



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de lotissement pour des activités
économiques et de loisirs
à Tomblaine (54)
porté par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF)**

N° réception portail : 016672/A P

Nom du pétitionnaire	Crédit Mutuel Aménagement Foncier
Commune	Tomblaine
Département	Meurthe-et-Moselle
Objet de la demande	Permis d'aménager pour la création d'un lotissement destiné à des activités économiques et de loisirs
Date de saisine de l'Autorité environnementale	22/04/2026

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 de lotissement porté par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier, 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 la Métropole du Grand Nancy le 22 avril 2026.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet de Meurthe et Moselle (DDT 54) ont été consultés.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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 société Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF) souhaite aménager une friche urbaine en partie artificialisée (voiries, terrains de football, ancien parking...) dit « Plaine Flageul » à Tomblaine, dans le département de la Meurthe-et-Moselle (54), afin d'y implanter des activités économiques autour du sport et des loisirs. La Zone d'implantation du projet (ZIP) s'étend sur environ 15 ha dont 2,5 ha seront préservés de l'urbanisation. Le projet sera réalisé en 2 tranches (2025-2028 pour la tranche 1 et 2028-2030 pour la tranche 2). Une mise à jour de l'étude d'impact sera nécessaire pour l'aménagement de la tranche 2.

Selon le dossier, la ZIP se situe dans un environnement anthropisé avec des activités de loisirs à proximité (terrain de baseball, centre de parachutisme, école de pilotage...) et des habitations. Elle est sujette aux remontées de nappe d'eau souterraine, de retrait/gonflement des argiles (aléa fort) et d'une potentielle pollution pyrotechnique.

Le projet est composé de 8 lots pour diverses activités de loisirs (offre multi-activités sportives, équipements aquatiques et de glisse, centre professionnel de sport...). De nombreux espaces publics végétalisés seront implantés et formeront une coulée verte selon la notice paysagère jointe au dossier (préservation de zones humides, plantation d'espaces verts, noues végétalisées de part et d'autres des voiries...). De plus, le règlement des lots limitera à 50 % la part constructible des lots et le PLUi du Grand Nancy prévoit des coefficients de biotope et de pleine terre que le projet devra respecter. Toutefois, le projet de règlement du lotissement n'est pas joint au dossier, ce qui ne permet pas de vérifier le respect de la végétalisation des lots.

Le dossier présente des modélisations du trafic routier avant et après aménagement et propose des solutions de voiries adaptées dont des voies douces sécurisées et un accès vers les arrêts de transport en commun. Une étude et une analyse des émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet sont également présentées et tiennent compte du cycle de vie du projet, soit 217 kt de CO₂e émis sur 50 ans (env 4340 t de CO₂e par an). Des mesures d'évitement et de réduction sont proposées pour limiter ces impacts. Toutefois, le dossier ne précise pas la compensation locale des émissions de GES par exemple par les plantations envisagées ainsi qu'un bilan de la séquestration carbone en phase exploitation.

Le dossier ne contient pas d'étude de vulnérabilité du projet au changement climatique, notamment dans la perspective de nouveaux bâtiments aquatiques (piscine) et de glisses (patinoire) qui peuvent interroger en termes de consommation d'énergie dans le cadre du réchauffement climatique.

La ZIP comprend des milieux naturels sensibles (zones humides, fourrées et haies...) mais non remarquables ou protégés. Elle abrite des espèces d'oiseaux, chauves-souris, reptiles et insectes dont certaines sont protégées et/ou patrimoniales. Le projet propose des mesures d'évitement pertinentes des milieux naturels les plus sensibles et propose des mesures d'accompagnement sur ces milieux pour favoriser la biodiversité (sur les 2,5 ha de zones humides dégradées notamment). La végétalisation/plantation des espaces publics et privés, les clôtures perméables à la petite faune, l'adaptation de l'éclairage ainsi que diverses autres mesures (création d'hibernaculum à reptiles, installation de gîtes à chiroptères, adaptation du calendrier de travaux...) permettront de maintenir les espèces présentes identifiées et de développer une continuité écologique locale. De plus, les haies détruites pendant la phase d'aménagement seront recrées à l'équivalent. L'Ae rappelle que les plantations compensatoires doivent être réalisées avant la destruction des haies afin de s'assurer d'une absence de perte nette de biodiversité. De plus, si une gestion favorable des milieux naturels est prévue en phase d'exploitation, le dossier ne présente pas de plan détaillé avec les dates de fauche et de taille de la végétation ni la localisation des zones refuges à maintenir. Enfin, l'Ae regrette que le dossier ne justifie pas si la zone de report identifiée sera suffisante pour accueillir les espèces présentes sur la ZIP, notamment en phase chantier, dans la mesure où cette dernière accueille déjà de nombreux sites de nidification pour divers oiseaux.

Par ailleurs, le projet analyse ses impacts sur la ressource en eau et prévoit des mesures de réduction en cas de pollution accidentelle. Il impose également la gestion à la parcelle des eaux

pluviales. Aucun usage de la nappe n'est envisagé et le projet ne présente pas de lien direct avec les eaux superficielles.

La ZIP ne comprend pas de pollution autre que pyrotechnique. Un protocole de gestion en cas de découverte d'une pollution est prévu dans le dossier. L'Ae s'interroge sur la nécessité de mener une étude préalable afin d'éliminer toute éventuelle pollution pyrotechnique avant aménagement.

Concernant la prise en compte du risque de remontée de nappe d'eau souterraine, le dossier renvoie la réalisation d'éventuelles études au stade du permis de construire.

Le dossier présente une bonne analyse des nuisances susceptibles d'être générées par le projet (bruit, poussière, engorgement du trafic...) et prévoit des mesures d'évitement et de réduction permettant de limiter fortement les impacts.

L'Autorité environnementale recommande principalement au pétitionnaire de :

- ***joindre au dossier le projet de règlement du lotissement afin de vérifier la part d'espaces en pleine terre maintenue dans le projet et les règles de végétalisation de ces espaces ;***
- ***préciser comment le projet permettra la compensation locale des émissions de GES ;***
- ***présenter une étude de vulnérabilité du projet au changement climatique, notamment dans la perspective d'implantation de bâtiments fortement consommateurs en énergie ;***
- ***réaliser les plantations compensatoires avant la destruction des haies afin de s'assurer d'une absence de perte nette de biodiversité ;***
- ***mettre en place un plan détaillé d'entretien de la végétation en phase d'exploitation en précisant les dates de fauche tardive et de taille des haies ainsi que la localisation des zones refuge à maintenir et ce afin de s'assurer qu'il soit respectueux des habitats et espèces en présence ;***
- ***justifier la suffisance de la zone de report identifiée pour accueillir les espèces présentes sur la ZIP vis à vis des espèces déjà présentes sur la zone de report ;***
- ***préciser la nécessité ou non de réaliser des études spécifiques pour tenir compte du risque de remontées de nappes d'eau souterraine et, le cas échéant, la réaliser à ce stade ;***
- ***mener une étude préalable afin, le cas échéant, d'éliminer toute pollution pyrotechnique avant aménagement.***

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

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte, présentation générale du projet

1.1. Contexte du projet

La société Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF) souhaite aménager la friche urbaine dite « Plaine Flageul » à Tomblaine dans le département de la Meurthe-et-Moselle (54) en espace d'activités sportives et de loisirs.

La Zone d'implantation du projet (ZIP) s'étend sur environ 15 ha et sera réalisée en 2 tranches (10,9 ha pour la tranche 1 au sud et 4,5 ha pour la tranche 2 au nord). La temporalité de réalisation des 2 tranches est 2025-2028 pour la tranche 1 (le projet a du retard) et 2028-2030 pour la tranche 2. Une mise à jour de l'étude d'impact sera nécessaire pour l'aménagement de la tranche 2.

La ZIP se situe dans un environnement anthropisé avec des activités économiques autour du sport et des loisirs à proximité (terrain de baseball, centre de parachutisme, école de pilotage...) et des habitations. L'objectif est de créer un nouveau quartier structurant reliant deux autres quartiers existants par des cheminements doux et des espaces publics.

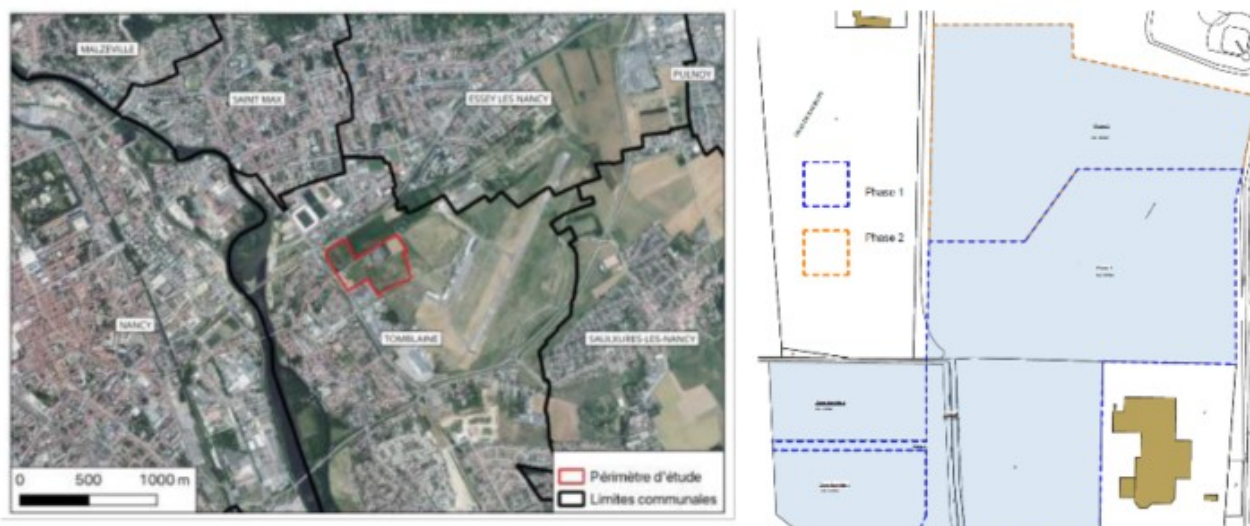


Figure 1: Localisation du projet et présentation du périmètre d'aménagement.

1.2. Présentation du projet

La ZIP s'étend sur environ 15 ha dont 2,5 ha préservés de l'urbanisation. Elle sera découpée en 8 lots :

Nom de l'îlot	Usage envisagé	Surface de parcelle [m²]
Ilot A	Offre multi-activités sportives et de loisirs (sports indoor, espaces de restauration, commerces de proximité et espaces dédiés à l'accueil de groupes et séminaires)	23 528
Ilot B	Équipements aquatiques et de glisse (piscine, patinoire)	9 232
Ilot C1	Activités liées aux mobilités décarbonées : unité de rétrofit de véhicules, centre de formation et d'essais	14 800
Ilot C2	Hébergement à destination des sportifs et centre de remise en forme	6 149
Ilot D	Usages à ce jour non définis ; considéré comme espace sportif	10 694
Ilot E1	Usages à ce jour non définis ; considéré comme espace sportif	9 573
Ilot E2	Équipements sportifs et tertiaires : siège fédéral, bureaux, salles de formation et espaces de pratique sportive	14 866
Ilot F	Usages à ce jour non définis ; considéré comme espace sportif	13 211
TOTAL		102 053

Figure 2: Description des lots du permis d'aménager.



Figure 3: Plan de masse du permis d'aménager.

Selon le dossier, la ZIP a été utilisée pour des usages agricoles, sportifs et aériens de la seconde guerre mondiale jusqu'à maintenant. C'est pourquoi elle est en partie artificialisée (voiries, terrains de football, ancien parkings...).

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 présente la compatibilité du projet avec les documents qui lui sont supérieurs à savoir les règles et orientations du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, du Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) Rhin Meuse, du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54, du Plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Métropole du Grand Nancy et du Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) du Grand Nancy.

Il présente également la conformité du projet avec les règles et orientations du PLUi de la Métropole du Grand Nancy, approuvé le 06/11/2025. La ZIP est située en zone urbaine destinée à des équipements et activités. Le projet tient compte des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Le dossier justifie le site d'implantation du projet par la nécessité de renouveler une friche urbaine afin d'améliorer le cadre de vie et la santé des habitants. De plus, cette friche limite actuellement le déplacement des habitants du secteur par des modes doux, car les voies d'accès aux pistes cyclables sont obstruées par des blocs en béton.



Figure 5: Accès actuel à la ZIP via la rue Eugène Pottier.



Figure 4: Vue actuelle de la plaine Flageul depuis la rue Pottier.

Une variante d'aménagement est proposée dans laquelle la ZIP est davantage accolée aux quartiers d'habitations proches. Le dossier justifie que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental notamment par l'exclusion du périmètre d'aménagement des zones humides et fourrés sur sols riches identifiés à l'ouest de la ZIP et présentant des enjeux écologiques importants (voir point 3 ci-après).

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

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

3.1. Bilan carbone et changement climatique

Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

L'étude d'impact mentionne les impacts suivants :

- en phase travaux : des émissions de GES provenant de l'extraction des matériaux d'apport et de la circulation des véhicules pour approvisionner le chantier ;
- en phase d'exploitation : des émissions de GES induites par une augmentation de la fréquentation du site (trafic routier) et par l'activité même du projet (consommation d'énergie des bâtiments et/ou rejets atmosphériques des bâtiments...).

Selon le dossier, le projet génère des émissions de GES en phase travaux (environ 45 ktCO₂e) et d'exploitation (environ 172 kt CO₂e sur 50 ans), soit une estimation d'environ 217 kt de CO₂e sur 50 ans (environ 4340 t de CO₂e par an). La méthode de calcul provient du logiciel UrbanPrint16 porté par l'Ademe et tient compte du cycle de vie du projet (de sa conception à son exploitation sur 50 ans) avec une estimation des émissions de GES pour la consommation de chauffage, les usages électriques, les constructions, la gestion des eaux, le changement de la fonction des sols en phase travaux...).

Afin de limiter les émissions de GES tant en phase travaux que d'exploitation, le dossier prévoit les mesures suivantes :

- mesure évitement 1 (ME1) : mise en place de bonnes pratiques en phase chantier (protection des bennes à déchets, bâchage des camions, pas de déchets brûlés sur site...) ;
- mesures de réduction 1 (MR1) : limitation des émissions de GES par les entreprises en phase travaux (faible débit des gaz d'échappement, respect des normes d'émissions pour les véhicules, limitation de la vitesse de circulation des engins) ;
- MR2 : création d'aménagements paysagers et végétalisation des espaces en phase d'exploitation afin d'améliorer la capacité de séquestration carbone du projet et de lutter contre les îlots de chaleur ;
- MR3 : respect des normes de construction (Réglementation thermique). **L'Ae rappelle qu'il ne s'agit pas d'une mesure de réduction puisqu'il s'agit du respect d'une norme en vigueur.**

Il conclut à des impacts résiduels négligeables du projet sur l'environnement après mise en œuvre de ces mesures. Si l'Ae n'a pas de remarque sur la méthode et les estimations de GES présentées, elle constate que le dossier ne garantit pas la compensation locale des émissions de GES, par exemple par les plantations envisagées et un bilan de la séquestration carbone en phase exploitation. De plus, les choix des matériaux de construction biosourcés, le recours aux énergies renouvelables sur bâtiment, le raccordement au réseau de chaleur urbain... sont des mesures pour réduire les émissions de GES évoquées dans le dossier, mais qui ne sont pas retenues comme mesures de réduction et ce sans justification.

L'Ae recommande de :

- **préciser comment le projet permettra la compensation locale des émissions de GES ;**
- **réinterroger ce qui relève de l'évitement, de la réduction ou de la compensation et exclure de cette séquence le respect de normes réglementaires ;**
- **intégrer des mesures de réduction pour limiter effectivement les émissions de GES.**

Îlots de chaleur

La végétalisation des espaces publics, notamment des voiries, la préservation des zones humides ainsi que les espaces verts à concevoir au sein de chaque lot permettront d'apporter des îlots de

fraîcheur du quartier. Le dossier précise que le règlement des lots limitera à 50 % la part constructible des lots. De plus, le PLUi du Grand Nancy prévoit des Coefficients de Biotope² par Surface (CBS) et des Coefficients de Pleine Terre (CPT³) maximaux que le projet devra respecter. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ces points, elle constate que le projet de règlement de lotissement n'est pas joint au dossier, ce qui ne permet pas de vérifier le respect de ces règles.

L'Ae recommande de joindre au dossier le projet de règlement de lotissement afin de vérifier la part d'espaces en pleine terre maintenue dans le projet et les règles de végétalisation des espaces privés.

Trafic, mobilité et déplacements

Une étude de circulation modélisant les flux avant et après aménagement est jointe en annexe du dossier. Il apparaît que la circulation actuelle aux abords de la ZIP est très fluide et que les voies et carrefours aux abords du projet sont en capacité d'accueillir le trafic induit par l'ensemble du projet (toutes tranches confondues). Les voiries communes seront végétalisées sur leurs abords et accompagnées de noues végétalisées pour la gestion des eaux pluviales. Le dossier précise que les places de stationnements seront perméables.

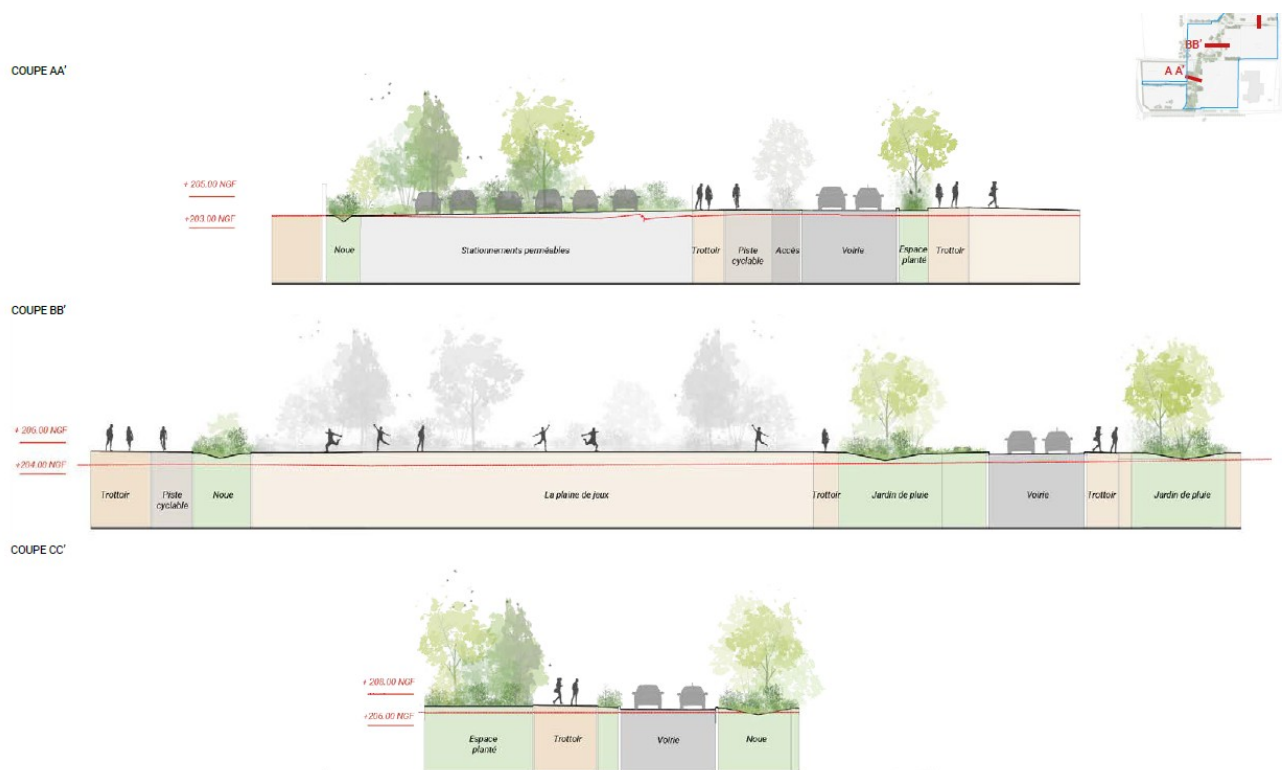


Figure 6: Schéma de principe de conception des voiries communes.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

Vulnérabilité du projet au changement climatique

L'Ae regrette l'absence d'étude de vulnérabilité du projet au changement climatique notamment dans la perspective de nouveaux bâtiments aquatiques (piscine) et de glisses (patinoire), qui peuvent

² Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion de surfaces végétalisées favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales par rapport à l'emprise totale du projet.

³ Le coefficient de pleine terre décrit la proportion de surface devant être en pleine terre par rapport à l'emprise totale du projet. Ne seront pas comptabilisés dans ces surfaces les espaces perméables et les toitures végétalisées.

interroger en termes de consommation d'énergie. Pour réaliser cette étude de vulnérabilité 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/>

L'Ae recommande de présenter une étude de vulnérabilité du projet au changement climatique notamment dans la perspective d'implantation de bâtiments fortement consommateurs en énergie.

3.2. Les milieux naturels, les zones humides et la biodiversité

Les milieux naturels



Figure 7: définition des périmètres d'étude.

Après analyse des habitats en présence, le dossier conclut que la ZIP n'est pas concernée par des milieux remarquables et/ou protégés. Les principaux habitats à enjeux sont concentrés au nord-est soit en dehors de la ZIP (7,5 ha de fourrés, prairies et milieux humides). Les zones humides, la prairie de fauche et le réseau de haies sont également des habitats intéressants pour la faune au sein de la ZIP. Ils seront impactés par l'aménagement (1,13 ha de linéaires de haies impactés).

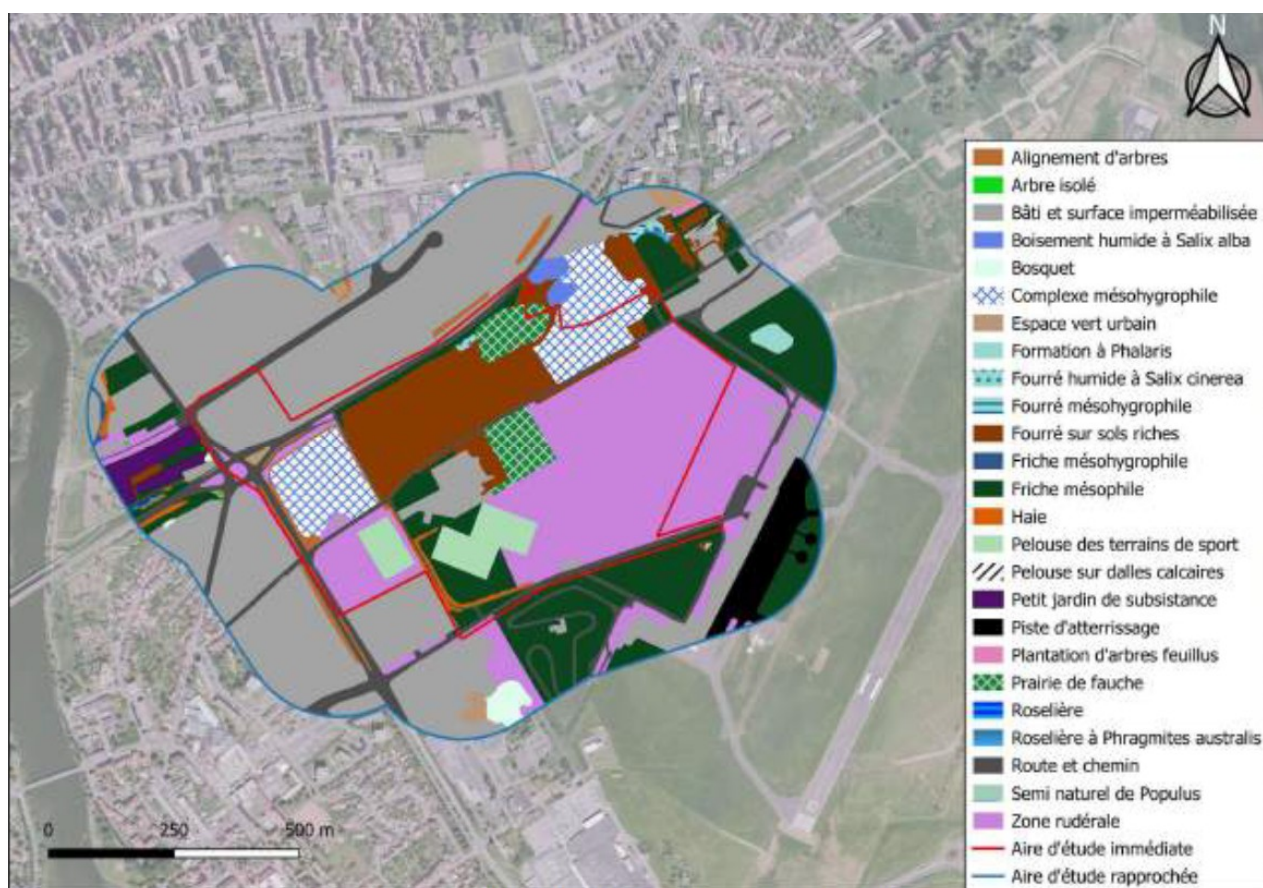


Figure 12: Cartographie des habitats naturels, semi-naturels et anthropiques

Selon le dossier, aucune station de flore patrimoniale ou protégée n'a été recensée sur la ZIP. Concernant la faune, de nombreuses espèces d'oiseaux et chauves-souris patrimoniales et/ou protégées sont en transit ou en chasse sur la ZIP. Les amphibiens détectés sont localisés au niveau des zones humides au nord-est (hors ZIP). Des insectes et mammifères (hors chauves-souris) fréquentent également la ZIP mais ne sont pas des espèces patrimoniales et/ou protégées. Le Lézard des murailles (espèce protégée) fréquente également la ZIP.

Les principaux impacts identifiés en phase travaux dans le dossier sont un risque de destruction /dérangement des individus. En phase d'exploitation, les impacts sont liés à une perte d'habitat pour les insectes et reptiles ainsi qu'une perte de zone de chasse et de transit pour les oiseaux et mammifères (dont les chauves-souris).

Des mesures sont prises pour éviter et réduire les impacts du projet sur les habitats et la faune :

- ME 3 : aucun produit phytosanitaire ne sera employé sur le site ;
- ME 9 : préservation des alignements d'arbres au nord de la ZIP ;
- ME 10 : absence de travaux la nuit pour préserver les espèces nocturnes ;
- ME 11 : les travaux d'abattage, élagage et débroussaillage seront interdits entre le 15 mars et le 31 juillet afin de respecter la période de nidification des oiseaux. **L'Ae rappelle qu'il ne s'agit pas d'une mesure d'évitement puisqu'il s'agit du respect d'une norme en vigueur ;**
- ME 12 : le démarrage des travaux devra être en automne pour permettre aux reptiles de fuir le chantier ;
- ME 13 : interdire l'accès aux animaux domestiques non tenus en laisse en phase d'exploitation afin de limiter le dérangement des espèces. **L'Ae rappelle qu'il s'agit d'une mesure de réduction déjà prévue (MR16) ;**
- MR 9 : plantation de haies / fourrés sur 1,16 ha en distinguant les essences liées aux milieux

humides (0,4 ha plantés) et non humides (0,76 ha plantés). **L'Ae rappelle qu'il s'agit d'une mesure de compensation liée à la destruction de haies et non pas d'une mesure de réduction.** De plus, les plantations équivalentes doivent être réalisées avant la destruction des haies afin de s'assurer d'une absence de perte nette de biodiversité ;

- MR 10 : en cas de clôtures privatives, elles devront être perméables à la petite faune ;
- MR12 : l'entretien de la végétation sera différencié c'est-à-dire par fauche mécanique annuelle tardive et maintien de zones de refuge ;
- MR 13 : un entretien des haies favorable aux insectes et aux oiseaux ;
- MR 14 : mise en place d'un gîte à hérisson au sein de la zone humide préservée ;
- MR 15 : création de 3 « hibernaculums » favorables aux reptiles ;
- MR 16 : interdiction l'accès aux animaux domestiques non tenus en laisse dans les espaces préservés (zone humide) ;
- MR 17 : éclairage nocturne adapté en phase d'exploitation ;
- MR 19 : choix d'essences indigènes et adaptées à la création d'une strate diversifiée.

Concernant ces mesures, l'Ae recommande de :

- ***mettre en place un plan détaillé d'entretien de la végétation en phase d'exploitation avec les dates de fauche et de taille des haies ainsi que la localisation des zones refuge à maintenir, et ce afin de s'assurer qu'il soit respectueux des habitats et espèces en présence ;***
- ***réinterroger ce qui relève de l'évitement, de la réduction ou de la compensation et exclure de cette séquence le respect de normes réglementaires ;***
- ***réaliser les plantations compensatoires avant la destruction des haies afin de s'assurer d'une absence de perte nette de biodiversité.***

Des mesures d'accompagnement et de suivi sont également prévues pour améliorer la biodiversité sur le site et suivre l'évolution des milieux naturels dans le temps :

- MA (accompagnement) 1 : création d'un espace fleuri et d'aménagement à insectes au nord-est de la ZIP ;
- MA 2 : installation de 2 gîtes à chiroptères ;
- MS (suivi) 1 : vérification du bon respect de la mise en place des mesures en phase chantier ;
- MS 2 : vérification de la mise en place des clôtures perméables à la petite faune ;
- MS 3 : vérification du respect de lampadaires adaptés à la faune nocturne ;
- MS 4 : vérification de la pérennité de l'ensemble des aménagements installés pendant et après chantier à n+1, n+3, n+5, n+10 et n+15.

L'Ae souligne positivement la mise en place de ces mesures.

Le dossier précise que les milieux au nord-est, exclus de la ZIP, serviront d'habitats de report pour la faune (7,5 ha de fourrés, zones humides et prairies) dans la mesure où ce secteur, est déjà fonctionnel écologiquement et servira de zone refuge pour la faune affectée par les emprises du projet. Il précise également qu'il s'agit d'une zone de reproduction avérée pour l'avifaune. Le dossier ne justifie pas si la zone de report identifiée sera suffisante pour accueillir les espèces présentes sur la ZIP, même temporairement, vis à vis des autres espèces déjà présentes.

L'Ae recommande de justifier de la suffisance de la zone de report identifiée pour les espèces de la ZIP vis à vis des nombreux oiseaux nidifiant déjà sur la zone de report.

Par ailleurs, le dossier indique que les espèces exotiques envahissantes⁴ détectées sur la ZIP seront supprimées (MR11). Toutefois aucun protocole de gestion tant en phase travaux que d'exploitation n'est détaillé dans le dossier.

⁴ 2 espèces sont identifiées sur la ZIP : le Buddleia de David et Solidage géant.

L'Ae recommande de prévoir et détailler le protocole de gestion des espèces exotiques envahissantes détectées sur la ZIP.

Enfin, le dossier conclut à des impacts résiduels négligeables après mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de suivi. Il précise également l'absence de nécessité de déposer une demande de dérogation pour destruction/perturbation d'espèces/habitats protégés. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point **sous réserve de la mise en œuvre des recommandations émises ci-dessus.**

Les zones humides

Le dossier présente une étude réglementaire qui conclut à la présence de zones humides sur 2,5 ha au niveau de la partie nord-ouest de la ZIP (terrains de foot abandonnés). Ces espaces ont été préservés dans le cadre de l'aménagement comme mesure d'évitement (ME8) et leurs fonctionnalités seront améliorées par la mise en œuvre de plusieurs mesures :

- ME 3 : aucun produit phytosanitaire ne sera employé sur le site ;
- ME 8 : préservation des zones humides en phase d'exploitation ;
- ME 7 : mise en défens des zones humides pendant les travaux ;
- MR 8 : développement spontané de la végétation humide au sein des zones identifiées.

Le dossier conclut à l'absence d'impact résiduel après mise en place des mesures d'évitement et de réduction. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

3.3. Les risques naturels et anthropiques

Selon le dossier, la ZIP est localisée sur des terrains sujets à des remontées de nappe mais en dehors de toute zone d'aléa du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la Meurthe. Il est également exposé à un risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa fort. Afin de limiter ces risques, le dossier prévoit :

- ME5 : une faible profondeur des ouvrages de gestion des eaux pluviales afin de ne pas atteindre la nappe en cas d'évènement pluvieux exceptionnel ;
- ME6 : une prise en compte des risques naturels dans la conception des bâtiments et des réseaux. Des études seront conduites, si besoin, afin de quantifier les risques liés aux remontées de nappes et au retrait/gonflement des argiles lors du stade ultérieur du permis de construire. L'Ae ne partage pas cette conclusion et rappelle que les études de prises en compte du risque de remontée de nappes doivent être menées le plus en amont possible afin de pouvoir modifier, si nécessaire, les partis d'aménagement pris et ce au stade du permis d'aménager. Concernant l'étude géotechnique liée au retrait et gonflement des argiles, cette dernière n'est pas obligatoire pour les constructions non destinées à un usage d'habitation. (cf article L.132-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation).

L'Ae recommande de préciser la nécessité ou non de réaliser des études spécifiques pour tenir compte du risque de remontées de nappes d'eau souterraine et le cas échéant de la réaliser au stade du permis d'aménager.

Par ailleurs, la végétalisation des espaces et la préservation des zones humides permettront indirectement de limiter le risque de remontée de nappes d'eau souterraines par le maintien d'une zone de rétention.

3.4. La gestion de l'eau

Selon le dossier, aucun usage de la nappe n'est envisagé et le projet ne présente pas de lien direct avec les eaux superficielles. Il précise que les impacts du projet sur la ressource en eau sont, en phase chantier comme d'exploitation, un risque de pollution accidentelle des eaux souterraines par des fuites d'hydrocarbures des engins ou des déversements fortuits de produits polluants...) ainsi

qu'une augmentation du ruissellement des eaux pluviales du fait de l'imperméabilisation d'une partie de la ZIP.

Afin de limiter ces risques, les mesures suivantes sont proposées :

- ME2 : stockage des matières dangereuses dans des bacs étanches ;
- ME3 : interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires ;
- ME4 : infiltration des eaux pluviales à la parcelle en respect de la [doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est](https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/doctrine_pluviale_grand_est-compresse.pdf)⁵ ;
- MR2 : création d'aménagement paysagers et végétalisation des espaces ;
- MR6 : limitation des terrassements, du décapage et de la compaction du sol ;
- MR7 : gestion des accidents par déversement.

Le dossier conclut à des impacts résiduels négligeables après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.5. La pollution des sols

Selon le dossier, la ZIP présente un risque avéré de pollution pyrotechnique sans qu'aucune trace d'impact n'apparaisse sur la Plaine Flageul. Aucune autre source potentielle de pollution chimique n'est suspectée au vu de l'historique des terrains. Afin de limiter tout risque, un protocole de gestion sera mis en place par l'entreprise en charge des travaux (avertir le maître d'ouvrage, informer le médecin du travail ; baliser la zone polluée ; suspendre les travaux et adapter éventuellement les travaux) (MR 20). L'Ae s'interroge sur la nécessité de mener une étude préalable afin d'éliminer toute éventuelle pollution pyrotechnique avant aménagement.

L'Ae recommande de mener une étude préalable afin, le cas échéant, d'éliminer toute pollution pyrotechnique avant aménagement.

3.6. Les nuisances

Selon le dossier, le trafic induit sur les axes environnants et au sein du projet seront vecteurs de nouvelles nuisances sonores. La végétalisation des espaces, notamment aux abords des voiries (MR 2), permettra toutefois de limiter ces nuisances d'après le dossier. De plus, les modes alternatifs à la voiture individuelle sont encouragés par des aménagements et des accès aux arrêts de transports en commun sécurisés (MR 22).

Il identifie également des nuisances en phase chantier comme l'émanation de poussières, des vibrations ou un impact sur la fluidité du trafic et la sécurité des habitants. Afin de limiter ces risques, des bonnes pratiques en phase chantier seront mises en place (ME 1) comme le nettoyage régulier du chantier ; éviter les dépôts de terre et de boue sur les voies publiques ; arroser régulièrement le sol en période sèche ; signalisation du chantier... De plus, la planification des horaires de livraison (MR 18) permettra de réduire l'impact du projet sur la circulation, tant en phase chantier que d'exploitation.

Il conclut à des impacts résiduels du projet négligeables après mise en œuvre des mesures proposées. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

3.7. L'intégration paysagère

Les aménagements paysagers proposés ainsi que la végétalisation des espaces permettront d'intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement. Par ailleurs, le projet n'est pas localisé dans un périmètre de protection de monument classé ou inscrit. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

⁵ https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/doctrine_pluviale_grand_est-compresse.pdf



Illustration 31 : Projet paysager pour l'ensemble de l'opération – tranches 1 et 2 – Source : CMAF

Figure 8: Plan paysager du permis.

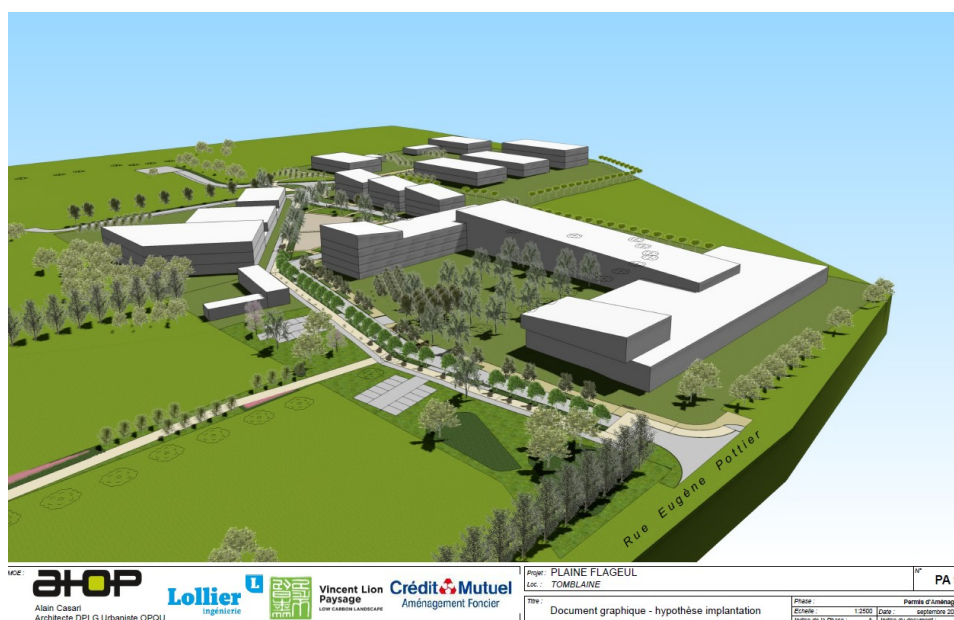


Figure 9: hypothèse d'implantation des bâtiments.

Metz, le 15 juin 2026

Le président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT