

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ

NOTE DE PRESENTATION

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de MONDELANGE, compétente en matière d'urbanisme.

Adresse : Hôtel de Ville - rue des Ponts - 57300 MONDELANGE

Objet de l'enquête publique :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Raisons pour lesquelles le projet de P.L.U. est soumis à enquête publique :

Les procédures d'élaboration et de révision des plans Locaux d'Urbanisme sont soumises à enquête publique, conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire." (article L.153-19 du CU)

"Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet." (article R.153-8 du CU)

Caractéristiques les plus importantes du projet d'élaboration du P.L.U. :

Le territoire communal de MONDELANGE est actuellement couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 13 décembre 2007 et modifié à deux reprises, le 10 décembre 2012 et le 25 octobre 2017.

Suite à l'évolution de la commune et du contexte local, la municipalité de MONDELANGE a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme. Elle a donc pris la décision, en 2015, de réviser son document d'urbanisme afin d'appréhender au mieux le développement de la commune, notamment par une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire, l'organisation de l'espace, mais aussi au regard de plusieurs enjeux (démographiques, économiques, environnementaux et énergétiques, mais aussi logement/habitat, densification, développement raisonné du tissu urbain, qualité de l'urbanisation, du cadre de vie et du patrimoine bâti, ...).

Le nouveau document d'urbanisme doit répondre aux objectifs de prise en compte de l'environnement et des notions de développement durable, de renouvellement urbain, de mixité sociale et diversification de l'offre de logements, mais également être conforme aux récentes évolutions législatives et réglementaires.

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT de l'Agglomération Messine (dit SCoTAM) en vigueur, et avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Rives de Moselle, approuvé le 18 mai 2017.

La commune a donc souhaité se doter d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de l'élaboration du projet communal, la municipalité a défini trois orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire :

Orientation n°1 : Dynamiser la production de logements de manière à assurer le renouvellement de la population et une croissance démographique raisonnée

Constats

L'analyse diagnostique de MONDELANGE a permis de dégager plusieurs constats :

- Une population qui a augmenté dans les années 2000, après 25 ans de décroissance démographique, grâce à la réalisation de plusieurs opérations immobilières (lotissements, requalification de friches) permettant l'arrivée de nouveaux habitants. Mais la tendance s'est ensuite essouffée, et la population a diminué pour atteindre 5809 habitants en 2015 (niveau égal à celui de 1990).
- Un net vieillissement de la population ; un indicateur de jeunesse qui diminue (plus de seniors que de jeunes), inférieur à la moyenne de la CC Rives de Moselle.
- Une taille moyenne des ménages qui se stabilise, à environ 2,3 personnes/ménage en 2015.
- Un nombre de logements qui augmente malgré la baisse de population.
- Un taux de vacance important d'après les statistiques de l'Insee (10%), mais acceptable d'après l'étude fine et l'enquête de terrain réalisée par la CCRM (moins de 5%), ce qui assure la fluidité du parc de logements.
- Une commune soumise à l'obligation de disposer d'un taux minimum de 20% logements sociaux, mais qui, avec un taux de 12,07% en 2017, est déficitaire d'environ 210 logements sociaux.
- Un parc immobilier constitué en majorité de logements de grande taille (45%) ; et 43,5% sont des logements de taille moyenne (3 et 4 pièces).
- Des logements anciens (avant 1946) peu nombreux (13,3%).
- Une commune concernée par le Programme Local de l'Habitat de la CCRM (qui programme notamment la production d'environ 191 logements au total sur MONDELANGE).
- Une offre en équipements et services publics cohérente avec la taille de la commune, et adaptée aux besoins actuels de la ville.
- La ville est densément bâtie. Il y a peu d'espaces libres et non bâtis au sein de la zone urbanisée.
- Une politique de rénovation et de requalification urbaine menée par la municipalité, en particulier sur d'anciens sites industriels, qui s'accélère depuis quelques années. Plusieurs sites identifiés sur le territoire.

Enjeux et objectifs

L'une des priorités de la commune est la construction de logements neufs et la résorption du déficit en logements conventionnés (210 logements). L'enjeu inscrit dans le PLU est donc de **promouvoir et d'encadrer cette production de logements**.

En parallèle, la commune se fixe deux objectifs démographiques : le **renouvellement d'une population qui vieillit** (tendance plus marquée que la moyenne de la CCRM), et l'**assurance d'un apport de population**

raisonné, qui puisse être intégré progressivement à la vie locale, tant en termes d'équipements publics (capacité, etc.) que de développement urbain (maîtrisé et organisé), de déplacements, etc.

Avec une population communale de près de 5 800 habitants, la commune se fixe une limite maximale de 1200 habitants supplémentaires d'ici 2032.

Les besoins en logements, pour accueillir une partie des nouveaux habitants attendus, mais aussi pour maintenir la population actuelle (répondre au phénomène de décohabitation des ménages et de desserrement urbain), ont donc été définis.

Ils tiennent aussi compte du besoin de renouvellement du parc de logements (réhabilitation de logements anciens, réoccupation de bâtiments vacants, déclassement de logements non conformes, ...).

La méthode de calcul s'appuie sur les consignes données par le SCoTAM (exposées dans le paragraphe « besoins communaux » du présent rapport de présentation).

Ces besoins en logements ont aussi été définis pour prendre en compte les besoins en logements sociaux (210 minimum).

Concernant les logements vacants, le taux de vacance réel (cf. étude sur les logements vacants réalisée en 2017 par la CC Rives de Moselle et le CALM 57) étant inférieur à 5% du parc de logements, l'objectif de la commune sera de conserver un taux de vacance proche de 5% à l'horizon 2032 ; elle veillera donc à conserver un nombre de logements vacants inférieur à 150 d'ici 2032.

Au total, ce sont environ 700 logements qui pourront être produits afin de tendre vers l'objectif maximal de population fixé par la commune.

Enfin, la commune souhaite développer l'**offre en habitat et encourager une politique d'amélioration de l'habitat**, en complément des actions de la Communauté de communes Rives de Moselle.

Le projet de la commune définit quatre axes d'intervention pour dynamiser la production de logements, de manière à assurer le renouvellement de la population et une croissance démographique raisonnée :

- Promouvoir et encadrer la production de logements, de manière à permettre la construction de logements neufs et la résorption du déficit en logements conventionnés ;
- Assurer le renouvellement de la population, qui vieillit ;
- Encadrer une évolution démographique raisonnée ;
- Encourager une politique d'amélioration de l'habitat et développer l'offre en habitat.

Chacun de ces axes est décliné en objectifs détaillés.

Orientation n°2 : Soutenir la vie économique locale et accompagner le développement d'activités compatibles et respectueuses du cadre de vie et de l'environnement

Constats

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs constats, notamment en ce qui concerne la vie économique de la commune.

La ville compte sur un tissu économique varié et développé :

- Une zone commerciale à l'Est de la ville, qui rayonne sur les territoires voisins.
- Diverses activités commerciales (supermarchés, commerces de proximité...) et de services (notamment médicaux : pharmacies, médecins, kinésithérapeutes, infirmières, vétérinaire, ...) réparties dans la zone urbaine, principalement sur les grands axes Nord-Sud et Est-Ouest.
- Des activités artisanales dispersées dans la ville sur plusieurs sites.
- Des sites industriels de part et d'autre des voies ferrées, et notamment une partie du site industriel d'Arcelor Mittal au Nord-Ouest.

- La zone du Port située entre l’A.31 et le canal, qui accueille les activités du Port de Richemont-Mondelange, ainsi que des activités d’exploitation de matériaux, de logistique, et des activités assimilées à des activités industrielles.
- Une activité agricole très restreinte (exploitation horticole rue de Metz).

Le secteur des étangs, dans la partie Est du territoire, est un site naturel agréable qui accueille, localement, une activité sportive (canoë-kayak).

Enjeux et objectifs

La commune souhaite permettre le **maintien et le développement des différentes activités économiques existantes**, qu’il s’agisse d’industries, d’artisans, de commerces, des services, etc., en particulier sur les sites d’activités existants.

Il s’agit également de permettre la **finalisation de l’aménagement de la zone d’activités de la Sente**, au Sud de la ville.

La commune souhaite aussi permettre et encadrer le **développement économique de la zone du Port**.

Enfin, la commune envisage la **mise en valeur à vocation touristique et de loisirs du secteur des étangs**.

Le projet de la commune définit quatre axes d’intervention pour soutenir la vie économique locale et accompagner le développement d’activités compatibles et respectueuses du cadre de vie et de l’environnement, chacun étant décliné en plusieurs objectifs détaillés :

- Soutenir le tissu économique existant ;
- Accompagner et encadrer le développement économique dans la zone du Port ;
- Encourager les aménagements de qualité pour le développement d’activités économiques ;
- Réfléchir à la mise en valeur touristique des étangs.

Orientation n°3 : Améliorer le cadre de vie des habitants en intervenant sur différentes composantes : le paysage urbain, les déplacements, les équipements publics, le patrimoine naturel, ...

Constats

Le diagnostic urbain, patrimonial, paysager et environnemental a permis de dégager plusieurs constats.

- Une offre diversifiée en équipements et services publics cohérente avec la taille de la commune, adaptée aux besoins actuels de la ville, et qui évolue (fermeture de l’aire d’accueil des gens du voyage, ...).
- Une bonne desserte routière et autoroutière du territoire, l’accès à une bonne desserte ferroviaire à proximité (gare d’Hagondange). Des problèmes de congestion routière quotidiennement aux heures de pointes, en particulier sur la R.D.953 et la R.D.8 qui traversent la ville.
- Quelques cheminements qui permettent le déplacement des piétons au sein de la ville, en particulier pour relier certaines rues, ou dans certains lotissements. Pas de piste cyclable aménagée dans la ville, mais la véloroute « Charles le Téméraire » qui longe le canal.
- Différentes problématiques liées au stationnement (manque de places dans certains secteurs, manque d’intégration paysagère, réflexion sur le covoiturage soulevée par le SCoTAM, ...).
- Un patrimoine local plutôt restreint (églises, monuments commémoratifs, calvaires), à préserver.
- Peu d’espaces verts aménagés ou de parcs dans la ville, et peu d’espaces publics structurants.
- Une trame verte et bleue réduite : vallée de la Moselle et ses étangs ; quelques zones vertes dans la ville et le long des principales infrastructures du territoire.
- Une ville est densément bâtie : peu d’espaces libres et non bâtis au sein de la zone urbanisée.

- Une consommation de 8,31 ha de terrains non bâtis entre 2008 et 2018 (soit 0,75 ha/an), pour le développement de l'habitat (2,26 ha) mais surtout le développement d'activités économiques (6,05 ha) en frange ou à l'écart de la ville. Il s'agit principalement des terrains naturels (friches végétalisées, jardins, etc.).
- Une politique de rénovation et de requalification urbaine menée par la municipalité, en particulier sur d'anciens sites industriels, qui s'accélère depuis quelques années. Une opération de requalification d'un ancien site industriel dans les années 2000 a laissé place à une opération immobilière de plusieurs immeubles collectifs et plusieurs dizaines de maisons. Plusieurs sites à reconverter sont identifiés sur le territoire.
- Un territoire contraint par des risques naturels (inondations de la Moselle), des servitudes (lignes électriques haute et très haute tension, canalisations Air Liquide, ...) et des nuisances infrastructures bruyantes, sites pollués, ...).

Enjeux et objectifs

Pour **améliorer le cadre de vie des habitants**, la commune va agir dans plusieurs domaines.

Tout d'abord, la commune souhaite poursuivre **l'amélioration de l'environnement urbain au sein de la ville**.

Cela passe notamment par :

- le développement de l'offre en équipements publics et d'intérêt collectif ;
- l'amélioration de la circulation et du stationnement ;
- le développement et la mise en valeur des déplacements doux ;
- des règles pour une qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les zones constructibles ;
- la préservation et mise en valeur du patrimoine local ;
- un équilibre entre densification urbaine et préservation de zones vertes.

La municipalité a aussi pour objectif de **protéger et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** : le secteur des étangs et de la Moselle, les zones vertes et de jardins dans la ville, ...

Enfin, la commune veut **limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances** qui existent sur son territoire.

Le projet de la commune définit six axes d'intervention pour améliorer le cadre de vie des habitants, chacun décliné en plusieurs objectifs détaillés :

- Développer l'offre en équipements publics aux habitants ;
- Améliorer les mobilités sur le territoire ;
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans la ville ;
- Préserver les éléments du patrimoine communal ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire ;
- Limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances.

Rappel de la procédure de révision du projet de P.L.U. soumis à enquête publique :

- 29 septembre 2015: Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU, et définissant les modalités de concertation avec la population
- 1^{er} février 2018 : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 25 juin 2018 : Délibération du Conseil Municipal décidant d'appliquer les nouveaux articles du Code de l'urbanisme (modernisation du PLU)
- 23 avril 2019 : Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation

La concertation s'est déroulée de la façon suivante :

- La mise à disposition du public, en mairie, d'un registre pour consigner les observations ;
- La parution d'articles dans le bulletin municipal (Feuilleton d'information municipal « Mondelage Info » de novembre 2017, Bulletin d'information municipal n°4 de février 2018, Feuilleton d'information municipal « Mondelage Info » de mars 2018) ;
- La mise en ligne d'article sur le site internet de la commune (page dédiée à la révision du PLU mise en place en mars 2018) et la page Facebook de la Ville de Mondelage ;
- La parution d'articles dans la presse (Républicain Lorrain du 07/02/2018 et du 13/04/2018) ;
- L'organisation de deux réunions publiques sur le projet de P.L.U., le 27 mars 2018 et le 10 avril 2019, à la salle Honecker (présentation de la procédure, du projet de la commune et de sa traduction dans le P.L.U.) ;
- L'organisation d'une exposition publique en mairie, accessible aux heures d'ouverture de la mairie, de novembre 2017 à avril 2019.

Le bilan de la concertation fait apparaître les remarques suivantes :

Aucune demande n'a été inscrite dans le cahier de concertation, mais un courrier et un courriel ont été adressés au maire et au service « Urbanisme » de la ville en mars 2018, et joints au registre de concertation. L'une des demandes provenait du groupe Cora et concernait la révision de la grille de stationnement du PLU en zone UX pour les surfaces commerciales, de manière à libérer 200 places de stationnement pour y réaliser d'autres constructions et aménagements. Le groupe Cora n'ayant pas donné suite aux demandes de précision de la commune, la modification demandée n'a pas été intégrée dans la révision du PLU.

Une autre demande interrogeait la ville sur un possible projet de lotissement car le demandeur était à la recherche d'un terrain à bâtir pour une maison individuelle. La réponse apportée est que la commune projette principalement des logements collectifs, mais n'exclut pas la création de logements individuels de type pavillonnaire à certains endroits de la ville.

Le compte-rendu des réunions publiques du 27 mars 2018 et du 10 avril 2019 a été publiés sur le site internet de la commune.

Les remarques exprimées à l'occasion des réunions publiques ont été notées et les demandes exprimées ont été examinées par la commune. Certaines d'entre elles ont été étudiées et prises en compte, notamment la suppression de la zone 2AU à l'arrière de la rue des Fleurs. D'autres remarques n'ont pas été prises en compte car elles ne correspondaient pas au projet de la commune inscrit dans le PADD. Certaines remarques ont permis des échanges d'informations, des réponses ont été apportées lors des réunions publiques, sans suite à donner dans le PLU.

Enfin, plusieurs remarques et demandes ne concernaient pas directement le PLU, elles n'ont donc pas entraîné de modifications du projet.