

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité d'Ellange**

# **SCHÉMA DIRECTEUR E-NQ5 – Am Liesefeld**

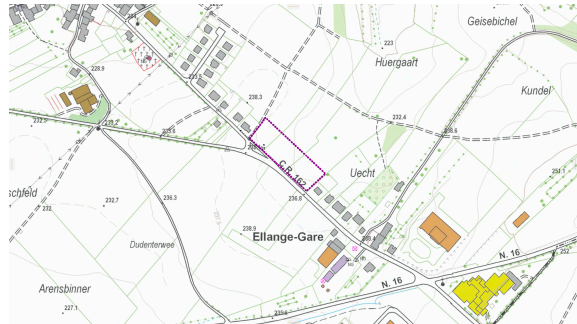


*Version mai 2023*

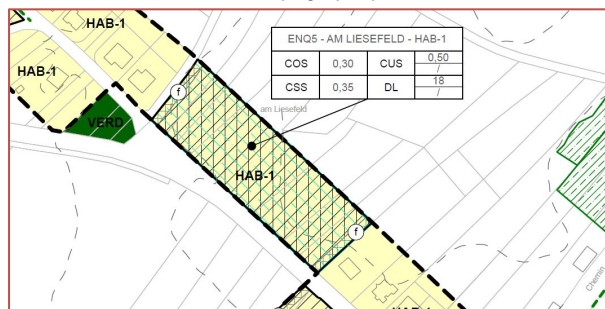
# 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains « Am Liesefeld » et oriente le PAP « nouveau quartier » n°ENQ-5 à réaliser dans la localité d'Ellange.

- **Superficie** : 0,68 ha brut
- **Localisation** : entre le centre d'Ellange et la zone économique « Triangle vert » à Ellange-Gare
- **Topographie** : très faible pente vers le sud-ouest
- **Environnement bâti** : tissu bâti mixte (maisons unifamiliales isolées de part et d'autre du site ; commerces, artisanat et industries dans la zone du « Triangle vert »)
- **Environnement naturel** : pâtures et haies ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site
- **Accessibilité** : site desservi par la rue de la Gare ; arrêt de bus à moins de 250 m (Ellange - Gare) ; gare de Bettembourg à 16 km.



Carte topographique



Extrait de la partie graphique du PAG

## Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Développer un quartier résidentiel de faible étendue, le long de la rue de la Gare (CR.162), qui relie le centre de la localité d'Ellange et la zone économique du « Triangle Vert ».
  - Créer des îlots d'habitations autour de placettes, s'inspirant du tissu villageois.
- **Mobilité** :
  - Favoriser la mobilité douce au sein du quartier ainsi qu'entre le centre d'Ellange et la zone d'activités (le long de la rue de la Gare).
- **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 zone en direction d'Ellange



Vue générale de la zone, en direction d'Ellange-Gare depuis le trottoir goudronné qui longe la route CR 162



## 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 + 1 retrait (ou combles aménagés)**.
- Donner un caractère villageois au quartier par la **disposition du bâti autour de placettes**.
- Respecter la densité maximum de **18 logements par hectare**, correspondant à 12 unités de logements pour l'ensemble du site (*hors augmentation prévue par l'article 29 bis de la loi modifiée ACDU*).



Proposition d'aménagement du site  
(Dacdu, 02.2022)

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Aménager un **espace vert** au nord du site, servant d'espace multifonctionnel pouvant accueillir une zone de rétention pour eaux pluviales et une aire de jeux ou de détente.
- **Prévoir des placettes** servant à la fois de desserte aux habitations et d'espace de jeux, séparées de la rue de la Gare par des espaces verts et places de stationnement.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : 25 %.

### Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations au nord, assurant la transition entre la zone agricole et le nouveau quartier, et au sud, le long de la rue de la Gare, comme intégration paysagère.

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

### Connexions

- **Voie motorisée** : aménager les placettes en zone résidentielle, en évitant de desservir les constructions directement depuis la rue de la Gare.
- **Mobilité douce** : prévoir une liaison entre les placettes.

### Aires de stationnement

- **Stationnement public** : prévoir entre 5 et 10 places, dont au moins une place aux dimensions PMR (personne à mobilité réduite), au niveaux des entrées du nouveau quartier.
- **Stationnement privé** : prévoir des constructions jumelées par le garage et/ou regrouper des places sous forme de carports aux entrées du site.

### Infrastructures techniques majeures

- Prévoir un bassin de rétention au nord-est du site.
- Relier les canalisations aux réseaux existants de la rue de la Gare.

## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

- Intégrer le quartier au paysage rural par la création d'**écrans végétaux, de haies et buissons indigènes** non ou peu taillés, en fond de jardins.
- Créer une **ceinture verte** assurant la transition entre les habitations projetées et la zone agricole limitrophe.
- Limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins afin de limiter leur impact sur le paysage.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Créer un **front vert composé d'essences végétales** indigènes en limite nord, afin de contribuer au maillage écologique.

### Biotopes et habitats à préserver

- Compenser la perte d'habitats d'espèces protégées recensés.

### 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.
  - Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus en partie sud, une évaluation doit être réalisée par l'INRA.
  -



Propriétaires fonciers  
Propriétaires privés



Contraintes

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

### Recommandations SUP 2 (bureau efor-ersa, 2019)

- **Paysage :**
  - prévoir un recul des habitations par rapport à la route CR 162, en prévoyant l'aménagement d'un chemin destiné à la mobilité douce ;
  - prévoir l'aménagement de plantations de type linéaire (haie, buissons ou arbres en rangée) entre la route CR 162 et le nouveau quartier, de manière à créer une transition spécifique sur ce tronçon entre la route et la zone d'habitation d'une part, mais aussi entre Ellange et Ellange-Gare d'autre part.

### Recommandations INRA

- Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus ; une évaluation doit être réalisée par l'INRA.