

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Ellange

**SCHÉMA DIRECTEUR
E-NQ3 – Am Kiirchebongert**

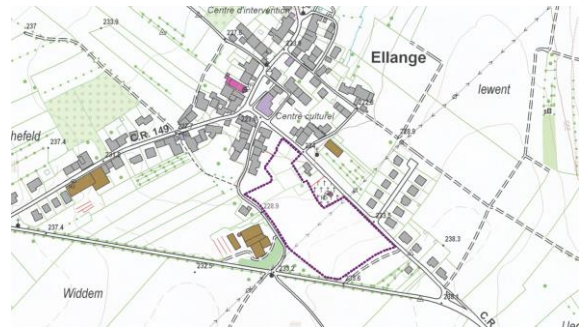


Version juillet 2020

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-3 à réaliser dans la localité d'Ellange.

- **Superficie** : 2,12 ha brut
- **Localisation** : entrée sud-est d'Ellange,
- **Environnement bâti** : tissu bâti villageois mixte (ferme, maisons unifamiliales en bande et isolées) ; cimetière en limite nord.
- **Environnement naturel** : biotope protégé à l'extérieur du site : type haie dans la courbe de la rue de l'Eau, à l'ouest, et rangée d'arbres le long de la rue du Cimetière, à l'est.
- **Accessibilité** : site desservi par la rue du Cimetière et la rue de l'Eau ; arrêts de bus à moins de 250 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** : relief en pente régulière, orientée du sud-est au nord-ouest et qui s'accroît vers le centre du village au nord
- **Éléments identitaires naturels** : végétation existante, notamment la rangée d'arbres longeant de la rue du Cimetière et le groupe d'arbres situés au sud-ouest du cimetière.

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un quartier résidentiel d'habitations unifamiliales jumelées ou en bande en entrée de village tout en conservant le caractère rural de la localité.
 - Agrandir la localité en lui conservant une forme compacte autour de son centre.
 - 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** :
 - Limiter la vitesse de circulation grâce à des étranglements et changements de rythme dans l'aménagement des espaces publics.
 - Sécuriser les déplacements intra-quartier et favoriser la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).



Vue depuis la rue de l'Eau



Vue depuis la rue du Cimetière

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- **Renforcer le noyau villageois.**
- Proposer la création de **trois quartiers en impasse**, de caractère différent, se rejoignant au centre du site et à proximité du cimetière par des chemins piétons et espaces verts.
- Dimensionner la capacité de ces trois quartiers en fonction de la configuration de leur accès et offrir une architecture adaptée à leur environnement bâti et naturel immédiat.
- Accéder au site depuis trois côtés différents, par trois rues de desserte en impasse distribuant chacune un quartier et aboutissant sur un espace de rebroussement. Relier ces trois impasses par des chemins piétons et cyclistes.
- **Proposer trois** quartiers aux typologies à adapter aux sites alentours :
 - 1) Le quartier le plus à l'ouest du site, marquant le seuil du centre ancien d'Ellange comprenant un maximum de 4 habitations en bande dont les typologies devront s'inspirer du caractère rural du site et du centre ancien.
 - 2) Le quartier accessible depuis la rue du Cimetière, le plus grand des trois, comprenant des habitations jumelées et en bande à l'architecture plus contemporaine.
 - 3) Le quartier accessible depuis la rue de l'Eau, comprenant un maximum de 11 habitations implantées autour d'une cour de desserte s'inspirant de celle des fermes isolées.
- **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 favorable et tenant compte de la topographie du site.
- Respecter la densité maximum de **20 logements par hectare**, correspondant à 42 unités de logement pour l'ensemble du site.
- 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.



Proposition d'aménagement

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Aménager les impasses en placette et lieu convivial de rencontres. Ces espaces publics seront reliés entre eux par des chemins pour piétons et cyclistes. Favoriser l'accès au centre du village par ces liaisons douces entre les différentes places.
- Protéger et mettre en valeur les biotopes et la végétation existante.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20 % et 25 %.

Éléments identitaires à préserver

- Conserver la végétation existante dans la mesure du possible, notamment la rangée d'arbres bordant la rue du Cimetière et le groupe d'arbres situés à l'emplacement de l'espace vert prévu (ouest du cimetière).

Alignement d'arbres à conserver, rue du Cimetière



Mesures d'intégration spécifiques

- Créer un espace de transition entre les habitations et le cimetière au nord du site.
- Prévoir des mesures d'intégration spécifique sur tout le périmètre sud-ouest, le long de la rue de l'Eau. A cet endroit, traiter le dénivelé entre le site et la rue de l'Eau par des talus couverts de buissons et/ou des murs de pierre sèche de faible hauteur.

Séquences visuelles

- Créer une entrée de localité à caractère villageois qui met en valeur le patrimoine historique.
- Éviter les axes de circulation trop rectilignes afin de limiter la vitesse de circulation, et terminer les voies en impasse par des places ou aménagements publics spécifiques.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Desservir 2 quartiers par la rue du Cimetière (voie à double sens reliant le centre de la localité à Ellange Gare) et le troisième quartier, le plus au sud, par la rue de l'Eau (voie à double sens étroite et sinueuse reliant la CR 162 au centre du village).
 - Aucun accès au site n'est prévu par le CR162.
 - 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 rue du Cimetière.
- **Mobilité douce :**
 - Favoriser l'accès au centre du village par des liaisons douces entre les différentes places
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Aménager les trois voies en impasse en zone résidentielle.
 - Aménager les fonds d'impasses et l'espace-rue de manière à permettre le rebroussement tout en leur conservant un caractère convivial.



Rue du Cimetière – Vue vers le centre depuis l'est du site



Rue du Cimetière – Vue vers le centre depuis l'ouest du site



Rue de l'Eau

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.

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain en faible pente régulière vers le nord-ouest.
- Un bassin de rétention est à prévoir pour chaque quartier, à savoir :
 - deux bassins de rétention, le long de la rue du Cimetière dont l'un à l'est du cimetière et l'autre à l'extrême nord-ouest du site.
 - un bassin de rétention le long de la rue de l'Eau à l'extrême sud-ouest du site.
- 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

- Prévoir un **aménagement paysager des chemins piétons** comme réseau vert intra-quartier. Proposer des plantations d'arbres dans des espaces publics minéraux, pour conserver un esprit villageois.
- Mettre en valeur les espaces verts en conservant les arbres et haies existants.
- Prévoir un **écran vert planté à l'arrière des jardins** qui sont orientés vers le cimetière.
- Créer une **ceinture verte en limite sud et est du site**.
- 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 et en prévoyant de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole restante et la zone urbaine.

Coulées vertes et maillage écologique

- Préserver les éléments naturels existant sur le site en les intégrant dans le concept d'aménagement du nouveau quartier et les connectant au maillage écologique local.

Biotopes à préserver

- Conserver et mettre en valeur le biotope linéaire protégé à l'ouest du site, le long de la rue de l'Eau.
- Conserver l'alignement d'arbres (tilleuls) formant le biotope linéaire qui borde la rue du Cimetière et limite le quartier au nord-est.

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 des 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.
 - Si plusieurs PAP sont prévus, chacun devra présenter un concept d'ensemble et préciser l'intégration du PAP dans ce concept.
- **Phases de réalisation**
 - En cas de réalisation en plusieurs phases, la première phase devra prévoir l'aménagement du ou des bassins de rétention associés à la phase à réaliser.
 - 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 de risques naturels prévisibles : sans objet*
 - Zones archéologiques : Selon les données du Centre national de recherche archéologique, la zone comporte un site de substructions, localisé au sud-ouest du cimetière (références 65738 et 65739). Un aménagement de la zone devra tenir compte de la présence de ces vestiges et être soumis pour approbation au Centre national de recherche archéologique (CNRA).
 - *Zones de bruit : sans objet*



Propriétaires fonciers

- Commune de Mondorf-les-Bains
- Fabriques d'église et congrégations



Contraintes

- Biotopes protégés - ponctuel
- Biotopes protégés - linéaire
- Biotopes protégés - surfacique
- 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)

- **Chiroptères** : le projet devra prévoir des mesures compensatoires complémentaires.
- **Paysage** : les incidences peuvent être réduites en intégrant le plus possible les haies et les arbres existants comme structures de plantation et en prévoyant de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole restante et la zone urbaine.