

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE MONDELANGE

VILLE DE  
MONDELANGE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

  
**l'AdT**  
**l'Atelier des Territoires**  
BUREAU D'ETUDES  
57000 METZ  
Tél : 03.87.63.02.00



PLU approuvé

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre d'une réflexion sur le développement de l'habitat et notamment la production de logements conventionnés, la **commune de MONDELANGE a identifié des secteurs urbains à reconvertir ou à restructurer**, notamment d'anciens sites d'activités, ainsi que des **secteurs non bâtis à aménager**.

La commune y projette principalement, à court et moyen terme, la **création de logements, dont une partie de logements conventionnés**.

Ainsi, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les **conditions d'urbanisation des secteurs amenés à connaître une requalification ou un développement urbain à vocation principale d'habitat**, ainsi que des **secteurs destinés à des activités économiques**.

Les secteurs retenus sont donc les suivants (*cf. carte page suivante*) :

- **OAP n°1 : Secteur Nord, rue de Metz ;**
- **OAP n°2 : Secteur urbain à reconvertir rue d'Amnéville (dont site "Fanzel") ;**
- **OAP n°3 : Secteur à restructurer et à optimiser, situé rue de Boussange et rue de l'Étang ;**
- **OAP n°4 : Secteur de friche industrielle à requalifier (site Halberg/Soled), situé rue de Boussange ;**
- **OAP n°5 : Secteur urbain à reconvertir (site Inéo), situé rue de la Gare et rue des Artisans ;**
- **OAP n°6 : Secteur urbain à restructurer (foyer des personnes âgées, habitations et garages), situé rue de Metz et rue des Ponts ;**
- **OAP n°7 : Secteur à aménager, situé rue de Metz et rue de la Sente ;**
- **OAP n°8 : Secteur urbain à restructurer et réaménager, située entre la rue de Bousse, rue de Metz, rue des Saules, et rue de la Sente ;**
- **OAP n°9 : Secteur à aménager pour des activités économiques, situé rue de la Sente ;**
- **OAP n°10 : Zone d'activités entre l'A.31 et le canal de la Moselle ;**

Pour certains secteurs, la commune de MONDELANGE a souhaité **y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement** (notamment en termes d'accès, et de desserte, de qualité urbaine et d'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse aux aménageurs.

La **programmation** (programme de logements, de logements à loyer conventionné, ...) et les **principes d'aménagements** sont représentés sur les **schémas joints ci-après** et sont précisés dans les **textes qui les accompagnent**. Ils sont à respecter pour l'aménagement de chaque secteur.

***Dans toutes les OAP, les défrichements et déboisements doivent être réalisés hors période de nidification pour limiter l'impact sur la faune (oiseaux notamment).***

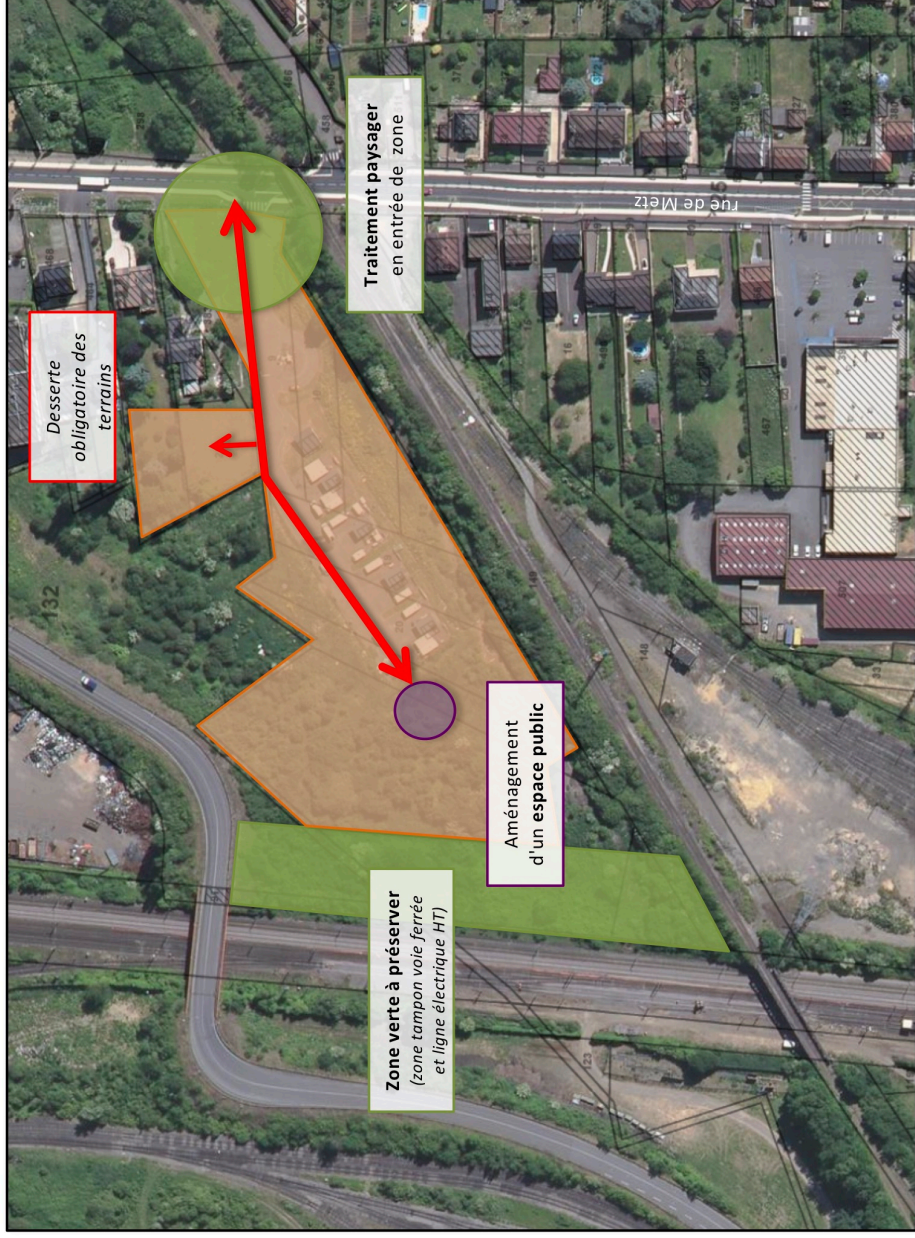






## OAP n°1 : Secteur Nord - rue de Metz

|                                           |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU                    | 1AUIc                                                                                                            |
| Surface du secteur à aménager             | environ 1,6 ha                                                                                                   |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 45 logements, maisons individuelles (R+1 maxi) + appartements (R+2 maxi)                                         |
| Densité urbaine minimale attendue         | 30 logements/ha                                                                                                  |
| Part minimale de logements conventionnés  | 50%                                                                                                              |
| Programmation                             | court terme (< 5 ans)                                                                                            |

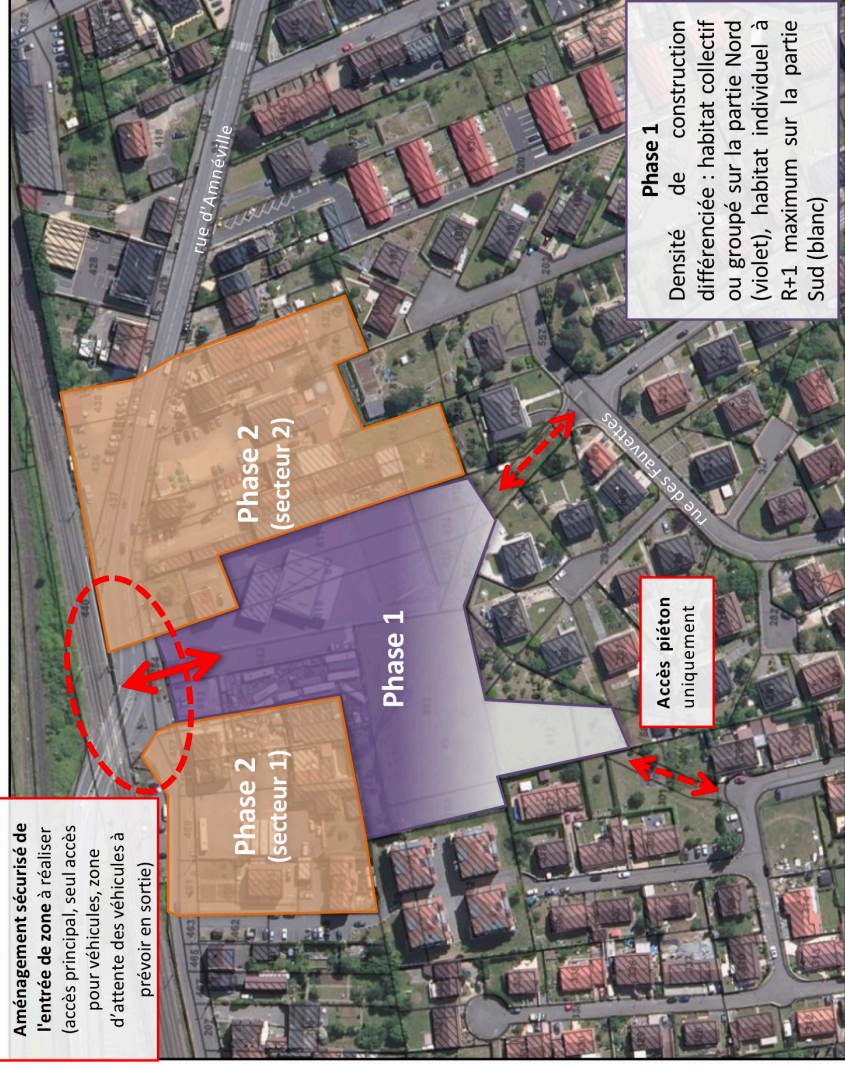


|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint</li> </ul>                                                                                                                                                       |
| Phasage                | Phasage possible : 2 phases maximum                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Particularités du site | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une partie du site occupée par l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>Le site est longé par des canalisations Air Liquide et par une ligne électrique haute tension : <b>contraintes à prendre en compte dans l'aménagement du secteur</b></li> </ul> |
| Foncier                | Maîtrise publique partielle (commune), terrains privés (Arcelor)                                                                                                                                                                                                                                            |



## OAP n°2 : Secteur urbain à reconverter - rue d'Amnéville (dont site "Fanzel")

|                                           | Phase 1                                                                                                          | Phase 2<br>secteur 1 / secteur 2                                   |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |                                                                    |
| Classement dans le PLU                    | 1AUic                                                                                                            | Ulc                                                                |
| Surface du secteur à aménager             | environ 1,07 ha                                                                                                  | environ 1,54 ha<br>(avec emprise rue)                              |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 40 logements (appartements et maisons)                                                                           | 40 logements (avec répartition équilibrée entre les deux secteurs) |
| Densité urbaine minimale attendue         | 35-40 logements/ha                                                                                               | 25-30 logements/ha                                                 |
| Part minimale de logements conventionnés  | 100%                                                                                                             | 50%                                                                |
| Programmation                             | court terme (< 5 ans)                                                                                            | moyen terme (5-10 ans)                                             |



|                        | Phase 1                                                                                                                                               | Phase 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| Phasage                | Phasage possible                                                                                                                                      | Phasage possible                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Particularités du site | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ancien site d'activité partiellement bâti</li> <li>Site traversé par ligne électrique haute tension</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur 1 : Site actuellement occupé par des activités économiques. Reconversion possible avec création de logements</li> <li>Secteur 2 : Site occupé par quelques maisons de ville et quelques activités. Reconversion possible avec création de logements</li> </ul> |
| Foncier                | Terrains privés et bailleur social                                                                                                                    | Terrains privés                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



# OAP n°3 : Secteur à restructurer et à optimiser - rue de Boussange/rue de l'Étang

|                                           |                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |
| Classement dans le PLU                    | 1AU1c                                                                                              |
| Surface du secteur à aménager             | environ 1,14 ha                                                                                    |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 35 logements                                                                                       |
| Densité urbaine minimale attendue         | 30 logements/ha                                                                                    |
| Part minimale de logements conventionnés  | 50%                                                                                                |
| Programmation                             | court à moyen terme (< 5 ans, 5-10 ans)                                                            |



|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aménagement            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint ; accès principal par la rue de Boussange à créer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
| Phasage                | Phasage possible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Particularités du site | <ul style="list-style-type: none"> <li>Site partiellement occupé par des bâtiments (habitations), avec des jardins à l'arrière, en cœur d'îlot : secteur à restructurer et à optimiser.</li> <li>Zone partiellement située en cœur d'îlot bâti : porter une attention particulière à l'implantation et la volumétrie des futurs bâtiments, et à l'intégration paysagère du projet de densification.</li> </ul> |
| Foncier                | Maîtrise publique partielle (commune), terrains privés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## OAP n°4 : Secteur de friche industrielle à requalifier (site Halberg/Soled) - rue de Boussange

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Classement dans le PLU                    | 1AUF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Surface du secteur à aménager             | environ 4,02 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 80 logements<br><i>(première estimation, à revoir en fonction étude faisabilité et dépollution de l'EPFL)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Densité urbaine minimale attendue         | 20 logements/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Part minimale de logements conventionnés  | <i>inconnue</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Programmation                             | long à très long terme (>10 ans)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Aménagement                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opération d'ensemble</li> <li>• Accès par la rue de Boussange et la rue de l'Etang à créer</li> <li>• Aménagement d'un dispositif atténuant l'impact paysager de la voie ferrée</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Phasage                                   | Phasage possible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Particularités du site                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ancien site industriel. Le site est pollué. Son urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines, ...) et d'un plan de gestion. <u>ÉTUDE DE DÉPOLLUTION EN COURS AVEC L'EPFL</u></li> <li>• Zone située à l'arrière de zone bâtie et bordée par la voie ferrée : porter une attention particulière à l'implantation et la volumétrie des futurs bâtiments, à la prise en compte des nuisances et à l'intégration paysagère du projet</li> </ul> |
| Foncier                                   | Maîtrise publique partielle (EPFL), terrains SNCF, terrains privés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |





## OAP n°5 : Secteur urbain à reconvertir (site Inéo) – rue de la Gare/rue des Artisans

|                                           | Secteur 1                                                                                                        | Secteur 2                                          | Secteur 3                                   |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel) |                                                    |                                             |
| Classement dans le PLU                    | Ulc                                                                                                              | Ulc                                                | Ulc                                         |
| Surface du secteur à aménager             | environ 1,2 ha                                                                                                   | environ 60 ares                                    | Environ 90 ares                             |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 115 logements (collectifs)                                                                                       | 60 logements (collectifs et maisons individuelles) | 70 logements (collectifs et intermédiaires) |
| Densité urbaine minimale attendue         | -                                                                                                                | -                                                  | -                                           |
| Part minimale de logements conventionnés  | 60%                                                                                                              | 60%                                                | 50%                                         |
| Programmation                             | court terme (< 5 ans)                                                                                            | court terme (< 5 ans)                              | court à moyen terme (< 5 ans, 5-10 ans)     |
| Aménagement                               | • Opération d'ensemble                                                                                           | • Opération d'ensemble                             | • Opération d'ensemble                      |
|                                           | • Respecter les principes d'aménagement inscrits sur le schéma ci-joint                                          |                                                    |                                             |



|                        | Secteur 2                                                                                                              | Secteur 3                             |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Phasage                | Phasage possible                                                                                                       | Phasage possible                      |
| Particularités du site | Site actuellement occupé par d'anciens bâtiments d'activité (reste du stockage) ; reconversion envisagée à court terme |                                       |
| Foncier                | Terrains privés                                                                                                        | Maîtrise publique partielle (commune) |



## OAP n°6 : Secteur urbain à restructurer (foyer, habitations et garages) - rue de Metz/rue des Ponts

|                                           |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel)              |
| Classement dans le PLU                    | Ulc                                                                                                                           |
| Surface du secteur à aménager             | environ 50,95 ares                                                                                                            |
| Nombre de logements à créer au minimum    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Démolition partielle de bâtiments</li> <li>Création de 40 logements minimum</li> </ul> |
| Densité urbaine minimale attendue         | -                                                                                                                             |
| Part minimale de logements conventionnés  | 100%                                                                                                                          |
| Programmation                             | court à moyen terme (< 5 ans, 5-10 ans)                                                                                       |
| Aménagement                               | Opération d'ensemble                                                                                                          |
| Phasage                                   | Phasage possible                                                                                                              |
| Particularités du site                    | Site majoritairement occupé par des bâtiments (foyer des personnes âgées, maisons, garages)                                   |
| Foncier                                   | Maîtrise publique partielle (commune), terrains privés                                                                        |





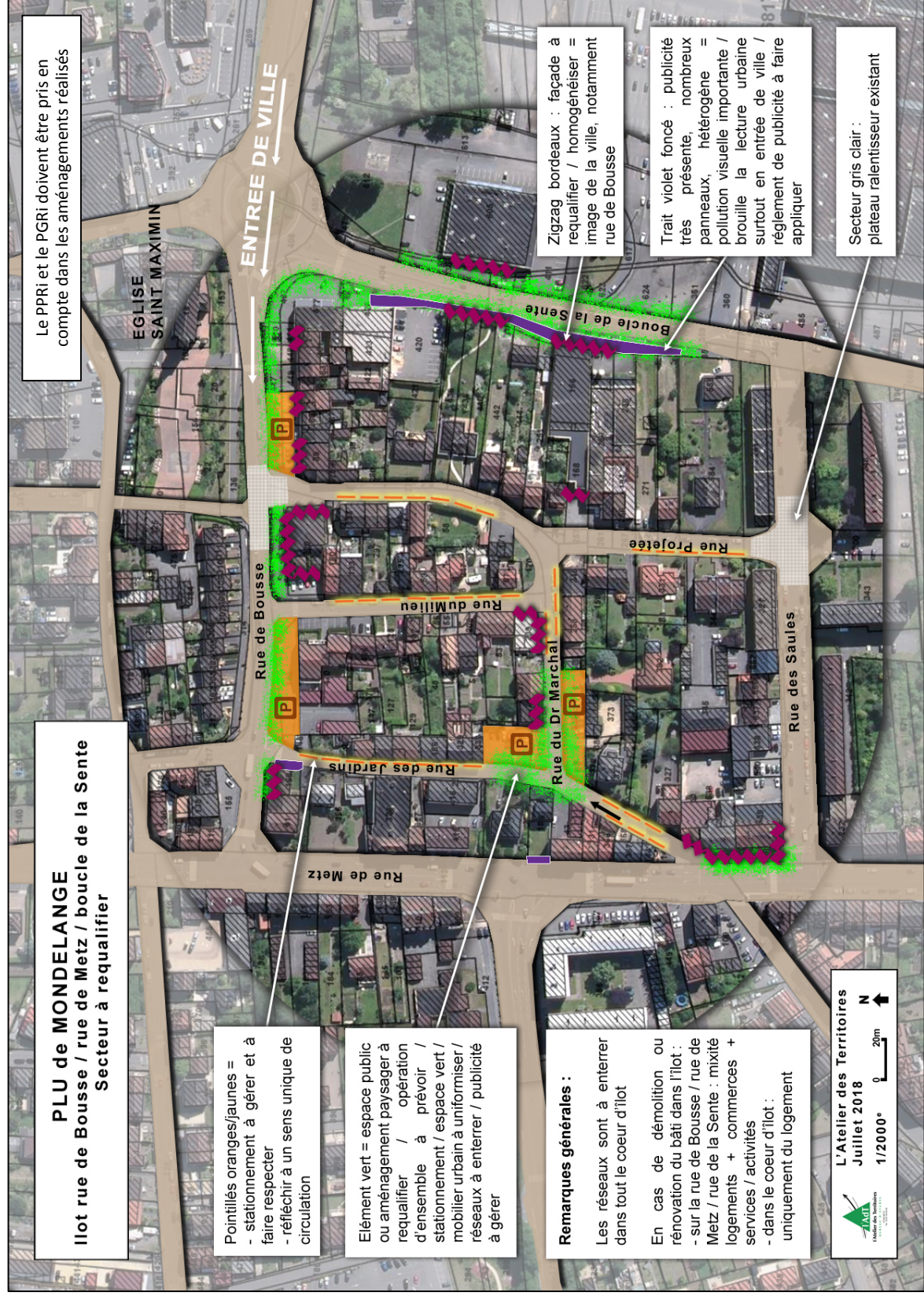
## OAP n°7 : Secteur à aménager - rue de Metz/rue de la Sente

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager | Habitat, admettant une mixité fonctionnelle (équipements, activités économiques compatibles avec le résidentiel)                                                                                                                                                                          |
| Classement dans le PLU                    | Ulc                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Surface du secteur à aménager             | environ 81,35 ares,<br><i>dont 4-5 ares de voirie existante</i>                                                                                                                                                                                                                           |
| Nombre de logements à créer au minimum    | 40 logements                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Densité urbaine minimale attendue         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Part minimale de logements conventionnés  | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Programmation                             | court terme (< 5 ans)                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aménagement                               | Opération d'ensemble                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Phasage                                   | Phasage possible                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Particularités du site                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur situé en entrée de ville et entrée de zone : porter une attention particulière à l'implantation et la volumétrie des bâtiments, et à l'intégration paysagère du projet</li> <li>Secteur partiellement occupé par une habitation</li> </ul> |
| Foncier                                   | Maîtrise publique partielle (commune), terrains privés                                                                                                                                                                                                                                    |





# OAP n°8 : Secteur urbain à restructurer et réaménager - *rue de Bousse/rue de Metz/ rue des Saules/rue de la Sente*





## OAP n°9 : Secteur à aménager pour des activités économiques - rue de la Sente

|                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vocation principale du secteur à aménager                                                                  | Activités tertiaires et de services à la personne                                                                                                           |
| Classement dans le PLU                                                                                     | 1AUX                                                                                                                                                        |
| Surface du secteur à aménager                                                                              | environ 2 ha                                                                                                                                                |
| Programmation                                                                                              | court terme (< 5 ans)                                                                                                                                       |
| Aménagement                                                                                                | Opération d'ensemble                                                                                                                                        |
| Phasage                                                                                                    | Phasage possible                                                                                                                                            |
| Particularités du site                                                                                     | Secteur situé en entrée de zone : porter une attention particulière à l'implantation et la volumétrie des bâtiments, et à l'intégration paysagère du projet |
| Foncier                                                                                                    | Terrains privés                                                                                                                                             |
| Le PPRI et le PGRI doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement et d'urbanisation du site |                                                                                                                                                             |





## OAP n°10 : Zone d'activités (portuaires, logistiques, ...) - entre l'A.31 et le canal de la Moselle

| Vocation principale du secteur à aménager | Activités économiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classement dans le PLU                    | 1AUz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Surface du secteur à aménager             | Environ 47,6 ha<br>Zone Nord : 35,76 ha<br>Zone Sud : 11,86 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Programmation                             | court à moyen terme<br>(< 5 ans, 5-10 ans)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aménagement                               | Opération d'ensemble                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Phasage                                   | Phasage possible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Particularités du site                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Zones (Nord et Sud) en grande partie aménagées et occupées par des activités (activités logistiques, centrales d'enrobés, activités du Port de Richemont liées à des activités industrielles, ...)</li> <li>•Secteur situé au bord de l'A. 31 : porter une attention particulière à l'implantation et la volumétrie de futurs bâtiments, et à la préservation de la végétation au bord de l'infrastructure</li> </ul> |
| Foncier                                   | Terrains privés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

