

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET PORTANT SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-H)



TERRITOIRE
DE LUNÉVILLE
À BACCARAT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

POUR L'IMPLANTATION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE SUR LA COMMUNE DE MONCEL-LES-LUNEVILLE



Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy,
N° E25000037/54 du 19 Mai 2025

Enquête qui s'est déroulée du Jeudi 26 Juin 2025 à 9h00 au Lundi 28 Juillet 2025 à 17h00

Suzanne GERARD,
Commissaire enquêtrice

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	5
1.1.	Objet de l'enquête	5
1.2.	Données urbaines	5
1.3.	PLUi-H de la CCTLB	6
1.3.1.	Justification de l'intérêt général pour la mise en compatibilité du PLUi-H	7
1.3.2.	Mise en compatibilité des documents d'urbanisation	9
1.3.3.	Etat initial de l'environnement	10
1.3.4.	Analyse des incidences sur l'environnement	14
1.3.4.1.	EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU DPMCPLU	14
1.3.4.2.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA	16
1.3.5.	Résumé non technique	17
1.4.	Cadre juridique de l'enquête publique unique	17
1.5.	Présentation du projet	18
1.5.1.	Historique	18
1.5.2.	Enjeux	18
1.5.3.	Éléments techniques du projet	19
1.5.4.	Critères d'analyse pour certification des bâtiments	19
1.5.5.	Accès au site	20
2.	CONSULTATION PUBLIQUE	21
3.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	21
3.1.	Désignation du commissaire enquêteur	21
3.2.	Actions préparatoires & suivi	21
3.3.	Composition du dossier d'enquête	22
3.4.	Information effective du public	22
3.4.1.	Publicité légale de l'enquête dans la presse	22
3.4.2.	Publicité extra légale	23
3.4.3.	Affichage	23
3.4.4.	Consultation du dossier sur site	23
3.4.5.	Consultation du dossier numérique	23
3.4.6.	Consultation du dossier sur poste informatique	23
3.4.7.	Modalités d'accueil du public	24
3.5.	Déroulement de l'enquête	24
3.6.	Clôture de l'enquête	24
3.7.	Bilan de la participation	24

4.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE	26
4.1.	Procès-verbal de synthèse	26
4.2.	Mémoire en réponse	26
5.	SYNTHESE DES DIFFERENTES ADMINISTRATIONS & PPA.....	26
5.1.	Avis de l'Etat	26
5.1.1.	Avis de la Sous-Préfecture de Lunéville.....	26
5.1.2.	Avis de la Direction Départementale & Ensemble des Services de l'Etat.....	26
5.1.3.	Avis de l'Agence Régionale de Santé.....	31
5.2.	Avis du département de Meurthe & Moselle – Gestion Route	31
5.3.	Avis de la Chambre d'agriculture 54	32
5.4.	Avis du Conseil Départemental de Meurthe & Moselle	32
5.5.	Avis de la CDPENAF	33
5.6.	Avis des PPA associées	33
5.6.1.	Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.....	33
5.6.2.	Avis de la Plateforme locale de Rénovation Energétique (PETR) de Lunéville	36
5.6.3.	Avis du Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine.....	37
5.6.4.	Avis de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville.....	38
5.7.	Synthèse des recommandations de l'Autorité environnementale	39
6.	OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC	42
6.1.	Observations déposées sur le registre papier pendant les permanences	42
7.	OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....	51
7.1.	Sur l'intérêt général du projet	51
7.2.	Sur le zonage 1AUx	51
7.3.	Concernant les mobilités douces	52
7.4.	Accès riverains	53
8.	TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUETE	53
9.	Annexes	54
9.1.	Ordonnance du Tribunal administratif	54
9.2.	Arrêté d'enquête publique unique	55
9.3.	Publications	59
9.4.	Certificats d'affichage	62
9.5.	Procès-verbal de synthèse	64
9.6.	Mémoire en réponse au PVS	82

LISTE DES FIGURES

FIGURES	DESCRIPTIF	PAGES
1	Cartographie des 43 communes de la CCTLB	Page 5
2	Règlement graphique du PLUi-H	Page 6
3	Site et situation du projet dans son environnement proche, FIRE FACTORY INDUSTRY	Page 7
4	Localisation du projet sur la commune de Moncel-lès-Lunéville, NEGE 2022	Page 8
5 & 6	Evolution du zonage	Page 9
7	OAP de la future zone 1 AUx	Page 9
8	Références cadastrales des parcelles concernées	Page 18
9	Situation du projet d'implantation FIRE FACTORY INDUSTRY	Page 19
10	Plan de masse paysager et surfaces projetées	Page 20
11	Consultation publique avant EP	Page 21
12	Téléchargements du dossier EP	Page 24

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAUX	DESCRIPTIF	PAGES
1	Diagnostic environnemental	Pages 10 à 14
2	Incidences sur les ressources écologiques	Pages 14 à 15
3	Incidences sur les ressources en eau sans ERC	Page 15
4	Incidences liées aux nuisances	
5	Incidences sur le patrimoine	
6	Incidences sur les risques technologiques	Page 16
7	Compatibilité avec les documents SUPRA	
8	Recommandations MRAe	Page 38

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique unique concerne la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi-H de la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB) pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Ce projet sera développé, réalisé et géré par le Groupe FIRE FACTOR'INDUSTRY, spécialisé dans le développement, l'aménagement et l'investissement immobilier à forte valeur environnementale et sociétale selon le dossier.

1.2. Données urbaines

La Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB), située dans le département de la Meurthe-et-Moselle (54) regroupe 43 communes -dont la commune de Moncel-Lès-Lunéville- et compte près de 41 000 habitants.

La CCTLB se trouve à l'est de Nancy, au cœur d'un territoire rural et vallonné, traversé par plusieurs cours d'eau, dont la Meurthe, la Vezouze et la Mortagne.

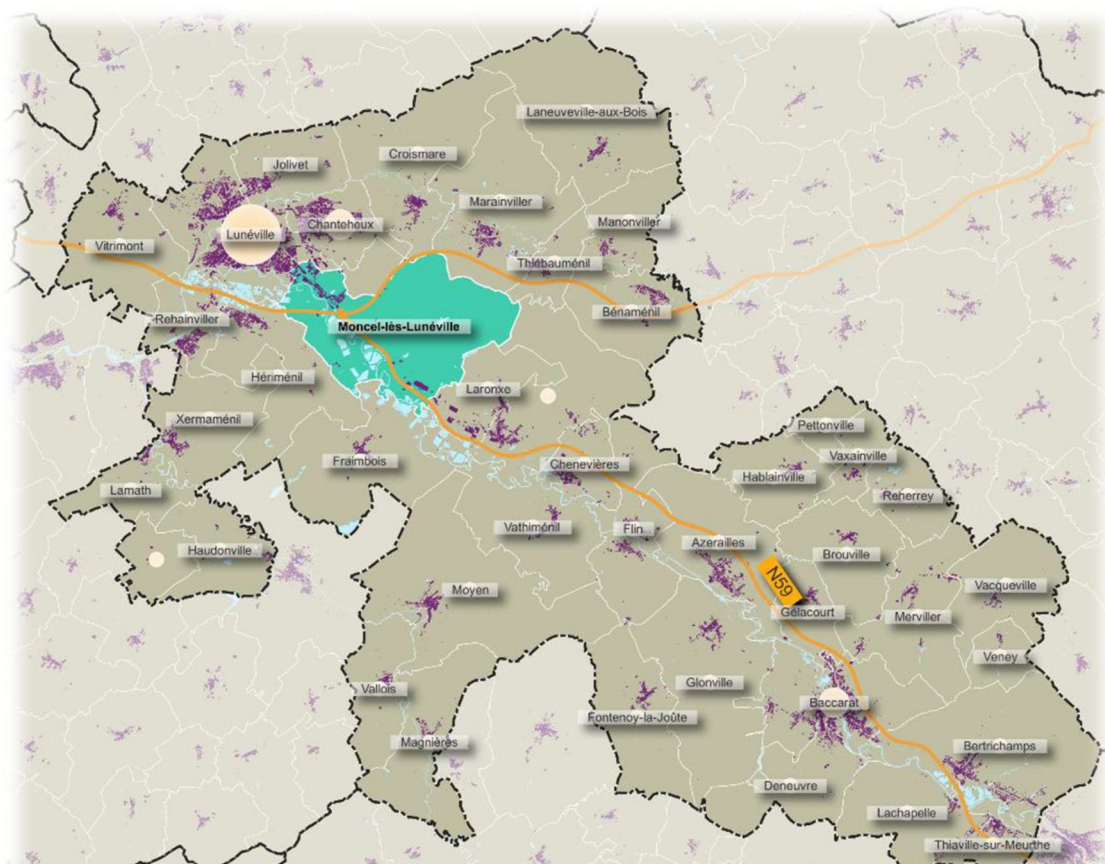


Figure 1 - Cartographie des 43 communes de la CCTLB

Malgré les différentes crises économiques qui ont touché l'industrie de ce territoire par le passé, il présente aujourd'hui un tissu économique porteur avec près de 15 000 emplois.

Il se distingue par une certaine spécialisation :

- Dans les services pour Lunéville,
- Dans l'industrie pour le Sud de la vallée de la Meurthe et,

- Dans l'agriculture et l'artisanat pour les communes rurales (*Verdurette, Mortagne et Vezouze*).

Mais aussi dans les secteurs de la construction, de l'artisanat et de l'industrie extractive.

1.3. PLUi-H de la CCTLB

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat, a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 15 juin 2020, puis modifié le 23 Juin 2022.

Pour mémoire : ce document définit où et comment construire, tout en respectant l'environnement, en préservant les terres agricoles et naturelles et en répondant aux besoins en logements et en service pour l'ensemble des 43 communes.

La CCTLB mène actuellement une révision générale de son PLUi-H. Il s'avère toutefois que le zonage réglementaire dans son état actuel ne permet pas l'implantation de l'entrepôt logistique sur les parcelles cadastrées 573-574-576 et 579 classées en zone Agricole (soit 7,9 ha) qui devront être reclassées en zone 1Aux, dédiée aux activités économiques.

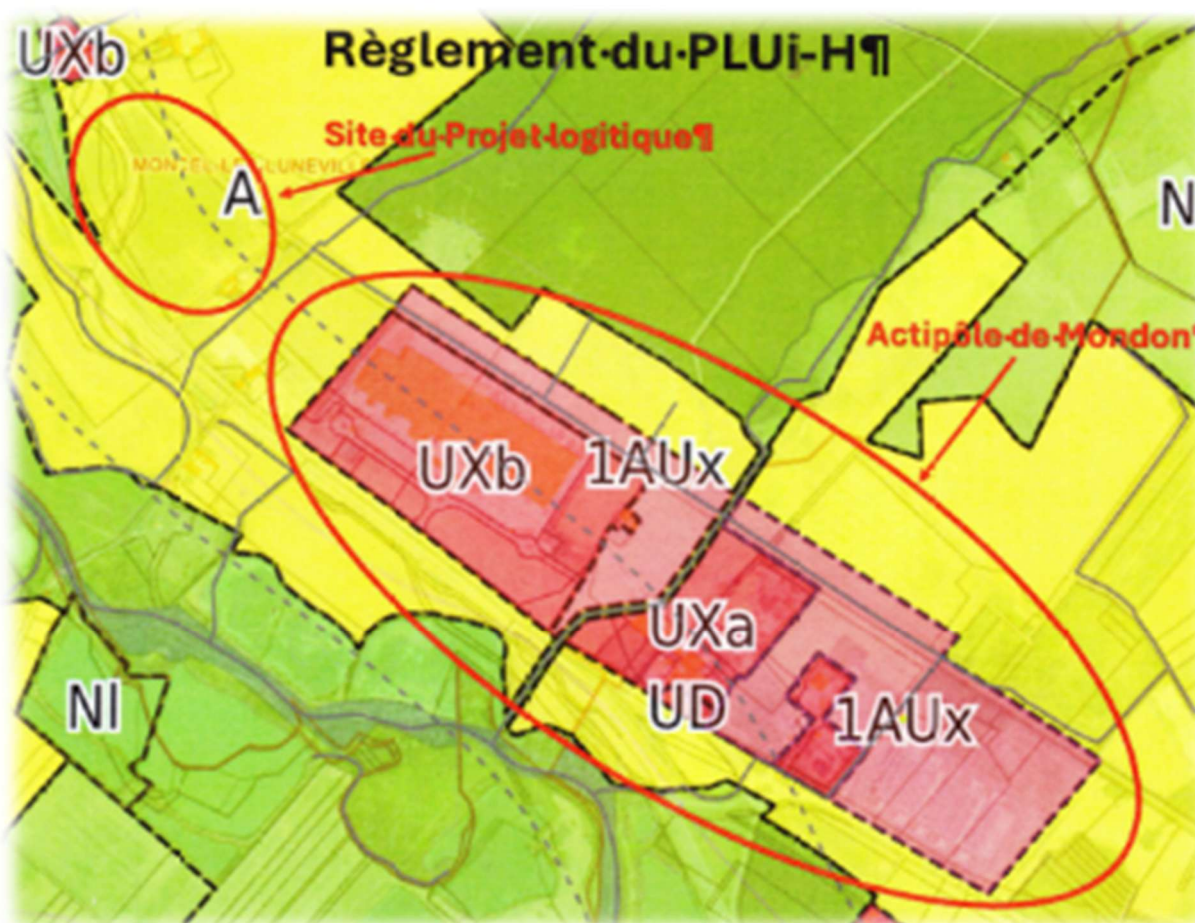


Figure 2 – Règlement graphique du PLUi-H de la CCTLB

Comme le calendrier de la révision du PLUi-H et celui du présent projet ne coïncident pas, la CCTLB a dû initier cette procédure de « *déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de son PLUi-H* », régie par l'article L.300.6 du Code de l'Urbanisme qui permet de mettre en compatibilité le PLUi-H avec un projet présentant un caractère d'intérêt général.

Cette procédure dérogatoire de droit commun permet de modifier le document d'urbanisme spécifiquement pour le rendre compatible au projet d'intérêt général, supplantant le plan local d'urbanisme.

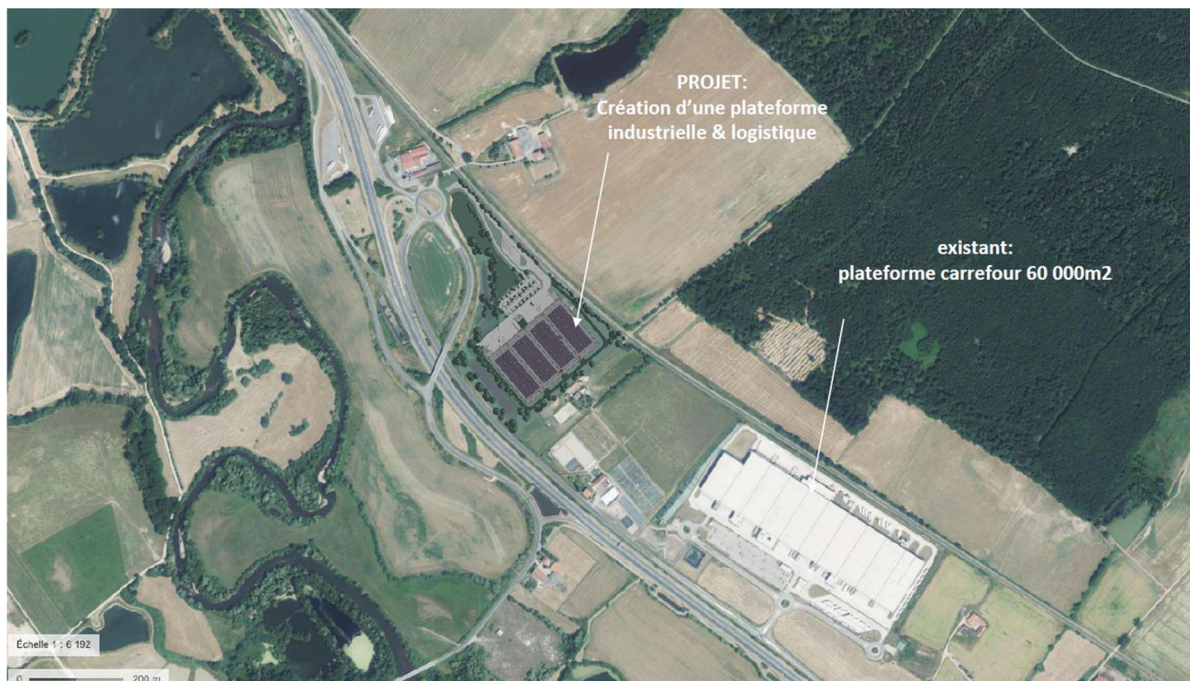


Figure 3 - Site et situation du Projet dans son environnement proche - FIRE FACTURY INDUSTRY

1.3.1. Justification de l'intérêt général pour la mise en compatibilité du PLUi-H

Dans le dossier, l'intérêt général du présent projet se justifie de son caractère dérogatoire, par :

- La création de nouveaux emplois (80 à 100 environ),
- Une approche structurante avec un appui déterminant qui permettrait de consolider l'activité économique sur le bassin de vie, voire de la développer dans le prolongement de l'Actipôle du Mondon qui accueille déjà des entrepôts (Carrefour, Leroy Merlin).
- Le projet d'implantation s'intégrera à la future révision, notamment dans le cadre du bilan de la consommation foncière mais aussi dans le cadre de la redéfinition de sa stratégie de développement économique.

De plus, ce projet sera lié à la fondation d'une filière complète de formation en logistique, jusqu'à bac +5, dans le lunévillois sous l'égide de la Région Grand Est.

Ainsi l'offre éducative du territoire s'en trouverait renforcée et diversifiée avec trois entreprises sur un même secteur géographique, condition qui constitue le seuil à partir duquel une telle filière peut être promue.

A noter que dans un contexte budgétaire de plus en plus restreint, les collectivités locales sont à la recherche de ressources financières complémentaires. A travers l'implantation de nouvelles entreprises, le versement de la cotisation foncière des entreprises permet d'apporter des contributions complémentaires.

Pour ce qui concerne la CCTLB, la taxe foncière des entreprises fait l'objet d'un projet de rédaction d'un pacte fiscal qui permettra d'en répartir le fruit entre la commune d'implantation et l'intercommunalité.

Le secteur d'implantation, localisé dans la partie sud de la commune de Moncel-Lès-Lunéville, a été retenu en raison de son site, mais aussi pour sa situation propice au développement de l'activité logistique, avec comme principal critère une desserte immédiate par les infrastructures structurantes, puisqu'il se trouve à proximité d'un giratoire et de la N59, facilitant l'insertion dans le réseau de transport, mais également à environ 3 km d'un échangeur routier entre cette même nationale et la N4 reliant Nancy à Strasbourg.



Figure 4 - localisation du projet sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville, NEGE 2022

Les autres zones à vocation économique ne répondent pas aux critères d'accessibilité et de surface suffisante pour accueillir le projet. Les autres parcelles encore disponibles au sein des ZAE font l'objet d'une rétention foncière.

Quant aux dents creuses et friches potentiellement mobilisables, elles sont situées en cœur des tissus bâtis : une telle implantation engendrerait des nuisances trop importantes entre les résidents et les flux routiers générés par l'activité.

A la critique suscitée dans les différents avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, de ne pas avoir suffisamment justifié « l'intérêt général » de ce projet dans le dossier d'enquête publique, la CCTLB a apporté les arguments justifiant le caractère d'utilité publique de ce projet, dans son mémoire en réponse (§ paragraphe 5.6.1 – pages 33 à 35), conformément aux articles L.102-1 à L.102-3 du code de l'Urbanisme.

1.3.2. Mise en compatibilité des documents d'urbanisation

Le projet de modifications ne porte pas atteinte aux objectifs fixés au sein du PADD et correspond tout à fait à l'orientation n° 1 du PADD « être un territoire plus attractif » avec comme objectif n° 4 « une attractivité économique renforcée ».

Ce changement de zonage n'apporte aucune modification au règlement écrit.

Les évolutions apportées au PLUi-H comprendront :

- **La reprise du plan de zonage** : afin de classer l'ensemble des terrains concernés par le projet d'implantation en zone 1Aux – zone à urbanisation d'activités à vocation économique, qui représente environ 7,9 ha et se limite au besoin du projet.

Evolution du règlement graphique

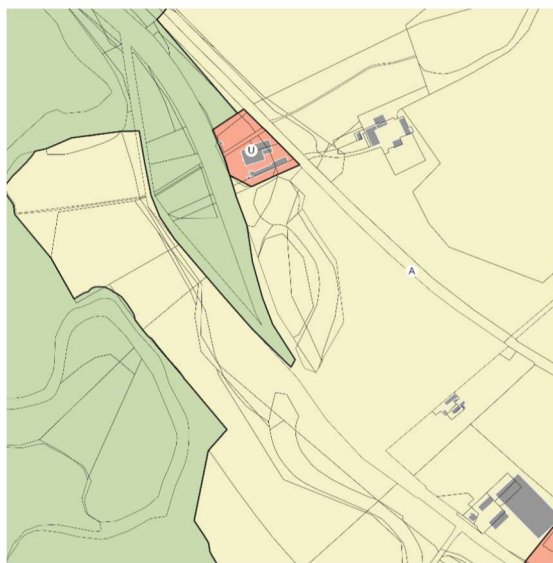


Figure 5 - extrait du zonage avant le projet



Figure 6 - Extrait de zonage après le projet

- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce nouveau secteur à urbaniser.**



Figure 7 - OAP de la future zone 1Aux

- **Une évaluation environnementale :**

S'agissant d'un terrain d'une surface supérieure à 5ha, l'évaluation environnementale est obligatoire. La MRAe a été consultée le 13 Mars 2025 et a rendu son avis le 22/05/2025. (§ paragraphe 5.7 _page 38).

1.3.3. Etat initial de l'environnement

THEMES	DETAILS
Milieux physiques	
Climat	Le territoire de la CCTLB est soumis à un climat tempéré océanique dégradé à nuances continentales. À la station de Nancy-Essey en 2021, la température moyenne annuelle était de 10,8°C et la moyenne des précipitations annuelles de 803,5 mm. Les prédictions du GIEC pour la région Lorraine sont de +1,5°C d'ici 2030, avec une intensification des précipitations en hiver et des pluies plus rares en été.
Topographie	Le site en zone 1AUx à Moncel-lès-Lunéville est à une altitude d'environ 234 mètres. Le site et son environnement immédiat sont peu marqués et le site est relativement plat.
Hydrographie & ressource d'eau	Le réseau hydrographique s'organise autour de la Meurthe et de ses affluents. L'état écologique du réseau hydrographique est moyen à médiocre, bien que le ruisseau Grands Faings et de la Moncelle soient en bon état écologique. Le territoire de la CCTLB appartient au district du Rhin et le SDAGE 2022-2027 a pour objectif que 50 % des masses d'eau de surface soient en bon état écologique d'ici 2027. L'eau potable du territoire provient en majorité de nappes souterraines et notamment de l'aquifère des Grès Vosgiens.
Zones humides	La zone du projet est une zone humide réglementaire, située en bordure de la vallée alluviale de la Meurthe. Elle se caractérise par des sols hydromorphes. Le site figure sur la cartographie des Zones à Dominante Humide avec un risque fort. La route nationale N59 constitue un obstacle au corridor des milieux prairiaux et les zones humides de la vallée de la Moselle.
Faune et flore	La commune de Moncel-lès-Lunéville abrite des espèces patrimoniales ou protégées. La zone est à proximité de plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique), dont la ZNIEFF de type I « Forêt domaniale de Mondon et bois attenant à Moncel-Lès-Lunéville » et la ZNIEFF de type II « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy ».
Paysage et patrimoine	
Formation paysagère	Le territoire du secteur de la CCTLB est concerné par une des 16 grandes unités paysagères de Meurthe & Moselle : le Lunévillois qui constitue une partie orientale du vaste plateau lorrain qui s'étend entre le massif vosgien et la côte de Moselle sur les départements de la Moselle, de la Meurthe-et-Moselle et des Vosges.
Occupation Des sols	Le territoire de la CCTLB est couvert à 89 % par des espaces naturels agricoles et forestiers. Les espaces agricoles occupent une grande place au sein du territoire (47 %). Les surfaces bâties sont concentrées sur environ 11 % du territoire.
Historique & architectural	La CCTLB dispose d'un patrimoine diversifié (religieux, industriel, militaire...), témoin du passé. Le territoire compte près de 25 sites ou monuments inscrits ou classés pour leur qualité architecturale ou paysagère.
Patrimoine naturel	

Zonage	La CCTLB possède 56 zones liées à la présence de patrimoine naturels, les plus importants sont : - 7 zones Natura 2000, - 3 zones Znieff 2, - 17 zones Znieff 1, - 11 Espaces Naturels Sensibles, - 2 Corridors TVB majoritaires. Cependant, le dossier indique que le site du projet n'est concerné par aucune zone relevant d'une protection environnementale ou faisant l'objet d'un inventaire. Il est également indiqué que le site du projet n'est pas concerné par un zonage naturel. Toutefois, des périmètres d'analyse de 500 m et 2 km ont été mise en place autour de la zone de projet dans le cadre de cette évaluation environnementale. Les zones ont été notées Z1 et Z2 dans la suite de l'étude.
Les habitats biologiques	Les habitats biologiques sont variés malgré la nette domination surfacique des cultures, dus à la Meurthe et les autres cours d'eau qui apportent, avec des variations de relief, des changements notables en termes d'occupation biologique du sol.
Milieus naturels du secteur de projet à Moncel-lès-Lunéville	
Objet de l'étude ¹ & contexte	Dans le cadre du présent projet, la CCTLB a souhaité disposer d'un pré-diagnostic faune-flore sur un terrain d'environ 7,9 ha en culture, situé le long de la RN59 sur le territoire de Moncel-lès-Lunéville. Cette aire d'étude correspond à un ensemble de 4 parcelles cadastrées B0 573, 574, 576 et 579, situées au sud-est de la commune de Moncel-lès-Lunéville entre la RN59 et la voie ferrée.
Méthodologie du pré-diagnostic	<i>Analyse bibliographique réalisée par l'Atelier des Territoires</i> Un recensement des données de l'environnement dans la zone d'étude a été réalisé en collectant les données naturalistes existantes, à travers une analyse des différents zonages des milieux naturels sur -ou- à proximité directe de la zone d'étude, ainsi que des listes d'espèces disponibles sur le site internet : www.faune-lorraine.org ou d'après le site internet du Conservatoire Botanique d'Alsace-Lorraine. <i>Visite de terrain</i> Elle a été réalisée en Juin 2023, ayant pour objectifs de : - Déterminer les sensibilités écologiques du site, notamment liées à l'avifaune (arbres à cavité, boisements, haies...), - Vérifier la présence d'habitats favorables pour les espèces animales au droit du futur projet et ses abords, Une grande partie de la zone est labourée avec un semis de céréales. Cette évaluation s'est surtout axée sur les espèces végétales et animales protégées et/ou remarquables (espèces inscrites sur les annexes des Directives « oiseaux » et « habitats », sur la liste rouge nationale/régionale ou déterminantes de NIEFF en Lorraine). La zone d'étude n'est située dans aucun espace naturel réglementé ou inventorié.
Espaces naturels remarquables (ENR)	Sont situées dans un périmètre de 5 km autour du site : - 3 ZNIEFF de type I, ⇒ N° 410030533 – 4 533,29 ha sur 15 communes : « Forêt domaniale de Mondon et bois attendant à Moncel » : située à 150 m au nord-est environ de la zone de projet, ⇒ N° 410030345 – 92,82 ha : « Etang de Falenze et forêt attendant à Frambois », également espace naturel sensible. : située à environ 4,3 km au sud de la zone d'étude. Aucun habitat déterminant n'est présent dans cette ZNIEFF. ⇒ N° 410030428 : 555,88 ha, « Vallée de la Vezouze de Marainviller à Jolivet » : située à 5km au nord de la zone d'implantation du projet, dont une partie classée en ENS : aucun habitat déterminant ne caractérise cette ZNIEFF mais elle compte 42 espèces déterminantes. - 1 ZNIEFF de type II ⇒ N° 410030461 – 7 265,82 ha -y compris la ZNIEFF type I « Vallée de la Meurthe sauvage de Bertrichamps à Moncel » : « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy » : on y trouve de nombreuses prairies et forêts, des éboulis et des cours d'eau mais aussi de nombreuses espèces protégées y sont observables. - 2 zones ZSC² Natura 2000 : ⇒ N° FR 4100238 – 2 081 ha : « Vallée de la Meurthe de la Voivre à Saint-clément et tourbière de la Basse Saint-Jean » : située à environ 3 km au sud-est, regroupe 8 habitats dont 3 sont prioritaires : tourbières hautes actives, boisées, forêts alluviales. Des espèces animales d'intérêt communautaire et dont les populations sont en fort déclin en Europe ont été recensés sur le site : des mammifères, des espèces de poisson, des espèces de lépidoptères, une espèce d'odonate, des espèces d'amphibiens.

¹ Réalisée par l'Atelier des Territoires

² ZSC : zones spéciales de conservation

	⇒ N° FR 4100192 - 2 752 ha : « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et Fort de Manonviller » : située à environ 5 km au nord de la zone d'étude qui regroupe 6 habitats inscrites à l'annexe I de la Directive Habitats, Faune et Flore dont l'un d'eux est prioritaire : <i>Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior</i>. Des espèces d'intérêt communautaire ont été recensés : <i>des chiroptères, des espèces de poissons, de lépidoptères, de coléoptères, une espèce d'amphibien</i>.
Données naturalistes disponibles	Flore remarquable : Pour cette étude, la liste d'espèces sur le lieu d'implantation de la plateforme à Moncel a été consultée d'après le site internet du Conservatoire Botanique d'Alsace-Lorraine. <i>Sur les 20 espèces patrimoniales ou protégées recensées, seules quelques-unes ne sont probablement pas présentes telles l'herniaire glabre, le myosotis bicolore, l'épicéa commun, la potentille négligée, le trèfle strié et l'orme lisse.</i> Aucune flore hygrophile n'a donc été observée au sein de la zone. Faune remarquable : La liste d'espèces a été également étudiée d'après le site internet, qui fait état de la présence de nombreuses espèces animales dont des espèces protégées et/ou remarquables. Certaines espèces sont susceptibles de se reproduire sur le site d'étude : <i>l'Alouette des champs, le bruant jaune, le Busard Saint-Martin, le Pouillot fitis, le Tarier pâtre, le Hérisson d'Europe, le Lézard des murailles et l'Orvet fragile</i>. Une attention particulière est à apporter au Busard Saint-Martin qui peut nicher dans les zones cultivées et donc au sein de l'aire d'étude. D'autres enjeux sont concernés le long de la voie ferrée où se développe de la friche herbacée et des arbustes. Milieu favorable pour certaines espèces d'oiseaux (<i>Bruant jaune, Chardonneret élégant ou la linotte mélodieuse...</i>) mais aussi pour des espèces d'insectes patrimoniaux (<i>Mélitée du Plantain, la Decticelle Bicolore ou chagrinée chez les orthoptères</i>). Ces espèces d'insectes peuvent également fréquenter un secteur de prairie mésophile à l'entrée du site ou encore le fossé le long de l'échangeur. Le talus ferroviaire présente également des ronciers dans lesquels le Muscardin, mammifère protégé, peut faire son nid. Le secteur en bordure de la voie ferrée est favorable au Lézard des Murailles et à l'Orvet fragiles, espèces de reptiles protégés.
Trame verte et bleue (TVB)	
TVB régionale	Depuis l'approbation du SRADDET³ de la région Grand Est le 24/01/2020, le SRCE⁴, volet régional d'un projet national issu du Grenelle de l'Environnement qui vise à la mise en œuvre de la TVB et identifie les principaux réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à l'échelle du territoire d'étude. Les atlas cartographiques présentant les TVB sur le territoire restent à ce jour inchangés. <i>La zone destinée à l'implantation du projet est bordée par la Meurthe à Sud-Ouest et par la forêt domaniale de Mondon au Nord-Est. Ces deux entités représentent des continuités écologiques majeures.</i>
TVB Intercommunale	L'aire d'étude n'est pas directement concernée par des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques mais elle se situe à proximité du grand ensemble forestier de la Forêt Domaniale de Mondon qui se trouve à l'Est. A l'ouest, se trouve un autre grand ensemble forestier comprenant les Bois du Fréhaut et de la Haye. Ces deux ensembles sont à maintenir d'après le PADD du SCoT, approuvé le 14/12/2013 et en cours de révision. <i>Deux grands ensembles ouverts se trouvent au nord-ouest et au sud-est de la zone d'étude.</i> <i>La Meurthe passe à proximité de l'aire d'étude. Les continuités alluviales de ce cours d'eau sont à maintenir.</i>
TVB Locale	Aucun élément de TVB locale ne se situe dans ou à proximité de l'étude.
Ressources	
Géologie	Le site du projet se situe sur des couches géologiques Fz et Fy, qui correspondent aux alluvions fluviales récentes à actuelles et aux alluvions anciennes des basses terrasses.

³ SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

⁴ SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 20/11/2015.

Podologie	14 sondages pédologiques ont été effectués à la tarière manuelle. Leur répartition a privilégié la délimitation des zones humides observées et une caractérisation simplifiée des profils pédologiques au sein de l'aire d'étude. Aucune trace d'horizon réductique ou histique (tourbeux) n'a été inventoriée.
Captage d'eau	L'eau potable du territoire provient en majorité de nappes souterraines et notamment de l'aquifère des Grès Vosgiens. Le dossier indique que la compétence « eau potable » est majoritairement portée par les communes, en régie et par 6 syndicats intercommunaux, ce qui s'avère compliqué pour la mise en œuvre d'une stratégie concertée.
Nuisances et risques	
Assainissement	Le dossier indique 319 km de réseaux en séparatif, unitaire et pseudo séparatif pour un nombre estimatif de 28 442 habitants desservis par un réseau de collecte des eaux usées, soit 97,5 % de la population. La MRAe recommande de mettre la station de traitement des eaux usées de Lunéville en conformité avant le branchement du projet, car bien que conforme en équipement et collecte, elle ne l'est pas en performance. Ce point sera étudié dans le cadre de la définition plus précise du projet avec les services compétents.
Gestion des déchets	Depuis 2023, la CCTLB assure la gestion complète des déchets : collecte et traitement des déchets, gestion des déchetteries intercommunales et facturation. Concernant le projet d'implantation de la plateforme logistique, la gestion des déchets se fera notamment sur des : - Déchets de construction/destruction d'infrastructures de transport, - Fluides moteurs et batteries usagées, - Matériels de transport usagés, - Boue de dragage des voies d'eau Ces déchets nocifs devront faire l'objet d'un recyclage ou de traitement pour réduire les risques pour l'environnement.
Nuisances acoustiques	La nuisance majeure sur le territoire est l'exposition aux bruits dus à un réseau routier/ferré fortement fréquenté et notamment au niveau du site du projet, localisé dans la partie sud de la commune de Moncel-lès-Lunéville, à proximité d'un giratoire et de la N59. Aérodrome de Chanteheux L'aérodrome de Lunéville-Croismare, situé à environ 4 km à l'Est de Lunéville est à l'origine de nuisances sonores et fait donc l'objet d'un Plan d'exposition au bruit depuis 1981 (PEB) qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 19/03/2019. Il est la propriété du Syndicat Intercommunal et est ouvert à la circulation aérienne publique. Il est actuellement mis en norme pour répondre au PEB.
Qualité de l'air	Principales sources de pollution : l'agriculture et le transport routier pour les rejets d'oxyde d'azote. L'état initial de l'environnement du SCoT Sud 54 indique que : « Les conditions climatiques de la Lorraine sont favorables à la dispersion des pollutions et au lessivage de l'atmosphère offrant un air de qualité généralement bon ».
Risques anthropiques	Risques technologiques La région est marquée par un fort passé industriel mais en contrepartie, le départ de l'industrie a entraîné l'abandon de certains sites qui représentent aujourd'hui des risques technologiques (<i>stockage de matières dangereuses, risque d'explosions, extraction de matériaux, etc.</i>). Ces risques sont recensés et classés en tant qu'ICPE⁵ et les plus élevés sont classés en tant que SEVESO. Aucun site SEVESO n'est présent sur le territoire de la CCTLB. Risques Transport de matières dangereuses (TMD) Le territoire de la CCTLB est traversé par 3 canalisations transportant respectivement du gaz, des hydrocarbures et des produits chimiques. Les risques de rupture de canalisation ont une occurrence très peu élevée par rapport à l'accidentologie routière mais les conséquences sont généralement plus importantes. Pollution agricole Le territoire de la CCTLB est occupé en grande partie par des espaces agricoles. Les masses d'eaux souterraines présentent une sensibilité significative aux nitrates d'origine agricole. La Direction Nationale « Nitrates » de 1991 vise à l'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des nitrates d'origine agricole. Le silo de Lunéville, appartenant à la Coopérative Agricole de Lorraine, est classé en raison des risques d'explosion et des nuisances liés à son fonctionnement.

⁵ ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

	Le dossier indique que le territoire du projet n'est pas en contact avec des sites et sols pollués, le site le plus proche est une ancienne gravière séparée par la N59 du site. Pollution lumineuse Elle est comme partout ailleurs présente au niveau des axes routiers, parkings, voiries et espaces publics. Elle est également présente à proximité du site concerné avec l'entrepôt Carrefour qui présente un éclairage nocturne impactant mais qui correspond à une contrainte réglementaire Le projet d'implantation de l'entrepôt logistique prévoit de mettre en place des actions permettant de diminuer la pollution lumineuse émanant du site, étant précisé que l'établissement sera Porteur d'un label qui garantira la limitation des nuisances lumineuses nocturnes.
Risques naturels	Risques sismiques La partie Ouest du territoire est concernée par un risque sismique très faible (sismicité 1) et la partie Est par un risque faible (sismicité 2). Pour ces dernières, des prescriptions parasismiques existent en fonction du type de construction et sont définies par l'article R.536-4 du Code de l'Environnement. Aléa retrait -gonflement argile Le terrain du projet d'implantation se situe en aléa retrait et gonflement des argiles moyens. Le site n'est pas soumis au risque lié à la présence de cavités et à aucun mouvement de terrain n'a été enregistré sur le site de ce projet. Risque inondation La Meurthe a un régime de crues à tendance pluvio-nivale. Elles sont principalement dues à la géologie des Vosges, la fonte des neiges ou un dégel occasionnel, une pluviométrie exceptionnelle, de violentes et exceptionnelles précipitations... Le PLUi-H a permis d'identifier de nombreuses zones réglementées par un PPRI⁶. La commune de Moncel-lès-Lunéville en fait partie en raison du risque de submersion liée à la Meurthe. La zone initiale du projet a dû être réduite car celui-ci entrerait dans le secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de risques d'inondation ou submersion de nappe. Risques liés à l'exploitation minière ferrifère Le territoire du PLUi-H ne comprend aucune zone d'aléa minier du Bassin ferrifère lorrain.

Tableau 1 – diagnostic environnemental

1.3.4. Analyse des incidences sur l'environnement

1.3.4.1. EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU DPMCPLU

1.3.4.1.1. Analyse des incidences sur l'environnement & mesures ERC⁷

❖ Sur les ressources naturelles et écologiques

Incidences	Niveau	Mesures évitements	Mesures compensation
Zonage réglementaire et d'inventaire	Modéré	Préserver les zones d'intérêts écologiques le long de la voie ferrée, le secteur de prairie mésophile, le fossé et le cariçaie.	En cas de destruction liée aux caractéristiques environnementales, il conviendra de replanter sur site une haie (aménagement OAP).
TVB	Modéré	Préserver la haie.	Une haie devra être implantée à l'Est de la parcelle, afin de créer une transition entre l'espace agricole et environnant.
Faune et flore	Faible	Réaliser les travaux hors période de nidification des oiseaux, (période comprise entre le 1er mars et le 31 Août), Eviter l'installation de tas de matériaux pouvant attirer les reptiles et risquer une destruction d'individus. Préserver les zones d'intérêts écologiques : le long de la voie ferrée, le secteur de prairie mésophile, le fossé, la cariçaie, la zone humide identifiée dans le diagnostic « ZH -ENS ».	Si les travaux devaient se réaliser durant la période de nidification des oiseaux, notamment celle du Busard Saint-Martin (Avril-Juillet), le passage préalable d'un écologue s'avérerait nécessaire pour vérifier l'absence de nidification de cette espèce. Sans la prise en compte de ces préconisations, il conviendra d'effectuer des inventaires complets (étude faune-flore sur 4 saisons). Mesure de réduction :

⁶ PPRI : Plan de protection des risques inondation

⁷ ERC : Eviter, Réduire, compenser

			Limiter la pollution lumineuse afin de ne pas perturber la faune.
Zone humide	Fort	Le bâtiment va impacter la zone humide, eu égard à la configuration du site et la projection d'implantation des bâtiments. Cette zone fait l'objet d'une compensation dont l'étude a été jointe au dossier. Le programme de renaturation ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle en raison de l'impossibilité d'engager des actions sur le réseau de fossés au sein de la zone tampon, empêchant toute atteinte de l'équivalence. En conséquence, le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 édicte ce qui suit « si l'un des deux principes précédents ne peut être respecté (proximité géographique ou équivalence fonctionnelle), un coefficient surfacique de compensation au moins égal à 2 devra être proposé ».	Les mesures proposées couvrent une surface de 15 800 m², soit une compensation des surfaces à hauteur de 205 % (ratio > 2) par rapport aux impacts permanents couvrant une surface de 7 700 m². L'étude rendue fait état que le projet satisfait aux exigences du SDAGE Rhin-Meuse dans le cas présent. (§ pièce 2.b du dossier d'enquête publique).
Tableau 2 – incidences sur ressources naturelles & écologiques			

❖ Sur les ressources en eaux sans ERC

Incidences	Niveau	Observations
Eaux superficielles	Faible	Il n'est pas attendu d'incidences particulières sur le sujet.
Captage d'eau potable	Nul	Il n'est pas attendu d'incidences particulières sur le sujet.
Alimentation en eau potable	Faible	Les bâtiments (bureaux, local technique) généreront des besoins supplémentaires en eaux.
Assainissement	Faible	Les bâtiments (bureaux, local technique) prévus sur le site généreront des rejets supplémentaires d'eaux usées.
Tableau 3 – incidences en eau sans ERC		

❖ Liées aux nuisances

Incidences	Niveau	Observations
Nuisances sonores	Faible	L'activité générera des flux quotidiens liés essentiellement aux visiteurs et personnel qui sont déjà existants avec les axes et transports routier. La zone se situe en zone d'activité et est éloignée des zones d'habitation
Emissions polluantes	Modéré	L'activité générera des flux quotidiens liés essentiellement aux visiteurs et personnel et aux camions.
Déchets	Faible	Mesure d'évitement : recyclage.
Performance énergétique	Faible	Les activités généreront des consommations énergétiques supplémentaires qui seront majoritairement liées à l'activité logistique et de transports.
Tableau 4 – incidences liées aux nuisances		

❖ Sur le patrimoine

La zone d'étude ne comporte aucun patrimoine bâti.

Incidences directes et indirectes	Niveau incidence	Mesures ERC
Paysage L'implantation s'inscrit dans une zone d'activité existante. Le porteur de projet veillera à une intégration de la plateforme dans le paysage, permettant de limiter les impacts visuels	Modéré	Mesures de réduction : - Traitement paysager, - Aménagements des OAP sectorielles respectueux du paysage et des milieux naturels
Tableau 5 – incidences sur le patrimoine		

❖ Sur les risques technologiques

La parcelle étudiée et celles aux alentours se situent en zone de débordement de nappe et au retrait de gonflement des argiles.

Incidences directes et indirectes	Niveau incidence	Mesures ERC
Risques Naturels La zone de projet est située dans une zone à risque connue : aléa, retrait gonflement des argiles moyen	Modéré	Mesures de réduction : - Eloignement des plantations d'arbres des bâtiments, - Prise en compte du risque dans la conception des bâtiments (fondations, etc..).
Risques technologiques	Nul	

Tableau 6 – incidences sur les risques technologiques

1.3.4.2. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA

Le dossier indique que la déclaration de projet du PLUi-H ne remet pas en cause la compatibilité et la prise en compte des documents supérieurs.

Evaluation de la compatibilité	
1	Ce projet se décline en prescrivant des orientations et objectifs avec lesquels devront être compatibles avec le PLUi-H, notamment en matière de : - Sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, - Politique de l'habitat et maîtrise du développement résidentiel, - Organisation des activités économiques et des zones d'activités, - Localisation et conditions d'implantation des commerces, - Protection de la biodiversité et des paysages, - Conditions de développement des énergies renouvelables.
2	Ce projet doit être compatible avec les orientations du DOO du SCoT 54 1. Une armature territoriale facteur de cohésion et d'attractivité ⇒ <i>Objectifs de sobriété foncière, orientations pour l'accueil d'activité économique</i> Le projet s'inscrit en continuité directe de la ZAE actuelle dont les leviers de développement reposent principalement sur l'activité logistique (déjà implantée sur le secteur). Dans le cadre de la révision du PLUi-H menée en parallèle, des échanges avec les acteurs du SCoT Sud 54 doivent avoir lieu pour clarifier cette zone (ZAE multipolitaine ou ZA stratégique). Dans tous les cas, cette ZAE relève d'un intérêt supra-intercommunal. Ce projet s'inscrit avec la priorisation affichée de l'optimisation de la ZAE existante de Moncel-Lès-Lunéville qui fait partie de l'agglomération-relais de Lunéville. ⇒ <i>Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)</i> Le projet s'inscrit : - En continuité directe d'une ZAE existante propice au développement de l'activité logistique (surface, accessibilité directe...), - Dans la consolidation du Pôle économique de Mondon qui est identifié dans le SCoT comme site à enjeu de développement en tant que zone d'activité économique stratégique. 2. Une armature verte levier de qualité de vie et de résilience ⇒ <i>Préserver et valoriser les continuités des milieux aquatiques et humides</i> Le dossier indique que le projet ne compromettra pas les continuités écologiques du territoire. Une haie présente sur site sera conservée, ou en cas de destruction, sera replantée. Présence d'une zone humide sur site, actuellement occupée par un espace agricole. Les constructions impacteront cette zone humide. En application de la séquence ERC, une étude compensatoire a été réalisée (<i>pièce N°2.b du dossier d'enquête</i>). Le programme de renaturation ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle en raison de l'impossibilité d'engager des actions sur le réseau de fossés au sein de la zone tampon, empêchant toute atteinte de l'équivalence. En conséquence, le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 édicte ce qui suit « si l'un des deux principes précédents ne peut être respecté (proximité géographique ou équivalence fonctionnelle), un coefficient surfacique de compensation au moins égal à 2 devra être proposé ». Les mesures proposées couvrent une surface de 15 800 m², soit une compensation des surfaces à hauteur de 205 % (ratio > 2) par rapport aux impacts permanents couvrant une surface de 7 700 m². L'étude rendue fait état que le projet satisfait aux exigences du SDAGE Rhin-Meuse dans le cas présent.

Tableau 7 – Compatibilité avec les documents SUPRA

1.3.5. Résumé non technique

Conformément aux dispositions réglementaires, le dossier comportait un résumé non technique permettant de présenter succinctement le projet de « *déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville* » mais aussi d'appréhender facilement les principaux enjeux du territoire avec une synthèse (§ pièce n°1 du dossier d'enquête).

1.4. Cadre juridique de l'enquête publique unique

En application des articles L.300.6 et L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H porte à la fois sur :

- ❖ L'intérêt général de l'opération,
- ❖ La mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

(Ces points sont développés au chapitre 1.3 -PLUi-H - pages 5 & 6).

A la suite, le document peut être modifié si nécessaire, avant d'être adopté et d'emporter la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

La présente enquête publique relève également d'autres décrets et articles des codes de l'environnement et de l'urbanisme :

- ✓ Décrets :
 - N° 2012-290 du 29 Février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,
 - N° 2013-142 du 14 Février 2013 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- ✓ Code de l'environnement :
 - Articles L.123-1 à L 123-19 & R123-1 à R 123-27, justifiant la nécessité d'une enquête publique,
- ✓ Code de l'urbanisme :
 - Articles L.300-1/300.6 permettant la mise en compatibilité du PLUi-H avec un projet présentant un caractère d'intérêt général ; L.153.54 et suivants du Code de l'urbanisme depuis la loi d'orientation pour la ville du 1^{er} Août 2003.
- ✓ Différentes délibérations intercommunales :
 - N° 2023-02 : « *Prescription d'une déclaration de projet emportant une mise en compatibilité du PLUi tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la CCTLB pour l'implantation d'une entreprise sur l'Actipôle de Mondon à Moncel-lès-Lunéville* » ;
 - N° 2025-063 : « *Déclaration de projet pour la création d'un entre logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville : avis et définition des modalités de concertation* ».
- ✓ Ordonnance du Tribunal Administratif de Nancy n° E25000037/54 du 19 Mai 2025 désignant la commissaire enquêtrice, Suzanne GERARD.

1.5. Présentation du projet

1.5.1. Historique

La prescription d'une déclaration de projet dans le périmètre de l'Actipôle de Mondon pour l'implantation d'un entrepôt logistique sur un site possédant les équipements nécessaires avait été délibérée en date du 23 Juin 2022 (§ délibération 2022-098) mais le site initialement retenu s'est révélé être, après étude, en partie incompatible avec le projet.

La délibération n° 2022-168 DU 27 Octobre 2022 a permis la réalisation de premières études sur un second site répondant plus favorablement aux objectifs du projet, à savoir les parcelles B573, B574, B576 et B 579 pour une surface de 7,0 ha sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

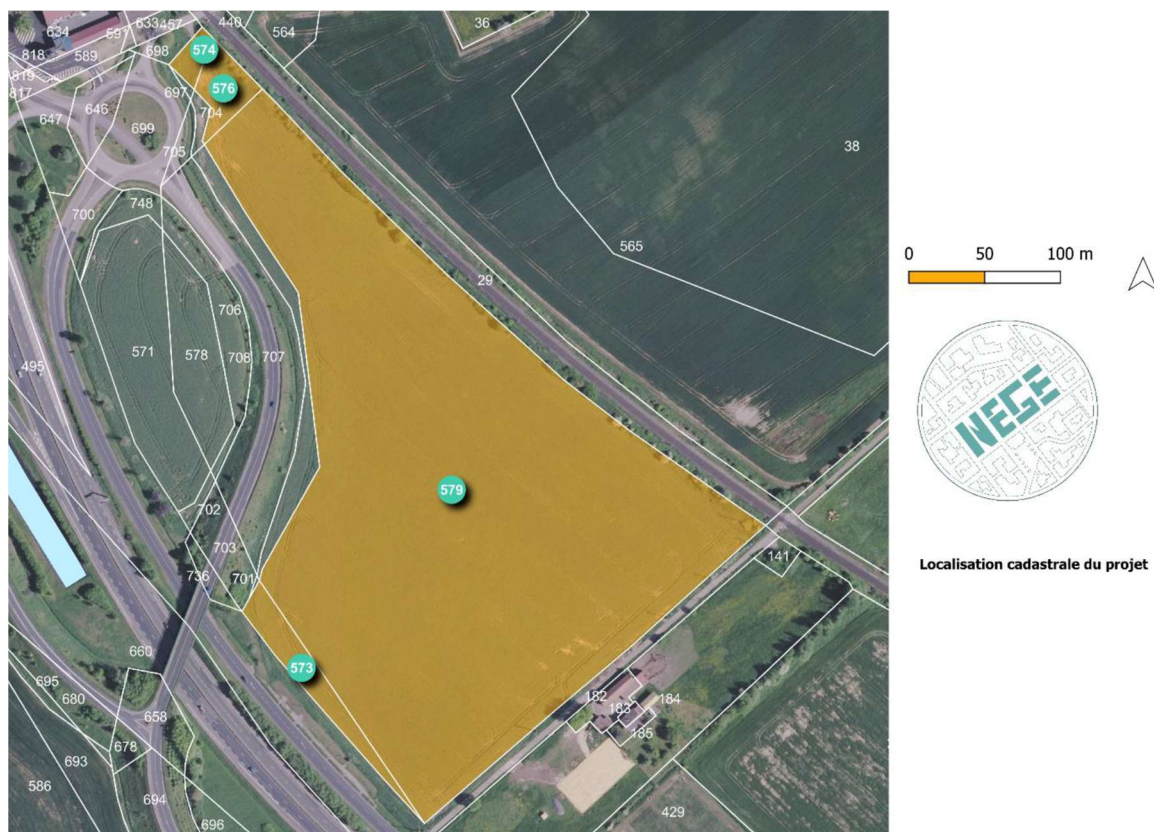


Figure 8 - références cadastrales des parcelles concernées par le projet

1.5.2. Enjeux

Tournée vers le développement économique, la CCTLB bénéficie d'un tissu d'entreprises diversifié et d'un réseau d'infrastructures facilitant l'accès aux zones industrielles et artisanales.

Sa position entre le Sillon lorrain et les Vosges en fait un territoire dynamique, où les créations d'entreprises et les projets innovants sont encouragés, en lien avec des valeurs d'unité, de modernité et d'attractivité.

Dans le cadre de son développement économique et la création d'emplois sur son territoire, la CCTLB accompagne la commercialisation des zones d'activités, conformément au PADD dans son orientation 4. 6/page 17 :

4.1 – Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des acteurs économiques présents sur le territoire pour renforcer sa place à l'échelle du sud lorrain

La présente procédure vise à permettre la construction d'une plateforme logistique dans la partie sud de la commune de Moncel-lès-Lunéville, étant rappelé que le site se trouve à proximité d'un giratoire et de la N59, facilitant l'insertion dans le réseau de transport. Il se trouve également à environ 3 km d'un échangeur routier entre cette même N59 et la N4 reliant Nancy à Strasbourg.

1.5.3. Éléments techniques du projet

Le projet sera développé, réalisé et géré par la Société FIRE FACTOR'INDUSTRY. La construction porte sur :

Détails	Surface	Total
4 cellules d'entrepôts	6 000 m ² chacune	24 000 m ²
1 bâtiment de bureau accolé à l'entrepôt	650 m ²	650 m ²
Divers locaux techniques		300 m ²
1 poste de garde		30 m ²
1 parking véhicules légers	100 places	
1 parking poids lourds	10 places	



Figure 9 - situation du projet d'implantation FIRE FACTOR'INDUSTRY

Au total :

- ⇒ Les constructions et aménagements représenteront une emprise au sol de 32 % de la surface totale du site.
- ⇒ Les espaces verts représenteront une surface > 40 % d'emprise au sol, comprenant les bassins paysagers.

1.5.4. Critères d'analyse pour certification des bâtiments

La Société FIRE FACTOR'INDUSTRY bénéficie de labels comme le BREEAM⁸, permettant d'évaluer l'impact environnemental d'un bâtiment pour une architecture plus écologique.

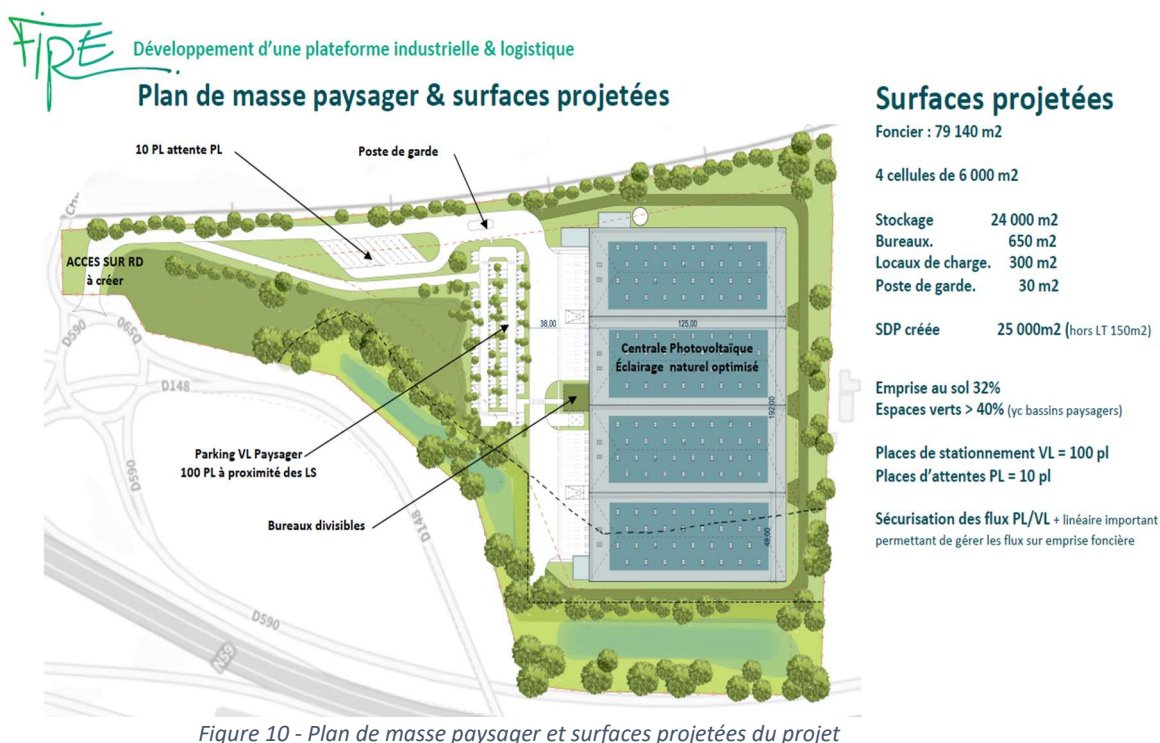
⁸ BREEAM : certification britannique ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method créée en 1990

Les critères pris en compte, non seulement lors de la conception du projet mais aussi pendant toute la durée de vie du bâtiment, et dont un référentiel a été mis en place pour chaque bâtiment, sont :

- La gestion de l'énergie,
- Le niveau de pollution des bâtiments,
- La gestion de l'eau,
- La valorisation des déchets,
- L'utilisation de process innovants,
- Le management des personnes,
- L'accès à des transports durables,
- La santé et bien-être des occupants avec des conditions de travail favorables.

A ces critères, s'ajoutent d'autres éléments tels que :

- L'optimisation de la lumière naturelle,
- La gestion des flux PL/VL, et
- Des actions en faveur de la biodiversité (*par ex : mise en place d'hôtels à insectes*).



1.5.5. Accès au site

L'accès au site se fera par l'intégration dans le rond-point permettant un accès direct à la N59. Cette localisation sera propice pour cette activité puisque cela permettra d'éviter la traversée de zones résidentielles.

2. CONSULTATION PUBLIQUE

Conformément à la Loi Accélération et Simplification de l'Action Publique du 8 décembre 2020 qui a modifié la procédure de Déclaration de projet, le Conseil Communautaire a fixé les modalités de concertation préalable conformément aux articles L.121-15-1 à L.121-21 et R.121-19 à R.121-24 du code de l'environnement, à savoir :

- Un dossier présentant le projet mis à disposition du public dans les locaux de la CCTLB et en mairie de Moncel-Lès-Lunéville, également consultable sur le site internet de l'intercommunalité,
- Un cahier a été mis en place, dédié aux remarques pour le public, lesquelles pouvaient être également déposées via la rubrique « contact » de ce site,
- Au moins 8 jours avant, l'affichage d'un avis précisant les modalités de concertation, accompagnée d'une information publiée sur le site internet de la CCTLB.

Cette concertation s'est déroulée du jeudi 15 Mai au Vendredi 30 Mai inclus au siège de la CCTLB ainsi qu'au sein de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville aux heures d'ouverture de ces lieux. Le public pouvait s'exprimer par mail à l'adresse : plui_hdlunewilleabaccarat.fr. Son bilan a été joint au dossier d'enquête (§ pièce n°8). Il relève qu'aucune observation n'a été consignée.

Document

Enquête publique – Construction d'une plateforme logistique à Moncel-Lès-Lunéville

19 juin 2025

Prescrite par arrêté n° 008/2025, du Président de la CCTLB, du 26 juin 2025 au 28 juillet 2025 inclus.

En quoi consiste le projet ?

Le projet porte sur l'implantation d'un centre logistique sur un foncier totalisant environ 7,9 ha. La réalisation de ce projet qui fera ultérieurement l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire et d'une démarche au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement implique de modifier certaines règles du PLUi-H sur le site d'implantation.

Une consultation des habitants

Figure 11 - consultation du publique

La commissaire enquêteur recevra le public dans lieux, jours et heures ci-après définis :

Lieux	Dates	Horaires permanence
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Jeudi 26 Juin 2025	14h00 à 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville site B, rue de la Fourasse	Vendredi 11 Juillet 2025	15h00 à 17h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville site B, rue de la Fourasse	Mercredi 23 Juillet 2025	15h00 à 17h00
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Lundi 28 Juillet 2025	15h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut consulter le dossier d'enquête et déposer ses observations ou propositions sur les registres papier mis à disposition, soit au siège de la CCTLB, soit à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville, aux jours et heures d'ouverture, sauf jours fériés et de fermetures exceptionnelles et en cas de circonstances exceptionnelles pour l'organisation de l'enquête.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 19 Mai 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy, m'a désignée pour mener cette enquête, initiée par la CCTLB (§ Annexe 1).

Durant cette enquête publique unique, j'ai recueilli toutes les observations, propositions et ou informations émises par le Public, afin de permettre à la CCCTLB de disposer des éléments nécessaires à sa réflexion et juger de l'opportunité d'autoriser ou non le projet, et le cas échéant, d'assujettir sa réalisation à certaines conditions.

3.2. Actions préparatoires & suivi

- ❖ Le 22 Mai 2025 : Prise de contact par courriel avec M. Raphaël CHARPY, Responsable du Pôle Aménagement du Territoire Développement pour l'organisation d'une première rencontre.
- ❖ Le 28 mai 2025 : Réunion avec M. Raphaël CHARPY, Mme Alexia CHAUMONT, chef de service d'instruction du droit des sols, en présentiel, et le groupe FIRE FACTOR'INDUSTRY, porteur de projet, par visioconférence :

Il a été essentiellement abordé la présentation détaillée du projet et le déroulement de l'enquête publique, son organisation, le calendrier envisagé en Juillet dans l'optique de pouvoir déposer le permis de construire vers septembre/octobre 2025.

❖ Les 4 & 10 Juin 2025 : Réunion avec M. Raphaël CHARPY : ayant pour objet d'arrêter les différentes modalités de l'enquête publique unique (*dates et lieux de permanence, avis et arrêté d'enquête, pièce du dossier...*),

❖ Le 19 juin 2025 : Rencontre avec M. Bruno MINUTIELLO, Président de la CCTLB :

Cet échange a permis de discuter sur les enjeux et les objectifs de cet important projet de construction logistique au sein du territoire intercommunal. Son impact et sa faisabilité.

❖ Le 25 Juin 2025 : Réunion avec M. Raphaël CHARPY :

Cette réunion avait pour objet notamment de recenser l'ensemble des pièces du dossier d'enquête unique et prévoir sa mise à disposition, l'un à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et l'autre au siège de la CCTLB.

3.3. Composition du dossier d'enquête

1. Note explicative non technique,
2. Notice de présentation par la Sté Fire,
3. Délibérations afférentes de la CCTLB sur le projet,
4. Arrêté intercommunautaire N° 008/2025,
5. Mesures de publicité,
6. Avis des Personnes publiques associées (PPA),
7. Procès-verbal de synthèse de la réunion d'examen conjoint des PPA du 13 Mai 2025,
8. Bilan de la consultation publique du 15 au 3 Mai 2025 inclus,
9. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe),
10. Réponse de la CCTLB à la MRAe,
11. Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
12. Avis de la commune de Moncel-lès-Lunéville
13. Règlement écrit des zones A et 1Aux
14. Règlement graphique des zones concernées avec indication de l'Actipôle du Mondon.

3.4. Information effective du public

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, un avis au public informant de l'ouverture de l'enquête publique unique et de ses modalités a été publié dans 2 journaux habilités à publier les annonces légales dans le département de Meurthe & Moselle : la première insertion au moins 15 jours avant le début d'enquête et la deuxième dans les 8 jours.

3.4.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse

JOURNAUX	ANNONCE LEGALE	DIFFUSION
Est Républicain	1 ^{ère} insertion : 11/06/2025 2 ^{ème} insertion : 26/06/2025	Meurthe-Moselle
Républicain	1 ^{ère} insertion : 11/06/2025	Lorraine
Lorrain	2 ^{ème} insertion : 26/06/2025	

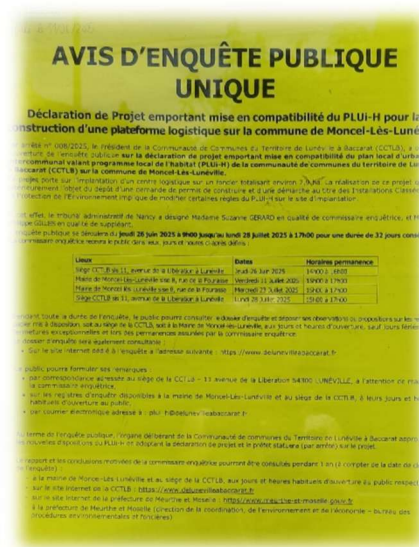
3.4.2. Publicité extra légale

L'ouverture de l'enquête publique unique et le calendrier des permanences ont été annoncés également sur le site métropolitain et sur le site communal.

3.4.3. Affichage

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'Environnement, l'affichage de l'avis d'enquête publique, au format A2 rédigé en caractères noirs sur fond jaune, comportant les mentions définies à l'article R123-9 du code de l'Environnement, ainsi que l'Arrêté communautaire N° 008/2025 ont été apposés sur les panneaux d'affichage extérieurs au Siège de la CCTLB et à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville,

Ainsi que sur la zone concernée.



Les certificats d'affichage sont joints **en annexe 4**.

3.4.4. Consultation du dossier sur site

Le dossier complet est disponible au siège de la CCTB et à la mairie de Moncel-lès-Lunéville.

3.4.5. Consultation du dossier numérique

Le dossier d'enquête publique unique est également consultable sur le site internet accessible 7j/7 et 24h/24 pendant toute la durée de l'enquête, à savoir :

<https://www.delunevillabaccarat.fr>

3.4.6. Consultation du dossier sur poste informatique

Un poste informatique mis à disposition du public en accès libre à la CCTLB et à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville.

3.4.7. Modalités d'accueil du public

L'enquête publique unique s'est déroulée dans de parfaites conditions que ce soit au siège de la CCTLB où une salle située au rez de chaussée a été mise à ma disposition ou à la salle du Conseil Municipal à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville, offrant un espace suffisant tant pour la consultation du dossier que pour la discrétion du public.

3.5. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique a duré 32 jours consécutifs :

⇒ **Du jeudi 26 Juin à 9h00 au Lundi 28 Juillet 2025 à 17h00.**

J'ai assuré 4 permanences aux jours et heures ci-après :

LIEUX	DATES	HORAIRES PERMANENCE
Siège CCTLB	Jeudi 26 Juin 2025	14h00- 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Vendredi 11 Juillet 2025	10h00-12h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Mercredi 23 Juillet 2025	16h00-18h00
Siège CCTLB	Lundi 28 Juillet 2025	15h00-17h00

3.6. Clôture de l'enquête

Après ma dernière permanence du lundi 28 Juillet 2025, la période de consultation du public en mairie étant terminée à 17h00, j'ai clôturé le registre d'enquête au siège de la CCTLB puis je suis allée clôturer celui déposé à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville. Registres qui seront joints à ce rapport en annexe séparée.

3.7. Bilan de la participation

Au total : 6 personnes ont consigné des observations durant les 4 permanences, aucune en dehors des permanences :

- 2 observations inscrites sur le registre papier à disposition à la Mairie Moncel-Lès-Lunéville,
- 4 observations sur le registre papier à disposition au siège de la CCTLB, dont la remise d'un courrier en mains propres.

Figure 12 - téléchargement dossier EP

(§ procès-verbal de synthèse en annexe 5)

A noter que le dossier d'enquête a été téléchargé 26 fois sur le site internet.

Téléchargements		
URL DE TÉLÉCHARGEMENT	▼ TÉLÉCHARGEMENTS UNIQUES	TÉLÉCHARGEMENTS
delunevilleabaccarat.fr	100 % 622	701
/wp-content/uploads/2025/06/formulaire-commande.pdf	9,8 % 61	69
/wp-content/uploads/2025/06/54-epci-cc-luneville-2024-dix-plus-hautes-remunerations-17205.pdf	7,4 % 46	47
/wp-content/uploads/2025/06/contrat-pvt-mensuel-redev-assst.pdf	6,9 % 43	51
/wp-content/uploads/2025/06/notice-facture.pdf	5 % 31	31
/wp-content/uploads/2025/06/dossier-enquete-publique-complet-1.pdf	3,5 % 22	26
/wp-content/uploads/2025/06/200070324-reglement-20250130.pdf	2,9 % 18	19

4. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

4.1. Procès-verbal de synthèse

J'ai remis mon document à M. Raphaël CHARPY le mercredi 6 août 2025 à 9h30, puis j'ai pu le présenter à M. Bruno MINUTIELLO, Président de la CCTLB, l'après-midi, étant empêché le matin.

4.2. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été transmis par courriel le Mercredi 20 Août 2025 (§ annexe 6).

Les informations fournies sont reprises ci-après avec mes appréciations à la suite de l'avis de la CCTLB.

5. SYNTHESE DES DIFFERENTES ADMINISTRATIONS & PPA

Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est déroulée le 13 mai 2025 (pièce n°6 du dossier d'enquête). Leurs remarques et avis sont résumés ci-après :

5.1. Avis de l'Etat

5.1.1. Avis de la Sous-Préfecture de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, l'attention a été portée **sur la fragilité de l'argumentation d'intérêt général du projet**. Il serait intéressant que le porteur de projet communique sur le type de clientèle qui utilisera cette plateforme. Ces aspects peuvent ainsi renforcer l'argumentation liée à l'économie.

Réponse de la CCTLB

Les arguments affichés sur « l'intérêt général » du projet sont exposés au paragraphe 5.6.1. (Pages 33 à 35).

Le porteur de projet reconnaît pleinement la pertinence de la question posée concernant l'identification du client investisseur et la nature précise de son activité. Cependant, pour des raisons de confidentialité commerciale et afin de préserver le cadre de relations économiques sensibles, ces informations ne peuvent être communiquées à ce stade.

Il est néanmoins important de souligner que le nouvel équipement contribuera de manière significative au développement économique local et régional, en permettant la distribution de biens à l'échelle régionale, ou à défaut, au niveau départemental. Cette dimension stratégique de l'équipement est pleinement en ligne avec les objectifs de dynamisation économique et de desserte territoriale

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La confidentialité est recevable mais elle laisse toutefois une incertitude sur la portée exacte des retombées économiques locales et régionales. Il est regrettable que cet aspect n'ait pas pu être étayé davantage car il constitue une des justifications premières de la mise en compatibilité du PLUi-H.

5.1.2. Avis de la Direction Départementale & Ensemble des Services de l'Etat

Par courriel le 15 mai 2025, la DDT a émis un avis favorable, mais sous réserve que la proposition compensatoire actuelle soit complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide supplémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle, et que les points soulevés soient corrigés.

Principaux problèmes soulevés par la DDT :

- **Découpage parcellaire incohérent** : Le maître d'ouvrage découpe les parcelles compensatoires au milieu de terrains de cultures intensives.

La majeure partie d'une parcelle de cultures intensives est convertie en mesure compensatoire, mais des bandes résiduelles de quelques mètres de largeur restent en culture intensive.

Ces découpages n'ont aucune cohérence territoriale ou parcellaire, ce qui augmente le risque d'échec de la mesure compensatoire.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes tient à souligner qu'elle prend pleinement en compte les observations formulées par les services de l'État et reconnaît la pertinence de la question de l'intérêt général soulevée par la DDT dans son courriel du 9 mai 2025. Elle rappelle également que, dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet, comme précisé dans le courriel du 26 juin 2025, l'examen conjoint des PPA ne prévoit pas un avis formel de l'État comparable à celui d'une révision, mais ce dernier assurera un suivi rigoureux et concerté des aspects environnementaux et d'aménagement.

La DDT, par le service Eau-Biodiversité, s'est exprimée par voie électronique le 15 mai 2025 et a validé que les techniques et mesures de restauration des zones humides proposées sont conformes et éligibles. La Communauté de Communes se félicite de cette validation qui témoigne de la qualité et de la fiabilité de l'approche retenue.

Le schéma d'aménagement proposé ne repose pas sur un découpage parcellaire strict, mais définit des emprises aux affectations clairement identifiées.

- *Les espaces de prairies mésohygrophiles fauchées sont intégrés de manière cohérente.*
- *Les cultures intensives sont qualifiées de « résiduelles » et se répartissent à l'échelle de l'ensemble de la « zone contributive » totalisant 9,75 ha, le foncier d'assise du projet représentant 7,9 ha.*

L'étude précise que certains secteurs en marge de la zone humide, du fait de leur faible taille, ne seront plus utilisables pour un usage agricole et devraient évoluer vers des friches enherbées (cf. page 23 de l'étude).

La zone tampon de 50 m est conçue pour garantir l'efficacité écologique tout en restant extérieure au site objet de compensation.

Les bandes de sécurité de 5 m, totalisant 1 521 m², feront l'objet d'une plantation de fourrés, contribuant à la diversité et à la résilience écologique du site.

La Communauté de Communes souligne que le porteur de projet précisera, lors du dépôt officiel du projet, les modalités détaillées de mise en œuvre de la restauration, notamment :

- *La cohérence et la précision des affectations des différentes surfaces ;*
- *Le dialogue constructif avec les services de l'État afin de garantir une gestion optimale et durable des espaces compensatoires.*

Ainsi, la Communauté de Communes considère que ce projet s'inscrit dans une dynamique de valorisation du territoire, de protection de la biodiversité et de développement économique responsable, tout en illustrant la capacité du porteur de projet à collaborer étroitement avec les autorités pour assurer une mise en œuvre exemplaire.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les réponses de la CCTLB démontrent une volonté d'adapter le projet pour répondre aux préoccupations soulevées lors de l'enquête publique.

- **Risque d'échec des mesures :** En l'absence d'identification et de marquage clairs des limites des sites de compensation, les gestionnaires et utilisateurs des terrains ne tiennent pas compte des obligations réglementaires. Il arrive ainsi que des zones de prairies compensatoires se retrouvent cultivées, ou que des prairies inscrites en « fauche tardive » soient fauchées.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes comprend pleinement la préoccupation exprimée concernant le respect des obligations réglementaires sur les sites de compensation. Elle tient à rappeler que l'étude de compensation, à la page 23, prévoit explicitement que « pour éviter que la zone humide ne subisse des impacts supplémentaires, celle-ci sera balisée ». Cette mesure constitue une première garantie concrète de protection et de lisibilité des zones concernées.

Par ailleurs, dans la mise en œuvre des aménagements, le porteur de projet pourra s'appuyer sur l'expertise d'un prestataire spécialisé, garantissant la conformité technique des opérations et la sécurisation des limites des zones compensatoires.

Enfin, un plan de gestion global de l'ensemble des sites sera établi, intégrant des engagements clairs ainsi que des contrôles réguliers sur le long terme. La responsabilité de ce suivi sera transmise à l'entreprise acquérant le site, assurant ainsi une continuité de la gestion et un respect durable des obligations réglementaires.

La Communauté de Communes considère que ces dispositions garantissent une articulation efficace entre aménagement, protection de la biodiversité et respect des normes réglementaires, tout en permettant un suivi durable et sécurisé des zones compensatoires.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les arguments de la CCTLB montrent l'intérêt qu'elle porte au respect des normes réglementaires avec des engagements précis et des contrôles réguliers envisagés sur le long terme.

- **Non-respect du principe d'équivalence fonctionnelle :** Le programme de mesures de restauration ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle. Bien que des gains significatifs soient obtenus sur de nombreuses sous-fonctions, l'impossibilité d'agir sur le réseau de fossés dans la zone tampon empêche d'atteindre l'équivalence. Le programme de compensation proposé ne permet donc pas le respect de l'ensemble des principes de la restauration compensatoire des zones humides. La garantie d'équivalence fonctionnelle est une obligation réglementaire du code de l'environnement et une exigence du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.

Réponse de la CCTLB : elle est synthétisée avec celle portant sur le point suivant (cf. ci-dessous)

Consciente des limites identifiées par le dispositif de compensation et notamment l'impossibilité d'intervenir sur le réseau de fossé dans la zone tampon, la Communauté de Communes en concertation avec le porteur de projet ont identifié un site complémentaire extérieur, qui semble capable de répondre aux contraintes de compensation associées au projet de construction. Ce site présente notamment un fossé à combler, susceptible de permettre de satisfaire les exigences réglementaires en matière d'équivalence fonctionnelle.

Une étude spécifique est actuellement en cours sur cette opportunité, afin de confirmer sa pertinence et de définir les mesures de reconfiguration des lieux adaptées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire approuve l'initiation de l'étude complémentaire pour trouver un nouveau site de compensation. Cette démarche proactive montre la volonté de la CCTLB à se conformer aux exigences réglementaires.

A rappeler toutefois que la non-atteinte de l'équivalence est imputable à l'impossibilité d'engager des actions sur le réseau de fossés situé dans la zone tampon de la zone humide étudiée, suite à un refus des services départementaux propriétaires de ce dernier (§ diagnostic des zones humides – pièce 2b. du dossier d'enquête – page 46).

- **Utilisation injustifiée du ratio surfacique de 200 % :** Ce ratio, mentionné dans le SDAGE Rhin-Meuse, n'intervient qu'en cas d'impossibilité de mettre en œuvre l'évaluation des fonctionnalités des zones humides. Il ne s'applique que dans les cas où il est impossible de respecter les principes d'équivalence en termes de fonctionnalité globale et de localisation des mesures dans le même bassin versant de masse d'eau. Le dossier actuel ne fait pas l'objet de dérogation à ces deux principes, et l'utilisation du ratio de 200 % n'est donc pas justifiée.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes tient à rappeler qu'elle avait sollicité une étude de compensation visant à proposer un aménagement respectant les normes réglementaires applicables. Ses conclusions ont abouti sur une proposition respectant les prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse, et notamment un coefficient surfacique de compensation au moins égal à 2 pour 1 en cas de non-respect des critères de compensation des zones humides, notamment l'équivalence fonctionnelle. La Communauté de Communes a pris acte des conclusions de cette étude.

Cependant Il convient toutefois de préciser que ce ratio n'est applicable que si l'un des deux principes suivants ne peut être mis en œuvre : l'équivalence en termes de fonctionnalité globale ou la localisation des mesures compensatoires dans le même bassin versant. À ce jour, les services de l'État estiment que les conditions empêchant le recours à ces critères ne sont pas établies pour le projet en cours.

La Communauté de Communes souligne néanmoins que le respect des critères de compensation « zones humides » sera contrôlé de manière formelle lors du dépôt du projet. Par ailleurs, une étude complémentaire a été récemment commandée sur un foncier voisin présentant les caractéristiques requises pour permettre un aménagement pleinement adapté, illustrant la démarche proactive de la Communauté de Communes pour garantir la conformité environnementale et réglementaire du projet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire retient qu'un contrôle sera effectué sur les critères de compensation « zones humides » lors du dépôt du projet.

Solutions demandées :

- Le porteur du projet doit rendre cohérent le découpage parcellaire du site de compensation pour garantir sa lisibilité et sa pérennité. Le découpage des mesures compensatoires et des bandes de cultures intensives de quelques mètres de large doit être modifié.

Réponse de la CCTLB :

Le bureau d'études missionné établit que ses propositions d'aménagement ont optimisé de la meilleure façon l'espace mobilisable. Les préconisations citées plus haut devront être mises en œuvre.

Les cultures intensives sont qualifiées de « résiduelles » et sont situées hors site de compensation, sauf à considérer les espaces prairiaux comme tels.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte.

- Un calendrier prévisionnel des travaux compensatoires sur les zones humides doit être annexé à l'étude d'impact, précisant une date de début et de fin pour tous les chantiers.

Réponse de la CCTLB :

Ce point devra être pris en compte par le pétitionnaire au moment du dépôt de son dossier auprès des services de l'État.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Il conviendra de s'assurer que cet engagement soit formalisé et tenu lors du dépôt du dossier final.

- La proposition compensatoire actuelle doit être complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide complémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle.

Réponse de la CCTLB :

Comme précisé plus haut, la CCTLB a commandé mi-août une étude de compensation complémentaire, sur un foncier voisin, qui posséderait les caractéristiques requises, notamment la présence d'un fossé à combler.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte.

- La DDT présume qu'il est nécessaire de trouver une proposition complémentaire « ex-situ » (hors site) pour compenser les fonctionnalités hydrologiques qui ne peuvent pas être mises en place sur le site, comme le retrait de drains ou le comblement de fossés.

Réponse de la CCTLB :

Conformément aux éléments précités, un site voisin a été identifié pour accueillir un aménagement en zone humide. Ce site, parcouru par un fossé et présentant des caractéristiques pédologiques favorables, constitue une opportunité pertinente pour compenser les fonctionnalités hydrologiques non restaurables sur le site principal.

La Communauté de Communes se félicite des échanges fructueux entre le porteur de projet et le propriétaire du site, qui permettront de sécuriser par écrit la mise à disposition du foncier.

Reste désormais à définir, en concertation avec le porteur de projet, les modalités d'entretien du site dans sa version remodelée afin de garantir la pérennité et l'efficacité de la compensation.

La Communauté de Communes souligne que cette démarche proactive illustre son engagement à concilier les impératifs de développement avec le respect des obligations réglementaires et la protection des fonctionnalités écologiques des zones humides.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire perçoit la volonté de la CCTLB à se conformer aux exigences réglementaires sans tenter de minimiser les problèmes soulevés. Elle reconnaît explicitement les limites du dispositif de compensation initial et l'impossibilité d'agir sur le réseau de fossés dans la zone tampon.

5.1.3. Avis de l'Agence Régionale de Santé

Elle n'a pas participé à la réunion mais a donné un avis favorable sur ce projet par courriel du 8 Avril 2025 à 14h57, le terrain évalué au niveau du lieu-dit « Mercier » est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine existant ou en projet.

5.2. Avis du département de Meurthe & Moselle – Gestion Route

Lors de la réunion conjointe PPA, en son rôle de gestionnaire routier, le Département est intéressé par les développements de la zone d'activité, en particulier pour améliorer sa "lisibilité" et ses accès. Il souligne que la route départementale (RD) dessert le site et qu'elle est configurée pour le flux de poids lourds lié à l'activité.

Points clés de ses remarques :

- Son service avait recommandé de créer un accès au site du côté du rond-point, ce qui a été pris en compte.
- La création d'une nouvelle connexion directement sur le giratoire pourrait poser des problèmes de conception routière.
- La connexion devrait être à la charge du porteur de projet.
- La possibilité de mutualiser l'accès via la voie communale en l'élargissant a été évoquée.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes prend note de l'intérêt exprimé par le Département, en sa qualité de gestionnaire routier, concernant la lisibilité et les accès à la zone d'activité, et souligne l'importance de prendre en compte les flux de poids lourds desservant le site.

Elle partage l'argument du Département selon lequel l'accès via la voie communale pourrait constituer une solution pertinente, limitant les interventions directes sur le giratoire et répondant aux impératifs de sécurité et de conception routière. Lors de la réunion d'examen des PPA, la commune s'est déclarée ouverte à envisager un redimensionnement de la voirie communale afin de permettre cet accès mutualisé, plutôt qu'une connexion directe sur le giratoire.

Le Président a rappelé que cette option devra être clarifiée et formalisée, et communiquée à la commune ainsi qu'au porteur de projet, afin de garantir une mise en œuvre cohérente et conforme aux règles de sécurité routière. La Communauté de Communes souligne ainsi sa volonté de favoriser une approche concertée et pragmatique, conciliant les besoins du projet et les recommandations du Département.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les échanges avec le Département montrent une bonne coordination sur les questions d'accès routier.

L'abandon de l'idée d'une connexion directe sur le giratoire au profit d'un accès mutualisé via la voie communale est une solution pertinente qui répondrait aux impératifs de sécurité et de conception routière. Néanmoins cette solution dépend de l'accord et des aménagements de la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Besoin impératif d'un fléchage approprié :

- Nécessité de prêter attention aux chemins d'accès à l'est de la voie ferrée et d'en marquer les limites.

Réponse de la CCTLB

Ces aménagements complémentaires bienvenus, qui ne sont pas du ressort de la CCTLB, devront faire l'objet d'une mise au point avec la Commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Ce fléchage approprié est essentiel pour la sécurité de tous les usagers.

5.3. Avis de la Chambre d'agriculture 54

Elle a rendu un avis favorable par courrier du 1^{er} juillet 2025 au vu de l'intégration des mesures de compensation environnementales mises en œuvre au sein du périmètre du projet.

Elle précise que même si ce projet n'est pas soumis à l'obligation **d'une étude préalable agricole**, la chambre d'Agriculture invite la Communauté de Communes à l'engager, afin d'évaluer et compenser l'impact du projet sur l'économie agricole locale. Cette démarche permettra de réintroduire de la valeur ajoutée au sein de l'économie agricole, compensant ainsi la consommation de foncier.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes remercie la Chambre d'Agriculture pour sa recommandation relative à la réalisation d'une étude préalable agricole, qui, bien que non obligatoire pour ce projet, constitue un outil pertinent pour évaluer et compenser les impacts sur l'économie agricole locale.

M. le Président de la CCTLB s'est déclaré favorable à l'élaboration d'une politique globale visant à valoriser l'activité agricole sur l'ensemble du territoire intercommunal. Des réflexions sont actuellement engagées dans ce cadre, notamment en lien avec la filière maraîchère. Par ailleurs, l'engagement de l'intercommunalité sur le dossier « plan herbe » témoigne de sa volonté de soutenir et de renforcer la valeur ajoutée de l'agriculture locale, en conciliant développement territorial et préservation du foncier agricole.

Ainsi, la Communauté de Communes partage pleinement l'objectif de renforcer la durabilité et la valorisation de l'activité agricole, tout en inscrivant cette démarche dans une approche territoriale globale et cohérente.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La réponse de la CCTLB montre qu'elle partage l'objectif de renforcer la durabilité de l'agriculture locale tout en conciliant le développement territorial et la préservation du foncier agricole.

La demande d'une étude préalable agricole paraît nécessaire.

5.4. Avis du Conseil Départemental de Meurthe & Moselle

Il a donné un avis défavorable par courrier daté du 11 Juillet 2025 et reçu le 25 Juillet 2025 par la CCTLB Les raisons principales de cet avis DEFAVORABLE sont :

- **Impact sur la zone humide** : Le projet est jugé avoir un impact trop important sur une zone humide de 2,77 ha. Le programme de compensation proposé ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle, bien qu'un coefficient de compensation surfacique au moins égal à 2 ait été appliqué.
- **Biodiversité** : Les enjeux pour la biodiversité sont jugés "moyens" à "assez élevés", notamment en raison de la présence du busard Saint-Martin. Le département note l'absence d'évaluation sur la population de cette espèce et des mesures à prendre en sa faveur.
- **Classement "d'intérêt général"** : Le classement du projet comme "d'intérêt général" est considéré comme discutable.

La lettre précise que cet avis est émis uniquement au regard des compétences du Département de Meurthe-et-Moselle et ne constitue pas un avis général sur le projet.

Réponse de la CCTLB :

Ces éléments correspondent aux remarques produites par les services de l'Etat. Une réponse est apportée précédemment sur le volet « biodiversité », pour limiter les impacts des mesures d'évitement

sont préconisées dans la notice générale (p 129) et notamment concernant la nidification des oiseaux. Le porteur de projet devra s'engager à les respecter. Le volet « intérêt général » est argumenté dans le mémoire en réponse (§ paragraphe 5.6.1_ pages 33 à 35.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Comme exprimé précédemment, la CCTLB montre qu'elle a bien pris en compte les remarques critiques du Conseil départemental concernant la compensation des zones humides et a déjà initié une étude complémentaire pour trouver un nouveau site de compensation.

De même concernant la clarification de l'intérêt général, les arguments complètent ceux évoqués dans le dossier d'enquête (§ paragraphe 1.3.1.- justification de l'intérêt général- page 8).

5.5. Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable dans son courrier du 10 Juin 2025 sur le projet d'implantation d'un centre logistique à Moncel-lès-Lunéville, en précisant toutefois que la Communauté de Communes **s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.**

Réponse de la CCTLB

Ce point sera traité dans le cadre de la révision du PLUi-H, qui prévoit une redéfinition de l'offre de foncier économique, par une concentration sur des pôles porteur et la disparition de zones de taille et de localisation qui ne sont plus adaptées à la demande d'implantation des entreprises.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB s'engage à rendre une autre zone à son état naturel ou agricole dans le cadre d'une gestion plus rationnelle et concentrée de son urbanisme dans son PLUi-H en cours de révision.

5.6. Avis des PPA associées

5.6.1. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'Architecte des bâtiments de France a fait part de ses recommandations dans son courrier du 24 Avril 2025 et résumées ci-après :

Le projet s'implante à proximité de la N59, dans un paysage déjà anthropisé, entre un échangeur routier et une zone d'activité logistique et accentue le continuum urbain le long de la D590 entre Moncel et Saint-Clément.

Il conviendra d'arrêter l'étalement urbain le long de cet axe afin de ménager des espaces libres entre les deux villages, au risque de ne plus identifier chacune des deux entités.

Réponse de la CCTLB

Le site d'implantation visé fait face côté nord aux locaux d'une entreprise (les Meubles Lagrange) existant depuis plusieurs décennies et à proximité au sud au pôle économique de Mondon, qui est amené à se développer et s'intègre à la vision stratégique de la dynamisation économique intercommunale.

Or le centre de ce site qui prend une forme linéaire se situe au niveau de la limite entre les communes de Moncel et de Laronxe. Néanmoins dans la perspective de révision du PLUi-H, l'Actipôle ne devrait pas s'étendre plus au Sud et il n'existe pas de volonté d'urbanisation supplémentaire au nord du giratoire de la route départementale.

Ainsi l'identification des villages-centres de Moncel et de Saint Clément restera bien marquée : les espaces situés en zone naturelle (boisée) ou agricole au Nord-Ouest de l'entreprise Lagrange seront conservés ainsi que ceux localisés au Sud de la plateforme ID Logistics.

L'identité propre de l'Actipôle de Mondon sera amenée à être renforcée pour souligner son caractère de zone économique d'intérêt intercommunal.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les engagements pris par la CCTLB à limiter l'étalement urbain entre les deux villages, de préserver les espaces naturels et agricoles situés entre les deux entités, permettront de conserver une séparation claire entre les villages de Moncel-Lès-Lunéville et Saint-Clément.

- **Le projet doit être reconnu d'intérêt général**, sa justification faisant référence à une jurisprudence sur le développement de centres commerciaux dans les années 1980, évolué avec des opérations Cœur de ville, centre bourgs... qui visent à redynamiser les centres-villes et de l'objectif zéro artificialisation nette.

Réponse de la CCTLB

L'intérêt de l'intercommunalité pour l'implantation de ce bâtiment se traduit au travers de plusieurs approches :

- **Un besoin des acteurs économiques :**

L'offre logistique créée correspond à un besoin exprimé à l'échelle du Grand Est par les acteurs spécialisés, le site offrant une situation géographique idéale entre les agglomérations de Nancy et Strasbourg, saturées du point de vue de l'offre foncière pour ce type d'activités. Le secteur de la logistique reste en expansion, porté par les nouveaux modes de consommation. Cette dynamique correspond également à une optimisation des approvisionnements de commerces en choisissant les sites les plus adéquats pour l'implantation des plateformes de distribution.

- **La participation à une nouvelle stratégie foncière favorisant le développement économique local :**

Du point de vue de la stratégie économique du territoire, il convient de souligner que le diagnostic économique réalisé dans le cadre du projet de révision du PLUi-H a mis en lumière une offre limitée en matière de fonciers économiques et la nécessité de développer de nouvelles enveloppes foncières attractives pour les entreprises à la fois locales mais également exogènes, qui sont jusqu'à présent peu nombreuses à s'intéresser à la CCTLB.

Plus généralement les fonciers le plus souvent ne remplissent pas les conditions pour attirer les entreprises (localisation, dimensions, desserte, équipements, conditions de mobilisation ...), qui elles présentent leurs exigences. Par ailleurs les fonciers de grande taille facilement accessibles sont rares aujourd'hui non seulement sur la CCTLB, mais également sur l'ensemble du Sud Meurthe et Moselle.

La nouvelle implantation s'inscrit dans la logique recherchée de structuration de l'économie locale autour de plusieurs pôles-phares qui répondent aux attentes des entreprises à la recherche de fonciers adaptés à leurs besoins.

Ainsi le foncier ciblé dans la présente démarche s'inscrit dans cette volonté de renforcer le pôle économique de Mondon, dont il devrait à court terme faire partie intégrante, la révision du PLUi-H prévoyant de reclasser les terrains situés entre Carrefour Logistique et le site visé par la DP en zone aménageable pour l'Économie.

L'Actipôle de Mondon s'est structuré au fil de projets d'aménagements successifs et indépendants. Avec le projet FIRE il s'articulera autour de 3 accès sur la RD 590, qui fait le relais pour rejoindre la RN 59, artère majeure reliant l'axe Nancy Strasbourg au département des Vosges :

- L'accès situé le plus au sud dessert le site Betaigne, sur lequel l'entreprise ID Logistics est implantée et qui devrait accueillir prochainement un autre établissement de taille importante.*
- L'accès central (rue Marchal), qui dessert la plateforme « Carrefour », l'entreprise Valecobois et à l'avenir d'autres établissements qui devraient occuper le foncier encore vierge d'installations (env. 1,2 ha).*
- L'accès nord depuis le giratoire de la RD 590, qui desservira le projet en cours d'analyse.*

Comme indiqué plus haut, les fonciers situés entre le site objet du présent dossier et le plateforme « Carrefour » devraient à l'occasion de la révision du PLUi-H être intégrés au pôle économique de Mondon. En ce sens, contact a été pris avec les propriétaires concernés, qui accueillent favorablement cette perspective.

Il convient de relever qu'un premier porteur de projet avait proposé dès 2022 d'implanter un nouvel établissement de logistique sur le secteur. La prise de décision de la révision du PLUi-H n'était alors pas encore actée et une modification du PLUi-H venait d'aboutir au mois de juin. La prescription de la révision du PLUi-H n'est en effet intervenue qu'en décembre 2023.

La nouvelle implantation s'intégrera ainsi à un pôle économique cohérent délimité au Sud-Ouest par la RN59, au Nord-Ouest par le site des Meubles Lagrange, au Nord-Est par la voie ferrée (avec possibilités d'aménagement technique à son Nord-Est) et au Sud-Est par la plateforme « ID Logistics ». Une ou plusieurs OAP dans le cadre de la révision du PLUi-H devraient ainsi établir les schémas d'aménagement optimisant la gestion des espaces.

Il convient de retenir que la nouvelle organisation économique territoriale issue de la révision du PLUi-H permettra de reclasser en zone N ou A certains secteurs à vocation économique qui se sont révélés inadaptés, ne présentant pas les qualités pour attirer les entreprises.

Le SCoT prévoit sur la CCTLB une consommation d'espaces hors enveloppe urbaine limitée à 58 ha sur une période de 10 ans (2021 à 2030), sachant que concernant les zones économiques stratégiques, dont l'Actipôle relève, il est possible de puiser jusqu'à 10 ha au sein d'une réserve foncière mutualisée, à concurrence de 50 % de la consommation visée. La CCTLB n'a pas à ce stade formulé ce recours.

Pour précision, depuis 2021 la CCTLB a consommé 7,7 ha des 58 qui lui sont attribués, ce qui témoigne d'une faible dynamique.

- **Un facteur de création d'emplois :** Le porteur de projet prévoit que l'activité créée sur site apporterait entre 80 et 100 emplois sur le territoire, hors emplois indirects, qui s'évalueraient à 0,5 pour 1. Il convient de rappeler les chiffres en termes de taux chômage sur le territoire au sens du recensement de la population. Il s'établit à 12,3 % sur l'ensemble de l'intercommunalité et 16,4 % à Lunéville, comparativement à un niveau 11,7 % au niveau national (chiffres INSEE officiels recensement 2025, pour l'année 2022).*

Il ressort de ces éléments un besoin de redynamisation économique à la suite de décennies précédentes qui ont affecté l'emploi sur le bassin de population local. Par ailleurs le niveau de qualification requis correspond à celui d'une part représentative de la main d'œuvre locale.

- **La perspective de la création d'une filière de formation complète en logistique (jusqu'à Bac+5) :** cette nouvelle implantation porterait au nombre de trois les entreprises de logistique sur un même*

secteur géographique, condition qui constitue le seuil à partir duquel une telle filière peut être promue, sous l'égide de la Région Grand Est.

Elle permettra ainsi de renforcer et diversifier l'offre éducative du territoire, mais au-delà de mettre en adéquation le contenu des formations avec la nature des emplois disponibles sur le territoire.

- **Concernant les nuisances produites par la nouvelle activité** : les représentants de la société FIRE nous annoncent le passage de 80 camions par jour, sachant qu'une grande partie d'entre eux devrait accéder au site via les échangeurs avec la RN 59 situés à proximité directe du site.

Ce qui limitera l'encombrement de la Départementale desservant plus au Sud le site de Mondon. Le projet sera en outre labellisé « BREAM », qui garantit entre autres conditions une intégration paysagère du projet, qui sera renforcée par l'aménagement d'une zone humide fonctionnelle sur site.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB justifie le projet par son rôle de levier pour le développement économique et la création d'emplois, mais aussi par sa contribution à une stratégie foncière plus large et la perspective de développer une filière de formation pour répondre aux besoins du territoire.

Elle apporte également des arguments pour rassurer sur l'impact environnemental et de circulation du projet.

Ces arguments viennent en complément de ceux repris dans le dossier d'enquête publique, jugés insuffisants. (§ paragraphe 1.3.1 – page 8).

5.6.2. Avis de la Plateforme locale de Rénovation Énergétique (PETR) de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, M. Cornil, Directeur, a rappelé les réflexions qui sont menées sur le sujet des mobilités dans le cadre de la délégation de service public en transport urbain dans le lunévillois ; notamment sur la desserte de cette d'activité en transports en commun avec un plan de déplacement des entreprises et celui ciblé sur les déplacements doux.

Commentaire CE

Il n'a pas été évoqué le déplacement en vélo qui est actuellement accidentogène dans cette zone, alors que des parkings pour vélos sont prévus pour répondre à la réglementation mais sans évoquer les possibilités d'accès sécurisés.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes rappelle que l'intégration de places de stationnement ciblées sur les cycles est déjà imposée par le règlement d'urbanisme. La question des relais et de la sécurisation des cheminements cyclables menant au site ne peut toutefois être pleinement prise en compte que dans le cadre du schéma directeur cyclable récemment élaboré par le PETR, qui implique un plan de financement pluriannuel.

À ce stade, les cyclistes peuvent emprunter la voie routière peu fréquentée longeant la voie ferrée (chemin de Mississippi), qui relie le cœur de Moncel au nord du site, à proximité du passage ferré, sur une distance d'environ 2 900 m. Le schéma directeur cyclable prévoit la réaffectation de ce tronçon de voie aux mobilités douces et il conviendrait d'en préciser avec le PETR les conditions techniques et financières afin d'évaluer la pertinence des solutions envisagées au regard de leur coût et de leur efficacité pour les usagers.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB prévoit de travailler avec le PETR pour évaluer la faisabilité technique et financière de cette solution. En résumé, si le stationnement des vélos est pris en compte, la question plus large de la

sécurité des accès cyclables est intégrée dans un plan régional à long terme qui nécessite un budget dédié et une étude plus approfondie.

5.6.3. Avis du Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine

Lors de la réunion conjointe des PPA, le Chef de projet, a recommandé de :

- Replacer le projet dans le contexte plus général de la consommation foncière sur le territoire de la CCTLB,
- Inclure une analyse de la consommation foncière et de mentionner les limites chiffrées établies par le SCOT.
- Le replacer dans une logique d'aménagement d'ensemble cadrant avec le secteur de l'Actipôle, au lieu de le décrire comme un simple site proche de cette zone d'activité.
- Clarifier le périmètre de la zone d'activité et une vision globale est nécessaire.

Réponse de la CCTLB

M. le Président a rappelé que le futur PLUi-H ciblera trois zones de développement économique. Il a également mentionné une étude en cours menée par l'ANCT⁹ sur la pertinence des localisations des zones à vocation économique et a précisé qu'il était prématuré de se prononcer sur ces opportunités. Aucune approche n'a été faite à ce stade concernant le portage foncier à 50 % lié à la catégorisation de site stratégique.

La clarification du périmètre et de la desserte de l'Actipôle dans sa configuration aboutie fait actuellement l'objet d'un travail de précision dans le cadre de la révision du PLUi-H.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Prend acte que les zones de développement économique sont actuellement revues dans le cadre de la révision du PLUi-H en cours.

Concernant la multimodalité et transport, La Multipôle souhaiterait également savoir si le recours à la multimodalité, notamment le transport ferroviaire, est envisagée sur ce site. Elle estime qu'une meilleure desserte interne est nécessaire pour assurer une organisation cohérente de la zone, car les accès indépendants actuels compartimentent l'ensemble.

Réponse de la CCTLB :

M. le Président a rappelé que la desserte actuelle de la zone résulte de l'héritage des différentes phases d'aménagement successives. Les principes relatifs à cette desserte sont inscrits dans l'OAP existante et pourront être réexaminés dans le cadre de la révision du PLUi-H, en cohérence avec le développement futur de l'Actipôle.

Il est toutefois précisé que l'accès au projet actuel se fera en un point unique déjà identifié et ne concerne pas l'organisation interne future de l'Actipôle.

Par ailleurs, une bande foncière le long de la voie ferrée, côté Est, est classée en zone UX afin de permettre d'éventuels aménagements liés à la desserte ferroviaire.

M. le Président a souligné qu'il soutient la volonté politique de la SNCF de développer le fret, tout en notant que ce type de projet se heurte encore à certains obstacles, notamment financiers.

⁹ ANCT : Agence Nationale de la cohésion des Territoires

En parallèle, la collectivité poursuit des discussions visant à renforcer la mobilité des usagers, notamment à travers le plan d'aménagement des pistes cyclables élaboré par le PETR et l'examen de la mise en place de systèmes de navettes.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Les échanges entre la CCTLB et la multipôle montrent une volonté commune de développer le territoire de manière cohérente et réfléchie, en s'appuyant sur la révision en cours du PLUi-H et des études approfondies pour prendre des décisions éclairées.

5.6.4. Avis de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville

Après en avoir délibéré le 16 Juin 2025, le conseil Municipal, à l'unanimité¹⁰, a donné un avis favorable en souhaitant que les parcelles limitrophes soient concernées par la modification de zonage du PLUi-H et passées en zone compatible avec des activités économiques.

Réponse de la CCTLB :

Le PLUi-H de la CCTLB est en cours de révision. Son volet économique prévoit de réorganiser l'offre de foncier économique afin qu'elle soit renforcée et adaptée à la demande des entreprises.

En ce sens, l'Actipôle de Mondon, situé dans le voisinage du potentiel site d'implantation du projet FIRE, est amené à se développer, étant par ailleurs identifié dans le SCoT actuel comme Zone d'Activité Économique Stratégique à l'échelle du Sud de la Meurthe et Moselle.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB et la commune semblent être en phase concernant le développement économique de la zone Actipôle du Mondon.

¹⁰ M. Jean Penner n'a pas pris part au vote du fait que ses terrains sont impactés par cette modification de zonage.

5.7. Synthèse des recommandations de l'Autorité environnementale

L'Ae a rendu son avis délibéré le 22 Mai 2025 (réf. MRAe 2025AGE51) résumé dans le tableau ci-après :

	RECOMMANDATIONS	REPONSES de la CCTLB
R1 <i>Reclassement de la zone A en zone 1AUX</i>	Attendre l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avant de poursuivre l'instruction de son dossier.	<i>La réponse de la CDPENAF a été communiquée à la CCTLB le 10 juin 2025 avec un avis favorable, en précisant toutefois que la Communauté de Communes s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.</i>
R2 <i>Complétude du dossier</i>	Etablir un plan localisant à la fois la zone de projet et l'Actipôle de Mondon, et leur articulation ; Indiquer le zonage de l'Actipôle de Mondon dans le PLUi-H et la ou les surfaces correspondant à la ou les zones concernées ; Préciser l'état de remplissage et les disponibilités au sein des ZAE existantes, en particulier au sein de l'Actipôle de Mondon.	<i>Voir le plan proposé correspondant à la pièce 14 de l'enquête publique. L'Actipôle de Mondon s'est développé au fil du temps par tranche. L'implantation projetée en constituerait la troisième, avec un accès propre sur la RD590.</i> <i>Le futur zonage de l'Actipôle Mondon est en cours de définition dans le cadre de la révision du PLUi-H, ce qui implique ses caractéristiques de structuration. La non réalisation du projet objet de la DP entraverait une projection sur la définition de perspectives à donner pour cet ensemble.</i> <i>Par ailleurs, le SCoT et les premières études réalisées dans le cadre de la révision du PLUi-H font état de la rareté de la disponibilité de fonciers économiques de grandes dimensions sur le territoire et au-delà sur le sud de la Meurthe et Moselle.</i>
R3 <i>Articulation avec les documents de planification de rang supérieur</i>	SCOT Sud 54 : L'Ae s'interroge sur l'application de la règle du SCOT concernant la consommation foncière mutualisée. <i>La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.</i> PGRI et PCAET : Le dossier omet d'analyser l'articulation avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. La MRAe recommande d'intégrer ces analyses. SRADDET Grand Est et Loi Climat et Résilience : Le dossier ne détaille pas l'articulation avec les règles clés du SRADDET (<i>atténuation et adaptation au changement climatique, préservation des zones humides, sobriété foncière, imperméabilisation des sols, mobilité durable</i>).	<i>SCoT Sud 54 : Les 7,9 ha seraient effectivement potentiellement comptabilisés au titre de la consommation foncière du portefeuille attribué à chaque intercommunalité, bien qu'il puisse être recouru dans le cas présent au portefeuille mutualisé de réserve foncière établi par le SCoT, au bénéfice notamment des ZAE stratégiques. Le secteur proche de Mondon est identifié comme ZAE d'intérêt stratégique par le SCoT.</i> <i>PGRI et PCAET :</i> <i>Il n'existe aucun lien entre le risque d'inondation et l'implantation projetée. Le PCAET n'a pas vocation à réguler l'implantation des entreprises.</i> <i>Le SRADDET est en cours de modification. Par ailleurs le SCoT constitue le document qui traduit les orientations du SRADDET. On doit ainsi se référer au Scot, qui a été récemment révisé et non au SRADDET, de facture plus ancienne, pour évaluer la compatibilité du projet avec les objectifs établis à une échelle géographique supérieure.</i>

R4 Espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques	Natura 2000 : Produire une évaluation des incidences Natura 2000 complète sur les sites Natura 2000, selon la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) et concluant sur l'absence ou non d'impacts significatifs sur les sites localisés dans un rayon de 5 km. <u>En cas d'incidences significatives, le maître d'ouvrage doit :</u> Justifier l'absence de solutions alternatives ; Indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000 et en informer la Commission européenne ; la notion d'incidences significatives est donc appréciée avant mise en œuvre des mesures compensatoires ; Démontrer la motivation de la réalisation du projet pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, ce qui est déjà très restrictif ; s'agissant d'un site abritant un type d'habitat ou une espèce prioritaire, seules peuvent être évoquées des considérations liées à la santé de l'homme, à la sécurité publique ou à un bénéfice important pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur. Zones humides : Une zone humide de 0,770 ha sera impactée, avec une mesure compensatoire proposée de 15 800 m². La MRAe recommande de conforter la préservation de la zone humide par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme¹.	<i>Le site n'est pas en proximité directe d'une zone Natura 2 000. La plus proche se situe à plus de 3 km au sud et est séparée par la RN59. L'autre, située au nord à 4,8 km bénéficie de l'écran que constitue le massif forestier de Mondon. Compte tenu de ces éléments, il apparaît que le projet ne portera aucun impact significatif sur ces zones Natura 2000.</i> <i>De manière plus générale, la présente procédure n'a pas à proposer de mesures compensatoires, qui sont liées directement au projet.</i> <i>Zones humides : Le projet fait l'objet de l'aménagement d'une zone humide qui pourra faire l'objet de mesures de protections réglementaires dans le cadre d'une procédure adaptée.</i>
R5 Risques	Le projet est situé en zone de débordement de nappe d'eau souterraine et de retrait-gonflement des argiles. La MRAe recommande d'indiquer comment ces risques sont pris en compte dans la conception des bâtiments.	<i>Ces éléments seront pris en compte dans le cadre de la conception précise du projet et du permis de construire. Ces conditions ne peuvent être imposées dans le cadre de la présente procédure. L'ensemble de la vallée est impacté par cet enjeu.</i>
R6 Ressources en eau	Eau potable : La MRAe demande de préciser les consommations d'eau attendues et d'analyser la suffisance de la ressource, notamment pour la défense incendie cumulée des sites logistiques. Eaux pluviales : <i>Le dossier ne détaille pas la gestion des eaux pluviales.</i> La MRAe recommande de privilégier l'infiltration à la parcelle. Assainissement : <i>La station de traitement des eaux usées de Lunéville, bien que conforme en équipement et collecte, ne l'est pas en performance.</i> La MRAe recommande de la mettre en conformité avant le branchement du projet.	<i>Eau potable : Ces éléments doivent être précisés par le porteur de projet dans le cadre du permis de construire en lien avec le SDIS.</i> <i>Eaux pluviales : le projet devra respecter l'article 40 de la loi APER, qui imposera notamment des dispositions relatives à la perméabilité des sols.</i> <i>Assainissement : Ce point sera étudié dans le cadre de la définition plus précise du projet avec les services compétents.</i>

R7 Climat, air et énergie	La MRAe recommande : Emissions de Gaz à effet de serre (GES) Procéder à un bilan des émissions de GES et plus généralement du développement des activités logistiques sur le territoire de la CCTLB, Stationnement : Absence de prévision de stationnement pour vélos, cheminement piétonnier, et utilisation d'énergie renouvelable sur le site. La MRAe recommande de les intégrer. Energie renouvelable sur le site : Prévoir leur utilisation.	<i>GES : cette approche est engagée dans le cadre du PCAET ;</i> <i>Stationnement : le stationnement pour vélos est obligatoire dans le cadre de l'application des règles du PLUi-H.</i> <i>Commentaire CE : Le stationnement pour vélos est certes obligatoire mais il serait judicieux d'étudier des pistes cyclables permettant de se rendre à la zone d'activité. En l'état, ce n'est pas possible.</i> <i>L'aménagement de parcours cyclables adaptés est à étudier et décider dans le cadre de l'application du schéma d'aménagement cyclable piloté par le PETR.</i> <i>Energies renouvelables : l'utilisation de ces sources reste de la responsabilité de l'acteur privé et sera étudié à la lecture des contraintes réglementaires applicables.</i>
R8 Modalités Indicateurs de suivi	<i>Le dossier ne présente pas d'indicateurs de suivi.</i> La MRAe recommande de les compléter avec des valeurs de référence, cibles et sources de données.	<i>Cette approche s'inscrit dans le cadre du suivi du PLUi-H.</i>
R9 Résumé non technique	Résumé jugé trop succinct et doit être complété par une synthèse adaptée de la séquence ERC. En somme, l'avis de la MRAe souligne un manque de précision et d'exhaustivité dans l'évaluation environnementale du projet, ainsi qu'une insuffisante prise en compte des enjeux environnementaux et des documents de planification supérieurs.	<i>Cette démarche de concertation a fait l'objet d'un ensemble de réunions et d'échange avec les services de la DDT.</i> <i>Les documents de planification supérieurs sont traduits dans le SCoT, qui identifie la zone d'activité voisine comme pôle de développement économique majeur à l'échelle de l'intercommunalité</i>

Tableau n° 8 – Recommandations de la MRAe

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'avis de la MRAe a mis en évidence un manque de précisions et de complétude dans le dossier d'enquête publique mais la CCTLB a répondu à chaque point, soulignant que de nombreux aspects seront traités lors des phases ultérieures du projet, notamment lors de la demande de permis de construire.

6. OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

6.1. Observations déposées sur le registre papier pendant les permanences

- ❖ 1^{ERE} PERMANENCE DU JEUDI 26 JUIN 2025 AU SIEGE DE LA CCTLB
 - Aucune visite, aucune observation déposée sur le registre.

- ❖ 2^{EME} PERMANENCE DU VENDREDI 11 JUILLET A LA MAIRIE DE MONCEL-LES-LUNEVILLE
 - **Visite de M. PENNER Jean sis Ferme de la tuilerie**, sa propriété sera en vis-à-vis de la future plateforme logistique. Il est venu prendre connaissance du projet dont il n'a pas été informé.

Après lui avoir présenté le projet sur la construction d'une plateforme logistique devant chez lui, rendez-vous est pris pour se revoir lors d'une prochaine permanence afin de déposer ses remarques et faire part de son inquiétude sur le registre.

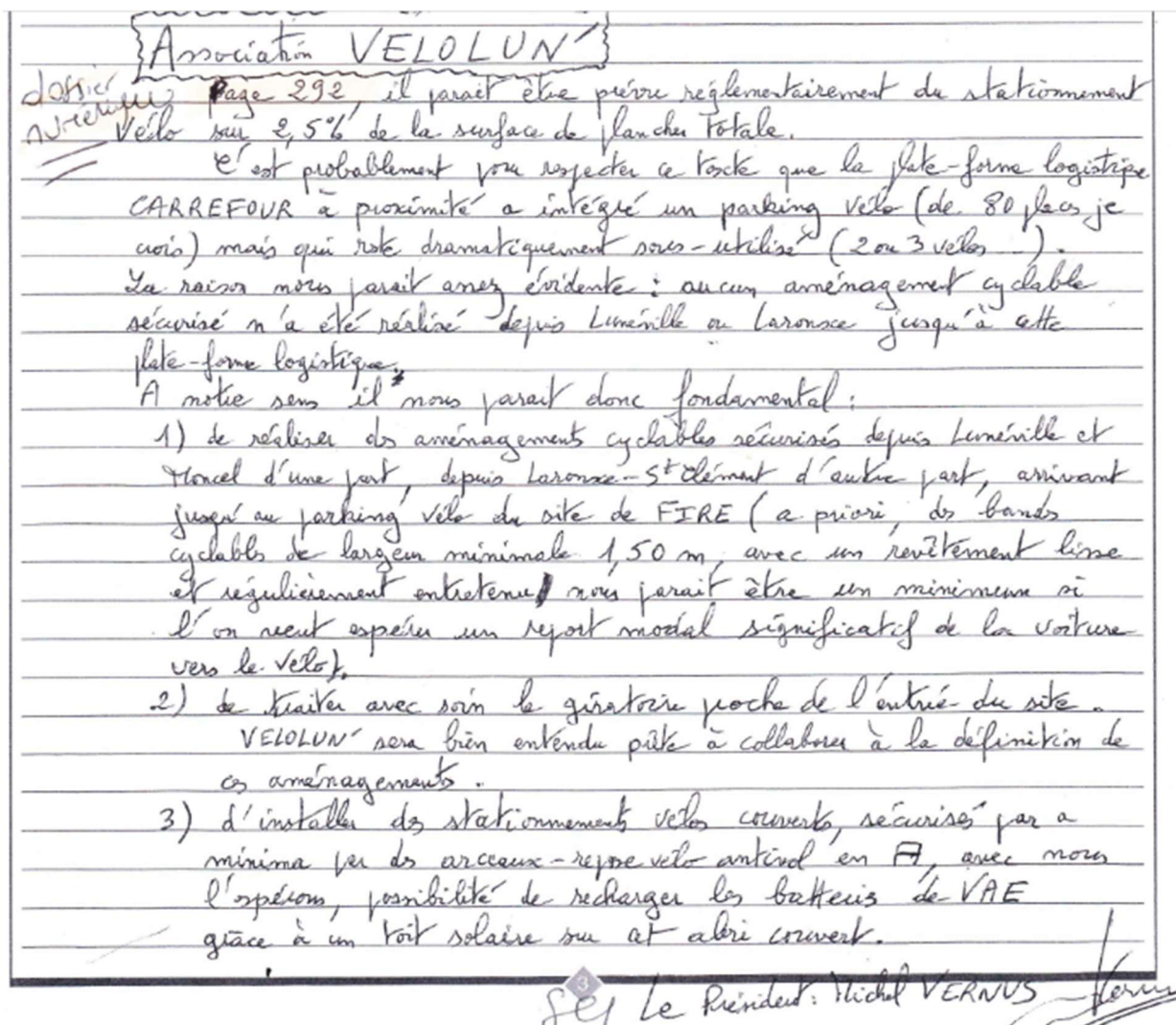
(cf. permanence du 28/07/2025 au siège de la CCTLB)



A gauche le terrain sur lequel devrait être construite la plateforme et à droite la Ferme de la Tuilerie.

➤ Association VELOLUN'

NB : la page 292 du dossier d'enquête publique correspond au dossier numérique dont toutes les pièces ont été enregistrées à la suite et ainsi numérotées différemment que sur le dossier version papier.



Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes souligne que l'accès au site à vélo peut se faire par la voie partant de Moncel et longeant la voie ferrée (chemin de Mississippi, cf. plan en annexe). Ce parcours, d'une distance inférieure à 3 km, est une ligne droite bitumée, sans déclivité, et débouche à proximité immédiate du passage de la voie ferrée situé au nord-ouest du site. Il est toutefois reconnu que ce chemin ne bénéficie pas encore d'équipements spécifiques de sécurisation pour les cyclistes. Néanmoins le schéma directeur cyclables du PETR projette que ce tronçon soit réaménagé pour être réservé aux mobilités douces.

En alternative, un itinéraire depuis la gare de Saint-Clément, d'une distance d'environ 4,8 km par la Départementale, est également possible. Si l'on se limite au giratoire Est desservant le site de Mondon, la distance parcourue est d'environ 2 500 m. Ce parcours, là encore, ne dispose pas actuellement de

mesures de sécurité particulières pour les vélos. Des dispositions sont là aussi prévues par le schéma directeur cyclable.

La Communauté de Communes souhaite poursuivre la réflexion sur ces questions et rappelle que les aménagements recommandés par Vélo-Lun pourront être intégrés dans le cadre du plan d'aménagement cyclable du PETR. En agglomération, la mise en œuvre de ces aménagements relève des communes, en concertation avec l'intercommunalité, afin de garantir une cohérence et une sécurité optimales pour les usagers.

Concernant le giratoire, toute évolution de son aménagement relève de la compétence du Département, avec lequel la Communauté de Communes entend se coordonner étroitement.

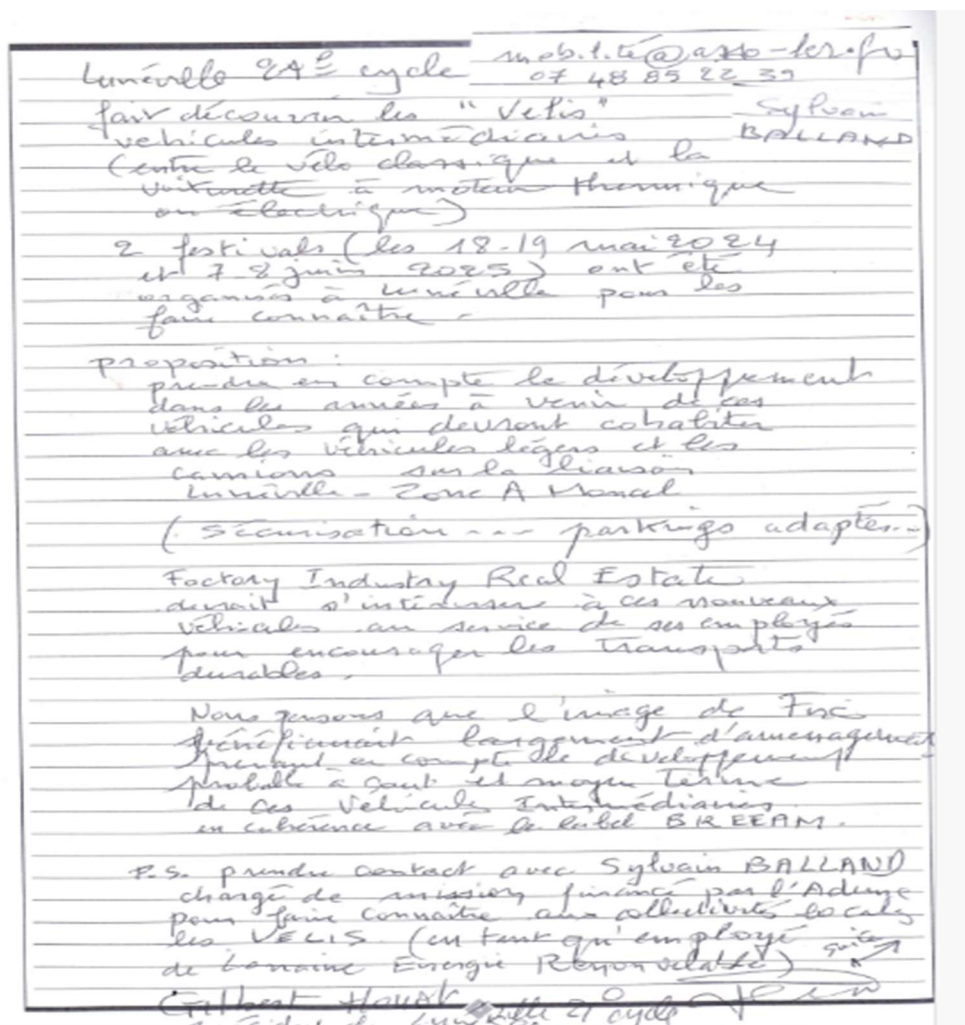
Enfin, la mise en place de stationnements pour les vélos sur le site relève du porteur de projet, qui pourra être accompagné et sensibilisé aux solutions techniques les mieux adaptées.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB montre qu'elle est consciente de l'importance de l'accès à vélo et répond aux préoccupations soulevées par VELOLUN' et propose d'y travailler ensemble afin de trouver des solutions concrètes à moyen et long terme pour améliorer la sécurité et l'accessibilité à vélo du site.

En s'appuyant sur des projets existants, tel que le schéma directeur cyclable du PETR, elle démontre qu'elle a déjà réfléchi à ces problématiques de mobilité douce et souhaite coordonner ses efforts avec ceux des communes avoisinantes et le Département mais sans en prendre la responsabilité.

➤ Association Lunéville 21^{ème} cycle



Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes accueille avec intérêt les observations relatives aux véhicules dits « alternatifs ». Ces éléments pourront être portés à la connaissance du porteur de projet, qui aura la possibilité de définir une politique favorable à leur usage, par exemple à travers la mise en place de stationnements adaptés ou d'équipements spécifiques.

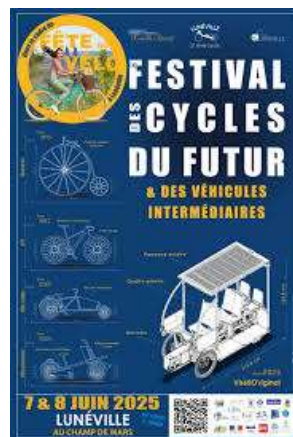
Par ailleurs, il est tout à fait envisageable que ce type de mobilité bénéficie, à l'avenir, d'aménagements complémentaires intégrés au plan cyclable actuellement porté par le PETR, et appelés à se déployer progressivement sur le territoire.

La Communauté de Communes restera attentive à ces évolutions, dans l'esprit de soutenir et d'accompagner toutes les démarches qui contribuent à la transition vers des modes de déplacement plus durables et respectueux de l'environnement.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

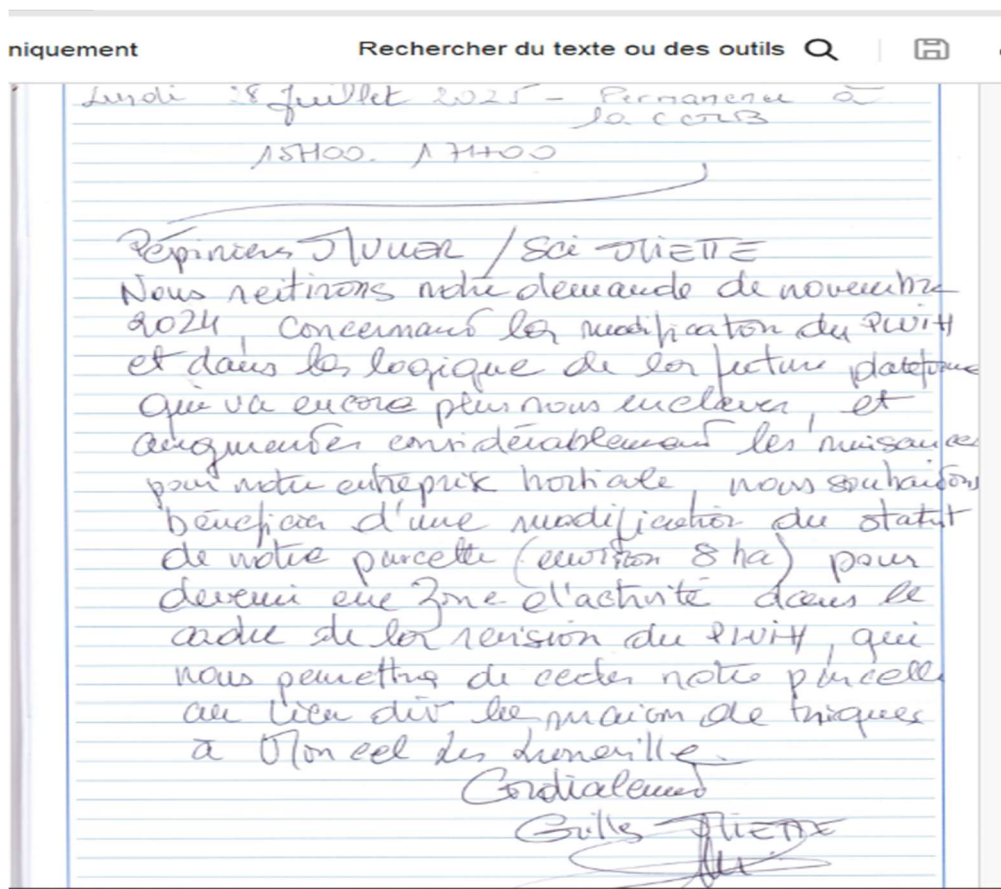
La CCTLB se montre attentive à la promotion de modes de déplacements durables et s'engage à les étudier concrètement et à les intégrer dans ses projets en cours et futurs.

A noter qu'un festival « des cycles du futur et des véhicules intermédiaires » est organisé chaque année à Lunéville par l'Association, soutenue par la CCTLB.



❖ 4^{EME} PERMANENCE AU SIEGE DE LA CCTLB DU LUNDI 28 JUILLET 2025

➤ Pépinières MULLER/SCI MIETTE



Réponse de la CCTLB

Un rendez-vous avec le Président a permis de clarifier la situation et un courrier a été adressé à l'ensemble des propriétaires voisins pour leur apporter des perspectives en matière d'évolution du zonage de leurs fonciers. M. MIETTE a reçu l'assurance d'une perspective de réaffectation de ses biens fonciers en zone d'activités.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB a donné une assurance à M. MIETTE que ses terrains actuellement classés en zone agricole (A) seront réaffectés en zone d'activité économique (Aux) dans le PLUi-H actuellement en cours de révision. C'est une information cruciale qui lui offre une perspective claire pour le développement futur de ses biens fonciers.

➤ M. PENNER Jean & Mme LANG Aurore – ferme de la Tuilerie à MONCEL

Remise d'une lettre en mains propres et insérée dans le registre papier pages 5 à 7

PAGE 1

PENNER Jean
LANG Aurore
1 Ferme de la Tuilerie
54300 MONCEL LES LUNEVILLE
Tel : 06.33.56.08.60
06.60.26.34.30
lang_aurore@hotmail.com

Moncel Les Luneville le 19/07/2025

CCTLB
A l'attention de la Commissaire Enquêtrice
11 avenue de la Libération
54300 LUNEVILLE

Copie : A l'attention de M. Le Maire de Moncel Les Luneville

Madame,

Suite à l'affichage de l'« avis d'enquête publique unique » pour le « **Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel Les Luneville 3** », je me suis rendu à la consultation publique du 11 juillet 2025 où vous avez pu m'exposer les grandes lignes du projet qui se dessinait face à notre domicile, sis 1 Ferme de la Tuilerie 54300 Moncel Les Luneville soit en direct vis-à-vis à moins de 10 mètres de l'implantation du projet par rapport à notre propriété (espacement du chemin d'accès et de ses bas cotés).

Nous avons appris il y a deux ou trois ans que la parcelle voisine avait été vendue en vue d'un projet de ce type mais que la réalisation était encore alors soumise à des études de sol, nous n'avions pas eu de nouvelles depuis et avons été surpris de le découvrir par ce panneau alors que nous sommes malheureusement les principaux impactés, puisque les **seuls résidents voisins** à l'exception des vendeurs.

Nous ne souhaitons pas fondamentalement nous opposer au projet général de la Communauté des Communes qui vise à créer un très grand pôle industriel ou artisanal entre St Clément et Lunéville au vu des constructions successives s'étant opérées depuis l'achat de notre maison en 2015, mais nous sommes extrêmement **inquiets des répercussions directes (nuisances, dangers, qualité vie) et indirectes (dévaluation de notre propriété)** pour notre famille et souhaiterions obtenir des réponses concrètes sur ces points, car nous avons à ce jour le sentiment de ne pas être considérés.

En effet nous avons déjà eu la surprise de voir se créer le Pôle Logistique du Mondon peu après notre achat (et ce bien qu'ayant pris à l'époque la précaution de demander que au notaire si les terrains avoisinant étaient constructibles), à environ 200 mètres de notre maison, générant une première dévaluation au vu de la pollution visuelle (Déterioration du paysage, illuminations toute la nuit visible à des kilomètres) et sonore, et de l'accroissement du trafic.

Nous avons acheté cette propriété pour son terrain, qui permettait la création d'un élevage de chevaux de sport (EA ELEVAGE DE THORNE, SIRET 81979361300012) effectivement créée le 01/04/2016 et pour lequel des aménagements équestres (clôtures, stabilisation de sols, réfection des dépendances existantes) ont été réalisés, apportant dans un premier temps une plus-value à notre propriété qui entraine ainsi dans la niche immobilière des propriétés rurales équestres, marché de niche qui donnait toutefois tout son attrait et valeur à notre petit domaine qui est trop excentré de la

commune pour être attractif en tant que simple maison d'habitation. Or avec l'artificialisation des surfaces voisines, notre propriété est considérablement dévaluée car la clientèle de ce genre de bien recherche justement des propriétés rurales et non enclavées entre deux zones industrielles, qui outre les nuisances ne laissent aucune perspective de développement.

Moi même je crains de devoir renoncer à cette activité annexe car je ne sais pas si les nuisances à venir ne vont pas être incompatibles avec le bien être animal, les équidés étant très sensibles au stress (blessures, avortements) qui résulte des bruits forts et intempestifs, et ce alors que les emprunts contractés à titre personnel pour le lancement de mon activité ne sont pas encore remboursés.

Lors de notre acquisition, nous projections également de développer un gîte équestre dans l'une de nos dépendances (petite maisonnette), projet d'abord repoussé faute de trésorerie et que nous devrons désormais abandonner puisque ce qui devait être la baie vitrée de ce logement donnera sur les entrepôts, ce qui n'est pas attractif pour du tourisme vous en conviendrez.

Nous avons pris rendez vous pour réaliser des estimations par un professionnel de l'immobilier, quant à la valeur actuelle de notre bien et une projection de sa valeur une fois la construction du nouveau pôle logistique entamé, afin de chiffrer le préjudice financier que nous sommes en raison de redouter dans l'état actuel des choses.

Nous formons une famille de deux adultes et deux enfants, nés respectivement en mars 2019 et août 2023 pour qui nous déplorons la dégradation de notre qualité de vie à venir, outre les nuisances sonores que nous subissons durant toute la durée des travaux, et très certainement par la suite si l'on se réfère aux bruits qui nous parviennent quotidiennement (gros « boum » dont nous ne comprenons pas trop l'origine, on nous a parlé d'une bosse dans le revêtement qui résonne au passage des camions) depuis Logidis, il faudra composer avec la pollution visuelle d'un horizon totalement bouché par un bâtiment de plusieurs hectares à quelques mètres de nous en lieu et place d'un champ de 8 hectares nous offrons de beaux couchers de soleil.

Nous sommes également inquiets pour la sécurité de nos enfants, au vu de l'accroissement du trafic de centaines de poids lourds sur ce qui était une simple petite départementale désengorgée par une 2x2 voies lorsque nous avons acheté.

Il est bien sûr devenu impensable d'emprunter cette route pour se rendre en ville en vélo ou en scooter désormais, mais l'on sait tous que les enfants ne sont pas toujours conscients des dangers, que se passera-t-il si un jour l'un d'eux prend la fuite à vélo suite à une colère ou en échappant à notre surveillance pour aller « chez un copain » ?

Sans même imaginer un tel scénario nous constatons depuis des années la dangerosité accrue qu'occasionne la création de ces pôles logistiques en terme de circulation. En effet nous l'avons bien constaté à l'époque – et il me semble que notre voisine d'alors, Mme Muller, avait déjà réclamé auprès de la cctlb ou du département à ce sujet avant de déménager – depuis la création de Logidis, nous sommes confrontés à des comportements dangereux lorsque nous souhaitons nous engager dans le chemin d'accès à notre propriété, outre la vitesse excessive, l'on ne compte plus les fois où les usagers nous doublent en trombe par la gauche alors que nous avons commencé à bifurquer (en ayant ralenti avant et avec clignotant) ... les trois quart du temps ces automobilistes s'engagent dans la voie d'accès à Logidis dans la foulée.

Malheureusement nous avons déjà pleuré la perte de notre chien en novembre 2024, fauché par un des nombreux camions circulant devant la propriété car il est sorti pourchasser un lapin vers la route alors que nous entrions en voiture dans la propriété, il a suffi de quelques minutes en dix ans... Un accident est toujours bête et se joue toujours à peu de choses malgré les précautions mises en place, ce drame à notre échelle nous l'a bien rappelé, la fréquentation de cette route ne laisse pas beaucoup de marge pour éviter un drame en cas d'incident.

Au vu de la détérioration actuelle et à venir de notre qualité de vie, nous ne souhaitons pas conserver notre logement contre vents et marées, l'environnement immédiat étant devenu inconciliable avec notre projet de vie qui est totalement bousculé, cependant les biens similaires sont extrêmement rares et chers, le notre dévalué fortement par le projet en cours, ne nous permettant pas de le proposer à la vente pour reprendre notre vie et projets ailleurs.

De fait nous souhaiterions voir notre propriété reclassée en zone d'activité, à l'instar de nos voisins immédiats (non résidents mais propriétaires exploitants de la pépinière Muller, M.MIETTE), à l'occasion de la modification du PLUI-H, ce qui serait plus cohérent avec l'environnement de notre propriété puisqu'elle sera prochainement enclavée entre deux grosses zones d'activité (3 si l'on songe à celle installée à l'entrée de St Clément).

Nous souhaiterions également savoir si des **indemnisations ont été envisagées pour les nuisances subies et ou si des mesures préventives ont été programmées** pour les amoindrir.

Dans l'attente de vous lire, nous vous adressons, Madame, nos salutation distinguées.

PENNER Jean

LANG Aurore

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes relève que M. Penner et Mme Lang ont eu connaissance, voici deux à trois ans, d'un projet concernant le foncier aujourd'hui soumis à enquête publique, alors même que celui-ci n'avait pas encore été cédé. Ce projet, alors en phase d'amorçage, a connu plusieurs évolutions avant de se stabiliser à la fin de l'année 2024. C'est à partir de cette période que de nouveaux échanges ont pu s'engager, notamment sur la problématique des zones humides. La décision d'organiser une enquête publique n'a ainsi été prise qu'au printemps dernier, pour un lancement en début d'été.

Le site de Mondon constitue une position stratégique pour l'intercommunalité : il s'agit d'un lieu privilégié pour accueillir des activités économiques, ce qui explique l'intérêt constant porté par les entreprises depuis plus d'une décennie et la volonté de la collectivité de consolider ce pôle de développement.

La Communauté de Communes comprend toutefois les inquiétudes exprimées, qu'il s'agisse de nuisances visuelles ou des désagréments liés à la phase de chantier. Le porteur de projet sera sensibilisé à ces préoccupations et devra prendre toutes les précautions nécessaires pour en limiter l'impact.

Les discussions pourront par ailleurs porter sur la temporalité de la construction. En l'état, un dépôt de permis de construire, envisagé à l'automne ne pourrait conduire à un arrêté avant le printemps 2026.

Le démarrage effectif des travaux ne pourra en outre intervenir qu'après un délai de sécurisation juridique de deux mois à compter du jour de l'affichage du permis de construire sur site.

Cette temporalité ne tient en outre pas compte d'éventuelles prescriptions écologiques (préservation de la faune) pouvant influencer sur le calendrier.

Concernant le trafic de poids lourds, les représentants de la société FIRE ont annoncé un passage d'environ 80 camions par jour. Toutefois, il convient de préciser que tous ne devraient pas emprunter la section de voie départementale longeant la propriété de Mme Penner et Mme Lang, le site étant principalement desservi via le giratoire de la route départementale donnant accès direct à la RN 59 en direction du Nord.

Réponse de la CCTLB

Il a été rappelé que le projet s'inscrit dans une logique cohérente d'aménagement global du site de Mondon, qui associe l'ensemble des propriétaires riverains concernés.

Ces derniers ont d'ores et déjà été destinataires d'un courrier leur présentant la perspective de reclassement de leurs biens en secteur de développement économique dans le cadre de la révision du PLUi-H.

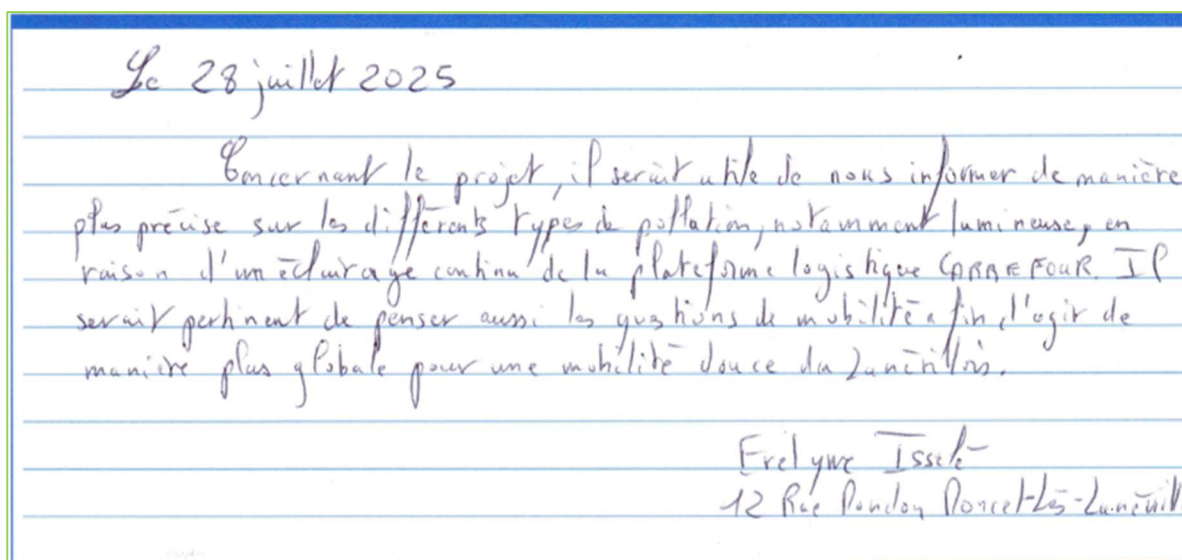
Cette orientation, qui reste naturellement conditionnée à la validation de la procédure en cours, traduit la volonté de la Communauté de Communes de préparer l'avenir de manière concertée, en tenant compte à la fois des besoins de développement économique et des intérêts patrimoniaux des habitants.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB répond à cette préoccupation en affirmant que le projet s'inscrit dans une approche globale et concertée. Les propriétaires riverains viennent d'être informés de la perspective de reclassification de leurs biens en zone de développement économique.

Celle-ci est intégrée dans la révision du PLUi-H mais sera soumise à validation.

➤ Mme Evelyne ISSELE – Moncel-lès-Lunéville



Réponse de la CCTLB

Sur la question des différentes pollution potentielles, des simulations visuelles pourraient être produites à l'initiative du porteur de projet.

La question des mobilités doit être traitée selon deux approches différentes :

- 1) Celle en direction du porteur de projet, qui doit favoriser la pratique des mobilités douces au travers des aménagements à prévoir sur son futur site mais aussi en incitant aux modes de transports partagés.
- 2) La deuxième approche doit être plus structurante et opérée en lien avec le PETR du Lunéillois, compétent en matière de Mobilités, en mettant en place les équipements nécessaires (ex : sécurisation des déplacements à vélos), voire en soutenant l'émergence de nouveaux services (ex : navettes transport en commun).

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB exigera des actions concrètes de la part du porteur de projet et un engagement des acteurs locaux pour garantir une intégration réussie du projet, notamment sur les aspects environnementaux et de mobilité.

7. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

7.1. Sur l'intérêt général du projet

Dans les différents avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, j'ai relevé à plusieurs reprises que de justifier « l'intérêt général » par des motifs d'ordre économique, notamment la création d'environ 80 emplois, n'était pas suffisamment argumenté et restait discutable. Il apparaît nécessaire de renforcer l'argumentation portant sur l'intérêt général pour sécuriser juridiquement la procédure.

Réponse de la CCTLB :

Nous vous prions de vous référer au point 5.6.1 à compter de la page 33, où ce point est traité.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La CCTLB a apporté de réels arguments pour justifier « l'intérêt général » du projet d'implantation de la plateforme logistique à Moncel-Lès-Lunéville. Cette justification se trouve notamment renforcée par la contribution à la dynamisation du territoire, le développement de services ou l'attractivité régionale.

7.2. Sur le zonage 1AUx

- La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.

➤ **Zone A actuelle** **Pour Construction de la** **plateforme logistique :**

Parcelles :
573, 574, 576 et 579
En zone 1AUx



➤ **Zone A non concernée par le projet :**

Est-ce que les parcelles situées entre la zone du projet et la zone UXb existante sont prévues d'être classées en zone 1AUX dans le prochain PLUI-H en cours d'élaboration ?

Réponse de la CCTLB

Comme indiqué plus haut, la révision du PLUI-H propose de passer l'ensemble des fonciers situés entre le projet FIRE et le site de Carrefour en zone 1AUx, permettant ainsi la consolidation de l'Actipôle de Mondon en site majeur pour l'activité économique sur le territoire.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

L'observation de la MRAe sur l'obligation de comptabiliser les surfaces artificialisées est une exigence environnementale standard. La CCTLB se concentre sur la stratégie de requalification de la zone en 1A ux pour consolider l'Actipôle mais elle ne répond pas directement à la question de savoir si cette consommation respecte bien l'enveloppe définie par le SCoT. Ce qui reste un point de vigilance.

7.3. Concernant les mobilités douces

Ainsi, la Loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement a introduit, dans son article 57, des mesures destinées à faciliter le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments d'habitation et de bureaux.

Il est bien de faciliter le stationnement, cependant avez-vous prévu des accès sécurisés pour venir à vélo dans cette zone d'activité à forte circulation, et surtout avec un flux important de camions, étant précisé que ce mode de déplacement en vélo est encouragé par le Gouvernement actuellement.

Réponse de la CCTLB

Concernant l'accès au site par les cycles, il peut être pratiqué par la voie partant de Moncel qui longe la voie ferrée (cf plan ci-contre) et débouche à proximité directe du passage de la voie ferrée localisé au nord-Ouest du site.

Il correspond à une ligne droite bitumée, sans déclivité, longeant de la voie ferrée (chemin de Mississippi).

Néanmoins ce parcours ne dispose pas d'équipement de sécurité pour les vélos. Le schéma directeur cyclable du PETR prévoit toutefois d'affecter ce tronçon aux mobilités douces, avec les aménagements adaptés.

En alternative, l'accès peut se faire depuis la gare de Saint Clément, 4,8 km en passant par la Départementale. La distance est de 2 500 m si l'on s'arrête au giratoire Est desservant le site de Mondon. Ce parcours n'est pas non plus sécurisé pour les vélos, bien qu'ici aussi le schéma directeur cyclable prévoit des aménagements.

A l'occasion de la réunion d'examen conjoint des PPA, le PETR a précisé que la réflexion a été lancée de desservir le secteur géographique en transports en commun. Référence a également été faite au plan de déplacement des entreprises et des modes de déplacement doux. A noter que le plan vélo prévoit des aménagements cyclables qui irriguent l'ensemble du territoire, au travers d'une mise en œuvre conjointe entre le PETR, la CCTLB et les communes.

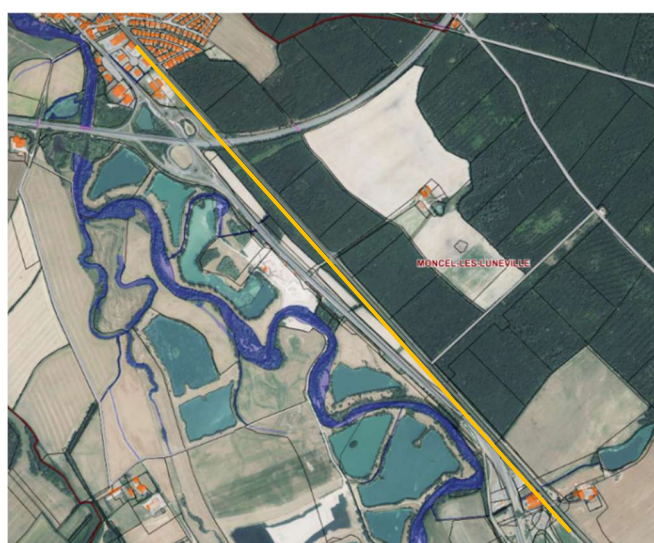


Figure 13 - linéaire viaire utilisable par les cycles pour accéder au site du projet

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

La commissaire souligne une déconnexion entre la politique gouvernementale (favoriser le vélo) et la réalité du terrain.

Proposer un stationnement sécurisé est une bonne chose, mais cela perd de son sens si l'accès à la zone reste dangereux, surtout avec un flux important de camions.

La solution proposée par la CCTLB (le chemin de Mississippi) doit être examinée attentivement.

Pour que le projet soit pleinement cohérent, des aménagements spécifiques (pistes cyclables dédiées, signalisation) seraient plus appropriés.

7.4. Accès riverains

Par ailleurs, dans votre règlement à la page 51 – 8.1 – LES ACCES, il est indiqué que « les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation ».

Quels aménagements avez-vous prévu dans le PLUi-H, au vu de la proximité de la future plateforme logistique et les riverains de la Ferme de la tuilerie qui n'a jamais été évoquée dans le dossier d'enquête publique ?

Réponse de la CCTLB

La problématique de l'accès au site a fait l'objet d'un échange avec les services du Conseil départemental ainsi que la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Cette problématique devra être affinée pour la rendre opérationnelle et sera abordée dans le cadre de la révision du PLUi-H (le bâtiment ne devrait pas être construit avant l'approbation de la révision). L'accès au site se fera à l'Ouest de la voie ferrée, la ferme de la tuilerie étant située en retrait côté Est de la voie ferrée. Les poids lourds ne sont pas censés approcher de l'accès à cette ferme.

Commentaire de la commissaire enquêtrice :

Bien que la question de l'accès des riverains n'ait pas été spécifiquement détaillée dans le dossier d'enquête publique, la CCTLB a pris note de cette préoccupation et s'engage à l'intégrer dans la révision du PLUi-H, en veillant à la séparation des flux de circulation pour minimiser l'impact sur les habitants de la Ferme de la Tuilerie.

8. TRANSMISSION DU DOSSIER A L'ISSUE DE L'ENQUETE

Le présent rapport d'enquête, mes conclusions et mon avis motivé seront transmis par voie dématérialisée à M. le Président du Tribunal Administratif le Jeudi 28 Août 2025, puis remis en mains propres à la CCTLB le Vendredi 29 Août 2025 (*rendez-vous fixé à 15H00 avec M. Raphaël CHARPY, Responsable du Pôle Aménagement*).

Mes conclusions et avis motivé font partie d'un document séparé.

Fait en deux exemplaires, le 26 Août 2025

Suzanne GERARD

Commissaire enquêtrice



9. Annexes

9.1. Ordonnance du Tribunal administratif

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANCY**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E25000037/54

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Ordonnance du 19 mai 2025

La présidente du tribunal administratif de Nancy

CODE : 1

Vu enregistrée le 16 mai 2025, la lettre par laquelle la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat demande la désignation d'un commissaire enquêteur titulaire et un commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet, présenté par la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat (PLUi-H) pour l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville, projet porté par la société FIRE ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Suzanne Gérard est désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe Gilles est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat, à la société FIRE, à Madame Suzanne Gérard et à Monsieur Philippe Gilles.

La présidente,

Véronique Ghisu-Deparis

9.2. Arrêté d'enquête publique unique

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 11/05/2025 à 17h28
Référence de l'ARL : 064-2020-0324-20250511-A008_2025-AR
Publié le 11/05/2025



ARRETE N° 008/2025

DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (MECDU) VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE LUNÉVILLE A BACCARAT (CCTLB) POUR L'IMPLANTATION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE SUR LA COMMUNE DE MONCEL-LES- LUNEVILLE

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE LUNÉVILLE A BACCARAT

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitat ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1, L.300-6 et suivants, les articles L.153-49 et suivants, les articles R.153-13 et suivants, L.153.54 et suivants ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU les délibérations du Conseil Communautaire de la CCTLB :

- n° 2020-096 du 15 Juin 2020, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) ;
- n° 2022-097 du 23 juin 2022 approuvant la modification n°1 du PLUI-H ;
- n° 2023-020 du 26 janvier 2023 prescrivant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUI-H) pour l'implantation d'une entreprise sur l'Actipôle de Mondon à Moncel-Lès-Lunéville ;
- n° 2023-242 du 06 décembre 2023 prescrivant la révision du PLUI-H ;
- n° 2024-089 du 9 avril 2024 approuvant la la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H pour la création d'une centrale photovoltaïque sur les communes de Chenevières et Saint Clément ;
- n° 2025-013 du 30 janvier 2025, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUI-H
- n° 2025-063 du 8 Avril 2025 sur la déclaration de projet pour la création d'un centre logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville : avis et définition des modalités de concertation ;

VU l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 22 mai 2025

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 4 Juin 2025 ;

VU l'ordonnance du 19 mai 2025 n° E25000037/54 de la présidente du Tribunal Administratif de Nancy désignant Madame Suzanne Gerard en qualité de commissaire enquêtrice et monsieur Philippe Gilles en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour la présente enquête publique ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique unique portant sur :

- La déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat (PLUi-H), pour l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-lès-Lunéville.
- L'évaluation environnementale du projet.
- L'impact du projet sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette enquête publique se déroulera sur une durée de 32 jours consécutifs, **soit du jeudi 26 juin 2025 à 9h00 au lundi 28 juillet 2025 17h00 inclus.**

ARTICLE 2 : Autorité responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

L'Autorité responsable du projet est M. Bruno MINUTIELLO, Président de la CCTLB -11 place de la Libération 54 300 LUNÉVILLE – tél : 03 83 74 05 00.

ARTICLE 3 : Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance du 19 mai 2025 n° E25000037/54 de la présidente du Tribunal Administratif de Nancy, Madame Suzanne Gérard est désignée en qualité de commissaire enquêtrice et monsieur Philippe Gilles en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour la présente enquête publique ;

ARTICLE 4 : consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, soit :

- Au siège de la CCTLB sis 11 avenue de la Libération à LUNÉVILLE, aux heures habituelles d'ouverture, (à savoir lundi et mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ; mardi et jeudi de 13h30 à 17h00 et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00) ;
- à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville sise 8 rue de la Fourasse, aux heures d'ouverture (lundi de 17h00 à 18h00 et jeudi de 17h00 à 18h00).

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la CCTLB ([https : www.delunevilleabaccarat.fr](https://www.delunevilleabaccarat.fr)).

Un poste informatique sera également tenu à disposition du public au siège de la CCTLB aux jours et heures habituels d'ouverture, tel que mentionné précédemment.

ARTICLE 5 : Modalités

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra faire ses observations et propositions :

- Sur les registres papier à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, mis à disposition à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB ;

Par voie postale au siège de l'enquête publique, qui est aussi celui de la CCTLB, à l'attention de

Madame la commissaire enquêtrice, en mentionnant « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de la CCTLB pour l'implantation d'une plateforme logistique » ;

- En utilisant l'adresse électronique suivante : plui_h@delunevilleabaccarat.fr.

ARTICLE 6 : permanences

La commissaire enquêtrice désignée se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales :

LIEUX	DATES	HORAIRES PERMANENCE
Siège CCTLB	Jeudi 26 Juin 2025	14h00- 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Vendredi 11 Juillet 2025	15h00-17h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Mercredi 23 Juillet 2025	15h00-17h00
Siège CCTLB	Lundi 28 Juillet 2025	15h00-17h00

ARTICLE 7 : publicité de l'enquête

Un avis reprenant les indications du présent arrêté et faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux suivants :

- L'Est Républicain
- Le Républicain Lorrain

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant la date de l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, au siège de la CCTLB, à la mairie de Mont lès Lunéville et sur la zone d'implantation concernée.

L'avis sera également dans le même délai, et pendant toute l'enquête, publié sur le site internet de la CCTLB et de la mairie de Moncel-lès-Lunéville.

ARTICLE 8 : clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos par la commissaire enquêtrice qui dressera un procès-verbal de synthèse de toutes les observations dans un délai de 8 jours, qui sera remis au Président de la CCTLB. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire son mémoire en réponse. A défaut d'une demande motivée de report, la commissaire enquêtrice dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de la CCTLB le dossier avec son rapport et ses conclusions motivée accompagné des registres et pièces annexées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée à la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy.

Article 9 : A l'issue de l'enquête

Après un délai de quinze jours, le Président de la CCTLB adressera une copie du rapport et des conclusions au maire de Moncel-lès-Lunéville, à Madame le Préfet de Meurthe & Moselle pour y être tenu à disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions seront par ailleurs publiés sur le site internet de la CCTLB pour y être tenus à disposition du public pendant un an.

Article 10 : décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

Au terme de l'enquête publique, le projet de « *déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat (PLUi-H) pour l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-lès-Lunéville* », éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Mme le Préfet de Meurthe-et-Moselle,
- Mme la Présidente du Tribunal administratif,
- Mme la commissaire enquêteur.

Article 11 :

Monsieur le Président de la CCTLB et Madame la Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 12 :

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nancy (5 place de la carrière, 54 000 NANCY) dans un délai de 2 mois suivant sa publication ou sa notification. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le Président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via son site internet.

Fait à Lunéville, le 10 juin 2025

Le Président de la CCTLB,



9.3. Publications



Justificatif de Parution

N° d'annonce: LER-462372200

Nous soussignés, L'est Républicain SA représenté par son président, Christophe MAHIEU, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : du 11/06/2025 au 11/06/2025

Support de parution : estrepublikain.fr

Département de parution : Meurthe-et-Moselle, Meurthe-et-Moselle



Avis d'Enquête Publique Unique

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville

Par arrêté n° 084/2025, le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB), a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal d'aménagement global du territoire (PLUi-H) de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Le projet porte sur l'implantation d'un centre logistique sur un terrain d'environ 1,5 ha. La réalisation de ce projet aura nécessairement l'objet de dépôt d'une demande de permis de construire et d'une demande au titre des installations Classées Pour la Protection de l'Environnement impliquant de modifier certaines règles du PLUi-H sur le site d'implantation.

A cet effet, le bureau administratif de Nancy a désigné Madame Suzanne GERNARD en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Philippe SILLUS en qualité de rapporteur.

L'enquête publique se déroulera du jeudi 26 juin 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 28 juillet 2025 à 17h00 pour une durée de 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur recevra le public deux fois, aux heures ci-après définies :

- Siège CCTLB : 11, avenue de la Libération à Lunéville : jeudi 26 juin 2025 - 14h00 à 16h00
- Mairie de Moncel-Lès-Lunéville : 8, rue de la Fourasse : vendredi 11 juillet 2025 - 12h00 à 17h00
- Mairie de Moncel-Lès-Lunéville : 8, rue de la Fourasse : mercredi 23 juillet 2025 - 14h00 à 17h00
- Siège CCTLB : 11, avenue de la Libération à Lunéville : lundi 28 juillet 2025 - 14h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête et déposer ses observations ou propositions sur les registres saisis en ligne, soit au siège de la CCTLB, soit à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville, aux jours et heures d'ouverture, sauf jours fériés et en tentant de contacter le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête sera également consultable :
- Sur le site internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.dalunewilleebaccarat.fr>

Le public pourra consulter les cartographies :
- par correspondance adressée au siège de la CCTLB : 11, avenue de la Libération 54000 LUNÉVILLE, à l'attention de Madame la commissaire enquêteur,
- sur les registres d'enquête disponibles à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, à tous jours et heures habituelles d'ouverture au public.
- par courriel électronique à l'adresse : plui.h@dalunewilleebaccarat.fr

Au terme de l'enquête publique, l'organe délibérant de la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat adoptera les nouvelles dispositions du PLUi-H en attendant la déclaration de projet et le préfet instruit par arrêté sur le projet.

Le rapport et les conclusions reprises de la commissaire enquêteur pourront être consultés pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, ainsi qu'à son internet de la CCTLB : <https://www.dalunewilleebaccarat.fr>

- sur le site internet de la préfecture de Meurthe-et-Moselle : <https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr>
- à la préfecture de Meurthe-et-Moselle (direction de la construction, de l'environnement et de l'économie - bureau des procédures environnementales et foncières)

Lunéville, le 10 juin 2025

2025/2200

Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Meurthe-et-Moselle>



Justificatif de Parution

N° d'annonce: LRL-462372200

Nous soussignés, Le Républicain Lorrain représenté par son président, Christophe MAHIEU, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : du 11/06/2025 au 11/06/2025

Support de parution : republicain-lorrain.fr

Département de parution : Meurthe-et-Moselle, Meurthe-et-Moselle



Avis d'Enquête Publique Unique

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville

Par arrêté en date du 06/06/2025, le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat CCTLB, a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Le projet porte sur l'implantation d'un centre logistique sur un terrain totalisant environ 7,5 ha. La réalisation de ce projet est soumise à l'obtention d'un permis de construire et d'une dérogation au site des installations classées Pour la Protection de l'Environnement implique de modifier certaines règles du PLUi-H sur le site d'implantation.

A cet effet, le Tribunal administratif de Nancy a désigné Madame Suzanne GERARD en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Philippe GILLIS en qualité de suppléant.

L'enquête publique se déroulera du **jeudi 26 juin 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 28 juillet 2025 à 17h00** pour une durée de 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur recevra le public deux fois, jours et heures ci-après définies :

- Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville : jeudi 26 juin 2025 - 14h00 à 16h00
- Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sis 8, rue de la Forêt : Vendredi 11 juillet 2025 - 19h00 à 17h00
- Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sis 8, rue de la Forêt : Mercredi 23 juillet 2025 - 19h00 à 17h00
- Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville : Lundi 28 juillet 2025 - 19h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête et déposer ses observations, ou propositions, sur les registres papier mis à disposition, soit au siège de la CCTLB, soit à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville, aux jours et heures d'ouverture, soit aux Mairies et de l'emplacement exceptionnel et lors des permanences assurées par la commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête sera également consultable :
- Sur le site internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.delnuevillebaccarat.fr>

Le public pourra formuler ses remarques :
- par correspondance adressée au siège de la CCTLB - 11 avenue de la Libération 54300 LUNÉVILLE - à l'attention de Madame la commissaire enquêteur ;
- sur les registres d'enquête disponibles à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, à tous jours et heures habituelles d'ouverture au public ;
- par courrier électronique adressé à : plui@lunuevillebaccarat.fr

Au terme de l'enquête publique, l'organe délibérant de la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat approuvera les nouvelles dispositions du PLUi-H en adoptant la déclaration de projet et le projet d'avis (par arrêté) sur le projet.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire-enquêteur pourront être consultés pendant 1 an (à compter de la date de clôture de l'enquête) :
- à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public respectifs sur le site internet de la CCTLB ;
<https://www.delnuevillebaccarat.fr>

- sur le site internet de la préfecture de Meurthe et Moselle : <https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr>
- à la préfecture de Meurthe et Moselle (direction de la coordination, de l'environnement et de l'économie - bureau des procédures environnementales et foncières)
Lunéville, le 10 juin 2025

2603/2025

Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Meurthe-et-Moselle/462372200>

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville

Par arrêté n° 008/2025, le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB), a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville.

Le projet porte sur l'implantation d'un centre logistique sur un foncier totalisant environ 7,9 ha. La réalisation de ce projet qui fera ultérieurement l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire et d'une démarche au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement implique de modifier certaines règles du PLUi-H sur le site d'implantation.

A cet effet, le tribunal administratif de Nancy a désigné Madame Suzanne GERARD en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Philippe GILLES en qualité de suppléant.

L'enquête publique se déroulera du **jeudi 26 juin 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 28 juillet 2025 à 17h00 pour une durée de 32 jours consécutifs**. La commissaire enquêteur recevra le public dans lieux, jours et heures ci-après définis :

Lieux	Dates	Horaires permanence
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Jeudi 26 juin 2025	14h00 à 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sise 8, rue de la Fourasse	Vendredi 11 juillet 2025	15h00 à 17h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sise 8, rue de la Fourasse	Mercredi 23 juillet 2025	15h00 à 17h00
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Lundi 28 juillet 2025	15h00 à 17h00

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête et déposer ses observations ou propositions sur les registres papier mis à disposition, soit au siège de la CCTLB, soit à la Mairie de Moncel-Lès-Lunéville, aux jours et heures d'ouverture, sauf jours fériés et de fermetures exceptionnelles et lors des permanences assurées par la commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête sera également consultable :

- Sur le site internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.delunevilleabaccarat.fr>

Le public pourra formuler ses remarques :

- par correspondance adressée au siège de la CCTLB – 11 avenue de la Libération 54300 LUNÉVILLE, à l'attention de madame la commissaire enquêteur,
- sur les registres d'enquête disponibles à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par courrier électronique adressé à : plui_h@delunevilleabaccarat.fr

Au terme de l'enquête publique, l'organe délibérant de la Communauté de communes du Territoire de Lunéville à Baccarat approuvera les nouvelles dispositions du PLUi-H en adoptant la déclaration de projet et le préfet statuera (par arrêté) sur le projet.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire-enquêteur pourront être consultés pendant 1 an (à compter de la date de clôture de l'enquête) :

- à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et au siège de la CCTLB, aux jours et heures habituels d'ouverture au public respectifs
- sur le site internet de la CCTLB : <https://www.delunevilleabaccarat.fr>
- sur le site internet de la préfecture de Meurthe et Moselle : <https://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr>
- à la préfecture de Meurthe et Moselle (direction de la coordination, de l'environnement et de l'économie – bureau des procédures environnementales et foncières)

Lunéville, le 10 juin 2025

9.4. Certificats d'affichage



Département de Meurthe et Moselle
COMMUNE DE COMMUNES DU TERRITOIRE DE LUNÉVILLE
A BACCARAT

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Bruno MINUTIELLO,

Président de la Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat,

Certifie que l’avis de concertation préalable avec le public, portant sur le projet de création d’une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville,

a été affiché au siège de l’intercommunalité, 11 avenue de la Libération à Lunéville, à la vue du public du 7 mai 2025 au 30 mai 2025 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Le 17 juin 2025 à Lunéville

Le Président,

Bruno MINUTIELLO



Pour tout connaître de l’info communautaire, rendez-vous sur www.delunevilleabaccarat.fr
| 11 avenue de la Libération | CS 70047 | 54302 Lunéville Cédex
| Tél. 03 83 74 05 00



Département de Meurthe et Moselle
COMMUNE DE MONCEL-LÈS-LUNÉVILLE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Matthieu SIGIEL,

Maire de Moncel-Lès-Lunéville,

Certifie que l’avis d’enquête publique, portant sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d’une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville,

a été affiché à la vue du public en mairie de Moncel-Lès-Lunéville, 8 chemin de la Fourasse, Moncel-Lès-Lunéville, du 11 juin 2025 au 28 juillet 2025 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Le 29 juillet 2025 à Moncel-Lès-Lunéville

Le Maire,

Matthieu SIGIEL



9.5. Procès-verbal de synthèse

Madame Suzanne GERARD
39, Grande Rue
54850 MEREVILLE
Tel : 07 88 48 11 05
sgerard.ce545@gmail.com

A : Monsieur le Président de la
CCTLB
11, avenue de la Libération
54300 LUNEVILLE

Objet : Enquête publique unique relative au projet de déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-lès-Lunéville.

Dossier suivi par : Monsieur Raphaël CHARPY, Responsable du Pôle aménagement.

Références : Arrêté intercommunautaire n° 008/2025 du 10 Juin 2025.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que l'enquête publique citée en objet est terminée et vous prie de trouver ci-joint mon procès-verbal de synthèse de toutes les observations recueillies au cours de cette enquête qui s'est déroulée du jeudi 26 Juin à 9h00 au Lundi 28 Juillet 2025 à 17h00.

Je vous remercie vivement de m'adresser votre mémoire en réponse dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le mercredi 20 Août 2025, conformément à l'article R-123-18 du code de l'environnement.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma parfaite considération.

Reçu le 6 Août 2025
Pour la CCTLB



Remis, le 6 Août 2025
Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice

Département de Meurthe & Moselle
Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi-H
Pour la construction d'une plateforme logistique
Sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville**



Ordonnance n° E25000037/54 du 19 Mai 2025
De Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy

Durée de l'enquête publique :
33 jours consécutifs, du jeudi 26 Juin 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 28 Juillet 2025 à 17h00

Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Gerard'.

Rappel réglementaire : Article R123-18

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un **délai de huit jours**, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.*

Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

1. PREAMBULE

1.1. Contexte général

L'enquête publique unique a été menée dans le cadre du projet portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (MECPLUi-H) de la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB), quant à l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-lès-Lunéville.

Ce procès-verbal de synthèse qui en découle a pour but de communiquer au Porteur du projet, les observations écrites et orales recueillies lors de cette enquête publique, en application de l'article R123-17 du code de l'environnement.

Il vise également à obtenir des réponses aux observations formulées par le public et les éventuelles remarques du porteur de projet.

On entend par public, toute personne intéressée par le projet, avec ou sans qualification, les personnes publiques associées ou non, ou la commissaire enquêteuse elle-même.

1.2. Déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée du Jeudi 26 juin 2025 à 9h00 au lundi 28 juillet 2025 à 17h00, conformément à l'arrêté N° 008/2025 pris par le Président de la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB) le 10 Juin 2025, pendant 32 jours consécutifs, suivant le calendrier des permanences ci-après :

LIEUX	DATES	HORAIRES
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Jeudi 26 Juin 2025	14h00- 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sise 8, rue de la Fougasse	Vendredi 11 Juillet 2025	10h00-12h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Mercredi 23 Juillet 2025	16h00-18h00
Siège CCTLB	Lundi 28 Juillet 2025	15h00-17h00

Le dossier d'enquête publique unique était consultable en version papier :

- Au Siège de la CCTLB,
- En mairie de Moncel-lès-Lunéville,

Et ce pendant toute la durée de l'enquête publique, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie et du siège de la CCTLB.

Il était également consultable sur le site internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.delunevilleabaccarat.fr>

Il a été par ailleurs mis à disposition du public au siège de la CCTLB un poste informatique afin de consulter librement le dossier d'enquête de façon numérique.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les remarques et observations des intéressés ont été toutes prises en compte. Ce procès-verbal de synthèse les résume ci-après.

2. OBSERVATIONS DES DIFFERENTES ADMINISTRATIONS & PPA

Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est déroulée le 13 mai 2025 (pièce n°6 du dossier d'enquête). Leurs remarques et avis sont résumés ci-après :

2.1. Avis de l'Etat

2.1.1. Avis de la Sous-Préfecture de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, l'attention a été portée **sur la fragilité de l'argumentation d'intérêt général du projet**. Il serait intéressant que le porteur de projet communique sur le type de clientèle qui utilisera cette plateforme. Ces aspects peuvent ainsi renforcer l'argumentation liée à l'économie.

2.1.2. Avis de la Direction Départementale & Ensemble des Services de l'Etat

Par courriel le 15 mai 2025, la DDT a émis un avis favorable, mais sous réserve que la proposition compensatoire actuelle soit complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide supplémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle, et que les points soulevés soient corrigés.

Principaux problèmes soulevés par la DDT :

- **Découpage parcellaire incohérent** : Le maître d'ouvrage découpe les parcelles compensatoires au milieu de terrains de cultures intensives. La majeure partie d'une parcelle de cultures intensives est convertie en mesure compensatoire, mais des bandes résiduelles de quelques mètres de largeur restent en culture intensive. Ces découpages n'ont aucune cohérence territoriale ou parcellaire, ce qui augmente le risque d'échec de la mesure compensatoire.
- **Risque d'échec des mesures** : En l'absence d'identification et de marquage clairs des limites des sites de compensation, les gestionnaires et utilisateurs des terrains ne tiennent pas compte des obligations réglementaires. Il arrive ainsi que des zones de prairies compensatoires se retrouvent cultivées, ou que des prairies inscrites en « fauche tardive » soient fauchées.
- **Non-respect du principe d'équivalence fonctionnelle** : Le programme de mesures de restauration ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle. Bien que des gains significatifs soient obtenus sur de nombreuses sous-fonctions, l'impossibilité d'agir sur le réseau de fossés dans la zone tampon empêche d'atteindre l'équivalence. Le programme de compensation proposé ne permet donc pas le respect de l'ensemble des principes de la restauration compensatoire des zones humides. La garantie d'équivalence fonctionnelle est une obligation réglementaire du code de l'environnement et une exigence du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.
- **Utilisation injustifiée du ratio surfacique de 200 %** : Ce ratio, mentionné dans le SDAGE Rhin-Meuse, n'intervient qu'en cas d'impossibilité de mettre en œuvre l'évaluation des fonctionnalités des zones humides. Il ne s'applique que dans les cas où il est impossible de respecter les principes d'équivalence en termes de fonctionnalité globale et de localisation des mesures dans le même bassin versant de masse d'eau. Le dossier actuel ne fait pas l'objet de dérogation à ces deux principes, et l'utilisation du ratio de 200 % n'est donc pas justifiée.

Solutions demandées :

- Le porteur du projet doit rendre cohérent le découpage parcellaire du site de compensation pour garantir sa lisibilité et sa pérennité. Le découpage des mesures compensatoires et des bandes de cultures intensives de quelques mètres de large doit être modifié.
- Un calendrier prévisionnel des travaux compensatoires sur les zones humides doit être annexé à l'étude d'impact, précisant une date de début et de fin pour tous les chantiers.
- La proposition compensatoire actuelle doit être complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide complémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle.
- La DDT présume qu'il est nécessaire de trouver une proposition complémentaire « ex-situ » (hors site) pour compenser les fonctionnalités hydrologiques qui ne peuvent pas être mises en place sur le site, comme le retrait de drains ou le comblement de fossés.

2.1.3. Avis de l'Agence Régionale de Santé

Elle n'a pas participé à la réunion mais a donné un avis favorable sur ce projet par courriel du 8 Avril 2025 à 14h57, le terrain évalué au niveau du lieu-dit « Mercier » est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine existant ou en projet.

2.2. Avis du département de Meurthe & Moselle – Gestion Route

Lors de la réunion conjointe PPA, en son rôle de gestionnaire routier, le Département est intéressé par les développements de la zone d'activité, en particulier pour améliorer sa "lisibilité" et ses accès. Il souligne que la route départementale (RD) dessert le site et qu'elle est configurée pour le flux de poids lourds lié à l'activité.

Points clés de ses remarques :

- Son service avait recommandé de créer un accès au site du côté du rond-point, ce qui a été pris en compte.
- La création d'une nouvelle connexion directement sur le giratoire pourrait poser des problèmes de conception routière.
- La connexion devrait être à la charge du porteur de projet.
- La possibilité de mutualiser l'accès via la voie communale en l'élargissant a été évoquée.

Réponse de la CCTLB

Le Président a noté que cette option devra être clarifiée et communiquée à la commune et au porteur de projet.

- Besoin impératif d'un fléchage approprié.
- Nécessité de prêter attention aux chemins d'accès à l'est de la voie ferrée et d'en marquer les limites.

2.3. Avis de la Chambre d'agriculture 54

Elle a rendu un avis favorable par courrier du 1^{er} Juillet 2025 au vu de l'intégration des mesures de compensation environnementales mises en œuvre au sein du périmètre du projet.

Elle précise que même si ce projet n'est pas soumis à l'obligation **d'une étude préalable agricole**, la chambre d'Agriculture invite la Communauté de Communes à l'engager, afin d'évaluer et compenser l'impact du projet sur l'économie agricole locale. Cette démarche permettra de réintroduire de la valeur ajoutée au sein de l'économie agricole, compensant ainsi la consommation de foncier.

2.4. Avis du Conseil Départemental de Meurthe & Moselle

Il a donné un avis défavorable par courrier daté du 11 Juillet 2025 et reçu le 25 Juillet 2025 par la CCTLB Les raisons principales de cet avis DEFAVORABLE sont :

- **Impact sur la zone humide** : Le projet est jugé avoir un impact trop important sur une zone humide de 2,77 ha. Le programme de compensation proposé ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle, bien qu'un coefficient de compensation surfacique au moins égal à 2 ait été appliqué.
- **Biodiversité** : Les enjeux pour la biodiversité sont jugés "moyens" à "assez élevés", notamment en raison de la présence du busard Saint-Martin. Le département note l'absence d'évaluation sur la population de cette espèce et des mesures à prendre en sa faveur.
- **Classement "d'intérêt général"** : Le classement du projet comme "d'intérêt général" est considéré comme discutable.

La lettre précise que cet avis est émis uniquement au regard des compétences du Département de Meurthe-et-Moselle et ne constitue pas un avis général sur le projet.

2.5. Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable dans son courrier du 10 Juin 2025 sur le projet d'implantation d'un centre logistique à Moncel-lès-Lunéville, en précisant toutefois que la Communauté de Communes **s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.**

2.6. Avis des PPA associés

2.6.1. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'Architecte des bâtiments de France a fait part de ses recommandations dans son courrier du 24 Avril 2025 et résumées ci-après :

Le projet s'implante à proximité de la N59, dans un paysage déjà anthropisé, entre un échangeur routier et une zone d'activité logistique et accentue le continuum urbain le long de la D590 entre Moncel et Saint-Clément.

- Il conviendra d'arrêter l'étalement urbain le long de cet axe afin de ménager des espaces libres entre les deux villages, au risque de ne plus identifier chacune des deux entités.
- **Le projet doit être reconnu d'intérêt général**, sa justification faisant référence à une jurisprudence de sur le développement de centres commerciaux dans les années 1980 a évolué avec des opérations Cœur de ville, centre bourgs... qui visent à redynamiser les centres-villes et de l'objectif zéro artificialisation nette.

2.6.2. Avis de la Plateforme locale de Rénovation Énergétique (PETR) de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, M. Cornil, Directeur, a rappelé les réflexions qui sont menées sur le sujet des mobilités dans le cadre de la délégation de service public en transport urbain dans le lunévillois ; notamment sur la desserte de cette d'activité en transports en commun avec un plan de déplacement des entreprises et celui ciblé sur les déplacements doux.

Commentaire CE

Il n'a pas été évoqué le déplacement en vélo qui est actuellement accidentogène dans cette zone, alors que des parkings pour vélos sont prévus pour répondre à la réglementation mais sans évoquer les possibilités d'accès sécurisés.

2.6.3. Avis du Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine

Lors de la réunion conjointe des PPA, le Chef de projet, a recommandé de :

- Replacer le projet dans le contexte plus général de la consommation foncière sur le territoire de la CCTLB,
- Inclure une analyse de la consommation foncière et de mentionner les limites chiffrées établies par le SCOT.
- Le replacer dans une logique d'aménagement d'ensemble cadrant avec le secteur de l'Actipôle, au lieu de le décrire comme un simple site proche de cette zone d'activité.
- Clarifier le périmètre de la zone d'activité et une vision globale est nécessaire.

Réponse de la CCTLB

M. le Président a rappelé que le futur PLUi-H ciblera trois zones de développement économique. Il a également mentionné une étude en cours menée par l'ANCT¹¹ et a précisé qu'il était prématuré de se prononcer sur les opportunités. Aucune approche n'a été faite concernant le portage foncier à 50 % lié à la catégorisation de site stratégique.

Concernant la multimodalité et transport, La Multipôle souhaiterait également savoir si le recours à la multimodalité, notamment le transport ferroviaire, est envisagée sur ce site. Elle estime qu'une meilleure desserte interne est nécessaire pour assurer une organisation cohérente de la zone, car les accès indépendants actuels compartimentent l'ensemble.

Réponse de la CCTLB

M. le Président a expliqué que la desserte actuelle de la zone correspond à l'héritage des phases d'aménagements successives et qu'il est difficile de créer un nouveau réseau viaire. IL a toutefois souligné que des zones réservées le long de la voie ferrée au nord pourraient permettre certains aménagements. Bien qu'il reconnaisse la volonté politique de la SNCF de développer le fret, il a noté que cela se heurte aux ambitions financières du transit de marchandises. En revanche, des discussions sont en cours pour soutenir la mobilité du public.

2.6.4. Avis de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville

Après en avoir délibéré le 16 Juin 2025, le conseil Municipal, à l'unanimité¹², a donné un avis favorable en souhaitant que les parcelles limitrophes soient concernées par la modification de zonage du PLUi-H et passées en zone compatible avec des activités économiques.

¹¹ ANCT : Agence Nationale de la cohésion des Territoires

¹² M. Jean Penner n'a pas pris part au vote du fait que ses terrains sont impactés par cette modification de zonage.

2.7. Synthèse des recommandations de l'Autorité environnementale

Elle a rendu son avis délibéré le 22 Mai 2025 (Réf MRAE 2025AGE51), résumé ci-après :

	RECOMMANDATIONS	REPONSES de la CCTLB
R1 <i>Reclassement de la zone A en zone 1AUX</i>	- Attendre l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avant de poursuivre l'instruction de son dossier.	<i>La réponse de la CDPENAF a été communiquée à la CCTLB le 10 juin 2025 avec un avis favorable, en précisant toutefois que la Communauté de Communes s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.</i>
R2 <i>Complétude du dossier</i>	- Etablir un plan localisant à la fois la zone de projet et l'Actipôle de Mondon, et leur articulation ; - Indiquer le zonage de l'Actipôle de Mondon dans le PLUi-H et la ou les surfaces correspondant à la ou les zones concernées ; - Préciser l'état de remplissage et les disponibilités au sein des ZAE existantes, en particulier au sein de l'Actipôle de Mondon.	- <i>Voir le plan proposé correspondant à la pièce 14 de l'enquête publique. L'Actipôle de Mondon s'est développé au fil du temps par tranche. L'implantation projetée en constituerait la troisième, avec un accès propre sur la RD590.</i> - <i>Le futur zonage de l'Actipôle Mondon est en cours de définition dans le cadre de la révision du PLUi-H, ce qui implique ses caractéristiques de structuration. La non réalisation du projet objet de la DP entraverait une projection sur la définition de perspectives à donner pour cet ensemble.</i> - <i>Par ailleurs, le SCoT et les premières études réalisées dans le cadre de la révision du PLUi-H font état de la rareté de la disponibilité de fonciers économiques de grandes dimensions sur le territoire et au-delà sur le sud de la Meurthe et Moselle.</i>
R3 <i>Articulation avec les documents de planification de rang supérieur</i>	SCOT Sud 54 : L'Ae s'interroge sur l'application de la règle du SCOT concernant la consommation foncière mutualisée. <i>La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.</i> PGRI et PCAET : Le dossier omet d'analyser l'articulation avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. La MRAe recommande d'intégrer ces analyses. SRADDET Grand Est et Loi Climat et Résilience : Le dossier ne détaille pas l'articulation avec les règles clés du SRADDET (<i>atténuation et adaptation au changement climatique, préservation des zones humides, sobriété foncière, imperméabilisation des sols, mobilité durable</i>).	SCoT Sud 54 : Les 7,9 ha seraient effectivement potentiellement comptabilisés au titre de la consommation foncière du portefeuille attribué à chaque intercommunalité, bien qu'il puisse être recouru dans le cas présent au portefeuille mutualisé de réserve foncière établi par le SCoT, au bénéfice notamment des ZAE stratégiques. Le secteur proche de Mondon est identifié comme ZAE d'intérêt stratégique par le SCoT. PGRI et PCAET : <i>Il n'existe aucun lien entre le risque d'inondation et l'implantation projetée. Le PCAET n'a pas vocation à réguler l'implantation des entreprises.</i> <i>Le SRADDET est en cours de modification. Par ailleurs le SCoT constitue le document qui traduit les orientations du SRADDET. On doit ainsi se référer au Scot, qui a été récemment révisé et non au SRADDET, de facture plus ancienne, pour évaluer la compatibilité du projet avec les objectifs établis à une échelle géographique supérieure.</i>

R4 <i>Espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques</i>	Natura 2000 : - Produire une évaluation des incidences Natura 2000 complète sur les sites Natura 2000, selon la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) et concluant sur l'absence ou non d'impacts significatifs sur les sites localisés dans un rayon de 5 km. <u>En cas d'incidences significatives, le maître d'ouvrage doit :</u> - Justifier l'absence de solutions alternatives ; - Indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000 et en informer la Commission européenne ; la notion d'incidences significatives est donc appréciée avant mise en œuvre des mesures compensatoires ; - Démontrer la motivation de la réalisation du projet pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, ce qui est déjà très restrictif ; s'agissant d'un site abritant un type d'habitat ou une espèce prioritaire, seules peuvent être évoquées des considérations liées à la santé de l'homme, à la sécurité publique ou à un bénéfice important pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur. Zones humides : - Une zone humide de 0,770 ha sera impactée, avec une mesure compensatoire proposée de 15 800 m². La MRAe recommande de conforter la préservation de la zone humide par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme¹.	<i>Le site n'est pas en proximité directe d'une zone Natura 2 000. La plus proche se situe à plus de 3 km au sud et est séparée par la RN59. L'autre, située au nord à 4,8 km bénéficie de l'écran que constitue le massif forestier de Mondon. Compte tenu de ces éléments, il apparaît que le projet ne portera aucun impact significatif sur ces zones Natura 2000.</i> <i>De manière plus générale, la présente procédure n'a pas à proposer de mesures compensatoires, qui sont liées directement au projet.</i> Zones humides : <i>Le projet fait l'objet de l'aménagement d'une zone humide qui pourra faire l'objet de mesures de protections réglementaires dans le cadre d'une procédure adaptée.</i>
R5 <i>Risques</i>	Le projet est situé en zone de débordement de nappe d'eau souterraine et de retrait-gonflement des argiles. La MRAe recommande d'indiquer comment ces risques sont pris en compte dans la conception des bâtiments.	<i>Ces éléments seront pris en compte dans le cadre de la conception précise du projet et du permis de construire. Ces conditions ne peuvent être imposées dans le cadre de la présente procédure. L'ensemble de la vallée est impacté par cet enjeu.</i>
R6 <i>Ressources en eau</i>	Eau potable : La MRAe demande de préciser les consommations d'eau attendues et d'analyser la suffisance de la ressource, notamment pour la défense incendie cumulée des sites logistiques. Eaux pluviales : <i>Le dossier ne détaille pas la gestion des eaux pluviales.</i> La MRAe recommande de privilégier l'infiltration à la parcelle. Assainissement : <i>La station de traitement des eaux usées de Lunéville, bien que conforme en équipement et collecte, ne l'est pas en performance.</i> La MRAe recommande de la mettre en conformité avant le branchement du projet.	Eau potable : <i>Ces éléments doivent être précisés par le porteur de projet dans le cadre du permis de construire en lien avec le SDIS.</i> Eaux pluviales : <i>Le projet devra respecter l'article 40 de la loi APER, qui imposera notamment des dispositions relatives à la perméabilité des sols.</i> Assainissement : <i>Ce point sera étudié dans le cadre de la définition plus précise du projet avec les services compétents.</i>

R7 <i>Climat, air et énergie</i>	La MRAe recommande : Emissions de Gaz à effet de serre (GES) - Procéder à un bilan des émissions de GES et plus généralement du développement des activités logistiques sur le territoire de la CCTLB, Stationnement : - Absence de prévision de stationnement pour vélos, cheminement piétonnier, et utilisation d'énergie renouvelable sur le site. La MRAe recommande de les intégrer. Energie renouvelable sur le site : - Prévoir leur utilisation.	GES : cette approche est engagée dans le cadre du PCAET ; Stationnement : le stationnement pour vélos est obligatoire dans le cadre de l'application des règles du PLUi-H. Commentaire CE : <i>Le stationnement pour vélos est certes obligatoire mais il serait judicieux d'étudier des pistes cyclables permettant de se rendre à la zone d'activité. En l'état, ce n'est pas possible.</i> Energies renouvelables : l'utilisation de ces sources reste de la responsabilité de l'acteur privé et sera étudié à la lecture des contraintes réglementaires applicables.
R8 <i>Modalités indicatrices de suivi</i>	<i>Le dossier ne présente pas d'indicateurs de suivi.</i> La MRAe recommande de les compléter avec des valeurs de référence, cibles et sources de données.	<i>Cette approche s'inscrit dans le cadre du suivi du PLUi-H.</i>
R9 <i>Résumé non technique</i>	Résumé jugé trop succinct et doit être complété par une synthèse adaptée de la séquence ERC. En somme, l'avis de la MRAe souligne un manque de précision et d'exhaustivité dans l'évaluation environnementale du projet, ainsi qu'une insuffisante prise en compte des enjeux environnementaux et des documents de planification supérieurs.	<i>Cette démarche de concertation a fait l'objet d'un ensemble de réunions et d'échange avec les services de la DDT.</i> <i>Les documents de planification supérieurs sont traduits dans le SCoT, qui identifie la zone d'activité voisine comme pôle de développement économique majeur à l'échelle de l'intercommunalité</i>

¹.Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#).

3. OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

3.1. Observations déposées sur le registre papier pendant les permanences

- ❖ 1^{ERE} PERMANENCE DU JEUDI 26 JUIN 2025 AU SIEGE DE LA CCTLB
 - Aucune visite, aucune observation déposée sur le registre.
- ❖ 2^{EME} PERMANENCE DU VENDREDI 11 JUILLET A LA MAIRIE DE MONCEL-LES-LUNEVILLE
 - **Visite de M. PENNER Jean sis Ferme de la tuilerie**, sa propriété sera en vis-à-vis de la future plateforme logistique. Il est venu prendre connaissance du projet dont il n'a pas été informé.

Après lui avoir présenté le projet sur la construction d'une plateforme logistique devant lui, rendez-vous est pris pour se revoir lors d'une prochaine permanence afin de déposer ses remarques et faire part de son inquiétude sur le registre.
(Cf. permanence du 28/07/2025 au siège de la CCTLB)



A gauche le terrain sur lequel devrait être construite la plateforme et à droite la Ferme de la Tuilerie.

➤ Association VELOLUN'

NB : la page 292 du dossier d'enquête publique correspond au dossier numérique dont toutes les pièces ont été enregistrées à la suite et ainsi numérotées différemment que sur le dossier version papier.

Association VELOLUN'

dossier numérique Page 292, il paraît être prévu réglementairement de stationnement Vélo sur 2,5% de la surface de plancher Totale.

C'est probablement pour respecter la tâche que la plate-forme logistique CARREFOUR à proximité a intégré un parking vélo (de 80 places je crois) mais qui reste dramatiquement sous-utilisé (2 ou 3 vélos). La raison nous paraît assez évidente : aucun aménagement cyclable sécurisé n'a été réalisé depuis Lunéville ou Larosne jusqu'à cette plate-forme logistique.

A notre sens il nous paraît donc fondamental :

- 1) de réaliser des aménagements cyclables sécurisés depuis Lunéville et Moncel d'une part, depuis Larosne - St Clément d'autre part, arrivant jusqu'au parking vélo du site de FIRE (a priori, des bandes cyclables de largeur minimale 1,50 m, avec un revêtement lisse et régulièrement entretenu nous paraît être un minimum si l'on veut espérer un report modal significatif de la voiture vers le vélo).
- 2) de traiter avec soin la giratoire proche de l'entrée du site. VELOLUN' sera bien entendu prête à collaborer à la définition de ces aménagements.
- 3) d'installer des stationnements vélos couverts, sécurisés par a minima par des arceaux - repose vélo antivol en A, avec nous l'espérons, possibilité de recharger les batteries de VAE grâce à un toit solaire ou at abri couvert.

3 Le Président: Michel VERNUS

Lunéville 21^{ème} cycle mob.1.16@asso-les.fr
07 48 85 22 39

fait découvrir les "Velis" Sylvain BALLAND
véhicules intermédiaires
(entre le vélo classique et la
voiture à moteur thermique
ou électrique)

2 festivals (les 18-19 mai 2024
et 7-8 juin 2025) ont été
organisés à Lunéville pour les
faire connaître.

proposition :
prendre en compte le développement
dans les années à venir de ces
véhicules qui devront cohabiter
avec les véhicules légers et les
camions sur la liaison
Lunéville - Zone A Moncel
(Sécurisation des parkings adaptés...)

Factory Industry Real Estate
devrait s'intéresser à ces nouveaux
véhicules au service de ses employés
pour encourager les transports
durables.

Nous pensons que l'image de Fir
bénéficierait largement d'aménagement
prenant en compte le développement
probable à court et moyen terme
de ces Véhicules Intermédiaires
en cohérence avec le label BREEM.

P.S. prendre contact avec Sylvain BALLAND
chargé de mission financé par l'Ademe
pour faire connaître aux collectivités locales
les VELIS (en tant qu'employé ^{suite}
de l'Agence Energie Renouvelable)

Gilbert Houat 21^{ème} cycle
président de Lunéville

niquement

Rechercher du texte ou des outils

Lundi 28 juillet 2025 - Permanence à la CCTLB
15H00. 17H00

Pépinières Muller / Sci MIETTE

Nous reitrons notre demande de novembre 2024, concernant la modification du PLUH et dans la logique de la future plateforme qui va encore plus nous inclure, et augmenter considérablement les nuisances pour notre entreprise horticole, nous souhaitons bénéficier d'une modification du statut de notre parcelle (environ 8 ha) pour devenir une zone d'activité dans le cadre de la révision du PLUH, qui nous permette de ceder notre parcelle au lieu dit la maison de triques à Moncel les Lunévilles.

Cordialement
Guille Miette

➤ M. PENNER Jean & Mme LANG Aurore – ferme de la Tuilerie à MONCEL

Remise d'une lettre en mains propres et insérée dans le registre papier pages 5 à 7

Page 1

PENNER Jean
LANG Aurore
1 Ferme de la Tuilerie
54300 MONCEL LES LUNEVILLE
Tel : 06.33.56.08.60
06.60.26.34.30
lang_aurore@hotmail.com

Moncel Les Luneville le 19/07/2025

CCTLB
A l'attention de la Commissaire Enquêtrice
11 avenue de la Libération
54300 LUNEVILLE

Copie : A l'attention de M.Le Maire de Moncel Les Luneville

Madame,

Suite à l'affichage de l'« avis d'enquête publique unique » pour le « **Projet emportant mise en compatibilité du PLUI-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel Les Luneville 3** », je me suis rendu à la consultation publique du 11 juillet 2025 où vous avez pu m'exposer les grandes lignes du projet qui se dessinait face à notre domicile, sis 1 Ferme de la Tuilerie 54300 Moncel Les Luneville soit en direct vis-à-vis à moins de 10 mètres de l'implantation du projet par rapport à notre propriété (espacement du chemin d'accès et de ses bas cotés).

Nous avons appris il y a deux ou trois ans que la parcelle voisine avait été vendue en vue d'un projet de ce type mais que la réalisation était encore alors soumise à des études de sol, nous n'avions pas eu de nouvelles depuis et avons été surpris de le découvrir par ce panneau alors que nous sommes malheureusement les principaux impactés, puisque les **seuls résidents voisins** à l'exception des vendeurs.

Nous ne souhaitons pas fondamentalement nous opposer au projet général de la Communauté des Communes qui vise à créer un très grand pôle industriel ou artisanal entre St Clément et Lunéville au vu des constructions successives s'étant opérées depuis l'achat de notre maison en 2015, mais nous sommes extrêmement **inquiets des répercussions directes (nuisances, dangers, qualité vie) et indirectes (dévaluation de notre propriété)** pour notre famille et souhaiterions obtenir des réponses concrètes sur ces points, car nous avons à ce jour le sentiment de ne pas être considérés.

En effet nous avons déjà eu la surprise de voir se créer le Pôle Logistique du Mondon peu après notre achat (et ce bien qu'ayant pris à l'époque la précaution de demander que au notaire si les terrains avoisinant étaient constructibles), à environ 200 mètres de notre maison, générant une première dévaluation au vu de la pollution visuelle (Détérioration du paysage, illuminations toute la nuit visible à des kilomètres) et sonore, et de l'accroissement du trafic.

Nous avons acheté cette propriété pour son terrain, qui permettait la création d'un élevage de chevaux de sport (EA ELEVAGE DE THORNE, SIRET 81979361300012) effectivement créé le 01/04/2016 et pour lequel des aménagements équestres (clôtures, stabilisation de sols, réfection des dépendances existantes) ont été réalisés, apportant dans un premier temps une plus-value à notre propriété qui entrerait ainsi dans la niche immobilière des propriétés rurales équestres, marché de niche qui donnait toutefois tout son attrait et valeur à notre petit domaine qui est trop excentré de la

1

commune pour être attractif en tant que simple maison d'habitation. Or avec l'artificialisation des surfaces voisines, notre propriété est considérablement dévaluée car la clientèle de ce genre de bien recherche justement des propriétés rurales et non enclavées entre deux zones industrielles, qui outre les nuisances ne laissent aucune perspective de développement.

Moi même je crains de devoir renoncer à cette activité annexe car je ne sais pas si les nuisances à venir ne vont pas être incompatibles avec le bien être animal, les équidés étant très sensibles au stress (blessures, avortements) qui résulte des bruits forts et intempestifs, et ce alors que les emprunts contractés à titre personnel pour le lancement de mon activité ne sont pas encore remboursés.

Lors de notre acquisition, nous projections également de développer un gîte équestre dans l'une de nos dépendances (petite maisonnette), projet d'abord repoussé faute de trésorerie et que nous devons désormais abandonner puisque ce qui devait être la baie vitrée de ce logement donnera sur les entrepôts, ce qui n'est pas attractif pour du tourisme vous en conviendrez.

Nous avons pris rendez vous pour réaliser des estimations par un professionnel de l'immobilier, quant à la valeur actuelle de notre bien et une projection de sa valeur une fois la construction du nouveau pôle logistique entamé, afin de chiffrer le préjudice financier que nous sommes en raison de redouter dans l'état actuel des choses.

Nous formons une famille de deux adultes et deux enfants, nés respectivement en mars 2019 et août 2023 pour qui nous déplorons la dégradation de notre qualité de vie à venir, outre les nuisances sonores que nous subissons durant toute la durée des travaux, et très certainement par la suite si l'on se réfère aux bruits qui nous parviennent quotidiennement (gros « boum » dont nous ne comprenons pas trop l'origine, on nous a parlé d'une bosse dans le revêtement qui résonne au passage des camions) depuis Logidis, il faudra composer avec la pollution visuelle d'un horizon totalement bouché par un bâtiment de plusieurs hectares à quelques mètres de nous en lieu et place d'un champ de 8 hectares nous offrons de beaux couchers de soleil.

Nous sommes également inquiets pour la sécurité de nos enfants, au vu de l'accroissement du trafic de centaines de poids lourds sur ce qui était une simple petite départementale désengorgée par une 2x2 voies lorsque nous avons acheté.

Il est bien sûr devenu impensable d'emprunter cette route pour se rendre en ville en vélo ou en scooter désormais, mais l'on sait tous que les enfants ne sont pas toujours conscients des dangers, que se passera-t-il si un jour l'un d'eux prend la fuite à vélo suite à une colère ou en échappant à notre surveillance pour aller « chez un copain » ?

Sans même imaginer un tel scénario nous constatons depuis des années la dangerosité accrue qu'occasionne la création de ces pôles logistiques en terme de circulation. En effet nous l'avons bien constaté à l'époque – et il me semble que notre voisine d'alors, Mme Muller, avait déjà réclamé auprès de la cctlb ou du département à ce sujet avant de déménager – depuis la création de Logidis, nous sommes confrontés à des comportements dangereux lorsque nous souhaitons nous engager dans le chemin d'accès à notre propriété, outre la vitesse excessive, l'on ne compte plus les fois où les usagers nous doublent en trombe par la gauche alors que nous avons commencé à bifurquer (en ayant ralenti avant et avec clignotant) ... les trois quart du temps ces automobilistes s'engagent dans la voie d'accès à Logidis dans la foulée.

Malheureusement nous avons déjà pleuré la perte de notre chien en novembre 2024, fauché par un des nombreux camions circulant devant la propriété car il est sorti pourchasser un lapin vers la route alors que nous entrions en voiture dans la propriété, il a suffi de quelques minutes en dix ans... Un accident est toujours bête et se joue toujours à peu de choses malgré les précautions mises en place, ce drame à notre échelle nous l'a bien rappelé, la fréquentation de cette route ne laisse pas beaucoup de marge pour éviter un drame en cas d'incident.

Au vu de la détérioration actuelle et à venir de notre qualité de vie, nous ne souhaitons pas conserver notre logement contre vents et marées, l'environnement immédiat étant devenu inconciliable avec notre projet de vie qui est totalement bousculé, cependant les biens similaires sont extrêmement rares et chers, le notre dévalué fortement par le projet en cours, ne nous permettant pas de le proposer à la vente pour reprendre notre vie et projets ailleurs.

De fait nous souhaiterions voir notre propriété reclassée en zone d'activité, à l'instar de nos voisins immédiats (non résidents mais propriétaires exploitants de la pépinière Muller, M.MIETTE), à l'occasion de la modification du PLUI-H, ce qui serait plus cohérent avec l'environnement de notre propriété puisqu'elle sera prochainement enclavée entre deux grosses zones d'activité (3 si l'on songe à celle installée à l'entrée de St Clément).

Nous souhaiterions également savoir si des **indemnisations ont été envisagées pour les nuisances subies et ou si des mesures préventives** ont été programmées pour les amoindrir.

Dans l'attente de vous lire, nous vous adressons, Madame, nos salutation distinguées.

PENNER Jean

LANG Aurore




➤ **M. Hervé BERTRAND – Maire de LARONXE**

Avis favorable à condition de donner satisfaction à l'ensemble des riverains et différents acteurs locaux concernés par le projet.

Le 28 juillet 2025 - après réflexion.

Par la présente, après avoir constaté que le projet de développement et d'aménagement de la RD 944 entre St Clément et St Jean des Hauts, ce projet s'inscrit avec pertinence sur cet ensemble.

Il semble être un projet d'avenir et cela grâce la reprise du plan de la RD 944 et la mise en œuvre de ce projet (aménagement de la RD 944) et les différents acteurs locaux (Mairie de Laronxe, Mairie de St Clément, Mairie de St Jean des Hauts) qui ont accepté de participer à ce projet.

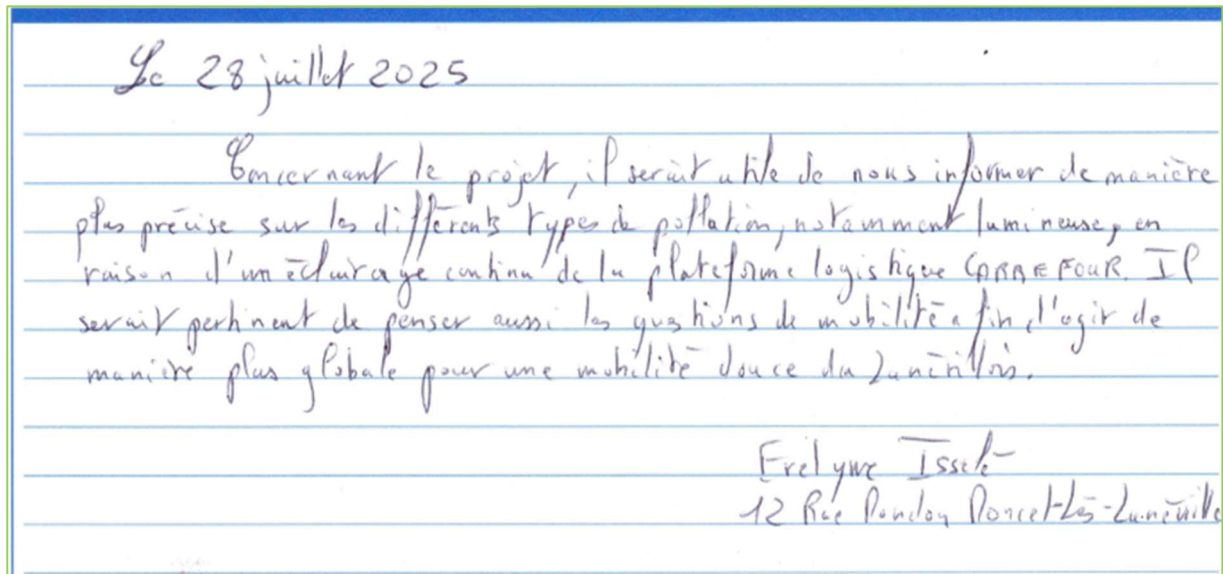
Cela concerne l'écoulement de l'eau et son accès de la RD 944 (accès de la RD 944, aménagement, travaux publics, etc.) et les différents acteurs locaux (Mairie de Laronxe, Mairie de St Clément, Mairie de St Jean des Hauts) qui ont accepté de participer à ce projet.

Je salue les participants à ce projet, et il est de mon devoir de leur faire part de mon avis favorable à l'ensemble des riverains et différents acteurs locaux concernés par le projet. La réflexion ne doit pas être arrêtée et doit être poursuivie jusqu'à la fin du projet.

Je salue les participants à ce projet, et il est de mon devoir de leur faire part de mon avis favorable à l'ensemble des riverains et différents acteurs locaux concernés par le projet.

(Mairie de Laronxe donne un avis favorable)

Maire Hervé Bertrand



4. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

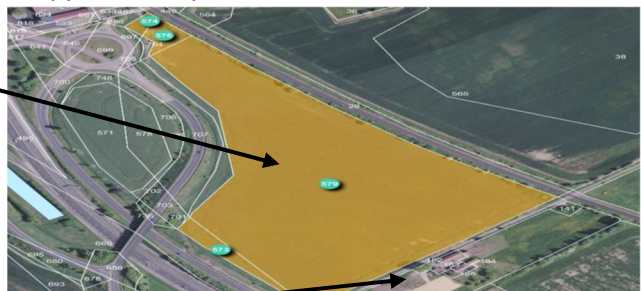
4.1. Sur l'intérêt général du projet

- Dans les différents avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, j'ai relevé à plusieurs reprises que de justifier « l'intérêt général » par des motifs d'ordre économique, notamment la création d'environ 80 emplois, n'était pas suffisamment argumenté et restait discutable. Il apparaît nécessaire de renforcer l'argumentation portant sur l'intérêt général pour sécuriser juridiquement la procédure.

4.2. Sur le zonage 1AUx

- La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.

Zone A actuellement
Parcelles :
573, 574, 576 et 579
En zone 1AUx
Pour Construction
plateforme



Zone A non concernée par le projet :

Est-ce que les parcelles situées entre la zone du projet et la zone UXb existante sont prévues d'être classées en zone 1AUx dans le prochain PLUI-H en cours d'élaboration ?

4.3. Concernant les mobilités douces,

Ainsi, la Loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement a introduit, dans son article 57, des mesures destinées à faciliter le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments d'habitation et de bureaux.

Il est bien de faciliter le stationnement, cependant avez-vous prévu des accès sécurisés pour venir à vélo dans cette zone d'activité à forte circulation, et surtout avec un flux important de camions, étant précisé que ce mode de déplacement en vélo est encouragé par le Gouvernement actuellement.

Par ailleurs, dans votre règlement à la page 51 – 8.1 – LES ACCES, il est indiqué que « *les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation* ».

Quels aménagements avez-vous prévu dans le PLUi-H, au vu de la proximité de la future plateforme logistique et les riverains de la Ferme de la tuilerie, jamais évoquée dans le dossier d'enquête publique ?

Imprimé en deux exemplaires et remis par mes soins à Lunéville, le 6 Août 2025

En vous priant de bien vouloir apporter toutes les précisions et justifications utiles aux observations et questions soulevées, mais aussi nous faire part de vos observations éventuelles dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 20 Août 2025, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement.

Suzanne GERARD

Commissaire Enquêtrice

Suzanne

9.6. Mémoire en réponse au PVS

The screenshot shows an email client interface. At the top, there's a toolbar with various icons for actions like 'Ignorer', 'Supprimer', 'Archiver', 'Répondre', etc. The email header shows 'RE: réponses CCTLB enquête publique' from 'sgerard.ce54@gmail.com' to 'Raphaël CHARPY'. The body of the email contains a polite response from Suzanne GERARD, Commissaire Enquêtrice, dated Wednesday, August 20, 2025, at 16:42. She mentions that she will respond to the PVS (Plan de Végétation Sanitaire) tomorrow and that she will not be available to return to the office. The email is signed 'Suzanne GERARD, Commissaire Enquêtrice'. Below the email body, there's a signature block for Raphaël CHARPY, Responsable pôle Aménagement, with contact information and a date stamp '23 03 14 09:00'.

Département de Meurthe & Moselle
Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB)

MEMOIRE en REPONSE
au
PROCES-VERBAL de SYNTHESE des OBSERVATIONS

**Concernant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique
Sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville**

Rappel réglementaire : Article R123-18

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un **délai de huit jours**, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.*

Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE	4
1.1.	Contexte général.....	4
1.2.	Déroulement de l'enquête.....	4
2.	OBSERVATIONS DES DIFFERENTES ADMINISTRATIONS &PPA	5
2.1.	Avis de l'Etat.....	5
2.1.1.	Avis de la Sous-Préfecture de Lunéville.....	5
2.1.2.	Avis de la Direction Départementale & Ensemble des Services de l'Etat	5
2.1.3.	Avis de l'Agence Régionale de Santé	8
2.2.	Avis du département de Meurthe & Moselle – Gestion Route.....	8
2.3.	Avis de la Chambre d'agriculture 54.....	9
2.4.	Avis du Conseil Départemental de Meurthe & Moselle.....	10
2.5.	Avis de la CDPENAF.....	10
2.6.	Avis des PPA associés.....	10
2.6.1.	Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles	10
2.6.2.	Avis de la Plateforme locale de Renovation Energétique (PETR) de Lunéville	13
2.6.3.	Avis du Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine	13
2.6.4.	Avis de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville	14
2.7.	Synthèse des recommandations de l'Autorité environnementale	14
3.	OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC.....	17
3.1.	Observations déposées sur le registre papier pendant les permanences	17
4.	OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	26
4.1.	Sur l'intérêt général du projet	26
4.2.	Sur le zonage 1AUx	26
4.3.	Concernant les mobilités douces,	27

1. PREAMBULE

1.1. Contexte général

L'enquête publique unique a été menée dans le cadre du projet portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (MECPLUi-H) de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB), quant à l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-lès-Lunéville.

Le procès-verbal de synthèse qui en découle a pour but de communiquer au Porteur du projet, les observations écrites et orales recueillies lors de cette enquête publique, en application de l'article R123-17 du code de l'environnement.

Il vise également à obtenir des réponses aux observations formulées par le public et les éventuelles remarques du porteur de projet.

On entend par public, toute personne intéressée par le projet, avec ou sans qualification, les personnes publiques associées ou non, ou la commissaire enquêtrice elle-même.

1.2. Déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée du Jeudi 26 juin 2025 à 9h00 au lundi 28 juillet 2025 à 17h00, conformément à l'arrêté N° 008/2025 pris par le Président de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) le 10 Juin 2025, pendant 32 jours consécutifs, suivant le calendrier des permanences ci-après :

LIEUX	DATES	HORAIRES
Siège CCTLB sis 11, avenue de la Libération à Lunéville	Jeudi 26 juin 2025	14h00- 16h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville sise 8, rue de la Fougasse	Vendredi 11 juillet 2025	10h00-12h00
Mairie de Moncel-Lès-Lunéville	Mercredi 23 juillet 2025	16h00-18h00
Siège CCTLB	Lundi 28 juillet 2025	15h00-17h00

Le dossier d'enquête publique unique était consultable en version papier :

- Au Siège de la CCTLB,
- En mairie de Moncel-lès-Lunéville,

Et ce pendant toute la durée de l'enquête publique, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie et du siège de la CCTLB.

Il était également consultable sur le site internet dédié à l'enquête à l'adresse suivante :

<https://www.delunevilleabaccarat.fr>

Il a été par ailleurs mis à disposition du public au siège de la CCTLB un poste informatique afin de consulter librement le dossier d'enquête de façon numérique.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les remarques et observations des intéressés ont été toutes prises en compte. Ce procès-verbal de synthèse les résume ci-après.

2. OBSERVATIONS DES DIFFERENTES ADMINISTRATIONS & PPA

Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est déroulée le 13 mai 2025 (pièce n°6 du dossier d'enquête). Leurs remarques et avis sont résumés ci-après :

2.1. Avis de l'Etat

2.1.1. Avis de la Sous-Préfecture de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, l'attention a été portée **sur la fragilité de l'argumentation d'intérêt général du projet**. Il serait intéressant que le porteur de projet communique sur le type de clientèle qui utilisera cette plateforme. Ces aspects peuvent ainsi renforcer l'argumentation liée à l'économie.

Réponse de la CCTLB

Les arguments affichés sur l'intérêt général du projet sont exposés au point 2.6.1.

Le porteur de projet reconnaît pleinement la pertinence de la question posée concernant l'identification du client investisseur et la nature précise de son activité. Cependant, pour des raisons de confidentialité commerciale et afin de préserver le cadre de relations économiques sensibles, ces informations ne peuvent être communiquées à ce stade.

Il est néanmoins important de souligner que le nouvel équipement contribuera de manière significative au développement économique local et régional, en permettant la distribution de biens à l'échelle régionale, ou à défaut, au niveau départemental. Cette dimension stratégique de l'équipement est pleinement en ligne avec les objectifs de dynamisation économique et de desserte territoriale

2.1.2. Avis de la Direction Départementale & Ensemble des Services de l'Etat

Par courriel le 15 mai 2025, la DDT a émis un avis favorable, mais sous réserve que la proposition compensatoire actuelle soit complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide supplémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle, et que les points soulevés soient corrigés.

Principaux problèmes soulevés par la DDT :

- **Découpage parcellaire incohérent** : Le maître d'ouvrage découpe les parcelles compensatoires au milieu de terrains de cultures intensives. La majeure partie d'une parcelle de cultures intensives est convertie en mesure compensatoire, mais des bandes résiduelles de quelques mètres de largeur restent en culture intensive. Ces découpages n'ont aucune cohérence territoriale ou parcellaire, ce qui augmente le risque d'échec de la mesure compensatoire.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes tient à souligner qu'elle prend pleinement en compte les observations formulées par les services de l'État et reconnaît la pertinence de la question de l'intérêt général soulevée par la DDT dans son courriel du 9 mai 2025. Elle rappelle également que, dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet, comme précisé dans le courriel du 26 juin 2026, l'examen conjoint des PPA ne prévoit pas un avis formel de l'État comparable à celui d'une révision, mais ce dernier assurera un suivi rigoureux et concerté des aspects environnementaux et d'aménagement.

La DDT, par le service Eau-Biodiversité, s'est exprimée par voie électronique le 15 mai 2025 et a validé que les techniques et mesures de restauration des zones humides proposées sont conformes et éligibles. La Communauté de Communes se félicite de cette validation qui témoigne de la qualité et de la fiabilité de l'approche retenue.

Le schéma d'aménagement proposé ne repose pas sur un découpage parcellaire strict, mais définit des emprises aux affectations clairement identifiées. Les espaces de prairies mésohygrophiles fauchées sont

intégrés de manière cohérente. Les cultures intensives sont qualifiées de « résiduelles » et se répartissent à l'échelle de l'ensemble de la « zone contributive » totalisant 9,75 ha, le foncier d'assise du projet représentant 7,9 ha. L'étude précise que certains secteurs en marge de la zone humide, du fait de leur faible taille, ne seront plus utilisables pour un usage agricole et devraient évoluer vers des friches enherbées (cf page 23 de l'étude). La zone tampon de 50 m est conçue pour garantir l'efficacité écologique tout en restant extérieure au site objet de compensation. Les bandes de sécurité de 5 m, totalisant 1 521 m², feront l'objet d'une plantation de fourrés, contribuant à la diversité et à la résilience écologique du site.

La Communauté de Communes souligne que le porteur de projet précisera, lors du dépôt officiel du projet, les modalités détaillées de mise en œuvre de la restauration, notamment :

- La cohérence et la précision des affectations des différentes surfaces ;*
- Le dialogue constructif avec les services de l'État afin de garantir une gestion optimale et durable des espaces compensatoires.*

Ainsi, la Communauté de Communes considère que ce projet s'inscrit dans une dynamique de valorisation du territoire, de protection de la biodiversité et de développement économique responsable, tout en illustrant la capacité du porteur de projet à collaborer étroitement avec les autorités pour assurer une mise en œuvre exemplaire.

- Risque d'échec des mesures :** En l'absence d'identification et de marquage clairs des limites des sites de compensation, les gestionnaires et utilisateurs des terrains ne tiennent pas compte des obligations réglementaires. Il arrive ainsi que des zones de prairies compensatoires se retrouvent cultivées, ou que des prairies inscrites en « fauche tardive » soient fauchées.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes comprend pleinement la préoccupation exprimée concernant le respect des obligations réglementaires sur les sites de compensation. Elle tient à rappeler que l'étude de compensation, à la page 23, prévoit explicitement que « pour éviter que la zone humide ne subisse des impacts supplémentaires, celle-ci sera balisée ». Cette mesure constitue une première garantie concrète de protection et de lisibilité des zones concernées.

Par ailleurs, dans la mise en œuvre des aménagements, le porteur de projet pourra s'appuyer sur l'expertise d'un prestataire spécialisé, garantissant la conformité technique des opérations et la sécurisation des limites des zones compensatoires.

Enfin, un plan de gestion global de l'ensemble des sites sera établi, intégrant des engagements clairs ainsi que des contrôles réguliers sur le long terme. La responsabilité de ce suivi sera transmise à l'entreprise acquérant le site, assurant ainsi une continuité de la gestion et un respect durable des obligations réglementaires.

La Communauté de Communes considère que ces dispositions garantissent une articulation efficace entre aménagement, protection de la biodiversité et respect des normes réglementaires, tout en permettant un suivi durable et sécurisé des zones compensatoires.

- Non-respect du principe d'équivalence fonctionnelle :** Le programme de mesures de restauration ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle. Bien que des gains significatifs soient obtenus sur de nombreuses sous-fonctions, l'impossibilité d'agir sur le

réseau de fossés dans la zone tampon empêche d'atteindre l'équivalence. Le programme de compensation proposé ne permet donc pas le respect de l'ensemble des principes de la restauration compensatoire des zones humides. La garantie d'équivalence fonctionnelle est une obligation réglementaire du code de l'environnement et une exigence du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.

Réponse de la CCTLB : elle est synthétisée avec celle portant sur le point suivant (cf ci-dessous)

Consciente des limites identifiées par le dispositif de compensation et notamment l'impossibilité d'intervenir sur le réseau de fossé dans la zone tampon, la Communauté de Communes en concertation avec le porteur de projet ont identifié un site complémentaire extérieur, qui semble capable de répondre aux contraintes de compensation associées au projet de construction. Ce site présente notamment un fossé à combler, susceptible de permettre de satisfaire les exigences réglementaires en matière d'équivalence fonctionnelle.

Une étude spécifique est actuellement en cours sur cette opportunité, afin de confirmer sa pertinence et de définir les mesures de reconfiguration des lieux adaptées.

- **Utilisation injustifiée du ratio surfacique de 200 %** : Ce ratio, mentionné dans le SDAGE Rhin-Meuse, n'intervient qu'en cas d'impossibilité de mettre en œuvre l'évaluation des fonctionnalités des zones humides. Il ne s'applique que dans les cas où il est impossible de respecter les principes d'équivalence en termes de fonctionnalité globale et de localisation des mesures dans le même bassin versant de masse d'eau. Le dossier actuel ne fait pas l'objet de dérogation à ces deux principes, et l'utilisation du ratio de 200 % n'est donc pas justifiée.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes tient à rappeler qu'elle avait sollicité une étude de compensation visant à proposer un aménagement respectant les normes réglementaires applicables. Ses conclusions ont abouti sur une proposition respectant les prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse, et notamment un coefficient surfacique de compensation au moins égal à 2 pour 1 en cas de non-respect des critères de compensation des zones humides, notamment l'équivalence fonctionnelle. La Communauté de Communes a pris acte des conclusions de cette étude.

Cependant Il convient toutefois de préciser que ce ratio n'est applicable que si l'un des deux principes suivants ne peut être mis en œuvre : l'équivalence en termes de fonctionnalité globale ou la localisation des mesures compensatoires dans le même bassin versant. À ce jour, les services de l'État estiment que les conditions empêchant le recours à ces critères ne sont pas établies pour le projet en cours.

La Communauté de Communes souligne néanmoins que le respect des critères de compensation « zones humides » sera contrôlé de manière formelle lors du dépôt du projet. Par ailleurs, une étude complémentaire a été récemment commandée sur un foncier voisin présentant les caractéristiques requises pour permettre un aménagement pleinement adapté, illustrant la démarche proactive de la Communauté de Communes pour garantir la conformité environnementale et réglementaire du projet.

Solutions demandées :

- Le porteur du projet doit rendre cohérent le découpage parcellaire du site de compensation pour garantir sa lisibilité et sa pérennité. Le découpage des mesures compensatoires et des bandes de cultures intensives de quelques mètres de large doit être modifié.

Réponse : Le bureau d'études missionné établit que ses propositions d'aménagement ont optimisé de la meilleure façon l'espace mobilisable. Les préconisations citées plus haut devront être mises en œuvre. Les cultures intensives sont qualifiées de « résiduelles » et sont situées hors site de compensation, sauf à considérer les espaces prairiaux comme tels (cf page 5).

- Un calendrier prévisionnel des travaux compensatoires sur les zones humides doit être annexé à l'étude d'impact, précisant une date de début et de fin pour tous les chantiers.

Réponse : ce point devra être pris en compte par le pétitionnaire au moment du dépôt de son dossier auprès des services de l'État.

- La proposition compensatoire actuelle doit être complétée par l'ajout d'un autre site ou d'une surface humide complémentaire pour atteindre l'équivalence fonctionnelle.

Réponse : Comme précisé plus haut, la CCTLB a commandé mi-août une étude de compensation complémentaire, sur un foncier voisin, qui posséderait les caractéristiques requises, notamment la présence d'un fossé à combler.

- La DDT présume qu'il est nécessaire de trouver une proposition complémentaire « ex-situ » (hors site) pour compenser les fonctionnalités hydrologiques qui ne peuvent pas être mises en place sur le site, comme le retrait de drains ou le comblement de fossés.

Réponse :

Conformément aux éléments précités, un site voisin a été identifié pour accueillir un aménagement en zone humide. Ce site, parcouru par un fossé et présentant des caractéristiques pédologiques favorables, constitue une opportunité pertinente pour compenser les fonctionnalités hydrologiques non restaurables sur le site principal.

La Communauté de Communes se félicite des échanges fructueux entre le porteur de projet et le propriétaire du site, qui permettront de sécuriser par écrit la mise à disposition du foncier. Reste désormais à définir, en concertation avec le porteur de projet, les modalités d'entretien du site dans sa version remodelée afin de garantir la pérennité et l'efficacité de la compensation.

La Communauté de Communes souligne que cette démarche proactive illustre son engagement à concilier les impératifs de développement avec le respect des obligations réglementaires et la protection des fonctionnalités écologiques des zones humides.

2.1.3. Avis de l'Agence Régionale de Santé

Elle n'a pas participé à la réunion mais a donné un avis favorable sur ce projet par courriel du 8 Avril 2025 à 14h57, le terrain évalué au niveau du lieu-dit « Mercier » est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine existant ou en projet.

2.2. Avis du département de Meurthe & Moselle – Gestion Route

Lors de la réunion conjointe PPA, en son rôle de gestionnaire routier, le Département est intéressé par les développements de la zone d'activité, en particulier pour améliorer sa "lisibilité" et ses accès. Il souligne que la route départementale (RD) dessert le site et qu'elle est configurée pour le flux de poids lourds lié à l'activité.

Points clés de ses remarques :

- Son service avait recommandé de créer un accès au site du côté du rond-point, ce qui a été pris en compte.
- La création d'une nouvelle connexion directement sur le giratoire pourrait poser des problèmes de conception routière.
- La connexion devrait être à la charge du porteur de projet.
- La possibilité de mutualiser l'accès via la voie communale en l'élargissant a été évoquée.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes prend note de l'intérêt exprimé par le Département, en sa qualité de gestionnaire routier, concernant la lisibilité et les accès à la zone d'activité, et souligne l'importance de prendre en compte les flux de poids lourds desservant le site.

Elle partage l'argument du Département selon lequel l'accès via la voie communale pourrait constituer une solution pertinente, limitant les interventions directes sur le giratoire et répondant aux impératifs de sécurité et de conception routière. Lors de la réunion d'examen des PPA, la commune s'est déclarée ouverte à envisager un redimensionnement de la voirie communale afin de permettre cet accès mutualisé, plutôt qu'une connexion directe sur le giratoire.

Le Président a rappelé que cette option devra être clarifiée et formalisée, et communiquée à la commune ainsi qu'au porteur de projet, afin de garantir une mise en œuvre cohérente et conforme aux règles de sécurité routière. La Communauté de Communes souligne ainsi sa volonté de favoriser une approche concertée et pragmatique, conciliant les besoins du projet et les recommandations du Département.

- Besoin impératif d'un fléchage approprié.
- Nécessité de prêter attention aux chemins d'accès à l'est de la voie ferrée et d'en marquer les limites.

Réponses de la CCTLB

Ces aménagements complémentaires bienvenus, qui ne sont pas du ressort de la CCTLB, devront faire l'objet d'une mise au point avec la Commune de Moncel-Lès-Lunéville.

2.3. Avis de la Chambre d'agriculture 54

Elle a rendu un avis favorable par courrier du 1^{er} juillet 2025 au vu de l'intégration des mesures de compensation environnementales mises en œuvre au sein du périmètre du projet.

Elle précise que même si ce projet n'est pas soumis à l'obligation **d'une étude préalable agricole**, la chambre d'Agriculture invite la Communauté de Communes à l'engager, afin d'évaluer et compenser l'impact du projet sur l'économie agricole locale. Cette démarche permettra de réintroduire de la valeur ajoutée au sein de l'économie agricole, compensant ainsi la consommation de foncier.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes remercie la Chambre d'Agriculture pour sa recommandation relative à la réalisation d'une étude préalable agricole, qui, bien que non obligatoire pour ce projet, constitue un outil pertinent pour évaluer et compenser les impacts sur l'économie agricole locale.

M. le Président de la CCTLB s'est déclaré favorable à l'élaboration d'une politique globale visant à valoriser l'activité agricole sur l'ensemble du territoire intercommunal. Des réflexions sont actuellement engagées dans ce cadre, notamment en lien avec la filière maraîchère. Par ailleurs, l'engagement de l'intercommunalité sur le dossier « plan herbe » témoigne de sa volonté de soutenir et de renforcer la valeur ajoutée de l'agriculture locale, en conciliant développement territorial et préservation du foncier agricole.

Ainsi, la Communauté de Communes partage pleinement l'objectif de renforcer la durabilité et la valorisation de l'activité agricole, tout en inscrivant cette démarche dans une approche territoriale globale et cohérente.

2.4. Avis du Conseil Départemental de Meurthe & Moselle

Il a donné un avis défavorable par courrier daté du 11 Juillet 2025 et reçu le 25 Juillet 2025 par la CCTLB
Les raisons principales de cet avis DEFAVORABLE sont :

- **Impact sur la zone humide** : Le projet est jugé avoir un impact trop important sur une zone humide de 2,77 ha. Le programme de compensation proposé ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle, bien qu'un coefficient de compensation surfacique au moins égal à 2 ait été appliqué.
- **Biodiversité** : Les enjeux pour la biodiversité sont jugés "moyens" à "assez élevés", notamment en raison de la présence du busard Saint-Martin. Le département note l'absence d'évaluation sur la population de cette espèce et des mesures à prendre en sa faveur.
- **Classement "d'intérêt général"** : Le classement du projet comme "d'intérêt général" est considéré comme discutable.

La lettre précise que cet avis est émis uniquement au regard des compétences du Département de Meurthe-et-Moselle et ne constitue pas un avis général sur le projet.

Réponse de la CCTLB :

Ces éléments correspondent aux remarques produites par les services de l'Etat. Une réponse est apportée au premier point en 2.1.2. Sur le volet « biodiversité », pour limiter les impacts des mesures d'évitement sont préconisées dans la notice générale (p 129) et notamment concernant la nidification des oiseaux. Le porteur de projet devra s'engager à les respecter. Le volet « intérêt général » est développé en point 2.6.1.

2.5. Avis de la CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable dans son courrier du 10 Juin 2025 sur le projet d'implantation d'un centre logistique à Moncel-lès-Lunéville, en précisant toutefois que la Communauté de Communes s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.

Réponse de la CCTLB

Ce point sera traité dans le cadre de la révision du PLUi-H, qui prévoit une redéfinition de l'offre de foncier économique, par une concentration sur des pôles porteur et la disparition de zones de taille et de localisation qui ne sont plus adaptées à la demande d'implantation des entreprises.

2.6. Avis des PPA associées

2.6.1. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'Architecte des bâtiments de France a fait part de ses recommandations dans son courrier du 24 Avril 2025 et résumées ci-après :

Le projet s'implante à proximité de la N59, dans un paysage déjà anthropisé, entre un échangeur routier et une zone d'activité logistique et accentue le continuum urbain le long de la D590 entre Moncel et Saint-Clément.

- Il conviendra d'arrêter l'étalement urbain le long de cet axe afin de ménager des espaces libres entre les deux villages, au risque de ne plus identifier chacune des deux entités.

Réponse de la CCTLB

Le site d'implantation visé fait face côté nord aux locaux d'une entreprise (les Meubles Lagrange) existant depuis plusieurs décennies et à proximité au sud au pôle économique de Mondon, qui est

amené à se développer et s'intègre à la vision stratégique de la dynamisation économique intercommunale. Or le centre de ce site qui prend une forme linéaire se situe au niveau de la limite entre les communes de Moncel et de Laronxe. Néanmoins dans la perspective de révision du PLUi-H l'Actipôle ne devrait pas s'étendre plus au Sud et il n'existe pas de volonté d'urbanisation supplémentaire au nord du giratoire de la route départementale. Ainsi l'identification des villages-centres de Moncel et de Saint Clément restera bien marquée : les espaces situés en zone naturelle (boisée) ou agricole au Nord-Ouest de l'entreprise Lagrange seront conservés ainsi que ceux localisés au Sud de la plateforme ID Logistics.

L'identité propre de l'Actipôle de Mondon sera amenée à être renforcée pour souligner son caractère de zone économique d'intérêt intercommunal.

- **Le projet doit être reconnu d'intérêt général**, sa justification faisant référence à une jurisprudence de sur le développement de centres commerciaux dans les années 1980 a évolué avec des opérations Cœur de ville, centre bourgs... qui visent à redynamiser les centres-villes et de l'objectif zéro artificialisation nette.

Réponse de la CCTLB

L'intérêt de l'intercommunalité pour l'implantation de ce bâtiment se traduit au travers de plusieurs approches :

- **Un besoin des acteurs économiques :**

L'offre logistique créée correspond à un besoin exprimé à l'échelle du Grand Est par les acteurs spécialisés, le site offrant une situation géographique idéale entre les agglomérations de Nancy et Strasbourg, saturées du point de vue de l'offre foncière pour ce type d'activités. Le secteur de la logistique reste en expansion, porté par les nouveaux modes de consommation. Cette dynamique correspond également à une optimisation des approvisionnements de commerces en choisissant les sites les plus adéquats pour l'implantation des plateformes de distribution.

- **La participation à une nouvelle stratégie foncière favorisant le développement économique local :**

Du point de vue de la stratégie économique du territoire, il convient de souligner que le diagnostic économique réalisé dans le cadre du projet de révision du PLUi-H a mis en lumière une offre limitée en matière de fonciers économiques et la nécessité de développer de nouvelles enveloppes foncières attractives pour les entreprises à la fois locales mais également exogènes, qui sont jusqu'à présent peu nombreuses à s'intéresser à la CCTLB.

Plus généralement les fonciers le plus souvent ne remplissent pas les conditions pour attirer les entreprises (localisation, dimensions, desserte, équipements, conditions de mobilisation ...), qui elles présentent leurs exigences. Par ailleurs les fonciers de grande taille facilement accessibles sont rares aujourd'hui non seulement sur la CCTLB, mais également sur l'ensemble du Sud Meurthe et Moselle.

La nouvelle implantation s'inscrit dans la logique recherchée de structuration de l'économie locale autour de plusieurs pôles-phares qui répondent aux attentes des entreprises à la recherche de fonciers adaptés à leurs besoins. Ainsi le foncier ciblé dans la présente démarche s'inscrit dans cette volonté de renforcer le pôle économique de Mondon, dont il devrait à court terme faire partie intégrante, la révision du PLUi-H prévoyant de reclasser les terrains situés entre Carrefour Logistique et le site visé par la DP en zone aménageable pour l'Économie. L'Actipôle de Mondon s'est structuré au fil de projets d'aménagements successifs et indépendants. Avec le projet FIRE il

s'articulera autour de 3 accès sur la RD 590, qui fait le relais pour rejoindre la RN 59, artère majeure reliant l'axe Nancy Strasbourg au département des Vosges :

- *L'accès situé le plus au sud dessert le site Betaigne, sur lequel l'entreprise ID Logistics est implantée et qui devrait accueillir prochainement un autre établissement de taille importante.*
- *L'accès central (rue Marchal), qui dessert la plateforme « Carrefour », l'entreprise Valecobois et à l'avenir d'autres établissements qui devraient occuper le foncier encore vierge d'installations (env. 1,2 ha).*
- *L'accès nord depuis le giratoire de la RD 590, qui desservira le projet en cours d'analyse.*
- *Comme indiqué plus haut, les fonciers situés entre le site objet du présent dossier et la plateforme « Carrefour » devraient à l'occasion de la révision du PLUi-H être intégrés au pôle économique de Mondon. En ce sens contact a été pris avec les propriétaires concernés, qui accueillent favorablement cette perspective.*
- *Il convient de relever qu'un premier porteur de projet avait proposé dès 2022 d'implanter un nouvel établissement de logistique sur le secteur. La prise de décision de la révision du PLUi-H n'était alors pas encore actée et une modification du PLUi-H venait d'aboutir au mois de juin. La prescription de la révision du PLUi-H n'est en effet intervenue qu'en décembre 2023.*

La nouvelle implantation s'intégrera ainsi à un pôle économique cohérent délimité au Sud-Ouest par la RN59, au Nord-Ouest par le site des Meubles Lagrange, au Nord-Est par la voie ferrée (avec possibilités d'aménagement technique à son Nord-Est) et au Sud-Est par la plateforme « ID Logistics ». Une ou plusieurs OAP dans le cadre de la révision du PLUi-H devraient ainsi établir les schémas d'aménagement optimisant la gestion des espaces.

Il convient de retenir que la nouvelle organisation économique territoriale issue de la révision du PLUi-H permettra de reclasser en zone N ou A certains secteurs à vocation économique qui se sont révélés inadaptés, ne présentant pas les qualités pour attirer les entreprises.

Le SCoT prévoit sur la CCTLB une consommation d'espaces hors enveloppe urbaine limitée à 58 ha sur une période de 10 ans (2021 à 2030), sachant que concernant les zones économiques stratégiques, dont l'Actipôle relève, il est possible de puiser jusqu'à 10 ha au sein d'une réserve foncière mutualisée, à concurrence de 50 % de la consommation visée. La CCTLB n'a pas à ce stade formulé ce recours.

Pour précision, depuis 2021 la CCTLB a consommé 7,7 ha des 58 qui lui sont attribués, ce qui témoigne d'une faible dynamique.

- **Un facteur de création d'emplois :** *Le porteur de projet prévoit que l'activité créée sur site apporterait entre 80 et 100 emplois sur le territoire, hors emplois indirects, qui s'évalueraient à 0,5 pour 1. Il convient de rappeler les chiffres en termes de taux chômage sur le territoire au sens du recensement de la population. Il s'établit à 12,3 % sur l'ensemble de l'intercommunalité et 16,4 % à Lunéville, comparativement à un niveau 11,7 % au niveau national (chiffres INSEE officiels recensement 2025, pour l'année 2022). Il ressort de ces éléments un besoin de redynamisation économique à la suite de décennies précédentes qui ont affecté l'emploi sur le bassin de population local. Par ailleurs le niveau de qualification requis correspond à celui d'une part représentative de la main d'œuvre locale.*

- **La perspective de la création d'une filière de formation complète en logistique (jusqu'à Bac+5) :** cette nouvelle implantation porterait au nombre de trois les entreprises de logistique sur un même secteur géographique, condition qui constitue le seuil à partir duquel une telle filière peut être promue, sous l'égide de la Région Grand Est. Elle permettra ainsi de renforcer et diversifier l'offre éducative du territoire, mais au-delà de mettre en adéquation le contenu des formations avec la nature des emplois disponibles sur le territoire.
- **Concernant les nuisances produites par la nouvelle activité :** les représentants de la société FIRE nous annoncent le passage de 80 camions par jour, sachant qu'une grande partie d'entre eux devrait accéder au site via les échangeurs avec la RN 59 situés à proximité directe du site, ce qui limitera l'encombrement de la Départementale desservant plus au Sud le site de Mondon. Le projet sera en outre labellisé « BREAM », qui garantit entre autres conditions une intégration paysagère du projet, qui sera renforcée par l'aménagement d'une zone humide fonctionnelle sur site.

2.6.2. Avis de la Plateforme locale de Rénovation Énergétique (PETR) de Lunéville

Lors de la réunion des PPA, M. Cornil, Directeur, a rappelé les réflexions qui sont menées sur le sujet des mobilités dans le cadre de la délégation de service public en transport urbain dans le lunévillois ; notamment sur la desserte de cette d'activité en transports en commun avec un plan de déplacement des entreprises et celui ciblé sur les déplacements doux.

Commentaire CE

Il n'a pas été évoqué le déplacement en vélo qui est actuellement accidentogène dans cette zone, alors que des parkings pour vélos sont prévus pour répondre à la réglementation mais sans évoquer les possibilités d'accès sécurisés.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes rappelle que l'intégration de places de stationnement ciblées sur les cycles est déjà imposée par le règlement d'urbanisme. La question des relais et de la sécurisation des cheminements cyclables menant au site ne peut toutefois être pleinement prise en compte que dans le cadre du schéma directeur cyclable récemment élaboré par le PETR, qui implique un plan de financement pluriannuel.

À ce stade, les cyclistes peuvent emprunter la voie routière peu fréquentée longeant la voie ferrée (chemin de Mississippi), qui relie le cœur de Moncel au nord du site, à proximité du passage ferré, sur une distance d'environ 2 900 m. Le schéma directeur cyclable prévoit la réaffectation de ce tronçon de voie aux mobilités douces et il conviendrait d'en préciser avec le PETR les conditions techniques et financières afin d'évaluer la pertinence des solutions envisagées au regard de leur coût et de leur efficacité pour les usagers.

.

2.6.3. Avis du Syndicat mixte de la Multipôle Sud Lorraine

Lors de la réunion conjointe des PPA, le Chef de projet, a recommandé de :

- Replacer le projet dans le contexte plus général de la consommation foncière sur le territoire de la CCTLB,
- Inclure une analyse de la consommation foncière et de mentionner les limites chiffrées établies par le SCOT.
- Le replacer dans une logique d'aménagement d'ensemble cadrant avec le secteur de l'Actipôle, au lieu de le décrire comme un simple site proche de cette zone d'activité.
- Clarifier le périmètre de la zone d'activité et une vision globale est nécessaire.

Réponse de la CCTLB

M. le Président a rappelé que le futur PLUi-H ciblera trois zones de développement économique. Il a également mentionné une étude en cours menée par l'ANCT¹ sur la pertinence des localisations des zones à vocation économique et a précisé qu'il était prématuré de se prononcer sur ces opportunités. Aucune approche n'a été faite à ce stade concernant le portage foncier à 50 % lié à la catégorisation de site stratégique.

La clarification du périmètre et de la desserte de l'Actipôle dans sa configuration aboutie fait actuellement l'objet d'un travail de précision dans le cadre de la révision du PLUi-H.

Concernant la multimodalité et transport, La Multipôle souhaiterait également savoir si le recours à la multimodalité, notamment le transport ferroviaire, est envisagée sur ce site. Elle estime qu'une meilleure desserte interne est nécessaire pour assurer une organisation cohérente de la zone, car les accès indépendants actuels compartimentent l'ensemble.

Réponse de la CCTLB :

M. le Président a rappelé que la desserte actuelle de la zone résulte de l'héritage des différentes phases d'aménagement successives. Les principes relatifs à cette desserte sont inscrits dans l'OAP existante et pourront être réexaminés dans le cadre de la révision du PLUi-H, en cohérence avec le développement futur de l'Actipôle. Il est toutefois précisé que l'accès au projet actuel se fera en un point unique déjà identifié et ne concerne pas l'organisation interne future de l'Actipôle.

Par ailleurs, une bande foncière le long de la voie ferrée, côté Est, est classée en zone UX afin de permettre d'éventuels aménagements liés à la desserte ferroviaire. M. le Président a souligné qu'il soutient la volonté politique de la SNCF de développer le fret, tout en notant que ce type de projet se heurte encore à certains obstacles, notamment financiers.

En parallèle, la collectivité poursuit des discussions visant à renforcer la mobilité des usagers, notamment à travers le plan d'aménagement des pistes cyclables élaboré par le PETR et l'examen de la mise en place de systèmes de navettes.

2.6.4. Avis de la mairie de Moncel-Lès-Lunéville

Après en avoir délibéré le 16 Juin 2025, le conseil Municipal, à l'unanimité², a donné un avis favorable en souhaitant que les parcelles limitrophes soient concernées par la modification de zonage du PLUi-H et passées en zone compatible avec des activités économiques.

Réponse de la CCTLB :

Le PLUi-H de la CCTLB est en cours de révision. Son volet économique prévoit de réorganiser l'offre de foncier économique afin qu'elle soit renforcée et adaptée à la demande des entreprises. En ce sens, l'Actipôle de Mondon, situé dans le voisinage du potentiel site d'implantation du projet FIRE, est amené à se développer, étant par ailleurs identifié dans le SCoT actuel comme Zone d'Activité Économique Stratégique à l'échelle du Sud de la Meurthe et Moselle.

2.7. Synthèse des recommandations de l'Autorité environnementale

Elle a rendu son avis délibéré le 22 Mai 2025 (Réf MRAE 2025AGE51), résumé ci-après :

¹ ANCT : Agence Nationale de la cohésion des Territoires

² M. Jean Penner n'a pas pris part au vote du fait que ses terrains sont impactés par cette modification de zonage.

	RECOMMANDATIONS	REPONSES de la CCTLB
R1 Reclassement de la zone A en zone 1AUX	- Attendre l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avant de poursuivre l'instruction de son dossier.	<i>La réponse de la CDPENAF a été communiquée à la CCTLB le 10 juin 2025 avec un avis favorable, en précisant toutefois que la Communauté de Communes s'est engagée oralement à fermer une zone Aux non construite de son territoire dans le cadre de la révision de son PLUi-H en cours.</i>
R2 Complétude du dossier	- Etablir un plan localisant à la fois la zone de projet et l'Actipôle de Mondon, et leur articulation ; - Indiquer le zonage de l'Actipôle de Mondon dans le PLUi-H et la ou les surfaces correspondant à la ou les zones concernées ; - Préciser l'état de remplissage et les disponibilités au sein des ZAE existantes, en particulier au sein de l'Actipôle de Mondon.	- <i>Voir le plan proposé correspondant à la pièce 14 de l'enquête publique. L'Actipôle de Mondon s'est développé au fil du temps par tranche. L'implantation projetée en constituerait la troisième, avec un accès propre sur la RD590.</i> - <i>Le futur zonage de l'Actipôle Mondon est en cours de définition dans le cadre de la révision du PLUi-H, ce qui implique ses caractéristiques de structuration. La non réalisation du projet objet de la DP entraverait une projection sur la définition de perspectives à donner pour cet ensemble.</i> - <i>Par ailleurs, le SCoT et les premières études réalisées dans le cadre de la révision du PLUi-H font état de la rareté de la disponibilité de fonciers économiques de grandes dimensions sur le territoire et au-delà sur le sud de la Meurthe et Moselle.</i>
R3 Articulation avec les documents de planification de rang supérieur	SCOT Sud 54 : L'Ae s'interroge sur l'application de la règle du SCOT concernant la consommation foncière mutualisée. <i>La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.</i> PGRI et PCAET : Le dossier omet d'analyser l'articulation avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. La MRAe recommande d'intégrer ces analyses. SRADDET Grand Est et Loi Climat et Résilience : Le dossier ne détaille pas l'articulation avec les règles clés du SRADDET (atténuation et adaptation au changement climatique, préservation des zones humides, sobriété foncière, imperméabilisation des sols, mobilité durable).	SCoT Sud 54 : Les 7,9 ha seraient effectivement potentiellement comptabilisés au titre de la consommation foncière du portefeuille attribué à chaque intercommunalité, bien qu'il puisse être recouru dans le cas présent au portefeuille mutualisé de réserve foncière établi par le SCoT, au bénéfice notamment des ZAE stratégiques. Le secteur proche de Mondon est identifié comme ZAE d'intérêt stratégique par le SCoT. PGRI et PCAET : <i>Il n'existe aucun lien entre le risque d'inondation et l'implantation projetée. Le PCAET n'a pas vocation à réguler l'implantation des entreprises.</i> <i>Le SRADDET est en cours de modification. Par ailleurs le SCoT constitue le document qui traduit les orientations du SRADDET. On doit ainsi se référer au Scot, qui a été récemment révisé et non au SRADDET, de facture plus ancienne, pour évaluer la compatibilité du projet avec les objectifs établis à une échelle géographique supérieure.</i>

R4 Espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques	Natura 2000 : - Produire une évaluation des incidences Natura 2000 complète sur les sites Natura 2000, selon la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC) et concluant sur l'absence ou non d'impacts significatifs sur les sites localisés dans un rayon de 5 km. <u>En cas d'incidences significatives, le maître d'ouvrage doit :</u> - Justifier l'absence de solutions alternatives ; - Indiquer les mesures compensatoires nécessaires pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000 et en informer la Commission européenne ; la notion d'incidences significatives est donc appréciée avant mise en œuvre des mesures compensatoires ; - Démontrer la motivation de la réalisation du projet pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, ce qui est déjà très restrictif ; s'agissant d'un site abritant un type d'habitat ou une espèce prioritaire, seules peuvent être évoquées des considérations liées à la santé de l'homme, à la sécurité publique ou à un bénéfice important pour l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur. Zones humides : - Une zone humide de 0,770 ha sera impactée, avec une mesure compensatoire proposée de 15 800 m². La MRAe recommande de conforter la préservation de la zone humide par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme¹.	<i>Le site n'est pas en proximité directe d'une zone Natura 2000. La plus proche se situe à plus de 3 km au sud et est séparée par la RN59. L'autre, située au nord à 4,8 km bénéficie de l'écran que constitue le massif forestier de Mondon. Compte tenu de ces éléments, il apparaît que le projet ne portera aucun impact significatif sur ces zones Natura 2000.</i> <i>De manière plus générale, la présente procédure n'a pas à proposer de mesures compensatoires, qui sont liées directement au projet.</i> Zones humides : <i>Le projet fait l'objet de l'aménagement d'une zone humide qui pourra faire l'objet de mesures de protections réglementaires dans le cadre d'une procédure adaptée.</i>
R5 Risques	Le projet est situé en zone de débordement de nappe d'eau souterraine et de retrait-gonflement des argiles. La MRAe recommande d'indiquer comment ces risques sont pris en compte dans la conception des bâtiments.	<i>Ces éléments seront pris en compte dans le cadre de la conception précise du projet et du permis de construire. Ces conditions ne peuvent être imposées dans le cadre de la présente procédure. L'ensemble de la vallée est impacté par cet enjeu.</i>
R6 Ressources en eau	Eau potable : La MRAe demande de préciser les consommations d'eau attendues et d'analyser la suffisance de la ressource, notamment pour la défense incendie cumulée des sites logistiques. Eaux pluviales : <i>Le dossier ne détaille pas la gestion des eaux pluviales.</i> La MRAe recommande de privilégier l'infiltration à la parcelle. Assainissement : <i>La station de traitement des eaux usées de Lunéville, bien que conforme en équipement et collecte, ne l'est pas en performance.</i> La MRAe recommande de la mettre en conformité avant le branchement du projet.	Eau potable : <i>Ces éléments doivent être précisés par le porteur de projet dans le cadre du permis de construire en lien avec le SDIS.</i> Eaux pluviales : <i>le projet devra respecter l'article 40 de la loi APER, qui imposera notamment des dispositions relatives à la perméabilité des sols.</i> Assainissement : <i>Ce point sera étudié dans le cadre de la définition plus précise du projet avec les services compétents.</i>

R7 Climat, air et énergie	La MRAe recommande : Emissions de Gaz à effet de serre (GES) - Procéder à un bilan des émissions de GES et plus généralement du développement des activités logistiques sur le territoire de la CCTLB, Stationnement : - Absence de prévision de stationnement pour vélos, cheminement piétonnier, et utilisation d'énergie renouvelable sur le site. La MRAe recommande de les intégrer. Energie renouvelable sur le site : - Prévoir leur utilisation.	GES : cette approche est engagée dans le cadre du PCAET ; Stationnement : le stationnement pour vélos est obligatoire dans le cadre de l'application des règles du PLUi-H. Commentaire CE : Le stationnement pour vélos est certes obligatoire mais il serait judicieux d'étudier des pistes cyclables permettant de se rendre à la zone d'activité. En l'état, ce n'est pas possible. L'aménagement de parcours cyclables adaptés est à étudier et décider dans le cadre de l'application du schéma d'aménagement cyclable piloté par le PETR. Energies renouvelables : l'utilisation de ces sources reste de la responsabilité de l'acteur privé et sera étudié à la lecture des contraintes réglementaires applicables.
R8 Modalités Indicateurs de suivi	Le dossier ne présente pas d'indicateurs de suivi. La MRAe recommande de les compléter avec des valeurs de référence, cibles et sources de données.	Cette approche s'inscrit dans le cadre du suivi du PLUi-H.
R9 Résumé non technique	Résumé jugé trop succinct et doit être complété par une synthèse adaptée de la séquence ERC. En somme, l'avis de la MRAe souligne un manque de précision et d'exhaustivité dans l'évaluation environnementale du projet, ainsi qu'une insuffisante prise en compte des enjeux environnementaux et des documents de planification supérieurs.	Cette démarche de concertation a fait l'objet d'un ensemble de réunions et d'échange avec les services de la DDT. Les documents de planification supérieurs sont traduits dans le SCoT, qui identifie la zone d'activité voisine comme pôle de développement économique majeur à l'échelle de l'intercommunalité

¹.Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

3. OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC

3.1. Observations déposées sur le registre papier pendant les permanences

- ❖ 1^{ERE} PERMANENCE DU JEUDI 26 JUIN 2025 AU SIEGE DE LA CCTLB
 - Aucune visite, aucune observation déposée sur le registre.
- ❖ 2^{EME} PERMANENCE DU VENDREDI 11 JUILLET A LA MAIRIE DE MONCEL-LES-LUNEVILLE
 - **Visite de M. PENNER Jean sis Ferme de la tuilerie**, sa propriété sera en vis-à-vis de la future plateforme logistique. Il est venu prendre connaissance du projet dont il n'a pas été informé.

Après lui avoir présenté le projet sur la construction d'une plateforme logistique devant chez lui, rendez-vous est pris pour se revoir lors d'une prochaine permanence afin de déposer ses remarques et faire part de son inquiétude sur le registre.

(cf. permanence du 28/07/2025 au siège de la CCTLB)



A gauche le terrain sur lequel devrait être construite la plateforme et à droite la Ferme de la Tuilerie.

Association VELOLUN

Donc sur page 292, il paraît être prévu réglementairement du stationnement
vélo sur 2,5% de la surface de plancher totale.

Il est probablement très respecté le fait que la plate-forme logistique
CARREFOUR à proximité a intégré un parking vélo (de 80 places je
crois) mais qui est dramatiquement sous-utilisé (2 ou 3 vélos).

La raison nous paraît assez évidente : aucun aménagement cyclable
sécurisé n'a été réalisé depuis Lunéville ou Larosière jusqu'à cette
plate-forme logistique.

A notre sens il nous paraît donc fondamental :

- 1) de réaliser des aménagements cyclables sécurisés depuis Lunéville et
Moncel d'une part, depuis Larosière - St Étienne d'autre part, arrivant
jusqu'au parking vélo du site de FIRE (à priori, des bandes
cyclables de largeur minimale 1,50 m, avec un revêtement lisse
et régulièrement entretenu nous paraît être un minimum si
l'on veut espérer un report modal significatif de la voiture
vers le vélo).
- 2) de traiter avec soin le quaiotier proche de l'entrée du site.
VELOLUN sera bien entendu prêt à collaborer à la définition de
ces aménagements.
- 3) d'installer des stationnements vélos sécurisés par au
moins un des arcades-repos-vélo existant en A, avec aussi
l'option, possibilité de recharger les batteries de VAE
grâce à un toit solaire ou at abris couvert.

Sci Le Prieuré Michel VERNAIS

❖ 3^{EME} PERMANENCE DU MERCREDI 23 JUILLET A LA MAIRIE DE MONCEL-LES-LUNEVILLE
➤ **Association VELOLUN'**

NB : la page 292 du dossier d'enquête publique correspond au dossier numérique dont toutes les pièces ont été enregistrées à la suite et ainsi numérotées différemment que sur le dossier version papier.

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes souligne que l'accès au site à vélo peut se faire par la voie partant de Moncel et longeant la voie ferrée (chemin de Mississippi, cf. plan en annexe). Ce parcours, d'une distance inférieure à 3 km, est une ligne droite bitumée, sans déclivité, et débouche à proximité immédiate du passage de la voie ferrée situé au nord-ouest du site. Il est toutefois reconnu que ce chemin ne bénéficie pas encore d'équipements spécifiques de sécurisation pour les cyclistes. Néanmoins le schéma directeur cyclables du PETR projette que ce tronçon soit réaménagé pour être réservé aux mobilités douces.

En alternative, un itinéraire depuis la gare de Saint-Clément, d'une distance d'environ 4,8 km par la Départementale, est également possible. Si l'on se limite au giratoire Est desservant le site de Mondon, la distance parcourue est d'environ 2 500 m. Ce parcours, là encore, ne dispose pas actuellement de mesures de sécurité particulières pour les vélos. Des dispositions sont là aussi prévues par le schéma directeur cyclable.

La Communauté de Communes souhaite poursuivre la réflexion sur ces questions et rappelle que les aménagements recommandés par Vélo-Lun pourront être intégrés dans le cadre du plan d'aménagement cyclable du PETR. En agglomération, la mise en œuvre de ces aménagements relève des communes, en concertation avec l'intercommunalité, afin de garantir une cohérence et une sécurité optimales pour les usagers.

Concernant le giratoire, toute évolution de son aménagement relève de la compétence du Département, avec lequel la Communauté de Communes entend se coordonner étroitement.

Enfin, la mise en place de stationnements pour les vélos sur le site relève du porteur de projet, qui pourra être accompagné et sensibilisé aux solutions techniques les mieux adaptées.

➤ Association Lunéville 21^{ème} cycle

Lunéville 21^{ème} cycle - 48 85 22 20
fait découvrir les "Vélos"
véhicules intermédiaires
(entre la ville classique et la
moto à moteur thermique
ou électrique)
2 festivals (les 18-19 mai 2024
et 7-8 juin 2023) ont été
organisés à Lunéville pour les
faire connaître.
Proposition :
prendre en compte le développement
dans les années à venir de ces
véhicules qui devraient cohabiter
avec les véhicules légers et les
camions sur la liaison
Lunéville - Zone A - Moncel.
(Séparation ... parkings adaptés)
Factory Industry Real Estate
aurait d'intérêt à ces nouveaux
véhicules au service de ses employés
pour encourager les transports
durables.
Nous pensons que le image de Finc.
développement logement d'investissement
présent, en compte le développement
probable à court et moyen terme
de ces véhicules intermédiaires
en cohérence avec le label BREEAM.
E.S. prendre contact avec Sylvain BALLAND
chargé de mission finance par l'Adm.
pour faire connaître aux collectivités locales
les VÉLOS (en fait qui emploie
de bonne Energie Renouvelable)
Capitot-Houck
Lunéville 21^{ème} cycle

Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes accueille avec intérêt les observations relatives aux véhicules dits « alternatifs ». Ces éléments pourront être portés à la connaissance du porteur de projet, qui aura la possibilité de définir une politique favorable à leur usage, par exemple à travers la mise en place de stationnements adaptés ou d'équipements spécifiques.

Par ailleurs, il est tout à fait envisageable que ce type de mobilité bénéficie, à l'avenir, d'aménagements complémentaires intégrés au plan cyclable actuellement porté par le PETR, et appelés à se déployer progressivement sur le territoire.

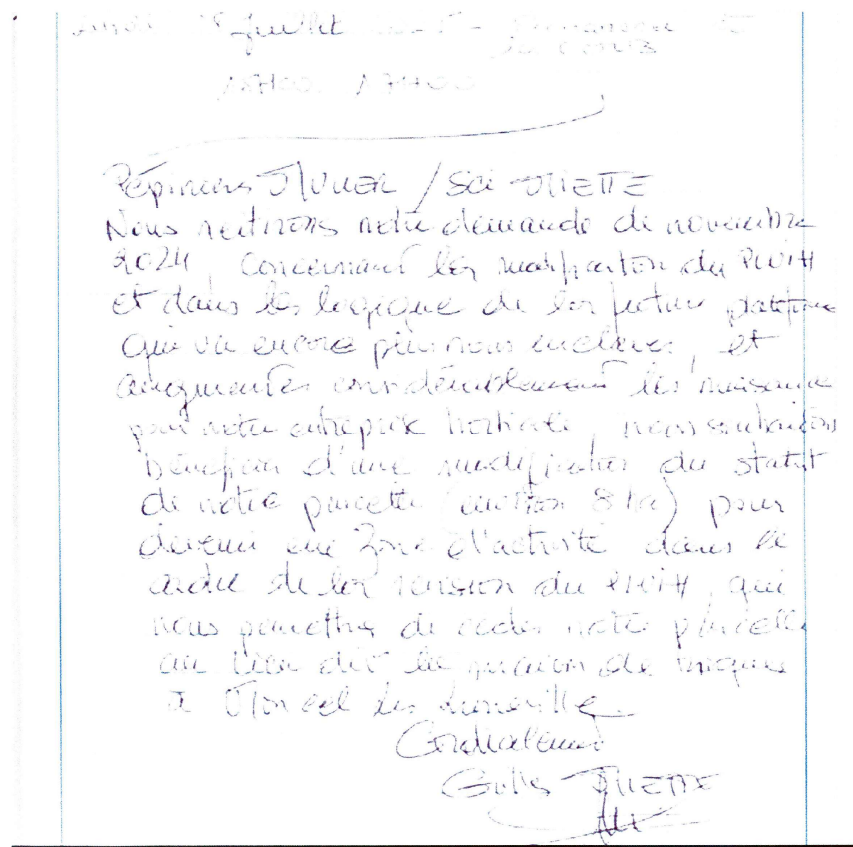
La Communauté de Communes restera attentive à ces évolutions, dans l'esprit de soutenir et d'accompagner toutes les démarches qui contribuent à la transition vers des modes de déplacement plus durables et respectueux de l'environnement.

❖ 4^{EME} PERMANENCE AU SIEGE DE LA CCTLB DU LUNDI 28 JUILLET 2025

➤ Pépinières MULLER/SCI MIETTE

iquement

Rechercher du texte ou des outils



Réponse de la CCTLB

Un rendez-vous avec le Président a permis de clarifier la situation et un courrier a été adressé à l'ensemble des propriétaires voisins pour leur apporter des perspectives en matière d'évolution du zonage de leurs fonciers. M. MIETTE a reçu l'assurance d'une perspective de réaffectation de ses biens fonciers en zone d'activités.

➤ **M. PENNER Jean & Mme LANG Aurore – ferme de la Tuilerie à MONCEL**

Remise d'une lettre en mains propres et insérée dans le registre papier pages 5 à 7

PAGE 1

PENNER Jean
LANG Aurore
1 Ferme de la Tuilerie
54300 MONCEL LES LUNEVILLE
Tel : 06.33.56.08.60
06.60.26.34.30
lang_aurore@hotmail.com

Moncel Les Luneville le 19/07/2025

CCTLB
A l'attention de la Commissaire Enquêtrice
11 avenue de la Libération
54300 LUNEVILLE

Copie : A l'attention de M.Le Maire de Moncel Les Luneville

Madame,

Suite à l'affichage de l'« avis d'enquête publique unique » pour le « **Projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel Les Luneville 3** », je me suis rendu à la consultation publique du 11 juillet 2025 où vous avez pu m'exposer les grandes lignes du projet qui se dessinait face à notre domicile, sis 1 Ferme de la Tuilerie 54300 Moncel Les Luneville soit en direct vis-à-vis à moins de 10 mètres de l'implantation du projet par rapport à notre propriété (espacement du chemin d'accès et de ses bas cotés).

Nous avions appris il y a deux ou trois ans que la parcelle voisine avait été vendue en vue d'un projet de ce type mais que la réalisation était encore alors soumise à des études de sol, nous n'avions pas eu de nouvelles depuis et avons été surpris de le découvrir par ce panneau alors que nous sommes malheureusement les principaux impactés, puisque les **seuls résidents voisins** à l'exception des vendeurs.

Nous ne souhaitons pas fondamentalement nous opposer au projet général de la Communauté des Communes qui vise à créer un très grand pôle industriel ou artisanal entre St Clément et Lunéville au vu des constructions successives s'étant opérées depuis l'achat de notre maison en 2015, mais nous sommes extrêmement **inquiets des répercussions directes (nuisances, dangers, qualité vie) et indirectes (dévaluation de notre propriété)** pour notre famille et souhaiterions obtenir des réponses concrètes sur ces points, car nous avons à ce jour le sentiment de ne pas être considérés.

En effet nous avions déjà eu la surprise de voir se créer le Pôle Logistique du Mondon peu après notre achat (et ce bien qu'ayant pris à l'époque la précaution de demander que au notaire si les terrains avoisinant étaient constructibles), à environ 200 mètres de notre maison, générant une première dévaluation au vu de la pollution visuelle (Déterioration du paysage, illuminations toute la nuit visible à des kilomètres) et sonore, et de l'accroissement du trafic.

Nous avions acheté cette propriété pour son terrain, qui permettait la création d'un élevage de chevaux de sport (EA ELEVAGE DE THORNE, SIRET 81979361300012) effectivement créée le 01/04/2016 et pour lequel des aménagements équestres (clôtures, stabilisation de sols, réfection des dépendances existantes) ont été réalisés, apportant dans un premier temps une plus-value à notre propriété qui entrerait ainsi dans la niche immobilière des propriétés rurales équestres, marché de niche qui donnait toutefois tout son attrait et valeur à notre petit domaine qui est trop excentré de la

commune pour être attractif en tant que simple maison d'habitation. Or avec l'artificialisation des surfaces voisines, notre propriété est considérablement dévaluée car la clientèle de ce genre de bien recherche justement des propriétés rurales et non enclavées entre deux zones industrielles, qui outre les nuisances ne laissent aucune perspective de développement.

Moi même je crains de devoir renoncer à cette activité annexe car je ne sais pas si les nuisances à venir ne vont pas être incompatibles avec le bien être animal, les équidés étant très sensibles au stress (blessures, avortements) qui résulte des bruits forts et intempestifs, et ce alors que les emprunts contractés à titre personnel pour le lancement de mon activité ne sont pas encore remboursés.

Lors de notre acquisition, nous projections également de développer un gîte équestre dans l'une de nos dépendances (petite maisonnette), projet d'abord repoussé faute de trésorerie et que nous devons désormais abandonner puisque ce qui devait être la baie vitrée de ce logement donnera sur les entrepôts, ce qui n'est pas attractif pour du tourisme vous en conviendrez.

Nous avons pris rendez vous pour réaliser des estimations par un professionnel de l'immobilier, quant à la valeur actuelle de notre bien et une projection de sa valeur une fois la construction du nouveau pôle logistique entamé, afin de chiffrer le préjudice financier que nous sommes en raison de redouter dans l'état actuel des choses.

Nous formons une famille de deux adultes et deux enfants, nés respectivement en mars 2019 et août 2023 pour qui nous déplorons la dégradation de notre qualité de vie à venir, outre les nuisances sonores que nous subissons durant toute la durée des travaux, et très certainement par la suite si l'on se réfère aux bruits qui nous parviennent quotidiennement (gros « boum » dont nous ne comprenons pas trop l'origine, on nous a parlé d'une bosse dans le revêtement qui résonne au passage des camions) depuis Logidis, il faudra composer avec la pollution visuelle d'un horizon totalement bouché par un bâtiment de plusieurs hectares à quelques mètres de nous en lieu et place d'un champ de 8 hectares nous offrons de beaux couchers de soleil.

Nous sommes également inquiets pour la sécurité de nos enfants, au vu de l'accroissement du trafic de centaines de poids lourds sur ce qui était une simple petite départementale désengorgée par une 2x2 voies lorsque nous avons acheté.

Il est bien sûr devenu impensable d'emprunter cette route pour se rendre en ville en vélo ou en scooter désormais, mais l'on sait tous que les enfants ne sont pas toujours conscients des dangers, que se passera-t-il si un jour l'un d'eux prend la fuite à vélo suite à une colère ou en échappant à notre surveillance pour aller « chez un copain » ?

Sans même imaginer un tel scénario nous constatons depuis des années la dangerosité accrue qu'occasionne la création de ces pôles logistiques en terme de circulation. En effet nous l'avons bien constaté à l'époque – et il me semble que notre voisin d'alors, Mme Muller, avait déjà réclamé auprès de la cctlb ou du département à ce sujet avant de déménager – depuis la création de Logidis, nous sommes confrontés à des comportements dangereux lorsque nous souhaitons nous engager dans le chemin d'accès à notre propriété, outre la vitesse excessive. L'on ne compte plus les fois où les usagers nous doublent en trombe par la gauche alors que nous avons commencé à bifurquer (en ayant ralenti avant et avec clignotant) ... les trois quart du temps ces automobilistes s'engagent dans la voie d'accès à Logidis dans la foule.

Malheureusement nous avons déjà pleuré la perte de notre chien en novembre 2024, fauché par un des nombreux camions circulant devant la propriété car il est sorti pourchasser un lapin vers la route alors que nous entrions en voiture dans la propriété, il a suffi de quelques minutes en dix ans. Un accident est toujours bête et se joue toujours à peu de choses malgré les précautions mises en place, ce drame à notre échelle nous l'a bien rappelé, la fréquentation de cette route ne laisse pas beaucoup de marge pour éviter un drame en cas d'incident.

Page 3

Au vu de la détérioration actuelle et à venir de notre qualité de vie, nous ne souhaitons pas conserver notre logement contre vents et marées, l'environnement immédiat étant devenu inconciliable avec notre projet de vie qui est totalement bousculé, cependant les biens similaires sont extrêmement rares et chers, le notre dévalué fortement par le projet en cours, ne nous permettant pas de le proposer à la vente pour reprendre notre vie et projets ailleurs.

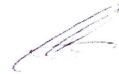
De fait nous souhaiterions voir notre propriété reclassée en zone d'activité, à l'instar de nos voisins immédiats (non résidents mais propriétaires exploitants de la pépinière Muller, M.MIETTE), à l'occasion de la modification du PLUi-H, ce qui serait plus cohérent avec l'environnement de notre propriété puisqu'elle sera prochainement enclavée entre deux grosses zones d'activité (3 si l'on songe à celle installée à l'entrée de St Clément).

Nous souhaiterions également savoir si des **indemnisations ont été envisagées pour les nuisances subies et ou si des mesures préventives** ont été programmées pour les amoindrir.

Dans l'attente de vous lire, nous vous adressons, Madame, nos salutations distinguées.

PENNER Jean

LANG Aurore



Réponse de la CCTLB

La Communauté de Communes relève que M. Penner et Mme Lang ont eu connaissance, voici deux à trois ans, d'un projet concernant le foncier aujourd'hui soumis à enquête publique, alors même que celui-ci n'avait pas encore été cédé. Ce projet, alors en phase d'amorçage, a connu plusieurs évolutions avant de se stabiliser à la fin de l'année 2024. C'est à partir de cette période que de nouveaux échanges ont pu s'engager, notamment sur la problématique des zones humides. La décision d'organiser une enquête publique n'a ainsi été prise qu'au printemps dernier, pour un lancement en début d'été.

Le site de Mondon constitue une position stratégique pour l'intercommunalité : il s'agit d'un lieu privilégié pour accueillir des activités économiques, ce qui explique l'intérêt constant porté par les entreprises depuis plus d'une décennie et la volonté de la collectivité de consolider ce pôle de développement.

La Communauté de Communes comprend toutefois les inquiétudes exprimées, qu'il s'agisse de nuisances visuelles ou des désagréments liés à la phase de chantier. Le porteur de projet sera sensibilisé à ces préoccupations et devra prendre toutes les précautions nécessaires pour en limiter l'impact. Les discussions pourront par ailleurs porter sur la temporalité de la construction. En l'état, un dépôt de permis de construire envisagé à l'automne ne pourrait conduire à un arrêté avant le printemps 2026. Le démarrage effectif des travaux ne pourra en outre intervenir qu'après un délai de sécurisation juridique de deux mois à compter du jour de l'affichage du permis de construire sur site. Cette temporalité ne tient en outre pas compte d'éventuelles prescriptions écologiques (préservation de la faune) pouvant influencer sur le calendrier.

Concernant le trafic de poids lourds, les représentants de la société FIRE ont annoncé un passage d'environ 80 camions par jour. Toutefois, il convient de préciser que tous ne devraient pas emprunter la section de voie départementale longeant la propriété de Mme Penner et Mme Lang, le site étant principalement desservi via le giratoire de la route départementale donnant accès direct à la RN 59 en direction du Nord. En matière de sécurité routière, la Communauté de Communes regrette bien sûr les comportements individuels dangereux observés sur ce tronçon. Elle se déclare prête à en discuter avec

le Département, afin d'analyser dans quelle mesure un abaissement de la limitation de vitesse pourrait être envisagé, dans l'objectif de renforcer la sécurité aux abords de l'Actipôle.

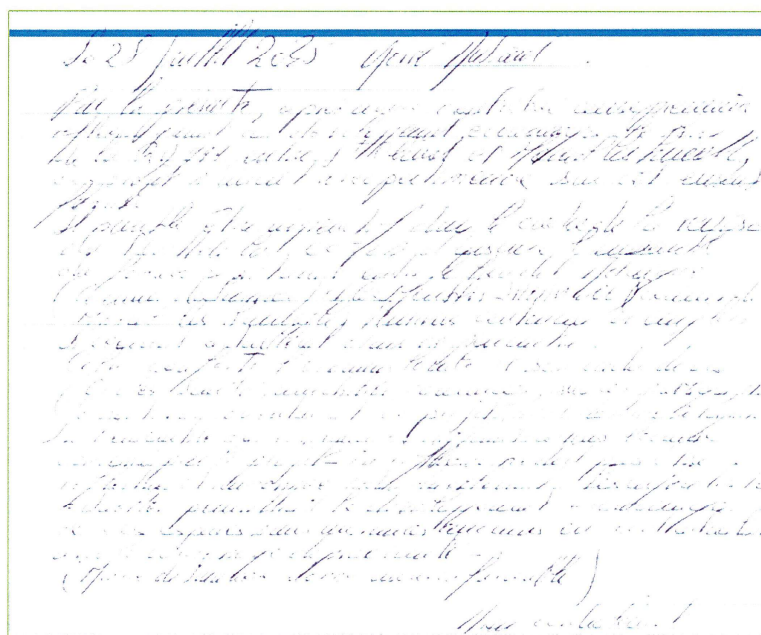
En parallèle, la révision du PLUi-H suit son cours, avec une approbation qui pourrait intervenir dès l'été 2026 si les conditions sont réunies. Dans ce cadre, les biens appartenant à M. Penner et Mme Lang sont proposés au classement en zone aménageable, conformément au souhait exprimé dans leur courrier. Cette évolution, si elle se confirme, permettra une revalorisation substantielle de leur patrimoine immobilier. Ce point a été évoqué lors de la rencontre avec le Président le 29 juillet, et confirmé dans un courrier qui leur a été adressé à la suite.

➤ **M. Hervé BERTRAND – Maire de LARONXE**

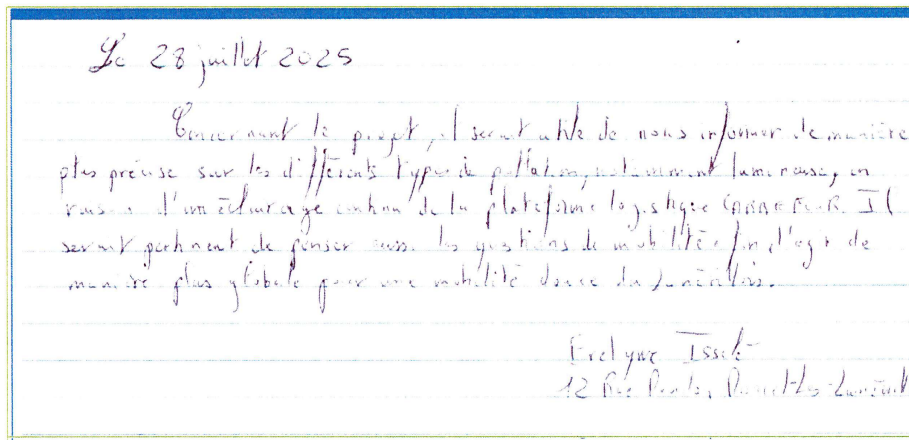
Avis favorable à condition de donner satisfaction à l'ensemble des riverains et différents acteurs locaux concernés par le projet.

Réponse de la CCTLB

Il a été rappelé que le projet s'inscrit dans une logique cohérente d'aménagement global du site de Mondon, qui associe l'ensemble des propriétaires riverains concernés. Ces derniers ont d'ores et déjà été destinataires d'un courrier leur présentant la perspective de reclassement de leurs biens en secteur de développement économique dans le cadre de la révision du PLUi-H. Cette orientation, qui reste naturellement conditionnée à la validation de la procédure en cours, traduit la volonté de la Communauté de Communes de préparer l'avenir de manière concertée, en tenant compte à la fois des besoins de développement économique et des intérêts patrimoniaux des habitants.



➤ **Mme Evelynne ISSELE – Moncel-lès-Lunéville**



Réponse de la CCTLB

Sur la question des différentes pollution potentielles, nous des simulations visuelles pourraient être produites à l'initiative du porteur de projet.

La question des mobilités doit être traitée selon deux approches différentes : celle en direction du porteur de projet, qui doit favoriser la pratique des mobilités douces au travers des aménagements à prévoir sur son futur site mais aussi en incitant aux modes de transports partagés. La deuxième approche doit être plus structurante et opérée en lien avec le PETR du Lunévillois, compétent en matière de Mobilités, en mettant en place les équipements nécessaires (ex : sécurisation des déplacements à vélos), voire en soutenant l'émergence de nouveaux services (ex : navettes transport en commun).

4. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

4.1. Sur l'intérêt général du projet

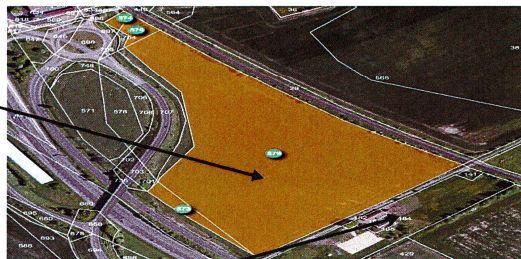
- Dans les différents avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale, j'ai relevé à plusieurs reprises que de justifier « l'intérêt général » par des motifs d'ordre économique, notamment la création d'environ 80 emplois, n'était pas suffisamment argumenté et restait discutable. Il apparaît nécessaire de renforcer l'argumentation portant sur l'intérêt général pour sécuriser juridiquement la procédure.

Réponse de la CCTLB : nous vous prions de vous référer au point 2.6 à compter de la page 10, où ce point est traité.

4.2. Sur le zonage 1AUx

- La MRAe insiste sur la nécessité de comptabiliser les surfaces artificialisées dans le calcul de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de justifier cette consommation par rapport à l'enveloppe définie par le SCOT.

Zone A actuellement
Parcelles :
573, 574, 576 et 579
En zone 1Aux
Pour Construction
plateforme



Zone A non concernée par le projet :

Est-ce que les parcelles situées entre la zone du projet et la zone UXb existante sont prévues d'être classées en zone 1AUX dans le prochain PLUi-H en cours d'élaboration ?

Réponse de la CCTLB

Comme indiqué plus haut, la révision du PLUi-H propose de passer l'ensemble des fonciers situés entre le projet FIRE et le site de Carrefour en zone 1Aux, permettant ainsi la consolidation de l'Actipôle de Mondon en site majeur pour l'activité économique sur le territoire.

4.3. Concernant les mobilités douces,

Ainsi, la Loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement a introduit, dans son article 57, des mesures destinées à faciliter le stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments d'habitation et de bureaux.

Il est bien de faciliter le stationnement, cependant avez-vous prévu des accès sécurisés pour venir à vélo dans cette zone d'activité à forte circulation, et surtout avec un flux important de camions, étant précisé que ce mode de déplacement en vélo est encouragé par le Gouvernement actuellement.

Réponse de la CCTLB

Concernant l'accès au site par les cycles, il peut être pratiqué par la voie partant de Moncel qui longe la voie ferrée (cf plan en annexe) et débouche à proximité directe du passage de la voie ferrée localisé au nord-Ouest du site. Il correspond à une ligne droite bitumée, sans déclivité, longeant de la voie ferrée (chemin de Mississippi). Néanmoins ce parcours ne dispose pas d'équipement de sécurité pour les vélos. Le schéma directeur cyclable du PETR prévoit toutefois d'affecter ce tronçon aux mobilités douces, avec les aménagements adaptés.

En alternative, l'accès peut se faire depuis la gare de Saint Clément, 4,8 km en passant par la Départementale. La distance est de 2 500 m si l'on s'arrête au giratoire Est desservant le site de Mondon. Ce parcours n'est pas non plus sécurisé pour les vélos, bien qu'ici aussi le schéma directeur cyclable prévoit des aménagements.

A l'occasion de la réunion d'examen conjoint des PPA, le PETR a précisé que la réflexion a été lancée de desservir le secteur géographique en transports en commun. Référence a également été faite au plan de déplacement des entreprises et des modes de déplacement doux. A noter que le plan vélo prévoit des aménagements cyclables qui irriguent l'ensemble du territoire, au travers d'une mise en œuvre conjointe entre le PETR, la CCTLB et les communes.

Par ailleurs, dans votre règlement à la page 51 – 8.1 – LES ACCES, il est indiqué que « *les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation* ».

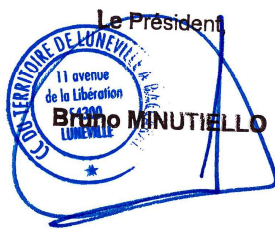
Quels aménagements avez-vous prévu dans le PLUi-H, au vu de la proximité de la future plateforme logistique et les riverains de la Ferme de la tuilerie qui n'a jamais été évoquée dans le dossier d'enquête publique ?

Réponse de la CCTLB

La problématique de l'accès au site a fait l'objet d'un échange avec les services du Conseil départemental ainsi que la commune de Moncel-Lès-Lunéville. Cette problématique devra être affinée pour la rendre opérationnelle et sera abordée dans le cadre de la révision du PLUi-H (le bâtiment ne devrait pas être construit avant l'approbation de la révision). L'accès au site se fera à l'Ouest de la voie ferrée, la ferme de la tuilerie étant située en retrait côté Est de la voie ferrée. Les poids lourds ne sont pas censés approcher de l'accès à cette ferme.

Imprimé en deux exemplaires et remis par mes soins à Lunéville, le 6 Août 2025

En vous priant de bien vouloir apporter toutes les précisions et justifications utiles aux observations et questions soulevées, mais aussi nous faire part de vos observations éventuelles dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le 20 Août 2025, conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement.



Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice

Annexe
(page suivante)



En jaune : Linéaire viaire utilisable par les cycles pour accéder au site du projet depuis Moncel-Lès-Lunéville