

DOMMARTIN-LES-TOUL
PÔLE JEANNE D'ARC

Réhabilitation de
l'ancien hôpital

Dossier de présentation d'examen au cas par cas

Décembre
2025



Sommaire

1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

1. SITUATION
2. CONTEXTE FONCIER
3. CONTEXTE CADASTRAL
4. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

1. TOPOGRAPHIE
2. ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX
3. HYDROLOGIE
4. CAPTAGE D'EAU POTABLE
4. ZONES HUMIDES POTENTIELLES
5. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
6. POLLUTION DU SOL
7. GÉOLOGIE
8. PATRIMOINE

3. CONTEXTE URBAIN

1. HISTOIRE
2. STRUCTURE URBAINE
3. INSERTION PAYSAGÈRE
4. VISIBILITÉ ET POINT DE REPÈRE
5. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS
6. TRANSPORT EN COMMUN
- 3.4 LIAISONS ROUTIÈRES EXISTANTES

4. PROJET

5. IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU PROJET



PARTIE 1

Contexte foncier et réglementaire

1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

Situation

Dommartin-lès-Toul est une commune située dans le département de Meurthe-et-Moselle (54), et dans le territoire de la Communauté de communes Terres Toulaises (CC2T), en région Grand Est.

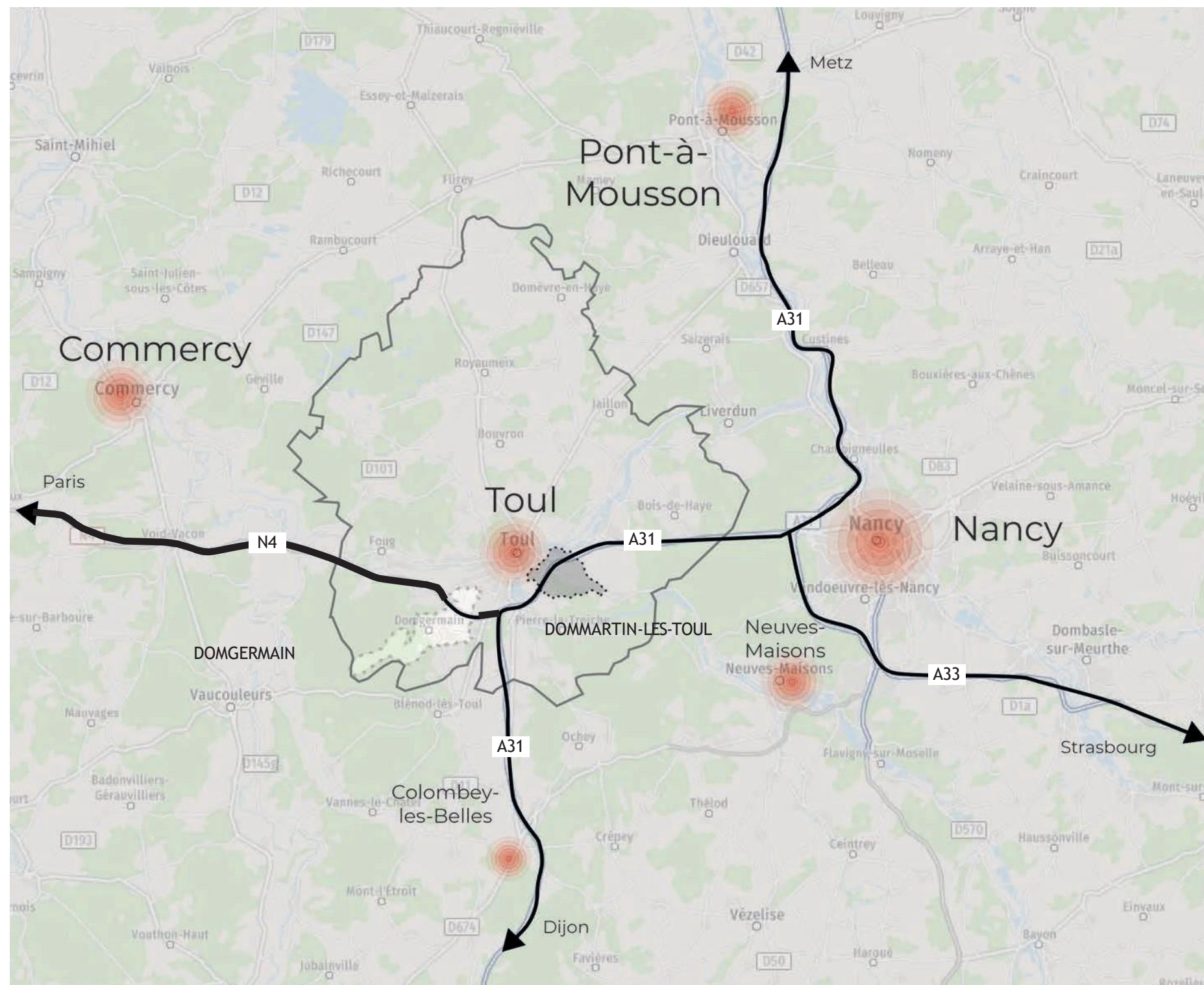
Elle compte 1 934 habitants (recensement INSEE de 2021) et fait partie de l'aire urbaine de Toul (22 225 habitants en 2021 selon l'INSEE).

La commune est située le au centre d'un réseau de différentes zones d'activités économiques: zone logistique et zone Croix Saint Nicolas à Gondreville, pôle industriel Toul Europe et zone commerciale Jeanne d'Arc à Dommartin-lès-Toul.

De plus, La commune également fait partie de l'aire d'attraction urbaine et économique de la Métropole du Grand Nancy, située à environ 13km à l'Est.

D'un point de vue de l'accessibilité, la commune est desservie par l'Autoroute A31 qui permet la relier à l'axe Nancy/Paris et par là relier Dijon ou Metz.

On peut noter que l'emplacement du site permet facilement de rejoindre le pôle santé de Brabois (Technopole et CHRU) car il faut 17 minutes en voiture pour relier ces deux lieux.



/ Localisation de Dommartin-lès-Toul dans la communauté des Terres Toulaises et par rapport aux grandes villes à proximité

1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

Situation

La commune est traversée par l'autoroute A31 (de Lorraine-Bourgogne) , qui la divise en deux aires :

- à l'Ouest, la plaine alluviale de la Moselle (lit majeur) où est implantée la plus grande partie de l'agglomération urbaine ;
- à l'Est, les hauteurs du relief du creusement de la rivière, principalement occupé par des espaces agricoles, ainsi que par le pôle commercial Jeanne d'Arc.



1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

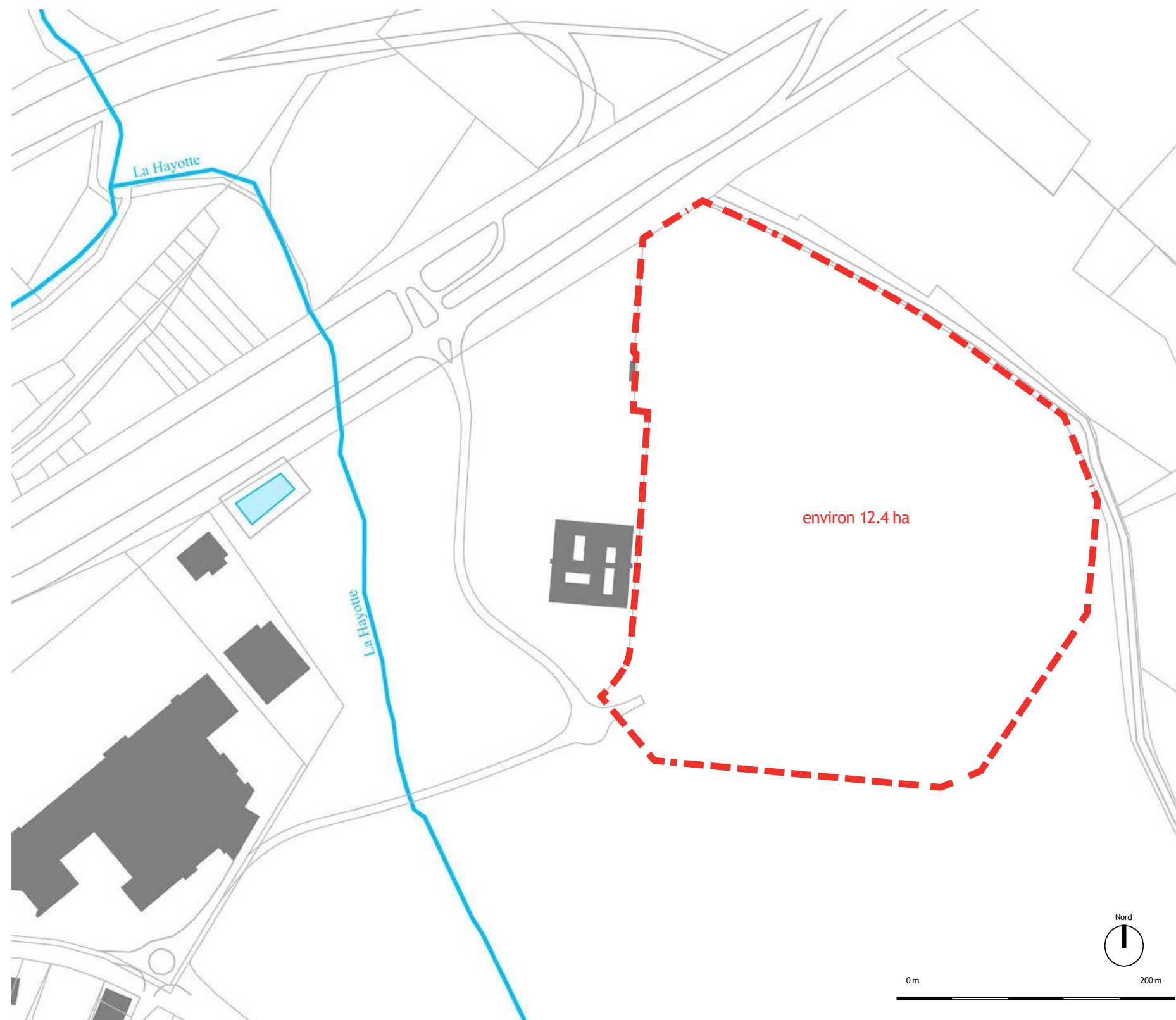
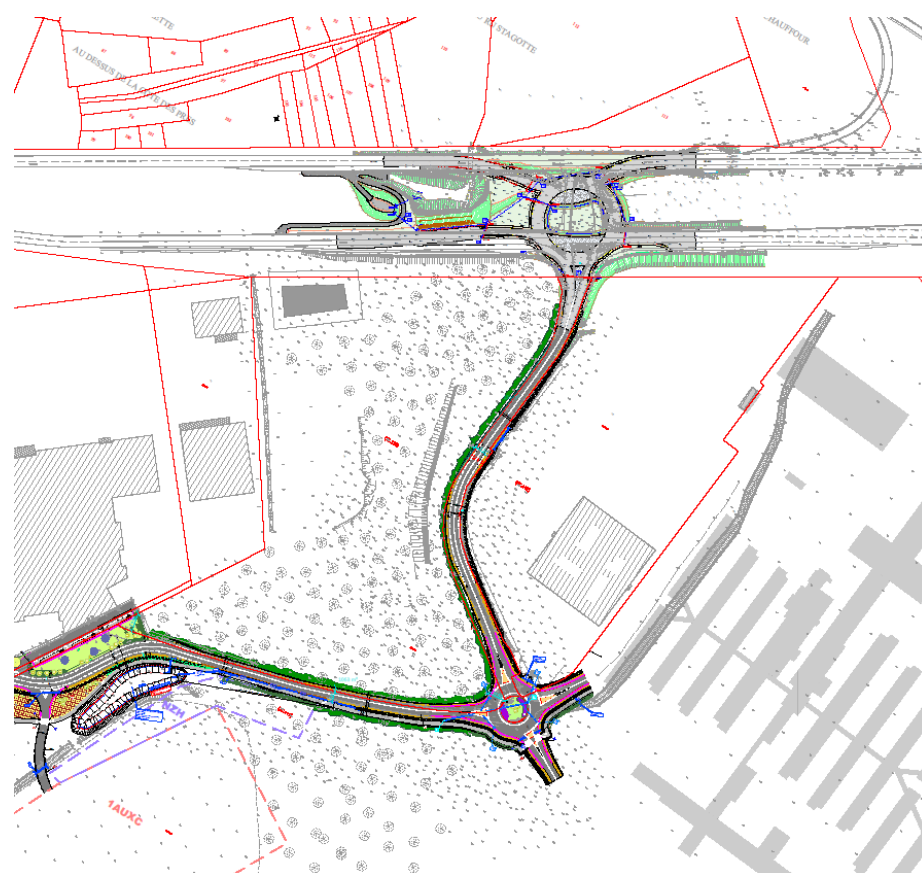
Contexte foncier

Le site d'aménagement est situé dans l'aire Est de la commune, et fait partie du pôle Jeanne d'Arc.

Le projet prend place sur un secteur d'environ 12.4 hectares.

Il est entouré en grande partie par des terrains agricoles à l'Est, et se trouve séparé du village au Sud Ouest par la RD400.

L'axe structurante qui desservira le secteur du côté Nord est la RD400, le projet de réaménagement de la voirie est présenté dans le plan ci-dessous. Les travaux ont débuté en septembre 2025 et seront finalisés, au plus tard, en mars 2026.



/ Périmètre d'étude

1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

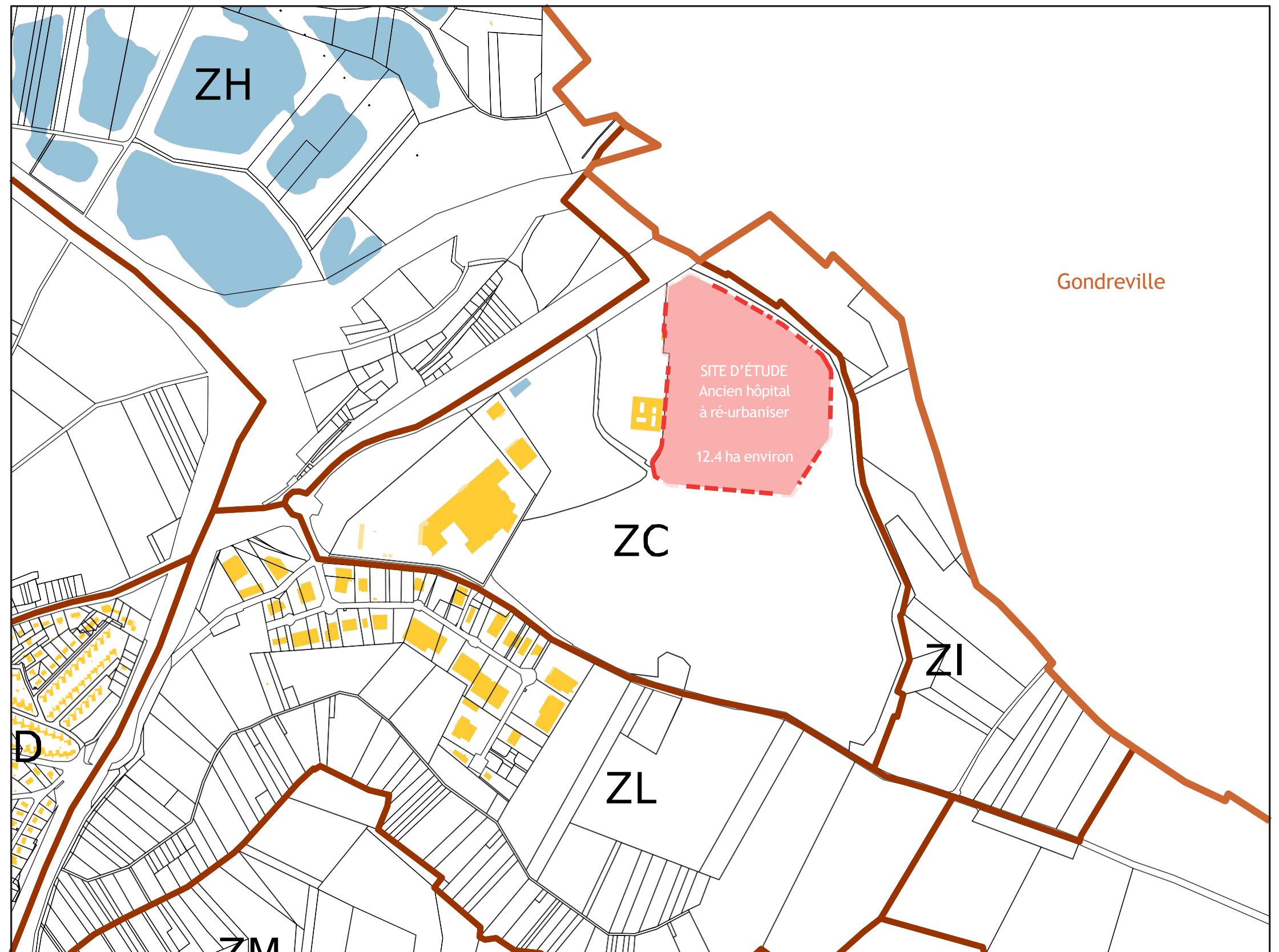
Contexte cadastral

Le site d'étude prend place sur la parcelle cadastrale ZC 111.

Du fait de son ancien statut d'hôpital (démoli à ce jour), l'adresse de la parcelle est la suivante : Hôpital Jeanne d'Arc RN4, 54 200 DOMMARTIN-LÈS-TOULS.

La parcelle cadastrale fait une surface totale de 40.6249 ha.

Le site d'étude fait une surface d'environ 12.4 ha.
Un découpage cadastral du site sera réalisé lors de la procédure administrative d'aménagement.



Extrait du PLAN CADASTRAL (cadastre.gouv)

1. CONTEXTE FONCIER ET RÉGLEMENTAIRE

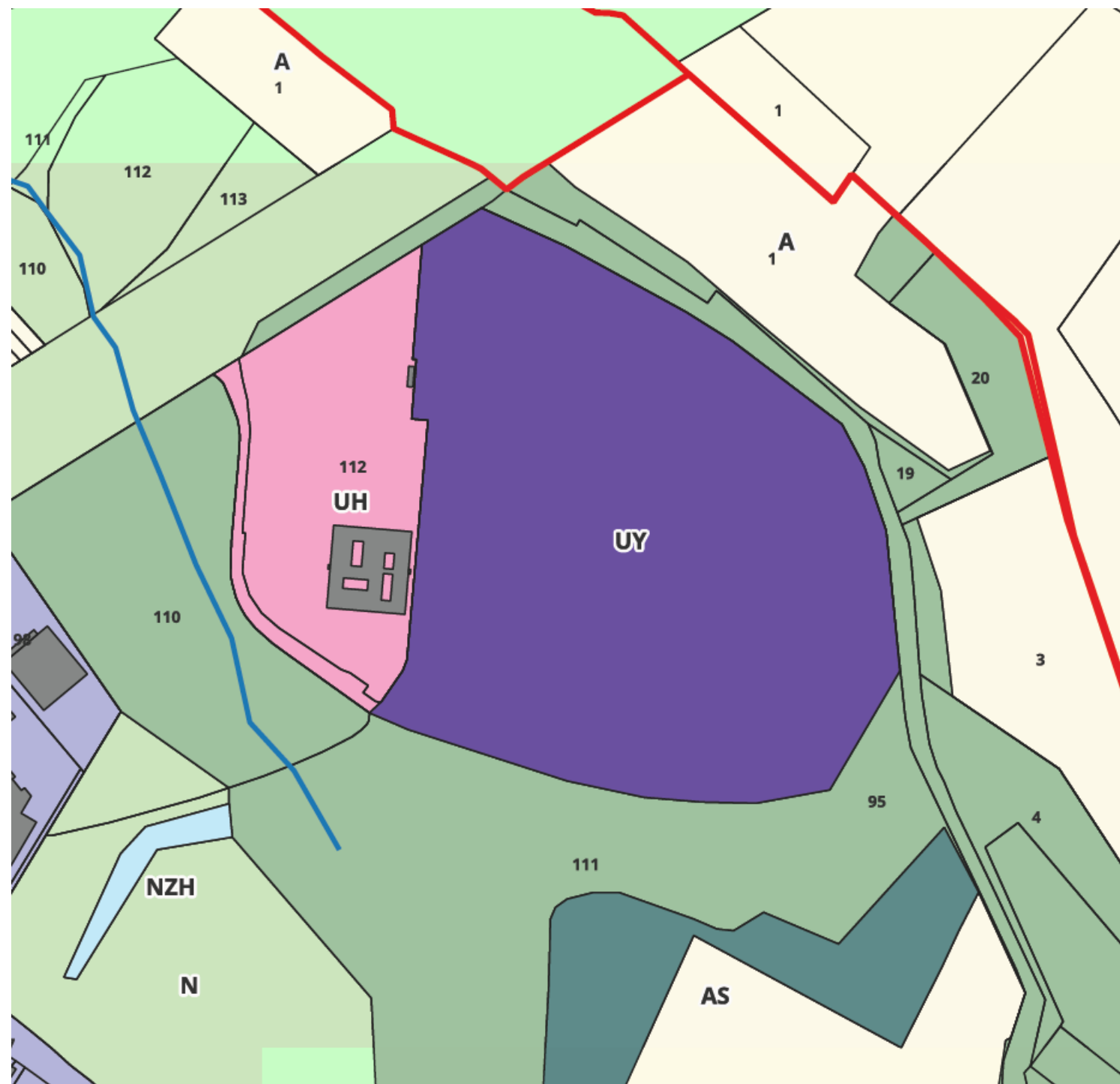
Contexte réglementaire

Le PLUiH de la communauté de communes Terres Toulaises a été approuvé le 15 juin 2023. Le site d'étude se trouve en secteur UY.

Le secteur UY est destiné à l'aménagement d'une zone industrielle.

Les règles de la zone UY permettent la réalisation de bâtiments de grandes envergures tant sur le plan vertical (pas de limite de hauteur) qu'horizontal (règles souples d'implantation par rapport aux limites séparatives, minimum de 15% du terrain devant être laissé en espaces verts...). Cela permet une densification maximale de la zone et donc une économie de la consommation foncière.

Pour des raisons d'adaptabilité, le règlement autorise également des installations de bureaux pour que la zone puisse également intégrer des activités supports à la production industrielle, comme la recherche et développement.



Extrait du PLAN DE ZONAGE (PLUiH) de la communauté de communes Terres Toulaises.)



PARTIE 2

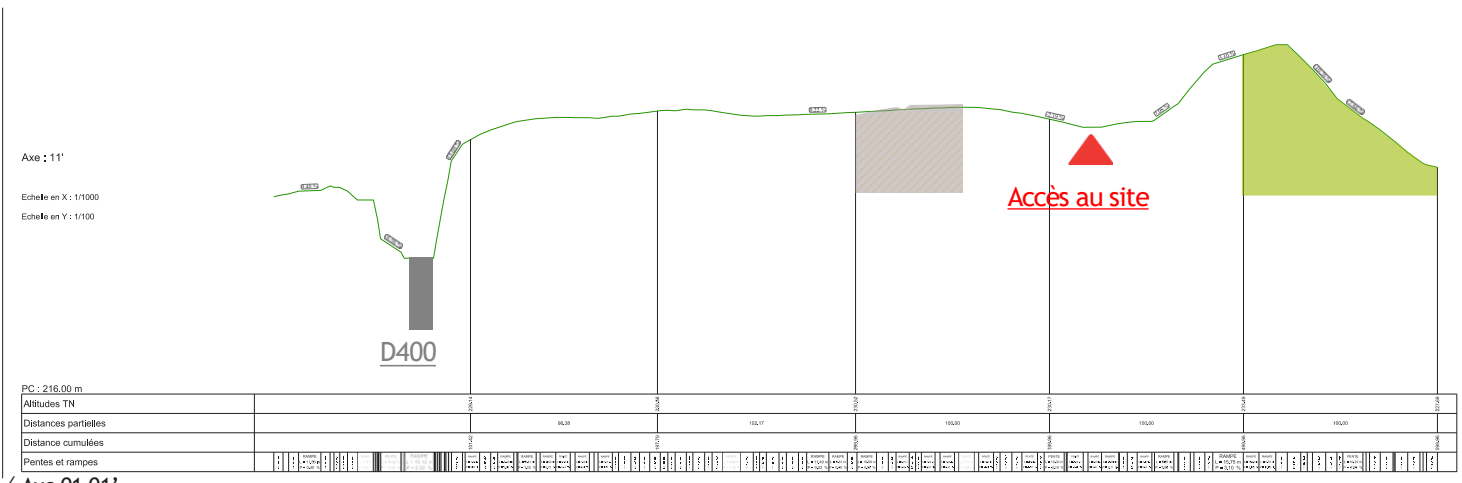
Contexte paysager et environnemental

2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

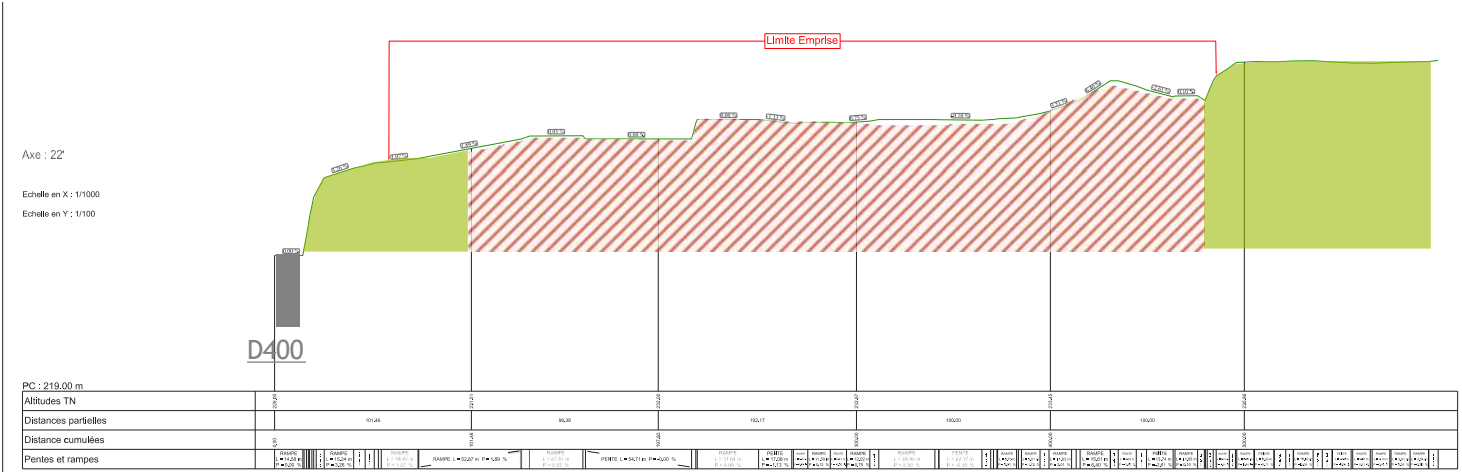
Topographie



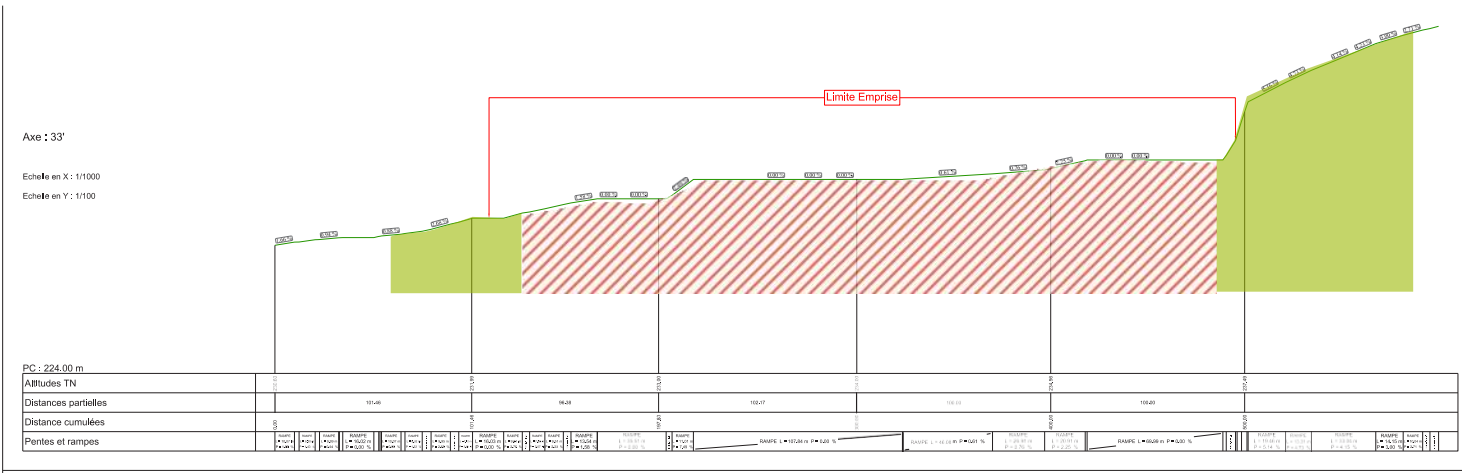
- Bâti démoli
- Bâti existant
- Espace boisé
- Voirie



/ Axe 01-01'



/ Axe 02-02'



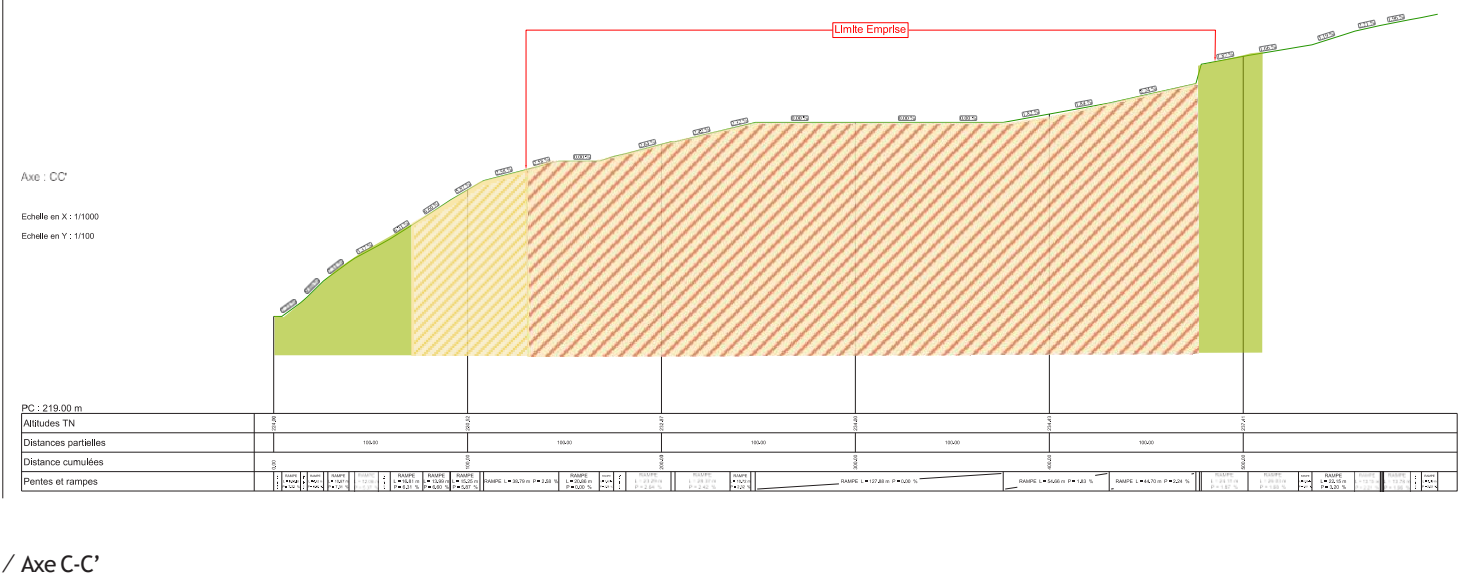
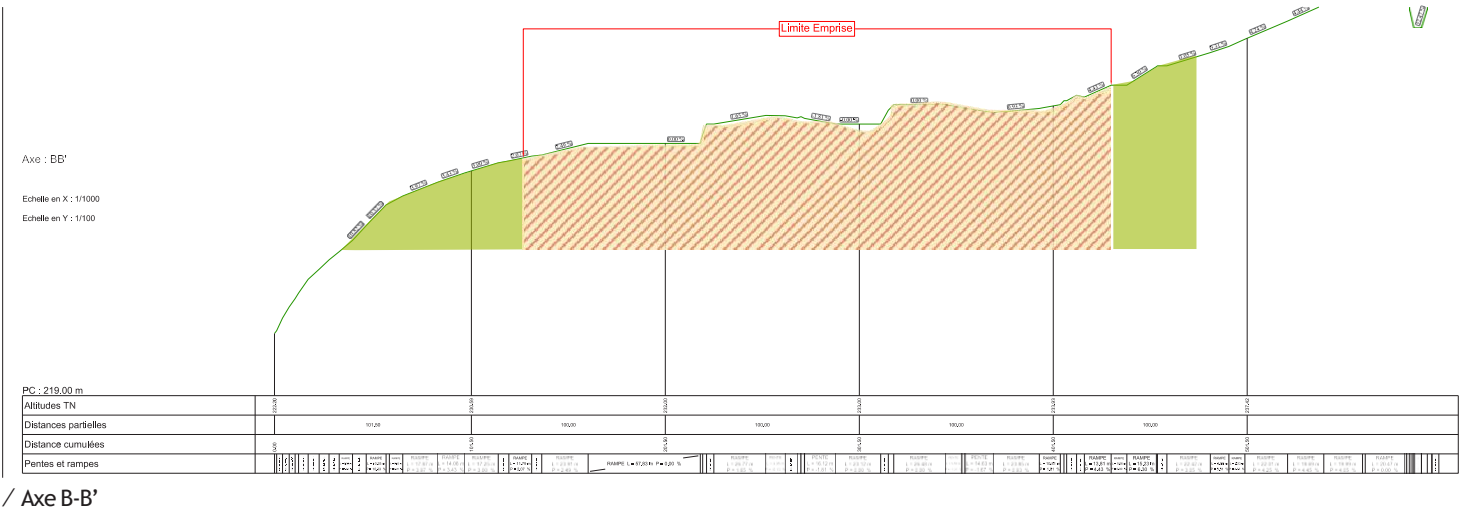
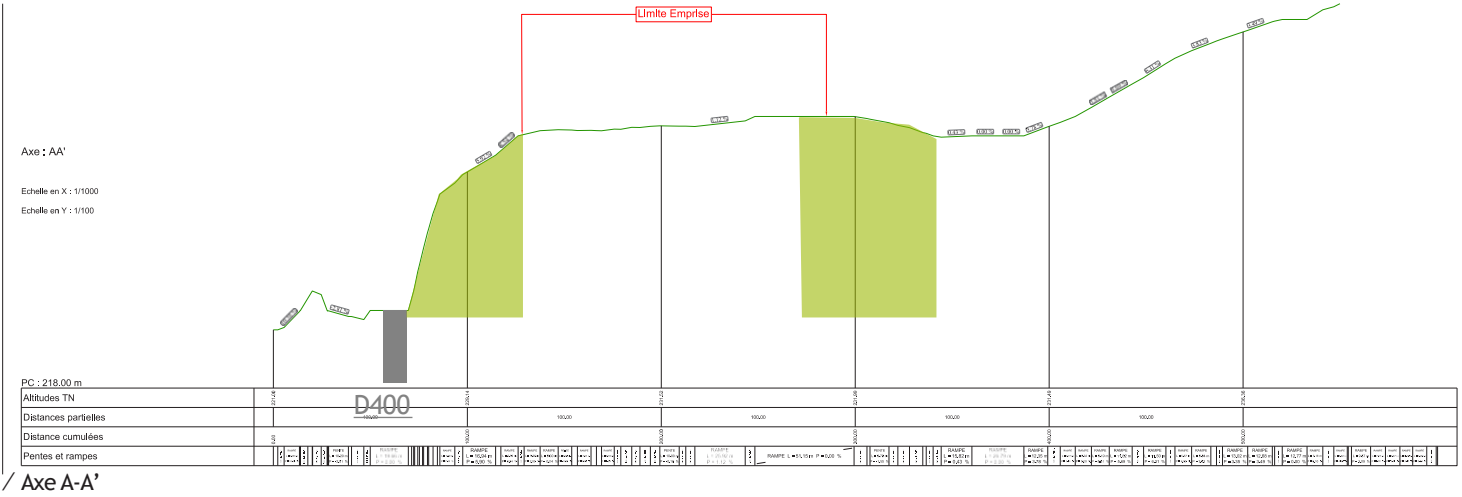
/ Axe 03-03'

2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Topographie



- Bâti démoli
- Bâti existant
- Espace boisé
- Voirie



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Zonages environnementaux

Dans le périmètre de 5km autour du projet :

ZNIEFF 2 (espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours)
--> Projet situé à :

En partie dans le périmètre du Plateau de Haye et bois l'Eveque (410030457)
■ 2,8 km des côtes de Toul (410030460)

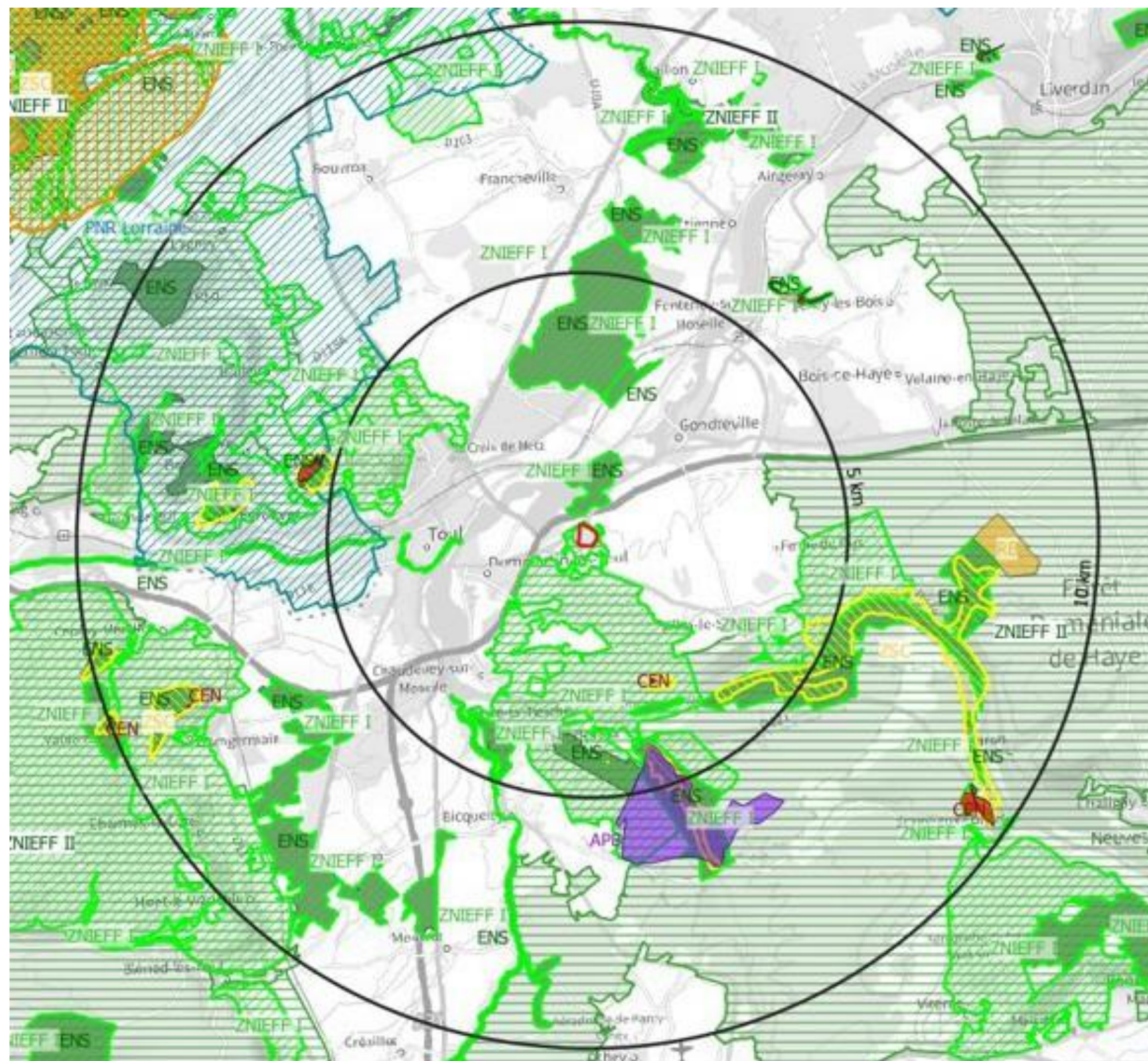
ZNIEFF 1 (espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire) --> Projet situé à :

- En partie dans le périmètre des gîtes à chiroptères à Dammartin (410015744)
- 2,8 km des Gîtes à chiroptères les plus proche (410030167; 410030168 le plus proche)
- 4 km des bouvades de bagueux (410030406)
- 2,4 km de l'ingressin de Foug (410030394)
- 4 km des Pelouses de Pierre-la-Treiche (410008815)
- 3,4 km des vallons des boucles de la Moselle (410030380)
- 4 km du Vallon de l'Arot (410030379)
- 2,4 km Héronnière du bois de la Roppe (410030414)
- 2,6 km Forêt de Villey-St-Etienne (410030413)
- 200 m des Prairies de la Moselle et fort de Gondreville (410030416)

ENS (espaces de préservation de la qualité des sites, paysages, milieux et habitats naturels et zones d'expansion des crues) --> Mêmes sites que les ZNIEFF 1

Natura 2000 - ZSC (Réseau écologique européen, préserver la diversité biologique du territoire européen, ZSC : Directive Habitats) --> Projet situé à 1,4 km de la vallée de la Moselle du fond de Monvaux au vallon de la Deuille (FR4100178)

PNR (Territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de ce patrimoine) --> Projet situé à 3,8 km du PNR de Lorraine



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

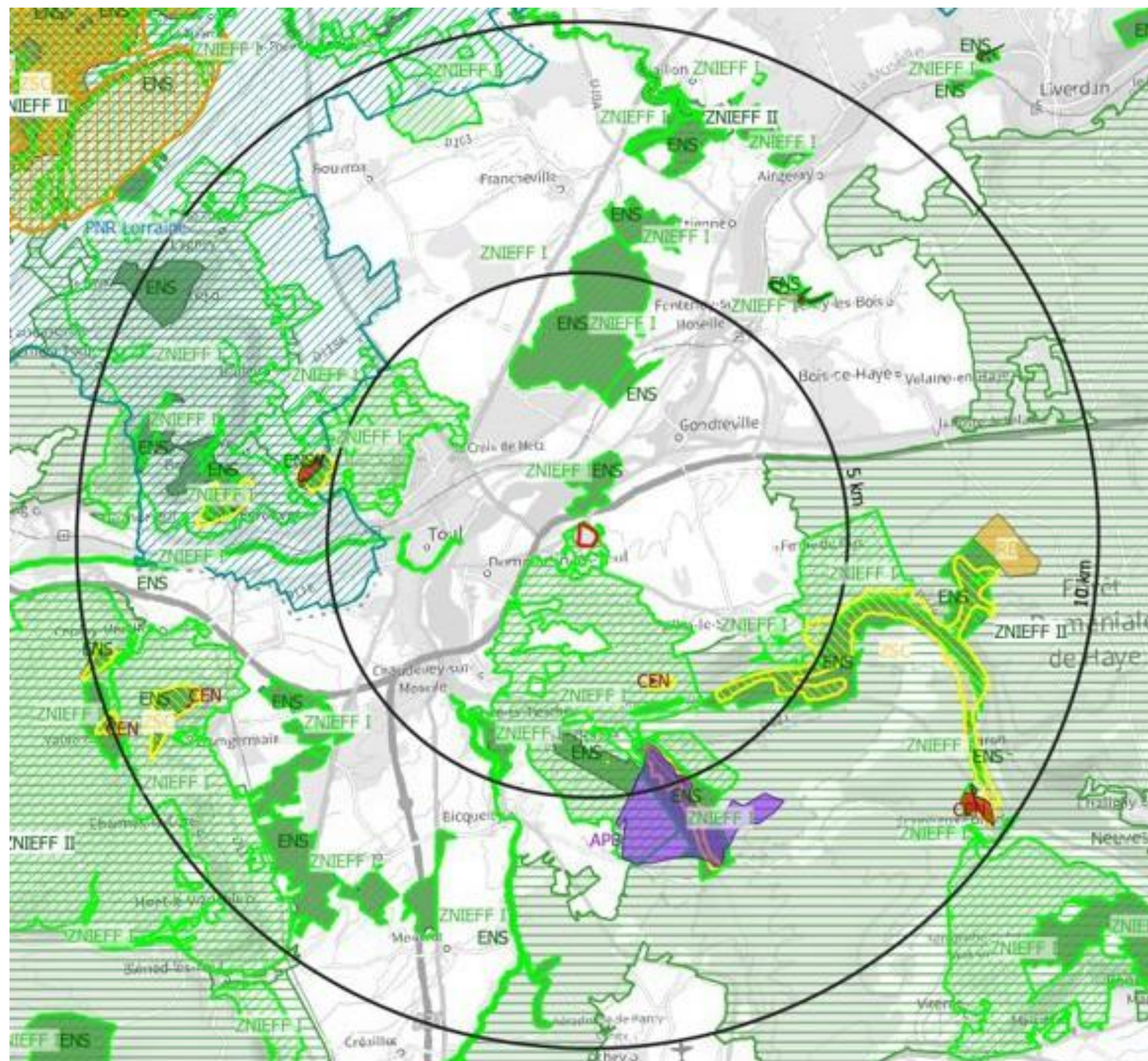
Zonages environnementaux

CEN (Sites protégés par le CEN par maîtrise foncière ou d'usage selon la taille des sites) --> Projet situé à 3 km de la poudrière du bois sous roche.

APB (Arrêté de protection de biotope : espaces qui intègrent des milieux naturels nécessaires au cycle de vie d'une espèce protégées) --> Projet situé à 4 km du Vallont de l'Arrot (FR3800107)

Dans le périmètre de 10 km autour du projet :

- ❑ Une autre ZNIEFF 2 à 7 km
- ❑ Plusieurs autres ZNIEFF 1 dont la plus proche est à 5,5 km
- ❑ Une Réserve biologique (RB) (Des fonds de Monvaux ; FR2400260) à 7,5 km
- ❑ Un site Natura 2000 - ZSC (Directive Habitats; réseau écologique européen, préserver la diversité biologique du territoire européen) à 5 km
- ❑ Plusieurs espaces naturels sensibles (ENS) dont le plus proche est à 5 km
- ❑ Plusieurs sites du Conservatoire d'Espaces Naturels dont le plus proche est à 5,3 km

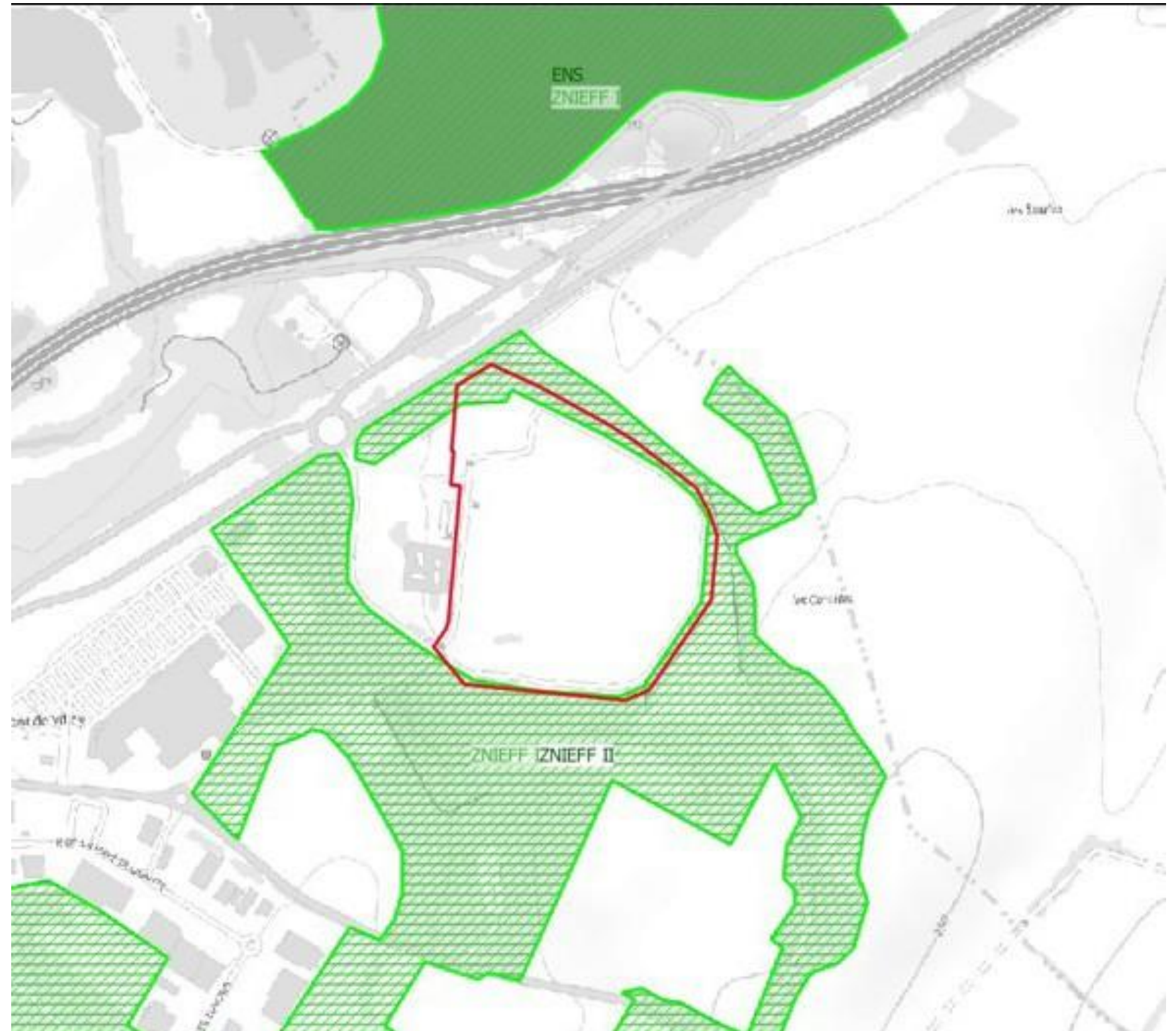


2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Zonages environnementaux

Zone d'inventaire (non réglementaire) :

- ▣ ZNIEFF I
- ▣ ZNIEFF II
- ▣ ENS : Espace naturel sensible



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

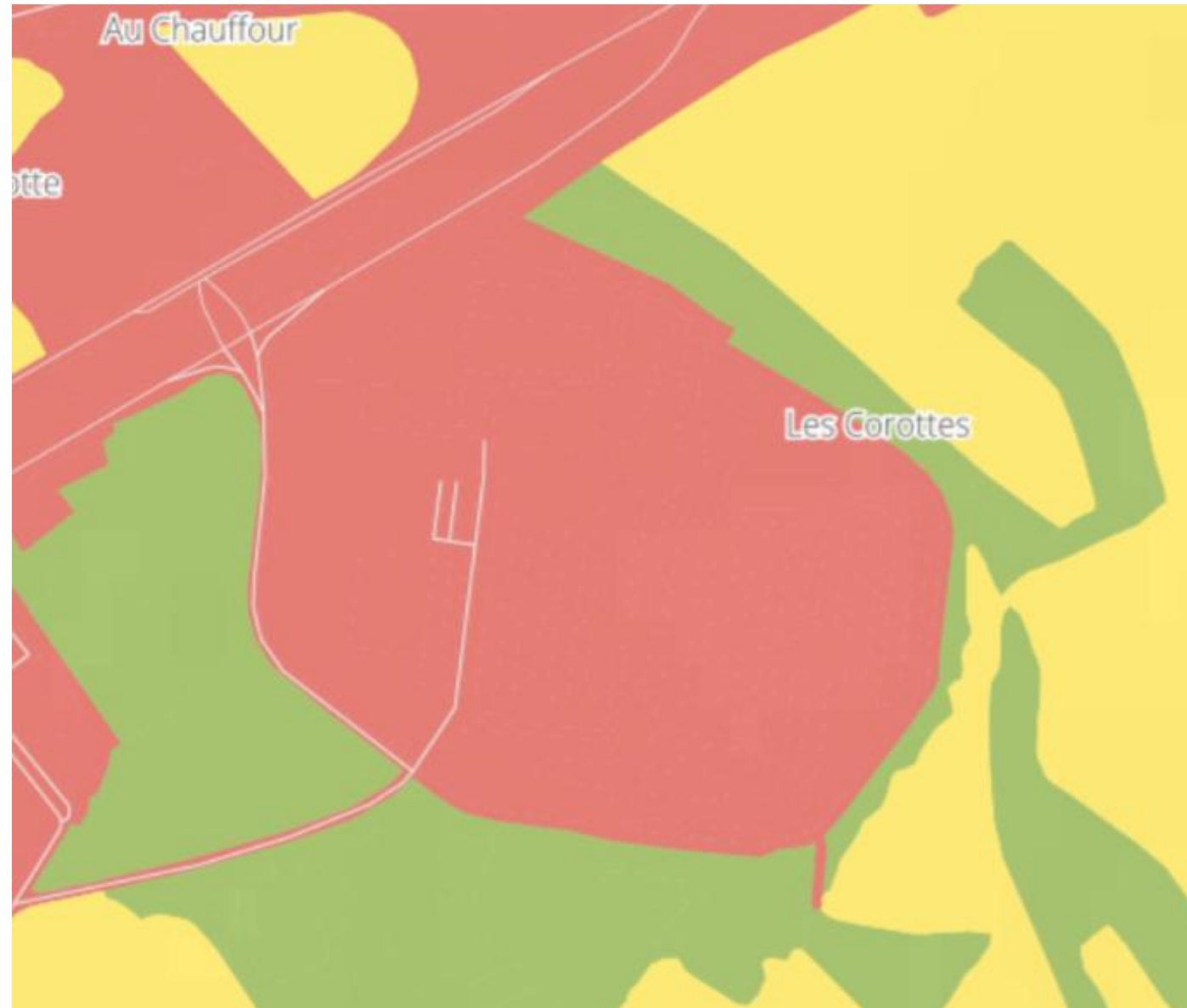
Utilisation des sols

Selon l'observatoire de la consommation foncière de la région Grand-Est, l'intégralité du site est considérée comme urbanisée. La réalisation d'une zone d'activité ne sera donc pas considérée comme de la consommation foncière au sens de la loi Climat et Résilience.

Cela s'explique par la présence d'un ancien hôpital qui occupé le site il y a dix ans, ce qui démontre que cet espace a déjà été anthropisé.



Photo aérienne en date de 2010



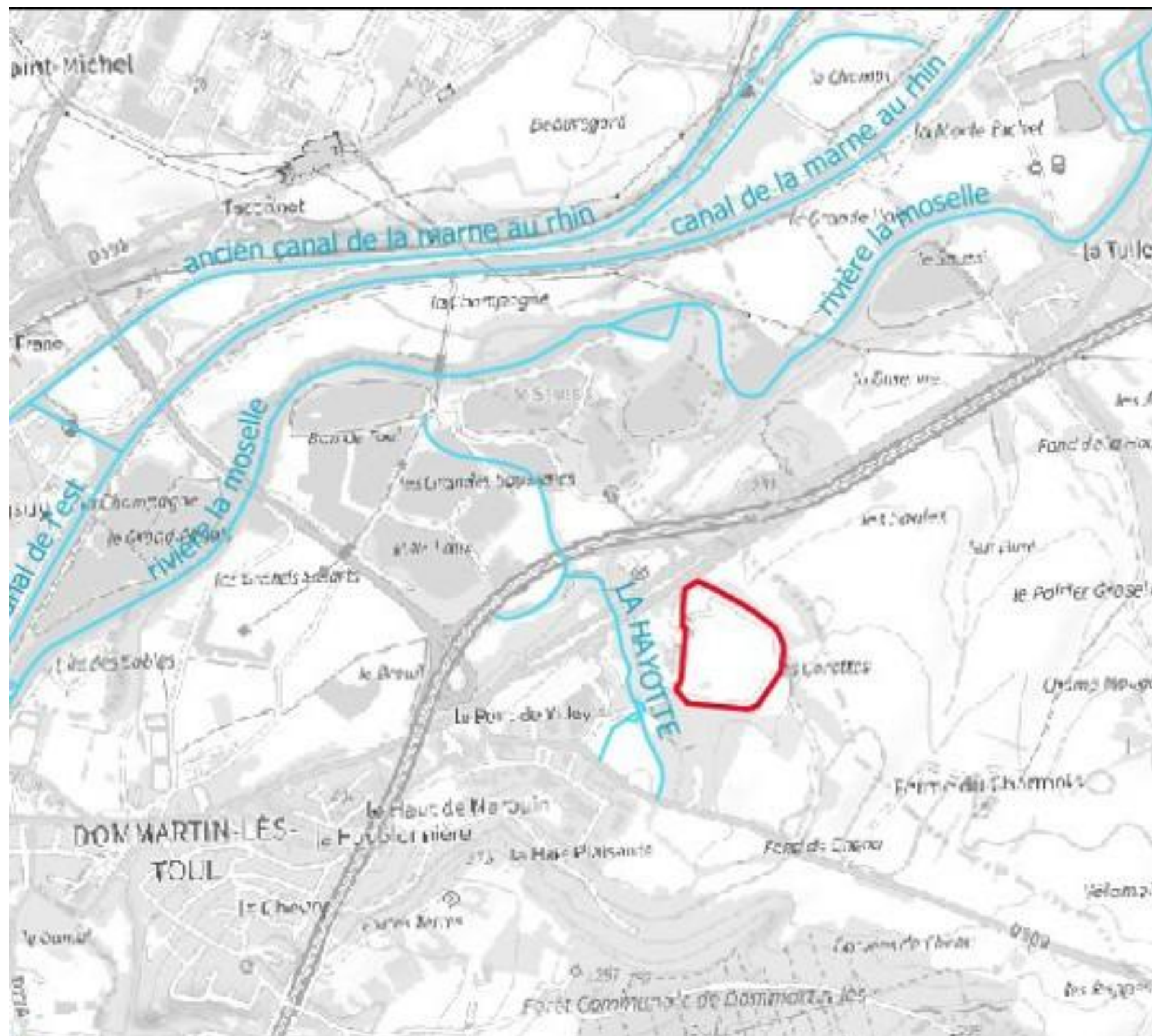
Extrait de l'OCS Grand Est (la partie en rouge est considérée comme urbanisée)

2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Hydrologie

Le projet est situé à environ 650 m de la Moselle.

Le projet n'est pas situé dans une zone de répartition des eaux (ZRE).



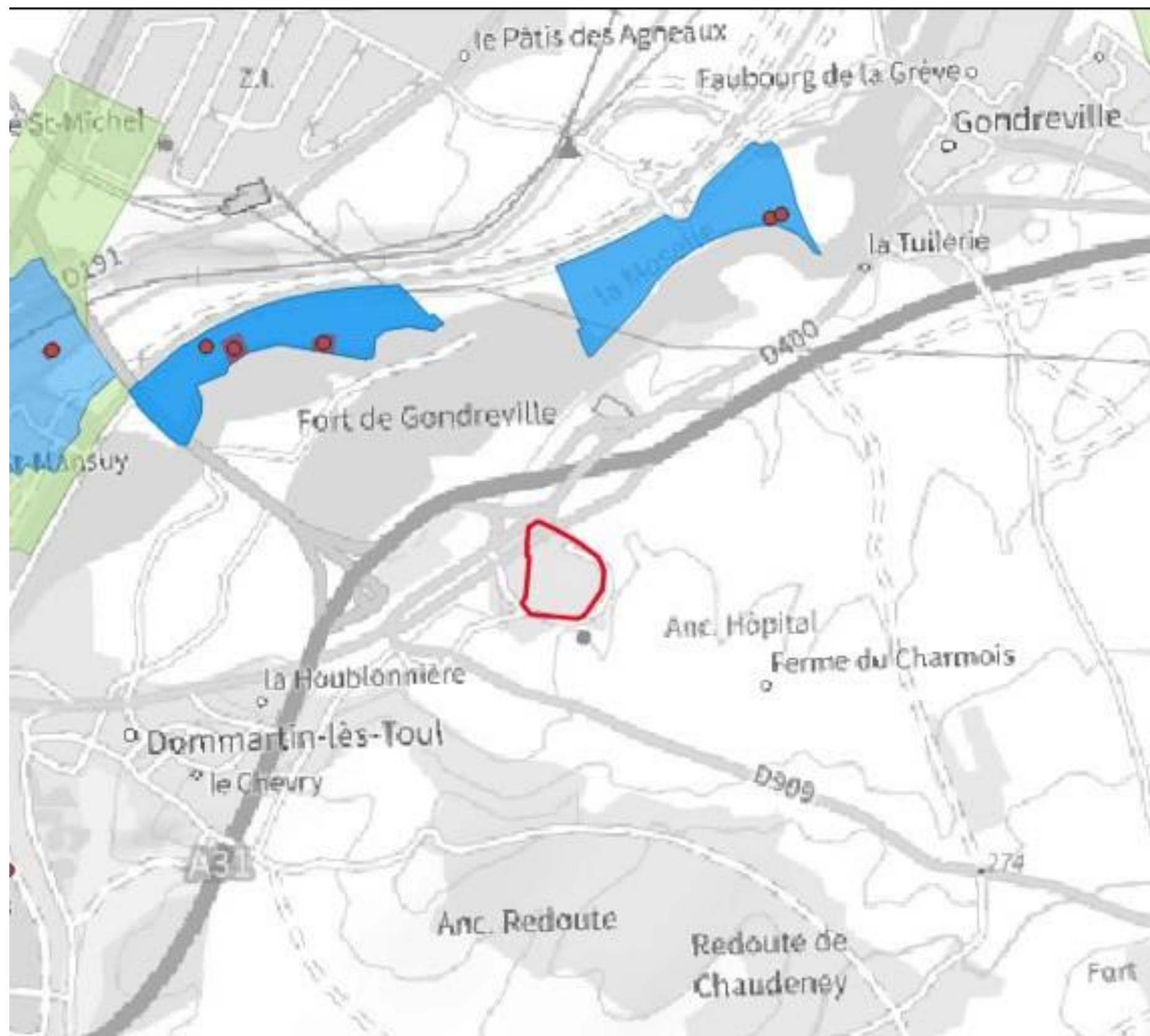
/ Les cours d'eau

2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Captages d'eau potable

Le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

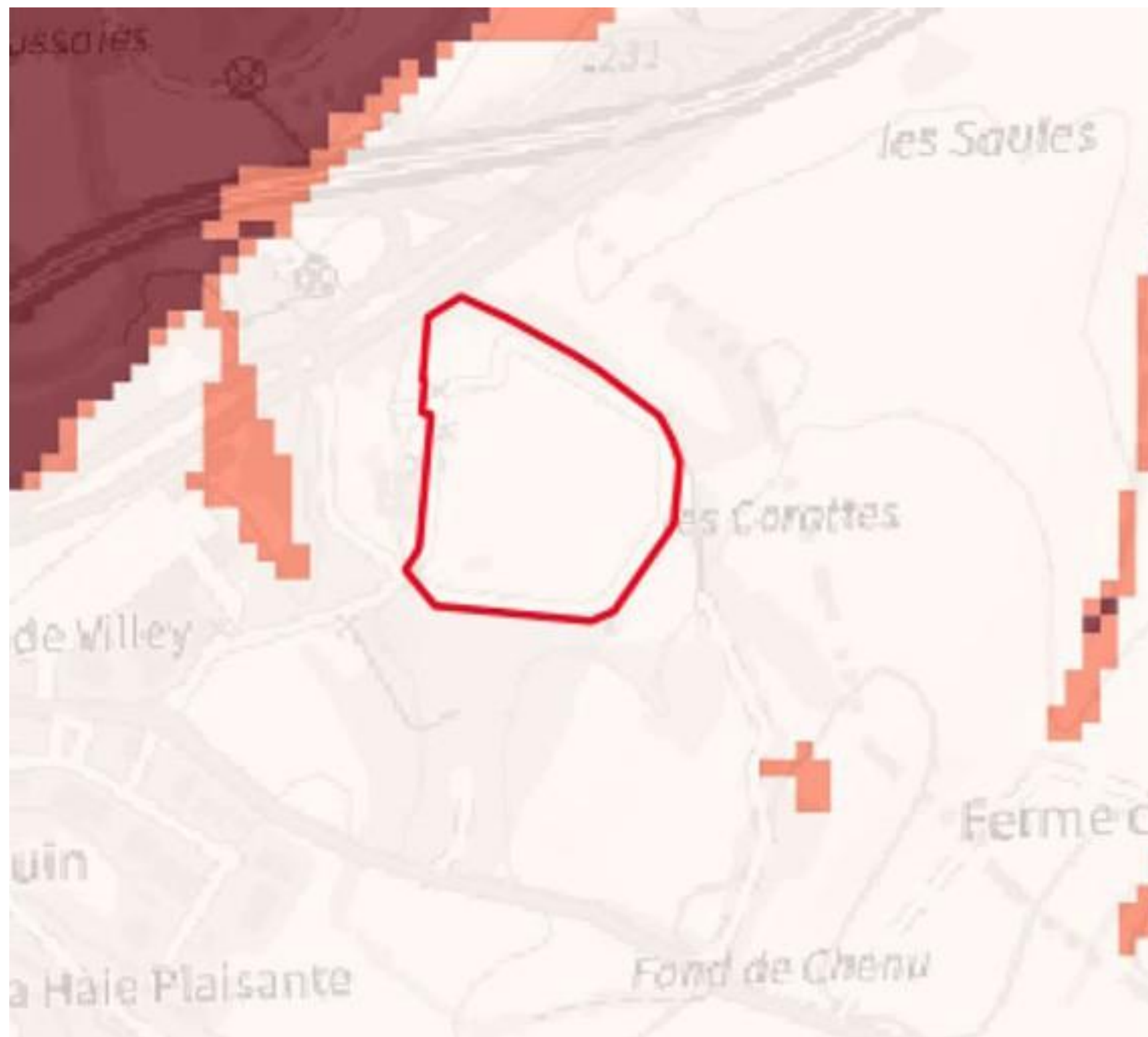
Les puits les plus proches sont des captages publics situés à environ 1,3 km.



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

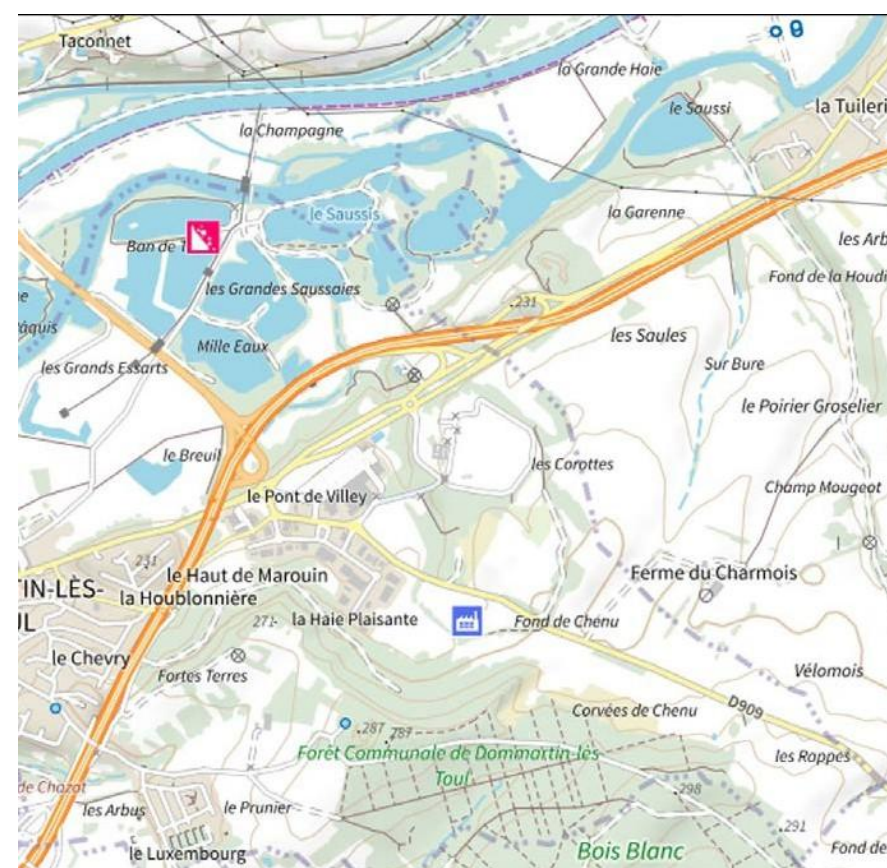
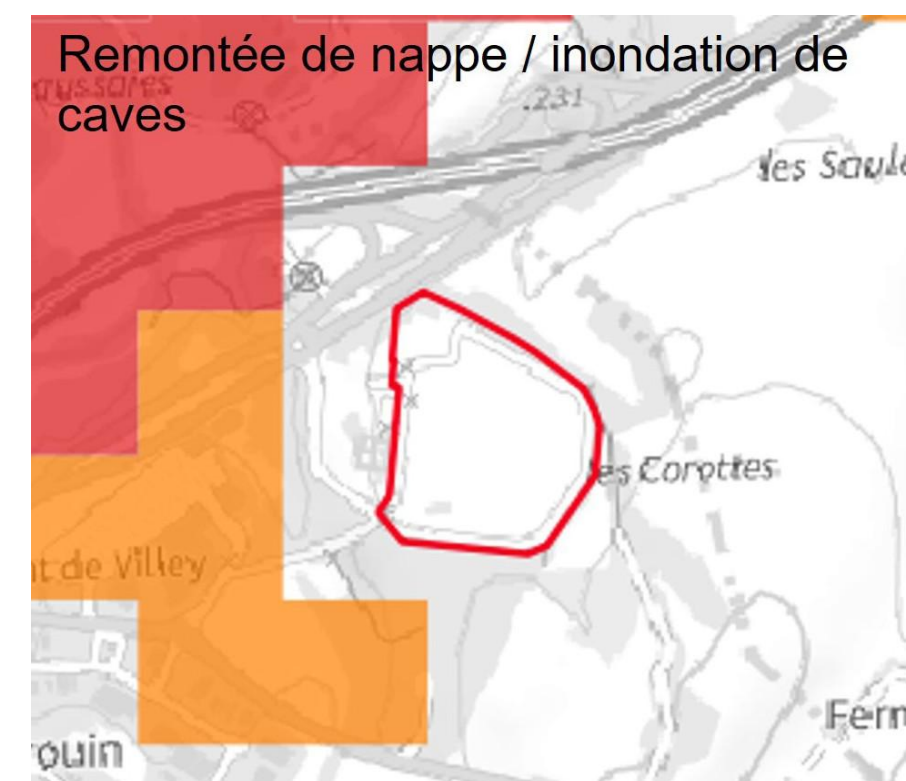
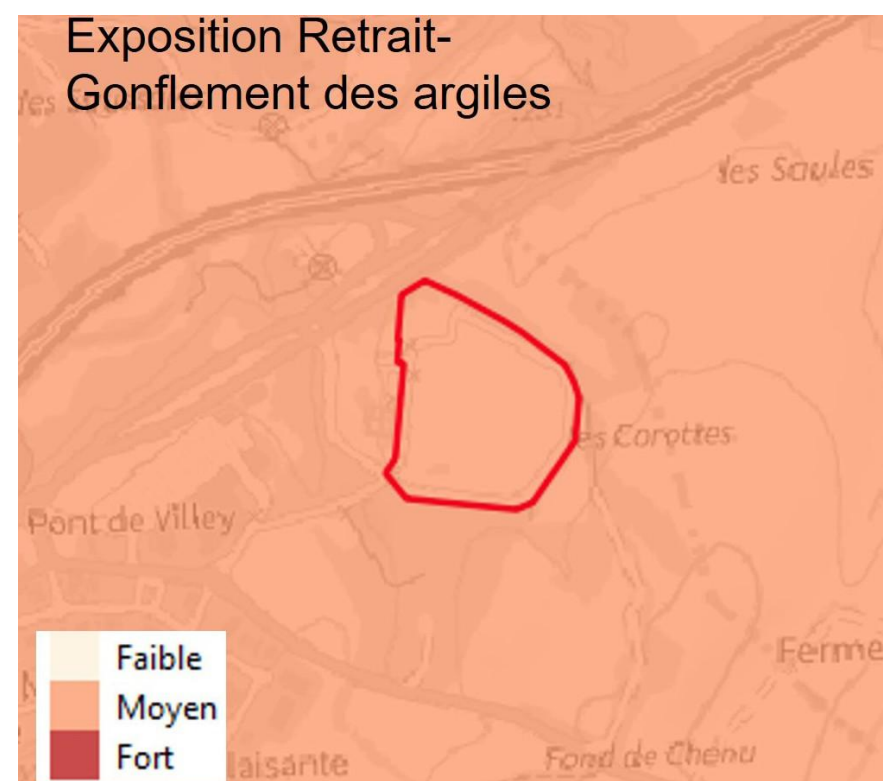
Zones humides potentielles

Le site est situé dans une zone à potentiel humide faible.



Risques naturels et technologiques

- Le site a un potentiel Radon de catégorie 2.
- Le site est situé en zone d'aléa sismique très faible.
- Le site est exposé au retrait-gonflement des argiles.
- Le site est concerné par un aléa inondation de caves et débordement de nappe.
- Il n'y a pas de cavités recensées dans le périmètre du projet (les plus proches sont à 300m).
- Il n'y a pas de mouvements de terrain recensés dans le périmètre du projet (le plus proche est à 1,8 km).
- Les ICPE les plus proches sont situés à plus de 500 m du projet.



-  Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
 Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

ICPE

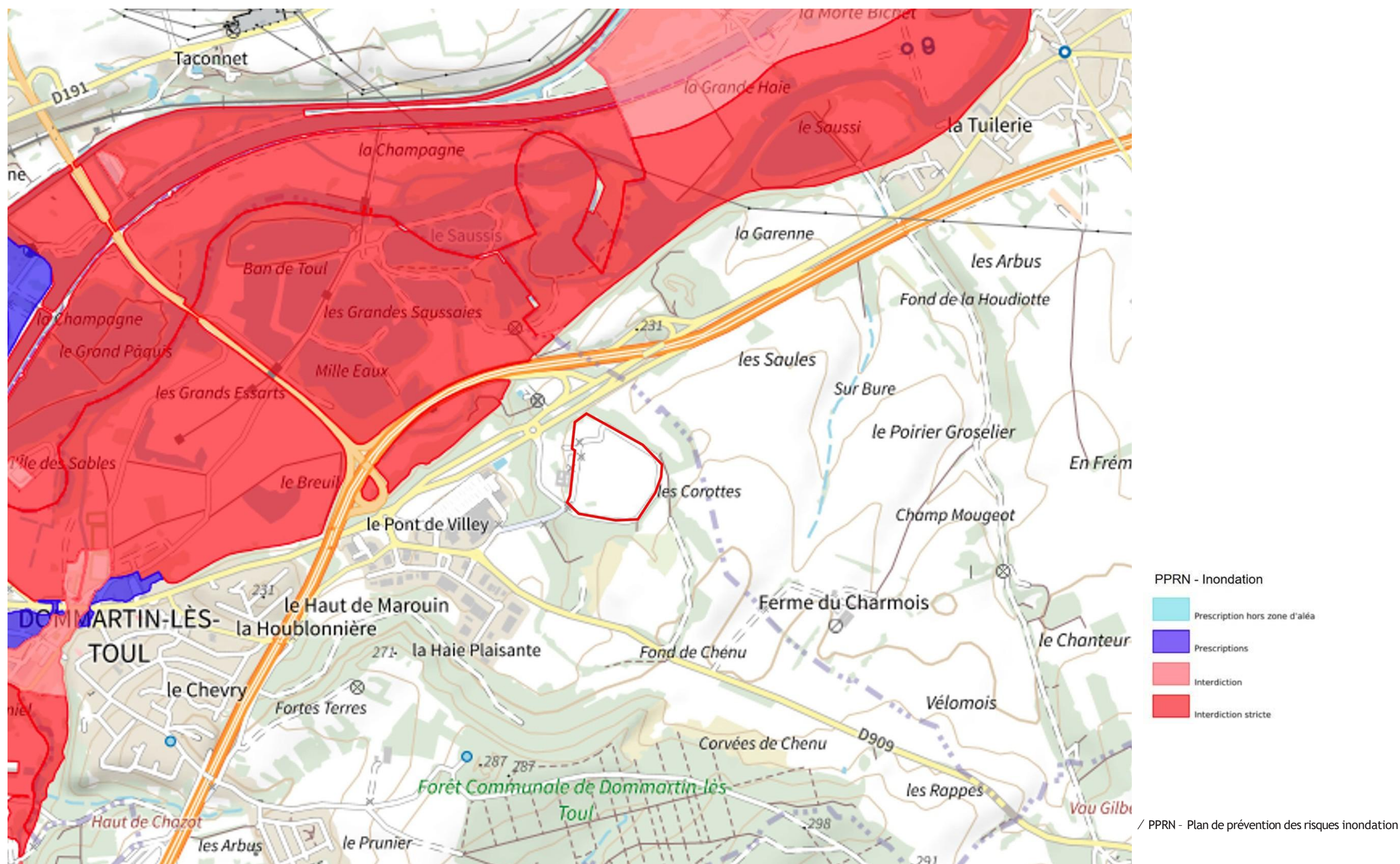


Usine non Seveso



Carrière

Risques naturels et technologiques



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Pollution du sol

Un site industriel en activité - Basias est présent au sein du périmètre du projet : LOR5402255 - Hôpital Jeanne d'Arc.

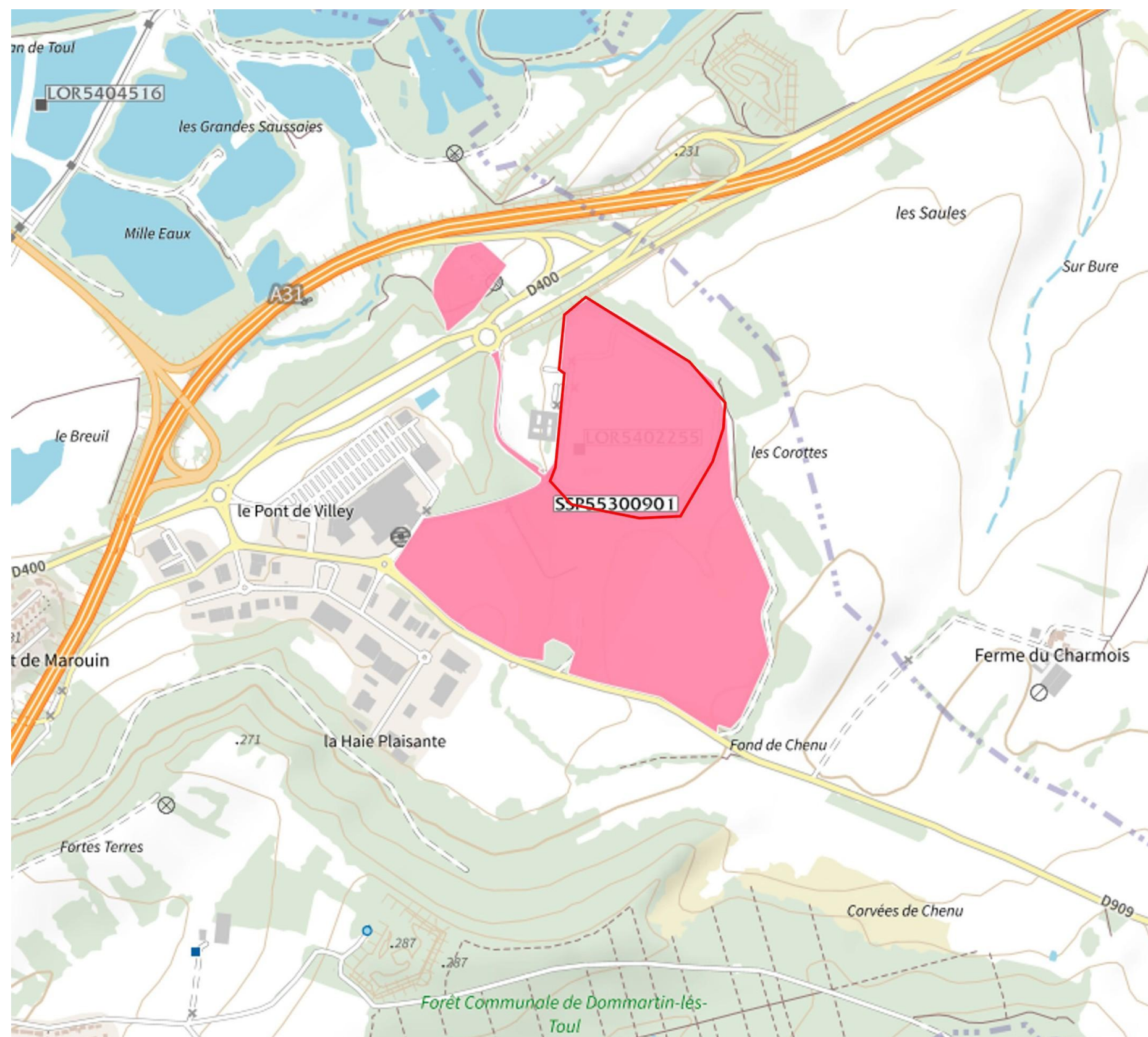
Un site pollué ou potentiellement pollué (BASOL) est présent au sein du périmètre du projet : SSP55300901 - Hôpital Jeanne d'Arc.

> Une analyse des risques a été réalisée par AnteaGroup en juin 2020 :

Cette Analyse des Risques Résiduels indique que les niveaux de risque sont inférieurs aux seuils de risque recommandés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués (avril 2017), à l'exception de la partie Sud-Ouest du site (zone << Sup12 >>) si les sols de cette zone sont laissés à nu (risques légèrement supérieurs aux seuils de risques).

Cette conclusion est établie sur la base des hypothèses suivantes :

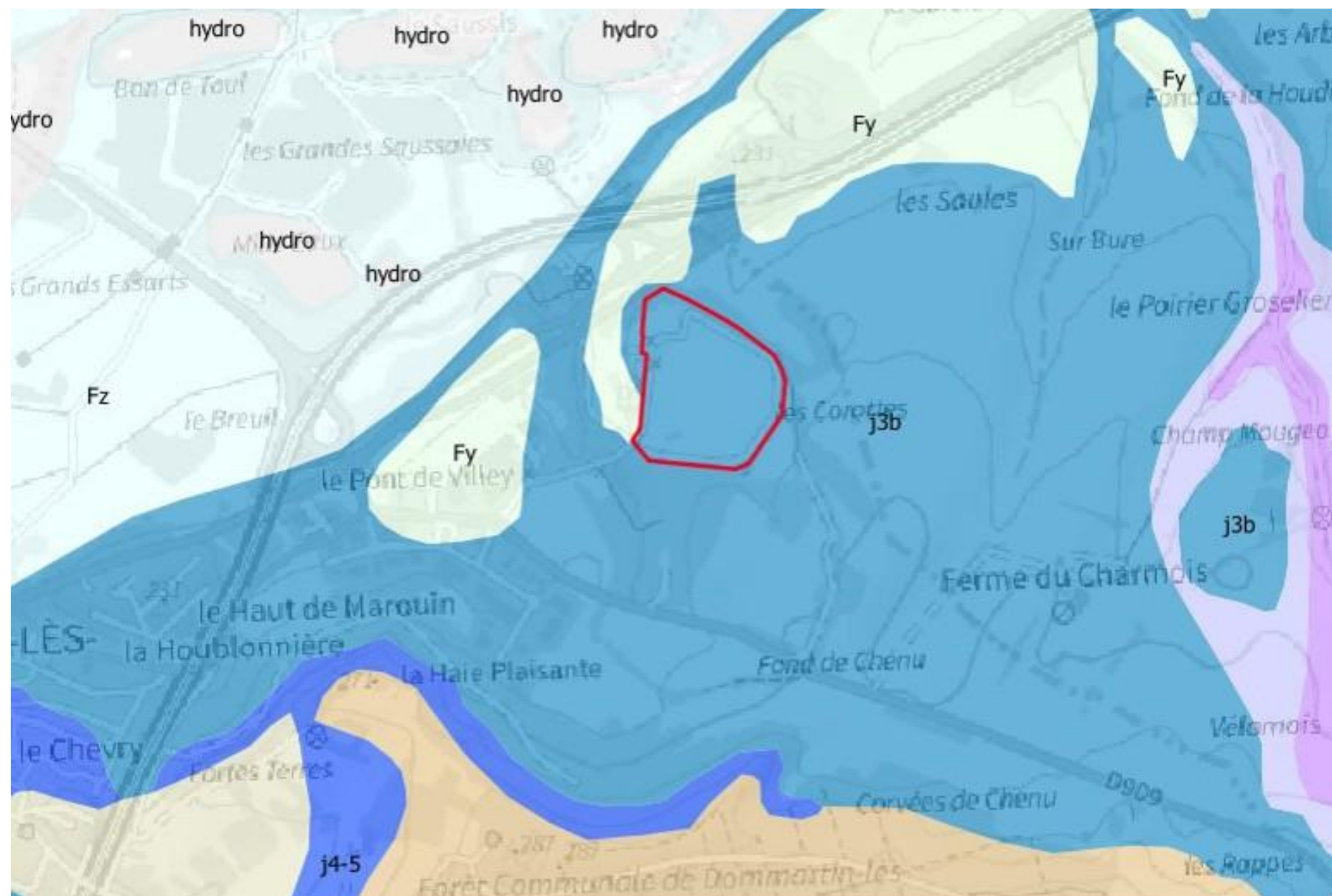
- Selon l'aménagement actuellement envisagé : **bâtiments industriels en lien avec le milieu médical avec éventuellement des activités tertiaires associées à cette thématique**;
- Sur la base d'un taux de ventilation standard de 0,8 vol/h dans le bâtiment,
- En considérant les concentrations résiduelles maximales en substances chimiques observées dans les sols et les gaz du sol,
- Selon les hypothèses sécuritaires retenues,
- Selon la méthodologie décrite dans les outils de gestion des sites (potentiellement) pollués, rédigée par le M.E.D.D.E (anciennement M.E.D.A.D), VO - février 2007,
- En l'état actuel des connaissances scientifiques sur les plans chimique, géologique et toxicologique (juin 2020).



2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Géologie

Le projet se situe sur : J3B - Alternance de bancs de marnes et de calcaires (« caillasses » à rhynchonelles (Bathonien moyen à sup.)



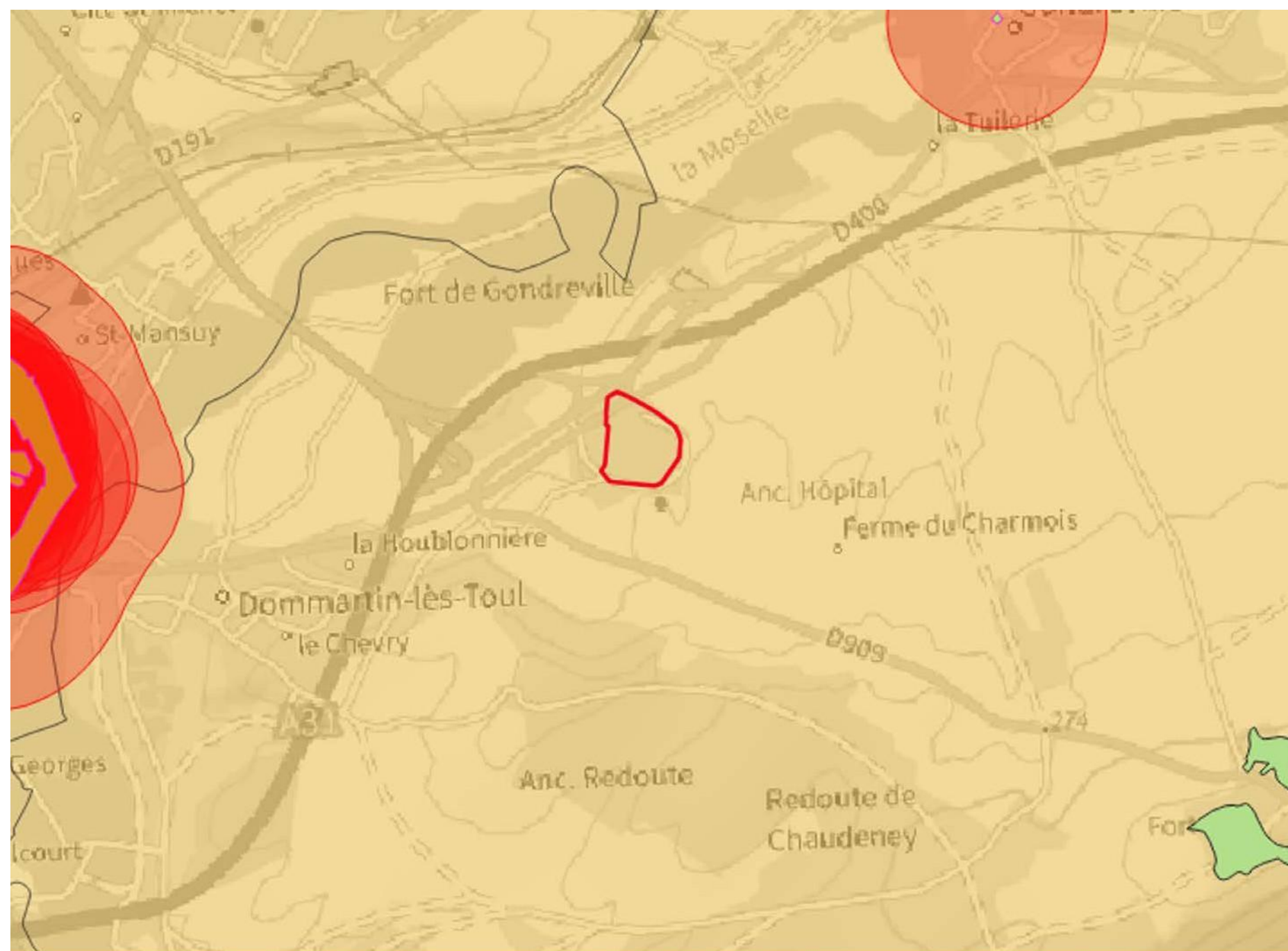
2. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Patrimoine

Le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Le projet fait partie de la zone de présomption de prescription archéologique.

- Immeuble classé ou inscrit - 54
- Classé
- Inscrit
- Partiellement Classé
- Partiellement Classé-Inscrit
- Partiellement inscrit
- sites patrimoniaux remarquables
- Perimetre MH
- sites
- Classé
- Inscrit
- ZPPA - lorraine





PARTIE 3

Contexte urbain

3. CONTEXTE URBAIN

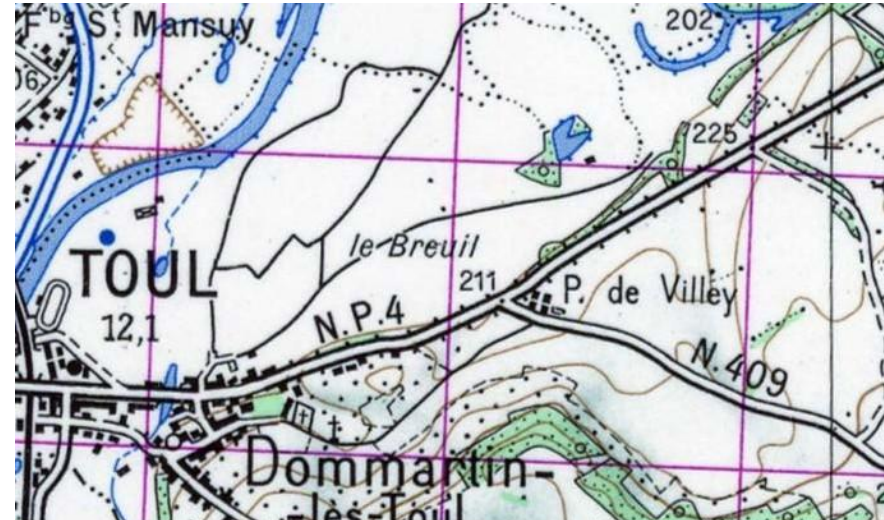
Histoire



/ Carte de l'état-major 1866-1820 (Source: IGN)

L'expansion urbaine de Dommartin-lès-Toul a été marquée par plusieurs développements majeurs au fil des siècles. La commune s'est notamment développée autour de son église, qui date du 12ème siècle.

Au 19ème siècle, la construction de la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg a permis à Dommartin-lès-Toul de se connecter à d'autres villes de la région et de se développer économiquement. La ville de Dommartin lès Toul continue son expansion au 19ème siècle en s'appuyant sur la culture viticole.



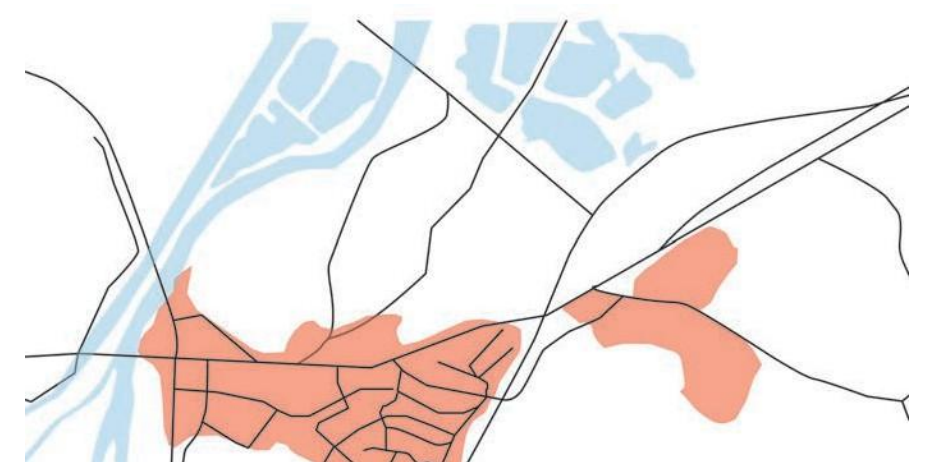
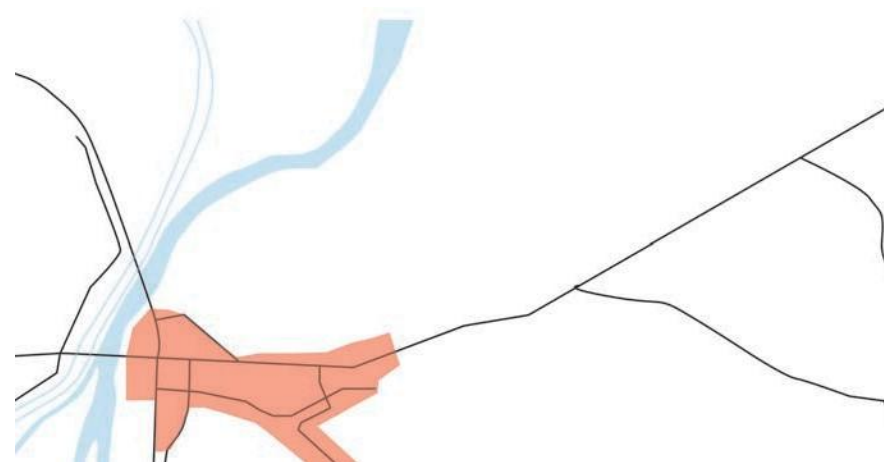
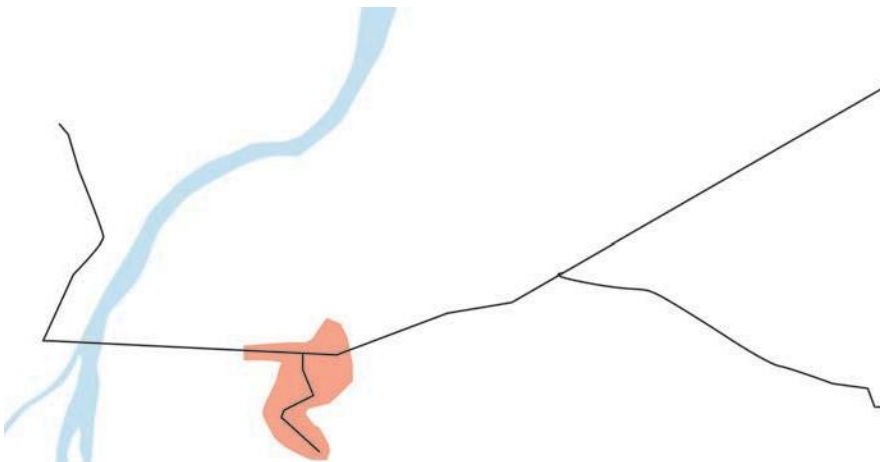
/ Scan historique 1950 (Source: IGN)

Au début du XXe siècle, Dommartin-lès-Toul était donc principalement une ville agricole avec une population relativement faible. Cependant, au fil des décennies et en raison de l'installation de nombreuses industries, la ville a connu une croissance significative de sa population, avec la construction de plusieurs lotissements résidentiels et la création de nouveaux quartiers.



/ Aujourd'hui (Source: IGN)

Au cours des dernières décennies, la commune a continué de se développer, avec la construction de nouveaux quartiers résidentiels et commerciaux surtout vers l'Est de la ville.



3. CONTEXTE URBAIN

Structure urbaine

Dommartin lès Toul est une petite ville située dans le département de Meurthe-et-Moselle en France.

La structure urbaine de la ville est typique : Le centre-ville est compact, avec des rues étroites et sinueuses qui s'entrecroisent. La plupart des bâtiments dans le centre-ville sont des maisons à deux ou trois étages, avec un front bâti aligné. Le noyau et ses alentours est également doté de certains commerces de proximité. En dehors du centre-ville, il y a quelques zones résidentielles qui se sont développées au fil des ans, principalement constituées de maisons individuelles avec des jardins.

La route nationale 4 sépare le village ancien et ses extensions de la zone d'activité à l'Est et de l'ancien site de l'hôpital Jeanne d'Arc, l'actuel site d'étude.

Territoires artificialisés

- Bâti continu dense
- Bâti continu aéré
- Bâti individuel dense
- Bâti individuel lâche
- Bâti isolé en zone agricole ou naturelle
- Espaces libres en milieu urbain
- Emprises scolaires et universitaires
- Emprises hospitalières
- Equipements sportifs et de loisirs, campings
- Cimetières
- Autres équipements collectifs
- Equipements eau, énergies, T.I.C. et déchets
- Emprises d'activités à dominante industrielle
- Emprises d'activités à dominante commerciale
- Emprises d'activités à dominante mixte ou tertiaire
- Anciennes emprises d'activité
- Emprises militaires
- Exploitations agricoles
- Zones d'extraction
- Emprise réseau routier
- Espaces associés aux réseaux routiers et ferrés
- Espaces verts urbains
- Espaces en transition

Territoires agricoles

- Cultures annuelles et pluri-annuelles
- Vergers traditionnels
- Prairies, friches et délaissés agricoles
- Bosquets et haies

Espaces forestiers et semi-naturels

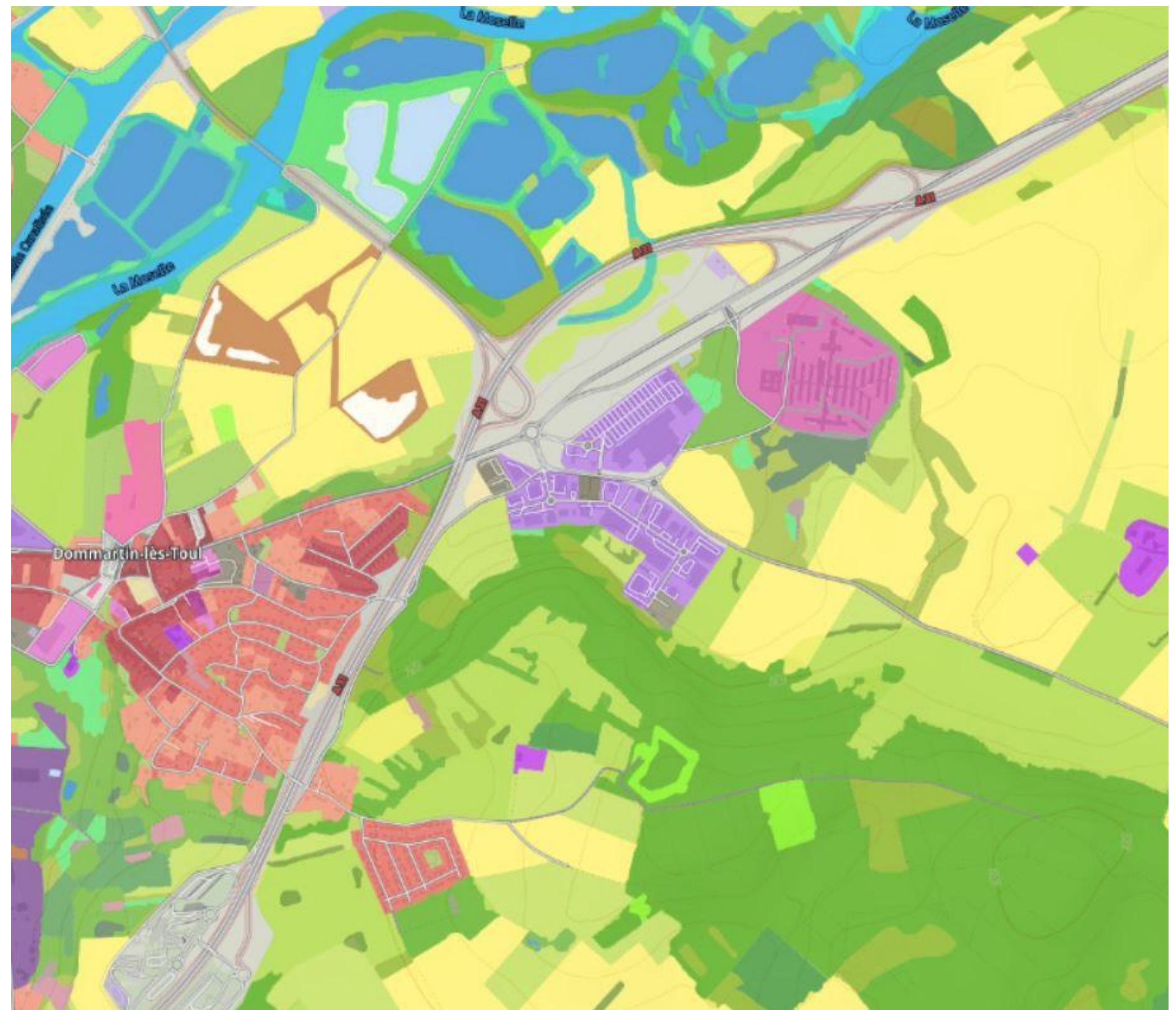
- Forêts de feuillus
- Forêts de conifères
- Coupes à blanc et jeunes plantations
- Formations pré-forestières
- Surfaces enherbées semi-naturelles

Surfaces en eau

- Cours d'eau et canaux
- Plans d'eau
- Bassins artificiels

Zones humides

- Ripisylves et rivulaires
- Autres milieux humides



/ Occupation du Sol (Source: Geograndest)

3. CONTEXTE URBAIN

Insertion paysagère: une identité à façonner



/ Vue du site depuis la voie d'accès au site (Source: Google maps)

3. CONTEXTE URBAIN

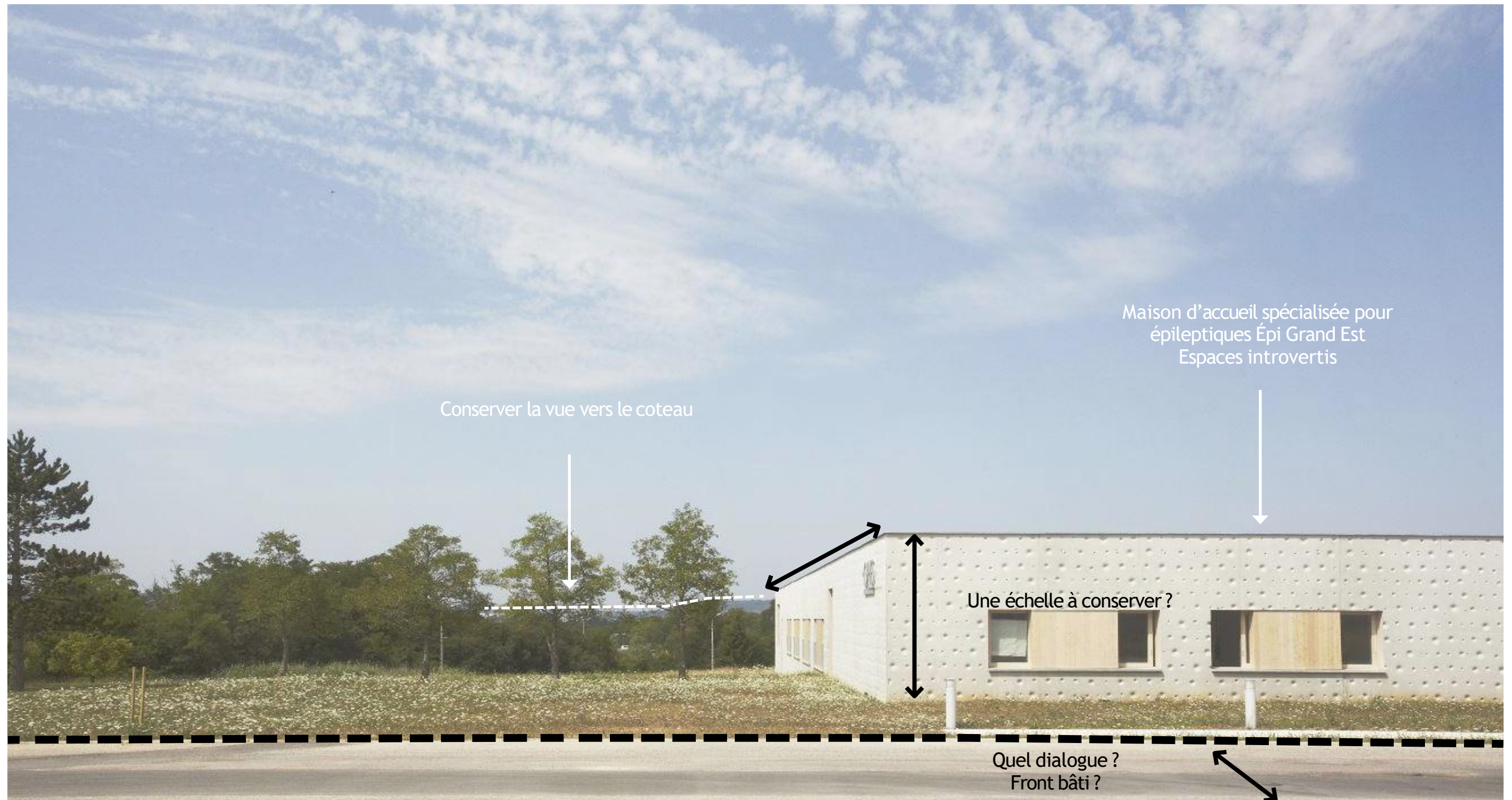
Insertion paysagère: une identité à façonner



/ Vue du site depuis la voie d'accès au site (Source: Google maps)

3. CONTEXTE URBAIN

Insertion paysagère : une identité à façonner



3. CONTEXTE URBAIN

Visibilité et point de repère : une ceinture verte autour du site



/ Vue depuis la D400 (Source: Google maps)



/ Vue depuis la D400 (Source: Google maps)



/ Vue depuis la A31 (Source: Google maps)



/ Vue depuis la D909 (Source: Google maps)

3. CONTEXTE URBAIN

Services et équipements

La majorité des services et des équipements à proximité du site d'étude se situent au niveau de l'ancien centre historique.

