

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à celui
annexé à la délibération du Conseil
Municipal de MONDELANGE en
date du 15 novembre 2019

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Rémy SADOCCO



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,10

A - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PADD définit :

"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

(cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de MONDELANGE.

À ce titre, les **orientations générales du PADD** ont fait l'objet d'un **débat au sein du Conseil municipal**, le 1^{er} février 2018.

La politique communale se décline en "grandes orientations", desquelles découlent des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre dans le PLU.

Le PADD fait également référence à la notion de "développement durable". Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement, loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des populations actuelles, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il se base sur trois piliers : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable (santé publique, environnement urbain et naturel).

Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

Le PADD devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune de MONDELANGE, ainsi que les projets prévus.

B - LE CONTEXTE LOCAL

Le territoire de la commune de MONDELANGE est actuellement couvert par un **Plan Local d'Urbanisme**, approuvé le 13 décembre 2007. Le PLU a fait l'objet de deux modifications, approuvées les 10 décembre 2012 et 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.

La commune souhaite ainsi définir un projet global de développement de son territoire et élaborer un nouveau document d'urbanisme conforme aux évolutions législatives et réglementaires, tout en intégrant les préoccupations environnementales et de développement durable actuelles.

La municipalité a donc pris la décision de réviser le 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, ...).

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT de l'Agglomération Messine (dit SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014, et avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Rives de Moselle, approuvé le 18 mai 2017.

La commune de MONDELANGE souhaite donc **se doter d'un Plan Local d'Urbanisme** (PLU), conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Ainsi, **par délibération du 29 septembre 2015**, le Conseil Municipal de MONDELANGE a décidé de prescrire **la révision du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette même délibération précise également les **modalités de concertation avec la population**.

Les **raisons qui ont motivé la révision du PLU** s'accompagnent :

- de la volonté **d'associer la population** à la réflexion sur le PLU, sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- de la prise en compte des **diverses contraintes qui affectent le territoire communal** (servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles, ...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Commune mosellane du au canton de Fameck et à l'arrondissement de Thionville, MONDELANGE bénéficie d'une situation privilégiée dans le sillon mosellan, à proximité de l'agglomération messine (20 km au Sud) et de l'agglomération thionilloise (10 km au Nord), et à 40 km du Luxembourg.

Ses habitants profitent ainsi de la proximité, ou de la présence en ville, de pôles d'emploi, d'administrations, d'activités économiques diverses, de grandes surfaces commerciales, de commerces et services variés, ...

MONDELANGE fait partie d'un secteur recherché, soumis à des demandes en logements, car bien desservi en infrastructures de transports : A.31, R.D.653, R.D.8, proximité d'une gare SNCF, voies douces, canal.

Inscrit sur la rive gauche de la Moselle, le territoire communal offre un cadre de vie agréable (nombreux équipements publics, zone commerciale, commerces et services de proximité, espaces naturels autour des étangs et de la Moselle).

Sur la base du diagnostic réalisé sur la commune de MONDELANGE dans le cadre du PLU, des enjeux et des objectifs principaux en termes d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis, et un projet a été élaboré.

L'enjeu du PLU est de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser ses objectifs.

La commune a donc défini **trois orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire, qui forment le PADD :

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

Les **grandes orientations du projet communal** sont déclinées dans les tableaux ci-après sous forme d'objectifs généraux et détaillés.

Cette démarche permet d'orienter l'élaboration du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et écrit).

Les orientations générales du PADD de MONDELANGE font également l'objet d'une représentation schématique (*cf. cartes ci-après*).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 :

**DYNAMISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
DE MANIÈRE À ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION
ET UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉE**

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<u>Axe 1.1.</u> Promouvoir et encadrer la production de logements, de manière à permettre la construction de logements neufs et la résorption du déficit en logements conventionnés	• Définir les secteurs de projet et les secteurs potentiels pour le développement de l'habitat : dents creuses, espaces à optimiser, friche industrielle à traiter, secteurs urbains à reconvertir (<i>ancienne aire d'accueil des gens du voyage, ancien site d'activités Inéo, ...</i>), zone non bâtie à aménager en extension, etc. • Fixer des objectifs de production de logements : objectifs de logements aidés (locatifs, accession à la propriété) visant à se rapprocher des attentes réglementaires, objectif global de logements (neufs, à requalifier) correspondant aux besoins de la population, objectifs par typologie de logements, ... • Privilégier des programmes mixtes (logements collectifs, individuels, locatifs, locatifs conventionnés, accession à la propriété, accession sociale à la propriété...) <i>De nombreux projets de logements sont programmés ou à l'étude sur la ville, certains sont en cours de réalisation ou prévus à très court terme.</i> <i>La plupart de ces programmes prévoient la réalisation de logements conventionnés, ce qui permettrait de résorber le déficit de la ville.</i>
<u>Axe 1.2.</u> Assurer le renouvellement de la population, qui vieillit	• Maintenir les jeunes dans la commune • Tout en permettant l'accueil de jeunes actifs et de familles • Et en aidant au maintien des personnes âgées => Proposer une offre en logements et en services diversifiée et adaptée aux publics visés
<u>Axe 1.3.</u> Encadrer une évolution démographique raisonnée	• Prendre en compte l'évolution prévisionnelle de la population (environ 1200 habitants à l'horizon 2032) dans les projets liés à l'adaptation de la capacité des équipements publics

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<u>Axe 1.4.</u> Encourager une politique d'amélioration de l'habitat et développer l'offre en habitat	• En collaboration avec les réalisations et les aides de la Communauté de communes Rives de Moselle : PLH, opérations d'amélioration de l'habitat en cours (ravalement des façades, isolation thermique extérieure, aides en faveur des énergies renouvelables et des économies d'énergie) • En proposant des projets d'aménagement qui intègrent une mixité pour renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle (jeunes ménages, familles, seniors) • En renforçant une offre variée de logements, notamment en développant l'offre en petits logements • En encourageant et accompagnant la réhabilitation des logements anciens et/ou dégradés (promotion de la politique et des actions de la CCRM, mise en place de règles adaptées dans le PLU,)

PLU de MONDELANGE

Orientation n°1 du PADD :

DYNAMISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE MANIÈRE
À ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION
ET UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉE



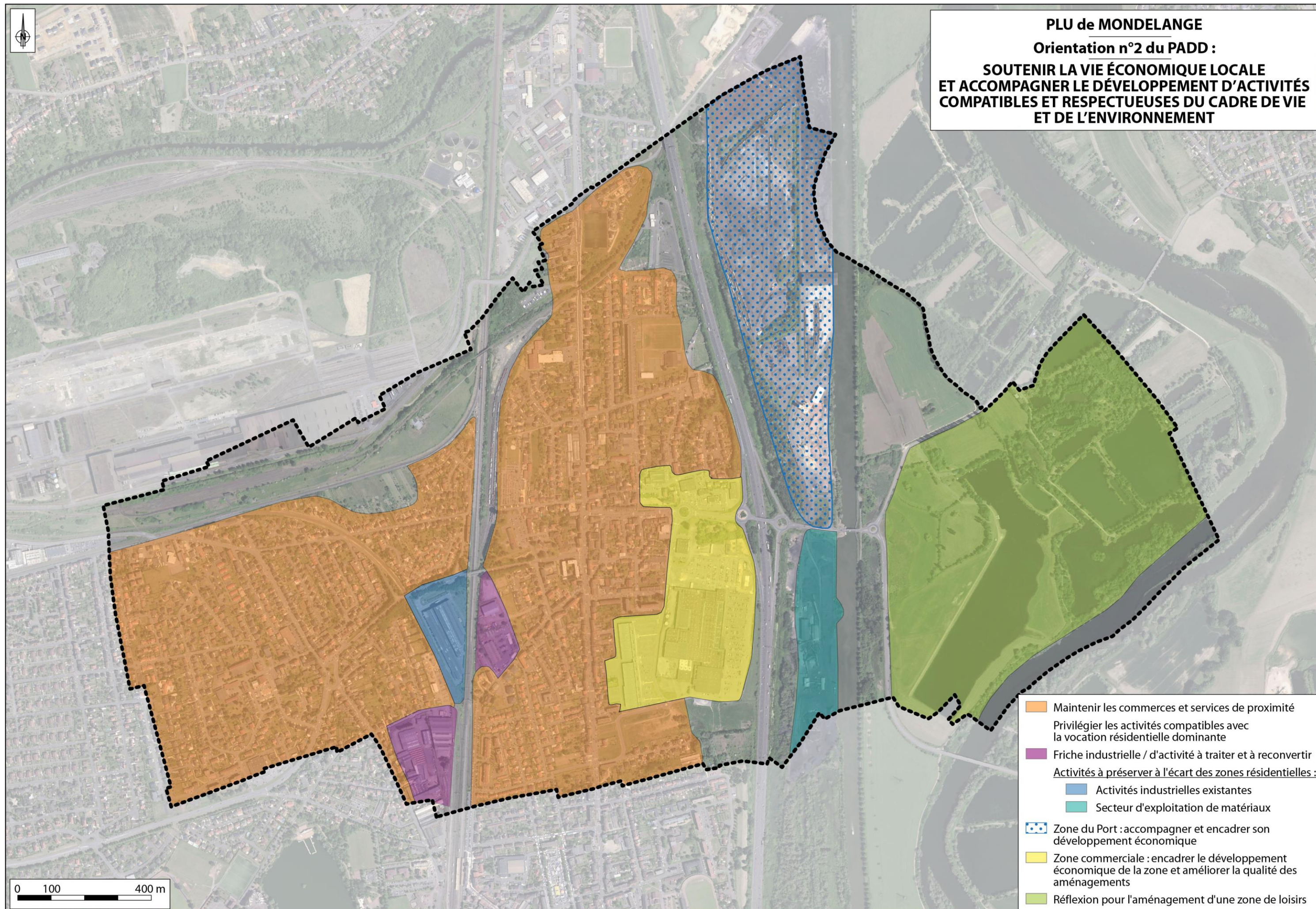
ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 :

**SOUTENIR LA VIE ÉCONOMIQUE LOCALE
ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS COMPATIBLES
ET RESPECTUEUSES DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<u>Axe 2.1.</u> Soutenir le tissu économique existant	• Maintenir les commerces et services de proximité présents dans la ville • Favoriser le regroupement des activités les plus nuisantes et/ou bruyantes, inadaptées au tissu urbain, à l'écart des zones résidentielles • Mener des opérations de traitement et de requalification de friches industrielles (ou autres activités) : prévoir et programmer leur reconversion, notamment en zones d'habitat
<u>Axe 2.2.</u> Accompagner et encadrer le développement économique dans la zone du Port	• Définir les activités autorisées (logistique, ...), de manière à limiter les nuisances potentielles (stockage à l'air libre, émissions de poussières, circulation poids lourds, ...), <i>en cohérence avec la zone située sur Richemont</i> • Définir les aménagements attendus sur la zone, qui tiennent compte des contraintes (recul inconstructible au bord de l'A.31, ...)
<u>Axe 2.3.</u> Encourager les aménagements de qualité pour le développement d'activités économiques	• Améliorer la qualité des zones et parcelles occupées par des activités (traitement urbain, voirie, traitement paysager, ...) • Revoir et encadrer plus particulièrement le développement économique et l'aménagement de la zone de la Sente, de manière à en améliorer la qualité urbaine et paysagère (traitement de la voirie, règles de construction, plantations, stationnement, ...), tel que le préconise le SCoTAM
<u>Axe 2.4.</u> Réfléchir à la mise en valeur touristique des étangs	• Mise en valeur envisagée : loisirs, activités sportives, camping, ...



PLU de MONDELANGE
Orientation n°2 du PADD :
SOUTENIR LA VIE ÉCONOMIQUE LOCALE
ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS
COMPATIBLES ET RESPECTUEUSES DU CADRE DE VIE
ET DE L'ENVIRONNEMENT



- Maintenir les commerces et services de proximité
Privilégier les activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante
- Friche industrielle / d'activité à traiter et à reconverter
Activités à préserver à l'écart des zones résidentielles :
 - Activités industrielles existantes
 - Secteur d'exploitation de matériaux
- Zone du Port : accompagner et encadrer son développement économique
- Zone commerciale : encadrer le développement économique de la zone et améliorer la qualité des aménagements
- Réflexion pour l'aménagement d'une zone de loisirs

0 100 400 m

ORIENTATION GÉNÉRALE 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, ...**

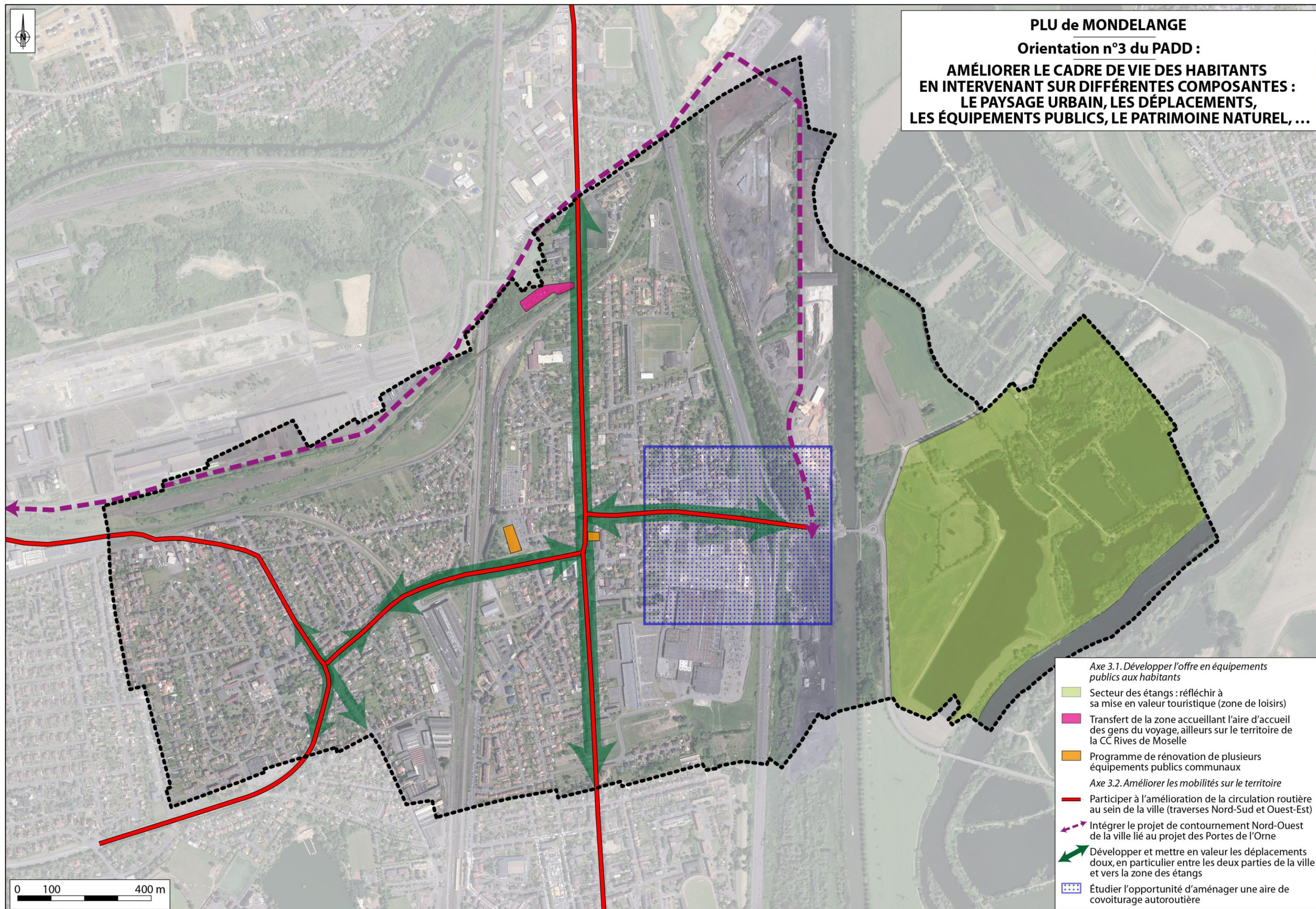
OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<u>Axe 3.1.</u> Développer l'offre en équipements publics aux habitants	• Soutenir et entretenir l'offre en équipements et services à la population, de manière à répondre aux besoins (actuels et futurs) • Réfléchir à une mise en valeur touristique (zone de loisirs) sur le secteur des étangs • Transfert de la zone accueillant l'aire d'accueil des gens du voyage (<i>déplacée hors ban communal, et mutualisée avec communes voisines</i>) • Programme de rénovation de plusieurs équipements publics communaux (salle Honecker, complexe Jeanne d'Arc, ...) • Améliorer la desserte de la ville en communications numériques : projet de la CC Rives de Moselle de fournir un accès au très haut-débit (par fibre optique) à tous les habitants avant 2020 • Permettre la diversification des sources d'énergie, au profit du développement des énergies renouvelables, et encourager les économies d'énergie, en facilitant l'isolation thermique extérieure des constructions
<u>Axe 3.2.</u> Améliorer les mobilités sur le territoire	• Participer à l'amélioration de la circulation routière au sein de la ville (traverses Nord-Sud et surtout Ouest-Est), en concertation et coordination avec les collectivités compétentes • Intégrer le projet de contournement Nord-Ouest de la ville lié au projet des Portes de l'Orne (<i>à l'étude</i>) • Développer et mettre en valeur les déplacements doux, en particulier entre les deux parties de la ville et vers la zone des étangs, mais aussi les liaisons inter-quartiers de manière à faciliter les déplacements intra-communaux (piste cyclable, ...) - <i>projet à plus ou moins long terme</i> • Étudier l'opportunité d'aménager une aire de covoiturage autoroutière, conformément aux préconisations du SCoTAM • Améliorer l'intégration paysagère des parkings commerciaux • Projets de réaménagement de certaines voiries intra-quartiers • Chercher à résoudre les problèmes de stationnement résidentiel dans certains quartiers

