



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

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune  
de Vandœuvre-lès-Nancy (54), portée par la métropole  
du Grand Nancy**

n°MRAe 2024ACGE71

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

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 2 mai 2024 et déposée par la métropole du Grand Nancy, compétente en la matière, relative à la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy (54), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vandœuvre-lès-Nancy (29 723 habitants, INSEE 2020) qui porte sur les points suivants :

1. accompagnement de l'évolution de l'offre en logements sociaux ;
2. accompagnement d'un projet d'équipement sportif ;
3. préservation du square Arthur Rimbaud ;
4. évolution des règlements écrit et graphique ;

### Point 1

Considérant qu'afin de permettre la construction de 33 logements sociaux dans le quartier Bizet, la parcelle concernée, située allée Eric Satie, d'une superficie de 0,24 hectare (ha), actuellement classée en zone urbaine UXd, à dominante d'activités industrielles, commerciales et tertiaires, est reclassée au sein d'un nouveau sous-secteur nommé UBc ;

Considérant que :

- le règlement graphique est modifié pour faire apparaître ce nouveau sous-secteur ;
- le règlement écrit est modifié pour inclure ce nouveau sous-secteur ainsi que pour y interdire les constructions à usage de commerce et augmenter la hauteur autorisée des constructions (passant de 7 à 15 mètres de haut) ;

Observant que :

- les logements prévus (20 logements financés par des Prêts locatifs aidés d'intégration - PLAI - et 13 par des Prêts locatifs à usage social- PLUS -) respecteront la norme NF Haute qualité environnementale (HQE) ainsi que la réglementation environnementale RE2020 ;
- la zone de projet, artificialisée et mitoyenne d'une zone résidentielle classée en zone UB :

- correspond à une friche industrielle (ancienne casse automobile) sur laquelle un Secteur d'information sur les sols (SIS) est en cours de mise en œuvre ; le site a fait l'objet d'une dépollution le rendant d'ores et déjà compatible avec un usage industriel ; une attestation d'engagement de mise en œuvre des mesures constructives et des mesures de gestion a été produite validant le changement d'usage résidentiel sur la zone concernée, sous réserve de suivre une liste de prescriptions à appliquer avant, pendant et après les travaux (dont des excavations de sols et une seconde campagne de prélèvement de gaz du sol à réaliser) ;
- est concernée par différents aléas (sensibilité forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles, aléa faible de mouvements de terrains) dont il faudra tenir compte lors de l'édification des constructions ;

***Recommandant le strict respect des préconisations permettant le changement d'usage résidentiel de la zone de projet ;***

**Rappelant que sur un terrain répertorié sur un SIS, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement (cf. L.556-2 du code de l'environnement).**

***Recommandant la modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afférente, en concordance avec le projet présenté (illustration ou schéma de principe opposable) ;***

## Point 2

Considérant qu'un projet d'implantation d'un équipement sportif comportant une halle sportive, des bâtiments liés à l'hébergement des sportifs ainsi qu'à des activités annexes (commerces de proximité, restauration, activités médicales et para-médicales, espaces de loisirs en lien avec l'activité sportive, salle de spectacle...) est en cours de définition ;

Considérant que :

- ce projet prévoit la réhabilitation de bâtiments désaffectés de l'ancienne caserne Faron, située rue Aristide Briand, leur extension éventuelle, ainsi que du stationnement pour les futures activités ;
- la zone de projet, d'une superficie d'environ 2,58 ha, actuellement classée en zone urbaine UR, relative aux terrains faisant l'objet d'un processus de renouvellement urbain, est reclassée au sein d'un nouveau sous-secteur nommé URe ;
- le règlement graphique est modifié pour faire apparaître ce nouveau sous-secteur ;
- le règlement écrit est modifié :
  - pour inclure ce nouveau sous-secteur ;
  - pour encadrer la hauteur des constructions (15 mètres et 3,50 mètres pour les annexes) ;
  - pour limiter à 6 m<sup>2</sup> l'emprise au sol des bâtiments annexes ;
  - pour demander un examen particulier des normes applicables au stationnement automobile dans le sous-secteur ;

Observant que :

- ce projet urbain a pour objectif la réhabilitation d'une friche militaire ;
- le site de projet, en cœur de ville :
  - est concerné par une sensibilité moyenne au phénomène de retrait-gonflement des argiles dont il faudra tenir compte lors de l'édification d'éventuelles constructions ;
  - est concerné par une zone de vigilance relative à la trame verte et bleue locale ;

***Recommandant de préserver des espaces verts et de prévoir des places de stationnement perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies ;***

Point 3

Considérant qu'afin de préserver le square Arthur Rimbaud, situé en cœur d'îlot, l'ensemble de la zone, d'une superficie de 0,47 ha, actuellement classée en zone urbaine UB relative aux secteurs d'extension de la commune, est reclassée en zone naturelle N ;

Observant que ce reclassement permet de préserver les qualités paysagères et environnementales du square, concerné par un corridor urbain des milieux ouverts, un réservoir de biodiversité secondaire des milieux forestiers ainsi qu'un continuum des milieux thermophiles ;

Point 4

Considérant que le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

- modification du règlement concernant les hauteurs des constructions :
  - afin de prendre en compte les constructions à toit plat (zones urbaines et naturelles) ;
  - afin de moduler les hauteurs autorisées (en zones urbaines UB, UBc et UC) dans certaines rues qui présentent des ensembles architecturaux à préserver, des rues étroites, des rues en pente supérieure ou égale à 10 % ou des rues présentant une forte qualité paysagère à préserver (notamment les rues Wilson, Albert 1<sup>er</sup>, Maréchal Lyautey, Pierre et Marie Curie, Loevenbruck, Emile Zola, Catherine Opalinska, Raymond-Poincaré, Georges Clemenceau, Sainte-Colette, de Provence, de Bois-le-Duc, du Beaujeulais et de Ludres, Sainte-Barbe et de la Persévérance) ;
- ajout d'une règle concernant les espaces libres et plantations dans les dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU afin de préciser notamment les qualités minimales exigées des types d'arbres à planter ;
- révision du périmètre des « Espaces verts protégés<sup>1</sup> » (EVP) dans les quartiers du Charmois et du Reclus afin de permettre l'aménagement de terrasses, auvents ou pergolas entre la façade arrière des constructions principales et les espaces verts ; (légère diminution pour équité entre quartiers) ;
- correction d'une erreur matérielle : harmonisation des termes utilisés pour la protection des espaces végétalisés en cœur d'îlot (article 6 de la zone UC) ;

Considérant que le règlement graphique est modifié :

- pour faire apparaître deux secteurs, nommés UCc, à préserver en raison de leur qualité paysagère et des boisements existants ; dans ces nouveaux secteurs, 30 % au moins de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts non imperméabilisés et non dédiés au stationnement ou à la circulation motorisée ; ces secteurs, situés à proximité des rues de Bois-le-Duc, du Beaujeulais et de Ludres, représentent une superficie totale de 11,76 ha ;
- pour agrandir légèrement (+ 149 m<sup>2</sup>) l'emplacement réservé n°1 afin de mieux prendre en compte le réaménagement de l'espace public rues Aristide Briand et Gabriel Péri, le long de la caserne Faron ;

Observant que, hormis la légère diminution des espaces verts protégés (EVP) mise en place pour des raisons d'équité entre quartiers et la correction d'une erreur matérielle, les mesures présentées dans le cadre de ce point présentent une incidence positive sur l'environnement et le paysage urbain puisqu'elles permettent une meilleure prise en compte des espaces verts et du cadre de vie des habitants ;

1 Les « espaces verts protégés » (EVP) correspondent à des espaces où les constructions principales sont interdites et les constructions annexes autorisées avec une emprise limitée selon le type d'annexe (piscines 50 m<sup>2</sup>, garage 20 m<sup>2</sup>, autres 6 m<sup>2</sup>)

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la métropole du Grand Nancy (54), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vandoeuvre-lès-Nancy (54) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la métropole du Grand Nancy ;
- l'Ae attire cependant l'attention de ladite métropole sur **les recommandations et le rappel formulés ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la métropole du Grand Nancy rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 17 juin 2024

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

Jean-Philippe MORETAU