Une zone d'activités (supermarchés, garages automobiles ...) se trouve à l'Ouest du site dans une grande zone d'activités mixtes.



- 1/ Zone d'activité
- 2/ École maternelle
- 3/ Mairie de Dommartin-lès-Toul

- 4/ Église de Dommartin-lès-toul
- 5/ Cimetière
- 6/ Restaurants

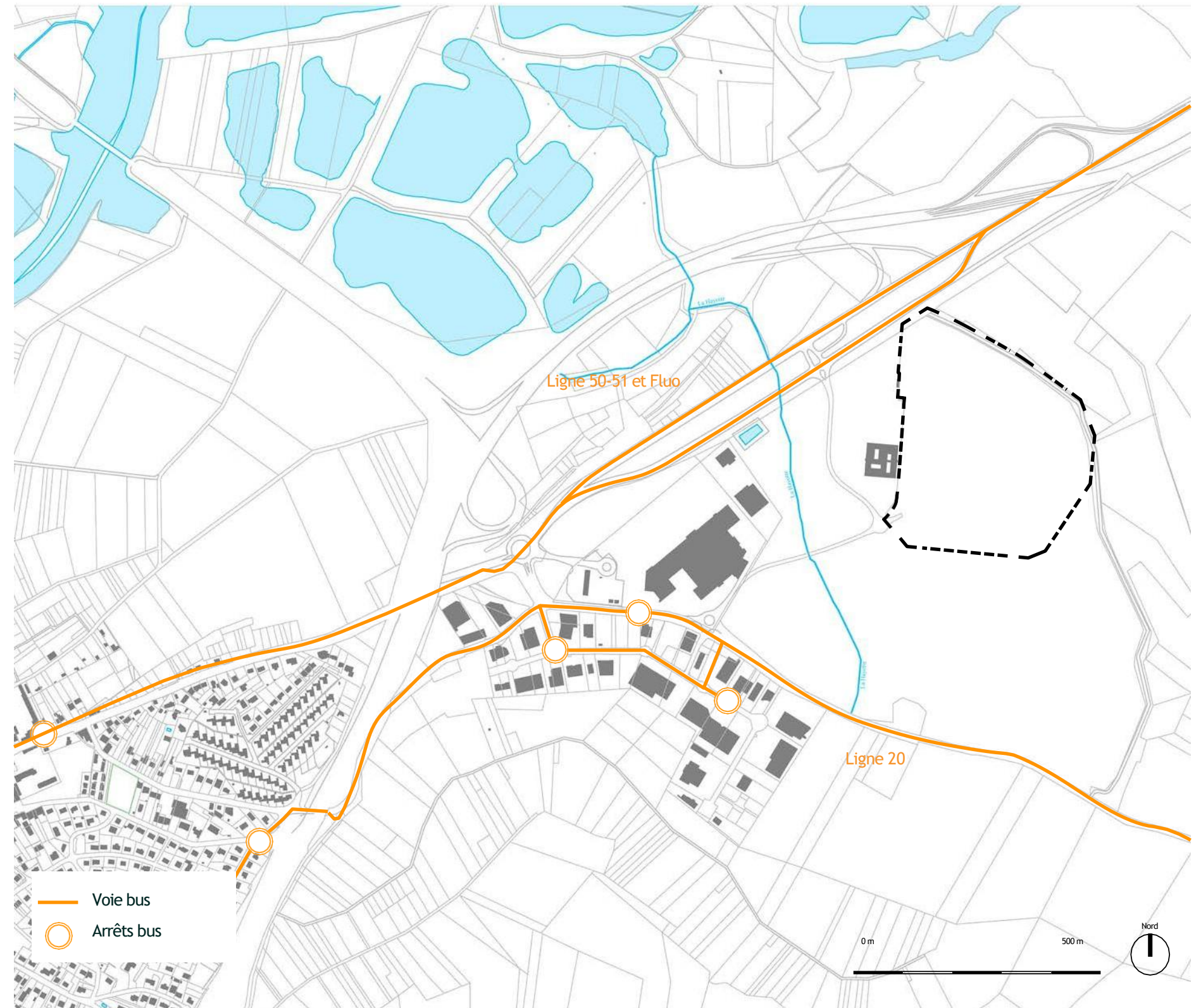
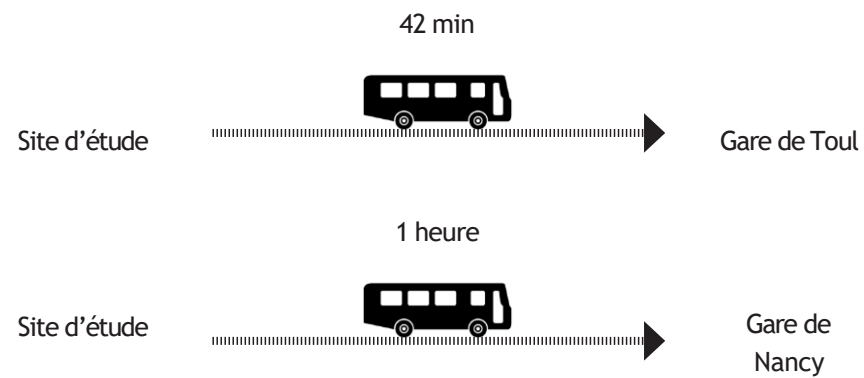
/ Les services et les équipements à proximité du site

3. CONTEXTE URBAIN

Transports en commun

La commune de Dommartin-lès-Toul est desservi par le réseau Colibri et Fluo. Le site est desservi par 1 lignes périurbaines et 2 lignes périurbaines Colibri, ainsi qu'une ligne Fluo qui connecte Nancy à Toul tout en traversant la voie D400 à proximité du site:

- LIGNE Urbaine 20: Foug - Villey-le-Sec - Foug
- LIGNE Périurbaine 50: Sexey-les-Bois - Collège Croix de Metz / Valcourt - Avrainville
- LIGNE Périurbaine 51: Aigeray - Collège Croix de Metz / Gare routière - Aingeray
- Fluo Grand Est 54R410 Toul - Nancy



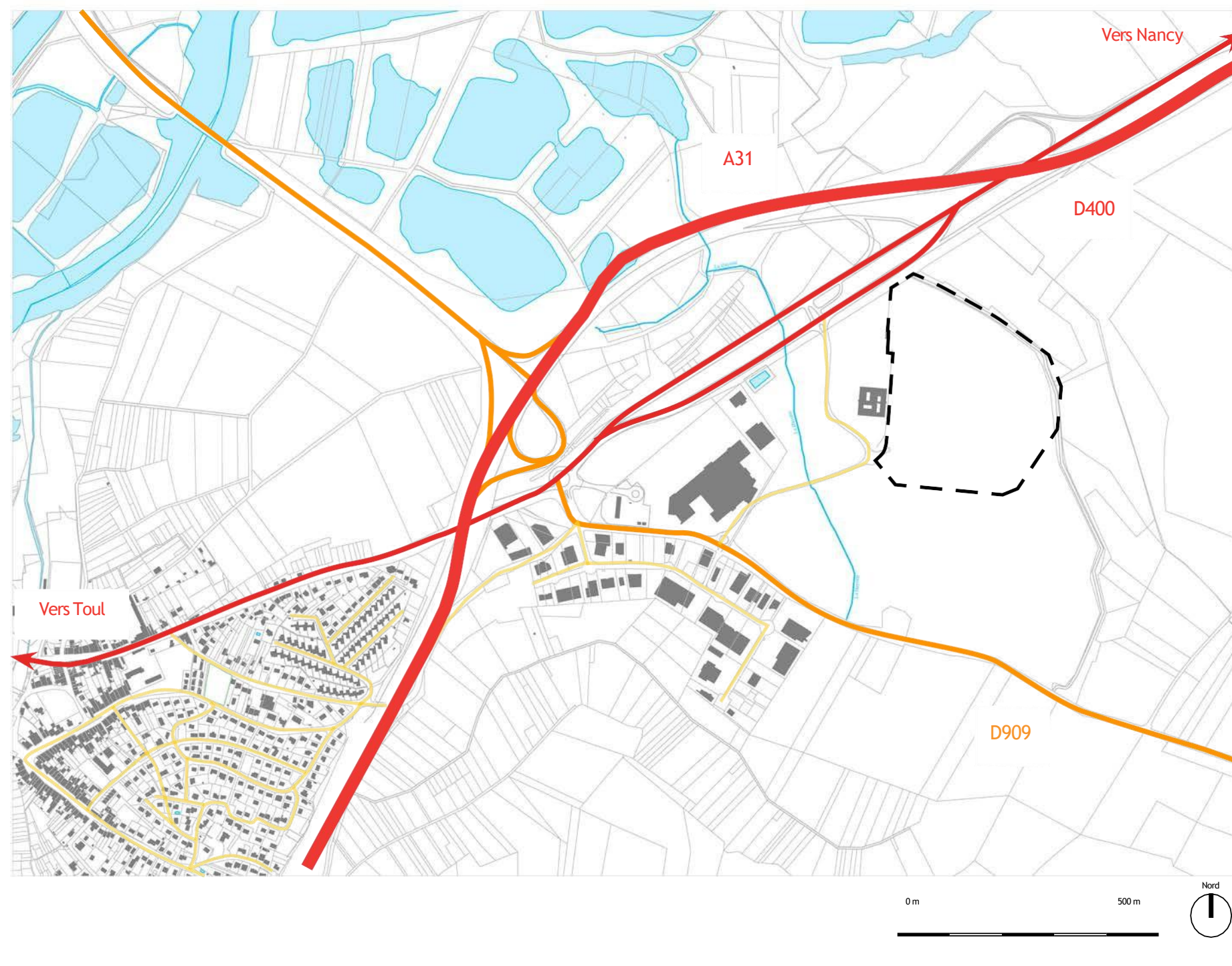
/ Le transport en commun à Domgermain

3. CONTEXTE URBAIN

Liaisons routières existantes

Concernant le réseau viaire entourant le site d'étude, nous distinguons:

- L'axe principal est composé de l'A31 à l'échelle nationale et de la D400 à l'échelle du territoire . Cet axe connecte la ville de Dommartin aux grandes villes de proximité comme Nancy et Toul.
- L'axe secondaire de la D909, ossature de l'extension du village à l'Est de la commune, sert comme connexion avec les petites communes de proximité. Un autre axe secondaire Nord-Sud ressortant de la N4 rejoint la D611 à Toul.
- Le bouclage viaire se fait par quelques rues tertiaires ou ruelles qui viennent densifier la trame surtout au niveau du centre ancien.



/ Liaisons routières existantes accessibles depuis le site

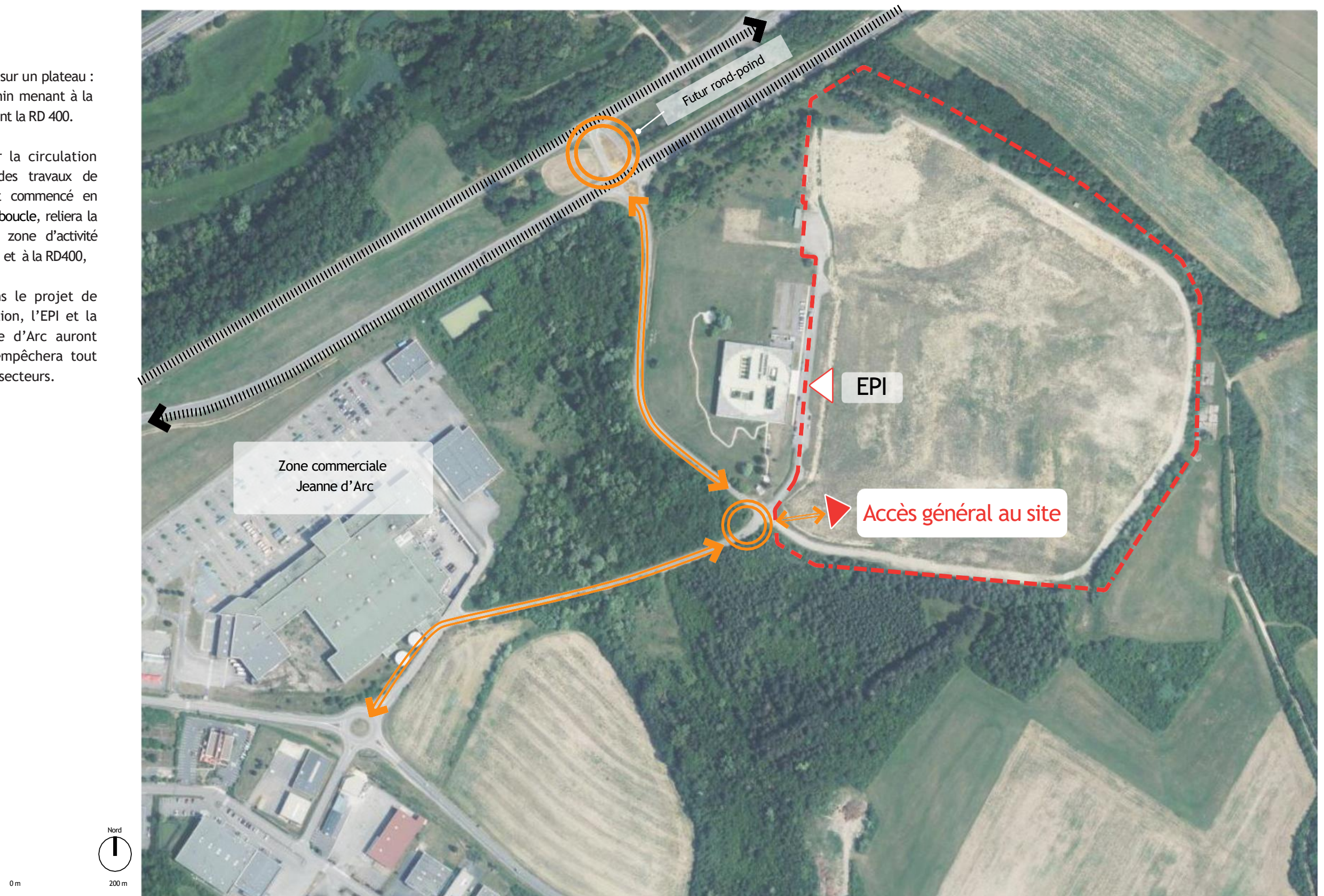
3. CONTEXTE URBAIN

Desserte

Un seul accès au site qui se situe sur un plateau : à l'angle Sud-Ouest, via le chemin menant à la zone d'activité, et via la voie ralliant la RD 400.

Afin de fluidifier et sécuriser la circulation sur la zone commerciale, des travaux de dévoiement de la RD 909 ont commencé en septembre 2025. Cette nouvelle boucle, reliera la friche de l'ancien hôpital à la zone d'activité commerciale, le site Jeanne d'Arc, et à la RD400,

Il convient de noter que dans le projet de réaménagement de la circulation, l'EPI et la future zone d'activité Jeanne d'Arc auront deux accès séparés, ce qui empêchera tout conflit d'usage entre ces deux secteurs.





PARTIE 4

Projet



1. Objectifs et structure du projet

Dans le cadre de la politique menée par la communauté de communes Terres Toulaises d'attractivité économique, il a été décidé de ne pas créer de nouvelles zones d'activité en dehors des friches existantes. Ce point a clairement été énoncé dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLUiH dans son objectif « Affirmer une structuration stratégique des zones commerciales et d'activités » (page 25), où il est indiqué qu'il faut trouver un arbitrage entre rationalité foncière et attractivité économique. De plus, ce même document, à la même page reconnaît, « la prégnance du corridor A31/RN4 dans une logique d'organisation du corridor d'activités ». En conséquence, l'aménagement de l'ancien hôpital est cohérent par rapport aux orientations que la communauté de communes entend donner à ses politiques économiques et d'aménagement du territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable exprime également la volonté de travailler à offrir une offre de foncier économique permettant la structuration de filières et de « faire émerger des logiques de mutualisation et de synergies ». En conséquence, le travail d'aménagement de l'ancien hôpital doit se faire en prenant en compte le contexte dans lequel il se développera et de répondre à un besoin spécifique. Il apparaît que, du fait de la proximité de la zone avec le pôle de santé de Brabois, il serait intéressant de développer une zone ayant trait à la santé (production et entretien de matériel médical, production de produits chimiques utilisés dans ce domaine, recherche et développement médical). En effet, le technopôle de Brabois est déjà occupé en grande partie et la création d'un foncier disponible à sa proximité permettrait d'assurer sa pérennité. De plus, les équipements hospitaliers de Brabois sont facilement accessibles depuis la zone, ce qui permet d'assurer des débouchés aux entreprises qui s'installeraient sur le site de l'ancien hôpital. La connectivité de ce site aux différents grands axes de circulations lui permettrait d'assurer aux entreprises des débouchés nationaux et internationaux. Enfin, il convient de souligner que le projet de zone d'activité dédiée à la santé serait en adéquation avec la politique nationale de relocalisation sur le territoire français des activités de productions de santé et de l'indépendance nationale en la matière.

Pour structurer le projet, il convient de prendre en compte deux types de besoins. En premier lieu, il faut des unités de production qui nécessitent un foncier important car c'est le type de parcelles nécessaires à l'activité industrielle. Mais il faut également prévoir des parcelles plus petites pour accueillir des activités ayant besoin de moins de place (recherche et développement, production spécialisée...). En conséquence, le projet d'articulera entre quatre grandes parcelles qui seront dédiées à de la production de masse et 5 lots plus petits qui seront destinés à des activités plus spécialisées.

A noter que la présence de l'Etablissement pour Personnes Epileptiques (EPI) à proximité du site nécessite de prendre des mesures permettant une meilleure cohabitation entre cet établissement et la future zone d'activité. En conséquence, un espace végétalisé sera constitué entre l'EPI et la zone d'activité (d'une profondeur de 25 mètres). De plus, les quatre grandes parcelles seront le plus éloigné possible de cet établissement.

2. Projet d'aménagement

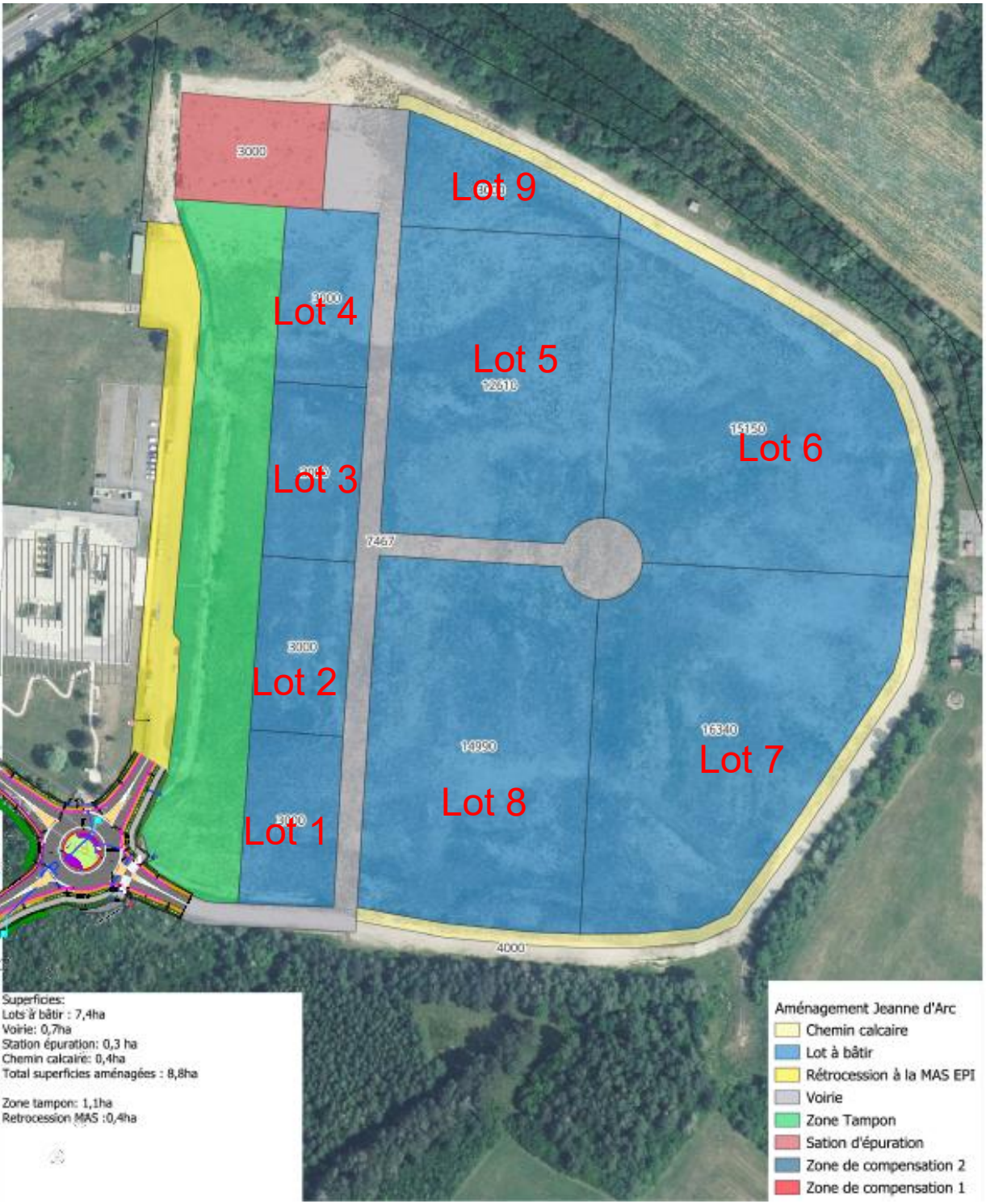
Lot	Superficie (m²)
1	3 000
2	3 000
3	3 000
4	3 000
5	12 610
6	15 150
7	16 340
8	14 990
9	3000
Total	74 090

Le projet consiste en la création de 9 lots à vocation économique. Les lots 1 à 4 seront destinés prioritairement à des activités tertiaires (recherche et développement...) ou à des petites unités de production. Les lots 5 à 9 ont vocation à accueillir des industries de production ou d'entretien de matériel médical ou de produits de santé.

L'accès se fera via un rond-point réalisé à l'entrée du site, ce qui permettra de distinguer l'entrée de la zone de celle de la maison d'accueil spécialisée. La voirie menant à cette dernière, d'une superficie de 0,34 a, lui sera rétrocédée. Les lots seront desservis par une voirie centrale qui se terminera par des aires de retournement. Il convient de souligner que le projet pourrait être amené à fusionner les lots 5 et 6 ainsi que les lots 8 et 9 en fonction des entreprises qui pourraient s'implanter sur ce site. Cela ne changerait rien au niveau des surfaces aménagées car la voirie centrale serait alors remplacée par des surfaces de lots à bâtir. Le pourtour du site sera occupé par un chemin calcaire permettant l'accès des véhicules de secours aux lots 6 et 7, sauf en cas de fusion de ceux-ci avec les lots 5 et 8.

Afin de préserver la tranquillité des personnes résidentes dans la maison d'accueil, une zone tampon végétalisée, d'une profondeur de 35 mètres et d'une superficie de 1,1 ha sera créée entre cet établissement et la zone d'activité. De plus, les industries les plus importantes seront localisées à l'Est du site, c'est-à-dire au plus loin de la maison d'accueil, afin de minimiser les nuisances.

En conséquence, le projet prévoit l'aménagement de **8,8** ha du site (en excluant la voirie rétrocédée et la zone tampon végétalisée).



3. Intégration du projet vis-à-vis des politiques portées par d'autres structures publiques

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est est en cours de révision. Néanmoins, il convient de souligner que l'agglomération toulouse est considérée comme une polarité en interaction avec un centre urbain dans le cadre de l'armature de son territoire (règle n°20 du fascicule « règles, mesures d'accompagnement et indicateurs »). Le SRADDET souhaite maintenir et renforcer les maillons de cette armature. Dans ce sens, le développement d'une zone d'activité sur le site de l'ancien hôpital Jeanne d'Arc irait dans ce sens et permettrait de renforcer la liaison entre Toul et Nancy (qui est un centre urbain à fonction métropolitaine dans l'armature).

Pour arriver à ce résultat, le SRADDET souhaite que pour le développement économique, on privilégie la mobilisation des friches (règle 23bis). Le projet de la communauté de communes s'inscrit donc parfaitement dans la stratégie menée par le SRADDET.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Multipole Nancy Sud Lorraine dont la révision a été approuvée le 12 octobre 2024. Ce document liste notamment les zones d'activité stratégiques (page 38 du document d'orientations et d'objectifs), c'est-à-dire des zones « disposant d'une très bonne accessibilité routière par un réseau d'infrastructures primaires » qui doivent « répondre à des besoins stratégiques pour l'ensemble du Sud Meurthe-et-Moselle à des logiques de rayonnement international ou national ». Le pôle Jeanne d'Arc est l'un de ces sites. Pour être plus précis, il entre dans la sous-catégorie des sites à enjeux de développement ou de reconversion « dont la disponibilité foncière existante ou potentielle est importante et adaptée ». Ces zones doivent accueillir des « entreprises exogènes ou des entreprises locales d'envergure, de production, de transformation, de logistique ou de tertiaire stratégique ».

Le projet de la communauté de communes est donc en adéquation avec le SCoT sur ce point car le but est d'y implanter des entreprises liées au secteur de la santé, dont la production a vocation à être exporté à minima au niveau national.

En conclusion, le projet de la communauté de communes, de par son travail sur une friche hospitalière et son objet d'accueillir des entreprises exogènes, s'inscrit pleinement dans la politique d'aménagement régionale et dans celle du sud de la Meurthe-et-Moselle



PARTIE 5

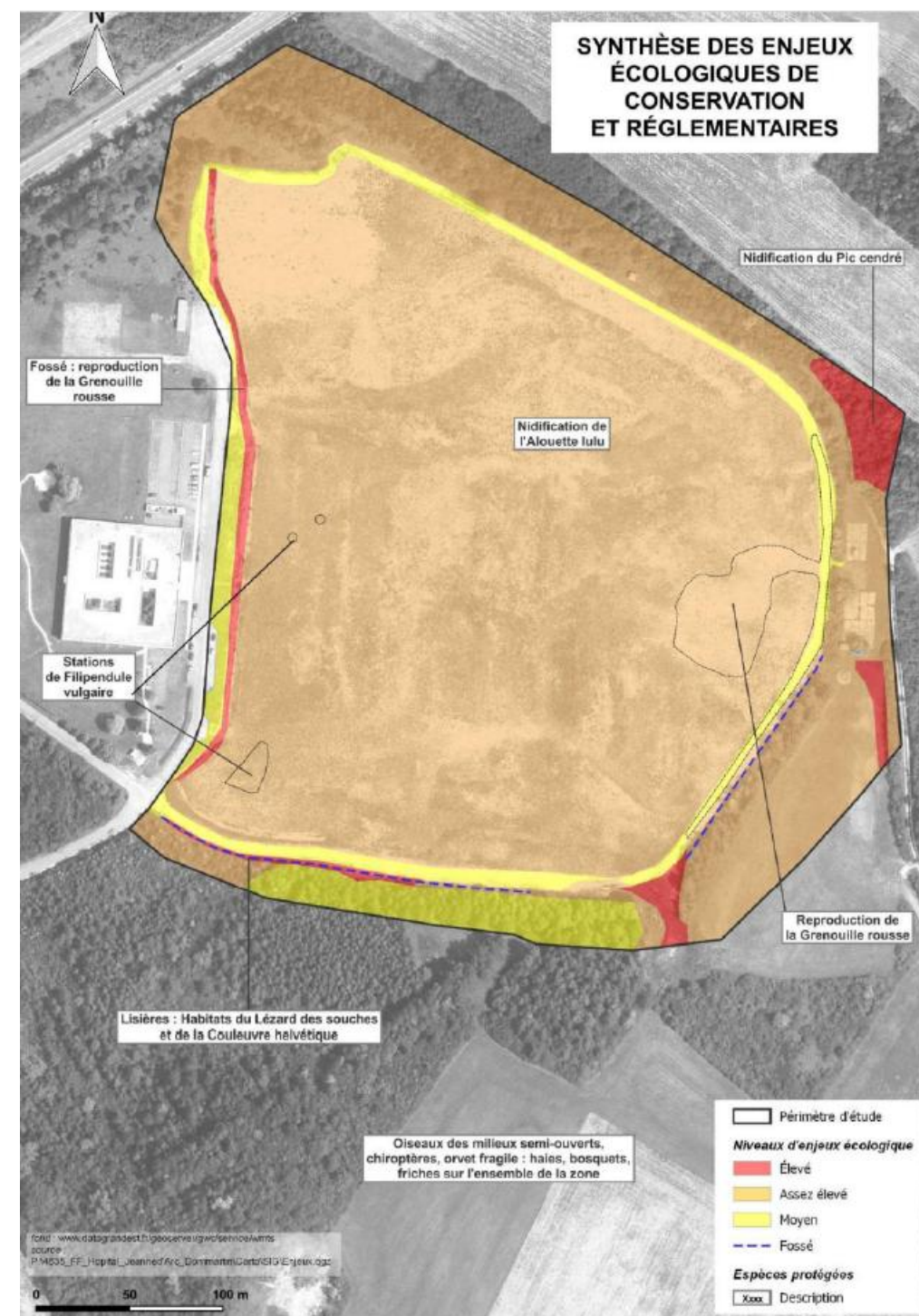
Impact environnemental du projet



1. Etude faune-flore

Une étude 4 saisons a été commandée au bureau d'étude « Ateliers des territoires » par la communauté de communes en août 2023. En avril 2025, un diagnostic faune-flore a été remis à la communauté de communes.

Les résultats de cette étude sont déclinés en fonction des thématiques abordées. La carte ci-après propose une synthèse des enjeux identifiés sur le site.



Habitats

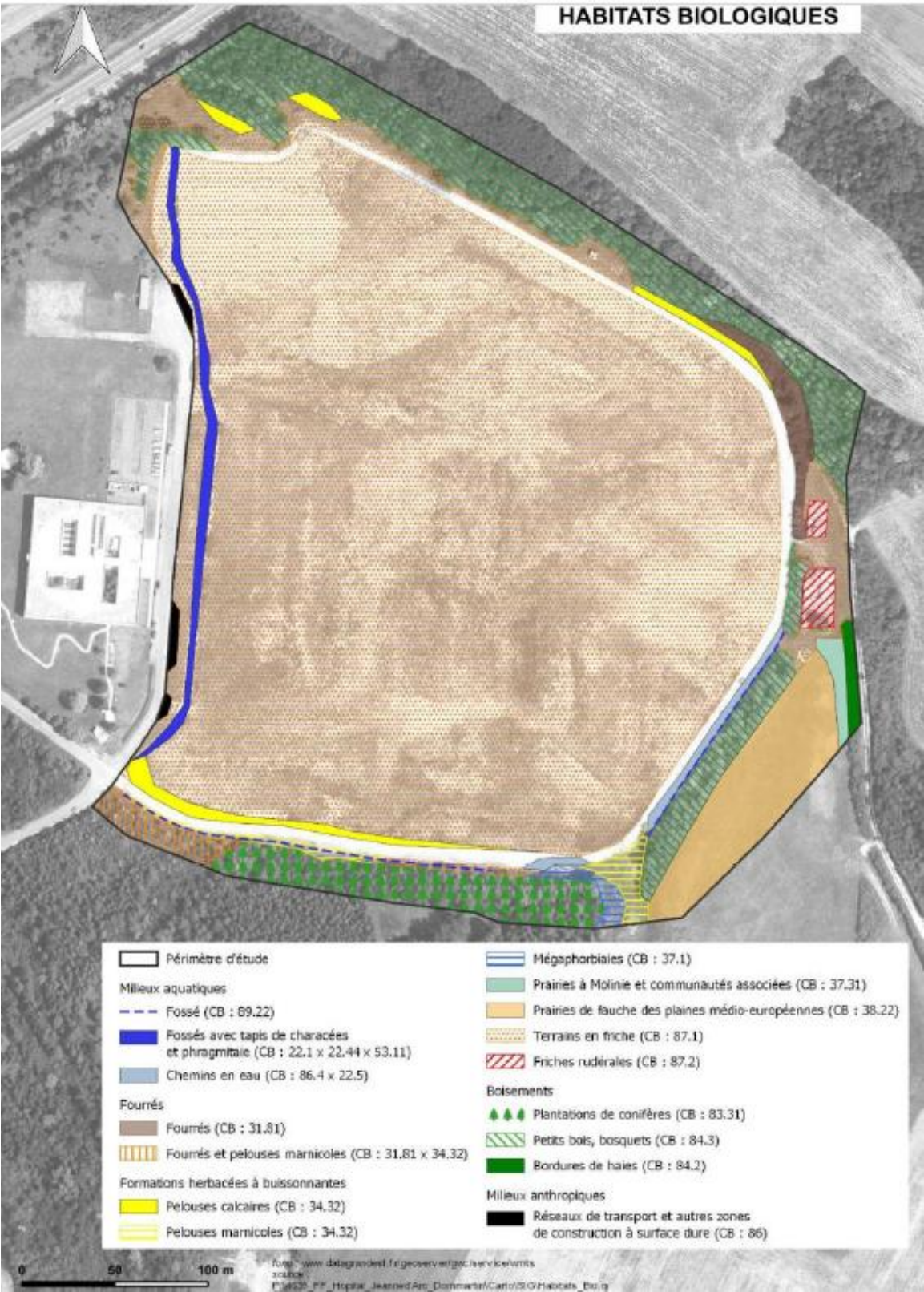
16 habitats « biologiques » différents ont été identifiés dans la zone d'étude, ils sont listés dans le tableau suivant puis décrits brièvement ci-après.

Neuf habitats patrimoniaux, c'est-à-dire d'intérêt communautaire et/ou déterminants de ZNIEFF ont été observés sur le terrain.

Trois habitats humides ont été recensés.

Habitats biologiques recensés au sein de l'aire d'étude					
Habitats biologiques	Code Corine Biotopes	Code EUNIS	Code N2000	ZNIEFF	ZH
Milieux aquatiques					
Fossé	89.22	J5.41	/	/	/
Fossés avec tapis de characées et phragmitaie	22.1 x 22.44 x 53.11	C1.25 x C3.21	3140	2	H
Chemins en eau	86.4 x 22.5	J2.61 x C1.6	/	/	/
Fourrés					
Fourrés	31.81	F3.1	/	/	p.
Fourrés et pelouses marnicoles	31.81 x 34.32	F3.1 x E1.26	/	2	p.
Formations herbacées à buissonnantes					
Pelouses calcaires	34.32	E1.26	6210	3	p.
Pelouses marnicoles	34.322	E1.262	6210	1	p.
Mégaphorbiaies	37.1	E5.421	6430	3	H
Prairies à Molinie et communautés associées	37.31	E3.51	6410	1	H
Prairies de fauche des plaines médio-européennes	38.22	E2.22	6510	3	p.
Terrains en friche	87.1	I1.5 x J2.61	/	/	p.
Friches rudérales	87.2	E5.1	/	/	p.
Boisements					
Haies	84.2	FA	/	3	p.
Petits bois, bosquets	84.3	G5.2	/	3	p.
Plantations de conifères	83.31	G3.F	/	/	/
Milieux anthropiques					
Réseaux de transport et autres zones de construction à surface dure	86	J4	/	/	/

Zone Humide : H=Humide, p= pro parte



Flore remarquable

Une espèce protégée a été observée au sein de la zone d'étude : La Filipendule vulgaire (*Filipendula vulgaris*).

Huit autres espèces végétales patrimoniales (non protégées) ont été observées.

Nom latin	Nom vernaculaire	Protection	Liste rouge nat	Liste rouge rég	ZNIEFF	MAJ ZNIEFF	Rareté
<i>Carex tomentosa</i>	Laîche tomenteuse	/	LC	LC	3	/	C
<i>Catapodium rigidum</i>	Catapode rigide	/	LC	LC	3	/	AR
<i>Filipendula vulgaris</i>	Filipendule vulgaire	PR	LC	NT	2	2	AR
<i>Lotus maritimus</i>	Lotier maritime	/	LC	NT	3	2	AR
<i>Lotus tenuis</i> *	Lotier à feuilles ténues	/	LC	NT	/	3	AR
<i>Molinia caerulea</i> subsp. <i>arundinacea</i>	Molinie bleue	/	LC	LC	3	3	AC
<i>Ophrys apifera</i>	Ophrys abeille	P54	LC	LC	/	3	AC
<i>Orchis militaris</i>	Orchis militaire	/	LC	LC	/	3	AC
<i>Silene silaus</i>	Silaus des prés	/	LC	LC	3	/	CC



Avifaune

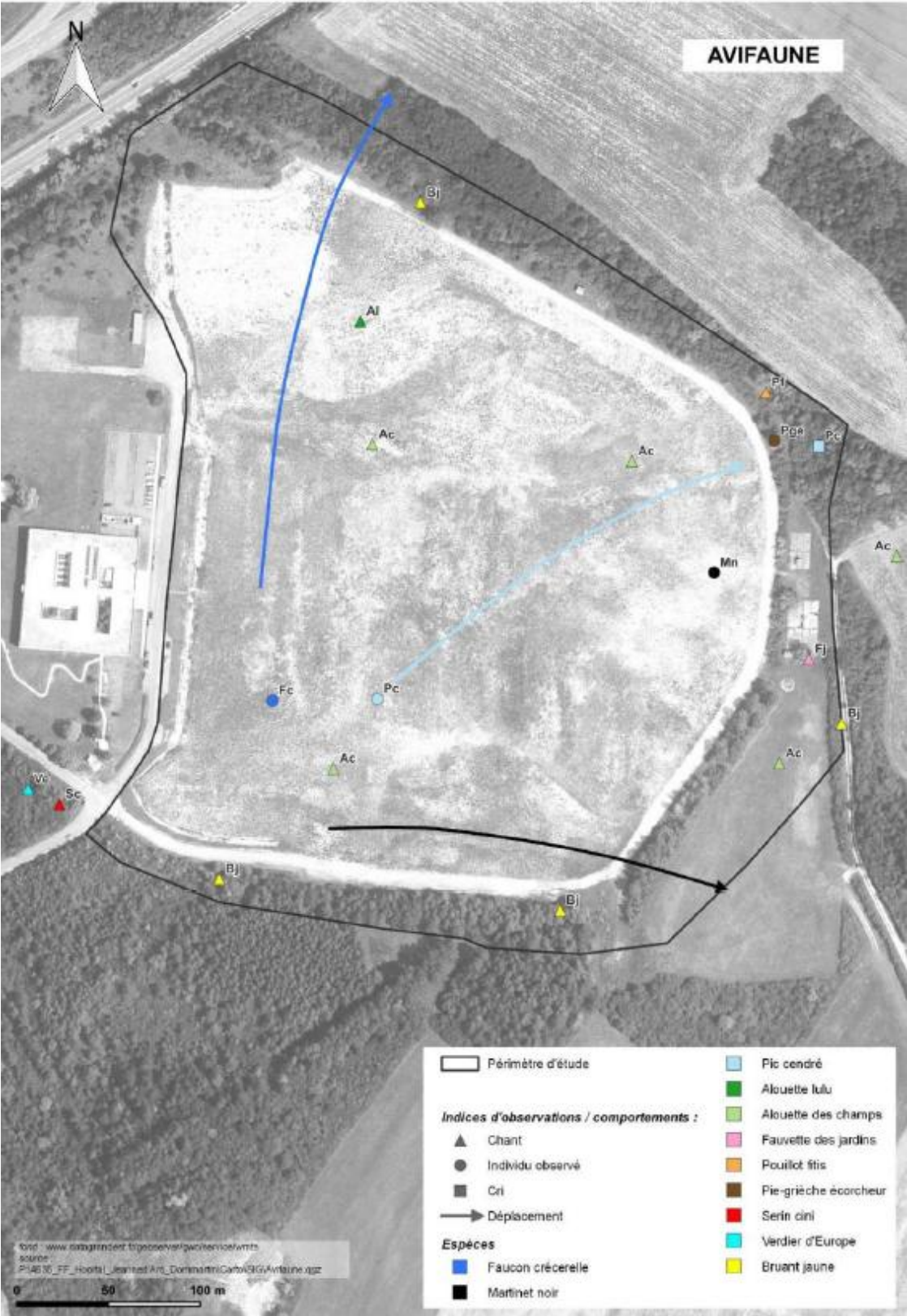
Parmi les 44 espèces recensées, 37 peuvent être qualifiées de nicheuses sur l'aire d'étude (possibles, probables ou certaines) ou à sa proximité immédiate.

Espèces d'oiseaux remarquables recensées au sein de l'aire d'étude		
Statut	Nombre d'espèces	Espèces
Espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux	3	Pic cendré, Alouette lulu, Pie-grièche écorcheur
Espèces en liste rouge nationale (EN)	1	Pic cendré
Espèces en liste rouge nationale (VU)	3	Serin cini, Verdier d'Europe, Bruant jaune
Espèces quasi menacées au niveau national (NT)	5	Faucon crécerelle, Alouette des champs, Fauvette des jardins, Pouillot fitis, Pie-grièche écorcheur, Martinet noir
Espèces déterminantes de ZNIEFF de niveau 3 en Lorraine (nicheuses probables ou certaines)	2	Pic cendré, Alouette lulu

Quelques espèces d'oiseaux ne possèdent pas de statut de nidification particulier sur le site. En effet, ces espèces ont été observées sur le site ou à sa proximité directe sans toutefois trouver des habitats de reproduction favorables en son sein.

On peut citer :

- L'Hirondelle rustique, observée en chasse.
- La Bernache du Canada, l'Ouette d'Egypte et le Canard colvert, espèce se reproduisant au sein de milieux aquatiques.
- Le Milan noir, observé en chasse et en déplacement.
- Le Pic noir, entendu hors du site, à proximité immédiate. Cette espèce est inféodée aux vieux boisements avec beaucoup de bois mort.



Amphibiens

Deux espèces d’amphibiens ont été recensées sur le site d’étude lors des inventaires de 2024.

On note la présence d’un habitat humide important sur la partie ouest du site.

Il est à noter que la zone humide à l’Ouest du site n’est pas pédologique mais n’est due qu’au tassement de la terre par l’activité humaine qui a entraîné la création d’une zone humide superficielle qui n’impacte pas le sous-sol. Son intérêt est donc limité et pourra facilement être recréé à proximité.

Espèce		Statuts de protection		Statuts de conservation		
Nom vernaculaire	Nom latin	Directive "Habitats"	Législation France	France	Grand Est	Lorraine
				Liste rouge	Liste rouge	Espèces déterminantes de ZNIEFF
Grenouille rousse	<i>Rana temporaria</i> (Linnaeus, 1758)	V	4	LC	NT	3
Grenouille rieuse	<i>Pelophylax ridibundus</i> (Pallas, 1771)	V	3	LC	NA (a)	/



Reptiles

Les inventaires de terrain ont permis de mettre en évidence la présence de trois espèces de reptiles sur l’aire d’étude. Ces espèces ainsi que leurs statuts de protection et de conservation sont présentés dans le tableau suivant. Ces espèces ont déjà fait l’objet de compensation lors de la démolition de l’ancien hôpital et leur habitat est favorisé avec, notamment, la mise en place de plaques ondulées.

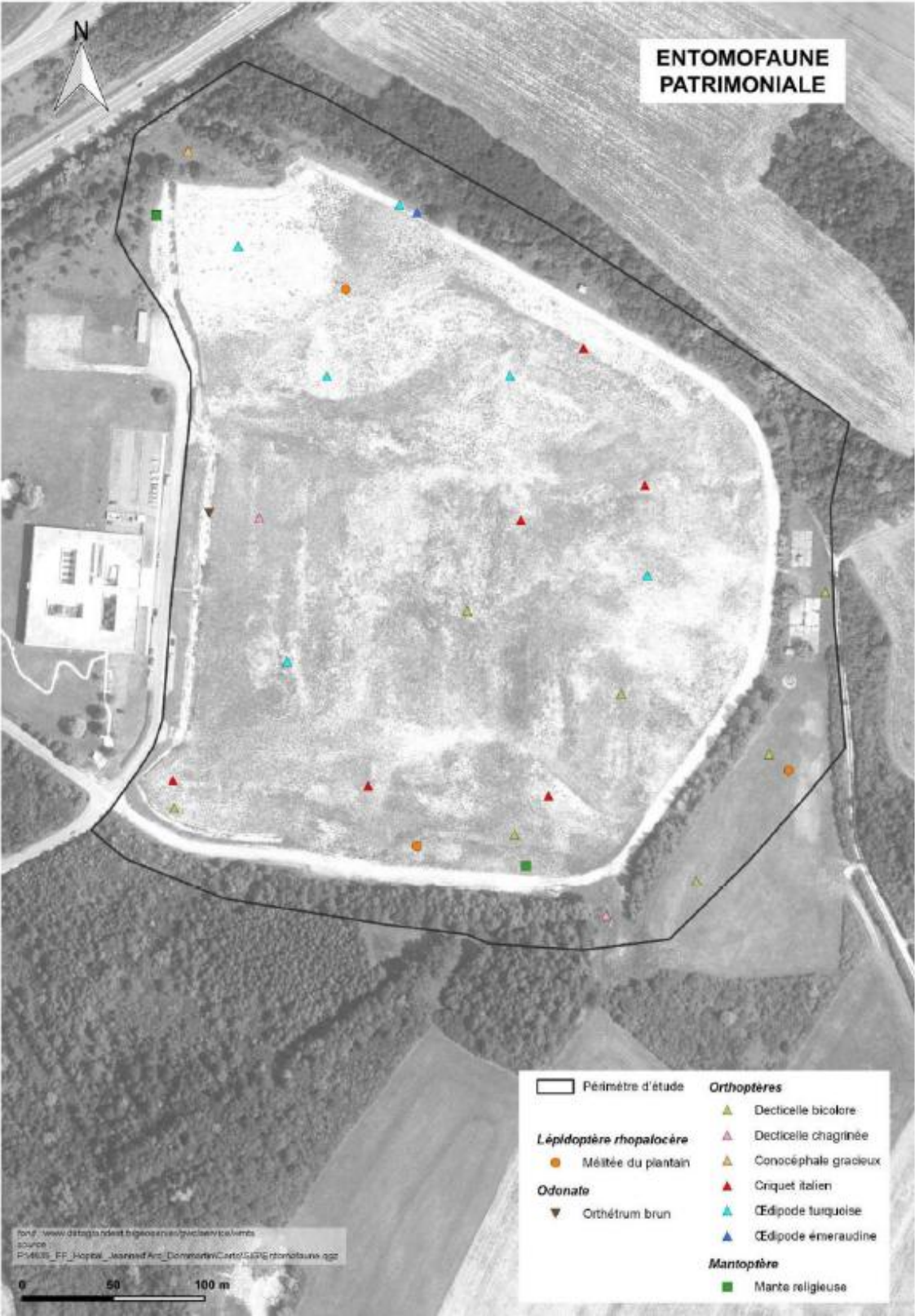
Espèce		Statuts de protection		Statuts de conservation		
Nom vernaculaire	Nom latin	Directive "Habitats"	Législation France	France	Grand Est	Lorraine
				Liste rouge	Liste rouge	Espèces déterminantes de ZNIEFF
Orvet fragile	<i>Anguis fragilis</i> (Linnaeus, 1758)	/	3	LC	LC	3
Lézard des souches	<i>Lacerta agilis</i> Linnaeus, 1758	IV	2	NT	NT	3
Couleuvre helvétique	<i>Natrix helvetica</i> (Lacepède, 1789)	IV	2	LC	NT	3



Entomofaune

Les espèces de papillons de jour recensées lors des inventaires de terrain ainsi que leurs statuts de protection et de conservation sont présentés dans le tableau suivant.

Famille	Espèce		Statuts de protection		Statuts de conservation	
			Directive "Habitats"	Protection nationale	France	Lorraine
	Nom latin	Nom vernaculaire			Liste rouge	Espèces déterminantes de ZNIEFF
Hesperiidae	<i>Ochlodes sylvanus</i> (Esper, 1777)	Sylvaine	/	/	LC	/
	<i>Thymelicus lineola</i> (Ochsenheimer, 1808)	Hespérie du dactyle	/	/	LC	/
	<i>Thymelicus sylvestris</i> (Poda, 1761)	Hespérie de la houque	/	/	LC	/
Lycaenidae	<i>Polyommatus icarus</i> (Rottemburg, 1775)	Azuré de la Bugrane/Argus bleu	/	/	LC	/
Nymphalidae	<i>Aglais io</i> (Linnaeus, 1758)	Paon du jour	/	/	LC	/
	<i>Coenonympha arcania</i> (Linnaeus, 1760)	Céphale	/	/	LC	/
	<i>Coenonympha pamphilus</i> (Linnaeus, 1758)	Fadet commun	/	/	LC	/
	<i>Cupido alcetas</i> (Hoffmannsegg, 1804)	Azuré de la faucille	/	/	LC	/
	<i>Maniola jurtina</i> (Linnaeus, 1758)	Myrtil	/	/	LC	/
	<i>Melanargia galathea</i> (Linnaeus, 1758)	Demi deuil	/	/	LC	/
	<i>Melitaea cinxia</i> (Linnaeus, 1758)	Mélitée du plantain	/	/	LC	2
	<i>Polygonia c-album</i> (Linnaeus, 1758)	Robert le diable	/	/	LC	/
	<i>Pyronia tithonus</i> (Linnaeus, 1771)	Amaryllis	/	/	LC	/
	<i>Vanessa atalanta</i> (Linnaeus, 1758)	Vulcain	/	/	LC	/
	<i>Vanessa cardui</i> (Linnaeus, 1758)	Belle dame	/	/	LC	/
Pieridae	<i>Aporia crataegi</i> (Linnaeus, 1758)	Gazé	/	/	LC	/
	<i>Colias alfacariensis</i> Ribbe, 1905	Fluoré	/	/	LC	/
	<i>Colias crocea</i> (Geoffroy in Fourcroy, 1785)	Souci	/	/	LC	/
	<i>Pieris brassicae</i> (Linnaeus, 1758)	Piérade du chou	/	/	LC	/
	<i>Pieris napi</i> (Linnaeus, 1758)	Piérade du navet	/	/	LC	/
	<i>Pieris rapae</i> (Linnaeus, 1758)	Piérade de la rave	/	/	LC	/
Zygaenidae	<i>Zygaena carniolica</i> (Scopoli, 1763)	Zygène du Sainfoin	/	/	NE	/
	<i>Zygaena filipendulae</i> (Linnaeus, 1758)	Zygène des Lotiers	/	/	NE	/



Mammifères

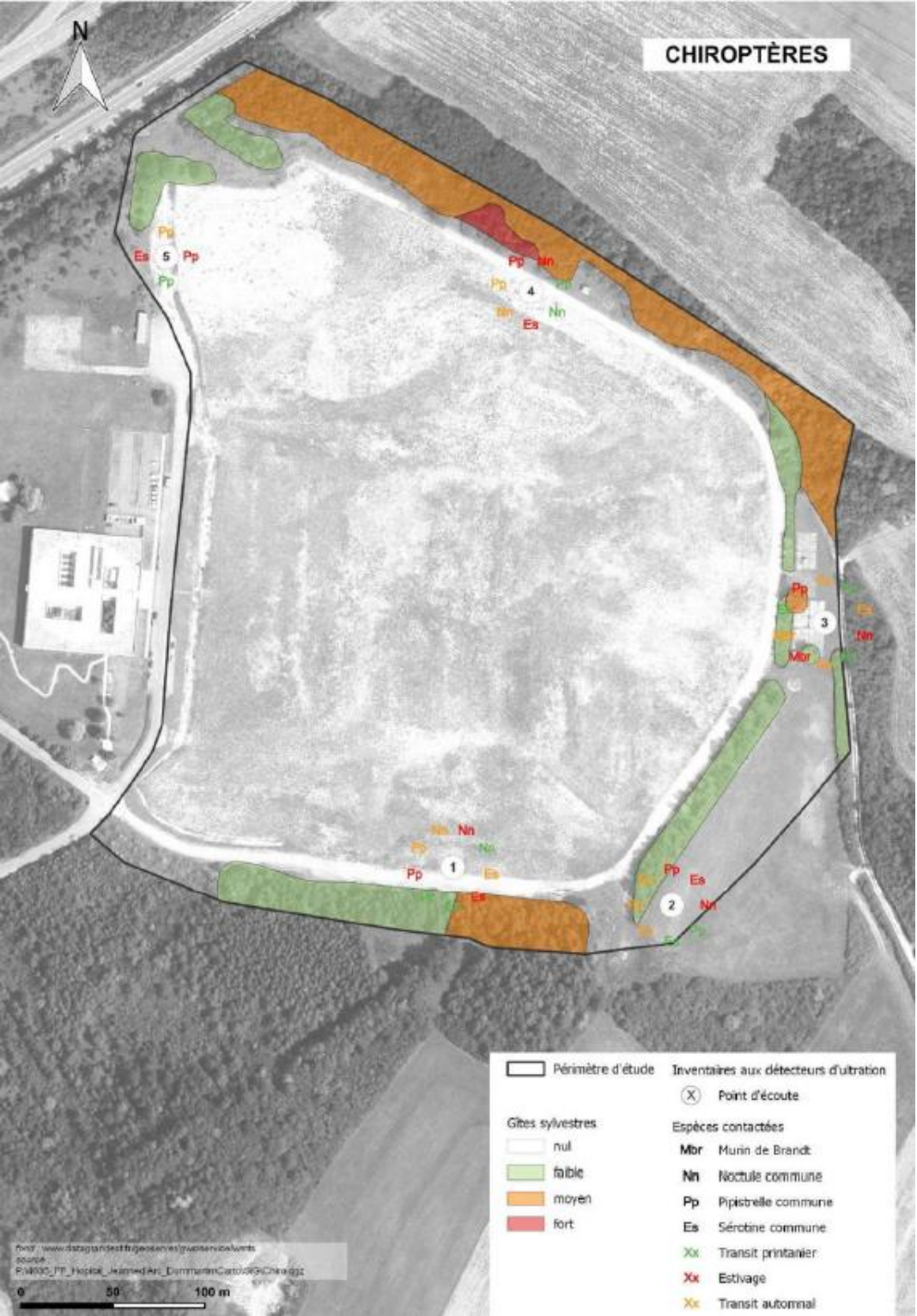
L'évaluation des gîtes sylvestres des chiroptères effectuée le 14 mai 2024 a révélé un potentiel nul à fort. Les boisements situés en périphérie possèdent un potentiel d'accueil allant du faible au fort. Lors de la compensation de la démolition de l'ancien hôpital des habitats ont été créés pour accueillir les chiroptères identifiés.

Sur l'ensemble des points, l'activité des chiroptères a été très faible à faible.

Espèces		Statuts de protection			Statuts de conservation	
Nom vernaculaire	Nom latin	Convent. de Berne	Directive "Habitats"	Législation France	Liste rouge France	Espèces déterminantes ZNIEFF
Noctule commune	Nyctalus noctula (Schreber, 1774)	B2	IV	2	VU	3
Pipistrelle commune	Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)	B2	IV	2	NT	3
Sérotine commune	Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)	B2	IV	2	NT	3
Murin de Brandt	Myotis brandtii (Eversmann, 1845)	B2	IV	2	LC	3

Les inventaires spécifiques au projet effectués en 2024 ont permis de mettre en évidence la présence de trois espèces de mammifères terrestres. Ces espèces ainsi que leurs statuts de protection et de conservation sont présentés dans le tableau suivant.

Espèce		Statuts de protection		Statuts de conservation	
		Directive "Habitats"	Législation France	France	Lorraine
Nom vernaculaire	Nom latin			Liste rouge	Espèces déterminantes de ZNIEFF
Chevreuil	Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	/	gibier	LC	/
Lièvre brun	Lepus europaeus Pallas, 1778	/	gibier	LC	/
Sanglier	Sus scrofa Linnaeus, 1758	/	gibier	LC	/



Application de la méthode ERC

En préambule, il convient de noter que la communauté de communes assure toujours le suivi et l’entretien sur les espaces de compensation liés à la démolition de l’ancien hôpital alors qu’elle n’en est plus tenue de manière réglementaire : entretien et suivi des gîtes à chiroptères, entretien et suivi des nids à hirondelles, réparation et remplacement et entretien des abris pour l’herpétofaune, etc.

Pour élaborer son projet, la communauté de communes a appliqué la méthode Eviter Réduire Compenser,

Eviter

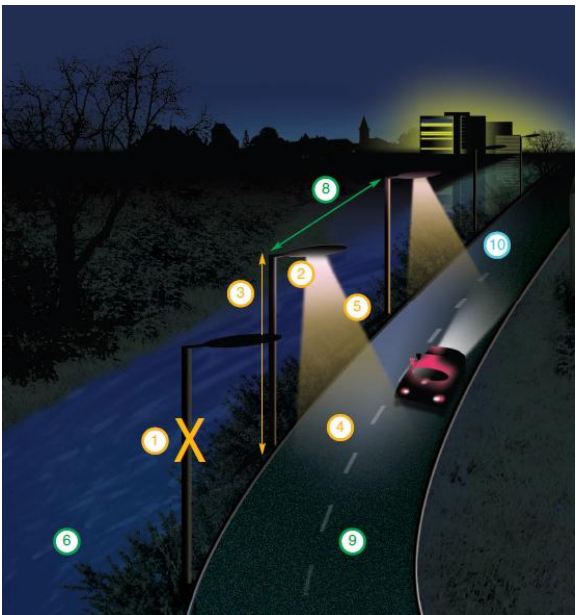
La communauté de communes Terres Toulaises souhaite limiter son impact sur la biodiversité, en:

- Implantant son projet sur un site anciennement urbanisé par un ancien hôpital militaire permettant d’éviter la consommation foncière sur des terrains naturels
- Maintenant au sud et à l’est du site les petits bois et bosquets présent où sont présents de nombreuses espèces. Une mesure de séparation entre le site et cette bande pourra être mise en place (cf. infra).
- Préservant une « zone tampon » en faveur de la trame verte et de bleu. Cette zone comprend une station de Filipendule vulgaire et aussi un fossé avec tapis de characées et phragmitaie, riche en population d’amphibien et d’oiseaux. Un fauchage tardif sera mis en place en place en fonction de la floraison des espèces patrimoniale du site

Réduire

La communauté de communes Terres Toulaises souhaite réduire son impact sur la biodiversité, en:

- Préservant la trame noire, le projet intégrera les préoccupations afférentes à sa préservation inspirée sur la base du guide « méthodes d’élaboration et outils pour sa mise en œuvre » de l’Office Français de la Biodiversité. Par exemple l’éclairage ne s’étendra pas au chemin calcaire ; il sera imposé aux constructeurs des lots 6 et 7 de ne pas orienter les éléments lumineux de leurs bâtiments (par exemple les aires de déchargement ou les entrées) dans cette direction mais vers l’Ouest. Une charte pourra être imposée aux entreprises respectant à la fois les éléments de sécurité liés à leurs activités et à la fois les enjeux biodiversité du site.
- Concernant les trames jaunes et bleues, en laissant tout autour du site une bande de quelques mètres (ancien chemin calcaire en parti inondé) qui sera accolée par un chemin calcaire destiné à la circulation des véhicules de secours. Ce chemin sera séparé de la zone d’activité par un petit talus en pierre et calcaire empêchant tout véhicule d’accéder aux éléments des trames jaunes et bleues.



Application de la méthode ERC

Compenser

La communauté de communes possède deux terrains qui pourraient être utilisés pour des mesures de compensation. Ils sont situés dans les 200 mètres du site.

Sur la première zone d'environ 1 ha, en rouge sur le plan ci-contre, des mesures pour l'herpétofaune, l'entomofaune et l'avifaune pourraient être prévues. Ainsi, afin d'accueillir différentes espèces recensées sur le site, cet espace pourrait donc être réaménagé en un milieu semi-ouvert avec une prairie de fauche tardive médio-européenne, avec des zones d'alternances de fourrés et de friches. La gestion de cet espace sera intégrée au plan de gestion de l'ensemble du site.

Sur la seconde zone d'environ 4,3 ha, en bleue sur le plan ci-contre qui est actuellement une parcelle de culture et anciennement une zone humide. Des mesures de restaurations de milieu (zone humide et prairie) seront effectuées afin de rétablir la fonctionnalité du milieu actuellement exploité. Cela signifierait par exemple le retrait de la couche de remblais sur environ 1 ha, la restauration du cours d'eau en amont de la route, l'entretien et la restauration de la forêt alluviale du site, ainsi que l'ensemencement du reste de la parcelle avec un semis prairial de sélection. Plusieurs mares pourront être creusées, favorisant ainsi l'installations de nombreuses espèces. Afin de concrétiser cette sanctuarisation, cette parcelle, actuellement classée en zone N dans le PLUiH, pourrait être reclassée en zone Ns (Naturelle sensible) où toutes les constructions sont interdites.

Sur la zone de l'emprise du projet, la communauté de communes assurera l'entretien par un plan de gestion technique élaboré en son sein par les services compétents dans les champs environnementaux. Cela permettra de maintenir, favoriser et valoriser la biodiversité et les habitats sur l'ensemble des mesures concernées. Cette gestion passera aussi par une lutte contre les espèces exotiques envahissantes présentes sur site telles que le robinier faux-acacias repéré au nord du site.



Application de la méthode ERC

Mesures en phase travaux

Afin de limiter l'impact du chantier de réalisation de la zone, des mesures seront imposées aux entreprises intervenant sur site dans le cadre des marchés de travaux.

Le planning du chantier sera fixé pour avoir le moins d'effets négatifs et plus d'effets positifs possibles sur la faune et la flore:

- Au niveau des travaux liés aux mesures ERC, la restauration de la zone humide aura lieu à partir de la mi-juillet de l'année N (année de lancement des travaux) et l'aménagement de la prairie et de la forêt en octobre de l'année N. Les semis seront réalisés au printemps de l'année N+1.
- Les travaux de nivellement du terrain auront lieu de la mi-septembre au début octobre de l'année N.
- Les travaux de réseaux et de VRD seront programmés de la mi-juillet à décembre de l'année N.

Des mesures propres à l'exécution du chantier seront prescrites aux entreprises qui interviendront sur site:

- Il sera interdit d'utiliser le chemin calcaire pour l'exécution des travaux de quelque manière que ce soit.
- Les travaux avec de l'éclairage nocturne seront interdits.
- Dans le cahier des charges, il y aura une vérification de la dangerosité des produits et matériaux utilisés. Ce point fera l'objet de contrôles sur place lors de l'exécution du chantier.
- La mise en décharge spécialisée des espèces envahissantes sera imposée.
- Dans la mesure du possible, les chantiers seront réalisés en utilisant les déblais-remblais du site.

Fin du document