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
<u>Axe 3.3.</u> Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans la ville	• Veiller à assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, dans l'enveloppe urbaine, sur les secteurs de reconversion, et dans les nouvelles zones à aménager (cf. règlement, orientations d'aménagement et de programmation, ...) • Encadrer l'aménagement paysager et le verdissement des nouveaux secteurs à urbaniser ou à reconvertir : création d'espaces publics, végétalisation des voiries, des espaces de stationnement, des espaces non bâtis sur les parcelles, etc.
<u>Axe 3.4.</u> Préserver les éléments du patrimoine communal	• Identifier, préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine local et historique (édifices publics) • Préserver les espaces verts, plantations et jardins urbains dans la ville • Programmer le réaménagement de certains espaces verts (au coup par coup)
<u>Axe 3.5.</u> Protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire	• Protéger les espaces végétalisés et arborés, notamment au bord des infrastructures ferroviaires, autoroutières et routières • Préserver et mettre en valeur, voire améliorer, les espaces verts, plantations et jardins urbains les plus intéressants • Réfléchir à une mise en valeur touristique du secteur des étangs (zone de loisirs) respectueuse de l'environnement, de manière à assurer la préservation de la végétation dans la zone (ripisylve au bord des étangs) • Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace La modération de la consommation d'espace se traduit dans le PLU par un projet qui privilégie la densification dans la ville, la requalification de secteurs urbains et la reconversion de friches (anciens sites d'activités) pour le développement de l'habitat. En outre, le projet prévoit une optimisation du foncier consommé, en cohérence avec le caractère urbain de la commune, et impose aux secteurs de projet une densité de logements à respecter (30 logements/ha minimum, variable selon les secteurs). Ainsi, sur les sept principaux secteurs à enjeux destinés au développement de l'habitat, seuls quatre d'entre eux sont partiellement occupés par des espaces naturels (jardins, fourrés, friches végétales). Les surfaces naturelles qui seront consommées sur ces secteurs de projet sont estimées à 2 hectares au total (soit < 10% de la surface totale des secteurs de projet), ce qui représente 0,15 ha/an pendant 13 ans. Le rythme de la consommation de l'espace est donc réduit de presque 30% par rapport au bilan des dix dernières années (0,22 ha/an).

