



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme  
de la commune de Toul (54) emportée par  
2 déclarations de projet :**

- **Extension d'une activité commerciale pharmaceutique et médicale**
- **Construction d'un immeuble mixte habitat / bureaux/ commerces**

n°MRAe 2019AGE98

## Préambule relatif à la rédaction de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Toul en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté de communes Terres Toulaises. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 29 juillet 2019. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104-24 de ce même code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 23 août 2019.

Par délégation de la MRAe, son Président 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 plan ou du document 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 plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs sur :

- la prochaine approbation du SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand-Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale, regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>)

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU ou CC<sup>11</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>12</sup>, PCAET<sup>13</sup>, charte de PNR<sup>14</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à anticiper l'application des règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et qui sera approuvée cette année 2019 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

---

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

5 Schéma régional climat air énergie

6 Schéma régional de cohérence écologique

7 Schéma régional des infrastructures et des transports

8 Schéma régional de l'intermodalité

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

10 Schéma de cohérence territoriale

11 Carte communale

12 Plan de déplacement urbain

13 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

14 Parc naturel régional

## 1. Éléments de contexte et présentation du projet

La ville de Toul est une commune de Meurthe-et-Moselle qui compte 15 707 habitants en 2016<sup>15</sup>. La communauté de communes Terres Toulaises, compétente en matière d'urbanisme sur le territoire, a engagé une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Toul. Les objectifs de ce projet de mise en compatibilité sont de permettre l'extension d'une activité commerciale pharmaceutique et médicale et la construction d'un immeuble mixte regroupant des logements et des bureaux sur 3 étages, ainsi que des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Les déclarations de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU) correspondent à une révision du PLU puisque la zone naturelle est supprimée pour permettre la réalisation des 2 projets d'aménagement. Cette procédure est soumise à une évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal : la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Pelouses du Toulais ». Ce site est constitué de plusieurs unités dispersées de pelouses à orchidées et de forêts calcaires.

## 2. Analyse de l'évaluation environnementale

Les parcelles des 2 projets sont actuellement en zone naturelle N (sous-secteur Nt pour le site d'extension de la pharmacie). Les parcelles sont reclassées en zone UD puisque les sites sont déjà desservis par les réseaux.

Les projets d'extension de la pharmacie et de construction de l'immeuble mixte portent sur une superficie respective de 2 510 m<sup>2</sup> et 4 781 m<sup>2</sup>. L'intérêt général de ces projets est justifié notamment par la requalification de friches :

- pour l'extension de la pharmacie : il s'agit d'une reconversion de l'ancienne aire de stationnement de camping-car et le traitement du front de rue en continuité du programme pluriannuel de requalification de l'avenue du Colonel Péchot déjà mené par la ville de Toul ;
- pour le projet immobilier : il s'agit de requalifier une friche en entrée de ville, au cœur d'un quartier en pleine mutation (secteur « Queue de Chat »), à proximité du Pôle Industriel Toul-Europe.

Concernant le projet d'extension de la pharmacie, l'analyse des incidences sur l'environnement est suffisante au regard des enjeux environnementaux. L'Ae relève en particulier que ce projet se situe à 2 km du site Natura 2000<sup>16</sup> et à environ 175 m de la ZNIEFF<sup>17</sup> de « l'Ingressin de Foug à Toul ». Malgré cette proximité avec la ZNIEFF, la forte artificialisation de la zone permet de conclure à des incidences limitées : la majeure partie est déjà couverte par un enrobé et comporte une espèce invasive, la Renouée du Japon, pour laquelle il est recommandé de veiller à ne pas disséminer celle-ci pendant les travaux. La zone de projet se situe le long du canal de la Marne au Rhin et les sentiers pédestres le longeant seront ainsi préservés.

A contrario, l'analyse des incidences du projet immobilier du secteur « Queue de Chat » est insuffisante sur la biodiversité et la ressource en eau : le projet se situe à 2,75 km du site Natura 2000 et à environ 500 m de la ZNIEFF « Gîtes à chiroptères à Toul ». L'analyse des incidences indique que les bâtiments à démolir peuvent constituer un gîte pour les chauves-souris, précisant qu'ils devront faire l'objet d'investigation « chiroptères » avant démolition.

