

Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°1 du PLU de Longlaville

Préambule relatif à la réponse sur l'avis de la MRAe

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Longlaville (54) pour la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) en date du 14 avril 2023.

La modification n°1 du PLU de Longlaville porte sur :

- La modification du zonage d'une parcelle de 1 ha située au lieu-dit du « Wagonnage », initialement classée en zone UX (zone à vocation d'activités) et reclassée en zone UBb. Cette modification vise à permettre la démolition du bâtiment existant aujourd'hui considéré comme friche industrielle et véritable vérue située en entrée de ville afin de réaliser un projet urbain mixte comprenant de l'habitat, des services et des commerces ;
- L'ouverture à l'urbanisation immédiate d'une zone de 1,3 ha nommée « le Vilé » actuellement classée en zone d'urbanisation à long terme (2AU) et reclassée en zone 1AU. L'objectif est de permettre la création de logements mixtes (sociaux, privés...) et à destination des seniors afin de permettre le maintien à domicile ;
- La création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur UBb et sur le secteur 1AU pour orienter l'aménagement de ces zones ;
- La création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone naturelle de 0,17 ha et dénommé Nb pour permettre la réalisation de travaux et installations liés au projet de construction d'une usine de recyclage enzymatique prévue sur la zone 1AUX existante voisine ;
- La modification de l'article 12.3 du règlement de la zone 1AUX concernant le stationnement de véhicules 2 roues pour corriger une erreur d'écriture et permettre une meilleure compréhension et application de la règle.

La procédure de modification n°1 entraîne la modification des règlements écrit et graphique du PLU pour tenir compte des adaptations apportées, ainsi que du document « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU en vigueur qui est complété de 2 OAP supplémentaires.

1) Rappel des principales recommandations de la MRAe

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), dans son avis du 6 juillet 2023 portant sur l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Longlaville émet plusieurs recommandations notamment :

- rappeler les objectifs démographiques du projet de développement du PLU en vigueur et les mettre en perspective avec les productions de logements permises par la modification n°1 du PLU. Le cas échéant, ajuster la production de logements au regard des tendances démographiques observées afin d'éviter d'aboutir à une surabondance de logements ;
- évaluer la pertinence de l'ouverture de la zone 1AU au regard des projets de production de logements en cours et des possibilités de logements dans le secteur UBb, ainsi qu'en tenant compte des possibilités de reconquête de logements vacants, dans un souci de réduction de la consommation d'espaces ;
- compléter l'évaluation environnementale par un inventaire faune, flore et habitat ainsi qu'un inventaire zone humide sur la zone 2AU et de décliner la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

2) Réponses aux recommandations de la MRAe

2.1. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

L'Ae recommande à la collectivité de s'inscrire à minima dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière du SCoT, portée également par le SRADDET et la LCR avec laquelle le PLU devra être compatible prochainement.

Réponse de la commune de Longlaville

La commune de Longlaville est particulièrement vertueuse en terme de consommation foncière puisque le PLU en vigueur ne prévoit à l'urbanisation qu'un 1,3 ha (zone 2AU faisant l'objet du reclassement en 1AU de la présente modification) alors que 5,6 ha ont été consommés sur la période 1999-2009 (cf. page 63 et 64 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015). Il réduit donc de **77 % la consommation foncière par rapport à la décennie 1999-2009**. Entre 2009 et 2021, la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles n'a été que de 0,4 ha. Ce qui représente une consommation de 0,27 ha /an en 22 ans.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site prévoit une densité moyenne minimale brute de **50 logements/ha**.

L'aménagement de la future zone UBb n'aura aucune incidence sur la consommation d'espace naturel, agricole et forestier puisqu'elle concerne la réaffectation d'une friche suite au démantèlement d'un ancien bâtiment industriel.

Ces orientations vont dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière et bien au-delà des objectifs du SCOT actuellement en vigueur, qui fixe des limites intangibles pour **réduire de moitié sa consommation d'espaces** (DOO page 44) sur la période 2015-2035 et qui fixe une densité moyenne minimale brute de **20 logements/ha** pour les communes - pôle de proximité.

Le syndicat du SCOT Nord 54 a d'ailleurs donné un avis favorable (avis du 30 mai 2023) au projet de modification du PLU de Longlaville, soulignant que le projet est compatible avec le SCOT en terme de densification, de restructuration du tissu urbain et de diversification de l'habitat et ne porte pas atteinte aux objectifs de production actuel de logements fixés dans son document d'objectifs et d'orientation (DOO)

A ce jour, le SCOT et le SRADDET sont en cours de révision pour prendre en compte la Loi Climat et Résilience. La commune mettra son PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux révisés le moment venu et au plus tard le 22 juillet 2028.

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

2.2.1 La consommation d'espace et la préservation des sols

- Définition des besoins en logements

L'Ae recommande de rappeler les objectifs démographiques du projet de développement du PLU en vigueur et de les mettre en perspective avec les productions de logements permises par la modification du PLU. Le cas échéant, elle recommande d'ajuster la production de logements au regard des tendances démographiques observées afin d'éviter d'aboutir à une surabondance de logements.

Réponse de la commune

Le PADD du PLU approuvé en 2015 par la commune fixe comme objectif que « *la municipalité de Longlaville souhaite poursuivre son développement démographique. La proximité du Luxembourg et l'accroissement du nombre de travailleurs frontaliers, le vieillissement de la population et le désertement des ménages nécessitent de créer de nouveaux logements et d'offrir à la population des réponses adaptées à leurs besoins* ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord meurthe-et-mosellan (SCoT) approuvé en 2015 prévoit d'accueillir 18 000 habitants supplémentaires d'ici 20 ans et de produire 19 385 logements à l'horizon 2035. Il prévoit par ailleurs une localisation de l'offre nouvelle en logements qui vise à renforcer l'armature urbaine, tout en permettant un développement de l'ensemble des communes. Il décline les besoins au niveau des intercommunalités. Pour le Grand Longwy, les besoins s'élèvent à 5740 sur la période 2021-2035, dont 1060 pour les pôles d'équilibre.

Le SCoT misait sur une croissance de population de 0,45% par an sur les 6 premières années. Le SCoT a gagné de la population, ce gain est exclusivement lié à la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy. Ce phénomène semble en lien avec la dynamique luxembourgeoise. On observe notamment un flux important depuis l'étranger. Par ailleurs la croissance sur la CA du Grand Longwy CAL tend à s'accélérer : +0,46% par an entre 2008 et 2013 et +0,8% par an entre 2014 et 2020.

Les perspectives démographiques de l'AGAPE montrent une poursuite de l'accroissement démographique à l'horizon 2045 sur le territoire du SCOT avec une trajectoire totalement opposé entre le Pays de Longwy (+ 7900 habitants) contre - 6200 habitants sur le Pays de Briey.

Cette projection démographique est issue d'hypothèses basées sur les tendances actuelles. Certains paramètres pourraient évoluer favorablement ou défavorablement dans l'avenir, au premier rang desquels le solde migratoire : l'attraction croissante du Luxembourg, dont la sphère d'influence s'étend toujours plus vers le Sud et le développement à grande échelle du télétravail (dans le cadre de la pandémie de Covid-19) pourraient modifier la donne sur une partie du territoire du SCoT Nord 54, en particulier sur le Pays de Briey (Cœur du Pays-Haut et Orne Lorraine Confluences).

Les projections du STATEC luxembourgeois montrent qu'il n'existe aucun élément remettant en cause la poursuite de cette dynamique, qui devrait maintenir un solde migratoire positif important dans la zone frontalière, et donc un accroissement démographique à l'échelle du SCoT et notamment du Grand Longwy au moins jusqu'à 2034. Selon les prévisions du STATEC, le Luxembourg comptabiliserait 570 000 emplois en 2030 et 636 320 en 2040 et un nombre de frontaliers qui passerait de 210 400 en 2020 à 308 560 en 2050 (+ 47 %)¹

Dans ce contexte, même si la commune de Longlaville a perdu des habitants au cours des dernières années (- 153 habitants entre 2014 et 2020), dû à un solde migratoire négatif (qui s'explique par l'organisation d'une vacance en partie temporaire en raison de la réhabilitation de certains logements du par social qui ont entraîné le relogement de certains ménages dans les villes de notre intercommunalité pour réhabiliter, la commune a aujourd'hui besoin de nouveaux logements :

- D'une part pour accueillir de nouveaux frontaliers (63 % des actifs de la commune sont frontaliers (contre 56 % à l'échelle de l'intercommunalité) et leur nombre va continuer à augmenter (+16 % sur la commune, ce qui amènerait le nombre de frontaliers à 730 d'ici 2030 selon les projections) ;
- D'autre part pour permettre de loger les salariés de la nouvelle usine de Carbios avec l'installation de 75 collaborateurs.

La modification du zonage de la zone UX en UBb permettra de réaliser un projet urbain mixte accueillant ce type de population.

¹ Exploratoire – Transfrontalier : les angles morts du développement du Grand Luxembourg : Episode 1 : Le Luxembourg face à son avenir ; AGAPE, juin 2022

Par ailleurs l'ouverture de la zone 2AU en 1AU permettra de réaliser des logements mixtes permettant d'accueillir d'autres catégories de population plus modestes (familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées...)

- Potentiel de production et mobilisation des logements vacants

L'Ae recommande d'évaluer la pertinence de l'ouverture de la zone 1AU au regard des projets de production de logements en cours et des possibilités de logements dans le secteur UBb, ainsi qu'en tenant compte des possibilités de reconquête de logements vacants, dans un souci de réduction de la consommation d'espaces.

Réponse de la commune

Selon l'étude de la vacance réalisée en 2020 pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Grand Longwy, on estime le nombre de logements vacants sur la commune à **44 soit 3,8 %** du parc de logement, ce qui est nettement en dessous des 7 % préconisés par le SCOT pour assurer un turn-over des ménages.

Par ailleurs, la commune dispose de peu de terrains disponibles à la construction. La plupart des terrains disponibles sont localisés sur la zone d'activités sur d'anciens sites industriels en friches et la maîtrise foncière appartient à la Communauté de Communes de l'Agglomération de Longwy ou à des privés.

L'optimisation du foncier constitue donc un enjeu fort pour la municipalité.

La commune de Longlaville a retenu dans son PLU en vigueur une seule zone d'urbanisation future à vocation habitat au lieu-dit « Le Vilé » décliné sous la forme d'une zone d'urbanisation future fermée (2AU), dont l'ouverture fait l'objet de la présente modification du PLU.

Depuis l'approbation du PLU en vigueur en date du 5 octobre 2015, entre 2015 et 2020, 8 logements ont été produits dans le tissu urbain et deux permis de construire de respectivement 6 et 143 logements sont en cours sur le centre-ville (dents creuses identifiées dans le PLU de 2015).

Au regard des besoins identifiés (nouveaux besoins de frontaliers, logements pour loger les futurs salariés de l'usine, répondre à la demande des ménages (poursuite de la diminution de la taille des ménages et des différentes catégories de ménages), l'ouverture de la zone 2AU et l'aménagement de la zone UBb permettent de répondre aux besoins des différentes populations présentes et futures.

2.2.2. Les espaces naturels et agricoles, habitat et biodiversité, continuités écologiques

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par un inventaire faune, flore et habitat ainsi qu'un inventaire zone humide sur la zone 2AU et de décliner la séquence ERC.

Réponse de la commune

Le site du Vilé (2AU) est situé en dehors de la zone humide identifié par le SAGE du bassin ferrifère (ASconit Consultants – Région Lorraine 2012- actualisation mars 2013). Il présente une petite faune et avifaune de passage sur le site.

Des études complémentaires seront réalisées dans le cadre de l'étude d'impact dans le cadre de l'aménagement du site.

Toutefois des dispositions pour la séquence ERC sont d'ores et déjà prises dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site (OAP) et dans le règlement.

L'OAP définit que le projet envisagera une continuité entre les espaces naturels au Sud grâce à des aménagements paysagers au niveau des espaces publics et des voiries (utilisation de plantations arbustives avec des essences locales afin de favoriser la biodiversité...) ainsi qu'une bonne implantation du bâti en favorisant les transitions paysagères.

Les opérations d'aménagement devront comporter 5 % de la surface de l'opération (hors voirie) qui seront traités en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

Les surfaces libres non construites, non minéralisées et non affectées aux voiries, au stationnement devront être aménagées en espaces verts.

Les plantations devront être constituées d'essences locales. Une solution de diversification végétale devra être recherchée.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

Ces dispositions permettront de préserver une flore locale et favorisent la préservation d'une faune de passage.

L'Ae fait également référence dans son avis au projet d'implantation de Carbios et renvoie au dossier déposé. La commune indique que l'implantation du site Carbios a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique qui s'est achevée le 12 juillet. Dans le cadre de cette enquête publique et de la demande d'information complément formulées par le commissaire enquêteur, l'entreprise à apporter des éléments supplémentaires concernant le respect de la séquence ERC pour la parcelle 152 concernée par la présente modification de PLU

L'entreprise a indiqué au Commissaire enquêteur que l'aménagement de la rive de la Chiers sur la parcelle 152 a fait l'objet d'échanges avec l'agglomération du Grand Longwy afin de définir la solution la plus appropriée pour limiter l'érosion de la berge.

L'impact sur la végétation sera lié au passage de la canalisation en enterré (tranchée) et à l'aménagement de la berge. Pour cette dernière, la CAL a souhaité un enrochement au niveau du point de rejet. L'enrochement sera limité au strict nécessaire.

Le long de la tranchée et en dehors de la zone d'enrochement, la nature retrouvera ses droits à l'issue des travaux. En outre, une compensation sera réalisée au niveau du site.

Fait à Longlaville le 22 août 2023

Le Maire,

Hamdi TOUDMA