OBJECTIFS GÉNÉRAUX	OBJECTIFS DÉTAILLÉS
	En ce qui concerne les secteurs destinés au développement économique, le projet communal reconduit les zones d'activités existantes dans le précédent PLU, dont l'aménagement est à finaliser (zone de la Sente) ou pouvant faire l'objet de réaménagement et développement (zone du Port). Ainsi, on identifie deux sites (terrain en friches de la zone de la Sente, secteur boisé de la zone du Port situé le long de l'A.31) dont l'aménagement entraînera une consommation d'espaces naturels de 7,48 ha au total, soit 0,57 ha/an à l'horizon 2032. Au total, le rythme de consommation d'espaces naturels serait de 0,72 ha/an à l'horizon 2032, principalement pour le développement d'activités économiques.
<u>Axe 3.6.</u> Limiter l'exposition de la population aux risques, contraintes et nuisances	• En programmant et encadrant le traitement et la reconversion de certaines friches industrielles et sites pollués • En prenant en compte le risque principal : inondations • En prenant en compte les principales contraintes et nuisances : canalisations de gaz, et infrastructures bruyantes (<i>envisager un mur anti-bruit en contrebas de la rue des Ponts, ...</i>) • En améliorant la gestion des eaux, en particulier les eaux pluviales dans la partie Est de la ville (Cora, rue du Camp), avec débordement du ruisseau le Feuby lors de fortes pluies



PLU de MONDELANGE
Orientation n°3 du PADD :
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS
EN INTERVENANT SUR DIFFÉRENTES COMPOSANTES :
LE PAYSAGE URBAIN, LES DÉPLACEMENTS,
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LE PATRIMOINE NATUREL, ...

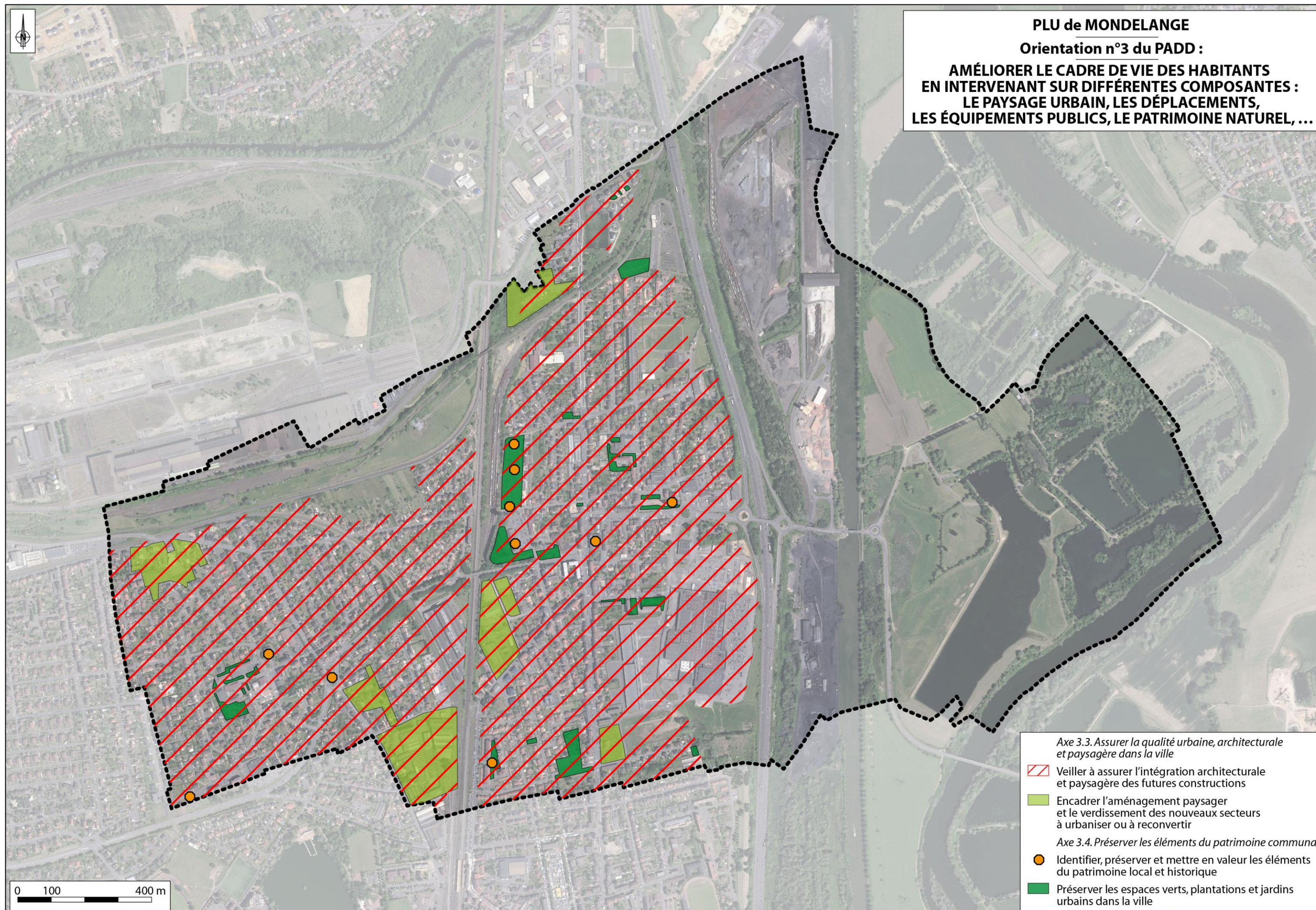




PLU de MONDELANGE

Orientation n°3 du PADD :

**AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS
EN INTERVENANT SUR DIFFÉRENTES COMPOSANTES :
LE PAYSAGE URBAIN, LES DÉPLACEMENTS,
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LE PATRIMOINE NATUREL, ...**



Axe 3.3. Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans la ville

 Veiller à assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions

 Encadrer l'aménagement paysager et le verdissement des nouveaux secteurs à urbaniser ou à reconverter

Axe 3.4. Préserver les éléments du patrimoine communal

 Identifier, préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine local et historique

 Préserver les espaces verts, plantations et jardins urbains dans la ville

0 100 400 m



PLU de MONDELANGE
Orientation n°3 du PADD :
AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS
EN INTERVENANT SUR DIFFÉRENTES COMPOSANTES :
LE PAYSAGE URBAIN, LES DÉPLACEMENTS,
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LE PATRIMOINE NATUREL, ...

0 100 400 m

Axe 3.5. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la trame verte et bleue du territoire

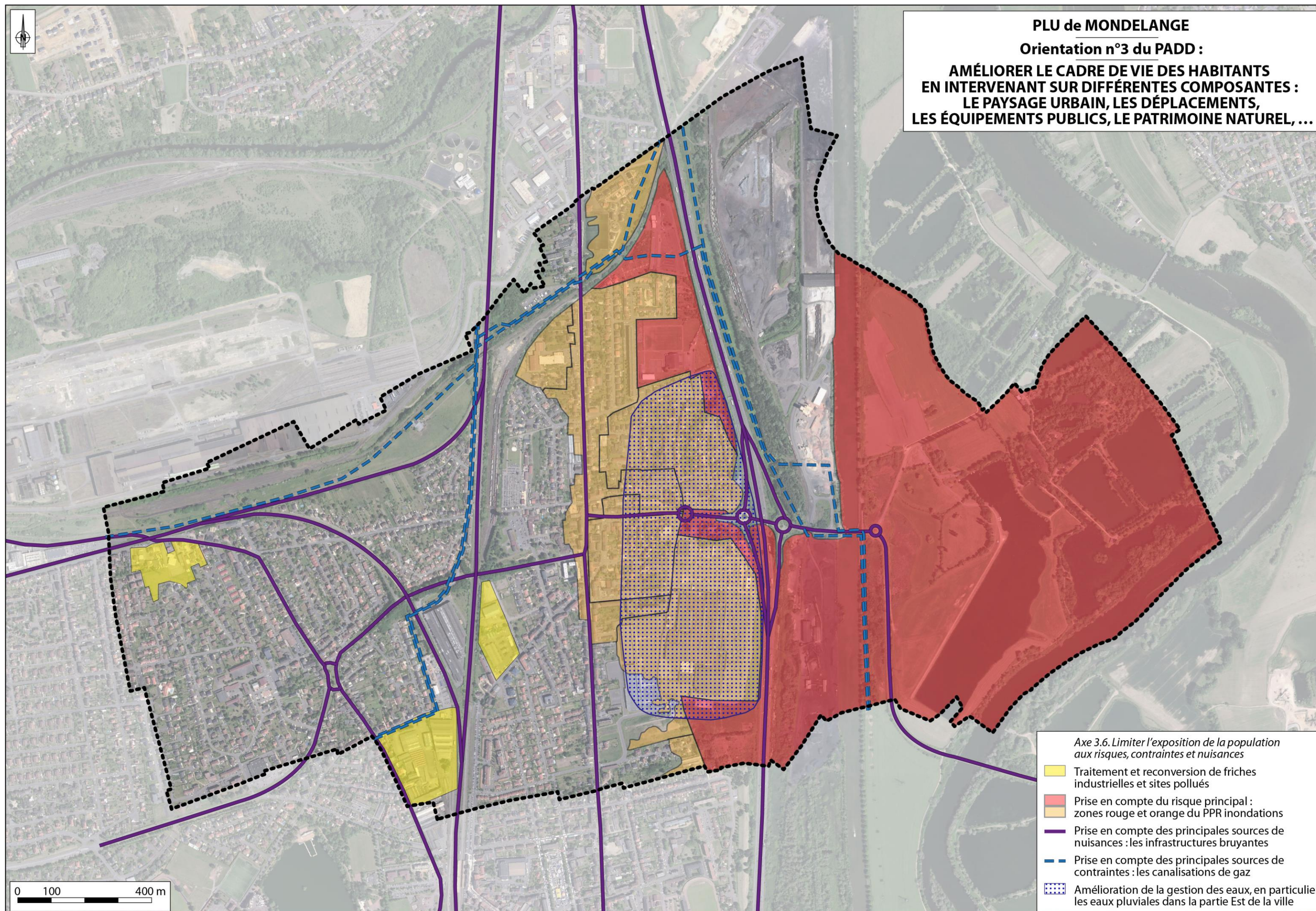
-  Protéger les espaces végétalisés et arborés, notamment au bord des infrastructures
-  Préserver et mettre en valeur, voire améliorer, les espaces verts, plantations et jardins urbains les plus intéressants
-  Réfléchir à une mise en valeur touristique du secteur des étangs (zone de loisirs) respectueuse de l'environnement
-  Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace : limiter les extensions urbaines sur terrains naturels



PLU de MONDELANGE

Orientation n°3 du PADD :

**AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS
EN INTERVENANT SUR DIFFÉRENTES COMPOSANTES :
LE PAYSAGE URBAIN, LES DÉPLACEMENTS,
LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, LE PATRIMOINE NATUREL, ...**



0 100 400 m