



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Décision de soumettre à évaluation environnementale la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lunéville (54) emportée par une déclaration de projet**

n°MRAe 2018DKGE165

## **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu la décision du 26 mai 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est donnant délégation à son président pour certaines décisions au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas présentée le 24 mai 2018 par la Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat, relative à la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DP-MEC-PLU) de la commune de Lunéville (54) emportée par une déclaration de projet ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé (ARS) du 28 mai 2018 ;

Sur proposition de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Grand Est du 5 juillet 2018 ;

Considérant le Schéma de cohérence territoriale (SCoT Sud 54) à l'échelle duquel l'agglomération de Lunéville est identifiée comme une « Agglomération Relais » ;

### **Considérant que :**

- la commune de Lunéville, 19 325 habitants en 2014, s'est fixée l'objectif de conforter son rôle de ville centre en maintenant une dynamique démographique et en développant une offre de logements diversifiée ;
- la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation à court terme des parcelles situées dans un ancien site industriel non réhabilité de chaudronnerie et de fonderie ;
- ce site de 12,4 hectares dénommé « site Fischer », actuellement classé en zone d'urbanisation future à long terme 2AU, est situé à l'extrémité est de Lunéville, au bord de la RD 400 et à proximité de la zone industrielle de Chanteheux ;
- la DP-MEC-PLU a pour objet de permettre la création sur ce site d'un quartier répondant au besoin de renouvellement et de diversification de l'offre d'habitat dans la ville ;
- elle prévoit pour cela de faire évoluer le zonage du PLU en adaptant le document graphique, le règlement écrit, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comme suit :
  - modification du plan de zonage du PLU avec un changement d'affectation du zonage des terrains : les 12,4 ha de parcelles initialement classées en 2AU sont reclassés en un secteur 1AUa de 10,6 ha à vocation d'habitat et un secteur NL de 1,8 ha d'espaces verts protégeant ce secteur d'habitat de la voie ferrée ;

- le règlement écrit évolue : le secteur 1AUa dénommé « Chapeau de zone » est décrit dans le nouveau règlement comme un secteur correspondant au site Fischer et faisant l'objet d'une OAP à laquelle il conviendra de se référer ; par ailleurs, puisque ce secteur est concerné par des sols pollués, les occupations et utilisations du sol pourront être interdites, limitées ou faire l'objet de prescriptions ; quant au secteur NL, un règlement propre à cette zone a été établi en prenant appui sur le règlement de zones naturelles existantes, 1N et 2N, dans le PLU en vigueur ;
- sur les 10,6 ha de secteur 1AUa, 5 ha sont destinés à l'aménagement d'espaces verts tandis que 5,6 ha accueilleront des constructions neuves ; la programmation vise la construction de 252 logements sur ces terrains avec une densité de 45 logements/ha ;
- l'OAP spécifique au secteur de projet indique les principes d'aménagement suivants :
  - mixité fonctionnelle : cette zone a une vocation résidentielle ; elle accueillera en majorité des bâtiments dédiés au logement, mais aussi l'implantation de commerces et autres services de proximité ;
  - la gestion des eaux pluviales se fera par infiltration et des bassins de rétention disposant chacun d'un puits d'infiltration seront créés ;
  - pour ce qui est de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : la hauteur des bâtiments sera modulée en fonction de leur situation dans le quartier et un parking paysager sera implanté sur la partie sud-ouest du site ;

### **Après avoir observé que :**

#### en matière d'habitat

- le dossier ne présente pas les raisons qui ont conduit la commune à retenir le choix de ce site après comparaison de scénarios alternatifs sur la base d'une analyse multicritères ; en effet, la MRAe s'interroge sur l'adéquation de ce site présentant des sols pollués avec une destination d'habitat et de services, alors qu'il existe d'autres zones potentielles d'urbanisation future dans le périmètre urbain ;
- la densité de 45 logements/ha appliquée par la DP-MEC-PLU sur la zone 1AUa est inférieure à celle fixée par le SCoT (50 logements/ha au minimum pour ce type de zone urbaine) ;

#### en matière de pollution des sols

- le site Fischer est pollué ; en application de l'article L.556-1 du code de l'environnement, la commune a confié au bureau ACOSOL des études qui ont été réalisées entre 2012 et 2013 sur l'état du site, afin d'accompagner le changement d'usage pour l'habitat ; ces études ont été jointes au présent dossier ;

- d'après les rapports d'ACOSOL, les terrains du site sont constitués d'une couche de remblai (d'épaisseur comprise entre 0,5 à 2,5 m) surmontant des sols naturels ; les sondages et les analyses de sol ont montré que seule la couche en remblai est contaminée et que les sols naturels ne montrent pas de signe de contamination ; l'étude propose deux alternatives de traitement de la pollution : soit l'excavation et l'évacuation des terres polluées vers une installation de stockage de déchets, soit le confinement sur site des sols pollués ;
- ces rapports signalent également la présence de certains métaux dans la couche de remblai qui pourrait générer un risque pour la santé humaine par voie d'ingestion de sol, d'inhalation de poussière du sol ou de gaz remontant du sol ; en outre, certains secteurs présentent des zones polluées qui en l'état, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle ;
- le projet ne comporte pas non plus de plan de gestion des terres contaminées et une servitude d'utilité publique pour conserver la mémoire de la pollution ; les orientations d'aménagement du site Fischer n'intègrent pas les conclusions des rapports du bureau ACOSOL pour le traitement des terres polluées : aucune des mesures prévues par celui-ci ne figure dans le projet d'aménagement du site ; les informations sur les mesures de confinement de la pollution sur site sont à inscrire dans le règlement de la zone concernée afin d'assurer leur pérennité ;
- dans les rapports d'ACOSOL eux-mêmes, l'étude des risques sanitaires n'est pas détaillée et ne tient pas compte de l'usage envisagé et des populations pouvant être concernées ;

#### en matière de gestion des eaux pluviales

- le principe de gestion des eaux pluviales, tel qu'il est décrit dans le dossier est très succinct ; le dossier ne démontre pas que le principe retenu de l'infiltration est compatible avec la présence de pollution dans les sols ;
- compte tenu de la surface du projet un dossier de déclaration loi sur l'eau devra être déposé conformément aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement ;

#### d'un point de vue plus général

- s'agissant d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha, en vertu de l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet générateur de la présente mise en compatibilité du PLU sera lui-même soumis à étude d'impact ;

#### **conclut :**

qu'au regard des éléments fournis par la Communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat, la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DP-MEC-PLU) emportée par déclaration de projet est susceptible, d'entraîner des incidences notables sur la santé et l'environnement.

**et décide :**

Article 1er

En application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (DP-MEC-PLU) de Lunéville emportée par déclaration de projet **est soumise à évaluation environnementale**. Celle-ci pourra s'appuyer sur l'étude d'impact à laquelle le projet d'aménagement générateur sera lui-même soumis.

Article 2

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié donnant accès aux informations des Missions régionales d'autorité environnementale.

Metz, le 8 juillet 2018

Le président de la MRAe,  
par délégation, P/I



Yannick TOMASI

Voies et délais de recours
----------------------------

**1)** Vous pouvez déposer **un recours administratif** avant le recours contentieux. Ce recours administratif doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux (article R122-18 du code de l'environnement).

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 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 peut être un recours gracieux adressé à l'auteur de la décision :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale  
MRAe Grand Est c/o MIGT  
1 boulevard Solidarité  
Metz Technopôle  
57 076 METZ cedex3

**2) Le recours contentieux**

a) Si la décision impose une évaluation environnementale, alors le recours 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. Il peut aussi être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre du plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux **doit être adressé au tribunal administratif compétent.**