



**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST  
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST  
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE  
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE  
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Réhabilitation d'un bâtiment remarquable et création de 200 logements entraînant un  
défrichement d'environ 2 ha à Longwy (54)**

- VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « Les Jardins des Carmes SAS », reçu le 4 août 2021, relatif au projet de réhabilitation d'un bâtiment remarquable et la création de 200 logements entraînant un défrichement d'environ 2 ha à Longwy (54) ;

**CONSIDERANT** que la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>* » ;
- qui relève également de la rubrique n°47a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « *Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare* » ou n°47b « *Autres déboisements en vue de la*

*reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » ;*

- qui porte sur une unité foncière de 12 ha répartis comme suit :
  - sur la partie concernée par le projet : 9 ha, dont 2 ha nécessitant un défrichement,
  - sur une partie indépendante : 3 ha d'une partie de bois se situant de l'autre côté de la voie et qui sera conservée ;
- qui comporte 2 phases :
  - Phase 1 : réhabilitation d'une maison de maître en lieu d'activité de restauration et séminaire, logements insolites dans les arbres, création d'une voie d'accès ;
  - Phase 2 : construction d'environ 200 logements sur la partie haute de la colline ;
- dont la surface de plancher cumulée est d'environ 12 000 m<sup>2</sup> ;
- qui a pour objectif de valoriser un site à l'abandon : le château de la Roche aux carmes ;

CONSIDERANT la localisation du projet dans les zones de protection ou d'inventaire suivants :

- zone jaune « *aléas mouvements résiduels en communes très contraintes ou significativement affectées* » au Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) approuvé le 24 janvier 2012 ;
- ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 : « *ravins de la Chiers de Longwy à Longuyon* » ;
- ZNIEFF de type 2 : « *vallées de la Chiers et de la Crusnes* » ;
- en partie Zone à Dominante Humide et en continuité d'une forêt humide inscrite dans la Trame Verte et Bleue du SCOT Nord ;
- zone naturelle (N) et espaces boisés classés (EBC) au PLU de Longwy ;

CONSIDERANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts liés aux risques miniers et pour lesquels le pétitionnaire s'engage à respecter les règles de construction imposées par le PPRM ; toutefois il revient au pétitionnaire de procéder à des études de sols afin notamment de vérifier la stabilité du terrain et les conséquences sur la conception du projet ;
- les impacts liés à la présence d'habitats naturels susceptibles d'héberger des espèces protégées pour lesquels l'analyse des incidences est insuffisante et il revient au pétitionnaire d'effectuer une étude faune flore visant à évaluer la sensibilité écologique du site, appliquer la démarche Évitement Réduction Compensation (ERC), et le cas échéant de se conformer à la législation relative aux espèces protégées ;
- les impacts sur la fonctionnalité du massif forestier et pour lesquels le pétitionnaire indique ne pas rompre la continuité végétale du site, et s'engage à replanter la même superficie de bois défriché sans autres précisions et pour lesquels il revient au pétitionnaire de préciser les modalités de cette mesure compensatoire (superficie, localisation, composition végétale, suivi, etc) et d'apprécier son équivalence écologique ;
- les impacts sur le paysage et le patrimoine et pour lesquels le pétitionnaire indique constituer des merlons paysagers sur le plateau, construire des immeubles de faible hauteur

et procéder à une mise en valeur du château sans que ces mesures soient basées sur une réelle étude paysagère et pour lesquels il revient au pétitionnaire de procéder à une analyse paysagère démontrant l'insertion paysagère du projet et la valorisation du patrimoine ;

- les impacts liés à la présence potentielle de zone humide et pour lesquels le pétitionnaire n'a pas procédé à un diagnostic selon les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement et pour lesquels il revient au pétitionnaire de procéder à une expertise zone humide visant à connaître la surface de zone humide avérée répondant à la définition de l'article L 211-1-1 1° du code de l'environnement, et en cas de caractérisation d'une zone humide, appliquer les mesures d'évitement réduction compensation prévues par ce même code ;
- les impacts liés à la gestion des eaux pluviales, et pour lesquels le pétitionnaire s'engage à gérer les eaux pluviales « en amont avec précaution » sans autres précisions et pour lesquels il revient au pétitionnaire de proposer prioritairement une gestion par infiltration des eaux pluviales selon la doctrine régionale : [http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/doctrine\\_pluviale\\_grand\\_est-compresse.pdf](http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/doctrine_pluviale_grand_est-compresse.pdf) ;
- les impacts liés au trafic induit par le projet et pour lesquels le pétitionnaire indique qu'à part le déplacement quotidien des véhicules, le lieu n'est pas impacté sans autres précisions et pour lesquels il revient au pétitionnaire d'évaluer les flux routiers supplémentaires et les éventuelles nuisances correspondantes ;

CONSIDERANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

SUR PROPOSITION du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

### **DECIDE :**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de réhabilitation d'un bâtiment remarquable et création de 200 logements entraînant un défrichement d'environ 2 ha à Longwy (54), présenté par le maître d'ouvrage « Les Jardins des Carmes SAS », est soumis à évaluation environnementale.

#### **ARTICLE 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**ARTICLE 3 :**

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

**ARTICLE 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Fait à Strasbourg, le 6 septembre 2021

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation  
Le Secrétaire Général pour les Affaires  
Régionales et Européennes



Blaise GOURTAY

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours. Le recours administratif doit être adressé à Madame la Préfète de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex II peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75007 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif. Le recours contentieux doit être adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG