



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement**

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Réhabilitation d'une partie du site des Grands Moulins de Paris, à Nancy (54)**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST  
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST  
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN  
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR  
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE  
OFFICIER DU MÉRITE AGRICOLE  
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- VU l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « CHATELET SAS - 5 PLACE TOURNY - 33000 Bordeaux », reçu le 7 mai 2024, complété le 7 juin 2024, relatif au projet de réhabilitation d'une partie du site des Grands Moulins de Paris, à Nancy (54) ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 25 juin 2024 ;

**CONSIDÉRANT la nature du projet :**

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R\*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> » ;

- qui relève également de la rubrique n° 41-a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ; aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
  - qui consiste à réhabiliter des bâtiments existants sur un ancien site industriel ;
  - qui crée une surface de plancher totale d'environ 26 400 m<sup>2</sup> (environ 5 600 m<sup>2</sup> de surface créée et 20 800 m<sup>2</sup> de surface existante réhabilitée) répartie en :
    - 23 000 m<sup>2</sup> à usage de logements (340 logements réhabilités et 50 logements neufs) ;
    - 3 400 m<sup>2</sup> à usage de commerces et de services ;
  - qui comporte la création de 227 places de parking, en partie ouvertes au public ;
  - qui fait partie d'un projet global de réhabilitation du site des Grands Moulins de Paris d'une emprise globale d'environ 6,5 ha, composé de deux opérations :
    - le présent projet immobilier localisé sur un secteur en partie déjà urbanisé d'une emprise de 2,8 ha, lui-même soumis à permis d'aménager et à permis de construire ;
    - l'aménagement du secteur dit de « l'île Vilgrain », d'une emprise d'environ 3,7 ha (la surface exacte et les caractéristiques de cet aménagement ne sont pas décrites dans le dossier) ;
- et qui, à ce titre, relève également de la rubrique n°39 b) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha [...] ;
- qui comporte la démolition et la réhabilitation de bâtiments existants et qui présente à ce titre des enjeux liés à la gestion de l'amiante ;

#### CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 2 rue de Château Salins, à Nancy ;
- sur un site qui a accueilli une activité industrielle en cours de démantèlement :
  - qui dans ce cadre a fait l'objet d'investigations au titre des sols pollués ;
  - qui présente des pollutions avérées des sols ;
- en partie, à proximité immédiate de la zone rouge d'interdiction générale de construction du PPRI (Plan de Prévention du risque d'inondation) de la Meurthe et, en particulier, au droit de la surface en eau pour le « bâtiment pont » ;
- au sein des zones UX et UA du PLU (Plan local d'Urbanisme) de la ville de Nancy, qui ne permettent pas la réalisation du projet ;
- sur un site qui fait l'objet d'un inventaire de la biodiversité en cours de réalisation ;
- au sein du zonage d'alerte « Zones à dominante humide » (Modélisation cartographique consultable sur le site internet de la DREAL Grand Est) ;

CONSIDERANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- **les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains** pour lesquels le dossier précise que :
  - les investigations réalisées par l'actuel exploitant du site dans le cadre de la cessation d'activité industrielle ont conduit à définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre pour un usage identique aux activités passées ;
  - les investigations réalisées dans ce cadre ne sont donc pas suffisantes dans le cadre d'un changement d'usage, et notamment pour un usage de type « logements avec la présence d'enfants » ;
  - qu'une fois le projet immobilier clairement arrêté, des investigations complémentaires ciblées seront menées en fonction des usages et de la

nature des constructions ; selon ces investigations, les éventuelles mesures de dépollution ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre devront être définies afin d'assurer la compatibilité sanitaire du projet avec les usages ;

pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que :

- en l'état du dossier, les investigations liées au changement d'usage sont absentes du dossier et la compatibilité du projet avec l'usage projeté n'est pas établie ; de plus, les mesures de gestion de la pollution nécessaires (purgés de sols, dispositions constructives, ...) ne sont pas chiffrées financièrement et ne permettent pas au maître d'ouvrage d'évaluer leur faisabilité économique ;
- par ailleurs, il lui reviendra de produire une attestation « ATTES » de prise en compte des mesures de gestion de la pollution des milieux souterrains dans la conception du projet d'aménagement, en application des articles L556-1 et L556-2 du code de l'environnement ;

et pour lesquels :

- **un impact notable sur les futurs usagers du site, liés à la pollution des milieux souterrains, ne peut être exclu à ce stade ;**
  - **il peut être considéré que le dossier est déposé de manière prématurée ;**
- **les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales** dans un contexte de sols pollués, pour lesquels le dossier évoque la mise en œuvre d'une gestion par infiltration et la réalisation d'une étude géotechnique en cours, pour lesquels cependant, **il revient au maître d'ouvrage de veiller à implanter le(s) dispositif(s) d'infiltration dans un (des) secteur(s) composé(s) de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;**
  - **les impacts liés aux risques d'exposition à l'amiante**, pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments et pour lesquels, si le permis de construire des bâtiments a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, **il revient au maître d'ouvrage :**
    - **avant toute démolition :**
      - conformément aux articles R1334-19, 22 et 29-6 du Code de la santé publique, de faire procéder au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, figurant dans la liste C (annexe du Code de la santé publique : couvertures, bardages, en fibrociment, flocages, calorifugeages, faux plafonds, coffrages perdus, ...) ; le décret 2011-629 du 3 juin 2011 et l'arrêté du 26 juin 2013 fixent les modalités de repérage (repérage exhaustif avec sondages destructifs) ; ce repérage doit être réalisé par un opérateur certifié par un organisme accrédité par le COFRAC ;
      - de transmettre les résultats de ces repérages à toute personne appelée à concevoir ou réaliser les travaux ;
      - **de retirer ces matériaux afin d'éviter tout risque d'exposition des intervenants et des riverains ;**
    - **avant toute réhabilitation :**
      - procéder au repérage des matériaux contenant de l'amiante (liste selon l'annexe 13-9 du code de la santé publique) et constituer un DTA (Dossier Technique Amiante) en application des articles R1334-18 à 21 du code de la santé publique ;
      - **cependant, ce repérage n'étant pas destructif, il est insuffisant pour répondre aux exigences du code du travail et un repérage exhaustif avant travaux est nécessaire afin de protéger les intervenants en phase chantier et les futurs occupants du site ;**

- **les impacts liés au risque d'inondation**, pour lesquels :
  - le dossier précise que les études sont en cours, notamment, un relevé topographique devra démontrer (dans le dossier déposé au titre de la Loi sur l'eau) que le niveau bas du « bâtiment pont » se situe au-dessus de la cote de crue centennale majorée pour s'assurer de l'absence de risque pour les futurs résident et usagers de ce bâtiment ;
 et pour lesquels :
  - **un impact lié aux inondations ne peut être exclu à ce stade ;**
  - **il peut être considéré que le dossier est déposé de manière prématurée ;**
- **les impacts potentiels liés à la conformité du projet aux documents d'urbanisme**, pour lesquels :
  - le projet ne peut être autorisé au titre du code de l'urbanisme, en l'état actuel du PLU en vigueur ;
  - cependant, la Métropole du Grand Nancy et les communes du territoire ont engagé la révision des documents d'urbanisme pour donner lieu à un PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat et Déplacements), qui sera approuvé à l'été 2025 selon le dossier ;
  - le dossier indique que le projet vise la compatibilité du projet avec le futur PLUi-HD ;
 et pour lesquels :
  - **compte tenu du calendrier de révision des documents d'urbanisme, le dossier peut être considéré comme déposé prématurément ;**
  - **et ne permet pas une analyse définitive de compatibilité du projet avec l'OAP du secteur ;**
- **les impacts potentiels liés au projet global** dont fait partie le présent projet, pour lesquels :
  - le dossier est imprécis concernant les aménagements effectivement prévus pour le secteur de l'île Vilgrain ; les indications présentes dans le dossier évoquent des options diverses :
    - la réalisation d'un parc paysager (selon le cerfa) ;
    - une fermeture au public par une clôture et un classement « N » dans le futur PLUi-HD (selon l'annexe volontaire 1) ;
    - un classement dans la catégorie des secteurs à « urbanisation à court terme », selon le plan de phasage opérationnel de la version « projet » de l'OAP territoriale « Rives de Meurthe Nord » jointe au dossier ;
    - la mise en place d'une liaison transversale Est-Ouest dédiée aux modes actifs entre la rue Guilbert de Pixérécourt et les rives Est de la Meurthe via l'île Vilgrain. nécessitant la restauration des deux passerelles enjambant les bras de la Meurthe, selon le même projet d'OAP ;
  - le dossier souligne la dissociation des projets et leur autonomie l'un par rapport à l'autre, hormis une terrasse de restaurant accolée au bâtiment ;
 et pour lesquels **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que :**
  - **le projet relève de l'article L122-1 III du code de l'environnement : « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité » ;**
  - **le dossier n'apporte aucun élément d'analyse permettant d'affirmer la dissociation des projets, notamment sur le long terme ;**
  - en particulier :
    - l'île Vilgrain présentant des pollutions (selon le dossier), elle nécessite des investigations spécifiques, voire des mesures de gestion ou des restrictions d'usages, selon les usages qui y sont projetés ;

