

**Avis délibéré sur le projet de Cité des Loisirs
à Amnéville porté par la société SPL Destination Amnéville
et modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
Hagondange (57) porté par la commune de Hagondange**

Procédure commune

N° réception portail : 010758/AP

Nom du pétitionnaire	SPL Destination Amnéville
Communes	Amnéville et Hagondange
Départements	Moselle (57)
Objet de la demande	Demande d'autorisation environnementale sur le projet de Cité des Loisirs et modification du PLU de Hagondange – procédure commune
Date de saisine de l'Autorité environnementale	22/12/2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet Cité des Loisirs porté par la société SPL Destination Amnéville et la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hagondange (57), la Mission Régionale d'Autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par le Préfet de la Moselle le 22 décembre 2025. Elle a également été saisie pour avis par la Ville de Hagondange par courrier du 5 décembre 2025 concernant la modification de son PLU et la demande d'autorisation environnementale de la Cité des Loisirs d'Amnéville.

Conformément aux dispositions des articles R.181-19 et D.181-17-1 du code de l'environnement, le Préfet de la Moselle a transmis à l'Autorité environnementale les avis des services consultés en phase de consultation parallélisée des services, de l'Autorité environnementale et du public.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 19 mars 2026, en présence d'André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jérôme Giurici, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, d'Armelle Dumont, Christine Mesurolle, Alby Schmitt et Yann Thiébaut, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La Cité des Loisirs Amnéville (Moselle), portée par la société publique locale (SPL) Destination Amnéville, est implantée dans le Bois de Coulange, sur un ancien crassier sidérurgique. Elle s'étend sur environ 400 ha sur les bans communaux de trois communes (Amnéville, Hagondange et Marange-Silvange) et regroupe plus de 70 activités touristiques et de loisirs ainsi que plusieurs établissements thermaux qui bénéficient des eaux chaudes de la source Saint-Eloy. La SPL souhaite renouveler son offre d'activités en développant un projet de Cité des Loisirs, pour lequel un périmètre d'étude sur environ 8,5 hectares a été défini autour de plusieurs projets venant compléter les équipements déjà existants. L'étude d'impact présente les projets prévus à court terme dans le cadre de l'aménagement de la Cité des Loisirs, précisant que d'autres projets sont à réaliser à moyen terme dans le cadre du développement de la Cité des Loisirs. Leur développement dépend cependant de nombreux aléas encore méconnus à l'heure actuelle pour la plupart.

Le dossier indique ainsi que l'étude d'impact pourra faire l'objet d'une actualisation ultérieure. Aussi, l'Autorité environnementale (Ae) devra être consultée sur le dossier actualisé. L'Ae a donc demandé à ce que l'étude d'impact soit actualisée dès connaissance des autres projets et qu'elle soit à nouveau consultée sur le (ou les) dossier(s) actualisé(s).

Par ailleurs, l'Ae souligne qu'il convient de présenter les solutions alternatives qui avaient été examinées pour chaque projet et parmi lesquelles, le site finalement choisi, conduit à poursuivre la destruction de milieux forestiers au sein du Bois de Coulange.

Il manque aussi une conclusion de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et une conclusion de l'étude d'optimisation de la densité des constructions.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont : les risques sanitaires (site et sol pollué), la biodiversité, les risques naturels, la gestion des eaux pluviales, le climat, l'intégration paysagère.

Le dossier présente des insuffisances sur des sujets à forts enjeux (santé, vulnérabilité au changement climatique...) et reste donc à compléter par plusieurs études thématiques, notamment sur les éventuels risques sanitaires liés à la pollution des sols de l'ancien crassier, sur la stabilité de la zone ainsi qu'une évaluation du trafic routier induit par le projet et un bilan global des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

A cet égard l'Ae relève notamment que l'étude d'impact n'aborde pas les éventuels risques sanitaires liés à la pollution des sols de l'ancien crassier.

Par ailleurs l'accessibilité du site est essentiellement développée à partir de l'usage de véhicules automobiles, comme c'est le cas actuellement, sans envisager la possibilité de développement de moyens alternatifs comme les transports en commun ou le vélo.

Enfin, l'Ae relève que le dossier ne présente pas d'étude de vulnérabilité du site au changement climatique, alors que ce site présente des risques naturels qui sont susceptibles d'augmenter en fréquence et/ou en intensité avec le changement climatique.

L'Ae recommande principalement au pétitionnaire de :

- **actualiser l'étude d'impact dès connaissance des autres projets et de consulter l'Ae sur le (ou les) dossier(s) actualisé(s) ;**
- **analyser et comparer les différents sites possibles, en application de l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement², sur la base d'une comparaison multi-critères**

² Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] »

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

permettant de démontrer que le site retenu est celui de moindre impact environnemental ;

- compléter l'étude d'impact par les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;***
- réaliser un diagnostic des sols, un plan de gestion du site et une étude quantitative des risques sanitaires ;***
- éviter la construction de logements et d'établissements accueillant des populations sensibles, notamment les enfants, sur des parcelles restant contaminées d'anciens sites industriels pollués .***
- joindre au dossier l'étude de stabilité de la zone et l'étude de la Zone d'Influence Géotechnique et prendre en compte leurs recommandations ;***
- concevoir le projet avec une accessibilité par des moyens de transports alternatifs : transports en commun, itinéraires cyclables, piétons ;***
- évaluer le trafic routier induit par le projet sur la base des chiffres de fréquentation observée et des objectifs du développement de la Cité des Loisirs ;***
- fournir un bilan global des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) induites à l'échelle de la Cité des Loisirs qui intègre les phases de construction (dont défrichements) et d'exploitation (analyse du cycle de vie) ;***
- analyser rigoureusement la vulnérabilité du projet au changement climatique ;***
- de prendre en compte l'avis défavorable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN), sur la demande de dérogation au titre des espèces protégées et de se rapprocher du service instructeur de la DREAL, afin d'améliorer les justifications et les mesures ERC présentées à l'appui de sa demande.***

Les autres recommandations de l'Ae figurent dans l'avis détaillé ci-après.

Le périmètre d'étude (Cf figure n° 2) a été défini autour de plusieurs projets venant compléter des équipements déjà existants. L'étude d'impact présente les projets prévus à court terme dans le cadre de l'aménagement de la Cité des Loisirs, précisant que « *d'autres projets sont à réaliser à moyen terme dans le cadre du développement de la Cité des Loisirs. Ils dépendent de nombreux aléas méconnus à l'heure actuelle. C'est pourquoi cette étude pourra faire l'objet d'une actualisation ultérieure* ».

L'Ae recommande au pétitionnaire d'actualiser l'étude d'impact dès connaissance des autres projets et de consulter l'Ae sur le ou les dossier(s) actualisé(s).

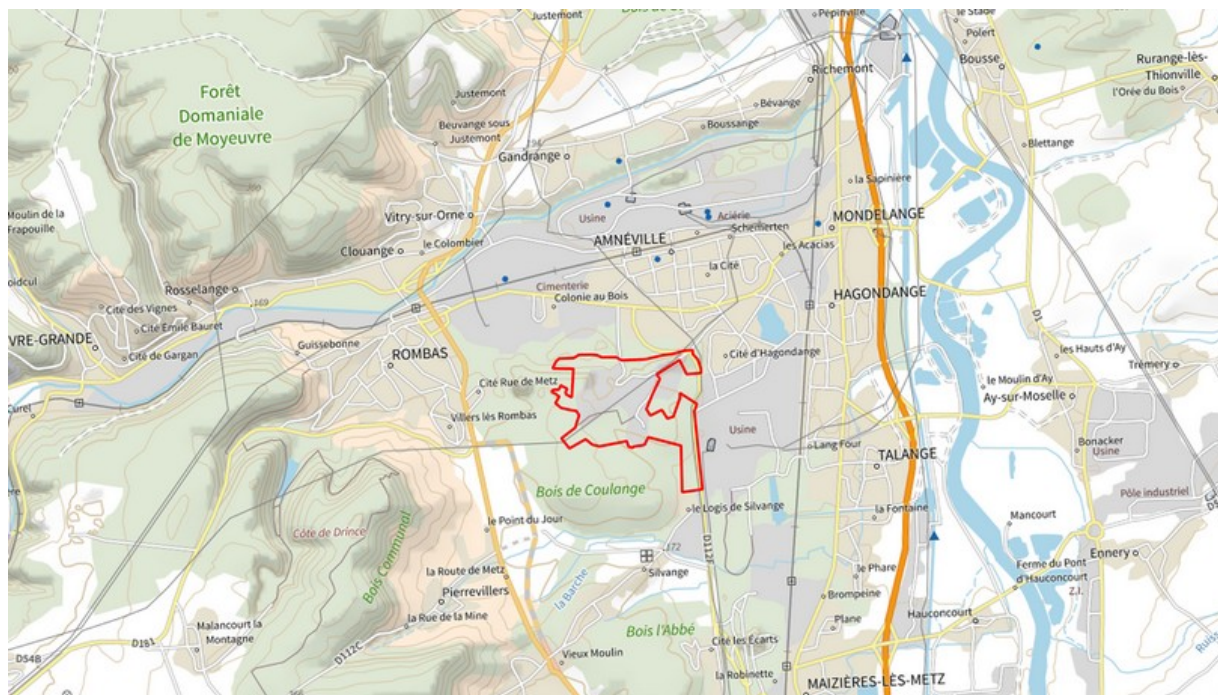


Figure 2: localisation du périmètre d'étude

Les projets d'aménagement

Les projets présentés dans le dossier, dont la superficie cumulée atteint environ 8,44 ha, concernent les parcelles suivantes (Cf figure n°3) :

- A01a et A01b : résidence des jeunes actifs (1 785 + 2 008 m²) avec 113 logements, une cellule commerciale et 41 places de parking ;
- A03a + b : bâtiment tertiaire (2 297 m²) accompagné de 34 places de parking ;
- A09a : parcelle dédiée aux noues d'infiltration (4 185 m²) ;
- A09b : karting (7 977 m²) avec parking (nombre de places non précisé) ;
- B01 et B07 : tour Baobab et hôtel reliés par une passerelle (5 814 + 12 467 m²), avec parking (nombre de places non précisé) ;
- B05 : restauration et hôtellerie (1 805 m²), le dossier constate l'absence de projet connu sur cette parcelle ;
- D03 : hôtel (8 501 m²) avec parking (nombre de places non précisé) ;
- D10 : résidence pour les seniors (7 370 m²) avec 68 logements et parking (nombre de places non précisé) ;
- F01 : lotissement du golf (17 884 m²) avec 36 logements et 83 places de stationnement. Il est aussi indiqué que ce projet doit voir le jour en 2024, ce qui est probablement erroné.

En plus des places de parking pré-citées, le périmètre comprend également le parking des thermes (7 305 m²), le parking des Délices (3 668 m²), le parking sud 2 (2 996 m²) et un parking pour les personnes à mobilité réduite (PMR) (146 m²). Selon le dossier, 225 places de parkings ont déjà été réalisées en 2022. Il s'agit du parking des Délices (Parking centre 3) de 81 places, des parkings Sud 1 et 2 de 72 places, et du parking des Thermes également de 72 places.

Aussi le dossier n'examine pas les possibilités de mutualisation des parkings comme le montrent les plans de masse des projets, par exemple pour le bâtiment tertiaire et la résidence pour les seniors. L'Ae relève également l'absence d'information sur une possible desserte en transport en commun et à partir de pistes cyclables.

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter le dossier par :

- ***un phasage récapitulatif de réalisation de l'ensemble des projets de la Cité des Loisirs ;***
- ***l'indication pour chaque parking existant dédié aux voitures de sa surface et du nombre de places associées et du total, des activités actuellement desservies par ce parking avec une évaluation de son taux d'occupation et de sa proximité avec les nouvelles activités qu'il est envisagé de développer ;***
- ***l'indication détaillée des nouveaux parkings envisagés avec leur surface et le nombre de place de chacun et du total en justifiant leur dimensionnement, après analyse des possibilités de mutualisation avec les parkings déjà existants.***

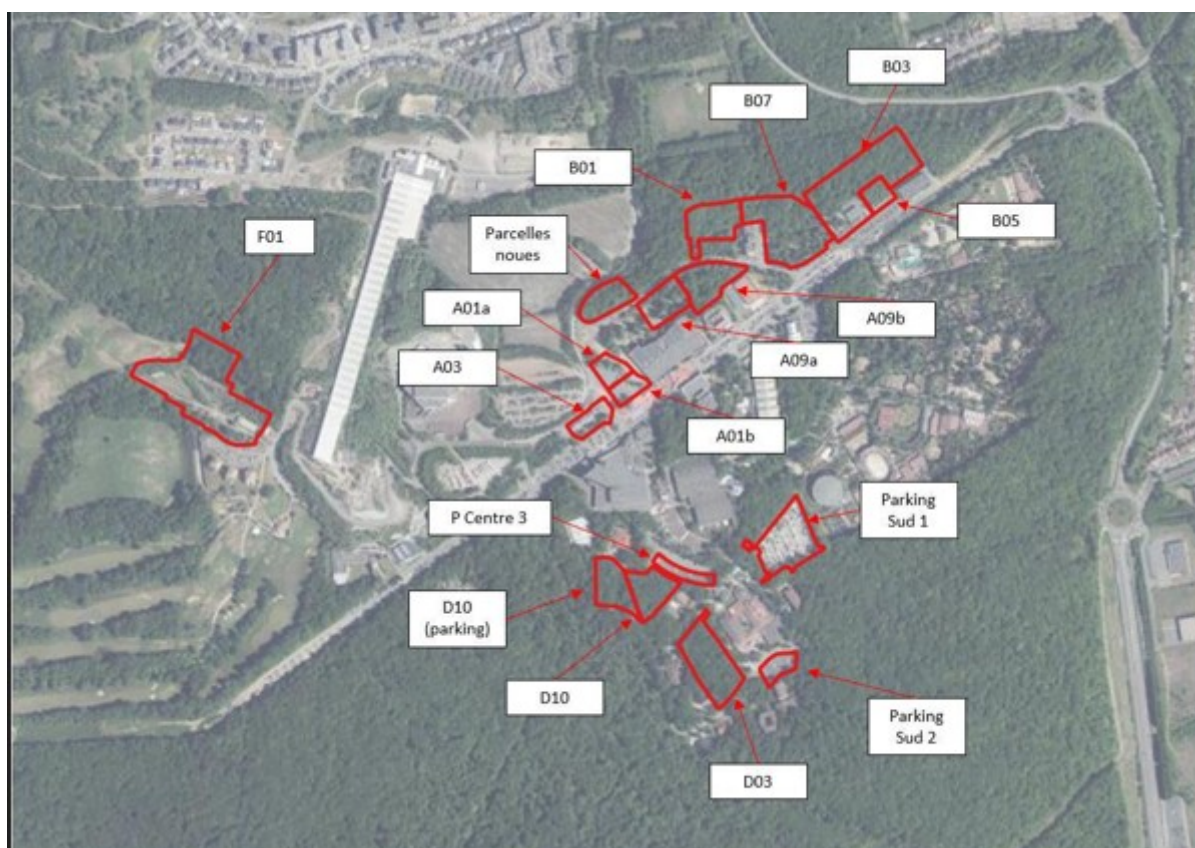


Figure 3: plan de localisation des projets

Les projets de défrichement

La superficie totale des défrichements prévus atteint un peu plus de 6,1 ha, soit plus de 70% de la surface concernée par le projet. Les défrichements prévus sont présentés pour chaque projet.

Selon le dossier, les parkings réalisés en 2022 ont déjà entraîné des défrichements. L'étude d'impact précise que le parking des Thermes n'ayant pas fait l'objet d'un arrêté d'autorisation de défrichement, une procédure d'infraction au Code forestier est en cours.

Le dossier de demande de défrichement indique un total de 6,16 ha de surface à défricher et 12,33 ha de surfaces à compenser, après application d'un coefficient multiplicateur au titre du Code Forestier qui a été fixé à 2 par le service instructeur de la demande de défrichement. Le dossier précise que la SPL Destination Amnéville versera une indemnité au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois pour que la compensation soit effective, mais ailleurs.

Par ailleurs, l'étude d'impact mentionne la destruction de 4,33 ha de hêtraie neutrophile (forêts mélangées de hêtres avec d'autres essences) qui serait compensée selon un ratio de 1,54 (soit une superficie de 6,66 ha).

Les mesures compensatoires correspondantes sont détaillées dans l'étude d'impact (Cf chapitre 3.1.2).

Environnement

Le secteur de l'ancien crassier d'Amnéville est recensé en tant que site et sol pollué (Cf chapitre 3.1.1). Il n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Mais le dossier ne précise pas si ce site est concerné par une aire d'alimentation de captage d'eau.

Le périmètre d'étude se situe au sein de zones bâties et de boisements, ainsi qu'à proximité du corridor écologique du « *Bois de Coulange à l'Orne* » et d'un corridor forestier inscrit dans la trame verte et bleue identifiée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Amnéville. Il n'est pas concerné par un site Natura 2000³ ou par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)⁴ et aucune zone humide n'a été identifiée. *A contrario*, des espèces protégées ont été recensées (Cf chapitre 3.1.2).

Le périmètre d'étude est concerné par une zone d'aléa pour le retrait-gonflement des argiles moyen à fort et une zone d'aléa nul, faible à moyen selon la cartographie des risques de glissement de terrain de la commune. Certains projets de la Cité des Loisirs sont concernés par le périmètre du plan de prévention des risques naturels de mouvement de terrain (PPRNmt)⁵ d'Amnéville (Cf chapitre 3.1.3).

³ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

⁴ Une ZNIEFF est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable :

- les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, naturel ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local ;
- les ZNIEFF de type II, sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagères.

⁵ Arrêté n°2025-DDT-SRECC-UPR-n°5 du 13 août 2025 portant application immédiate du plan de prévention du risque naturel « mouvement de terrain » de la commune d'Amnéville. https://mc.moselle.gouv.fr/index.php?dims_op=doc_file_download&docfile_md5id=44302511abfe8d12865102cbe33dff1b

2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier précise que le projet est compatible avec le PLU d'Amnéville (zone 1AUL).

Par ailleurs, le projet est susceptible de s'implanter dans des zones 1AUX et N (avec espaces boisés classés) de la commune de Marange-Silvange. Le projet n'est donc pas, en l'état actuel, compatible avec le PLU de la commune.

La commune de Hagondange dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 novembre 2016, modifié le 10 avril 2019 et le 1er mars 2023.

La présente modification du PLU de Hagondange qui concerne le projet a été prescrite le 11 juillet 2024 et a été soumise à évaluation environnementale par un avis conforme de la MRAe en date du 13 décembre 2024⁶.

Aussi, la présente saisine de l'Ae porte à la fois sur la demande d'autorisation environnementale du projet et sur la procédure de modification du PLU d'Hagondange. Il s'agit d'une procédure commune au titre de l'article L122-14 du code de l'environnement⁷ (l'étude d'impact du projet vaut évaluation environnementale de la modification du PLU). L'Ae souligne l'intérêt d'utiliser cette procédure qui facilite la compréhension du projet global par le public.

La modification du PLU concerne le projet de création de tour d'observation panoramique faisant partie d'un projet de construction qui devrait également comporter, dans un volume distinct, une offre en restauration et un musée. Une structure de type tyrolienne devrait compléter le projet. La tour d'observation se composera d'une cage d'escalier entourée d'une structure acier imitation bois sur laquelle s'appuiera une rampe de circulation qui mènera à un belvédère.

Le secteur concerné par la modification se situe en zone 1AUL à vocation de loisirs. Un nouveau secteur 1AULB est créé sur 0,90 ha. Il s'agit notamment de porter la hauteur totale autorisée des constructions à 40 m dans ce secteur, *via* une modification du règlement du PLU. Ce secteur se situe à l'ouest du ban communal d'Hagondange, en limite de la commune d'Amnéville, à l'entrée nord-est du site de la cité des Loisirs. Il est actuellement occupé par une aire de stationnement pour camping-cars qui sera déplacée plus à l'est.

Dans son avis du 13 décembre 2024, la MRAe recommandait à la commune de présenter une analyse complète :

- des scénarios alternatifs préalablement étudiés et ayant conduit au choix du secteur retenu par comparaison des impacts sur l'environnement et le paysage (Cf chapitre 2.2 suivant) ;
- des impacts du projet sur l'environnement, notamment la biodiversité, les paysages et les effets cumulés avec les autres implantations existantes et projetées ;
- des mesures d'évitement, de réduction, voire en dernier ressort de compensation (ERC) des impacts des projets sur l'environnement.

Les deux derniers points sont traités dans le chapitre 3 suivant.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Selon l'étude d'impact, les objectifs du développement de la Cité des Loisirs sont notamment :

- une station de séjour, avec un volume et une qualité d'hébergements largement augmentée : atteindre 2 500 chambres ou équivalent, à partir d'un potentiel existant actuellement de 1300 lits ;

⁶ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024acge146.pdf>

⁷ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045214551

- des offres de loisirs et de divertissement renouvelées pour atteindre 5 millions d'entrées (doublement) ;
- la création de 1 000 emplois sur les 10 prochaines années .

La notice de présentation du PLU de Hagondange indique que le site accueille 6 millions de visiteurs par an dont 3 millions d'entrées payantes et emploie 1 500 personnes en haute saison.

Selon le dossier, le projet est justifié par la requalification d'un site pour lui redonner une cohérence *« en matière de déplacements et de qualité d'aménagement, mais également d'affirmer une ambition forte sur le long terme et d'ouvrir le site sur le champ des possibles »*.

Cependant, l'analyse des solutions de substitution se contente de présenter un projet initial qui prévoyait 2 parcelles supplémentaires à aménager par rapport au projet retenu.

Selon l'Ae, il convient de présenter les solutions alternatives qui avaient été examinées pour chaque projet et qui ont conduit à choisir de poursuivre la destruction de milieux forestiers au sein du Bois de Coulange.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'analyser et comparer les différents sites possibles, en application de l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement⁸, sur la base d'une comparaison multi-critères permettant de démontrer que le site retenu est celui de moindre impact environnemental.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

L'état initial, daté de juin 2024, est complet et illustré par de nombreuses cartes. L'analyse des impacts, datée de juin 2025, porte sur les effets directs, indirects, et les effets cumulés. Les effets temporaires (phase des travaux) et permanents (phase d'exploitation) sont également étudiés.

Toutefois, il manque, en application de l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme⁹ :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

En application de l'article R122-5 du code de l'environnement¹⁰, ***L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter l'étude d'impact par :***

- ***les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;***
- ***les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.***

⁸ Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement : « II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] 7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043967783

¹⁰ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025087414/2026-01-23

3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

3.1.1. Les risques sanitaires (sites et sols pollués)

Le périmètre d'étude est concerné par l'inventaire des sites et sols pollués¹¹. L'étude d'impact indique la présence de sols pollués en lien avec l'exploitation de l'ancien crassier et présente les travaux qui ont été réalisés pour la mise en sécurité de la population.

Le dossier ne précise pas la nature des pollutions en présence actuellement.

Elle localise des enjeux liés à la pollution des sols au nord du périmètre d'étude, sans plus d'explication. Il manque notamment une légende sur le plan de localisation des enjeux (Cf figure n°4) ainsi que les destinations des sites pollués en fonction des polluants présents et le cas échéant, des travaux mise en sécurité déjà réalisés.

L'Ae s'étonne que l'analyse des incidences du projet sur l'environnement n'aborde pas les éventuels risques sanitaires liés à la pollution des sols de l'ancien crassier, notamment avec la présence d'enfants sur le site. Elle souligne les risques sanitaires potentiels liés à la construction de logements et d'établissements accueillant des populations sensibles, notamment les enfants, sur d'anciens sites industriels restant pollués.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***réaliser un diagnostic des sols, un plan de gestion du site et une étude quantitative des risques sanitaires, et de transmettre ces documents à l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Moselle avant la délivrance de l'autorisation ;***
- ***éviter la construction de logements et d'établissements accueillant des populations sensibles, notamment les enfants, sur d'anciens sites industriels pollués .***

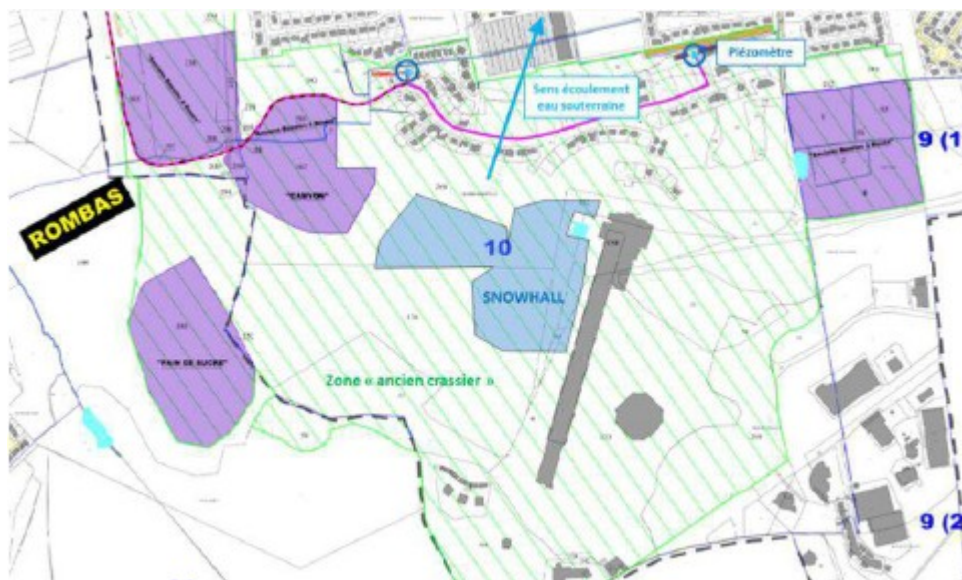


Figure 4: plan de localisation des enjeux de pollution des sols

¹¹ <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees/carte#/admin/com/57019>

3.1.2. La biodiversité

Le dossier comporte une demande de dérogation au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement relatif aux espèces protégées et qui concerne 26 espèces d'oiseaux des milieux boisés, 7 espèces de chauves-souris et 2 espèces de mammifères.

Par ailleurs, plusieurs espèces exotiques envahissantes ont été identifiées sur le site, dont le Robinier faux acacia, le Solidage du Canada et la Symphorine à fruits blanc.

Les mesures de réduction envisagées par le pétitionnaire sont notamment les suivantes :

- vérification des arbres à enjeux pour les chauves-souris avant abattage ;
- respect des périodes de sensibilité des espèces en phase travaux ;
- gestion des espèces exotiques invasives (lutte préventive, produits chimiques proscrits) ;
- adaptation de l'éclairage en phase chantier et en phase d'exploitation.

Les mesures compensatoires, liées à la destruction des 4,33 ha de hêtraie neutrophile pré-citées, sont les suivantes :

- des mesures compensatoires seront mises en place sur 6 parcelles (Cf figure n°5). Un pré-diagnostic écologique, visant à déterminer si la compensation est réalisable, est joint en annexe, ainsi qu'une attestation par laquelle SPL Destination Amnéville s'engage à mettre en œuvre, suivre et entretenir ces mesures sur du foncier lui appartenant, pour une contenance de 8,42 ha (dont réserve éventuelle d'environ 2 ha) ;
- les arbres abattus ayant des cavités avérées favorables aux chauves-souris seront compensés par la pose de gîtes artificiels ;
- 15 nichoirs favorables aux oiseaux seront mis en place en prévision de l'abattage des arbres.

Les mesures d'accompagnement portent sur la gestion extensive des espaces verts.

Des suivis écologiques sont envisagés en phase de travaux et en phase d'exploitation. Un passage en année n+1 après les travaux sera réalisé, puis en n+2 et n+3, suivi d'un passage tous les 3 ans jusque n+15, et tous les 5 ans jusqu'à n+50.

L'étude conclut que les mesures proposées sont suffisantes pour le maintien des populations d'espèces protégées concernées dans un état de conservation favorable.

L'Ae signale que le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) a formulé un avis défavorable le 22 janvier 2026¹² au motif que la demande de dérogation présente de très nombreuses lacunes.

L'Ae recommande au pétitionnaire de prendre en compte l'avis défavorable du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) et de se rapprocher du service de la DREAL, instructeur de la demande de dérogation au titre des espèces protégées, afin d'améliorer les justifications et les mesures ERC présentées à l'appui de sa demande.