---

15 Source INSEE.

16 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)

17 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

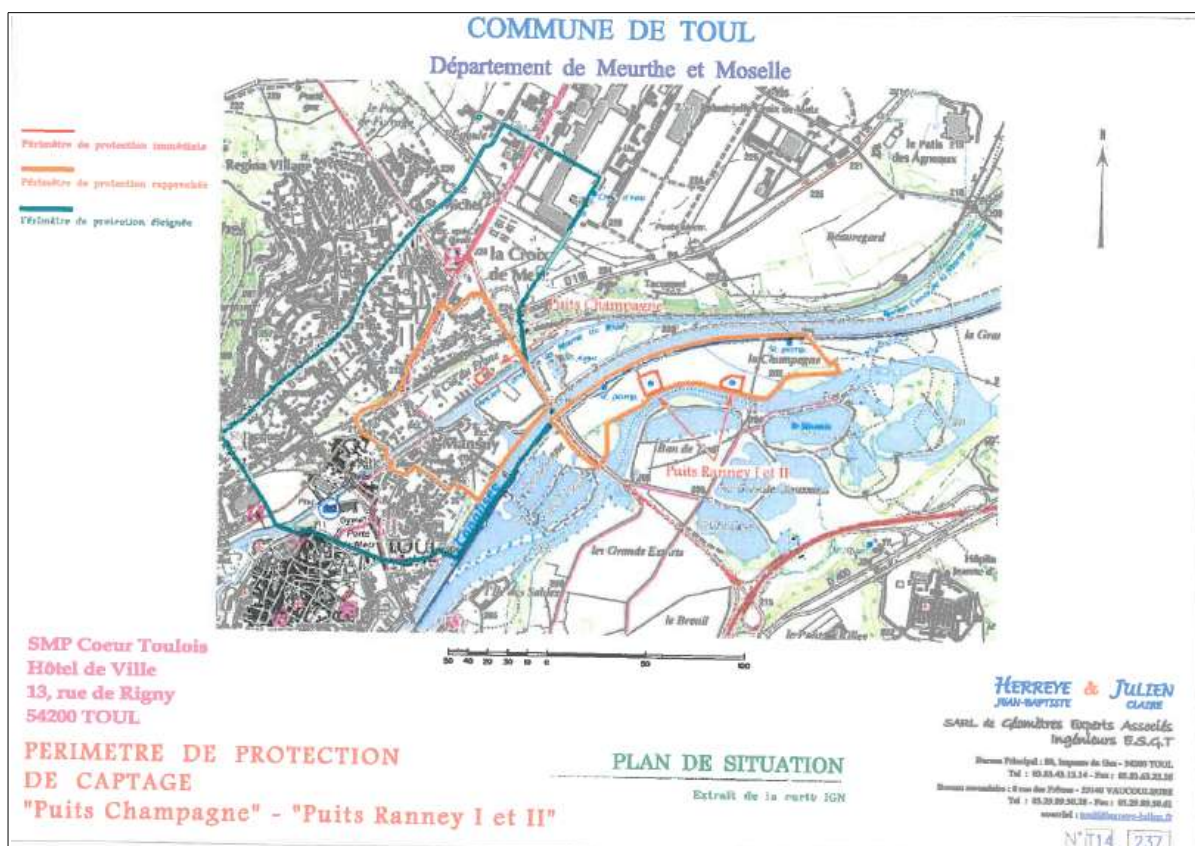
- Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

Cette investigation doit être réalisée dans le cadre de la procédure actuelle afin d'envisager, le cas échéant, des mesures visant à réduire, voire compenser les impacts pour les chauves-souris.

L'analyse des incidences indique que les tas de gravats peuvent représenter un habitat favorable pour les reptiles tels que l'Orvet ou le Lézard des murailles et que le site comprend une friche arborée et de vieux arbres fruitiers considérés comme des habitats favorables pour les oiseaux. Or, l'analyse ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction, voire de compensation au défrichement de cette zone. Il n'est pas précisé qu'il s'agit d'espèces protégées.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet immobilier par l'identification des espèces protégées présentes (chiroptères, avifaune, reptiles...) et de procéder à une évaluation des incidences sur la biodiversité, en respectant la séquence ERC<sup>18</sup>.**

Contrairement à ce qui est écrit dans le dossier, le projet immobilier est situé dans un périmètre de protection de captage d'eau potable. Il s'agit du périmètre éloigné des « Puits Champagne » déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 (voir schéma ci-dessous).



18 L'article L 122-6 du code de l'environnement précise que le rapport environnemental présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites

L'aménagement des parcelles, ainsi que la phase démolition devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral, plus particulièrement :

- le remblaiement d'excavations sera réalisé à l'aide de matériaux naturels et inertes ;
- les dépôts de produits polluants ou de déchets solides sont réalisés sur des sites étanches. Les stockages de polluants liquides sont réalisés dans des cuves à double enveloppe ou munie d'un bassin de rétention étanche.

***L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une localisation du périmètre éloigné des « Puits Champagne » et un rappel des prescriptions à respecter.***

Metz, le 28 octobre 2019

Le président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale,  
par délégation

Alby SCHMITT