- de plus, la temporalité des deux composantes du projet global doit être prise en compte pour garantir l'effectivité de l'indépendance environnementale des composantes, voire pour analyser les interactions ;
  - enfin, le secteur de l'île Vilgrain est susceptible de présenter des enjeux propres, liés à la vocation de renaturation du site et aux interactions avec le projet urbain (emprise des zones de chantier, zone de transition entre l'usage urbain et la zone « naturelle », ...), qui nécessitent de faire l'objet d'investigations détaillées ;
  - la méconnaissance des aménagements effectivement envisagés sur l'île Vilgrain, ne permet pas une telle analyse à ce stade ;
  - **le dossier peut être considéré comme déposé prématurément ;**
- **les impacts sur la biodiversité**, en particulier sur les espèces protégées, pour lesquels :
    - le dossier comporte un inventaire sur site réalisé de janvier à avril 2024 ; cet inventaire est élargi au projet global (le présent projet immobilier et l'île Vilgrain) ; cet inventaire n'a pas porté sur un cycle biologique complet et n'est pas terminé à ce jour ; de futurs inventaires sont prévus de mai à octobre ;
    - le dossier identifie notamment :
      - des enjeux forts liés à l'avifaune protégée (41 espèces d'oiseaux recensées dont 26 protégées et quatre menacées nationalement) ; en particulier, le dossier indique qu'une dérogation d'atteinte aux espèces protégées sera nécessaire en raison de probables impacts résiduels non nuls sur le Faucon pèlerin et le Faucon crécerelle, présents sur le site ;
      - de fortes potentialités d'accueil des chiroptères dans les bâtiments et des besoins d'investigations complémentaires ;
      - des enjeux concernant les reptiles, amphibiens et insectes ;
    - le dossier propose des mesures ERC (protection de zones sensibles en phase chantier, calendrier d'intervention, création d'abris artificiels et de milieux favorables, ...) ;
  - et **pour lesquels :**
    - **un impact sur les espèces protégées ne peut être exclu à ce stade ;**
    - **il peut être considéré que le dossier est déposé de manière prématurée ;**
- **les impacts spécifiques liés à la présence d'espèces invasives**, pour lesquels le dossier prévoit une gestion globale de ces espèces et pour lesquelles l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessité de mettre en œuvre des moyens différenciés de gestion selon les spécificités des espèces ;
  - **les impacts sur la trame verte et bleue**, compte tenu de la situation du projet le long de la trame de la Meurthe, pour lesquels le dossier ne comporte pas d'analyse et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage d'évaluer la contribution du projet à l'érosion de cette trame ;**
  - **les impacts sur les zones humides**, pour lesquels :
    - le dossier comporte une étude de zones humides provisoire (sondages pédologiques réalisés, inventaires floristiques à venir) qui, à ce stade, conclut à l'absence de zones humides sur le site du projet global ;
    - **un impact sur les zones humides ne peut être exclu ;**
    - **il peut être considéré que le dossier est déposé de manière prématurée ;**

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, **le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact** dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

### **D É C I D E :**

#### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de réhabilitation d'une partie du site des Grands Moulins de Paris, à Nancy (54), présenté par le maître d'ouvrage « CHATELET SAS », **est soumis à évaluation environnementale.**

#### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3 :**

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

#### **Article 4 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le **29 JUL. 2024**

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation  
Le Secrétaire Général pour les Affaires  
Régionales et Européennes

**Samuel BOUJU**

### **Voies et délais de recours**

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. 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 du formulaire de demande accompagné 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 doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex  
Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS

2) Le recours contentieux 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.  
Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).