



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de
création de la ZAC TRAILOR à Lunéville (54)**

n°MRAe 2019APGE66

Nom du pétitionnaire	Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) et Société d'Équipement du Bassin Lorrain (SEBL)
Commune(s)	Lunéville et Moncel-lès-Lunéville
Département(s)	Meurthe-et-Moselle
Objet de la demande	Projet de création de la ZAC TRAILOR
Date de saisine de l'Autorité Environnementale	14/06/19

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En ce qui concerne le projet de création de la ZAC TRAILOR, à la suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis par la Communauté de Communes du territoire de Lunéville à Baccarat le 14 juin 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement et le préfet de Meurthe-et-Moselle ont été consultés.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 8 août 2019, en présence d'André Van Compernelle et Gérard Folny, membres associés, d'Alby Schmitt membre permanent et président de la MRAe et Jean-Philippe Moretau membres permanents, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Nota : les illustrations du présent avis sont issues du dossier du pétitionnaire.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Trailor, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB) et de la Société d'Équipement du Bassin Lorrain (SEBL), se situe sur les communes de Lunéville et Moncel-lès-Lunéville en Meurthe-et-Moselle. Il s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation d'une friche industrielle d'environ 12 ha, ancien site de la société Trailor.

Il est prévu que l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) procède, préalablement à l'aménagement de la ZAC, à la dépollution du site et notamment des sols et à la démolition de la quasi-totalité des bâtiments existants. Le programme d'aménagement de la ZAC prévoit, quant à lui, la construction de logements, de commerces de proximité, d'équipements, d'activités et d'espaces publics dont un parc paysager.

L'Ae souligne la qualité de la conduite de l'étude d'impact de la ZAC menée par une démarche itérative en interaction avec les maîtres d'ouvrage, les collectivités concernées et les services de l'État. Si elle est associée à des études complémentaires portant sur la pollution des sols, sur le potentiel du site en énergies renouvelables, ainsi que sur la faune et la flore, elle n'intègre pas pour autant formellement l'évaluation de l'ensemble des travaux portés par les différents maîtres d'ouvrage.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le périmètre du projet au sens du code de l'environnement² à la fois les travaux de préparation du site (dépollution et démolition) et les travaux d'aménagement proprement dits et de présenter une étude d'impact globale au stade du dossier de réalisation de la ZAC.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux sont :

- les risques sanitaires, dont la pollution des sols ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;

et dans une moindre mesure :

- la biodiversité, les habitats naturels et les espèces protégées ;
- la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'intégration paysagère.

L'Autorité environnementale considère que le dossier de création est de bonne facture mais relève des insuffisances qui devront être levées au stade du dossier futur de réalisation. ***Elle recommande de démontrer la compatibilité des sols avec les usages futurs et de définir des mesures de gestion.*** L'Ae relève également que le dossier de création ne démontre pas que les choix d'aménagements sont bien ceux présentant le moindre impact environnemental. ***Elle recommande de compléter le dossier par l'analyse comparée des scénarios étudiés sur la base de critères environnementaux hiérarchisés et de démontrer la compatibilité ou la prise en compte par le projet des documents de planification de rang supérieur.***

L'Autorité environnementale recommande par ailleurs :

- ***de tenir compte au stade du dossier de réalisation des recommandations de l'étude d'impact, afin de maîtriser l'exposition des personnes sensibles aux polluants et au bruit ;***
- ***de compléter le dossier par une analyse des alternatives à l'infiltration des eaux pluviales pour démontrer qu'elle est bien la solution qui présente le moindre impact environnemental et de s'assurer de la conformité de la station d'épuration avant la***

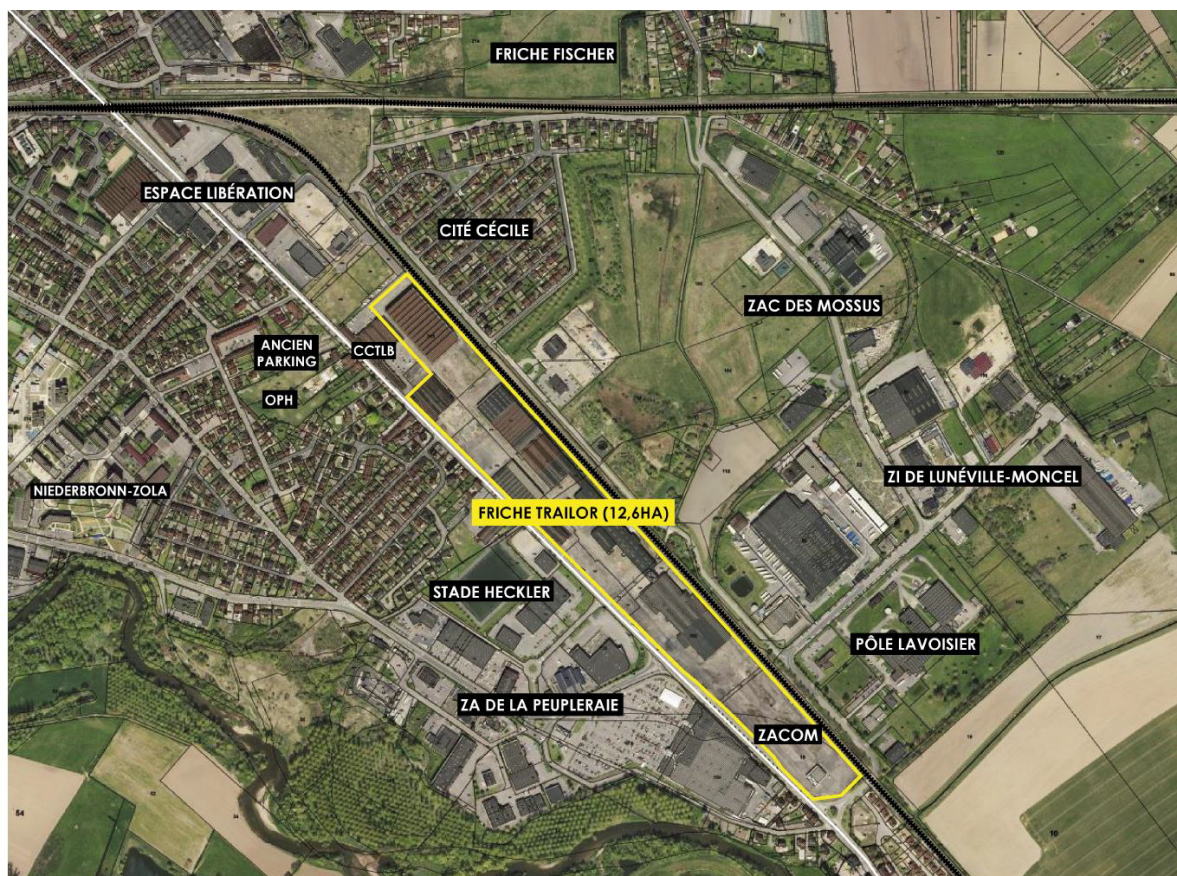
² Article L.122-1 II 5° : « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et même en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que les incidences soient évaluées dans leur globalité ».

- délivrance de toute autorisation de construire ;*
- *de compléter le volet biodiversité de l'étude d'impact ;*
 - *d'orienter le choix du scénario énergétique vers le moins carboné, de présenter un bilan des émissions de GES du projet et d'appliquer en conséquence la démarche ERC (éviter, réduire et compenser) dans ce domaine.*

AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

Le périmètre du projet de la ZAC Trailor se situe à cheval sur 2 communes, Lunéville et Moncel-lès-Lunéville (54). Elles font partie de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat. Cette intercommunalité est composée de 43 communes et compte près de 43 000 habitants.



Le site se trouve à l'entrée sud-est de Lunéville. Bordé par la route départementale 590 et la voie ferrée, il se situe sur les anciennes usines de fabrication de semi-remorques de l'entreprise Trailor fermées en 2013. Entièrement imperméabilisé, il est inoccupé depuis. L'objet du projet est de reconfigurer cette friche industrielle, sur une large emprise foncière en entrée de ville.

1.1. Contenu et périmètre du projet

Le phasage de l'opération est en cours. Le foncier est en voie d'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) qui procédera ensuite aux travaux de démolition et de dépollution du site. Le projet prévoit en effet la démolition de l'ensemble des bâtiments existants, à l'exception du bâtiment avoisinant le siège de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat (CCTLB). À l'appui d'un futur dossier de réalisation de ZAC, les premiers travaux d'aménagement devraient démarrer en 2020. Le phasage de la viabilisation et de la commercialisation des îlots reste à déterminer et pourrait s'échelonner sur 5 à 10 ans.

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans le périmètre du projet, au

sens du code de l'environnement³, les travaux de préparation du site (dépollution et démolition) et les travaux d'aménagement proprement dits.

Le nord du site est majoritairement réservé aux logements individuels et collectifs. Des commerces de proximité sont créés en rez-de-chaussée des logements collectifs, donnant sur une place de quartier où s'installera un équipement culturel, au sud du siège de la CCTLB. Une voie sera créée pour contourner cet îlot de logements collectifs. Les logements individuels sont légèrement plus éloignés de la place centrale.

Le sud du site est plutôt réservé à des activités économiques et récréatives ou de loisirs, du fait de la proximité directe de la zone commerciale existante et située en face. Une nouvelle voie de desserte traversant la partie sud sera créée pour limiter les gênes sur la route départementale 590 qui traverse le site.

Le cœur de site est réservé à un grand parc urbain de 4,5 ha, destiné à être son centre névralgique. Reliant la zone résidentielle à celle d'activités, le parc devrait accueillir de nombreux aménagements paysagers, redonnant au végétal une place dans un secteur très urbanisé. Des pistes cyclables borderont le site et une piste d'apprentissage pour la pratique du vélo sera aménagée.



³ Article L.122-1 II 5° : « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et même en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que les incidences soient évaluées dans leur globalité ».

Les surfaces du programme de création de la ZAC sont les suivantes :

- Aménagement d'un parc central de 45 000 m² ;
- Commerces et services en pied de collectif : 1 000 m² ;
- Activités économiques : 7 000 m² ;
- Activités récréatives : 5 000 m² ;
- Équipements : 4 000 m² ;
- Logements individuels : 44 (4 800 m²) ;
- Logements collectifs : 206 (14 400 m²).

Soit un total de 36 200 m² de surfaces de plancher.

1.2. Présentation des solutions de substitution étudiées en phase de conception et justification du projet retenu

L'EPFL et la Communauté de Communes ont lancé des études de diagnostic territorial, urbain et plus spécifiquement du site, afin de déterminer les contraintes qui s'y exercent et son potentiel de reconversion et de valorisation. Ces études visaient à définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de la future opération d'aménagement de la ZAC.

Le projet a été progressivement élaboré depuis 2017 autour des réflexions menées au cours de réunions auxquelles les services de l'État ont été associés et constitue une réelle opportunité de résorber une friche industrielle au sein de l'enveloppe bâtie.

Les études et diagnostics ont permis de dresser plusieurs scénarios qui sont présentés dans le dossier avec leurs atouts et contraintes, ainsi que les interactions possibles avec d'autres projets comme la rénovation de l'îlot Bastien ou la création d'un restaurant à proximité immédiate du site. Ces solutions de substitution présentées dans le tome 3 n'indiquent pas clairement leurs impacts respectifs en matière d'environnement et de biodiversité en particulier. Elles ne permettent donc pas d'évaluer le bien-fondé sur ce critère de la solution retenue.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par l'analyse comparée des scénarios sur la base de critères environnementaux hiérarchisés.

Une « Étude du potentiel de développement des énergies renouvelables », très complète et réalisée conformément à l'art. L.128-4 du Code de l'urbanisme, est jointe au dossier et analyse elle aussi plusieurs scénarios (paragraphe 2.4.).

1.3. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le projet se situe sur les communes de Lunéville en zone UX du PLU⁴ (approuvé le 13 juin 2013 et révisé le 25 septembre 2015) et de Moncel-lès-Lunéville en zone UX et Uxa du PLU (approuvé le 3 mars 2014 et modifié le 22 février 2018) qui sont des zones d'activités industrielles, commerciales et artisanales.

En zone UX, il n'y a pas de possibilité de recevoir de l'habitat, hormis les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

À ce stade, les documents d'urbanisme ne permettent donc pas de réaliser le programme envisagé dans la ZAC. Les 2 PLU seront cependant bientôt remplacés par un PLU intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH). Le PLUiH est élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat et devrait être approuvé pour février 2020.

Le projet prévoit, sur une surface de près de 2 ha, 250 logements dont 206 collectifs et 44 individuels et s'inscrit dans le cadre de ce PLUiH. ***L'Ae*** relève, qu'à ce stade, ce dernier ne mentionne pour ce site que 200 logements et ***recommande la mise en cohérence du projet et du futur PLUiH.***

4 Plan local d'urbanisme.

Ces logements vont contribuer aux objectifs préconisés par le SCoT Sud 54 avec 30 % de logements sociaux.

La commune de Lunéville, conjointement avec la CCTLB, est engagée dans le Programme national d'Action Cœur de Ville. Elle développe des actions de revitalisation de son centre-ville. Une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) est en cours de validation, avec un secteur qui englobe la partie lunévilloise du projet de ZAC. Par conséquent, le secteur sud du projet (espace dédié au commerce), sera exclu du secteur d'intervention de l'ORT. **L'Autorité environnementale recommande de mentionner, dans le dossier de ZAC et pour la bonne compréhension du public, l'existence de l'ORT, son périmètre d'intervention et la complémentarité ou tout au moins l'absence d'incohérence de cette double approche. Il s'agit également pour la partie sud de préciser le type de commerces à implanter au regard de la zone commerciale existante en face du site Trailor, mais également des commerces de centre-ville.**

L'étude d'impact cite sommairement les objectifs des documents de planification tels que le SDAGE⁵ Rhin Meuse, le SRCE⁶, le SRCAE⁷ de Lorraine ou le SCoT⁸ Sud 54 sans analyser clairement la compatibilité du projet avec ces documents.

