



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur la révision du plan local d'urbanisme  
de la commune de Basse-Rentgen (57)**

n°MRAe 2021AGE13

## **Préambule relatif à la rédaction de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie le 28 janvier 2021 pour avis par la commune de Basse-Rentgen (57) pour la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de la Moselle.

Par délégation de la MRAe, son président a rendu 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 plan ou du document 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 plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Basse-Rentgen est une commune de Moselle de 491 habitants qui fait partie de la communauté de communes Cattenom et environs (CCCE). Commune rurale située à la frontière du Luxembourg et dans l'arrondissement de Thionville, elle bénéficie d'une localisation attractive. La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Basse-Rentgen est soumise à évaluation environnementale suite à la décision de la MRAe Grand Est du 20 février 2020<sup>2</sup>. Le projet de révision vise à permettre le développement résidentiel et touristique du territoire communal pour les 10 à 15 prochaines années.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la capacité en eau potable ;
- la capacité du réseau d'assainissement.

Le projet de PLU comprend 2 projets de nouveaux logements, abordés de façon séparée : 34 logements pour une soixantaine de nouveaux habitants dans les deux villages actuels (Basse-Rentgen et Haute-Rentgen) et un nouveau quartier de 160 logements<sup>3</sup> au Preisch, associé au projet de développement touristique du golf, soit environ 350 nouveaux habitants.

Il prévoit à cet effet l'ouverture à l'urbanisation de 2,9 ha d'espaces naturels et agricoles pour un développement qu'il considère comme « strictement communal ». Plusieurs zones sont destinées à être urbanisées à court terme dans le cadre de cette révision : une zone d'habitat de 0,8 ha et une zone d'équipement de 2,1 ha en continuité du bourg principal de Basse-Rentgen. Le projet du Preisch, près du golf, prévoit quant à lui l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 9,8 ha.

La révision s'attache cependant à ne pas considérer ce projet mixte touristique et résidentiel comme de l'accueil de nouveaux habitants et de consommation d'espace, au prétexte qu'il s'agit d'un projet intercommunal inscrit dans le SCoT de l'agglomération Thionilloise (SCoTAT).

Or le SCoTAT, approuvé en février 2020, qui répartit sur les 6 territoires d'intercommunalité le composant les projections de population et de logements pour 2035 en leur associant des clés de répartition visant à renforcer les centralités, demande aux intercommunalités de préciser la répartition entre les communes ; il indique aussi que la CCCE portera le développement des projets mixtes touristiques et résidentiels de son territoire.

L'Ae s'interrogeant sur la part importante de logements qui seraient réalisés sur la commune de Basse-Rentgen, relève que le projet de PLU ne se réfère pas à une répartition de population et de logements qui devrait être définie par la communauté de communes comme le prévoit le SCoTAT, et en particulier sur le projet près du golf à vocation intercommunale.

Les projections de population et de logements sur la commune, en particulier pour le projet de zone touristique et résidentielle devraient être reprises pour s'assurer de leur conformité avec le SCoTAT. De plus, le projet de PLU devrait prévoir un phasage d'ouverture à l'urbanisation correspondant au phasage du projet évoqué dans le dossier, notamment sur sa partie résidentielle, pour ajuster l'urbanisation d'espaces naturels et agricoles avec les besoins réels constatés au fur et à mesure.

De même, les 2,1 ha voués à recevoir des équipements publics ne sont pas justifiés au regard des prescriptions du SCoTAT.

Les espaces naturels et patrimoniaux ont bien été identifiés et se révèlent être bien protégés par la révision du PLU. Néanmoins, le projet mixte du golf aura des incidences notables sur les espaces naturels et forestiers (9,8 ha artificialisés dont 1,1 ha d'espaces boisés). Il convient de bien mettre en œuvre la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) pour minimiser au maximum les impacts sur l'environnement.

La prise en compte des aléas sur le territoire communal est à actualiser dans le rapport.

<sup>2</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge45.pdf>

<sup>3</sup> Le dossier traite ces logements comme des résidences principales, même si ce n'est pas explicité.

L'Ae relève également que le projet doit s'assurer de la bonne protection de la ressource en eau et de la prise en compte des périmètres de captages d'alimentation en eau potable, qui pourraient faire évoluer les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Pour l'Ae, la capacité du système d'assainissement intercommunal semble insuffisante au regard de la taille du projet sur les deux communes voisines, Basse-Rentgen et Évrange.

Enfin, les aspects concernant la lutte et l'adaptation au changement climatique méritent d'être mieux traités dans le PLU (économies d'énergie, développement des énergies renouvelables et des modes alternatifs de déplacements).

***L'Autorité environnementale recommande en priorité à la collectivité de :***

- ***compléter le dossier avec la répartition des logements faite par la communauté de communes de Cattenom et environs (CCCE), conformément au SCoTAT, et en particulier pour le projet résidentiel et touristique près du golf, au Preisch ; dans l'hypothèse où cette répartition conduirait à un volume de logements différent du projet de PLU présenté ici, elle demande que le nouveau projet lui soit présenté ;***
- ***revoir le classement de la zone du Preisch pour prendre en compte le phasage de l'opération (zonage 2AU et 1AU) afin de conditionner l'urbanisation du site, non sans incidence sur l'environnement, aux besoins réévalués après une première phase d'exploitation du site ;***
- ***prendre en compte les différents périmètres de protection de captages d'eau potable actuels et en projet et d'évaluer précisément les incidences possibles en lien avec l'urbanisation prévue :***
  - ***éviter toute construction à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et d'adapter le règlement de zonage du PLU en conséquence ;***
  - ***éviter dans les périmètres de protection éloignée d'implanter des zones d'extension urbaine ;***
- ***compléter le dossier avec l'analyse des capacités de la station d'épuration au regard du projet intercommunal du Preisch.***

Enfin, au regard de la dimension intercommunale de nombre de thématiques de ce projet (logements, projet mixte résidentiel-touristique, assainissement, réseaux cyclables...), l'Ae trouverait utile que ce PLU soit porté à une échelle intercommunale.

La MRAe attire l'attention des porteurs sur :

- le SRADDET<sup>4</sup> de la région Grand-Est,
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>5</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de la région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>6</sup>, SRCAE<sup>7</sup>, SRCE<sup>8</sup>, SRIT<sup>9</sup>, SRI<sup>10</sup>, PRPGD<sup>11</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>12</sup> (PLU(i)<sup>13</sup> ou CC<sup>14</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>15</sup>, PCAET<sup>16</sup>, charte de PNR<sup>17</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les 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 approuvée le 21 avril 2020 a 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 examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

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

5 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

6 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

7 Schéma régional climat air énergie.

8 Schéma régional de cohérence écologique.

9 Schéma régional des infrastructures et des transports.

10 Schéma régional de l'intermodalité.

11 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

12 Schéma de cohérence territoriale.

13 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

14 Carte communale.

15 Plan de déplacements urbains.

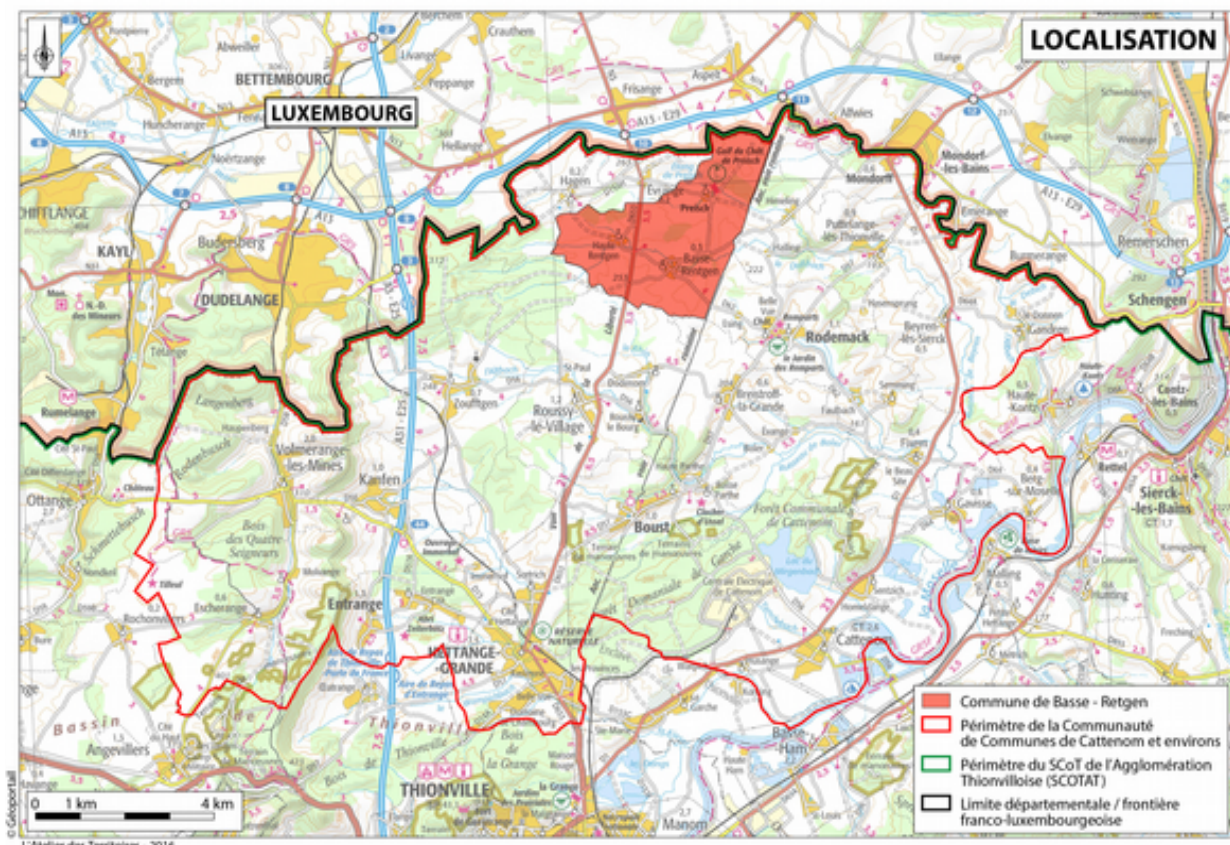
16 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

17 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

Basse-Rentgen est une commune de 491 habitants<sup>18</sup> de Moselle, située dans l'arrondissement de Thionville et frontalière du Luxembourg. Elle fait partie de la communauté de communes de Cattenom et environs (CCCE) qui regroupe 20 communes et plus de 25 000 habitants.



