

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité d'Ellange**

## **SCHÉMA DIRECTEUR E-NQ4 – Rue de la Gare**

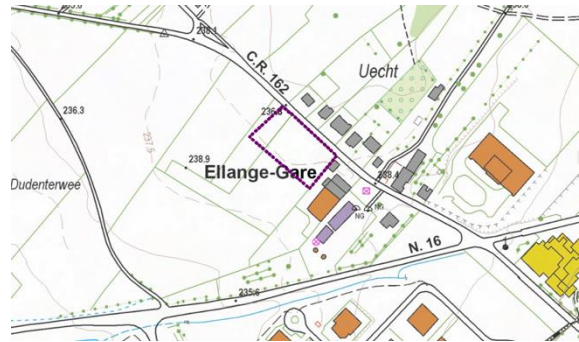


*Version juillet 2020*

# 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

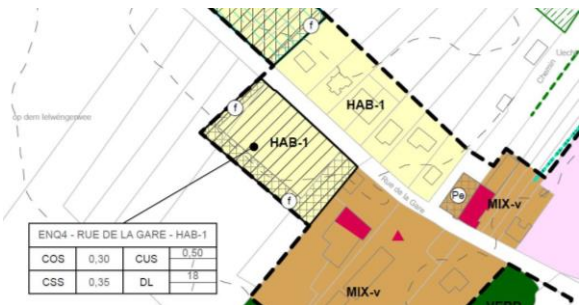
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°ENQ-4 à réaliser dans la localité d'Ellange.

- **Superficie** : 0,45 ha brut
- **Localisation** : entrée est de la localité, entre le centre de Ellange et la zone économique « Triangle vert » de Ellange-Gare
- **Environnement bâti** : tissu bâti mixte (maisons unifamiliales et plurifamiliales isolées, commerces, artisanat et industries)
- **Environnement naturel** : pâtures et haies
- **Accessibilité** : site desservi par la rue de la Gare ; arrêt de bus à moins de 300m (Ellange - Gare) ; 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** : le terrain est plat, à très faible pente vers le sud-ouest du site.
- **Éléments identitaires bâtis** : présence de constructions pour l'artisanat et l'industrie à l'est du site.

## Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Développer un petit quartier résidentiel le long de la rue qui relie le centre de la localité d'Ellange et la zone économique du « Triangle Vert ».
  - Créer un ensemble d'habitation autour d'une petite place regroupant des emplacements de stationnement.
- **Mobilité** :
  - Sans objet
- **Paysage et écologie** :
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels existants, nouvelles plantations, etc.).
  - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).



Vue de la rue de la Gare, depuis le centre d'Ellange

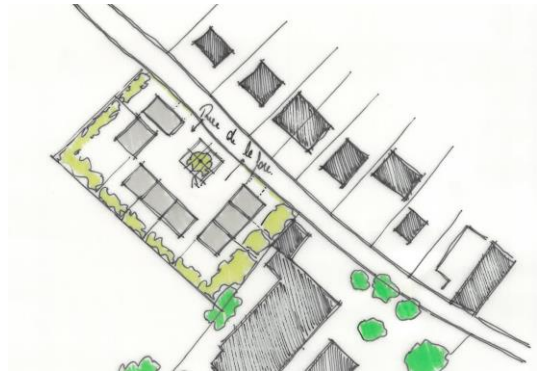


Vue du site et des constructions à l'est de celui-ci

## 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.
- Respecter la densité maximum de **18 logements par hectare**, correspondant à 8 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Proposer un ensemble de **maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande**, avec jardin, **implantées autour d'une place**, le long de la rue de la Gare, desservant ainsi les habitations par une voie à sens unique.
- Donner un caractère rural au quartier par la **disposition du bâti par rapport à la rue**.
- Privilégier les constructions de **2 niveaux** maximum.



*Proposition d'aménagement du site*

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Aménager la place centrale en lieu convivial de rencontre.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25%.

### Centralité

*Sans objet*

### Éléments identitaires à préserver

*Sans objet*

### Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations assurant la **transition entre la zone agricole et la zone urbaine** et **entre les constructions industrielles et les nouvelles habitations**.
- Garder une distance par rapport aux constructions situées à l'est du site.

### Séquences visuelles

*Sans objet*

### 3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

#### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Conserver la rue de la Gare qui longe le nord du site (voie à double sens reliant le centre d'Ellange à Ellange-Gare) permettant d'accéder à une desserte en bouclage (à sens unique) desservant les différentes constructions.
- **Mobilité douce :**  
*Sans objet*
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
  - Tranquilliser le site en proposant une desserte en bouclage permettant d'écarter les constructions de la voie principale (rue de la Gare).

#### Aires de stationnement

- **Stationnement public :** prévoir des places de stationnement public au niveau des places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR.
- **Stationnement privé :** prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

#### Transport en commun

*Sans objet*

#### Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, plat, en très faible pente vers le centre de la localité et vers le sud-ouest du site.
- Un bassin de rétention est à prévoir au sud-ouest du site.
- Réseau d'adduction d'eau :
  - les terrains disposeront de pressions variant de 3,3 à 4,3 bars.
  - les débits d'eau d'incendie s'élèvent à 96m<sup>3</sup>/h.

## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

- Mettre en valeur la place et le parking public à l'entrée du nouveau quartier grâce à un aménagement convivial. [SEP]
- Prévoir un **écran vert planté à l'arrière des jardins** qui sont orientés vers la zone industrielle et économique. [SEP]
- Créer une **ceinture verte en limite sud 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.
- Les toitures plates qui ne seront pas aménagées en terrasse accessible sont à végétaliser.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Créer un front vert composé d'essences végétales locales derrière les habitations prévues afin de contribuer au maillage écologique.

### Biotopes à préserver

*Sans objet*

### 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.

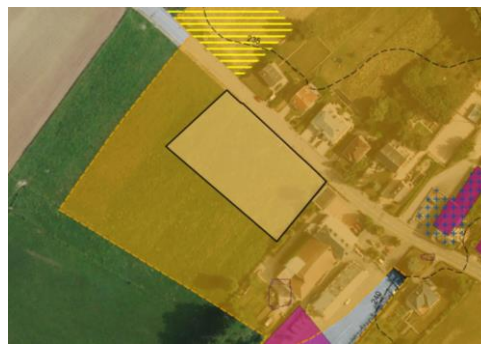
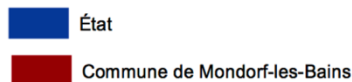


## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

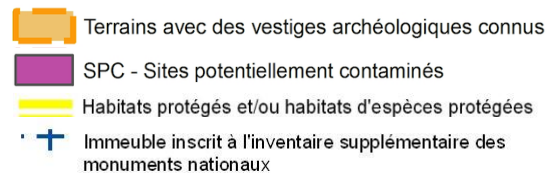
- **Périmètre du ou des PAP**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » devra être réalisée en une seule phase afin de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- **Phases de réalisation**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » est à réaliser en 1 seule phase.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
  - *Environnement : sans objet*
  - *Zones de risques naturels prévisibles : sans objet*
  - *Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus en partie est du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.*
  - *Zones de bruit : sans objet*



Propriétaires fonciers



Contraintes



### Recommandations SUP 1<sup>ère</sup> partie (efor-ersa, 2014) :

- **Paysage** : les incidences peuvent être réduites en prévoyant non seulement la plantation d'un alignement d'arbres le long de la rue de gare, mais aussi de nouvelles plantations au sud et à l'ouest pour assurer la transition entre la zone agricole et la zone urbaine.