L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité ou la prise en compte par le projet de ces documents de planification de rang supérieur.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur la prochaine approbation du SRADDET⁹ de la région Grand-Est. Ce nouveau document de planification régionale regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹⁰, SRCAE, SRCE, SRIT¹¹, SRI¹², PRPGD¹³).

Les autres documents de planification : SCoT (PLU ou CC¹⁴ à défaut de SCoT), PDU¹⁵, PCAET¹⁶, charte de PNR¹⁷, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à anticiper l'application des règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050. La SNBC révisée et qui sera approuvée cette année 2019 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examine la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

5 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

6 Schéma régional de cohérence écologique

7 Schéma régional climat air énergie

8 Schéma de cohérence territoriale

9 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

10 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

11 Schéma régional des infrastructures et des transports

12 Schéma régional de l'intermodalité

13 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

14 Carte communale

15 Plan de déplacement urbain

16 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

17 Parc naturel régional

2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

Il apparaît que le dossier et notamment l'étude d'impact ont été réalisés sur le principe d'une démarche itérative, en interaction avec les maîtrises d'ouvrage, les collectivités et représentants des services de l'État. Le projet a ainsi pu prendre en compte les conclusions de l'étude d'impact et évoluer au fil des itérations.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du projet sont :

- les risques sanitaires dont la pollution des sols ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;

et dans une moindre mesure :

- la biodiversité, les habitats naturels et les espèces protégées ;
- la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'intégration paysagère.

2.1. Les risques sanitaires dont la pollution des sols

Le dossier rappelle la présence de nombreuses pollutions sur le site. Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a été réalisée en 2015 en considérant le confinement des sols sous leurs recouvrements actuels (l'ensemble des sols du site est imperméabilisé). En revanche, compte tenu des travaux qui vont notamment modifier le site (par exemple en supprimant partiellement son imperméabilisation), il est aujourd'hui impossible de conclure sur la compatibilité entre l'état des sols et les usages prévus.

L'EPFL qui sera en charge de la déconstruction du site et de la dépollution de ses sols devra effectuer ces opérations en compatibilité avec les usages futurs et définir les mesures de gestion qui en découleront.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte les éléments suivants dans les différentes étapes de réalisation du projet :

- ***tenir compte au stade du dossier de réalisation des recommandations formulées dans l'étude d'impact afin de maîtriser l'exposition des personnes sensibles (enfants, personnes âgées) aux risques non seulement d'exposition aux polluants, mais à ceux liés à la proximité de la route départementale concernée par le risque lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) ainsi que l'exposition au bruit ;***
- ***lors de la création du parc paysager, le pétitionnaire devra apporter une attention à la végétalisation de cet espace en évitant de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires ;***
- ***éviter les usages de type jardin potager et arbres fruitiers sur des sols pollués ; si de tels usages étaient retenus, il conviendra de diligenter les études ad hoc et de mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées.***

L'Ae rappelle également que :

- lors de la démolition des bâtiments du site, la réglementation exige d'effectuer un repérage de tous les matériaux et produits contenant de l'amiante et transmettre les résultats à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux (article R.1334-19 du code de la santé publique) ;
- l'arrêté préfectoral 2018-0068 du 2 janvier 2019 classe ce site en Secteur d'information sur les Sols. Ainsi, conformément aux codes de l'environnement et de l'urbanisme¹⁸, les projets de constructions¹⁹ doivent faire l'objet d'une étude de sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre

¹⁸ Articles L.556-1 et 2 du code de l'environnement et R.431-16 du code de l'urbanisme.

¹⁹ Secteur défini à l'article L.125-6 du code de l'environnement.

l'usage futur et l'état des sols. Pour les projets soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant de la réalisation de cette étude de sols et la prise en compte dans la conception du projet de construction. Cette attestation est établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués.

2.2. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Les communes de Lunéville et Moncel-lès-Lunéville sont incluses dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhin Meuse approuvé le 30 novembre 2015. Le projet en reprend les principaux objectifs en termes de gestion des eaux.

Les eaux pluviales

Les pièces du dossier affichent les principes de « zéro » rejet et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales. Les techniques alternatives au « tout tuyau » sont prises en compte dans les documents. Le dossier précise que dans les zones favorables, il sera procédé à l'infiltration des eaux pluviales. Dans les zones défavorables à l'infiltration, le rejet au réseau de collecte ne sera autorisé qu'après stockage temporaire des eaux pluviales avant restitution à débit contrôlé et compatible à la pollution résiduelle des sols.

Le choix d'infiltrer les eaux pluviales sur un site pollué a fortement interrogé l'Autorité environnementale, même si des précautions ont été prises pour que l'infiltration ne se fasse pas sur des secteurs pollués. En effet, l'infiltration de volumes importants d'eaux pluviales conduira à une remontée de la nappe et à l'augmentation des flux horizontaux d'eau dans celle-ci : des sols pollués aujourd'hui au-dessus de la nappe pourraient ainsi être « lessivés » lorsque la nappe sera remontée, les polluants remis en mouvement et leur transfert hors du site facilité par l'augmentation des flux d'eau dans la nappe.

L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de :

- ***s'assurer par une modélisation des écoulements et des infiltrations, que la solution retenue dans le dossier consistant à infiltrer les eaux pluviales ne risque pas, par la remontée du niveau de la nappe qu'elle génère l'augmentation des flux horizontaux susceptibles de traverser des secteurs pollués, de remettre en circulation les polluants contenus dans les sols ;***
- ***compléter son dossier par une analyse des alternatives possibles aux solutions retenues dans les secteurs d'infiltration des eaux pluviales pour démontrer que celles-ci sont bien celles qui présentent le moindre impact environnemental ;***
- ***mettre en place une surveillance de la qualité de la nappe en aval hydraulique du projet.***

Les eaux usées

La commune de Lunéville dispose de sa propre station de traitement des eaux usées (STEU) et la commune de Moncel-lès-Lunéville y est également raccordée. Cette STEU dispose *a priori* d'une réserve capacitaire (charges entrantes de 20 563 EH²⁰ pour une capacité nominale de 34 000) et est jugée conforme en équipements en 2018, mais **non conforme en performance au 31 décembre 2017**, au vu des informations disponibles sur le portail sur l'assainissement communal du ministère de la transition écologique et solidaire²¹, notamment sur le paramètre DBO5²² depuis 2014.

Le dossier précise que le site est dans la zone d'assainissement collectif ; le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées sera obligatoire pour toute construction ou installation.

L'Autorité environnementale recommande, avant la délivrance de toute autorisation de

20 Équivalents Habitants.

21 Source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

22 Demande biochimique en oxygène à 5 jours.

construire, la mise en conformité de la STEU appelée à ne recevoir que les eaux usées de type domestique des constructions projetées de la ZAC. Elle recommande également pour les éventuelles eaux usées non domestiques des activités futures de privilégier systématiquement un traitement à la source, avec la mise en œuvre d'un assainissement propre adapté et conforme à la réglementation avec un rejet direct dans la Meurthe.

2.3. La biodiversité, les habitats naturels et les espèces protégées

La commune de Lunéville est entourée d'espaces naturels remarquables témoignant de la richesse écologique du territoire à une échelle plus large :

- 2 sites Natura 2000 de la directive « Habitats » :
 - Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller, à environ 1,5 km ;
 - Vallée de la Meurthe de la Voivre à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint-Jean, à plus de 7 km ;
- 4 ZNIEFF²³ de type I :
 - Vallée de la Meurthe sauvage de Bertrichamps à Moncel-lès-Lunéville, à environ 1 km du site ;
 - Vallée de la Vezouze de Marainviller à Jolivet, à environ 1,3 km ;
 - Forêt domaniale de Mondon et bois attenants à Moncel-les-Lunéville, à 2 km ;
 - Forêt de Vitrimont, à 3,4 km ;
- 2 ZNIEFF de type II :
 - Vallée de la Meurthe de la source à Nancy, à proximité directe du site (moins de 100 m)
 - Forêt de Parroy, à environ 5 km.

Si l'emprise du site Trailor n'est pas localisée dans un périmètre de ZNIEFF ou de Natura 2000, la présence d'une zone Natura 2000 et de la ZNIEFF à proximité immédiate (à environ 1 km), constitue un enjeu environnemental fort pour le projet, en particulier en phase chantier, en raison de la présence possible d'espèces d'amphibiens et de chiroptères dans les bâtiments.

Par ailleurs, le projet de requalification du site Trailor constitue une opportunité de créer une trame verte et bleue et de faciliter ainsi la circulation de la faune entre les vallées de la Vezouze et de la Meurthe. Afin de déterminer le potentiel d'accueil de la biodiversité du site, il a fait l'objet d'une expertise écologique mettant en exergue les habitats présents, les espèces floristiques et faunistiques observées, ainsi que les enjeux associés.

Le site d'étude ne recouvre pas de réservoir de biodiversité ni de corridor écologique identifié par le SRCE. Ses environs immédiats ne sont couverts par aucun périmètre de protection ou d'inventaire de la biodiversité. En revanche, la biodiversité plus ordinaire qu'il abrite devra faire l'objet d'une protection et d'une attention particulière, pour son intérêt et son importance en milieu urbain.

La zone d'étude et ses abords immédiats accueillent 23 espèces d'oiseaux, ce qui constitue une bonne diversité, compte tenu des habitats peu favorables du site. Parmi elles, 19 espèces sont nicheuses ou potentiellement nicheuses, dont 5 avec un statut de conservation défavorable qui leur confère une valeur patrimoniale particulière.

23 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



Friche herbacée industrielle sèche

Les principaux enjeux concernant les reptiles et amphibiens sont liés à la présence d'espèces patrimoniales, ainsi que les habitats de reproduction et de repos d'espèces protégées (Lézard des murailles et Crapaud calamite), constitués par les friches herbacées. Bien qu'observée une seule fois et en dehors des zones de reproduction, la présence avérée du Crapaud calamite sur le site est porteur d'un enjeu potentiellement fort.

Les écoutes au détecteur d'ultrasons ont permis de contacter plusieurs espèces de chiroptères au sein du périmètre d'étude, au niveau des 2 bâtiments au centre du site. Ceci montre l'existence possible de gîtes d'estivage (individus isolés) pour ces espèces dans ces bâtiments.

Le site Trailor pourtant artificialisé abrite ainsi des espèces faunistiques patrimoniales et le volet biodiversité de l'étude d'impact soulève les remarques suivantes de l'Ae :

- une seule aire d'étude pour la biodiversité est présentée : l'aire d'étude rapprochée, correspondant à l'emprise des travaux. Or le périmètre de l'étude écologique ne se limite pas en général à la seule assiette foncière du futur aménagement. Ce périmètre doit prendre en compte :
 - x les zones d'implantation possibles (variantes au projet, les voies d'accès, les travaux de raccordement au réseau d'eau...) ;
 - x la zone d'influence direct des travaux (emprise, bruit, poussière, lieu de stockage...) ;
 - x la zone des effets éloignés et induit (bassin versant, perturbation des espèces à grand rayon d'action...) ;
 - x la fonctionnalité des habitats naturels ;
 - x les possibilités de report des espèces à proximité.

L'Ae recommande d'exposer dans l'étude d'impact les critères permettant de définir le ou les périmètres de l'étude « biodiversité » (une cartographie représentant les différents périmètres est à présenter);

- les méthodologies d'inventaires des milieux naturels, de la flore et de la faune sont insuffisamment décrites. Les périodes d'inventaires (1 seul passage en juin pour la flore par exemple) sont insuffisantes et ne permettent pas de détecter toutes les espèces pouvant être présentes. La liste avec description, patrimonialité et cartographie de l'inventaire est incomplète : il est cité dans l'étude la présence de gîtes d'estive de chiroptères, sans plus de précision. L'étude doit indiquer le nombre de gîtes, leur localisation, les espèces concernées et un ordre de grandeur du nombre d'individus présents. Dans les définitions des niveaux d'enjeu, contrairement à ce qui est indiqué

dans le dossier²⁴, l'habitat des chiroptères étant protégé, il constitue un enjeu réglementaire prioritaire ;

L'Ae recommande d'indiquer les méthodes d'analyse employées, la description et la cartographie des parcours d'inventaires et de démontrer leur pertinence ;

- l'évaluation des incidences Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence sur les sites Natura 2000. Cependant, le Murin à oreille échancrée (*Myotis emarginatus*), présent dans les inventaires chiroptères, fait partie des espèces de la directive Habitats présentes sur le site Natura 2000 FR4100192 « Forêt et étang de Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller ». Un lien entre la population de ce site et les individus observés lors de l'étude n'étant pas exclu, l'Ae rappelle que l'évaluation des incidences Natura 2000 doit démontrer l'absence d'incidences pour la population présente au sein du site Natura 2000. À défaut, l'Ae rappelle que les directives européennes exigent non seulement une évaluation des incidences sur le site eu égard à ses objectifs de conservation et à son règlement, mais en cas d'incidences significatives, le maître d'ouvrage doit²⁵ :
 - x justifier l'absence de solutions alternatives ;
 - x 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 ;
 - x 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 prioritaires, 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.

L'Ae recommande enfin au porteur de projet de se rapprocher de la DREAL Grand Est pour évaluer la nécessité de déposer une demande de dérogation au titre des espèces protégées, qui statuera sur les mesures concernant ces espèces, notamment sur les éventuelles mesures compensatoires.

2.4. La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre

L'implantation de logements, d'activités et de commerces engendrera une augmentation des besoins énergétiques liés au chauffage, à l'eau chaude sanitaire (ECS), à l'approvisionnement en électricité et au refroidissement des bâtiments. En conformité avec le PADD du PLUi de la CCTLB, le dossier précise que le projet participera à favoriser les économies d'énergie par des mesures de sobriété et d'efficacité, et le renfort des capacités de production du territoire en énergies renouvelables et de récupération locales.

Pour répondre à ces nouvelles exigences, les bâtiments disposeront entre autres d'une orientation et d'une exposition favorables à l'application des principes bioclimatiques et devront également disposer d'un approvisionnement en énergies renouvelables.

Pour répondre aux futurs besoins en chaleur (chauffage + ECS) du secteur, l'Ae salue la présentation de différents scénarios énergétiques qui ont été analysés par l'étude de potentiel en énergies renouvelables jointe en annexe du dossier :

- scénario 1 : chaudières gaz à condensation individuelles/collectives (scénario de « référence » – qui sert d'étalon)
- scénario 2 : chaudières gaz collectives à condensation + installation de panneaux

²⁴ Page 72 du tome 1.

²⁵ Article 6 de la directive « Habitats ».

photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités et de panneaux solaires thermiques en toiture des logements collectifs ;

- scénario 3 : chaudières gaz collectives à condensation en appoint d'une pompe à chaleur, relié à des sondes géothermiques (hors logements individuels).

L'Ae recommande au pétitionnaire d'orienter son choix énergétique au stade du dossier de la réalisation de la ZAC vers le scénario énergétique le moins carboné.

En sus des émissions de GES liées aux déplacements des habitants et travailleurs du site, les travaux d'aménagement et le fonctionnement résidentiel ou tertiaire de la ZAC seront sources d'émissions supplémentaires, à commencer par le changement d'affectation des sols, le secteur concerné par la ZAC étant aujourd'hui une friche industrielle inoccupée.

L'Ae rappelle que la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a prévu la prise en compte, depuis 2018²⁶, du niveau d'émissions de GES dans la définition de la performance énergétique des constructions nouvelles en considérant une méthode de calcul des émissions sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments²⁷.

L'Ae recommande de présenter un bilan des émissions de GES du projet et d'appliquer en conséquence la démarche ERC (éviter, réduire et compenser) dans ce domaine.

Pour les nouvelles constructions, l'Ae rappelle également que la LTECV et plus récemment la loi évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (article 181) prévoient l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale pour les bâtiments neufs, appelée RE2020. La principale évolution par rapport à la réglementation actuelle (RT2012) consiste à passer d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale plus globale, en prévoyant notamment :

- un niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, et en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ;
- un niveau d'exigence renforcé sur le volet énergétique avec un recours plus important aux énergies renouvelables.

En outre, l'article 177 de la loi ELAN introduit dans le code de la construction et de l'habitation des notions de :

- performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie ;
- qualité sanitaire du logement ;
- confort d'usage du logement.

D'autre part, l'article 14 de la LTECV invite expressément les pouvoirs publics à encourager l'utilisation des matériaux bio-sourcés lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments.

L'Ae recommande de préciser de quelle manière ces informations seront portées à la connaissance des futurs constructeurs au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement.

2.5. L'intégration paysagère

Le projet est situé à l'entrée de l'agglomération et revêt un enjeu de qualité et d'insertion paysagère. Le projet prévoit plusieurs principes d'aménagement durable vertueux : favoriser une mobilité durable, accompagner la réduction de la place de l'automobile, créer de nouvelles mailles circulatoires alternatives, créer une entrée de ville de qualité...

Le site Trailor ne dispose pas de patrimoine architectural et paysager remarquable. Il ne compte qu'un bâtiment présentant une certaine qualité patrimoniale liée à son histoire industrielle. L'histoire et la mémoire de ce site industriel seront mises en scène dans le bâtiment préservé et valorisé.

²⁶ Article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation.

²⁷ Une méthode détaillée de calcul a été publiée de manière conjointe par le Ministère en charge de l'environnement, et le Ministère en charge du logement en octobre 2016 (Référentiel « Énergie-Carbone » pour les bâtiments neufs – Méthode d'évaluation pour la performance énergétique des bâtiments neufs).

Dans le cadre du projet, une démarche de labellisation Écoquartier est en cours, avec des objectifs de qualité architecturale et paysagère accrue, en particulier pour le bâti commercial.