Le territoire communal s'étend sur 1 046 ha et est dominé par l'exploitation agricole avec près de 55 % du territoire occupé par des cultures et prairies. Quelques boisements sont présents notamment à l'ouest. 3 entités urbaines composent la commune : les villages de Basse-Rentgen et de Haute-Rentgen ainsi que le hameau du Preisch où l'on retrouve un château et un golf.

Le territoire communal est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en 2011 et modifié à 2 reprises en 2012 et 2017. Par délibération du 22 février 2016, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU (complétée par délibération du 05 mars 2018).

Elle a fait l'objet d'une décision de la MRAe Grand Est de soumission à évaluation environnementale en date du 20 février 2020, à la suite d'un examen au cas par cas<sup>19</sup>. Cette décision était motivée par une consommation d'espaces naturels et agricoles insuffisamment justifiée et des insuffisances concernant l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement ainsi que sur la préservation des continuités écologiques et du paysage.

Forte d'une situation à la fois frontalière du Luxembourg et à moins de 20 km de l'agglomération thionilloise, et d'une bonne desserte (proche des autoroutes A31 et A13) la commune entend maintenir son attractivité à la fois résidentielle et aussi touristique. Son projet d'aménagement et de développements durables (PADD) vise ainsi à développer l'accueil touristique et résidentiel sur les 10 à 15 prochaines années et estime un besoin d'environ 200 logements supplémentaires à la fois pour :

- accueillir une soixantaine d'habitants dans les deux villages de Basse-Rentgen et Haute-

<sup>18</sup> Données INSEE 2017.

<sup>19</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge45.pdf>

Rentgen ;

- répondre au desserrement des ménages de ces villages ;
- aménager un nouveau quartier résidentiel en face du golf du Preisch et de son projet touristique. Ce nouveau quartier représenterait, selon l'Ae, une nouvelle population de 350 habitants, à laquelle s'ajouteraient 100 logements pour seniors sur la commune d'Évrange sur 2 ha. Soit au total 500 nouveaux habitants<sup>20</sup> hors de zones déjà urbanisées.

Le projet de révision du PLU conduit à augmenter la population de la commune Basse-Rentgen de 410 nouveaux habitants en 15 ans, c'est-à-dire quasiment doubler sa population actuelle.

Pour répondre à ces besoins, le projet prévoit l'aménagement de 3 zones :

- une zone de 0,8 ha située à Basse-Rentgen pour compléter un quartier résidentiel avec la construction de 13 logements ;
- une zone de 2,1 ha située également à Basse-Rentgen pour y installer des équipements ;
- une zone de 9,8 ha située au Preisch pour accueillir à la fois des hébergements hôteliers (100 chambres) et un nouveau quartier résidentiel (160 logements), en lien avec les activités touristiques portées par le golf du Preisch.

Au total, ce sont environ 12,7 ha d'espaces naturels et agricoles qui sont envisagés à l'urbanisation par le projet de révision du PLU.

À noter que le projet de développement du site touristique et résidentiel du golf du Preisch ayant vocation à s'installer également sur la commune voisine d'Évrange, celle-ci a engagé aussi une procédure de révision de son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation 2 ha pour ce projet. Cette révision a été soumise à évaluation environnementale le 29 novembre 2019 par la MRAe après examen au cas par cas<sup>21</sup>.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- La qualité des ressources en eau ;
- La capacité en eau potable ;
- la capacité du réseau d'assainissement.

## 2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération thionvilloise (SCoTAT), approuvé le 27 février 2014 et révisé à partir de 2017. Le SCoTAT révisé, document intégrateur, a été approuvé le 24 février 2020.

Le SCoTAT porte sur 6 intercommunalités, dont la CCCE. Il définit l'armature urbaine de son périmètre dans laquelle il identifie Thionville comme pôle majeur du territoire et plusieurs communes en tant que centralités principales, relais, secondaires et de proximité. Basse-Rentgen n'y est pas identifiée comme centralité mais comme « autre commune ».

Le SCoTAT prévoit l'accueil d'environ 36 500 nouveaux habitants sur son territoire d'ici 2035 et une répartition des objectifs de logements à produire entre chaque EPCI<sup>22</sup>. S'agissant de la CCCE, le SCoTAT prévoit près de 7 000 habitants supplémentaires et un besoin de 3 161 logements à créer. Il limite l'ouverture à l'urbanisation et la consommation d'espaces agricoles et naturels de l'intercommunalité à 136 ha pour les 15 prochaines années. 75 % des logements doivent être produits dans les centralités et 25 % répartis entre les « autres communes », dont Basse-Rentgen.

<sup>20</sup> Selon l'Ae, en l'absence d'information dans le dossier, sur la base d'une moyenne de 1,5 habitants par logement pour seniors, cela représente 150 habitants sur Évrange pour ce nouveau quartier. D'où un total de 500 nouveaux habitants sur le secteur du Preisch.

<sup>21</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019dkge306.pdf>

<sup>22</sup> Établissements publics de coopération intercommunale.

Le projet de PLU prévoit 194 logements nouveaux : 34 logements pour les besoins dits « communaux » et 160 logements pour le projet de développement résidentiel près du golf du Preisch. Ce projet mixte est certes inscrit dans le SCoT mais aucun objectif de nombre de logements à créer n'y est défini.

L'Ae relève que :

- le SCoTAT, visant à renforcer les centralités supports de développement et de diversification des services, limite à 25 % la part des nouveaux logements de la CCCE aux « autres communes », soit 790 logements ;
- les 194 logements prévus dans la révision du PLU représentent une part importante, 25 %, du potentiel réservé aux 11 « autres communes » (en ajoutant les 100 logements seniors sur Évrange, cela représenterait 37 % de ce potentiel).

Le SCoTAT indique dans l'objectif 1.3.2 du document d'objectifs et d'orientations que les indicateurs de répartition des logements « *sont à évaluer à l'échelle de chaque EPCI afin de préciser et d'adapter les objectifs de répartition des logements au regard des contraintes (risques, espaces naturels...)* et du rôle des communes, tout en s'assurant de la cohérence d'ensemble de l'armature urbaine ». Il précise aussi que l'EPCI a vocation de développer des projets touristiques, « *notamment mixtes résidentiel/tourisme/loisirs, en lien avec le marché (Luxembourg)* ».

Or le dossier ne mentionne pas de répartition de logements par l'EPCI sur son territoire.

***L'Ae recommande à la commune de présenter la répartition des logements définie par la communauté de communes Cattenom et environs, telle que prévue par le SCoTAT. Dans l'hypothèse où cette répartition conduirait à un volume de logements différent du projet de PLU présenté ici, elle demande que le nouveau projet lui soit présenté.***

De plus, l'Ae rappelle que dans son avis du 23 septembre 2019<sup>23</sup> portant sur la révision du SCoTAT, elle recommandait de revoir le calcul des besoins en logements neufs à la baisse au regard des tendances démographiques constatées et de renforcer la reconquête des logements vacants sur le territoire afin de diminuer les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

***Elle recommande à la communauté de communes Cattenom et environs de prendre en compte l'avis de l'Ae sur le SCoTAT et de revoir à la baisse le nombre de logements.***

De plus, l'Ae rappelle la nécessité de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

***Elle recommande donc de revoir à la baisse le nombre de logements prévus pour le nouveau quartier résidentiel du Preisch.***

Enfin, l'Ae constate que la révision du PLU respecte les densités de logements par hectare fixées par le SCoTAT.

Le projet de révision du PLU prévoit également le classement de 2,1 ha destinés à accueillir de futurs équipements publics (zone 1AUe). Basse-Rentgen n'étant pas identifiée comme centralité sur le territoire du SCoTAT, elle n'a pas vocation à accueillir des équipements sur son ban, en dehors des équipements touristiques en lien avec le golf.

***L'Ae recommande de renoncer à cette ouverture à l'urbanisation de 2,1 ha pour les besoins en équipements, leur installation n'étant pas compatible avec les dispositions du SCoTAT.***

Le SCoTAT en tant que document intégrateur doit être compatible avec les règles du SRADDET approuvé le 24 janvier 2020. Le document a été pris en compte lors de la révision du SCoTAT. Le PLU de Basse-Rentgen doit être conforme à son tour avec le SCoT et donc en cascade respecter les règles du SRADDET. L'évaluation environnementale fait la démonstration de l'articulation du PLU de Basse-Rentgen avec le SCoTAT et le SRADDET. L'Ae est en désaccord avec cette démonstration, à la fois pour le SCoTAT (voir ci-avant) et pour le SRADDET au regard notamment de la règle de réduction de la consommation foncière (règle n°16) qui n'est pas respectée dans ce projet de révision (Cf. paragraphe 3.1.1. ci-après).

<sup>23</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age76.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age76.pdf)



Le territoire de Basse-Rentgen est concerné par le schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016-2021 qui a été approuvé le 30 novembre 2015. Le SDAGE recommande principalement de :

- prévenir le risque d'inondation par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques ; zones d'expansion, infiltration, limiter ruissellement, préservation des zones humides, prévenir les coulées de boue... ;
- mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

L'Ae observe que certains aspects du projet de PLU ne sont pas compatibles avec le SDAGE (Cf. paragraphe 3.3. ci-après).

### **3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement**

#### **3.1 Consommation d'espaces**

##### **3.1.1. L'habitat**

###### Définition des besoins en logements

Basse-Rentgen connaît une croissance forte de sa population avec un taux de variation annuelle d'environ +4 % depuis 2007, lié en grande partie au solde migratoire positif. La commune a ainsi accueilli 90 habitants supplémentaires entre 2012 et 2014 et 160 en 10 ans (2007-2017) pour atteindre les 491 habitants. A l'horizon 2029, le projet indique en accueillir une soixantaine, mais ne tient pas compte de la future zone résidentielle du golf de 160 logements nouveaux représentant environ 350 habitants supplémentaires sur la commune.

La taille moyenne des ménages continue de diminuer mais à un rythme plus modéré. Le PLU prévoit que le desserrement des ménages passera de 2,48 à 2,34 en 2030, ce qui semble cohérent avec la tendance observée.

De plus, la commune constate le manque de logements de petite taille.

Pour répondre à ces projections démographiques, le projet de PLU estime un besoin de 34 logements supplémentaires pour la commune dont 11 logements pour répondre au desserrement des ménages, 21 pour l'accueil de nouveaux habitants et 2 pour le renouvellement du parc (0,3 %/an du bâti ancien).

La commune prévoit par ailleurs que les 160 logements sur le secteur du Preisch comprennent 1/4 d'appartements et 3/4 de maisons.

Mais, comme indiqué ci-avant dans l'analyse de la compatibilité avec le SCoTAT, le PLU s'attache à ne pas prendre en compte ces logements dans son décompte de besoins en logements pour la commune, se justifiant d'un projet d'envergure intercommunale dépassant le cadre et les besoins strictement communaux. *In fine*, il ne tient pas compte des capacités d'accueil générées par ce projet mixte susceptible d'accueillir plus de 350 habitants, et des conséquences de cette augmentation importante de la population en termes de services, par exemple l'impact sur les besoins scolaires.

***L'Ae recommande à la communauté de communes de Cattenom et environs de justifier le besoin de 160 logements prévus par le projet résidentiel et hôtelier du secteur du Preisch, en tenant compte également des logements prévus sur la commune d'Évrange, le cas échéant de proposer un nombre de logements proportionné et cohérent avec les objectifs du SCoTAT et de réduction de la consommation foncière inscrits dans le SRADDET Grand Est (règle n°16).***

###### Potentiel de densification et vacance

La part des logements vacants sur le territoire est satisfaisante, de l'ordre de 4,2 % en 2017 (elle était de 6,1 % en 2012). La révision du PLU ne prévoit pas de mobilisation de logements vacants afin de maintenir ce taux, nécessaire pour assurer la fluidité du marché immobilier.

Le rapport de présentation fait état des potentialités de construction dans l'enveloppe bâtie recensées sur la commune. 2,3 ha de terrains sont ainsi identifiés comme dents creuses ou espaces à densifier. Un taux de rétention de 40 % y étant appliqué, il en résulte la possibilité d'y construire environ 20 logements.

Le projet de révision tient compte des densités de logements prescrites par le SCoTAT soit 17 logements/ha.

Ainsi, en excluant le projet de logements au Preisch, le PLU précise que sur les 34 logements nécessaires pour répondre aux besoins dits « communaux », 20 logements seront produits au sein de l'enveloppe urbaine, soit 60 % des besoins et 13 sur la zone d'extension 1AU de 0,8 ha.

### **3.1.2. L'équipement et les activités économiques et touristiques**

Comme indiqué ci-avant au regard de la compatibilité avec le SCoTAT, le projet de révision du PLU prévoit également le classement de 2,1 ha destinés à accueillir de futurs équipements publics (zone 1AUe), sans qu'aucune indication ne soit donnée sur la nature des futurs équipements, et sur les besoins spécifiques auxquels ils répondraient pour la commune.

Le projet ne prévoit pas d'ouverture de zones à destination d'activités économiques mais classe 9,8 ha pour le projet touristique et résidentiel autour du golf du Preisch : outre les 8,7 ha destinés à recevoir les 160 logements (zone 1AUc), il prévoit 1,1 ha pour les hébergements hôteliers (100 chambres) et la restauration en zone 1AUI.

Cette zone de 9,8 ha est classée actuellement en zone 2AU, c'est-à-dire en ouverture à long terme, dans le PLU en vigueur. La révision la reclasse en zone 1AU pour permettre son urbanisation à court terme. L'Ae s'interroge sur la nécessité de déclasser l'intégralité de la zone 2AU, puisque le rapport évoque un phasage en deux parties au minimum de l'opération d'aménagement.

**L'Ae recommande de :**

- ***revoir le classement de l'intégralité de la zone 2AU en 1AU afin de conditionner l'urbanisation du site, non sans incidence sur l'environnement, aux besoins réévalués après une première phase d'exploitation du site ;***
- ***préciser l'articulation temporelle avec le projet situé dans le même secteur sur la commune d'Évrange.***

**L'Ae souligne l'intérêt d'une élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale (PLUi) qui faciliterait :**

- **la mise en cohérence des projets et de leur mise en œuvre ;**
- **ainsi que les évolutions des équipements intercommunaux rendues nécessaires par les projets du territoire.**

## **3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

### **3.2.1. Les espaces naturels remarquables et ordinaires**

Basse-Rentgen ne comprend pas d'espace naturel remarquable sur son territoire. 2 zones Natura<sup>24</sup> 2000 se trouvent néanmoins à proximité (environ 2 km). Il s'agit d'une des plus importantes zones humides du Luxembourg, la zone Natura 2000 « Aspelt-Lannebur, Am Kessel » et du site « Vallon de Halling » à Puttelange-les-Thionville constitué de carrières abandonnées.

Au vu de la distance de ces sites Natura 2000 par rapport aux zones d'urbanisation prévues dans la révision du PLU, le projet conclut à l'absence d'incidence sur les objectifs de conservation des espèces et habitats ayant permis la désignation des sites.

L'Ae rappelle toutefois qu'en application de l'article L.122-8 du code de l'environnement, « *les projets de plans ou de programmes dont la mise en œuvre est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre État membre de l'Union européenne ainsi que les*

<sup>24</sup> Les **sites Natura 2000** constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

*rapports sur les incidences environnementales de ces projets sont transmis aux autorités de cet État, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. L'État intéressé est invité à donner son avis dans le délai fixé par décret en Conseil d'État. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis est réputé émis ».*

Les principaux éléments naturels d'importance sur le territoire sont les zones prairiales, assez bien représentées, ainsi que les boisements, notamment le long des cours d'eau, les haies et alignements d'arbres. Plusieurs étangs et mares sont également présents sur Basse-Rentgen notamment à proximité du golf.

Ces éléments concourent au maintien d'une trame verte et bleue<sup>25</sup> sur le territoire communal.



*Photographies 1 et 2 : Prairie pâturée au bord du Dollbach et prairie de fauche dans la vallée du Himeling*

Dans le cadre de la révision du PLU, des réservoirs de biodiversité locaux ont été identifiés, dont des zones humides et à dominante humide, et classés en zone naturelle (zone N) dans le règlement graphique.

Les éléments boisés, qui ne faisaient pas l'objet de protection spécifique dans le PLU en vigueur, sont dorénavant classés en espaces boisés classés (EBC) et un certain nombre de haies, alignements d'arbres et arbres remarquables bénéficient d'une protection au titre des éléments paysagers ou patrimoine remarquable à préserver.

Les 2 cours d'eau qui traversent le territoire communal, le Himeling et le Dollbach auraient mérité qu'un recul par rapport aux berges soit imposé par le règlement pour toutes constructions et installations afin de garantir leur préservation.

***L'Ae recommande de compléter le règlement avec l'inscription d'un recul par rapport aux berges pour toutes constructions et installations pour garantir leur préservation.***

### **3.2.2. Les zones d'extension urbaine et les mesures « éviter, réduire compenser » (ERC)<sup>26</sup>**

3 secteurs sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU et font l'objet d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Ils concernent 11,6 ha de terrains agricoles et 1,2 ha d'espaces naturels boisés.

L'OAP n°1 relative au 0,8 ha ouvert à l'urbanisation pour des logements, en continuité du bâti de Basse-Rentgen concerne un secteur agricole. Un traitement paysager est prévu sur les fonds des parcelles et un emplacement réservé (ER) doit également accueillir un projet de verger pédagogique communal en continuité de la zone. Ces 2 mesures participent au maintien d'une certaine biodiversité sur le secteur. L'Ae note que le règlement du PLU pourrait mentionner également des prescriptions sur les clôtures afin de permettre le déplacement de la petite faune et limiter ainsi l'impact du bâti en tant qu'obstacle à la TVB.

<sup>25</sup> La **Trame Verte et Bleue (TVB)** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

<sup>26</sup> La **séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)** a pour objet de réduire l'impact à un niveau très faible, voire nul. L'article L 122-6 du code de l'environnement précise que le rapport environnemental présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

L'OAP n°2 relative à la zone résidentielle et de développement touristique face au golf du Preisch présente les impacts négatifs sur l'environnement les plus notables. En effet, une partie (1,1 ha) constitue actuellement un site boisé et sera déboisée pour accueillir le complexe hôtelier. Cette procédure devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement assortie d'une demande de dérogation autorisant la destruction d'espèces protégées (le Chat sauvage et le Milan noir sont susceptibles d'être présents). La révision du PLU anticipe cette procédure en prévoyant un espace non constructible au sud du projet, en tant que zone compensatoire destinée à être plantée et permettant de maintenir une zone tampon entre le quartier résidentiel et le corridor écologique lié au ruisseau.

**L'Ae rappelle que l'application de la démarche « éviter, réduire, compenser » (ERC) doit en premier lieu privilégier l'évitement des zones sensibles et la compensation doit être appliquée en dernier recours après étude de solutions alternatives pour limiter les impacts sur l'environnement.**

En outre, ce projet se situe loin du bourg principal de Basse-Rentgen, hors de tout secteur urbanisé et son impact sur les espaces agricoles est loin d'être négligeable. Le choix du site d'implantation du quartier résidentiel contribue au mitage des espaces agricoles et forestiers sur le territoire et ne semble pas être en cohérence avec les objectifs du PLU de préserver les terres agricoles.

**L'Ae recommande d'approfondir dès à présent dans le cadre de la révision du PLU, la démarche ERC afin de privilégier l'évitement au regard des sensibilités environnementales du site.**

Enfin, l'OAP ne précise pas comment la partie du projet sur la commune de Basse-Rentgen s'articule avec la partie située sur la commune d'Évrange, notamment concernant les 100 logements seniors pour lesquels la qualité d'accès à des services et d'autres quartiers urbanisés est de grande importance afin d'éviter l'isolement.

Pour l'OAP n°3, qui concerne l'ouverture à l'urbanisation pour les besoins communaux en matière d'équipement, il s'agit actuellement de parcelles agricoles. Aucun aménagement paysager n'est prévu pour améliorer la frange urbaine extérieure du site dans l'OAP, mesure pourtant préconisée dans l'évaluation environnementale.

**L'Ae recommande d'inscrire dans l'OAP la gestion qualitative de l'ensemble des franges du site.**

### **3.3. L'eau et l'assainissement**

#### **3.3.1. La préservation de la ressource en eau**

La commune est alimentée en eau potable par la nappe des Grès d'Hettange. La partie Est du ban communal est concernée par le périmètre de protection de captages d'alimentation en eau potable (AEP) du forage d'Esing. Il s'agit d'un périmètre de protection éloignée, ce que ne précise pas le plan des servitudes annexé au dossier. L'arrêté portant sur la déclaration d'utilité publique n'est pas annexé au PLU.

Les 2 zones ouvertes à l'urbanisation dans la zone urbanisée (1AUe et 1AU) de Basse-Rentgen sont localisées dans ce périmètre alors que l'évaluation environnementale affirme le contraire. Dès lors, des dégradations de la ressource en eau potable par l'urbanisation sont susceptibles d'intervenir.

**L'Ae recommande de préciser la nature du périmètre de protection du captage AEP d'Esing dans le dossier.**

En outre, un projet de forage sur le ban de Hagen est en développement, situé dans le sud-ouest de la commune, il fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) en cours de réalisation. Le dossier indique que le périmètre de protection rapprochée concernerait la partie nord-ouest du ban de Basse-Rentgen. Les zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune ne seraient a priori pas concernées par le périmètre de protection rapprochée.

Dans un contexte de réchauffement climatique et d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents, l'enjeu de la ressource en eau s'impose, aussi bien pour la qualité que pour la quantité, en évitant d'artificialiser les sols dans les secteurs d'approvisionnement des nappes d'eaux souterraines.

***L'Ae recommande de prendre en compte les différents périmètres de protection de captage d'eau potable actuels et en projet et d'évaluer précisément les incidences possibles en lien avec l'urbanisation prévue :***

- ***éviter toute construction à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et d'adapter le règlement de zonage du PLU en conséquence ;***
- ***éviter dans les périmètres de protection éloignée d'implanter des zones d'extension urbaine, dans une logique d'évitement de secteurs à enjeu environnemental.***

Le PLU estime que les ressources en eau potable seront suffisantes pour assurer les besoins d'alimentation d'eau potable pour couvrir l'évolution démographique projetée. Mais il n'est pas précisé s'il tient compte uniquement des besoins dits « strictement communaux » (les 59 habitants supplémentaires attendus) ou bien également du projet hôtelier (100 chambres) et résidentiel (350 habitants) prévu sur le secteur du Preisch, qui génère une augmentation très importante du besoin en eau potable. Selon l'Ae, les besoins actuels de la commune seront au moins doublés.

Le projet de règlement du PLU révisé rend obligatoire la mise en œuvre de dispositifs ou techniques permettant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration, récupération...) dans la mesure du possible. Concernant le projet du site touristique et résidentiel du golf du Preisch, la zone de compensation destinée à être plantée au sud du projet doit intégrer également la gestion des eaux de ruissellement.

### **3.3.2. L'assainissement**

Le traitement des eaux usées se fait actuellement via la station d'épuration (STEU) de Basse-Rentgen située sur le ban communal qui accueille également les effluents de la commune voisine d'Évrange (234 habitants en 2018) qui prévoit également la construction d'au moins 100 logements supplémentaires. La capacité nominale de traitement de la station est de 1 100 EH (équivalent-habitants) et la somme des charges entrantes est actuellement de 571 EH.

Selon le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique<sup>27</sup> la station est conforme en équipement et en performance au 31/12/2019.

Avec une augmentation de la population de 410 habitants pour Basse-Rentgen et d'au moins 150 habitants pour Évrange, l'Ae s'interroge sur la capacité de la station à supporter la croissance démographique prévue par le PLU.

**L'Ae souligne une nouvelle fois l'intérêt d'une vision intercommunale sur les besoins en équipements et rappelle que le SCoT prévoit que le projet mixte touristique et résidentiel autour du golf du Preisch soit conduit par l'intercommunalité.**

***L'Ae recommande de compléter le dossier en intégrant les évolutions de population et d'activités du secteur du golf et de la commune d'Évrange.***

Le zonage d'assainissement est annexé au PLU. Celui-ci prévoit qu'une grande partie des zones actuellement urbanisées et une partie des zones d'extension du village soient en assainissement collectif. Le hameau du Preisch est repéré en assainissement autonome, il sera raccordé au bassin de lagunage de Preisch. Le PLU précise que des travaux d'amélioration sont programmés pour absorber les flux supplémentaires.

<sup>27</sup> <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

### 3.4. Les risques et les nuisances

#### 3.4.1. Les risques naturels

Basse-Rentgen n'est pas soumise à un plan de prévention de risque naturel (PPRn) mais recense certains aléas sur son territoire. Il s'agit du risque d'inondation, caractérisé par une étude des zones inondables et faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) et de l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Le premier est identifié dans le règlement et matérialisé dans le plan de zonage. Dans le secteur urbain, les zones concernées ont été classées en zone naturelle de jardins (Nj).

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, l'état initial de l'environnement du rapport indique un aléa faible à moyen et présente une carte datant de 2016. Or, les cartes d'aléa retrait-gonflement des sols argileux publiées sur Géorisques<sup>28</sup> ont été actualisées en 2019 par le BRGM<sup>29</sup>. La commune est dorénavant concernée par un niveau d'exposition allant de faible à fort. La zone d'aménagement du projet mixte du golf est concernée par un aléa fort, ce qui signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

**L'Ae rappelle que depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019).**

***L'Ae recommande d'actualiser la carte d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, et le cas échéant de mettre en cohérence le règlement écrit et graphique.***

#### 3.4.2. Les risques anthropiques et nuisances

Basse-Rentgen se situe dans un rayon de 20 km de la centrale nucléaire de Cattenom et est incluse dans le périmètre « d'information et pré-distribution préventive d'iode stable ». Ce risque n'engendre pas de contrainte spécifique quant à l'aménagement du territoire communal.

La commune est concernée par une voie classée à grande circulation, la RD 653, qui impose des marges de recul de 75 mètres. Celles-ci sont bien matérialisées sur le règlement graphique du PLU.

### 3.5. Le climat, l'air et l'énergie

Le dossier ne traite pas de la question des économies d'énergie, qui est l'action prioritaire pour limiter l'impact environnemental, notamment climatique (par exemple, dispositions facilitant les isolations extérieures, révision de l'éclairage public, pistes cyclables...).

Le projet de PLU n'identifie pas précisément les potentialités de diversification des sources d'énergie renouvelables sur le territoire et pour le moment aucun projet de développement d'énergies renouvelables n'est recensé sur la commune.

Le rapport de présentation se contredit sur le classement du territoire de Basse-Rentgen en tant que commune favorable pour le développement de l'énergie éolienne affirmant à la fois qu'elle est inscrite pour le développement du « grand éolien » dans le schéma régional et qu'elle n'est pas classée favorable. Il conviendra de corriger ce point.

**L'Ae regrette que la Communauté de communes de Cattenom et environs n'ait pas encore élaboré son plan climat-air-énergie territorial (PCAET), et rappelle qu'il est obligatoire pour les collectivités de plus de 20 000 habitants depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.**

<sup>28</sup> <https://www.georisques.gouv.fr>

<sup>29</sup> Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

Concernant la mobilité sur le territoire communal, le projet de révision inscrit un bon nombre de cheminements piétons à conserver ou à créer dans ses OAP et son règlement graphique, ce qui tend à limiter les déplacements en automobile à l'échelle communale. Néanmoins, le projet prévoit l'accueil de 350 nouveaux habitants et une partie des logements à construire le seront dans une zone déconnectée du village principal (à environ 2,5 km) ce qui aura pour finalité d'accroître le trafic automobile générant des pollutions et des gaz à effet de serre. L'Ae constate que la distance d'éloignement du secteur du golf vis-à-vis des villages des alentours et son caractère touristique seraient propices aux déplacements à vélo, pourvu que des aménagements incitatifs, voire dissuasifs pour les automobiles, soient prévus. Ainsi, la hausse des déplacements en automobile entraînera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques.

Le développement des transports en commun, actuellement très limité, n'est quant à lui pas favorisé dans le projet de révision.

**Là encore, l'Ae relève qu'une stratégie intercommunale sur les déplacements serait utile pour organiser au mieux la continuité des itinéraires entre les communes et l'opérationnalité des solutions alternatives qui ne sont pas aisées à mettre en œuvre à l'échelle d'une commune de petite taille.**

**L'Ae recommande de :**

- ***compléter le PLU avec un réseau d'itinéraires adaptés et sûrs pour les vélos, notamment entre les villages, le secteur du golf et les communes les plus proches ;***
- ***mieux prendre en compte l'enjeu de développement des transports en commun sur son territoire, notamment en lien avec le Luxembourg et la gare d'Hettange-Grande ;***
- ***mettre en œuvre des alternatives permettant de limiter le recours à la voiture individuelle pour les déplacements (largeur des voiries, limitation des vitesses, transport à la demande, covoiturage...).***

### **3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine**

Le projet de révision a bien pris en compte l'ancienne voie romaine et l'a classée au titre des éléments paysager ou patrimonial remarquables à préserver. Plusieurs autres éléments patrimoniaux sont également repérés sur le règlement graphique en tant qu'éléments remarquables du patrimoine bâti.

Le château du Preisch et son site font l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques et d'un périmètre de protection. La servitude concernant ce périmètre est bien prise en compte dans le PLU et l'OAP concernée propose un traitement paysager et boisé des franges du projet permettant d'assurer l'intégration paysagère du projet.

**En conclusion, au regard de la dimension intercommunale de nombre de thématiques de ce projet (logements, projet mixte résidentiel-touristique, assainissement, réseaux cyclables...), l'Ae trouverait utile que ce PLU soit porté à une échelle intercommunale.**

Metz, le 28 avril 2021

Le Président de la Mission régionale d'Autorité  
environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU