



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de construction et exploitation
d'un entrepôt logistique à Gondreville (54)
porté par la société FIRE Gondreville**

N° réception portail : 011689/AP

Nom du pétitionnaire	Société FIRE Gondreville
Commune(s)	Gondreville
Département(s)	Meurthe-et-Moselle (54)
Objet de la demande	Construction et exploitation d'un entrepôt logistique
Date de saisine de l'Autorité environnementale	12/01/2026

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 application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet de construction et exploitation d'un entrepôt logistique porté par la société FIRE Gondreville, la Mission Régionale d'Autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par le Préfet de Meurthe-et-Moselle le 12 janvier 2026.

Conformément aux dispositions des articles R.181-19 et D.181-17-1 du code de l'environnement, le Préfet de Meurthe-et-Moselle a transmis à l'Autorité environnementale les avis des services consultés lors de la saisine.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 5 mars 2026, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, Jérôme Giurici, membre de l'IGEDD et président de la MRAe et Alby Schmitt, membre de la MRAe, 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 ne porte pas sur l'opportunité du projet mais 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 pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La société FIRE Gondreville, entité du groupe FIRE (Factor'Industry Real Estate), prévoit la construction et l'exploitation d'un entrepôt logistique sur la commune de Gondreville au sein de la zone internationale sud Lorraine. L'opération est constituée d'un bâtiment de 14 cellules de stockage de produits de grande consommation, dont des substances combustibles et dangereuses.

Le dossier indique que la société prévoit également la construction d'un second bâtiment à vocation logistique sur la même unité foncière. Le choix d'étudier les impacts et les dangers isolément pour les deux bâtiments ne permet pas d'appréhender correctement les risques et les incidences du projet, déjà classé Seveso seuil bas pour le seul premier bâtiment. Cette approche contrevient par ailleurs au code de l'environnement qui dispose que la possibilité de solliciter des autorisations distinctes pour plusieurs opérations ne doit pas affecter la cohérence du dossier (étude d'impact et étude de danger) au regard des enjeux environnementaux et de sécurité et qui précise qu'un projet s'entend pour l'ensemble des opérations qui le composent, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace.

L'Autorité environnementale recommande donc au pétitionnaire de fournir une étude d'impact et une étude des dangers uniques pour les 2 bâtiments et, dans l'attente, elle recommande au préfet de surseoir à l'instruction des demandes.

Elle présente par ailleurs des recommandations pour le traitement des principaux enjeux (biodiversité, paysage, trafic routier et risques accidentels) en vue de l'élaboration du nouveau dossier.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

Présentation du projet

La société FIRE Gondreville, entité du groupe FIRE (Factor'Industry Real Estate), prévoit la construction et l'exploitation d'un entrepôt logistique sur la commune de Gondreville au sein de la zone internationale sud Lorraine.

Il s'agit d'un bâtiment de 14 cellules de stockage de produits de grande consommation dont des substances combustibles et dangereuses. Sur un terrain de plus de 168 000 m², le bâtiment aura une surface de 76 000 m² et sera entouré de plus de 40 000 m² de voiries et aires de stationnement.

Une fois construit et prêt pour le démarrage de l'exploitation, la société FIRE Gondreville prévoit de transférer les autorisations au futur exploitant de l'entrepôt ou à son propriétaire. La société FIRE Gondreville n'envisage par conséquent pas d'exploiter les installations sur leur durée de vie.

Compte tenu des dimensions retenues et notamment les quantités de produits dangereux susceptibles d'être stockées, le statut Seveso Seuil bas est atteint.

L'Autorité environnementale (Ae) relève que certaines pièces du dossier font état d'un second bâtiment, au nord-ouest du bâtiment objet de la présente demande. La demande d'avis auprès du CSPRN² Grand Est concernant les espèces protégées a concerné les 2 opérations simultanément. Or, seuls les impacts sur la biodiversité ont été analysés pour le périmètre du projet d'ensemble.

Compte tenu de la définition de projet à l'article L.122-1 du code de l'environnement, l'étude des impacts et des dangers uniquement pour le bâtiment A (ou 1) constitue une lacune majeure de l'étude d'impact. En effet, chaque bâtiment constitue une opération d'un projet global dont les incidences sur l'environnement doivent être appréhendées dans leur ensemble. Dans l'éventualité où une des opérations serait moins avancée que l'autre, les dispositions réglementaires permettent au pétitionnaire de procéder à une actualisation de l'étude d'impact, si toutes les incidences ne pouvaient pas être analysées dès la 1^{re} demande d'autorisation.

L'Ae recommande au pétitionnaire de fournir une étude d'impact et une étude des dangers d'ensemble pour les 2 opérations.

Dans l'attente de cette analyse des incidences du projet d'ensemble sur l'environnement, l'Ae recommande au préfet de surseoir à l'instruction des demandes.

Compte tenu des recommandations précédentes et aux fins d'une meilleure prise en compte de l'environnement par le projet et de la bonne information du public, indispensables en vue de l'enquête publique, l'Ae rend un avis ciblé sur les enjeux environnementaux suivants, les avis et contributions des services consultés par le Préfet apportant au pétitionnaire un éclairage sur d'autres enjeux :

- biodiversité ;
- paysage ;
- trafic routier ;
- risques accidentels.

Dans la suite de l'avis, le terme « projet » se réfère au projet d'ensemble ou global et le terme « opération » à la construction et l'exploitation du bâtiment 1 (ou A selon les documents).

Le fonctionnement de l'entrepôt est prévu de 5 h à 23 h, opéré par environ 225 personnes (dont 180 pour l'exploitation des cellules de stockage). Compte tenu des quantités stockées, le site relève du statut Seveso Seuil Bas.

Les produits seront stockés dans 14 cellules dont quatre résultent du cloisonnement de deux grandes cellules et permettent le stockage des produits présentant les dangers les plus élevés (inflammabilité, toxicité).

² Conseil scientifique régional de protection de la nature

Chaque cellule dispose d'un accès direct aux quais, à l'exception des deux petites cellules en seconde ligne.

Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture, à l'exception des cellules de stockage de liquides inflammables et d'aérosols. La puissance prévue est de 7,4 MWc et la production annuelle de 7,5 GWh (soit la consommation d'environ 1 400 ménages selon l'Ae, sans que la consommation du site ne soit évaluée, ni que le pétitionnaire n'indique si l'électricité sera utilisée en autoconsommation ou injectée dans le réseau public).

2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet :

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier présente la cohérence ou la conformité de l'opération avec les documents suivants :

- le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Terres Toulaises (CC2T) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sud Meurthe-et-Moselle ;
- le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse.

L'Ae n'a pas d'observation sur cette analyse.

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Le dossier indique que :

- le choix de la localisation de l'opération est justifié par le positionnement de la zone internationale Sud Lorraine vis-à-vis du bassin d'emploi et d'approvisionnement et des facilités d'accès. Les produits à stocker dépendant des futurs exploitants du site logistique, l'argumentaire apparaît incomplet à l'Ae, car non fondé, sur une comparaison de différents sites et apprécié au regard des incidences environnementales ; il semble par ailleurs de justifier le projet sur la base du bassin d'approvisionnement et/ou de distribution, dès lors que le porteur de projet en connaît pas les produits qui seront à stocker ;
- le choix de l'aménagement du site : une variante consistait à maximiser la taille du bâtiment (127 000 m² d'emprise sur une unité foncière de 269 000 m²) sur la parcelle. Cette variante a été écartée en raison des impacts environnementaux (nuisances sonores pour les riverains les plus proches, effets thermiques en cas d'incendie à l'extérieur du site) ;
- des choix techniques : l'infiltration des eaux pluviales de toiture recueillies a été privilégiée par mise en place d'un bassin d'infiltration en roselière, alors que les sols s'avèrent peu aptes à l'infiltration. Les capacités d'infiltration mais aussi d'évacuation des eaux infiltrées par la nappe ne sont pas démontrées.

La comparaison des atouts et points faibles, d'un point de vue environnemental, des différentes solutions alternatives participe à la justification environnementale d'un projet. En absence de présentation des solutions de localisation et avec une argumentation des choix techniques et technologiques ciblant uniquement l'infiltration des eaux, l'analyse apparaît incomplète.

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son analyse par la présentation de solutions de substitution raisonnables, notamment en ce qui concerne la localisation du projet et les choix techniques et technologiques, dont les meilleures techniques disponibles.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

L'Ae rappelle son analyse sur le périmètre de projet et se prononce sur les enjeux suivants, en complément des avis et contributions recueillis par le service instructeur :

- biodiversité ;
- paysage ;
- trafic routier ;
- risques accidentels (cf. chapitre 4).

3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets du projet, mesures de prévention des impacts)

3.1.1. La biodiversité

Le terrain d'implantation de l'opération est un milieu ouvert, de type herbacé et accueillant des bosquets. Il est hors zonage réglementaire en matière de biodiversité. Il est partiellement en corridor recensé dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Lorraine.

Les investigations complémentaires menées par le pétitionnaire ont mis en évidence des caractéristiques de zones humides sur le site dont une roselière d'environ 400 m² en partie est du site. Aucune espèce végétale protégée n'est identifiée dans le périmètre foncier du bâtiment 1.

Concernant la faune, plusieurs espèces protégées ou d'intérêt patrimonial sont recensées au droit du terrain de l'opération bâtiment 1 dont :

- oiseaux : Pie-Grièche écorcheur, Alouette lulu, Cigogne blanche, Milan noir et Busard des roseaux, Bruant jaune, Chardonneret élégant, Linotte mélodieuse, Alouette des champs, Tarier pâtre ;
- chauves-souris : Noctule commune, Murin de Daubenton, Pipistrelle commune et Noctule de Leisler ;
- amphibiens : Grenouille verte (en périphérie du site) ;
- reptiles : Lézard des souches.

Le projet, en phase chantier puis en phase d'exploitation présentera les incidences suivantes :

- destruction d'individus en phase chantier ;
- destruction définitive d'habitats ;
- perturbation des individus ;
- altération temporaire en phase chantier ;
- fragmentation des habitats du fait de la mise en place d'une clôture.

Les mesures résultant de la démarche Éviter Réduire Compenser (ERC) ne sont toutefois pas présentées dans l'étude d'impact qui renvoie le lecteur à une annexe, ce qui nuit à la bonne information du public.

Compte tenu des espèces affectées par le projet et les impacts, une demande de dérogation espèces protégées est nécessaire pour la pie-Grièche écorcheur, le Tarier pâtre, le Lézard des murailles et la Grenouille verte.

L'Ae recommande au pétitionnaire de déposer un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces auprès de la DREAL Grand Est.

Les mesures compensatoires présentées par le pétitionnaire visent l'aménagement d'habitats favorables à ces espèces sur deux secteurs au sein de la zone d'activités de Gondreville :

- dans la pointe nord de la zone, sur un terrain séparé du site FIRE par d'autres projets logistiques ;

- au sud est du projet, cette zone étant déjà une zone de compensation du projet A31.

D'autres mesures en faveur de la biodiversité sont prévues dans l'enceinte du site : installations de gîtes, de nichoirs, de tas de bois et de pierres. Comme l'indique le pétitionnaire lui-même dans son dossier, ces mesures sont d'intérêt limité puisque situé dans l'enceinte industrielle, soumises à la pression des activités et isolées des espaces libres par une clôture.

S'agissant de la mesure sur le site déjà identifié en compensation des travaux de l'A31, il ne saurait constituer une compensation acceptable, cette même mesure servant des à compenser les impacts d'un autre projet). De façon plus générale, l'Ae relève que les mesures prévues en pointe nord sont situées sur des parcelles accueillant déjà la compensation d'autres projets de la zone d'activités.

Il ne s'agit donc en aucun cas de mesures de compensation acceptables³.

Elle relève que la roselière sera définitivement détruite et que la mesure de compensation de cette destruction consiste en la création *ex nihilo* d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales de 758 m², situé entre la voirie interne du site, une aire de stationnement de véhicules et les bassins de collecte des eaux pluviales et d'extinction d'un incendie, sans qu'aucune mesure ne soit envisagée pour s'assurer de la fonctionnalité de la mesure et de la compensation effective de la perte de 400 m² de roselière.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***compléter son dossier par une présentation des enjeux milieux et biodiversité pour l'ensemble du terrain du projet ;***
- ***présenter les mesures ERC dans le dossier au minimum sous forme d'une synthèse ;***
- ***proposer en priorité des mesures d'évitement de la zone humide avérée sur le site, à défaut de réduction, voire de compensation fonctionnelle, ainsi que les modalités de suivi de cette mesure ;***
- ***proposer des mesures compensatoires Espèces protégées en dehors de sites qui constitueraient déjà des mesures de compensation d'autres projets ;***
- ***engager, en lien avec les collectivités, la pérennisation des mesures compensatoires sur la durée de vie prévisionnelle du projet et, en absence de cette information, sur 99 ans.***

3.1.2. L'intégration paysagère et le cadre de vie, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques

Bien que projeté sur une zone d'activités dédiée à la logistique, le terrain d'implantation du projet jouxte la limite ouest de la zone et est limitrophe de zones résidentielles.

Actuellement en friche, le terrain a un rôle tampon entre les bâtiments déjà existants de la zone d'activités et les riverains. Un merlon est présent en périphérie de la zone d'activités sur sa frange ouest.

S'il constitue une mesure efficace en matière de minimisation de la visibilité sur le projet depuis les habitations, l'Ae relève toutefois que :

- ce merlon est une mesure ERC d'un autre projet ;
- le dossier est imprécis sur ce merlon : la hauteur n'est pas indiquée, sa continuité n'est pas connue, en particulier au regard de la protection visuelle vis-à-vis du projet d'ensemble ; sa continuité pourrait être rompue par la création d'un cheminement piéton qui le traverserait...
- l'efficacité de l'écran visuel dû à ce merlon est étudié pour un observateur au sol alors que les maisons limitrophes sont, pour certaines en R+1.

³ Le porteur de projet ne prévoit d'ailleurs qu'une durée de vie de 30 ans de ses « mesures de compensation », alors que les impacts sont définitifs et qu'il n'est pas non plus prévu que la remise en état du site intervienne d'ici 30 ans.

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son analyse paysagère en décrivant le merlon en termes de hauteur et de continuité, en étudiant la visibilité du projet depuis les pièces en étage des riverains et en absence de merlon et, le cas échéant, de proposer des mesures de réduction ou compensation des impacts.

La hauteur du bâtiment 1 sera au maximum de 14,5 m. N'ayant pas la maîtrise foncière sur le merlon (et donc sur la pérennité de la mesure), la société FIRE prévoit la mise en place d'un cordon périphérique arboré sur son terrain, comprenant des arbres de haut port. Le caractère suffisant de la mesure n'est pas assuré en absence de description du bâtiment 2 (notamment sa hauteur). Les essences du cordon périphérique sont de taille mature au moins égale à celle du bâtiment. L'Ae s'est toutefois interrogée sur le choix de certaines essences compte tenu de leur faible adéquation aux conditions climatiques futures (résistance à la sécheresse ou à l'excès d'eau, sensibilité aux maladies).

L'Ae recommande au pétitionnaire de vérifier l'adaptation au changement climatique des essences qu'il projette de planter en privilégiant des essences locales et adaptées.

3.1.3. Le trafic routier

Le trafic induit pour la desserte du bâtiment 1 est évalué à 400 mouvements poids lourds et 450 mouvements véhicules légers par jour en provenance ou à destination principale de l'A31.

Selon le pétitionnaire, les conditions de circulation ne seront pas significativement affectées par le fonctionnement du bâtiment 1, les infrastructures routières jusqu'à l'échangeur sur l'A31 étant dimensionnées pour le trafic de la zone d'activités.

Cependant, l'Ae relève que le trafic induit par les activités du bâtiment 2 n'est pas présenté dans l'étude d'impact (200 mouvements poids-lourds et 250 mouvements véhicules légers).

De plus, le trafic supplémentaire sur l'A31 est estimé à près de 400 véhicules dont 200 poids-lourds sans que l'incidence sur la fluidité sur cet axe ne soit étudiée et alors qu'une contribution supplémentaire peut engendrer une congestion du trafic⁴. Cette absence d'analyse n'est pas justifiable alors que le pétitionnaire signale avoir connaissance de l'avis que l'Ae a rendu sur le projet porté par Lidl sur une parcelle voisine⁵.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- ***présenter le trafic induit en une seule analyse pour les 2 opérations Bâtiment 1 et Bâtiment 2 ;***
- ***préciser l'impact de son projet sur les conditions de circulation et de congestion du trafic sur l'A31 et de proposer, le cas échéant, des mesures ERC portant, par exemple, sur la modulation du trafic généré par le projet en fonction des horaires.***

3.2. Résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Celui-ci présente très succinctement le projet, les thématiques abordées et les conclusions de l'étude.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'actualiser son résumé non technique sur la base de l'étude d'impact prenant en compte les recommandations précédentes.

4. Étude des dangers

Le risque principal du projet est le risque incendie, du fait du stockage de marchandises combustibles et inflammables.

⁴ <https://www.a31bis.fr/api/documents/120/download>

⁵ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apge66.pdf>

Selon les modélisations du pétitionnaire, les effets sont contenus dans l'emprise du site, à l'exception d'effets irréversibles qui affectent des espaces ouverts au public, notamment sur le merlon paysager situé entre les lotissements résidentiels et le bâtiment 1.

L'Ae rappelle que l'analyse doit porter sur la totalité du projet et ses deux bâtiments et non uniquement sur le bâtiment 1.

L'Ae constate par ailleurs que :

- le bassin nord de confinement des eaux issues de l'extinction d'un incendie sur la cellule des produits dangereux est situé dans la zone d'effet d'un incendie, ce qui interroge sur la possibilité d'accès à ce bassin pendant un événement notamment pour la fermeture des vannes afin d'éviter l'écoulement des eaux vers le milieu naturel ;
- les zones d'effets jusqu'à 8 kW/m² (seuil des effets sur les structures) pour des incendies affectant les cellules en faces nord et sud du bâtiment atteignent toute la largeur de la voie périphérique pour les pompiers, excluant un accès aux bassins en pointe ouest du terrain en cas d'incendie généralisé.

Bien qu'aucun scénario lié aux fumées générées par un incendie ne fasse l'objet d'une analyse détaillée des risques, l'Ae relève que la perte de visibilité pourrait atteindre l'A31 située à environ 900 m.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser les mesures organisationnelles et techniques qu'il prévoit pour éviter la propagation d'un tel nuage de fumées vers l'A31, à défaut pour réduire les incidences.

Enfin, alors que 2 cellules sont destinées au stockage d'aérosols, le dossier ne fait pas état de dispositions techniques spécifiques. L'Ae rappelle que des accidents sur le stockage de ces aérosols et pris dans un incendie ont conduit à la projection des flacons d'aérosols dans l'environnement.

L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son étude par une analyse du risque de projection des flacons d'aérosols pris dans un incendie et de proposer des mesures visant à la protection des personnes et des biens qui se situeraient dans les zones d'effet. À défaut de mesures techniques éprouvées, elle recommande au pétitionnaire d'exclure le stockage d'aérosols dans les cellules proches des zones résidentielles.

Plus largement, le projet FIRE s'inscrit dans une zone d'activités sur laquelle plusieurs projets logistiques sont en exploitation ou en projet. Ils présentent des impacts sur l'environnement similaires ou cumulatifs sans qu'une approche globale n'ait été analysée et ne soit suivie au fur et à mesure des implantations notamment en ce qui concerne les nuisances sonores, le trafic induit, l'insertion paysagère proche et depuis les points hauts de l'environnement éloigné, l'accidentalité, la contribution de la zone à la congestion du trafic sur l'A31...

L'Ae recommande au pétitionnaire FIRE, en lien avec les autres exploitants ou porteurs de projets sur cette zone d'activités, de solliciter auprès du Préfet la création d'une commission de suivi de site (CSS).

- **Résumé non technique de l'étude de dangers**

Conformément au code de l'environnement, l'étude de dangers est accompagnée d'un résumé non technique qui présente les enjeux, la méthodologie et les conclusions pour lequel une mise à jour sera nécessaire à la suite de la prise en compte des précédentes recommandations.

METZ, le 5 mars 2026

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

Jérôme GIURICI