



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mondorff (57)**

n°MRAe 2023AGE69

Préambule relatif à l'élaboration 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 environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Mondorff (57) pour l'élaboration de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 18 juillet 2023. 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.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Mondorff est une commune de la Moselle de 527 habitants qui fait partie de la communauté de communes de Cattenom et Environs (20 communes – 27 409 habitants). Elle appartient au périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Thionville (SCoTAT) dont l'approbation a été annulée en janvier 2023. **Selon l'Ae, la commune n'est dès lors plus couverte par un SCoT applicable et relève ainsi, pour le moment, du règlement national d'urbanisme. Compte tenu de l'annulation du SCoTAT, le PLU doit de plus se rendre directement compatible avec les documents de rang supérieur, notamment avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est.**

Située à 20 km au nord de Thionville, elle est frontalière du Luxembourg et en continuité urbaine avec la commune luxembourgeoise de Mondorf-les-Bains. Le territoire de Mondorff est en majorité occupé par des espaces agricoles avec une dominance de cultures céréalières mais aussi de prairies et pâturages.

Les principaux enjeux du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Mondorff relevés par l'Ae sont la consommation d'espaces et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif du projet de PLU de Mondorff est d'assurer une complémentarité avec Mondorf-les-Bains en s'appuyant sur la dynamique de la ville luxembourgeoise et son accessibilité en transports en commun. Il s'agit alors de permettre le développement d'un secteur d'habitat mais également d'un site de covoiturage pour limiter le stationnement au cœur du centre-bourg.

Le projet de PLU vise une croissance démographique pour atteindre environ 630 habitants d'ici à 2040 et estime alors un besoin d'environ 80 logements nouveaux à produire.

Une partie des logements (26) est prévue d'être produite par renouvellement urbain et par densification et l'autre partie (51) est prévue sur une surface d'extension de 3,1 hectares (ha). Cette extension urbaine est phasée dans le temps avec une zone de 1,5 ha à urbaniser à court terme (1AU) sur la période 2021-2030 et une seconde zone de 1,6 ha à urbaniser à long terme (2AU) sur la période 2031-2040. Ce phasage permet, selon le dossier, d'inscrire le projet de PLU dans les objectifs régionaux du SRADDET, et nationaux de la Loi Climat et Résilience (LCR) de réduction de 50 % de la consommation d'espaces à l'horizon 2030.

Néanmoins, l'Ae s'interroge sur le maintien de la zone 2AU de 1,6 ha au regard des objectifs de zéro artificialisation nette introduits par la LCR à l'horizon 2050, d'autant que les objectifs démographiques visés par le projet communal et le nombre de logements nécessaires en conséquence apparaissent surestimés. En effet, la commune connaît une perte d'habitants depuis 2014 (- 1,5 %/an²) et le desserrement des ménages attendu sur la commune semble également excessif et n'est, en outre, pas justifié.

La prise en compte des milieux naturels est assez satisfaisante mais mérite d'être complétée, notamment sur l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000³ luxembourgeois proches et sur les zones humides dans les secteurs de projet. De plus, les impacts sur les prairies permanentes ne sont pas évalués alors que certaines se localisent sur les secteurs à urbaniser.

Les risques naturels et anthropiques sont bien pris en compte dans le projet de PLU.

Concernant les enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, le projet de PLU prévoit le développement de plusieurs liaisons douces au sein de la commune et en direction de la commune voisine de Mondorf-les-Bains ainsi qu'une aire de covoiturage en entrée de ville. Par ailleurs, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) préconisent la conception bioclimatique des constructions neuves.

² Données INSEE 2020.

³ 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).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- **revoir à la baisse les objectifs de production de logements à échéance 2040 en tenant compte de la baisse démographique observée entre 2014 et 2020 et d'une projection de desserrement des ménages plus réaliste ou a minima, apporter des justifications sur le desserrement attendu ;**
- **réduire, voire supprimer, la zone 2AU du projet de PLU ;**
- **en cas de maintien de la zone 2AU, mentionner le phasage prévu pour les zones 1AU et 2AU dans le règlement écrit et dans les OAP tel que défini dans le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), en précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;**
- **réaliser une étude « zone humide » sur la zone 2AU concernée par une zone à dominante humide et en cas de zone humide effective, la retirer de l'urbanisation prévue sur la zone ;**
- **éviter l'urbanisation dans les zones de prairies permanentes au regard des sensibilités environnementales de ces milieux. La réduction, voire la suppression de la zone 2AU recommandée ci-avant, serait de nature à faciliter cet évitement.**

Enfin, l'Ae rappelle, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4⁴ et L.142-5⁵ du code de l'urbanisme, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

L'Ae recommande à la commune de déposer auprès de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) une demande d'avis en vue de l'obtention de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5, et ceci avant de retenir toute extension urbaine dans le projet de PLU.

