

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Ellange

**SCHÉMA DIRECTEUR
E-NQ1 – Rue des Champs**



Version juillet 2020

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

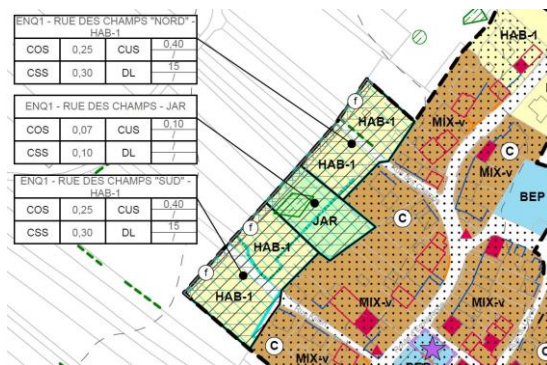
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°ENQ-1 à réaliser dans la localité d'Ellange.

- **Superficie** : 0,89 ha brut
- **Localisation** : au nord-ouest d'Ellange
- **Environnement bâti** : tissu bâti villageois mixte (ferme, maisons unifamiliales en bande et isolées)
- **Environnement naturel** : biotope surfacique à protéger au situé au centre du site, entre la rue Killen et la rue des Champs ; et biotopes linéaires à protéger de type haie vive le long de la limite nord-ouest entre la zone agricole et le nouveau quartier et au centre du site ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site
- **Accessibilité** : site traversé au sud par la rue Killen et au nord par la rue des Champs ; arrêts de bus à moins de 250 m (arrêt « Ellange Martialis ») ; gare de Bettembourg à 17 km.



Carte topographique

ACT, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1998-2000)



Extrait de la partie graphique du PAG

Contraintes

- **Topographie** : terrain en pente douce d'ouest en est, qui descend vers le centre du village
- **Éléments identitaires naturels** : haies en bordure de site

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un quartier résidentiel dans la continuité du bâti existant rue Killen et rue des Champs et minimiser ainsi un effet d'extension de la localité vers le nord-ouest.
 - Développer un projet contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (site intégré à l'environnement existant).
 - Privilégier les constructions adaptées au caractère villageois (maisons en bande) en évitant les typologies pavillonnaires.
- **Paysage et écologie** :
 - Proposer des constructions bien intégrées et respectueuses tant du paysage que des éléments naturels présents sur le site.
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels existants).
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).
 - Conserver une coulée verte importante au nord-ouest du site et au centre de l'ilot.



Cœur du site



Site, nord de la rue Killen



Site, sud de la rue Killen

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 90 % des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** ; des activités peuvent s'installer sur le site dans la limite des 10 % de surface construite brute sous réserve de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
- **Proposer un quartier résidentiel** composé principalement de maisons d'habitations unifamiliales **jumelées ou en bande** avec un maximum de **2 niveaux**.
- Donner un caractère rural au quartier par la **disposition du bâti par rapport à la rue**.
- Respecter la densité maximum de **15 logements par hectare**, correspondant à 9 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Le cœur du site est inscrit en **zone « jardins »**, ce classement ne permettant la construction d'aucun logement.



Proposition d'aménagement du site

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Conserver un **espace vert** ouvert au centre du site, pour compenser, protéger et mettre en valeur les biotopes et la végétation existante (classement en « jardins »).
- **Intégrer les haies et les arbres existants** comme structures de plantation dans l'aménagement du nouveau quartier, notamment la haie faisant office d'écran en limite ouest de la zone.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25%.

Éléments identitaires à préserver

- **Conserver et mettre en valeur** les arbres isolés, les alignements d'arbres et haies existants, en particulier les biotopes protégés.

Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole et la zone villageoise bâtie/ à bâtir afin de recréer le caractère rural de cette entrée de localité.

Séquences visuelles

- Créer un étranglement bâti aux deux entrées nord-ouest du nouveau quartier afin de marquer l'entrée de la localité.
- S'inspirer de la structure villageoise existante, aussi bien dans la typologie des constructions que dans la configuration des espaces extérieurs.
- Proposer des gabarits similaires aux constructions voisines.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la rue Killen et la rue des Champs qui traversent parallèlement le site du nord-ouest au sud-est (voie à double sens reliant le centre de la localité) et permettent de desservir directement les nouvelles constructions de part et d'autre des rues.



Rue Killen



Rue des Champs

- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Tranquilliser le site en proposant une implantation des habitations qui permette de marquer l'entrée de la localité.

Aires de stationnement

- Prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain en faible pente vers le sud-est
- Les canalisations du réseau d'eaux usées seront de préférence installées en suivant les axes de la voirie publique.
- Réseau des eaux usées :
 - prévoir 2 bassins de rétention : un bassin par sous-quartier organisé de part et d'autre de la rue Killen et de la rue des Champs
 - un écoulement des eaux pluviales par des fossés ouverts à caractère naturel devra être assuré.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Intégrer le quartier au paysage rural en conservant les biotopes protégés et par la création d'**écrans végétaux, de haies et buissons indigènes** non ou peu taillés, au fond des jardins.
- Créer une **ceinture verte** assurant la transition entre les habitations projetées et la zone agricole limitrophe et marquant la limite d'urbanisation de la localité.
- Limiter la hauteur des constructions à des **gabarits ruraux traditionnels** afin de limiter leur impact sur le paysage.
- Privilégier les toitures à double pente ; l'intégration des toitures plates ou autres est admise à condition d'améliorer l'intégration du bâti à la typologie villageoise.

Coulées vertes et maillage écologique

- Créer un **front vert composé d'essences végétales** indigènes derrière les habitations prévues afin de continuer la coulée verte en place et contribuer au maillage écologique.

Biotopes à préserver

- Préserver et mettre en valeur les biotopes protégés recensés en les intégrant au concept :
 - Un biotope protégé au cœur de l'ilot
 - Un habitat d'espèce constitué d'une haie vive faisant office d'écran par rapport à la zone agricole limitrophe et d'un biotope surfacique entre la rue Killen et la rue des Champs



Haie vive le long de la zone agricole au nord-ouest du site



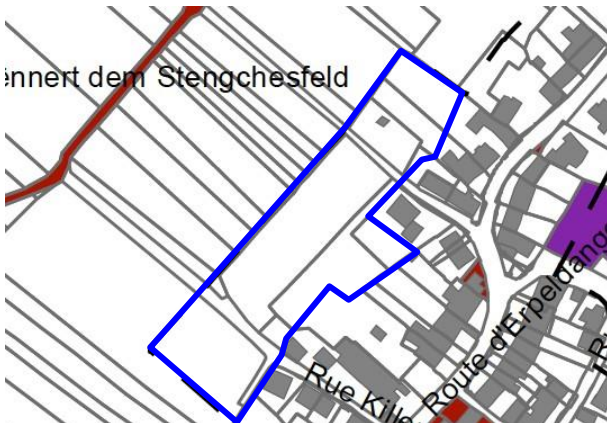
Biotope protégé au cœur du site

Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
 - Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans les surfaces privées, notamment au niveau de l'interface avec l'espace-rue.
 - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics et privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer les eaux de ruissellement (chaussée semi-poreuse, utilisation de matériaux perméables, etc.).
 - Respecter au moins 60% de perméabilité pour toutes les parcelles.
- **Implantation et conception des constructions**
 - Prendre en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).
 - Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest.
 - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts.
 - Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace.
 - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables.
 - En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation.
- **Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux**
 - Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie.
 - Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics.
 - Proposer un concept d'ensemble pour le quartier, intégrant notamment la récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage.
- **Développement de la biodiversité**
 - Préserver et mettre en valeur les éléments naturels existants.
 - Favoriser l'utilisation des essences indigènes.
 - Prévoir une gestion extensive du domaine public.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- **Périmètre du ou des PAP**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » pourra être couverte par plusieurs PAP, sans compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - Si plusieurs PAP sont prévus, chacun devra présenter un concept d'ensemble et préciser l'intégration du PAP dans ce concept.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
 - Environnement : un écobilan doit être réalisé lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits. Une étude de terrain doit également être réalisée sur l'ensemble du site en raison de la qualité potentielle de ces surfaces en tant qu'habitat pour le Rougequeue à front blanc.
 - Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus en partie est du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.



Propriétaires fonciers
Propriétaires privés



Contraintes

-  Terrains avec des vestiges archéologiques connus
-  Biotopes protégés - surfacique
-  Biotopes protégés - linéaire
-  Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées - linéaire
-  Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées

Recommandations SUP 1^{ère} partie (selon efor ersa, 2014) :

(Zone non considérée pour le rapport sur les incidences environnementales – SUP 2^{ème} partie)

- **Paysage** : les incidences du projet sur le paysage peuvent être réduites en intégrant le plus possible les haies et les arbres existants comme structures de plantation, notamment la haie faisant office d'écran en limite ouest de la zone.
- Une étude de terrain plus conséquente est à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PAP.

En ce qui concerne les chauves-souris mais aussi le paysage, le projet devra prévoir des mesures compensatoires sous forme de nouvelles plantations permettant de recréer une ceinture verte au nord-ouest de la localité, assurant ainsi la transition entre la zone agricole et la zone urbaine.