

Département de la Moselle
Communauté de Communes de Cattenom et Environs

COMMUNE DE MONDORFF

Plan Local d'Urbanisme

03 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	12/05/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	04/07/2023
Approbation du PLU	DCM	24/06/2024

Document approuvé par D.C.M le 24/06/2024

Date de référence : juin 2024

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**SOMMAIRE**

Préambule	3
Chapitre I : Concernant le paysage et l'environnement	4
1. Protéger les différentes entités paysagères du territoire	4
2. Maintenir le bon fonctionnement des espaces agricoles et forestiers	4
3. Repenser et restaurer des continuités écologiques par le biais des Trames Vertes et Bleues	5
a) Assurer la pérennité des milieux humides et trames bleues	5
b) Respecter et préserver les continuités forestières	5
4. Assurer la sécurité des habitants par la prise en compte des risques	6
Chapitre II : Concernant les fonctions urbaines	7
1. Développer les liaisons douces et créer une ceinture de sentiers autour du village	7
2. Améliorer l'articulation entre les transports en commun et les modes de transports alternatifs à l'automobile	7
3. Apporter un soin particulier aux entrées de ville, notamment par le sud	8
4. Favoriser les espaces publics et les espaces verts comme moteurs de cohésion sociale	8
a) Favoriser la requalification et la création d'espaces publics	8
b) Conserver les cônes des vue vers les espaces verts qualitatifs du village	8
c) Créer une centralité villageoise, notamment autour de la place de la République	8
5. Améliorer l'offre de services	9
a) Améliorer l'offre de proximité	9
b) Améliorer la desserte en communication numérique	9
6. Permettre un développement de l'activité liée aux thermes	9
Chapitre III : Concernant le tissu urbain et les quartier	10
<i>Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs à l'économie, à l'aménagement, aux transports et aux déplacements.</i>	10
1. Planifier l'évolution urbaine de la commune	10
a) Préserver l'identité de la commune et son patrimoine architectural	10
b) Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement	10
c) Planifier et maîtriser les développements urbains futurs	11
2. Favoriser la mixité sociale et générationnelle via les nouveaux logements	13
3. Favoriser les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables	13
Cartes de synthèse	15

Préambule

L'article L 101-2 (anciennement L.121-1) du Code de l'urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'impose aux documents d'urbanisme : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

• **L'article L 151-5 (anciennement L123-1-3)** du Code de l'urbanisme, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

La commune de **MONDORFF** a élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le respect des principes fondamentaux de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme et de l'article L 151-5 du même code, tout en analysant l'état des lieux, décrit dans le diagnostic initial du territoire.

Les orientations retenues par la commune préservent et mettent en valeur les espaces à haute valeur environnementale et paysagère, maîtrisent le développement urbain, et renforcent la centralité villageoise en repensant ses caractéristiques fonctionnelles, notamment dans sa dimension transfrontalière

Chapitre I : Concernant le paysage et l'environnement

Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs au paysage, à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, à la préservation et/ou la remise en état des continuités écologiques.

1. Protéger les différentes entités paysagères du territoire

Le paysage de Mondorff peut se décomposer en plusieurs entités paysagères distinctes, typiques du plateau lorrain rural : la majorité du territoire communal possède un paysage d'openfield constitué de surfaces agricoles, la forêt communale s'étend sur le versant sud de l'Altbach et le village de Mondorff caractérisé par son développement pavillonnaire et sa continuité avec le tissu urbain luxembourgeois de Mondorf-les-Bains. Ces trois composantes paysagères devront être préservées dans leur lecture et dans leur répartition sur la commune.

Les grandes composantes comme les espaces boisés, les espaces de prairies, les haies et cours d'eau seront identifiés dans l'optique de conserver leur lecture dans le paysage.



2. Maintenir le bon fonctionnement des espaces agricoles et forestiers

Les espaces agricoles cultivés, majoritairement des céréales, sont des exploitations productives essentielles à l'économie régionale et communale. Malgré l'aspect intensif des cultures en place, l'activité agricole garantit l'entretien et le maintien des espaces cultivés. Les espaces ouverts de culture et les prairies permanentes riches en biodiversité, dont l'étendue paysagère offre un cadre de vie de qualité, seront préservés afin de contribuer à la qualité végétale et aux abords champêtres de la commune. Lorsqu'ils sont continus, ils participent au fonctionnement écologique du territoire en proposant des milieux occupés par l'homme mais néanmoins favorables aux autres espèces. Cette continuité doit donc être préservée pour ne pas perturber les déplacements faunistiques.

Les nouveaux aménagements proposés devront permettre la continuité des activités agricoles et forestières existantes sur le ban communal.

La forêt communale accueille simultanément des sentiers de loisirs et des espaces de vie pour de nombreuses espèces. La confrontation des usages devra laisser une place majeure à la biodiversité tout en mettant en valeur les cheminements déjà présents.

3. Repenser et restaurer des continuités écologiques par les Trames Vertes et Bleues

L'identification et la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie. Elle joue un rôle essentiel pour la préservation de la biodiversité, capital naturel aujourd'hui menacé.

a) Assurer la pérennité des milieux humides et trames bleues

La trame bleue est un réseau de continuité écologique aquatique. Elle est constituée par l'ensemble des cours d'eau présents sur la commune et par la végétation associée.

La commune de Mondorff est traversée par l'Altbach et ses affluents intermittents. Celui-ci suit la limite de frontière entre la France et le Luxembourg.

Le PLU s'attachera à identifier ces cours d'eaux et à préserver la biodiversité qui s'est développée le long de ceux-ci. Il sera néanmoins autorisé la mise en œuvre d'ouvrage technique de protection des inondations.

Le SDAGE n'identifie pas de zones humides remarquable ou ordinaire sur le territoire. **L'étude a repéré un relief présentant un encaissement privilégiant l'écoulement des eaux de ruissellement. Il s'agit d'une zone humide qui a été confirmée par une étude menée pendant l'élaboration du PLU. Ce secteur sera valorisé et protégé dans le PLU afin qu'il conserve cette fonction de gestion naturelle des eaux de pluie.**

b) Respecter et préserver les continuités forestières

La trame verte désigne un espace vert continu traversant un territoire. La faune vit dans un réservoir de biodiversité où elle réalise l'ensemble de son cycle de vie : reproduction, alimentation, abri, ..., et se déplace d'un milieu à un autre grâce aux corridors écologiques (haies, bosquets, ...).

Mondorff est concerné par la trame verte que constituent principalement les massifs boisés au nord et en partie au sud.

Les études de diagnostic du SCOT-AT ont identifié un corridor écologique sur le territoire de Mondorff.

Ce corridor sera décliné à une échelle locale par le PLU qui retranscrira la protection des espaces boisés mais également de ce corridor pour assurer la continuité des déplacements des espèces animales.

Extrait de la carte du SCOT-AT
Les corridors écologiques stratégiques
et les espaces de perméabilité



4. Assurer la sécurité des habitants par la prise en compte

La sécurité des habitants est un élément essentiel d'un cadre de vie communal agréable. Une attention particulière sera portée à :

- La sécurité liée aux boisements

Les lisières des forêts gagnent parfois du terrain et c'est le cas notamment pour la lisière le long de l'allée du Bois.

Le déboisement sera permis dans l'optique d'assurer une bande de 30 mètres entre la forêt et la voirie et/ou les habitations assurant une parfaite sécurité pour les habitations existantes et la sécurité des automobilistes.

- La prise en compte du risque inondation

Le risque inondation sera pris en compte par :

- ✓ L'identification des secteurs à risques réalisée notamment à travers une étude menée par la CCCE durant l'élaboration du PLU
- ✓ la limitation de l'imperméabilisation,
- ✓ une gestion alternative des eaux pluviales et
- ✓ l'autorisation de réaliser les ouvrages d'art permettant la réduction du risque et notamment nécessaire à la régulation du flux des eaux de l'Altbach (travaux en cours et menée conjointement par le Luxembourg et la France).

Il sera privilégié pour les nouvelles opérations et dans un souci de prévention des risques, une gestion des eaux pluviales pouvant intégrer des systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique pourra être prévue dès la construction en traitement individuel ou collectif.

Une attention particulière sera également portée à l'imperméabilisation des sols de façon à la minimiser.

Par ailleurs, la constructibilité dans les secteurs à risque devra être évitée.

Chapitre II : Concernant les fonctions urbaines

Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs à la gestion communale tels que les équipements et services, l'habitat et l'urbanisme. Il fixe notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Développer les liaisons douces et créer une ceinture de sentiers autour du village

Les abords du village sont propices à la mise en place d'un réseau de sentiers améliorant le cadre de vie. Le concept proposé consiste en la création d'un sentier permettant la promenade en boucle dans les espaces naturels environnant l'emprise urbaine.

Pour l'émergence d'une boucle de chemins autour du village, les itinéraires de promenade pourront être prolongés ou complétés, afin de mettre en valeur l'identité naturelle du territoire.

Les sentiers présents dans la forêt communale ne sont pas tous continus. Un parcours de promenade pourra être travaillé.

2. Améliorer l'articulation entre les transports en commun et les modes de transports alternatifs à l'automobile

La principale infrastructure de transport est la route départementale D1 qui traverse Mondorff. Dans un souci de sécurité routière, il est préconisé de ne pas étendre l'urbanisation en habitat diffus le long de cette voie principale. Cette route est affectée par une zone de bruit à considérer, avec un nombre avoisinant les 10 000 passages automobiles quotidiens. Cette fréquentation s'explique majoritairement par la liaison routière transfrontalière.

Concernant les alternatives à l'automobile, Mondorff est directement desservie par les lignes de transport en commun transfrontalières qui effectuent des allers-retours toutes les heures du lundi au vendredi entre Thionville et Kirchberg. Cette ligne, complétée de l'offre existante de bus à la fois interne aux 2 pays mais également transfrontalières, permet aux travailleurs d'emprunter aisément les transports en commun.

Afin de trouver une articulation avec l'offre de transports alternatifs déjà présente et pour résoudre les problèmes de stationnements de Mondorff, notamment situés aux abords de la place de la République, il serait judicieux d'aménager une aire de covoiturage ou un parking-relais soit sur la place de la République afin de créer un pôle multimodal en lien avec la desserte de bus soit à l'entrée de la ville par le sud afin de désengorger la place de la République qui constitue un secteur à enjeux au centre du village. De plus, ce dernier scénario pourrait permettre de requalifier l'entrée de ville sud, d'offrir la possibilité d'un arrêt de bus supplémentaire pour les mondorffois, et de résoudre les problèmes de stationnement liés aux déplacements transfrontaliers.

L'implantation d'une aire de covoiturage pourrait permettre aux transfrontaliers de se déplacer plus facilement, mais également aux habitants de Mondorff de mutualiser leurs déplacements vers des services intercommunaux ou thionvillois.

3. Apporter un soin particulier aux entrées de ville, notamment

Les entrées de villes sont très importantes car elles agissent comme une image de marque pour la commune. En effet, c'est souvent la première impression et la première vision qui reste au voyageur lorsqu'il arrive dans un nouvel espace. Ces « portes » du village représentent la commune.

Mondorff possède 4 entrées de ville. A l'ouest, par le hameau d'Altwies qui est aggloméré à la commune Luxembourgeoise du même nom, offre une entrée discrète au bord de l'Altbach, dans ce hameau authentique composé de fermes lorraines traditionnelles. L'entrée du village de Mondorff par l'Ouest se fait par l'allée du bois et offre deux paysages antagoniques par leur vocation mais harmonieux par leur cohérence visuelle, entre la forêt communale et le lotissement pavillonnaire qui s'intègre bien à la nature environnante par l'implantation de nombreux arbres et plantations marquant la séparation entre les maisons. L'entrée nord par la commune Luxembourgeoise de Mondorf-les-Bains offre une continuité visuelle de l'urbanisation indissociable de ces deux communes. Cette entrée marque aussi l'histoire de cette frontière avec la présence de l'ancien poste de douane préservé et revalorisé. Enfin, l'entrée de ville au sud est caractérisée par un paysage de transition entre les milieux ouverts en openfield du plateau et le tissu urbain villageois. Deux bâtiments d'exploitation sont présents le long de la route départementale D1 et n'offrent pas une qualité visuelle de choix. **Il serait donc propice de requalifier cet espace de transition afin de soigner la première vision des arrivants sur le village de Mondorff. Cette requalification permettra de dissimuler le stockage existant et l'aménagement éventuel d'une aire de covoiturage.**

4. Favoriser les espaces publics et les espaces verts comme moteurs de cohésion sociale

a) Favoriser la requalification et la création d'espaces publics

Les équipements et les services se répartissent aux abords de la route départementale D1. Ces équipements (l'école élémentaire, la mairie et le centre socio-culturel) sont rassemblés autour de plusieurs espaces publics composites qui polarisent l'afflux des habitants et favorisent la cohésion sociale de la commune. **La requalification et éventuellement la création d'espaces publics sera favorisée, notamment à travers les OAP. L'aménagement de nouvelles aires de jeux en lien avec les nouvelles opérations sera favorisé, tout comme la mise en place d'un nouveau city stade ou plateau sportif.**

b) Conserver les cônes de vue vers les espaces verts qualitatifs du village

Les cônes de vue vers les espaces verts qualitatifs du village seront conservés dans la mesure du possible, notamment les ouvertures visuelles depuis la mairie et depuis la place de la République vers les thermes.

c) Créer une centralité villageoise, notamment autour de la place de la République

La centralité principale de Mondorff se situe en lien avec les principaux équipements communaux. Cet espace est en continuité vers le centre du village qui rassemble quelques commerces de proximité le long de la route départementale D1 et à proximité de la place de la République.

Il serait judicieux de favoriser l'implantation de plusieurs commerces supplémentaires, en lien avec les offres transfrontalières, l'offre de Puttelange-lès-Thionville et Rodemack et les besoins des usagers du territoire, afin de créer un pôle de proximité. Le renforcement de cette centralité villageoise pourrait permettre à Mondorff de profiter de sa situation géographique favorable pour accroître son attractivité.

Cette mesure est cohérente avec la volonté de la commune démographique et de trouver sa place au sein du contexte transfrontalier par l'affirmation de son identité.

5. Améliorer l'offre de services

Il s'agit à la fois d'améliorer l'offre de proximité mais également l'offre du numérique pour assurer le meilleur service et limiter les déplacements pendulaires et de chalandise.

a) Améliorer l'offre de proximité

Mondorff n'a pas les caractéristiques d'un pôle dans l'armature urbaine, néanmoins elle est à l'articulation avec la frontière luxembourgeoise et en conurbation avec son homonyme implantée de l'autre côté de la frontière Mondorf-lès-Bains qui elle, bien que luxembourgeoise, présente les caractéristiques d'un pôle à savoir une population d'environ 5000 habitants et plus de 2200 emplois. Mondorff est donc dans l'aire d'influence de Mondorf-lès-Bains et appuie son fonctionnement sur son activité commerciale et de services.

Il s'agira donc à travers le PLU d'assurer une complémentarité avec Mondorf-lès-Bains en s'appuyant sur la dynamique de la ville luxembourgeoise et son accessibilité en transport en commun.

Ainsi, les services et commerces de proximité sont priorisés et les projets luxembourgeois pris en compte.

Les porteurs de projet pourront s'implanter selon les opportunités dans l'enveloppe urbaine, à la condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les riverains.

b) Améliorer la desserte en communication numérique

La fibre est installée sur Mondorff. Les habitants peuvent disposer de conseillers numériques sur le territoire. **Il s'agira à travers le PLU de profiter de l'existence de la fibre sur la commune pour favoriser le télétravail et de s'assurer que les nouvelles constructions et opérations intègrent l'accessibilité au haut débit.**

6. Permettre un développement de l'activité touristique et notamment liée aux thermes

Le territoire de Mondorff est limitrophe du Golf de Preisch et se situe à moins de 5km de Rodemack et de sa citadelle médiévale. Par ailleurs, une partie de l'activité thermale Luxembourgeoise de Mondorf-lès-Bains se situe sur le ban communal de Mondorff.

Un lien touristique pourrait être tissé entre Preisch, Rodemack, Mondorf-lès-Bains et Mondorff dans une offre globale entre culture, bien-être et loisirs.

Une offre en hébergement touristique pourra donc être développée selon les opportunités tant que leur aménagement respecte le paysage et l'environnement. Il pourra par exemple s'agir d'hébergements insolites dans les arbres ou en pleine nature ou d'une aire de camping-car au carrefour de Mondorff et de Mondorf-les-Bains notamment en lien avec les thermes.

La commune souhaite par ailleurs dans le prolongement de l'activité thermale et touristique luxembourgeoise réserver une zone laissant un potentiel d'extension pour un secteur naturel de loisirs lié cette activité. Outre sa connectivité avec les thermes, tout aménagement respectera l'environnement et le cadre de vie.

Chapitre III : Concernant le tissu urbain et les quartiers

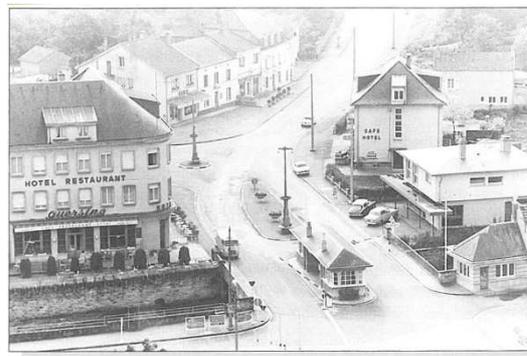
Ce chapitre définit et développe les enjeux relatifs à l'économie, à l'aménagement, aux transports et aux déplacements.

1. Planifier l'évolution urbaine de la commune

a) Préserver l'identité de la commune et son patrimoine architectural

Mondorff est marquée par son statut de commune transfrontalière. Celui-ci a notamment marqué le territoire par la construction d'un poste de douane et d'un hôtel restaurant.

Le PLU relèvera les bâtiments caractéristiques de l'histoire du village et en assurera la protection pour qu'elle puisse être perpétuée.



Entrée de Mondorff 1960

L'identité de la commune passe également par la construction des différents quartiers et de leurs caractéristiques architecturales, le PLU prendra soin de les appréhender et d'envisager les prescriptions adaptées.

b) Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement

En 2019, la commune compte une population de 525 habitants pour 239 logements.

Pour lutter contre l'étalement urbain, il s'agit tout d'abord de travailler sur l'existant et donc de profiter des logements vacants, dans l'objectif de leur remise sur le marché. On peut aussi noter quelques potentiels de renouvellement de constructions existantes avec des corps de ferme désaffectées, qui pourront faire l'objet de réhabilitations et / ou transformations.

De plus, le recyclage foncier est une autre possibilité à mettre en place pour permettre un développement de la population tout en évitant le mitage du territoire. La priorité d'urbanisation sera donc mise sur les secteurs encore libres, compris dans l'enveloppe urbaine (périmètre entourant les espaces construits à moins de 30m des bâtiments existants). Il peut s'agir de parcelles libres de construction, desservies par les réseaux (dents creuses), ou de secteurs à aménager sous la forme d'opérations groupées.

A travers ce PADD, nous travaillons sur un objectif à 20 ans par tranche de 10 ans soit de 2021 à 2030 et 2031 à 2040.

En 2020 Mondorff dispose de :

- **15 parcelles libres d'urbanisation identifiées pour une estimation d'un potentiel de 11 projets.** (3 dents creuses avec des contraintes physiques fortes sont exclues soit une rétention de 25%)
Une estimation de 16 logements nouveaux par comblement des dents creuses est estimée pour la période 2021-2040.
- **19 logements vacants** ont pu être répertoriés d'après les données LOVAC (données pour le repérage et la caractérisation des LOGements VACants). 7 logements ont été remis sur le

marché suite à des rénovations et ventes qui ont eu lieu en 2020, 1 en 2021, et le logement au-dessus de l'ancien café a été rénové en 2020).

La mairie indique en juin 2023 que les autres logements identifiés sont soit en location, soit ce sont des résidences secondaires.

En tous les cas, environ 40% des habitants sont locataires sur Mondorff, nous évaluons un taux moyen de rotation des logements en location à 10% soit environ 11 logements en rotation. Par ailleurs 6 Logements sont identifiés comme secondaires par la commune.

Aussi, la commune tendra à s'assurer que la vacance reste une vacance correspondant au taux moyen de rotation des locations et des ventes.

Ainsi, ce sont 7 logements qui sont estimés remis sur le marché par vente et rénovation de 2021 à 2040.

- **peu de bâtiment mutable, il existe peu de bâti agricole sur Mondorff.** Une grange a été identifiée ainsi que l'ancien café. En 2023, un permis de construire pour la réalisation de 2 logements a été déposé dans cette grange.

L'ancien café au 5 rue de Paris a été réhabilité en 2021, la partie café a été transformée pour agrandir le logement T3 situé à l'étage vacant depuis plus de 10 ans.

Au total 2 logements nouveaux créés par mutation sont prévus pour la période 2021-2040.

- **peu de terrains propices à la densification spontanée.** En effet, toutes les opérations en lotissement ainsi que la partie inondable peuvent être écartées de cette possibilité. En 2020, 3 ou 4 grandes propriétés sur lesquelles cette division pourrait être réalisée peuvent être répertoriées

En 2021, un permis de construire a été déposé sur une de ces grandes propriétés.

Ainsi un logement nouveau est estimé sur la période 2021-2040 par densification spontanée

- **Aucune parcelle pouvant subir un recyclage foncier n'a été identifiée**

L'urbanisation ponctuelle au sein de l'enveloppe urbaine apporte donc un potentiel d'urbanisation pour la période 2021-2040 d'environ 26 logements.

c) Planifier et maîtriser les développements urbains futurs

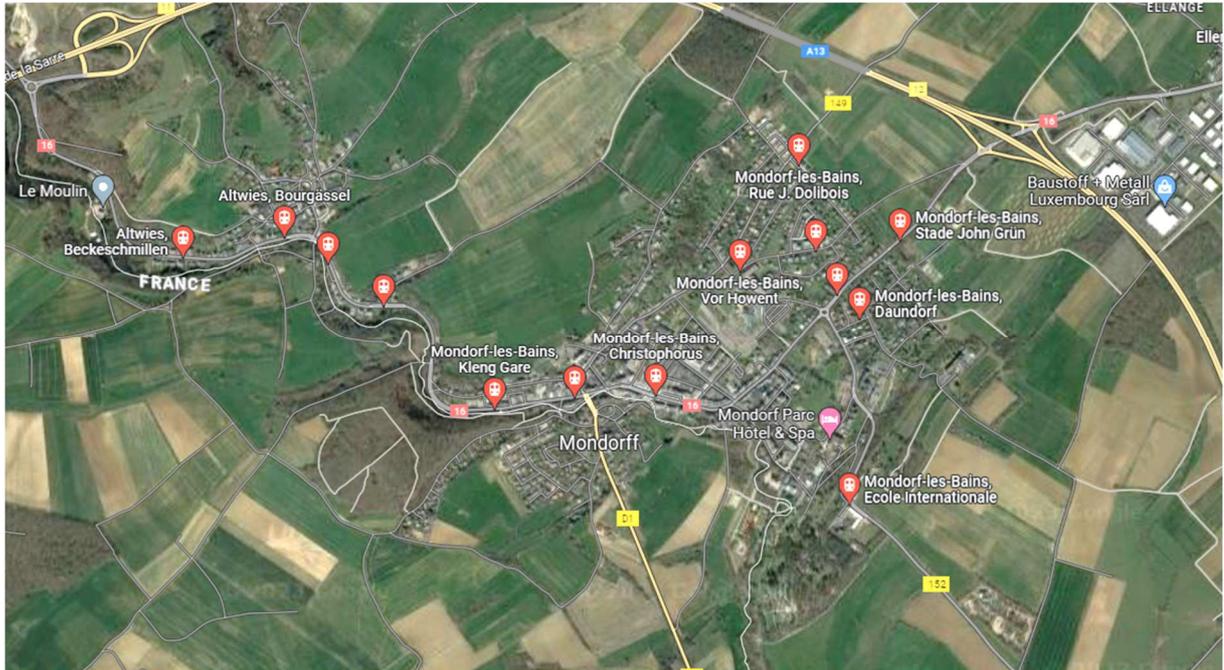
Mondorff est une commune attractive par sa position stratégique transfrontalière et en conurbation avec Mondorf-les-Bains son homologue qui abrite environ 5500 habitants et dispose de nombreux services et commerces nécessaires à la vie quotidienne.

Compte tenu de la croissance démographique observée depuis la pandémie qui s'approche des 2% et de son contexte transfrontalier, Mondorff a établi un projet visant une croissance démographique aux alentours de 0.8 % habitants par an (ce qui correspond à la moyenne enregistrée sur la période 1999-2020) pour la période 2021-2040 pour aller vers une décroissance progressive et tendre entre 2030 et 2040 vers 0.2%.

Cela porterait le nombre d'habitants d'ici 2030 à environ 600 en prenant en compte une diminution du nombre d'habitants par logement de 0.2 sur 20 ans. Pour rappel, le phénomène de décohabitation touche fortement Mondorff depuis 1990 en cumulant une perte de 0.2 habitants tous les 8 ans environs. Cela permettrait à la commune d'assurer un bon fonctionnement de ses équipements notamment scolaire et permettra de répondre aux objectifs du SRADDET d'envisager le développement en prenant en compte le contexte transfrontalier et ici pour Mondorff de s'appuyer sur le potentiel de transports en commun, de services, de commerces et d'emplois luxembourgeois qu'offre la commune limitrophe.

Cependant, pour prendre en compte les politiques de démographique inférieure sur le département, la planification pourra être ajustée de manière temporelle.

Il est à noter que la planification du PLU pourra s'appuyer sur la conjoncture transfrontalière observée.



Le potentiel dans l'enveloppe urbaine se retrouve fort restreint du fait :

- De la pression foncière exercée par le Luxembourg et par la proximité de Mondorff-Les-Bains (transports en commun, services, commerces, emplois)
- De la morphologie urbaine sous forme de lotissement dont les constructions sont déjà bien denses et pour lesquelles il est difficile de prévoir une densification spontanée de type BIMBY (Build In My Back Yard – construire dans ma cour arrière).
- De la présence d'une zone inondable qui grève une grande partie du cœur de village

En considérant les **26 logements potentiellement prévus dans l'enveloppe urbaine**, il resterait des logements à produire pour les 15 prochaines années pour répondre à l'objectif démographique de Mondorff.

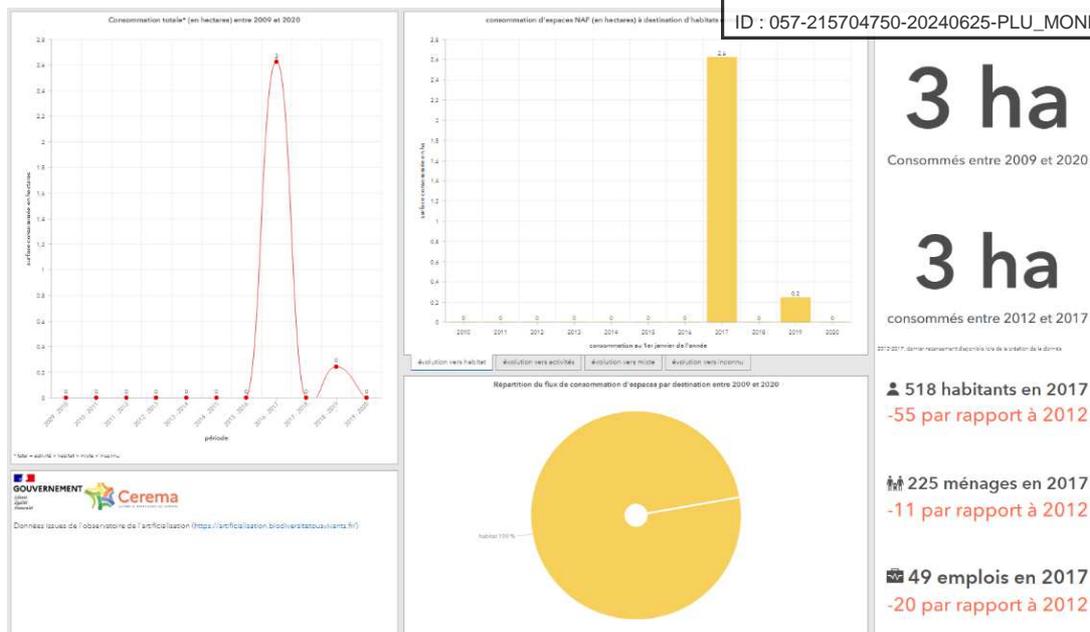
Mondorff peut ainsi prévoir d'urbaniser en extension urbaine, en respectant la densité prévue d'environ 17 logements par hectare nouvellement urbanisé sur la période 2021-2040.

Les extensions urbaines seront favorisées en limite du tissu urbain existant et prioritairement conçues en opérations d'ensemble. Les OAP permettront de définir clairement le phasage de réalisation, la densité, le type de logements...

Durant les années 1997-2017, la consommation des terres par l'habitat n'a cessé d'augmenter. Entre 1997 et 2012, 0,17 ha étaient consommés par an, alors qu'entre 2006 et 2012, 0,38 ha ont été consommés chaque année. En prenant en compte la construction du lotissement des vergers, 0,48 ha ont été consommés par an entre 2006 et 2017.

Selon l'observatoire de l'artificialisation de 2010 à 2020 ce sont environ 3 hectares qui ont été consommés au titre de l'habitat.

Selon la loi Climat et Résilience, la commune doit réduire sa consommation de 50% pour 2021 à 2030, **soit consommer un maximum de 1.5 hectare.**



Le PLU s’attachera à respecter la consommation foncière induite par la loi climat et résilience mais pourra s’adapter aux objectifs territorialisés établis à travers les documents supra-communaux ou définis à travers une délibération communautaire.

Ainsi, la commune prévoit une zone d’urbanisation future au vu de sa position stratégique tournée vers Mondorff-les-Bains de

- 1,5 hectare qui sont prévus à l’échéance 2021-2030 en s’appuyant littéralement sur les objectifs de la loi climat et résilience. Ceux-ci pourront être planifiés sur une temporalité plus importante soit jusqu’en 2040 en fonction de la conjoncture démographique observée.

Selon cette conjoncture démographique, les chiffres pourront être actualisés sans porter atteinte à l’équilibre de ce PADD.

2. Favoriser la mixité sociale et générationnelle via les nouveaux logements

En 2019, la commune compte une population de 525 habitants pour 239 résidences principales. Mondorff a l’avantage de posséder une offre de logements variée, cet aspect favorise la mixité qu’elle soit fonctionnelle (en cœur de village), sociale ou générationnelle au sein de la commune. La croissance et le développement résidentiel de Mondorff devra se réaliser dans cette continuité, afin de garder une cohérence avec les caractéristiques du tissu urbain déjà présent et de garder une mixité au sein de sa population créant la richesse culturelle d’un territoire. La demande actuelle sur Mondorff correspond aux T2 pour les travailleurs transfrontaliers ou encore pour les séniors. Une typologie de logements spécifiques de type location pour séjour thermal pourra également être définie en lien avec les thermes.

3. Favoriser les économies d’énergie et le développement des énergies renouvelables

Dans un contexte de crise économique et environnementale, la gestion de nos ressources est devenue un enjeu majeur de société. La prise en compte des effets de la consommation et de la pollution de nos différentes ressources (énergie, eau, terres agricoles et naturelles, air, etc.) et l’intégration de leur gestion à la notion de développement durable doit permettre d’assurer une meilleure transmission de ces ressources aux générations futures.

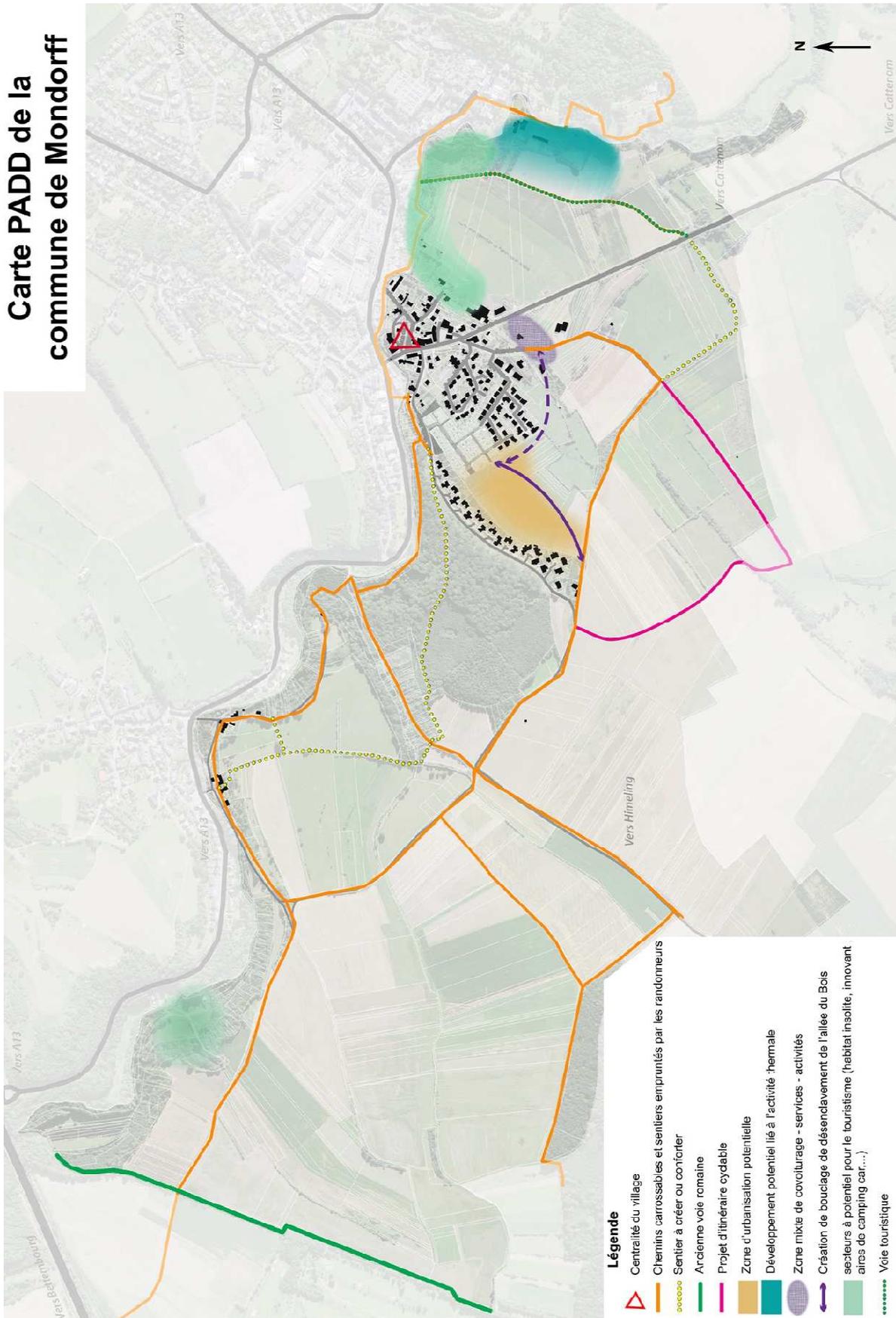
Il s'agit à travers le document d'urbanisme de prendre en considération le volet énergétique et la production d'énergie renouvelable.

Le PLU pourra favoriser la production d'énergie renouvelable mais également valoriser l'économie d'énergie par la promotion de l'architecture bioclimatique et la rénovation énergétique.

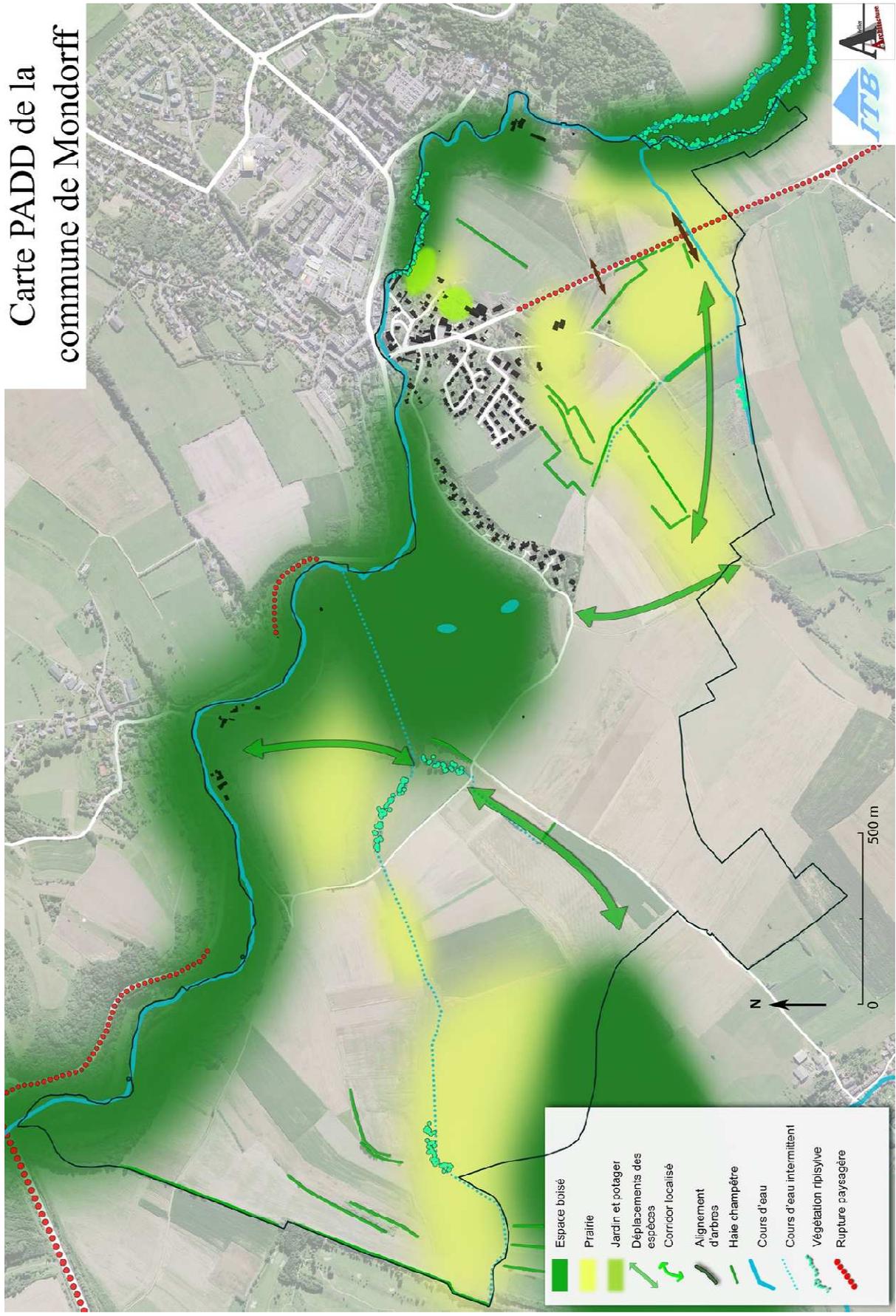
Ainsi, certains principes de conception des nouveaux bâtiments pourront être favorisés dans le PLU (comme les brise-soleils, l'isolation extérieure, l'infiltration locale de l'eau de pluie, le stationnement séparé de la construction principale, les ouvertures maximisées au sud, ...). De même, les réflexions sur les nouveaux quartiers pourront intégrer de nouveaux programmes, tels que des opérations d'habitat participatif, l'auto-construction, l'apport d'usages mutualisés ou encore la mise en œuvre de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Cartes de synthèse

Carte PADD de la commune de Mondorff



Carte PADD de la
 commune de Mondorff



Espace boisé	Prallie	Jardin et potager	Déplacements des espèces	Corridor localisé	Alignement d'arbres	Haie champêtre	Cours d'eau	Cours d'eau intermittent	Végétation ripisylve	Rupture paysagère