Afin de limiter l'impact paysager et l'imperméabilisation des sols, l'Autorité environnementale recommande la mutualisation des aires de stationnement et la création de places de parking perméables et compatibles avec la pollution résiduelle des sols.

2.6. Autres enjeux

Le transport et les mobilités

Le site bénéficie d'une excellente desserte par le réseau routier. En effet, la route départementale D590, qui longe le site, permet de le relier à l'échangeur de la N333 placé à environ 1 km au sud. Localisé en entrée d'agglomération, le site profite ainsi de la proximité de l'axe structurant formé par la continuité des voies A33 et N333/N4 et permet d'étendre l'influence de Lunéville sur les petites communes situées à l'est.

Concernant les transports en commun, Lunéville profite principalement du réseau ferré. La ville dispose d'une gare ferroviaire bien desservie. Le réseau ferré relie la gare de Lunéville à Nancy en moins de 20 minutes, et inscrit les métropoles de Metz et Strasbourg dans un isochrone de 1h20 autour de la gare de Lunéville. Le site de la ZAC Trailor se trouve, à environ 15 minutes à pied de la gare de Lunéville. ***L'Ae recommande la valorisation du cheminement piétons vers la gare, à l'échelle communale.***

Concernant les mobilités, l'aménagement de la ZAC Trailor devrait avoir des incidences positives notamment :

- une rationalisation des flux et une requalification de la route départementale qui clarifieront les circulations sur le secteur ;
- le développement d'un boulevard urbain, sécurisant la pratique du vélo et de la marche ;
- une mixité fonctionnelle qui favorise les déplacements alternatifs à la voiture ;
- un projet en faveur de la pratique des modes doux.

L'Ae recommande toutefois d'évaluer, lors de la phase de réalisation de la ZAC, l'augmentation du trafic induit qui reste un enjeu important de ce secteur. Elle recommande également de prévoir des aires de stationnement dédié pour les vélos.

Le retrait-gonflement des argiles

D'après la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles du département de Meurthe-et-Moselle réalisée par le BRGM en avril 2008, le terrain d'implantation du projet est situé en aléa faible. Cet aléa n'entraîne aucune interdiction de construire.

À noter qu'à la suite de la publication de la loi ELAN et en particulier, de son article 68, le code de la construction et de l'habitation crée des obligations afin d'éviter les sinistres sur les nouvelles constructions liés au retrait-gonflement des argiles. Un arrêté définissant les zones réglementées est à paraître. Cet arrêté se basera sur une connaissance au 1/50000ème du BRGM des secteurs plus susceptibles d'être exposés au retrait et gonflement des argiles.

Ce point est à reprendre dans l'étude d'impact afin de considérer la nouvelle connaissance. ***Aussi, l'Ae recommande de prévoir, avant la construction des bâtiments, une étude géotechnique définissant les modalités de construction à respecter.***

Les émissions lumineuses

Le dossier indique ce qui est prévu en matière d'éclairage public sur la ZAC : « *Les choix d'éclairage seront adaptés à une approche à la fois esthétique et environnementale : absence de direction d'éclairage vers le ciel, puissance d'éclairage adaptée...* ».

L'Ae rappelle que l'excès d'éclairage artificiel représente une source de perturbation pour les écosystèmes (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, perturbation des migrations...) et représente un gaspillage énergétique considérable. L'article 41 de la loi Grenelle 1 prévoit que « *les émissions de lumière artificielle de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne fassent l'objet de mesures de prévention, de suppression ou de limitation* ».

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter au stade du dossier de réalisation de la ZAC les mesures de réduction de la pollution lumineuse (limitation du nombre de lampadaires, de l'intensité des lampes et de leur consommation, détermination de périodes d'éclairage...).

Remarque d'ordre général sur les mesures ERC²⁸

Si les incidences positives du projet sont bien décrites, dans la phase de création de la ZAC, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des effets notables du projet ne sont pas toujours très détaillées.

L'Ae rappelle que les mesures doivent être prescriptives et précises²⁹. ***L'Ae recommande de reprendre l'ensemble de la rédaction des mesures ERC dans ce sens et d'actualiser l'étude d'impact, notamment au stade du dossier de réalisation de la ZAC.***

METZ, le 9 août 2019

Pour la Mission Régionale
d'Autorité Environnementale,
le président,



Alby SCHMITT

28 ERC : "éviter, réduire et compenser" Cette séquence est "le fil conducteur de l'intégration de l'environnement dans les projets, plans et programmes.

29 Ne pas employer dans la rédaction « pourrait être » ou « il est envisageable de » mais « sera » ou « il est prévu de », et pour la précision : localisation et surface, définition dans le temps, précisions techniques...