

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Ellange

**SCHÉMA DIRECTEUR
E-NQ2 – Op der Breck**



Version avril 2021

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

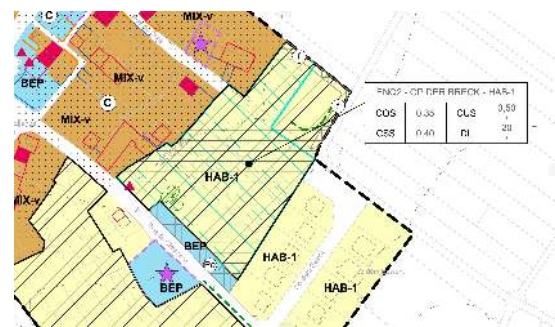
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°ENQ-2 à réaliser dans la localité d'Ellange.

- **Superficie** : 1,36 ha brut
- **Localisation** : entrée sud-est d'Ellange
- **Environnement bâti** : tissu bâti villageois mixte (ferme, maisons unifamiliales en bande et isolées), en face du cimetière et dans un espace libre enclavé entre un lotissement pavillonnaire à l'est et le centre ancien à l'ouest
- **Environnement naturel** : biotopes ponctuels (arbres) à l'ouest ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site
- **Accessibilité** : site desservi par la rue Op der Breck qui le longe à l'ouest ; arrêts de bus à moins de 150 m (arrêt « Ellange Martialis ») ; gare de Bettembourg à 16 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 qui descend vers l'ouest, du lotissement pavillonnaire « Op dem Ewent » vers le centre de la localité.
- **Éléments identitaires bâtis** : hangar existant et chapelle situés à l'intérieur du périmètre du nouveau quartier, à l'entrée sud-ouest du site. Le hangar existant peut être détruit au profit d'habitations.

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un quartier résidentiel d'habitations unifamiliales jumelées ou en bande.
 - Proposer une transition harmonieuse entre la typologie rurale du centre et le lotissement pavillonnaire à l'est du site.
 - Développer un projet d'urbanisme contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (espaces privés et publics agréables et fonctionnels, site intégré au paysage, etc.).
- **Mobilité** :
 - Sécuriser les déplacements intra-quartier et favoriser la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).
 - Mettre en valeur les éléments naturels et intégrer le quartier au paysage rural par des écrans végétaux comme transition avec le paysage ouvert.



Vue depuis le nord du site



Vue depuis le sud du site

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- **Renforcer le noyau villageois.**
- **Proposer un quartier résidentiel** composé principalement de maisons d'habitations unifamiliales groupées et en bande, avec un maximum de 2 niveaux.
- Privilégier une offre de logements bénéficiant d'une implantation prenant en compte la topographie du site.
- Respecter la densité maximum de **20 logements par hectare**, correspondant à 27 unités de logement pour l'ensemble du site.
- Traiter les **fonds d'impasse en cour** ou placette distribuant les nouvelles constructions.
- Assurer une connexion vers **l'aire de jeu** située à moins de 75 m du site, au nord du quartier « Op dem Ewent » en aménageant un accès piéton par le chemin rural prolongeant la rue du Curé.
- **Aménager des haies ou murets en pierres sèches** dans l'esprit villageois d'Ellange à l'arrière des habitations qui seront implantées en relation directe avec les espaces publics.
- La **fonction résidentielle** devra représenter au minimum 90% des surfaces construites brutes. Des professions libérales et/ou des activités ne gênant pas la tranquillité du quartier pourront s'installer sur le site, dans la limite des 10 % de surface construite brute, à condition qu'elles soient liées au logement et n'engendrent pas de trafic supplémentaire.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Marquer l'entrée du quartier en conservant la chapelle dans un espace vert public qui précède le seuil bâti.
- Protéger et mettre en valeur la végétation existante, principalement l'ancien verger au sud-est du site.
- Aménager de manière conviviale les 2 places minérales prévues sur le site.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25%.

Éléments identitaires à préserver

- Conserver la chapelle existante à l'entrée du nouveau quartier.
- Préserver les arbres isolés, les alignements d'arbres et haies existants, en particulier les biotopes protégés.
- Le hangar existant à l'intérieur du périmètre peut être détruit.



Chapelle à conserver



Végétation/verger à conserver



Hangar existant

Mesures d'intégration spécifiques

- Assurer à la fois la transition avec le quartier résidentiel « Op der Ewent » au sud-est et avec la zone agricole qui encadre la partie la plus au nord du nouveau quartier.

Séquences visuelles

- Marquer l'entrée du quartier en conservant la chapelle dans un espace vert public qui précède le seuil bâti.
- S'inspirer de la structure villageoise existante, aussi bien dans la typologie des constructions que dans la configuration des espaces extérieurs.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la rue Op der Breck (voie à double sens reliant la rue du Cimetière et la rue du Curé) pour desservir le nouveau quartier.
 - Prévoir un accès motorisé uniquement depuis la rue du Curé et la rue Op der Breck, afin de conserver le parking et le verger existant en bordure de la rue du Cimetière.
- **Mobilité douce :**
 - Proposer un chemin piéton/cycliste entre la place centrale prévue pour le nouveau quartier et l'aire de jeu en passant par le chemin rural dans le prolongement de la rue du Curé
- **Zone résidentielle :**
 - Aménager la rue Op der Breck en zone résidentielle ou réservée aux riverains afin d'éviter que cette voirie soit utilisée comme raccourci pour les automobilistes.



Op der Breck



Rue du Curé



Prolongement rue du Curé

Aires de stationnement

- Prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.
- Prévoir des places de stationnement public au niveau des places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR (personne à mobilité réduite).

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, en faible pente vers l'ouest et le centre de la localité
- Deux bassins de rétention sont à prévoir :
 - l'un au sud, à l'arrière la chapelle, recevant les eaux pluviales de la partie du quartier située entre la rue du Cimetière et la rue du Curé
 - l'autre, de taille réduite, à localiser à proximité de la place de rebroussement à l'extrémité nord de la rue Op der Breck, pour les besoins des seules nouvelles constructions prévues au nord de la rue du Curé.
- Les canalisations du réseau d'eaux usées seront de préférence installées en suivant les axes de la voirie publique.
- Connexion au réseau d'adduction d'eau garantie pour tous les terrains, réseau incendie compris.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Mettre en valeur l'espace vert et le parking public à l'entrée du nouveau quartier grâce à un aménagement convivial.
- Créer une **ceinture verte** en limites sud et est du site.
- Limiter la hauteur des constructions selon les **gabarits traditionnels des constructions rurales** afin de limiter leur impact sur le paysage.
- Les toitures plates ne sont pas à privilégier.

Maillage écologique

- Préserver et intégrer le noyer remarquable existant sur le site et deux jeunes tilleuls situés à proximité de la chapelle dans le maillage écologique local.

Biotopes à préserver

- Préserver et mettre en valeur le biotope surfacique protégé recensé sur le site en l'intégrant au concept : il s'agit du verger situé au sud du site, à l'arrière du parking qui longe la rue du Cimetière (parcelle 226/3477)



Biotope protégé à conserver

Critères de durabilité


- **Réduction des surfaces scellées**
 - Une bonne orientation des constructions sera recherchée, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest.
 - Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans le domaine public et les surfaces privées, notamment au niveau de l'interface avec l'espace-rue.
 - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics ou 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 par exemple par une chaussée semi-poreuse, l'utilisation de matériaux perméables.
 - Respecter au moins 60% de perméabilité pour toutes les parcelles.
 - Prévoir un aménagement écologique des aires de stationnement.
- **Implantation et conception des constructions**
 - 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.
 - 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 biotopes et éléments naturels existants.
 - Favoriser la plantation d'essences indigènes.

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.
 - Dans le cas d'une réalisation par plusieurs PAP, chacun d'entre eux devra présenter un concept d'ensemble et démontrer son intégration dans ce concept.
- **Phases de réalisation**
 - En cas de réalisation en plusieurs phases, la première phase devra prévoir l'aménagement des terrains appartenant à la Commune et du bassin de rétention coté ouest.
 - Les maisons au nord de la rue du Curé peuvent être réalisées indépendamment des autres phases.
- **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.
 - *Zones archéologiques* : terrains avec vestiges archéologiques connus sur l'ensemble du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.



Propriétaires fonciers

 Commune de Mondorf-les-Bains

Contraintes

-  Biotopes protégés - ponctuel
-  Biotopes protégés - linéaire
-  Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées - surfacique
-  Terrains avec des vestiges archéologiques connus
-  Immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux
-  SPC - Sites potentiellement contaminés
-  Ligne électrique

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 peuvent être réduites en intégrant le plus possible le verger et le noyer remarquable existant. Le projet présente également l'avantage de pouvoir renforcer le noyau villageois.
- **Biens matériels** : La zone d'aménagement est marquée par la présence d'une chapelle, située au niveau de la rue du Cimetière, dans la partie ouest de la zone. La localisation de cette chapelle est signalée par la présence de deux jeunes tilleuls. Le projet d'urbanisation devra tenir compte de la présence de cette chapelle.