¹²https://www.avis-biodiversite.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025-12-14g-01866_cite_des_loisirs_amneville_57_avis_du_01_2026.pdf

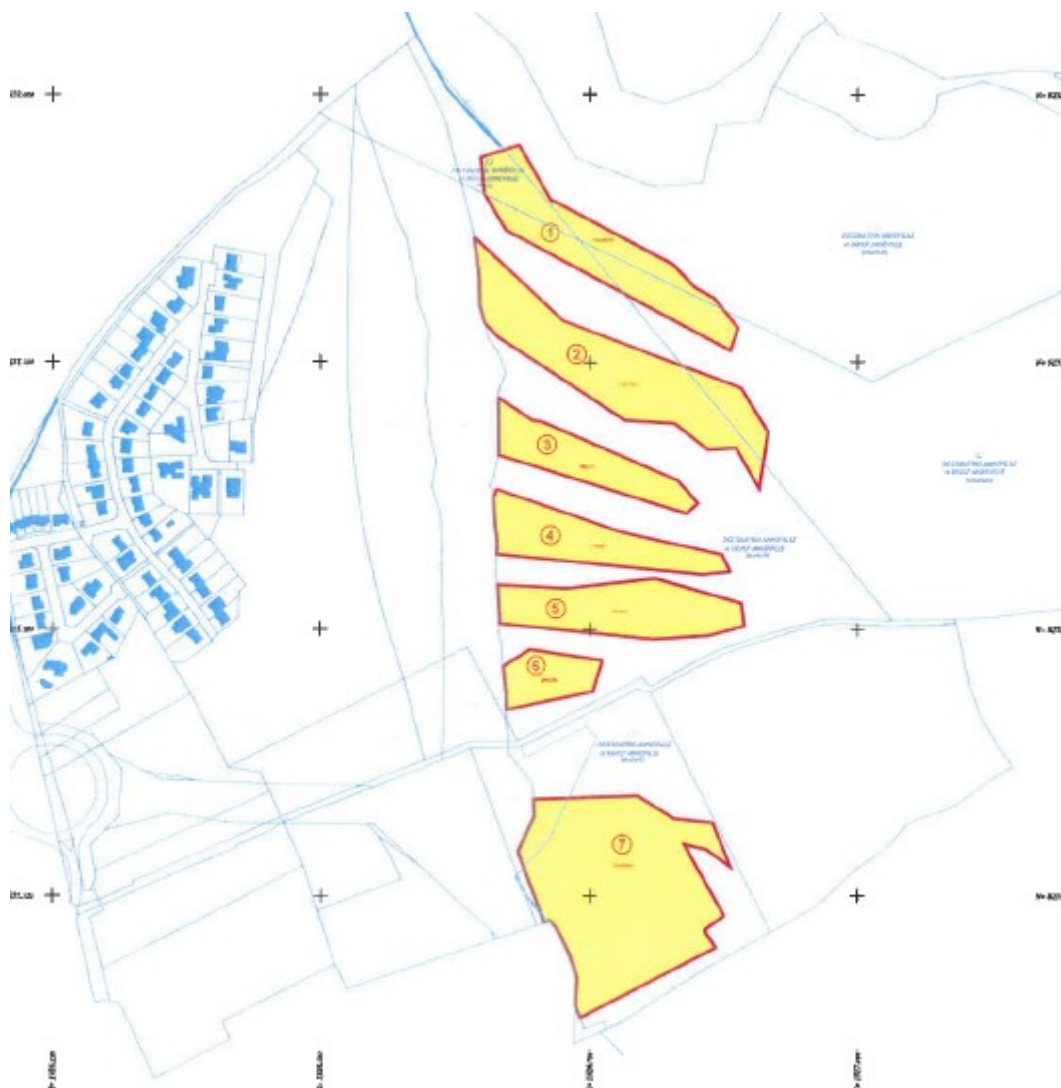


Figure 5: localisation des zones de compensation

3.1.3. Les risques naturels et la gestion des eaux pluviales

Mouvements de terrain et ruissellement

Certains projets de la Cité des Loisirs sont concernés par le Plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain (PPRNmt)¹³ qui rend impossible l'infiltration des eaux pluviales sur plusieurs parcelles (Cf figure n°5). Aussi, il est prévu que les eaux pluviales soient récupérées au sein des projets concernés (résidence jeunes actifs, bâtiment tertiaire et tour Baobab) pour être envoyées au sein de la parcelle comprenant les noues (A09a sur près de 4,2 ha). Le dimensionnement de l'ouvrage prévu à cet effet permettra la gestion des eaux pluviales en prenant en compte une pluviométrie la plus défavorable d'occurrence centennale.

¹³ Arrêté n°2025-DDT-SRECC-UPR-n°5 du 13 août 2025 portant application immédiate du plan de prévention du risque naturel « mouvement de terrain » de la commune d'Amnéville. https://mc.moselle.gouv.fr/index.php?dms_op=doc_file_download&docfile_md5id=44302511abfe8d12865102cbe33dff1b

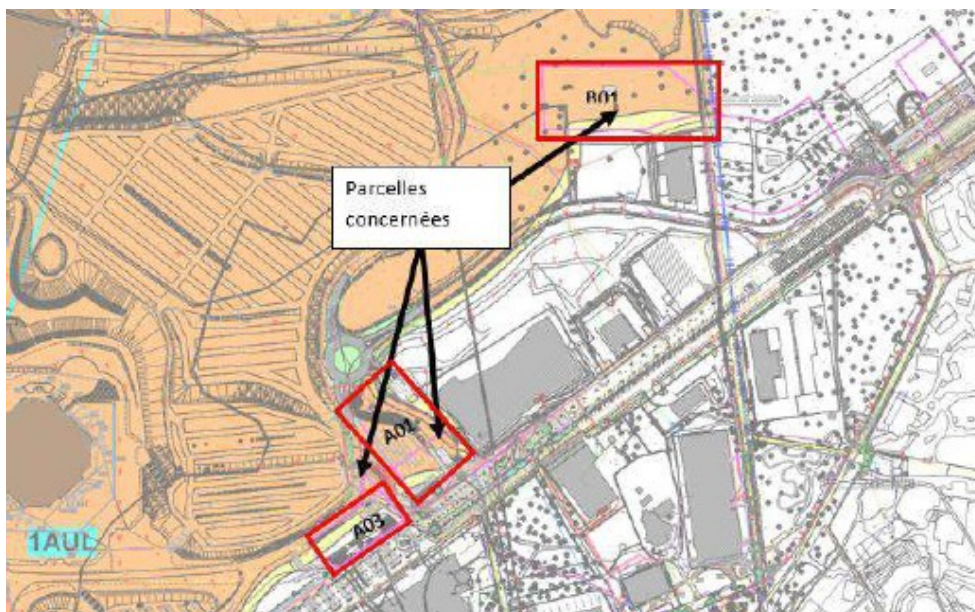


Figure 6: plan de localisation des parcelles concernées par le PPRNmt – zone orange

Dans un premier temps, l'étude d'impact affirme que la parcelle A09a n'est pas concernée par le PPRNmt, puis indique par la suite que la noue « se situe sur le secteur orange du PPRNmt, mais sur une zone où aucun aménagement ni aucune construction ne sont prévus ». Il convient d'assurer la cohérence de l'étude d'impact sur ce point.

L'étude d'impact indique que les nouveaux projets doivent faire l'objet d'une étude géotechnique préalable. Il revient au pétitionnaire de porter cette obligation à la connaissance des constructeurs. Une étude de faisabilité géotechnique jointe au dossier et présentant le résultat d'essais d'infiltration, indique qu'« eu égard à la cartographie de l'aléa mouvement de terrain ainsi qu'au risque d'écoulement de l'eau sur les marnes jusqu'en pied de talus, il sera nécessairement obligatoire de réaliser une étude de stabilité de la zone ainsi qu'une étude de la Zone d'Influence Géotechnique une fois le projet définitivement arrêté ».

L'Ae recommande au pétitionnaire de joindre au dossier l'étude de stabilité de la zone et l'étude de la Zone d'Influence Géotechnique une fois le projet définitivement arrêté et de prendre en compte leurs recommandations.

Retrait-gonflement des argiles

L'étude de faisabilité géotechnique localise les zones d'aléa moyen à fort du phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'étude d'impact présente une carte intitulée « aléa retrait-gonflement des argiles sur le périmètre d'étude », dépourvue de légende et qui reporte le périmètre d'aléa fort en couleur orange et non en zone rouge, ce qui porte à confusion. L'analyse des impacts n'aborde pas cet enjeu, ce qui est regrettable selon l'Ae.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **localiser les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles en reprenant strictement la cartographie téléchargeable sur le site internet de la Préfecture de Moselle¹⁴ ;**
- **analyser les incidences de l'aléa retrait-gonflement des argiles, notamment sur la vulnérabilité du projet au changement climatique.**

¹⁴ https://mc.moselle.gouv.fr/index.php?dms_op=doc_file_download&docfile_md5id=c13eca2d250f9f03104247e131babaf4

3.1.4. Le climat :

Îlots de chaleur

La présentation des impacts mentionne un impact négatif « îlot de chaleur urbain » lié à l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Par ailleurs, elle affirme que le projet n'entraînera pas d'effet d'îlot de chaleur détectable, ce qui est contradictoire avec la présentation des impacts.

L'étude d'impact présente les mesures suivantes :

- des aménagements paysagers constituant des « *espaces thermorégulateurs* », choix d'espèces végétales résistantes aux hausses de températures et issues d'essences locales ;
- des préconisations destinées aux constructeurs : utilisation en façade des bâtiments, toitures et pavements de chaussée de « *matériaux présentant un albédo¹⁵ élevé* », choix de matériaux adaptés tant pour la conception des espaces communs que pour les bâtiments, végétalisation maximale des espaces communs (parkings,...) et des espaces privés.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **démontrer que les espaces verts répondent de manière satisfaisante au besoin d'îlots de fraîcheur à l'échelle de la Cité des Loisirs ;**
- **indiquer de quelle manière les dispositions relatives à la sobriété bas carbone seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent suffisamment en amont de la délivrance des permis d'aménagement ou de construire, pour pouvoir être intégrées dans la conception et l'utilisation des bâtiments.**

Trafic, mobilité et déplacements

L'étude d'impact affirme que le projet générera peu de trafic routier supplémentaire. Or, le dossier ne présente aucune estimation du trafic routier généré par le projet venant étayer cette affirmation. De plus, l'Ae s'étonne de cette affirmation, alors que le projet comprend de nombreux parkings pour les voitures, et qu'il prévoit de porter à terme à 2500 chambres d'hébergement, la capacité totale d'accueil du site. C'est pourquoi, il est important que l'analyse du trafic routier généré et de ses impacts environnementaux soient étudiés rigoureusement.

L'état initial indique que les 3 gares ferroviaires les plus proches (Hagondange, Rombas et Amnéville) sont distantes de plus de 3 km du centre de loisirs d'Amnéville, soit à 40 min à pied (ou 10mn à vélo, selon l'Ae). Seule la Gare de Rombas-Clouange est reliée au centre thermal et touristique par une ligne de transports en commun. Parmi les gares de proximité seule la gare de Hagondange se situe sur le trajet TER Nancy-Thionville-Luxembourg à grande desserte, les deux autres étant situées sur des parcours secondaires avec le cas échéant changement à Hagondange, L'accessibilité en transports en commun est donc faible et le temps de parcours est long à l'intérieur du centre touristique, en raison de l'organisation des sens de circulations qui nuisent à l'efficacité de la desserte en transports en commun. Le dossier mentionne un projet de piste cyclable intercommunale portée par la Communauté de Communes Rives de Moselle et visant à relier une Véloroute au centre thermal.

Concernant les nouveaux projets de la Cité des Loisirs, l'étude d'impact présente des « *recommandations* », notamment :

- créer des continuités piétonnes, sécurisées, signalisées et intégrées dans les aménagements actuels, permettant de relier les nouveaux projets à l'artère principale commerciale ;
- créer des giratoires où la voiture n'est pas prioritaire en jouant avec les revêtements au sol et en permettant aux piétons de déambuler sur toute la cité des loisirs.

¹⁵ pouvoir réfléchissant d'une surface

L'Ae regrette l'absence d'ambition pour le développement des transports en commun et de l'usage du vélo avec des pistes cyclables pour la desserte de la Cité des Loisirs et estime que la multiplication des parkings pour voitures favorise l'usage de la voiture individuelle et la pollution.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **évaluer le trafic routier induit par le projet sur la base des chiffres de fréquentation observée (6 millions de visiteurs par an et 1 500 personnes employées en haute saison) et des objectifs du développement de la Cité des Loisirs (2 500 chambres d'hébergement, 5 millions d'entrées pour les loisirs et divertissements, et 1 000 emplois en 10 ans) ;**
- **améliorer fortement l'accessibilité par des modes alternatifs à la voiture (marche, vélo, navettes ...), notamment à partir des 3 gares ferroviaires (itinéraires cyclables, stationnement des vélos, locaux sécurisés pour le stationnement des vélos, bornes de recharge électrique pour les vélos à assistance électrique...) ;**
- **analyser l'opportunité de créer des navettes internes reliant les différents secteurs ;**
- **revoir à la baisse le nombre de places de parking pour les voitures.**

L'Ae recommande aux collectivités (communes, communautés de communes, Autorités organisatrices de la Mobilité) de développer les transports en commun et les modes doux (marche et vélo) en lien avec les gares ferroviaires.

Bilan carbone

L'étude d'impact mentionne les impacts suivants :

- les émissions de gaz à effet de serre (GES) provenant de l'extraction des matériaux d'apport et de la circulation des véhicules pour approvisionner le chantier ;
- les émissions de gaz à effet de serre induites par une augmentation de la fréquentation du site (trafic routier) et par l'activité même du projet dans sa phase d'exploitation, *via* la consommation d'énergie (projet de lotissement) et/ou les rejets atmosphériques (bâtiment industriel, chaufferie...). L'Ae s'interroge sur la notion de « *bâtiment industriel* ».

Le dossier comporte une note sur l'« *évolution des émissions de gaz à effet de serre liée aux défrichements* », focalisée sur la commune d'Amnéville. L'impact des défrichements sur le stock de carbone est considéré comme faible au motif que « *suite au changement d'occupation des sols, la répartition du stock de carbone évolue de 0,3%, à l'inverse de la biomasse sur pied* ». Selon l'Ae, l'analyse et la conclusion de cette note sont incompréhensibles, ne reposant sur aucune démonstration claire et rigoureuse. De plus, elle souligne que les déboisements et l'artificialisation de ces sols contribuent à diminuer de façon significative les capacités de stockage de carbone dans le sol et dans les plantes, et donc à aggraver le changement climatique.

Concernant la méthode d'évaluation des émissions de GES qu'il convient d'appliquer à l'échelle de la Cité des Loisirs, l'Ae signale l'existence d'un outil de calcul (logiciel UrbanPrint¹⁶), labellisé par l'État (ADEME) et construit par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et l'Institut de recherche et de développement « Efficacy » spécialisé sur la ville durable, permettant la production d'un bilan carbone fondée sur une analyse de cycle de vie (ACV à 50 ans) du projet dans sa globalité (bâtiments, voiries et réseaux, mobilités/déplacements, espaces public et espaces verts, énergie...). Cet outil permet également la comparaison du résultat obtenu pour le projet à celui obtenu pour ce même projet soumis au strict respect des obligations réglementaires et à ceux d'une bibliothèque de projets déjà traités, puis de faire des propositions d'amélioration des aménagements et/ou procédés constructifs en vue d'une amélioration des résultats obtenus.

¹⁶ <https://efficacy.com/urbanprint/>

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **fournir un bilan global des émissions de gaz à effet de serre (GES) induites à l'échelle de la Cité des Loisirs qui intègre les phases de construction et d'exploitation (analyse du cycle de vie) ;**
- **préciser comment le projet permettra la compensation, si possible locale, des émissions de GES.**

Vulnérabilité du projet au changement climatique

L'étude d'impact se contente d'indiquer que « *le projet n'est pas sensible aux augmentations de température et que son contexte général permettra d'atténuer les effets du réchauffement climatique* », et ceci sans démonstration. L'Ae conteste cette analyse au vu de :

- l'augmentation de l'imperméabilisation des sols (accroissement de l'effet îlots de chaleur), des déboisements effectués et à venir (climatisation naturelle par les arbres) et de la place privilégiée donnée à la voiture individuelle (, grandes surfaces de stationnement artificialisées) ;
- des risques naturels qui pèsent sur le site, et qui vont augmenter en fréquence et en intensité avec le changement climatique : retrait et gonflement des argiles, gestion des eaux pluviales dont l'infiltration est interdite sur certains secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain, ou par des pollutions enfouies.

Ainsi, l'absence d'étude de vulnérabilité du projet au changement climatique est un manque important de l'étude du projet.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'analyser de manière rigoureuse la vulnérabilité du projet au changement climatique à l'échelle de la Cité des Loisirs.

L'Ae relève par ailleurs la nécessité de prendre en compte les données relatives au changement climatique pour la conception des aménagements et des constructions. Concernant les éléments de dimensionnement du changement climatique à prendre en compte, l'Ae signale les outils suivants :

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>;
- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>

3.1.5. L'intégration paysagère

La cité des loisirs d'Amnéville est située sur l'éperon du crassier à environ 220 m d'altitude et enclavé dans le bois de Coulange. L'analyse paysagère indique que les projets les plus volumineux et susceptibles d'être visibles depuis le paysage lointain sont la tour Baobab et la tour Oxygène. En effet, ces deux structures dépasseront les arbres de plusieurs mètres. Selon l'étude, le relief et les boisements permettent une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement naturel. Depuis les zones d'habitations, peu de perceptions seront visibles.

Par ailleurs, l'étude indique que les mobiliers présents sur le site forment un ensemble désorganisé, incohérent et mène à une vision encombrée et peu uniforme. Elle formule des recommandations visant à coordonner et uniformiser le mobilier urbain. L'étude détaille également les mesures d'insertion paysagère par projet. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.



Figure 7 : perspective sur la tour Baobab



Figure 8 : perspective sur la tour Oxygène

3.2 Résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Celui-ci présente clairement le projet, les différentes thématiques abordées et les conclusions de l'étude.

METZ le 19 Mars 2026

Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président,

Jérôme GIURICI