



EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND NANCY

POLITIQUE PUBLIQUE :

Développement urbain

SEANCE DU : 9 juillet 2026

DELIBERATION N° : DEL20260709_C07

OBJET :

Projet de la Plaine Flageul de Crédit Mutuel
Aménagement Foncier – Avis sur la demande
d'évaluation environnementale

RAPPORTEUR : Madame Chrystelle
NICOLAS

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération du Conseil Métropolitain du 6 février 2025, la Métropole du Grand Nancy a approuvé la signature d'une promesse de vente à Crédit Mutuel Aménagement Foncier concernant la cession d'environ 15,6 Ha sur le secteur de la Plaine Flageul à Tomblaine. Cette cession fait suite à l'appel à projet lancé en 2021 par la Métropole, en concertation avec la Ville de Tomblaine, dans le but de développer un programme privé à dominante commerciale et d'activités, centré sur le sport et loisirs, en adéquation avec les orientations métropolitaines et communales en matière de développement urbain et d'attractivité du territoire.

Depuis la signature de cette promesse de vente, Crédit Mutuel Aménagement Foncier a procédé à la réalisation de plusieurs études dans le cadre de l'élaboration d'un premier permis d'aménager.

Par courrier en date du 18 mai 2025, l'autorité environnementale a informé le porteur de projet que ce futur permis d'aménager relevait d'une évaluation environnementale systématique au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Crédit Mutuel Aménagement Foncier a donc déposé un dossier de demande de permis d'aménager comprenant une étude d'impact, complétée au 21 avril 2026.

Cette étude d'impact fera l'objet d'une enquête publique au titre du code de l'environnement organisée par le Maire de Tomblaine, autorité compétente pour délivrer ledit permis d'aménager.

Dans ce cadre, le Maire de Tomblaine a sollicité, par courrier en date du 03 juin 2026, l'avis de la Métropole du Grand Nancy sur l'étude d'impact. Cet avis sera joint au dossier de l'enquête publique.

S'agissant de la compatibilité avec les documents de planification :

PLUi :

Les partis d'aménagement décrits dans le dossier sont conformes aux orientations prises dans le cadre des différents documents du PLUi et notamment de l'OAP sectorielle

« Méchelle-Picot-Plaine Flageul » du PLUi. Le dossier recontextualise le projet dans le cadre de l'OAP « Méchelle-Picot-Plaine Flageul » définie par le PLUi.

Le projet participe à renforcer l'attractivité de la métropole au travers de la création d'une nouvelle offre autour du sport et loisirs. Ce dernier s'inscrit également dans la volonté de promouvoir un aménagement plus vertueux et qualitatif avec notamment la création de continuités écologiques entre le futur projet de l'écoquartier Kléber à Essey-Les-Nancy et la plaine des loisirs.

L'implantation de la programmation a été conçue pour assurer un équilibre entre visibilité urbaine depuis l'espace public et animation du cœur d'îlot. Cette approche permet de concilier dynamisme commercial et qualité de vie, tout en garantissant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Les partis pris indiqués dans le dossier en matière de lutte contre les îlots de chaleur, d'architecture bioclimatique et de gestion de sol (avec des coefficients de biotope et de pleine terre) doivent permettre de répondre aux orientations inscrites au PLUi. Les îlots privatifs devront s'intégrer de manière cohérente aux orientations définies à l'échelle de leur parcelle. Le pétitionnaire indique que les coefficients de biotope et de pleine terre seront gérés à l'échelle des îlots privatifs. **Le dossier pourrait toutefois être complété avec une quantification des coefficients de biotope de surface et de pleine terre à l'échelle du périmètre du permis d'aménager.**

L'évitement de la zone humide et sa valorisation participent à créer une porte d'entrée paysagère du projet depuis le carrefour Fraternité/Pottier. Cette composante participe également à la création et la structuration d'un réseau vert sur le secteur.

Par ailleurs et conformément au courrier de Monsieur le Préfet de Meurthe-et-Moselle en date du 7 janvier, il est à noter que le dossier se limite à l'analyse des effets environnementaux directement imputables au projet concerné. Il ne prend donc pas en compte les incidences potentielles d'autres projets situés dans le même périmètre puisqu'à la date de dépôt, aucun avis ou autorisation n'avait été délivré par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) dans ce secteur de l'agglomération.

PCAET :

Le dossier présenté intègre une analyse de la compatibilité du projet avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la collectivité, ainsi qu'une étude énergétique approfondie.

Cette étude évalue les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par le projet, depuis la phase de chantier jusqu'à la phase d'exploitation. Elle identifie les principaux postes d'émissions et propose des pistes pour les réduire, en cohérence avec les engagements territoriaux en matière de transition écologique.

Par ailleurs, l'étude examine le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire, en le mettant en perspective avec les consommations énergétiques prévues en phase d'exploitation.

Le projet s'inscrit dans les orientations fixées à travers le PCAET :

- **Axe 1 – Bâti** : Le projet prend en compte les exigences de la RE2020. **La question du confort d'été mériterait d'être vérifiée.** Il constitue un enjeu clé pour produire des bâtiments adaptés au climat de demain et réduire les consommations énergétiques sur le long terme.
- **Axe 2 – Mobilités** : Le projet s'articule autour de la création d'un réseau de cheminements piétons et cyclables, complété par une accessibilité directe aux transports en commun. Cette approche vise à réduire les émissions liées aux transports en encourageant le report modal et en limitant l'usage de la voiture individuelle.
- **Axe 3 – Énergie bas carbone** : Le projet est conforme aux obligations réglementaires en matière d'EnR. Cependant, celui-ci devra faire l'objet d'une actualisation pour se conformer aux évolutions législatives récentes, telles que celles introduites par la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025. **Cependant, les objectifs fixés par le PCAET de baisse des consommations énergétiques couplés au développement des EnR menant à une part d'EnR&R de 70% dans la consommation d'énergie finale du territoire d'ici 2050 (dont 35% produites localement) mériteraient d'être adressés de manière plus approfondie.** Si le projet, par sa nature, génère des consommations énergétiques supplémentaires par rapport à la situation actuelle, il conviendrait d'en compenser l'impact par une production au minimum équivalente d'EnR&R, en privilégiant notamment l'autoconsommation sur site, pour que son impact soit neutre au regard de cet axe du PCAET. Si le projet ne peut directement contribuer à l'atteinte de ces objectifs, il devrait veiller à ne pas s'en écarter, afin de rester en cohérence avec les engagements climatiques locaux. L'aménageur devra également garantir la conformité de chaque lot commercialisé à la réglementation et aux objectifs des documents-cadres locaux.
- **Axe 4 – Adaptation au changement climatique** : Le projet intègre une gestion durable des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement des espaces publics via la trame verte et bleue. **Ce volet mériterait toutefois d'être approfondi afin de vérifier sa faisabilité technique. La question des îlots de chaleur urbains mériterait également d'être approfondie,** notamment en anticipation des futurs îlots qui seront commercialisés ultérieurement

S'agissant des impacts « habitats, faune et flore » :

L'étude présente un diagnostic faune-flore et une analyse des impacts sur les espaces naturels et sensibles avoisinants. Au vu de la nature du projet urbain de l'OAP, des espèces présentes recensées, des mesures mises en œuvre, de sa localisation et de ses connexions écologiques avec l'extérieur, on peut conclure à l'absence d'impact négatifs (direct ou indirect, temporaire ou permanent) sur les sites NATURA 2000 les plus proches du site de projet (Plateau de Malzéville, Vallée de la Moselle / fond de Monvaux, Vallée du Madon / Pont-St-Vincent).

La préservation de l'intégrité de la zone humide, dont le périmètre a été identifié sur le site de Plaine Flageul et dont la fonctionnalité est à ce jour assez faible, fait partie intégrante de l'identité du projet. Les aménagements projetés sont de nature à renforcer la fonctionnalité de cette zone humide, notamment par apport d'eaux pluviales saines. De plus, sa gestion par une activité agricole ou pastorale extensive et pédagogique est de nature à favoriser la reconquête de la biodiversité, localement.

Les inventaires menés ont mis en évidence une prédominance marquée d'habitats anthropisés, reflétant une empreinte humaine significative sur le milieu. Aucune espèce végétale protégée, menacée ou d'intérêt communautaire n'a été identifiée. Ce qui induit, en conclusion de l'étude d'impact, une caractérisation de niveau « faible » pour les enjeux « flore - habitat ».

Concernant la faune, parmi les espèces inventoriées dans l'aire d'étude des investigations préalables au projet, on retrouve, de manière prévisible : l'Orvet fragile, le Léopard des murailles, le Crapaud calamite, la Pie grièche écorcheur. Sur le secteur Flageul-Picot lui-même, on note également la présence ponctuelle d'espèces protégées (chiroptères, oiseaux, reptiles) et d'une espèce d'insecte d'intérêt, avec quelques habitats favorables surtout en périphérie du site. Des espèces exotiques envahissantes ont été également inventoriées sans impact significatif. Le site ne présente pas d'enjeux majeurs en matière de biodiversité. Ce qui induit en conclusion de l'étude d'impact, une caractérisation de niveau « faible à moyen » pour les enjeux « faune ».

Il reviendra au projet de définir plus précisément les modalités opérationnelles liées aux mesures issues de l'analyse ERC (Eviter-Réduire-Compenser) de leur projet. Elles devront consister en priorité au renforcement de la fonctionnalité de la zone humide, par une gestion intégrée des eaux pluviales, puis au maintien - voire au renforcement - de la structure bocagère du site et enfin à la recréation de micro-habitats favorables à la flore et à la faune spontanées du site.

S'agissant de l'insertion urbaine et paysagère :

L'armature paysagère du projet s'articule autour de deux continuités majeures, orientées nord-sud et est-ouest. Ces axes permettent d'assurer une cohérence paysagère avec les espaces environnants, notamment le futur quartier Kléber et la Plaine des loisirs. Cette armature paysagère

pourrait notamment être poursuivie au sein des îlots privés au travers des fiches de lots et être support de biodiversité. Cette trame verte est également support en matière de gestion des eaux pluviales du projet.

Cette trame, conçue également comme un support d'activités sportives et de loisirs, permet d'une part de structurer l'espace public en garantissant une continuité visuelle et fonctionnelle entre les différents îlots du projet et d'animer les liaisons en offrant des parcours accessibles et qualitatifs aux usagers.

La préservation de la zone humide identifiée sur le site joue un rôle essentiel dans la conception du projet. En évitant son artificialisation et en la valorisant, elle devient une porte d'entrée paysagère majeure depuis le carrefour Fraternité/Pottier. Cette composante contribue également à structurer un réseau vert à l'échelle du quartier et à offrir un cadre naturel attractif pour les usagers et les riverains.

Au-delà des aspects d'architecture bioclimatique et environnementaux, la métropole souhaite qu'une attention particulière soit portée à la qualité architecturale et d'usage des îlots privés.

S'agissant des mobilités :

Le dossier intègre une étude de circulation, analysant la capacité des voies et des carrefours dans leur état actuel ainsi qu'une analyse quantitative du trafic induit au fur et à mesure des différentes phases de réalisation du projet. Les simulations montrent une augmentation des trafics sur le réseau viaire environnant lié au projet (+3 571 véhicules jour sur la base d'une part modale de véhicules particuliers de 66%). Après la mise en service de la phase 2, les niveaux de trafic resteront globalement satisfaisants sur la majeure partie de la journée, avec une mise en charge très forte des avenues Nelson Mandela et Eugène Pottier, en période de pointe du soir (avec des taux d'utilisation compris entre 70 % et 95 % de leur capacité théorique). Bien que les simulations montrent un fonctionnement jugé satisfaisant par le porteur de projet et l'absence de saturation, **le carrefour présente ainsi une sensibilité accrue aux variations de trafic et aux aléas d'exploitation, pouvant occasionner des remontées de files d'attente plus importantes.** Dans la suite du projet et à l'avancement des études de maîtrise d'œuvre, le porteur de projet devra poursuivre ses études sur les sujets de circulation et présenter l'avancement de ces études à la Métropole et à la Commune.

Les conclusions de l'Évaluation Environnementale préconisent des pistes d'optimisation et d'adaptation des carrefours à feux. **Ces préconisations impliquent des modifications de l'espace public (création d'îlots techniques, fourniture et pose de matériel SLT...) qui devra être étudiée par la maîtrise d'ouvrage du projet.** Si cette préconisation est retenue, les coûts associés seront à la charge du porteur du projet, cette adaptation constituant un effet induit par le projet. Les échanges techniques sur les aspects circulatoires doivent se poursuivre

avec la Métropole du Grand Nancy.

En matière de stationnement, le pétitionnaire précise que la gestion des places sera assurée à l'échelle des îlots privatifs, avec un dimensionnement adapté aux besoins spécifiques générés par les activités présentes sur chaque parcelle. **Dans le cadre de l'avancement de son projet, il est demandé au porteur de projet de préciser le dimensionnement en matière de stationnement véhicules et vélos au regard des volumes salariés et visiteurs estimés par phase et de manière globale. Ce dimensionnement pourra être alors affiné au regard des projets qui seront commercialisés.** Le porteur de projet veillera à ce que chaque opération respecte les prévisions de flux et garantisse un dimensionnement adapté du nombre de places de stationnement, en cohérence avec les besoins identifiés. La mutualisation des parkings entre les différents îlots et à l'échelle globale du site devra être mise en œuvre en tant que mesure de réduction. **Le pétitionnaire est invité à compléter les analyses relatives au stationnement, notamment en intégrant une pré-étude stationnement à l'échelle de son site, qui pourra être affinée à la connaissance des projets et intégrer les enjeux de report modal et de transition écologique.**

S'agissant de l'eau et de l'assainissement :

- Impacts sur les eaux souterraines : Aucun prélèvement d'eaux souterraines ne sera mis en œuvre dans le cadre du projet. Les usages nécessitant de l'eau potable sont assurés à partir de l'eau distribuée par le réseau d'alimentation en eau potable du Grand Nancy. Les niveaux de consommation devront être précisés de façon à confirmer la capacité de la Métropole à alimenter ce secteur. A ce stade, une consommation maximale de 300 m³/jour a été considérée pour l'intégralité de la zone.
- Impact sur les eaux superficielles : Aucun prélèvement d'eaux superficielles ne sera mis en œuvre dans le cadre du projet. Le projet ne se situe pas en zone inondable. Cependant, le site est sujet à des remontées de nappe phréatique et de retrait de gonflement des argiles. **Il est conseillé à l'aménageur de réaliser des études géotechniques de conception sur l'ensemble de l'emprise.** Des mesures d'évitement ou de réduction pourront être mises en œuvre lors de la construction et de l'aménagement des îlots privés.
- Gestion des eaux pluviales : Le projet s'appuie sur une gestion intégrée des eaux pluviales, fondée sur l'infiltration totale des eaux de ruissellement des futurs espaces publics. L'infiltration des eaux pluviales sera assurée par différents types d'ouvrages hydrauliques, notamment des noues, des bassins et des massifs drainants. Ces ouvrages disposeront d'interconnexions permettant ainsi de garantir une gestion optimale des épisodes pluvieux exceptionnels. Pour les îlots privés, la gestion des eaux pluviales sera assurée par une infiltration systématique à la parcelle. Afin de préserver l'intégrité des ouvrages hydrauliques publics, aucune surverse ne sera dirigée vers ces derniers.

Par ailleurs, il est rappelé que le projet devra faire l'objet d'une consultation auprès de la Police de l'Eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0 (Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol) de la nomenclature IOTA du code

de l'environnement.

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'eaux usées de la Métropole et pris en charge sur les réseaux et la station d'épuration.

Les capacités de défense incendie sont actuellement limitées sur la zone. Une modélisation spécifique devra être réalisée et des travaux spécifiques pourront être nécessaires dans le cadre de l'aménagement de la zone (création réserve incendie, maillage...).

DELIBERATION

En conséquence, et après avis de la Commission Développement urbain et Transition écologique réunie le 25 juin 2026, il vous est proposé :

- D'émettre **un avis favorable sous réserve de la prise en compte des recommandations énoncées ci-avant**, sur la demande d'autorisation environnementale formulée par Crédit Mutuel Aménagement Foncier pour le projet de la Plaine Flageul à Tomblaine.

Adopté à la majorité

Pour : 70

(Mme Karima AIDOUNI, Mme Sandrine ARNAUTOU, M. Philippe ATAIN KOUADIO, Mme Evelynne BEAUDEUX, M. Didier BEGOUIN, Mme Sabrina BENMOKHTAR, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, M. Alain BOULANGER, M. Abdelatif CHAARI, M. Hocine CHABIRA, M. Christophe CHEVARDE, M. Christophe CHOSEROT, Mme Sylvie COLIN, M. Eric DA CUNHA, Mme Valerie DEBORD, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Patrice DONATI, M. Hervé FERON, M. Michel FICK, Mme Sylvie FREYERMUTH, M. Jean-Christophe GACHENOT, M. Laurent GARCIA, M. Philippe GUILLEMARD, Mme Denise GUNDELWEIN, M. Stephane HABLOT, M. Patrick HATZIG, M. Laurent HENART, Mme Christine HINSINGER, Mme Laurence JACQUERAY, Mme Christelle JANDRIC, Mme Chaynesse KHIROUNI, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, Mme Catherine KRIER, Mme Géraldine KRIN, M. Francis LADENT, M. Claude LAVICKA, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, Mme Elodie LÉONARD, Mme Lilou MANGEL-HILTZ, M. Bertrand MASSON, Mme Estelle MERCIER, Mme Sophie MERCIER, M. Romain MIRON, Mme Aurélie MORIN RIVIERE, M. Franck MURATET, Mme Chrystelle NICOLAS, M. Augusto OLALDE, Mme Dominique PAREJA, M. Eric PENSALFINI, M. Maurizio PETRONIO, Mme Nadine PIBOULE, M. Serge RAINERI, Mme Marie RUBIO, Mme Saliha SAHRAOUI, M. Marc SAINT DENIS, M. Didier SARTELET, M. Thomas SOUVERAIN, M. Marc TENENBAUM, M. Ergün TOPARSLAN, M. Thierry VINCENT, Mme Marilène VUILLAUME, M. François WERNER, Mme Laurence WIESER, M. Hadrien WISSLER-BONNOT, M. Bora YILMAZ)

Contre : 1

(Mme Sarah FARGHALY)

Abstention(s) : 3

(M. Jean-Pierre EHRENFELD, Mme Marion HOUSSEAU, Mme Nathalie JACQUOT)

Ne prend pas part au vote :

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Karima AIDOUNI, Mme Sandrine ARNAUTOU, M. Philippe ATAIN KOUADIO, Mme Evelyne BEAUDEUX, M. Didier BEGOUIN, Mme Veronique BILLOT, Mme Chloé BLANDIN, M. Alain BOULANGER, M. Abdelatif CHAARI, M. Hocine CHABIRA, M. Christophe CHEVARDE, M. Christophe CHOSEROT, Mme Sylvie COLIN, M. Eric DA CUNHA, M. Jean-Pierre DESSEIN, Mme Anne-Sophie DIDELOT, M. Jean-Pierre EHRENFELD, Mme Sarah FARGHALY, M. Hervé FERON, M. Michel FICK, Mme Sylvie FREYERMUTH, M. Jean-Christophe GACHENOT, M. Laurent GARCIA, M. Philippe GUILLEMARD, Mme Denise GUNDELWEIN, Mme Christine HINSINGER, Mme Marion HOUSSEAU, Mme Laurence JACQUERAY, Mme Nathalie JACQUOT, Mme Christelle JANDRIC, Mme Chaynesse KHIROUNI, M. Mathieu KLEIN, M. Bertrand KLING, Mme Regine KOMOROWSKI, Mme Catherine KRIER, Mme Géraldine KRIN, M. Francis LADENT, M. Claude LAVICKA, M. Alain LIESENFELT, Mme Isabelle LUCAS, Mme Elodie LÉONARD, Mme Lilou MANGEL-HILTZ, M. Bertrand MASSON, Mme Sophie MERCIER, M. Romain MIRON, M. Franck MURATET, Mme Chrystelle NICOLAS, M. Augusto OLALDE, M. Maurizio PETRONIO, Mme Nadine PIBOULE, M. Serge RAINERI, Mme Saliha SAHRAOUI, M. Marc SAINT DENIS, M. Didier SARTELET, M. Thomas SOUVERAIN, M. Marc TENENBAUM, M. Ergün TOPARSLAN, M. Thierry VINCENT, Mme Marilène VUILLAUME, M. François WERNER, Mme Laurence WIESER, M. Hadrien WISSLER-BONNOT, M. Bora YILMAZ

ETAIENT EXCUSE(ES) :

M. Antoine LE SOLLEUZ, Mme Charlotte MARREL

AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Sabrina BENMOKHTAR à M. Augusto OLALDE
Mme Valerie DEBORD à Mme Anne-Sophie DIDELOT
M. Patrice DONATI à M. Abdelatif CHAARI
M. Stephane HABLOT à Mme Regine KOMOROWSKI
M. Patrick HATZIG à M. Romain MIRON
M. Laurent HENART à M. Philippe GUILLEMARD
Mme Estelle MERCIER à Mme Laurence WIESER
Mme Aurélie MORIN RIVIERE à M. François WERNER
Mme Dominique PAREJA à M. Didier BEGOUIN
M. Eric PENSALFINI à M. Francis LADENT
Mme Marie RUBIO à M. Michel FICK

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nancy dans un délai de deux mois à compter de sa publication, conformément au code de justice administrative.

Le secrétaire de séance :



Maurizio PETRONIO

Maurizio PETRONIO
2026.07.09 17:39:06 +0200
Ref:11389035-17195763-1-D
Signature numérique
L'agent

Le Président :



Mathieu KLEIN

Mathieu KLEIN
2026.07.10 10:54:52 +0200
Ref:11389035-17195764-1-D
Signature numérique
le Président

Copie pour impression

Réception au contrôle de légalité le 10/07/2026 à 12h10

Référence de l'AR : 054-245400676-20260709-delc07-DE

Publié le 10/07/2026 ; Rendu exécutoire le 10/07/2026