

COMMUNE DE MONDORFF

Plan Local d'Urbanisme

04 – Orientation d'aménagement et de programmation

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	12/05/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	
Approbation du PLU	DCM	

DOCUMENT DE TRAVAIL

Date de référence : janvier 2023

Préambule

Le Plan Local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement, qui viennent préciser sur certains secteurs de la commune à aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter le développement futur.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

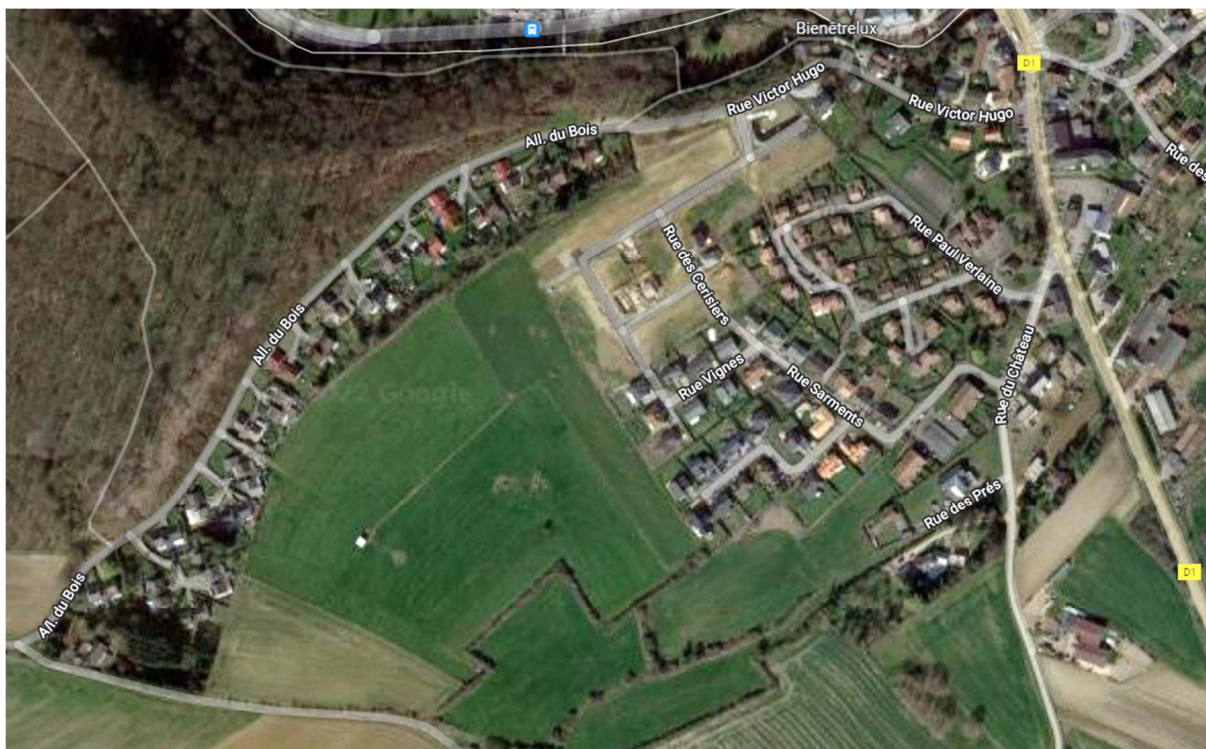
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces orientations prévoient une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit et les principes.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de Mondorff de préciser les conditions d'aménagement de plusieurs secteurs :

- **OAP n°1 - Sectorielle - Secteur 1 : « Bouclage lotissement des vergers / allée du bois » - classé 1AU**
- **OAP n°2 – OAP thématique – Préservation et valorisation de la trame verte et bleue (TVB)**
- **OAP n°3 – OAP thématique - Encadrement et valorisation des sites d'hébergement touristique insolite de pleine nature**

OAP n°1 « Bouclage lotissement des vergers / allée du bois » Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur



Grands principes d'aménagement

- Particularité et usages

Le choix d'urbaniser ce site va permettre de créer un bouclage entre les différents quartiers qui composent Mondorff notamment le quartier nouvellement créé « Les vergers de Mondorff » à l'Allée du Bois.

L'allée du Bois est une voie qui dessert un peu moins d'une cinquantaine de maisons construite en linéaire sans connexions entre quartiers. Dans son PADD, la commune a défini comme objectif la création d'un bouclage de désenclavement de cette voie pour la reconnecter au centre village

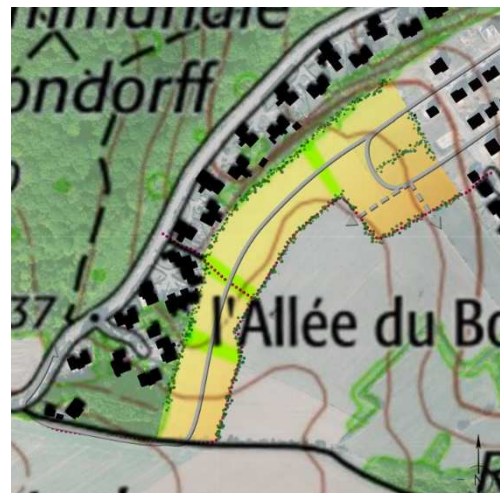
Ainsi, l'aménagement d'une zone d'extension parallèle à l'allée du bois va permettre d'améliorer la desserte automobile, la connexion entre quartiers et l'accessibilité aux équipements publics.

Le site est constitué de terres agricoles, une partie étant cultivée et l'autre étant des prairies.

- Contexte et rapport de voisinage

La topographie montre que les maisons de l'Allée du Bois sont construites dans le talweg, c'est-à-dire sur la partie creuse du terrain. Aussi, le secteur d'extension se situe en contreplongée par rapport aux constructions existantes. Sur sa partie centrale, sa pente descendante s'oriente vers l'Allée du Bois alors que sur les extrémités sud et nord, il suit une progression de pente descendante allant du Sud vers l'Altbach au nord.

Une attention devra donc être portée sur l'orientation des constructions et les rapports de voisinage. Il est en effet impératif d'éviter que les nouveaux propriétaires disposent d'une vue plongeante sur les constructions de l'Allée du Bois mais également sur le lotissement Les vergers de Mondorff. Des dispositifs de transition devront être mis en place sur l'ensemble de l'opération et plus particulièrement sur la partie centrale.



La haie existante, au nord-ouest, en limite avec les constructions de l'Allée du Bois devra être conservée.

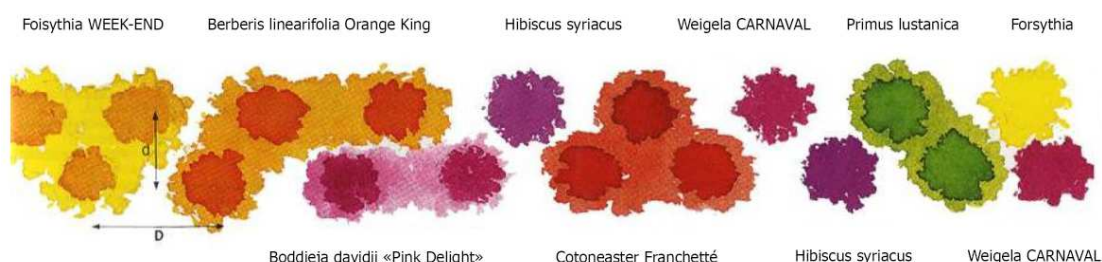
Sur la partie Est, une transition avec les terres agricole sera à prévoir. Son traitement devra être adaptée à l'usage de type culture ou prairial qui en est fait :

- Terres cultivées : une bande de 5 m de protection non constructible et une protection végétale devra être mise en place.
- Prairies : Une transition végétale devra être prévue

En tous les cas, les haies de clôtures ou transition végétale seront composées d'une haie d'essences variées. De plus, sur chaque parcelle, un arbre devra être planté.

Au sein de l'opération des aménagements paysagers participeront à la qualité du cadre de vie et permettront d'assurer un coefficient de biotope favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Exemple de haies d'essences variées



- Préservation de l'environnement et Espaces publics

Gestion des eaux pluviales

- A la parcelle
Une gestion alternative des eaux pluviales devra être mise en œuvre, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle.
La mise en œuvre d'une cuve de rétention de 3000 L minimum sera à prévoir par parcelle.
La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée.
- Sur l'espace public
Pour assurer la gestion des eaux pluviales sur le quartiers des noues seront aménagées le long de la voie principale.
Des espaces de rétention paysagers pourront être aménagés, répartis sur la pente et en transition de groupements de construction.

Paysage

Dans l'idée de renforcer la place de la nature et de compléter le maillage existant, les espaces de rétention paysagers permettront d'assurer un cadre de vie de qualité et seront le support d'espaces publics conviviaux, de jeux ou de détente, leur situation devra être recherchée pour valoriser des points de vue sur le paysage.

Ces espaces publics seront connectés aux cheminements doux.

Programme et Habitat

Le programme s'oriente vers des constructions à destination d'habitat pour compléter l'offre déjà présente sur la commune.

La densité minimale sera de 17 logements à l'hectare mais pourra être répartie de façon hétérogène.

Le choix des secteurs denses notamment pour la densité verticale, devra se faire en fonction de la topographie. Sur la partie basse, pourront être aménagés les logements collectifs alors que les maisons en bande et individuelles seront privilégiées sur la partie haute. En tous les cas, au niveau de la ligne de crête, l'aménagement prévoira les constructions les plus basses.

Le secteur appliquera une mixité de typologie de logement et une diversité dans la taille des parcelles proposées. Les principes de l'**architecture bioclimatique** seront favorisés.

L'aménageur devra trouver une solution organisationnelle pour favoriser la bonne orientation Nord-Sud des logements.

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

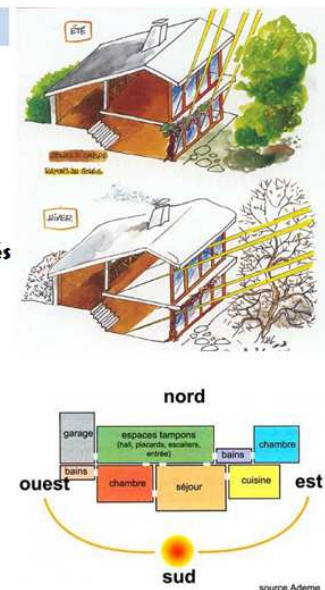
- **protections naturelles contre le vent froid et le soleil**
- **profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées**
- **selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol**

Zonage thermique

- **Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière**

Se protéger de la chaleur

- **Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffes d'été**
- **Prévoir des protections contre le rayonnement solaire**



Transports et déplacements

Ce secteur se trouve à proximité immédiate du tissu urbain.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).

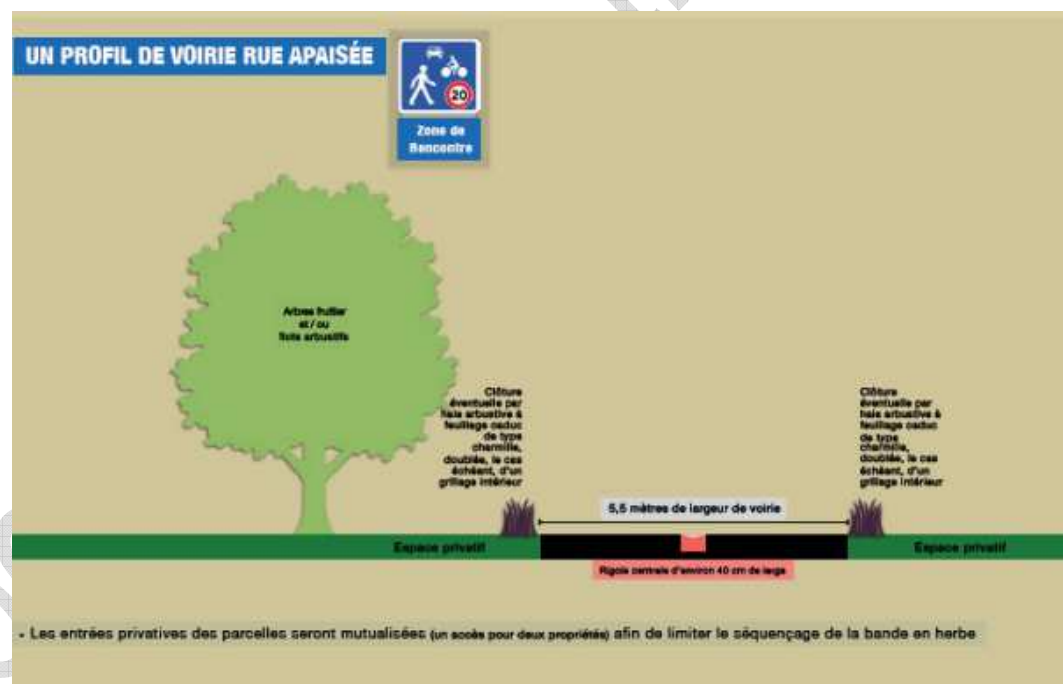
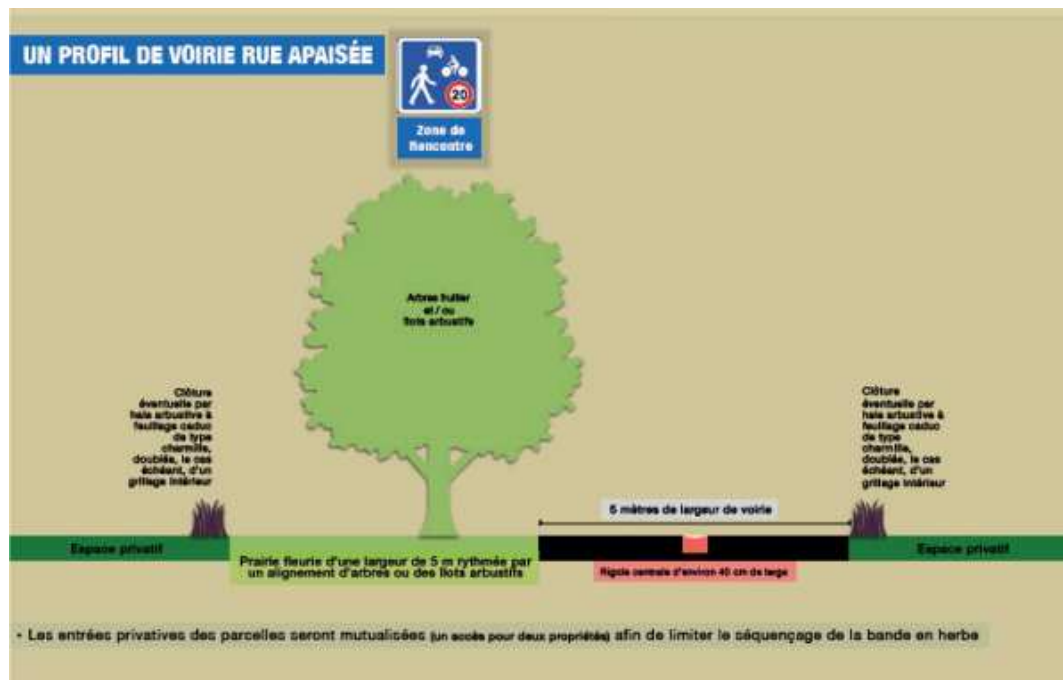
Des liaisons piétonnes supplémentaires pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins.

Des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.

L'aménagement de la zone devra prévoir sur les aires de stationnement public au moins une borne de recharge électrique par tranche de 25 logements

Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier.

- Exemples de profils de voirie



- Schéma d'aménagement du secteur



Document

OAP n°2 – OAP thématique – Préservation et valorisation de la trame verte et bleue (TVB)

Pour favoriser la qualité écologique et paysagères des espaces naturels et la préservation voire reconquête de la biodiversité, des prescriptions sont affichées sur des éléments identifiés sur le plan de zonage (Eléments Remarquables Paysagers cf tableau). Elles visent :

- **Le maintien et la préservation des milieux ouverts et humides**
Il s'agit de garantir la préservation du milieu et de sa fonctionnalité ceci en veillant notamment à éviter le comblement de la zone humide, l'amendement des prairies, éviter le surpâturage et en préservant un équilibre entre plantation et espace de pâture
- **La préservation et confortation de la trame bleue et des ripisylves dans l'espace agricole et urbain**
Il s'agit de maintenir et de conforter les ripisylves le long des rivières, des ruisseaux permanents ou temporaires de sorte à rendre optimal l'expression de leur potentiel de biodiversité et ainsi de garantir la qualité de la continuité écologique de la trame bleue. Dans le cas d'enfouissement passé en milieu urbain, la réouverture ou renaturation sera recherchée et mise en perspective dans les choix d'aménagement
- **La préservation et reconquête de la trame verte et des refuges de biodiversité dans les espaces agricoles et urbains**
Il s'agit de préserver dans la mesure du possible les haies, bosquets, boisements et arbres isolés existants dans l'espace agricole. Dans le cas d'une suppression éventuelle, une renaturation devra être réalisée en compensation disposant d'un potentiel de support de biodiversité équivalent.
- **La préservation des milieux forestiers**
Il s'agit de préserver les boisements autant que possible et dans le cas d'une suppression, justifier de l'impact et en fonction de celui-ci assurer une compensation.
Concernant les lisières, celles-ci devront être maintenues et entretenues de façon à ne pas étendre l'espace forestier notamment près des voies.
En cas d'agrandissement forestier, une distance minimum de 30m par rapport aux voies de circulation devra être réservée.

OAP n°3 – OAP thématique - Encadrement et valorisation des sites d'hébergement touristique insolite de pleine nature (zone Nhi)

Le développement du tourisme s'impose comme un levier essentiel de vitalité

Dans ce cadre, l'habitat insolite en pleine nature s'impose comme un produit stratégique à promouvoir pour répondre à la demande d'un tourisme de week-end, 25 semaines par an, en pleine expansion.

L'habitat insolite autorisé doit traduire une véritable ambition de qualité produit et le respect de l'environnement naturel et du paysage dans lequel il s'inscrit.

La conception architecturale des hébergements insolites

Les habitats insolites pourront être de types très variés : cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees..., mais dans tous les cas ils traduiront une recherche architecturale et une véritable créativité.

Les habitats insolites doivent caractériser l'idée de « pleine nature » et en ce sens le choix des matériaux et des tonalités doit traduire une symbiose avec l'ambiance des lieux et du paysage.

Les habitats insolites pourront proposer des solutions d'habitat rustique ou de grand confort.

La réalisation des habitats insolites devra également valoriser les principes d'éco-construction y compris dans le traitement de la problématique des sanitaires (toilettes sèches)

Concernant l'implantation des habitats insolites, elle visera à donner un maximum « d'intimité nature » à chaque unité. Pour ce faire, leur localisation tirera bénéfice de la géographie du site et proposera, sauf exception justifiée, une distance minimale de 30 mètres entre deux unités.

Les aménagements du site et la gestion générale de l'espace

Les dessertes internes aux sites se feront sous forme de sentier les plus naturels possible. L'aire de stationnement des véhicules sera de conception la plus naturelle possible : sol stabilisé, aire drainée et enherbée...

Hors impératif de sécurité et valorisation de la structure paysagère des sites, la gestion des espaces sera fondée autant que possible sur les principes de la régénération naturelle.

La vie des sites d'habitat insolite en pleine nature doit pouvoir bénéficier pleinement non seulement de la beauté visuelle des lieux, mais également de la sérénité du calme de son paysage sonore. Pour ce faire, chaque site devra disposer d'un règlement imposant le respect de la quiétude des lieux.