Les autres recommandations figurent dans l'avis détaillé.

4 **Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme :** « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

5 **Article L.142-5 du code de l'urbanisme :** « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET⁶ 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 Est⁷ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁸, SRCAE⁹, SRCE¹⁰, SRIT¹¹, SRI¹², PRPGD¹³).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁴ (PLU(i)¹⁵ ou CC¹⁶ à défaut de SCoT), PDU¹⁷, PCAET¹⁸, charte de PNR¹⁹, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC 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(i) (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.

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

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

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

9 Schéma régional climat air énergie.

10 Schéma régional de cohérence écologique.

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 Schéma de cohérence territoriale.

15 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

16 Carte communale.

17 Plan de déplacements urbains.

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

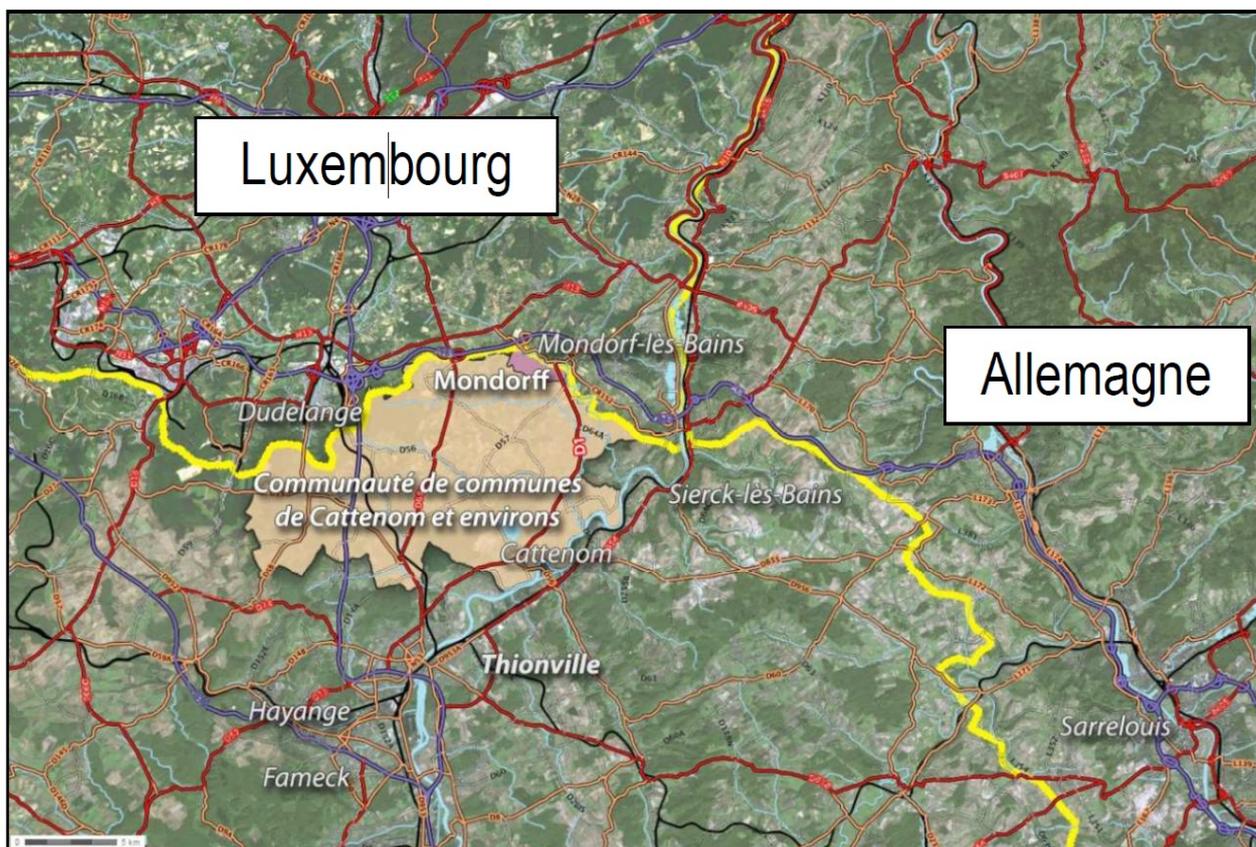
19 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Mondorff est une commune de 527 habitants²⁰ située dans le nord du département de la Moselle. Elle fait partie de la communauté de communes de Cattenom et Environs qui compte 20 communes 27 409 habitants. Située à 20 km au nord de Thionville, elle est frontalière du Luxembourg et est traversée par la route départementale RD1 qui permet de relier Thionville au Luxembourg.



Plan de situation

Mondorff se caractérise par son développement en continuité du tissu urbain luxembourgeois de Mondorff-les-Bains (5 424 habitants) dont elle constitue en quelque sorte une extension sur le territoire français.

La commune présente une majorité d'espaces agricoles avec des grandes cultures céréalières mais aussi des espaces de prairies et pâturages autour du village. Des espaces boisés sont localisés au centre du territoire et le long du cours d'eau de l'Altbach, qui marque la frontière avec le Luxembourg.

Le village a connu ces dernières décennies plusieurs extensions sous forme de lotissements.

1.2. Le projet de territoire

La commune de Mondorff a prescrit la révision de son Plan d'occupation des sols (POS) en Plan local d'urbanisme (PLU) le 12 mai 2015. Le POS étant devenu caduc en 2017, Mondorff

²⁰ Données INSEE 2020.

n'est depuis plus couverte par un document d'urbanisme et relève ainsi, pour le moment, du Règlement national d'urbanisme (RNU).

L'objectif du projet de PLU de Mondorff est d'assurer une complémentarité avec Mondorff-les-Bains en s'appuyant sur la dynamique de la ville luxembourgeoise et son accessibilité en transports en commun. Il s'agit alors de permettre le développement d'un secteur d'habitat mais également d'un site de covoiturage pour limiter le stationnement au cœur du centre-bourg.

La commune affiche un objectif de croissance démographique sur 20 ans décomposé en 2 tranches de 10 ans (2021-2030 et 2031-2040) avec pour la première tranche un objectif de + 0,8 % habitants par an, puis une croissance moindre après 2030 établie à + 0,2 % habitants par an. Elle vise ainsi une population de 625-630 habitants en 2040 et estime un besoin d'environ 80 logements nouveaux d'ici à 2040 pour à la fois accueillir les nouveaux habitants et compenser le phénomène de desserrement des ménages.

Le projet de PLU prévoit qu'une partie des logements soit réalisée au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg en optimisant les capacités de densification (dents creuses) et en renouvellement urbain. L'autre partie des logements sera réalisée sur une zone en extension urbaine de 3,1 hectares (ha).

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Mondorff fait partie du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Thionville (SCoTAT). Le SCoTAT a été annulé par décision du Tribunal administratif de Strasbourg le 12 janvier 2023. L'annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2014, mais celui-ci s'avère caduc en l'absence de réalisation d'un bilan au terme de 6 ans. Selon l'Ae, l'ensemble du territoire n'est donc plus couvert par un SCoT applicable.

L'Ae rappelle, en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L.142-4²¹ et L.142-5²² du code de l'urbanisme, la nécessaire conformité aux règles d'urbanisation limitée qui interdisent, sauf dérogation, toute ouverture à l'urbanisation de zones situées en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

L'Ae recommande à la commune de déposer auprès de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) une demande d'avis en vue de l'obtention de la dérogation préfectorale prévue à l'article L142-5, et ceci avant de retenir toute extension urbaine dans le projet de PLU.

En l'absence de SCoT, le projet de PLU doit de plus se rendre directement compatible avec les documents de planification de rang supérieur.

Le territoire communal de Mondorff est ainsi concerné par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est

21 **Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme** : « Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

22 **Article L.142-5 du code de l'urbanisme** : « Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

(Cf. paragraphe 2.2 ci-après) ainsi que par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin Meuse 2022-2027.

L'évaluation environnementale présente de manière satisfaisante l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE. Elle expose les 6 orientations fondamentales du SDAGE et les principales mesures du projet de PLU permettant de les prendre en compte.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) du Grand Est

Le rapport environnemental expose les règles du SRADDET et leur prise en compte dans les objectifs du projet de PLU.

C'est notamment au regard des objectifs de sobriété foncière (règle n°16 du SRADDET), que la commune doit définir sa projection de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Pour rappel, l'objectif régional est de réduire la consommation d'ENAF de 50 % d'ici 2030 et de 75 % d'ici 2050 par rapport à une période de référence de 10 ans définie par la collectivité.

Le rapport précise que le SRADDET est en cours de modification pour intégrer notamment la Loi Climat et Résilience (LCR) d'août 2021 (au plus tard en 2024). Celle-ci impose également une division par 2 du rythme de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la loi et introduit la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

L'Ae note avec intérêt le choix de la commune de respecter dès à présent la consommation foncière induite par la LCR dans son projet de PLU. Ce dernier s'appuie en effet sur le bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021) pour la LCR issu de l'observatoire de l'artificialisation²³ qui s'établit à 3 ha pour la commune de Mondorff.

Ainsi, la commune envisage un développement s'appuyant sur une réduction de 50 % de la consommation d'ENAF et prévoit dans son PLU une extension urbaine à court terme (1AU) de 1,5 ha pour la période 2021-2030 et une seconde extension urbaine à long terme (2AU) de 1,6 ha pour la période 2031-2040. Ce phasage de l'urbanisation lui permet de s'inscrire dans les trajectoires de réduction de la consommation foncière du SRADDET et de la LCR à l'échéance 2030, mais peut-être pas à l'échéance 2050.

En effet, l'Ae s'interroge sur le maintien d'une zone d'extension urbaine à long terme (Cf paragraphe 3.1 ci-après) qui repousse à l'échéance 2040-2050 l'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette. En outre, une extension 2AU de 1,6 ha ne répond pas à l'objectif de 2050 du SRADDET, car elle dépasserait une réduction de 75 % de la consommation foncière par rapport à la période de référence choisie par la commune.

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

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Après une croissance démographique notable jusqu'au début des années 2010, le rythme de croissance de la population de la commune ralentit et devient négatif depuis 2014. Ainsi, entre 2014 et 2020, Mondorff a perdu environ 50 habitants avec une variation annuelle moyenne de la population de - 1,5 %. C'est principalement le solde migratoire négatif (- 1,8 %/an) qui explique la baisse démographique²⁴.

²³ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

²⁴ Données INSEE.

Le projet de PLU projette un scénario démographique de croissance de + 0,8 %/an de la population pour la période 2020-2030, puis une croissance moindre de + 0,2 %/an sur la décennie suivante, pour atteindre les 630 habitants en 2040. Cet objectif démographique représente un taux d'évolution de près de 20 % sur 20 ans, par rapport à la situation actuelle, ce qui apparaît important au regard des dernières tendances de l'INSEE. En outre, l'Ae rappelle que le SCoTAT a été annulé, entre autres, en raison de prévisions de croissance démographique surévaluées conduisant à une surestimation des besoins en logements neufs et en conséquence une surconsommation d'espace (ce que l'Ae signalait dans son avis du 23 septembre 2019²⁵ sur le SCoTAT).

Par ailleurs, la taille des ménages sur Mondorff est de 2,17 personnes par logement en 2020, soit une baisse de 0,2 points par rapport à 2009.

La commune projette la poursuite du desserrement des ménages avec une baisse de près de 0,5 points d'ici à 2040 pour atteindre 1,7 personnes par logement, ce qui apparaît excessif. À titre de comparaison, la taille des ménages de la Communauté de communes est de 2,34 personnes par logements en 2020. En outre, le SCoTAT prévoyait 2,11 personnes par logements à horizon 2035.

Le rapport ne justifie pas ce desserrement attendu à 2040 alors que cette hypothèse tend à surestimer le nombre de logements nécessaires à cet horizon.

Les besoins en logements induits par ces prévisions démographiques sont estimés à environ 80 logements à construire ou à réhabiliter pour atteindre environ 370 logements sur la commune. Ce chiffre peut être revu à la baisse en tenant compte d'une part de la tendance démographique observée ces dernières années et d'autre part en projetant un abaissement du desserrement moins important, de l'ordre de 0,2 points.

L'Ae recommande de revoir à la baisse les objectifs de production de logements à échéance 2040 en tenant compte de la baisse démographique observée ces 6 dernières années et de projections de desserrement des ménages plus réalistes ou a minima, d'apporter des justifications sur le desserrement attendu.

À noter que le parc de logements de Mondorff est varié avec une part assez importante d'appartements (~40 %) et est relativement récent avec plusieurs opérations de lotissements au cours des 20 dernières années (lotissements des Coteaux en 2005 et lotissements des vergers en 2015). La majorité des logements sont de grande taille avec plus de 5 pièces, ce qui dénote avec la taille des ménages actuelle et projetée pour la commune. Il convient donc de s'interroger sur le type et la taille des logements à produire.

Potentiel de production de logements en densification

L'analyse sur le potentiel de renouvellement urbain réalisée dans le cadre du PLU indique que sur les 11 dents creuses qui ont été référencées sur la commune 6 font l'objet d'un projet déposé en juin 2023 pour la construction de 11 logements, et qu'il reste donc un potentiel de 5 projets possibles pour la période 2023-2040. La superficie des dents creuses n'est pas précisée dans le dossier mais le projet estime que 16 logements peuvent être construits dans les 5 dents creuses restantes.

Le projet de PLU prévoit également que 2 logements peuvent être créés par mutation du bâti ainsi qu'un logement par division-construction.

La remise sur le marché de logements vacants

Concernant les logements vacants, qui sont au nombre de 23 sur la commune, soit un taux de vacance de 8,2 %, le projet de PLU prévoit la remise sur le marché de 7 d'entre eux.

Au final, les capacités de production de logements dans l'enveloppe urbaine, que ce soit par comblement des dents creuses, mutation et remise sur le marché de logements vacants, sont estimées à 26 logements.

25 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age76.pdf>

Les zones d'extension urbaine AU

En considérant les 26 logements potentiellement prévus dans l'enveloppe urbaine, il reste une cinquantaine de logements à produire pour répondre aux objectifs démographiques de la commune.

Le PLU prévoit de produire ces logements en extension de l'urbanisation sur une surface d'environ 3 ha. Le projet retient une densité de 17 logements /ha, densité préconisée par le SCoTAT.

Sur les 3 ha d'extension prévus dans le PLU, 1,52 ha sont prévus d'être urbanisés sur la période 2021-2030 et 1,57 ha sont prévus à l'échéance 2031-2040. Le dossier précise que les surfaces à urbaniser prévues sur la seconde période devront être actualisées en fonction des objectifs territorialisés.

Cette planification des surfaces à urbaniser fait l'objet d'un découpage en 2 zones avec une zone de 1,52 ha inscrite en zone ouverte à l'urbanisation immédiate (1AU) et une zone de 1,57 ha inscrite en zone à ouverture à l'urbanisation différée (2AU). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite une évolution du PLU (procédure de modification ou de révision) et le rapport précise qu'elle est conditionnée à la réalisation de l'aménagement sur le secteur 1AU.

L'Ae note cependant que cette condition n'est pas spécifiée dans le règlement littéral du PLU et que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ne précise pas le calendrier de phasage. À plusieurs reprises, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU ainsi que le rapport de présentation indiquent que les OAP doivent encadrer et définir clairement le phasage de réalisation des zones ouvertes à l'urbanisation, or ce n'est pas le cas.

L'Ae recommande a minima de mentionner le phasage prévu pour les zones 1AU et 2AU dans le règlement écrit et dans les OAP tel que défini dans le PADD, en précisant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Par ailleurs, en considérant des projections démographiques plus réalistes, comme mentionné ci-avant, et pour s'inscrire dès à présent dans une trajectoire de zéro artificialisation nette, ***L'Ae recommande de réduire, voire de supprimer, la zone 2AU du projet de PLU.***

3.1.2. Les activités, équipements et services (sport, culture, tourisme, loisirs...)

La commune de Mondorff ne dispose pas de zone spécifique dédiée aux activités économiques et il n'est pas envisagé dans le cadre du PLU d'en créer au regard des nombreuses activités et services présents sur le territoire voisin.

Concernant les équipements, le PLU définit un secteur naturel d'équipements (Ne) correspondant d'une part au cimetière existant et d'autre part à une zone située en entrée de ville destinée à accueillir un futur équipement de covoiturage.

Le PLU identifie plusieurs STECAL²⁶ en secteur naturel pour le tourisme²⁷ :

- le secteur Nt de 0,6 ha correspondant à une aire de camping-car ;
- le secteur Nte de 2,7 ha spécifique au complexe thermal de Mondorf-les-Bains pour l'aménagement de serres dans le but de développer un circuit-court et local ;
- le secteur Ntp de 3,6 ha destiné à l'aménagement d'un parc paysager dans la continuité du parc existant du complexe thermal ;
- le secteur Nhi de 2,5 ha destiné à l'hébergement insolite en pleine nature (habitations légères de loisirs).

26 Secteur de taille et capacité d'accueil limitée. Ils sont délimités au sein des zones inconstructibles de PLU (zone A ou N) et des constructions et installations peuvent y être édifiés de manière dérogatoire (code de l'urbanisme, art. L.151-13).

27 Le secteur Nt (zone naturelle destinée aux équipements touristiques) et ses déclinaisons et le secteur Nhi.

Le règlement encadre de manière satisfaisante les conditions d'aménagement de ces secteurs et une OAP thématique – Encadrement et valorisation des sites d'hébergement touristique insolites de pleine nature (zone Nhi) – permet de préserver le caractère paysager et naturel du site.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

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

3.2.1. Les zones naturelles

Les espaces naturels remarquables

Le territoire communal de Mondorff ne comprend pas de site naturel bénéficiant d'une protection réglementaire ou d'inventaire.

Le rapport présente le site Natura 2000²⁸ le plus proche sur le territoire français, la zone spéciale de conservation « Vallon de Halling » située sur la commune voisine de Puttelange-lès-Thionville.

Il s'agit d'une ancienne carrière qui accueille aujourd'hui des pelouses calcaires remarquables, des boisements et qui est traversée par un cours d'eau.

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidence négative sur ce site puisque les projets d'aménagement prévus dans le PLU de Mondorff ne concernent pas d'habitats similaires ayant justifié la désignation du site Natura 2000 et sont relativement distants de celui-ci.

L'Ae partage cette conclusion mais relève l'absence d'analyse des incidences directes et indirectes prévisibles sur les sites Natura 2000 luxembourgeois qui se trouvent pourtant relativement proches de la commune (dans un rayon de 10 à 20 km).

L'Ae recommande de compléter le dossier de PLU par une évaluation des incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur l'ensemble des sites Natura 2000 proches, y compris ceux frontaliers luxembourgeois.

En outre, l'Ae rappelle les dispositions de l'article L.122-8 du code de l'environnement qui indiquent que « *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 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 zones humides et les cours d'eau

Mondorff est traversée par le cours d'eau de l'Altbach, qui matérialise la frontière avec le Luxembourg, ainsi que par des ruisseaux intermittents.

Afin de préserver les cours d'eau, le règlement du PLU interdit toutes nouvelles constructions sur une emprise de 15 mètres de part et d'autres des berges des cours d'eau. En outre, les cours d'eau sont classés en zone naturelle (N) et la ripisylve, lorsqu'elle est présente, bénéficie d'une protection au titre des Éléments remarquables paysagers (ERP) (article L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage.

Aucune zone humide remarquable n'est recensée sur le territoire de Mondorff dans le SDAGE.

28 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).

En revanche, la commune comprend des zones à dominante humide²⁹ (ZDH) de potentialité faible à forte. L'Ae relève que le règlement graphique du PLU gagnerait à matérialiser par une trame spécifique les ZDH de la commune.

Le dossier comprend une étude des zones humides sur un secteur préalablement identifié comme secteur à urbaniser et dont la potentialité de présence de zones humides est forte. Cette étude réalisée en 2021 a conclu à la présence de 2 zones humides effectives sur le site étudié. L'ensemble de cette zone a été classé en zone naturelle humide (Nzh).

L'Ae souligne positivement cette démarche mais regrette que l'étude n'ait pas été conduite sur les 2 autres zones ouvertes à l'urbanisation prévues dans le PLU (zones 1AU et 2AU) alors que la cartographie signale la présence de zones à dominante humide sur une partie de la zone 2AU. Elle relève qu'il y a lieu de réaliser un diagnostic sur ces zones afin de déterminer la présence de zones humides effectives et le cas échéant de les soustraire à la zone à urbaniser, dans une logique d'application de la séquence ERC³⁰. Cette analyse doit être menée également pour tous les secteurs de projet (zone Ne, STECAL).

L'Ae recommande de réaliser une étude « zones humides » sur les zones ouvertes à l'urbanisation, notamment sur la zone 2AU concernée par une zone à dominante humide, ainsi que sur l'ensemble des secteurs de projet (zone Ne et STECAL). En cas de présence de zones humides effectives, les soustraire à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement fait état de 2 mares localisées dans le massif boisé. Il conviendrait de les identifier sur le règlement graphique et de les protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés

En dehors des ripisylves, les espaces boisés se localisent au centre et au sud du territoire communal. Ils sont classés en zone N à l'exception d'un bosquet (peupleraie) situé au sud de la commune et classé en zone agricole (A) alors qu'il est identifié comme espace boisé dans l'état initial de l'environnement.

L'Ae recommande de classer l'ensemble des espaces boisés en zone naturelle N sur le règlement graphique.

En outre, l'Ae rappelle que les PLU peuvent recourir à des outils de protection adaptés tels que la protection au titre des Espaces boisés classés (EBC)³¹ pour mieux préserver les milieux forestiers. *A minima*, un classement en zone N avec un indice spécifique aux milieux boisés (par exemple Nf) est à privilégier.

Par ailleurs le règlement graphique matérialise un périmètre de maintien de la lisière de forêt sur une bande de 30 mètres le long de l'allée du bois dans lequel le déboisement sera permis.

La trame verte et bleue³² et la nature ordinaire

Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique d'intérêt national ou régional n'est recensé sur la commune de Mondorff.

29 D'après la cartographie des zones à dominante humide de la DREAL présentée dans le dossier.

30 La **séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)** a pour objet de réduire l'impact à un niveau très faible, voire nul. L'article L122-6 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.

31 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme **espaces boisés classés**, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

32 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.

Bien que le SCoTAT ait été annulé, le projet de PLU présente la trame verte et bleue (TVB) définie à l'échelle du SCoT dans laquelle la forêt de Mondorff est identifiée comme forêt à préserver en lien avec les corridors écologiques stratégiques du territoire. L'Altbach participe à la trame bleue et des espaces de perméabilité rapprochée sont également identifiés.

Le projet de PLU décline la TVB à l'échelle communale dans laquelle il recense le cours d'eau de l'Altbach et ses affluents ainsi que les mares comme éléments de la trame bleue. Ceux-ci bénéficient d'un classement en zone N, voire pour certains d'une protection au titre des Éléments remarquables paysagers (ERP) comme évoqué ci-avant.

La trame verte est composée des espaces boisés, des ripisylves, des espaces de prairies, ainsi que des jardins et potagers. Les haies et les alignements d'arbres sont également recensés en tant qu'éléments de la trame verte. Comme les ripisylves, ces derniers sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce que souligne positivement l'Ae. Les jardins et potagers remarquables sont inscrits en secteur Nj dans le plan de zonage et bénéficient de dispositions réglementaires spécifiques.

À noter que les zones à urbaniser du PLU sont concernées par des prairies identifiées dans la trame verte du diagnostic mais que ces prairies n'apparaissent plus dans la carte de synthèse de la TVB du PADD.

Dans l'OAP sectorielle des zones 1AU et 2AU, les principes d'aménagement précisent que la haie existante au Nord-Ouest devra être conservée et que sur la partie Est une transition avec l'espace agricole est à prévoir soit par une bande de 5 m de large de type haies avec essences variées lorsqu'il s'agit de zones cultivées, soit par une transition végétale lorsqu'il s'agit de prairies. Si ces dispositions sont de nature à réduire l'impact sur les milieux naturels présentant un intérêt dans la TVB, l'évaluation environnementale n'analyse pas les incidences sur les prairies se trouvant sur la zone à urbaniser alors qu'il s'agit de milieux naturels sensibles et de plus en plus menacés par ailleurs.

L'Ae recommande d'éviter l'urbanisation dans les zones de prairies au regard des sensibilités environnementales de ces milieux. La réduction, voire la suppression de la zone 2AU recommandée ci-avant, serait de nature à faciliter cet évitement.

Les autres zones prairiales sont classées en zone agricole A dans le plan de zonage. L'OAP thématique – Préservation et valorisation de la trame verte et bleue – prescrit le maintien et la préservation des milieux ouverts, notamment en évitant l'amendement des prairies, le surpâturage et en préservant un équilibre entre plantation et espace de pâture.

3.2.2. Les zones agricoles

La surface agricole représente près des 3/4 du territoire communal, avec une prédominance de la céréaliculture (60 %) suivi des pâturages (38 %). La majorité des terres cultivées et pâturées a été classée en zone agricole A constructible dans le PLU. Une petite partie (26 ha) est classée en zone agricole inconstructible (Aa). Il s'agit de l'espace agricole attenant au sud du village afin de préserver ses abords de construction agricole. Ce classement Aa est aussi utilisé pour préserver, selon le dossier, une continuité écologique à l'ouest mais dont l'emplacement interroge l'Ae puisqu'il ne semble pas correspondre au corridor écologique local identifié dans le PADD.

L'Ae recommande de revoir le classement en zone agricole inconstructible pour que celui-ci corresponde bien au corridor écologique identifié dans le PADD.

3.3. Les risques et nuisances

3.3.1. Les risques naturels

Mondorff n'est pas soumise à un plan de prévention des risques inondations (PPRI). Ce risque n'est pas non plus référencé par un Atlas des zones inondables (AZI). Toutefois, de mémoire

communale, le risque est avéré sur une partie de la commune. C'est pourquoi, le projet de PLU prévoit sur son plan de zonage des secteurs indicés « inondation » en zone urbaine (UAI et UBi).

Le règlement littéral prévoit des dispositions constructives pour ces secteurs. Ainsi, le règlement du secteur UAI autorise seulement la création, l'extension de construction et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les annexes à l'habitation. Pour les constructions d'habitat, seule la reconstruction est autorisée. S'agissant du secteur UBi, les constructions sont autorisées sous condition qu'elles ne disposent pas de sous-sols.

L'Ae s'étonne de ces différences réglementaires entre les 2 secteurs UAI et UBi et recommande à la commune de les justifier.

Le règlement du PLU indique que la commune de Mondorff est sujette au retrait-gonflement des argiles avec un aléa de faible à fort. La grande majorité du territoire communal est en effet concernée par un aléa moyen avec quelques zones en aléa fort au sud-est du ban. Le règlement renvoie au guide de l'État portant sur les recommandations pour les constructions.

L'Ae rappelle que, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020, les secteurs concernés par les aléas fort et moyen de retrait-gonflement des sols argileux doivent être reportés sur le plan graphique du PLU.

Le règlement précise également que le risque sismique est de niveau très faible sur la commune, et qu'elle est également concernée par un risque radon de catégorie 1.

3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances

La commune de Mondorff se situe dans le rayon de 10 km autour de la centrale nucléaire de production d'électricité de Cattenom et est donc soumise au Plan particulier d'intervention (PPI) de la centrale, comme le précise le règlement du PLU. Ce dernier précise également qu'à ce titre, toute extension d'une zone urbanisée dans ce périmètre doit être compatible avec les actions de protection de la population prévues au PPI.

Un ancien site industriel identifié sur CASIAS³³ est recensé sur la commune de Mondorff. L'évaluation environnementale précise qu'il s'agit d'un ancien dépôt de gaz situé à l'hôtel restaurant de la Frontière dont l'état de la pollution n'est pas connu.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) n'est situé sur la commune de Mondorff. De même le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage AEP.

L'approvisionnement en eau potable est assuré par le forage d'Ésing. Le dossier indique que celui-ci est fortement sollicité mais que la création d'un nouveau forage est en cours d'étude.

Le système d'assainissement

Le rapport indique que la commune fait l'objet d'un plan de zonage d'assainissement collectif validé en mars 2017. Celui-ci est annexé au PLU.

Les eaux usées de la commune sont acheminées et traitées par la station d'épuration située sur le ban communal de Burmerange au Luxembourg. Le rapport indique la station est en mesure d'accueillir des effluents supplémentaires.

³³ La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

La gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU stipule que la priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration à la parcelle aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

De plus, l'OAP sectorielle des zones 1AU et 2AU précise que la mise en œuvre d'une cuve de rétention de 3000 Litres minimum sera à prévoir par parcelle et que la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée. Des espaces de rétention paysager sont également prévus sur l'espace public.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la Communauté de communes Cattenom et Environs est en cours d'élaboration.

Concernant la mobilité et les transports, la commune bénéficie de nombreuses liaisons en transports en commun au départ de Mondorf-les-Bains. Une ligne rejoint également Thionville.

Aussi, le projet de PLU cherche à développer les liaisons douces entre les différents équipements à la fois au sein de la commune de Mondorff et en lien avec ceux de la commune voisine luxembourgeoise. Des sentiers piétonniers à créer ou à conserver sont matérialisés sur le règlement graphique ainsi que des projets d'itinéraire cyclable. Les sentiers de Grande Randonnées sont également inscrits.

De plus, plusieurs emplacements réservés sont identifiés pour créer des liaisons douces.

L'OAP sectorielle intègre la mise en place de cheminements doux pour connecter les nouveaux quartiers aux différentes entités du village.

Enfin, une zone Ne est identifiée au règlement graphique pour permettre l'implantation d'une aire de covoiturage en entrée de ville, le long de la route départementale D1.

L'Ae souligne positivement toutes ces mesures.

Le rapport de présentation du PLU ne présente pas les potentialités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal (à l'exception de la géothermie de minime importance pour laquelle la quasi-totalité du ban communal est éligible), ni celles existantes.

L'Ae recommande de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental.

Le règlement des zones urbanisées et à urbaniser recommande la conception bioclimatique pour la construction des bâtiments neufs ainsi que des dispositifs favorisant les économies d'énergie ou la production d'énergie.

Les principes de l'architecture bioclimatique sont déclinés dans l'OAP sectorielle.

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

L'évaluation environnementale présente des indicateurs de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU à échéance 6 ans.

Une trentaine d'indicateurs est définie au regard des orientations du PADD et des objectifs du PLU. Ces indicateurs sont assortis d'un état initial de référence et de la source de données mais pas de la périodicité de suivi, ni de la valeur cible. L'Ae relève également l'absence des modalités de correction en cas de non-atteinte des objectifs après un bilan à court terme.

L'Ae recommande de compléter le tableau de suivi des indicateurs avec la périodicité de suivi, les valeurs cibles à atteindre ainsi que les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices).

3.7. Le résumé non technique

L'évaluation environnementale comprend un résumé non technique qui synthétise l'articulation du projet avec les documents supérieurs, l'état initial de l'environnement et les enjeux qui en découlent ainsi que les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement avec la mise en œuvre du PLU, les incidences et les mesures d'évitement et de réduction mises en place.

METZ, le 10 octobre 2023

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

Jean-Philippe MORETAU