

CONCLUSIONS & AVIS MOTIVÉ
sur 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



*Ordonnance n° E25000037/54 du 19 Mai 2025 de
Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nancy
&
Arrêté Métropolitain ARR_008 du 10 Juin 2025*

DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- 32 jours : du jeudi 26 juin 2025 à 9h00 au Lundi 28 Juillet à 17h00

Suzanne GERARD
Commissaire enquêtrice



Table des matières

1.	OBJET DE L'ENQUETE.....	3
1.1.	Justification de l'intérêt général.....	4
1.2.	Mise en compatibilité des documents d'urbanisme	4
2.	SYNTHESE DU PROJET.....	4
3.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	6
4.	CONCLUSIONS	6
5.	AVIS.....	7

1. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur « *le projet de déclaration du projet emportant la mise en compatibilité du PLUi-H pour La construction d'une plateforme logistique sur Moncel-Lès-Lunéville* » et a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123.2 du code de l'environnement.

Cette commune fait partie des 43 communes que regroupe la Communauté de Communes de Lunéville à Baccarat (CCTLB) (*soit près de 41 000 habitants sur le territoire*).

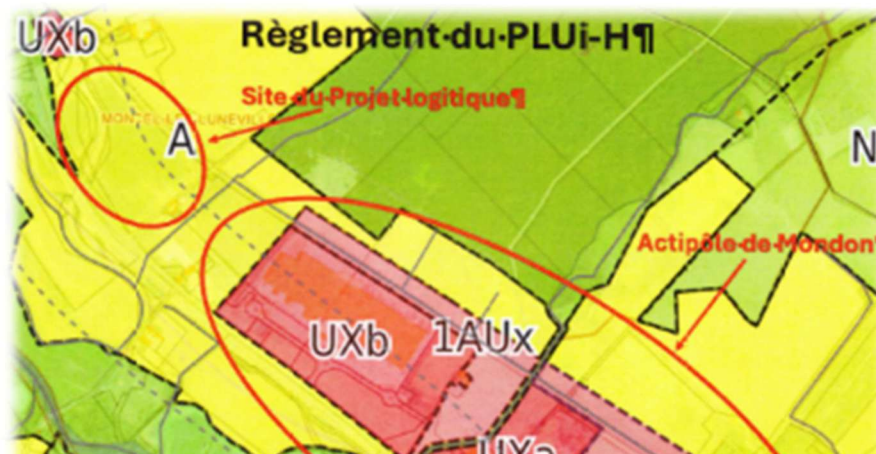
Compétente notamment en matière de développement économique, la CCTLB a engagé depuis 2022 une réflexion visant à renforcer la vocation logistique de l'Actipôle de Mondon et à développer une filière complète de formation dans ce domaine, cette opportunité ne pouvant se concrétiser sans la présence à minima de 3 logisticiens sur un même site où il y a déjà 2 entités (*Leroy Merlin et Carrefour*).

Le choix d'implantation du projet s'est finalement posé sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville pour les motifs suivants :

- Elle bénéficie d'une desserte adaptée,
- Elle se situe dans la continuité de l'Actipôle du Mondon,
- L'Actipôle du Mondon devrait s'intégrer dans la prochaine version du PLUi-H révisé, complétant ainsi sa spécialisation dans la logistique.

S'agissant d'un terrain d'une surface supérieure à 5ha, l'évaluation environnementale étant obligatoire, la MRAe -consultée le 13/03/2025- a rendu son avis le 22 Mai 2025 et 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.

Le zonage réglementaire dans son état actuel ne permet pas l'implantation de cet entrepôt sur les parcelles 573-574-576 et 579, classées en zone Agricole (A) qu'il convient donc de reclasser en **zone 1Aux, dédiée aux activités économiques**.



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H), approuvé par délibération communautaire le 15 juin 2020, puis modifié le 23 Juin 2022, est actuellement en cours de révision générale, dont le calendrier et celui du présent projet ne coïncident pas.

C'est pourquoi la CCTLB a dû initier cette procédure, 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.

Ainsi, à la date du 26 Janvier 2023, le Conseil Communautaire a prescrit « la *déclaration du projet emportant la mise en compatibilité du PLUi-H pour la construction d'une plateforme logistique sur la commune de Moncel-Lès-Lunéville* ». Le projet a ensuite évolué puis a été repris par un nouvel acteur, la Société FIRE.

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.

1.1. Justification de l'intérêt général

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, la perspective de développer une filière de formation pour répondre aux besoins du territoire et le développement de l'Actipôle.

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 foncières des entreprises permet d'apporter des contributions complémentaires.

Pour ce qui concerne la CCTLB, cette taxe 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.

1.2. Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

En application de l'arrêté métropolitain n° ARR_008 du 10 Juin 2025, une enquête publique concernant ce projet s'est déroulée du Jeudi 26 Juin au Lundi 28 Juillet 2025 en lien avec la commune et visait à :

- La modification du plan de zonage afin de classer l'ensemble des terrains concernés par le projet d'implantation (*parcelles 573-574-576 et 579*) en zone 1Aux, zone à urbanisation d'activités à vocation économique qui se limite au projet.
Ce changement de zonage n'apporte aucune modification au règlement écrit.
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce nouveau secteur à urbaniser.

2. SYNTHESE DU PROJET

La Société FIRE FACTOR'INDUSTRY envisage la construction d'entrepôts logistiques sur la zone précitée qui sera composée de :

- 4 cellules d'entrepôts de 6000 m² chacune pour un total de 24000 m² ;
- 1 bâtiment de bureau accolé à l'entrepôt représentant une surface de 650 m² ;
- Divers locaux techniques de surface d'environ 300 m² ;
- 1 poste de garde de 30 m² ;
- 1 parking véhicule léger destiné de 100 places environ ;
- 1 parking PL constitué de 10 places.

Cette zone couvre une surface totale de 7.9 ha pour un bâtiment totalisant 25 000 m². La superficie des constructions représente ainsi 32 % de la surface du site, 40 % constituant des espaces verts et 28 % des espaces de circulation et de stationnement.



La surface totale de la zone humide identifiée à 2,77 ha est jugée trop importante et le programme de compensation proposé ne respecte pas le principe d'équivalence fonctionnelle, malgré un coefficient de compensation surfacique au moins égal à 2 qui a été appliqué.

Néanmoins, l'étude rendue fait état que le projet satisfait aux exigences du SDAGE Rhin-Meuse dans le cas précédent, mais au vu des limites identifiées par le dispositif de compensation et notamment l'impossibilité d'intervenir sur le réseau de fossé dans la zone tampon, la CCTLB -en concertation avec le porteur de projet- ont pu identifier un site complémentaire extérieur qui semble 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. (Photo extraite de la notice de présentation -pièce 2 du dossier EP – page 108).



Figure 63 : Vue globale de la zone humide entre la RN59 et sa limite orientale

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.

Ainsi ce projet est en parfaite cohérence avec :

- ❖ Le projet politique retranscrit au sein du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi-H et notamment l'objectif n°4 « *une attractivité économique renforcée* » décliné avec l'objectif n°4.1 « *favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des acteurs économiques présent sur le territoire pour renforcer sa place à l'échelle sud lorraine* ».
- ❖ La stratégie posée par les orientations du SCoT 54 :
 - La filière de la logistique et des transports est à la quatrième place de l'économie du SCoT Sud 54, document qui traduit les orientations du SRADDET actuellement en cours de modification,
 - La zone concernée par le projet d'implantation se situe en continuité immédiate d'une zone d'activités économiques.
- Les objectifs du PLUi-H en cours de révision qui portent notamment sur une orientation économique qui vise « *à accompagner le développement du territoire et à renforcer l'offre foncière destinée aux entreprises locales ou à l'accueil de nouvelles activités* », impliquant la révision du plan de zonage de l'Actipôle du Mondon.
- ❖ Les ambitions intercommunales : « *renforcer l'activité logistique sur le territoire* » et notamment « *développer l'Actipôle du Mondon* ». L'objectif à terme est d'être identifié comme une véritable plateforme logistiques génératrice d'emplois.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par ordonnance n° E25000037/54 du 19 Mai 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désignée pour mener cette enquête.

En références :

- Au code de l'Urbanisme ;
- Au code de l'environnement ;
- Aux pièces constituant le dossier soumis à enquête,
- Aux registres d'enquête,
- Au rapport d'enquête présenté séparément.

4. CONCLUSIONS

Au terme de cette enquête, après analyse des observations recueillies et des réponses apportées par le président de la CCTLB,

Je peux dire que :

- 📌 La législation et la réglementation applicable à la déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité du PLUi-H ont été respectées,
- 📌 Les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale et les affiches mises en place en Mairie, à la CCTLB et sur le site, ont permis au public d'être informé conformément à la réglementation en vigueur et ce, pendant toute la durée de l'enquête,
- 📌 La mise à disposition d'un ordinateur, d'une adresse mail, -accessibles pendant toute la durée de l'enquête- a contribué à la dématérialisation de l'enquête publique ;
- 📌 La publication sur le site de la CCTLB et de la commune a renforcé l'information à chaque concitoyen ;
- 📌 Le dossier soumis à enquête permettait une compréhension des enjeux du projet ;
- 📌 Pendant les 32 journées d'enquête, le public a pu s'exprimer sur les registres papier mis à disposition à la mairie de Moncel-Lès-Lunéville et dans les locaux de la CCTLB ;
- 📌 Au cours des 4 permanences assurées en mairie, 6 personnes sont venues consigner leurs observations qui ont toutes été intégrées dans le procès-verbal de synthèse et une réponse leur a été donnée dans le mémoire du maître d'ouvrage (en annexe du rapport).

Un courrier a été envoyé par le Président de la CCTLB en date du 1^{er} Août 2025 aux riverains concernés, présentant la perspective de reclassement de leurs biens en secteur de développement économique dans le cadre de la révision du PLUi-H.

- 📌 Toutes les observations des administrations et PPA ont également été intégrées dans le PV de synthèse et la CCTLB y a répondu dans son mémoire, démontrant une volonté d'adapter le projet pour répondre aux préoccupations qui ont été soulevées lors de l'enquête publique.

Je note que :

La CCTLB a su transformer un rapport d'observations critiques en une opportunité de montrer son engagement à développer un projet qui respecte les impératifs de développement économique tout en se conformant aux exigences environnementales. Elle a également pris en compte les préoccupations des riverains.

Cependant la réussite de ce projet dépendra de la mise en œuvre effective de tous les engagements pris, en particulier sur la délicate question de la compensation des zones humides.

5. AVIS

Pour tous ces motifs :

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au « *Projet de Déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité du plan local d'Urbanisme intercommunal* » avec :

➤ Réserve :

Sur la nécessité de confirmation des mesures compensatoires : les solutions proposées, notamment l'identification d'un site ex-situ et l'étude en cours, doivent être finalisées et formellement validées par les services de l'Etat avant la réalisation du Projet, l'équivalent fonctionnel étant une obligation réglementaire, sa mise en œuvre doit être effective.

➤ Recommandation :

Sur le respect de l'enveloppe définie par le SCoT concernant la consommation foncière qui reste un point de vigilance. La conformité avec le plan de cohérence territoriale est essentielle pour éviter tout blocage lié au non-respect des objectifs de limitation de l'étalement urbain.

Méréville, le 26 août 2025

Suzanne GERARD
Commissaire Enquêtrice

