

# **COMMUNE D'ELVANGE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Document d'Orientations Spécifiques d'Aménagement :  
le secteur d'urbanisation future de la colline d'Elvange**

Annexé à la DCM d'Elvange, en date du 11.12.2009,  
Le Maire,

La commune d'Elvange, au cours de la révision de son PLU, a souhaité mettre en place un document d'orientations spécifiques d'aménagement pour le quartier urbain futur situé au droit de la colline d'Elvange, entre les rues des jardins et de la forêt : en effet, ce secteur d'urbanisation future est localisé sur la cuesta du plateau lorrain au Sud du centre ancien ; sa topographie et sa visibilité sont quelques éléments qui ont induit la production de ce document, afin d'encadrer et de conduire l'urbanisation du site, en vue d'intégrer l'urbanisation au paysage et de sensibiliser à l'opportunité d'une urbanisation plus durable.

Les articles L123-1, R123-1 et R123-3 du code de l'urbanisme précisent que le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Ces orientations d'aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement, notamment dans les domaines suivants :

- mise en valeur de l'environnement, des paysages
- mise en valeur des entrées de ville et du patrimoine
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain et développement de la commune

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations d'aménagement seront à prendre en compte par toute opération d'urbanisme dans leur esprit. Elles ont toutefois pour but de conduire et d'encadrer cette urbanisation.

## ➤ **ORIENTATION 1 : PENSER L'AMENAGEMENT DU QUARTIER EN FONCTION DU RELIEF**

Constat : Le relief du site est une caractéristique importante à prendre en compte pour réussir un aménagement urbain qualitatif.

Orientation : l'aménagement de ce futur quartier devra être pensé en fonction du relief, de façon à adapter l'urbanisation au relief et non pas le contraire.

Ainsi, le travail du terrain sera limité aux stricts besoins de l'aménagement de la zone ou des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (voiries, constructions, installations, parkings...). On poursuivra l'objectif suivant : la construction s'intégrera au relief et non pas le relief à la construction :

- au droit des terrains privés, les exhaussements seront limités à 60cm de hauteur à partir du terrain naturel ;
- dans le cas classique de la construction d'une habitation, on limitera les affouillements et les exhaussements aux besoins induits par cette habitation (y compris terrasse et autres aménagements nécessaires tels que murs de soutènement), de façon à ne perturber le relief que là où cela est strictement nécessaire.
- En aucun cas, il ne s'agira de remodeler tout un terrain, ou de revoir le relief en limites séparatives, le relief naturel devant être conservé autant que faire se peut.

Dans les secteurs de pentes les plus fortes, la profondeur des terrains sera plus importante qu'ailleurs, afin d'éviter les décaissements importants de terres pour les besoins des constructions.

Au droit des terrains privés, le garage sera à implanter au niveau de la rue, pour éviter des rampes pentues (secteur de forte pente) et éviter la modification des pentes naturelles ; dans cet objectif, le garage pourra donc être implanté en limite de voirie.

## ➤ **ORIENTATION 2 : FAVORISER LA MIXITE URBAINE DU QUARTIER ET LA QUALITE DE SON AMENAGEMENT PAYSAGER**

Constat : les quartiers urbains nouveaux se ressemblent trop souvent d'une commune à l'autre, simples copies d'une trame simpliste, avec des parcelles de même typologie, qui ne répondent pas toujours aux besoins variés des classes d'âge d'aujourd'hui ; de ce fait, la mixité urbaine et démographique n'est pas toujours assurée. De plus, les aménagements paysagers sont souvent stéréotypés par manque de sensibilisation au paysage local et aux végétaux autochtones.

Orientation : l'aménagement du site devra favoriser la mixité des formes de terrains, afin de proposer à la fois des zones plus denses (à proximité du village) et des zones moins denses, pour répondre aux besoins des locataires comme des propriétaires, des jeunes générations comme des seniors (habitat en bande, maisons jumelées, habitat pavillonnaire classique...).

Afin de répondre aux besoins des plus jeunes comme des plus âgés, l'aménagement d'aires de jeux au fur et à mesure de l'accueil des habitants devra être assuré : une aire de jeux destinée aux plus jeunes pourra toujours évoluer ensuite en place verte, en boulodrome, en verger collectif.

Quant à l'aménagement paysager du futur quartier, le fil conducteur sera l'utilisation systématique préférentielle de végétaux autochtones, la prise en compte du relief, l'intégration de l'aménagement paysager au paysage plus vaste.

Ainsi, des plantations seront réalisées en limite de zone aux abords du plateau, mais également et à des endroits clés (ex : de façon perpendiculaire à la pente), de façon à favoriser la rétention des terres lors des pluies, à diminuer la force des vents dominants et à mieux intégrer le quartier urbain au paysage agricole environnant (de la

même manière qu'au dessus du lotissement de la rue de la Libération, une haie a été préservée).

Les plantations privatives sur les parcelles seront encouragées, pour une meilleure intégration paysagère du bâti mais également dans l'objectif d'une imperméabilisation limitée et d'une prise en compte écologique pour l'absorption des eaux pluviales.

L'utilisation de résineux ou d'espèces exotiques pour les haies ou plantations hors terrains privés sera interdite, le privilège étant donné aux feuillus et plantes autochtones adaptées au climat et à la nature du sol : on évitera typiquement les haies mono-spécifiques de thuyas ou de lauriers. De même, on essaiera de créer des structures végétales compatibles avec la biodiversité, dont plutôt pluri-spécifiques (composées de plusieurs espèces variées) que mono spécifiques (une seule espèce).

En tant qu'aide, on pourra réfléchir à partir du document en annexe du PLU intitulé « indications et préconisations concernant la mise en œuvre de haies de clôture, de protection et de brise vent en milieu urbain ».

Les vergers existants et les spécimens les plus beaux seront conservés lorsque cela n'est pas contraire à l'aménagement de la zone, à l'implantation d'une construction ou à la mise en place d'un procédé d'utilisation d'énergies renouvelables.

Une sensibilisation des futurs habitants de ce quartier sera menée quant à l'opportunité de ne pas clore systématiquement le terrain en façade sur rue (en dehors des murs de soutènement éventuels), ceci dans un objectif de dégagement visuel et de qualité paysagère.

Dans un objectif de cohérence urbaine et paysagère du quartier, on essaiera de regrouper les accès aux terrains par deux lorsque cela est possible.

L'aménagement du quartier s'attachera également à une réflexion plus poussée en matière de déchets : ainsi, une placette sera aménagée par terrain pour y sortir et y regrouper les diverses poubelles (bacs de tri sélectif et poubelles de déchets ultimes). Dans la mesure du possible, on essaiera de regrouper ces placettes pour deux terrains. En cas d'impossibilité technique pour les camions de collecte des déchets de récolter aux portes à portes, la mise en place d'une plate forme de dimension suffisamment importante pour y entreposer les diverses poubelles d'un secteur donné sera à envisager.

Les composteurs individuels seront encouragés, de façon à diminuer le volume des déchets non valorisés.

### ➤ **ORIENTATION 3 : AMENAGER UN QUARTIER DURABLE**

Constat : l'aménagement d'un quartier se borne trop souvent aux questions techniques de voiries et de réseaux, sans prise en compte des choix quant au coût de fonctionnement à long terme.

Orientation : à travers la prise en compte des thématiques de l'énergie et de l'eau, l'aménagement de ce quartier aura également pour fil conducteur d'être un quartier plus durable, depuis la construction privative jusqu'aux équipements et ouvrages publics, afin de profiter des ressources naturelles du site mais également de mieux contrôler les coûts de fonctionnement du site.

L'utilisation des matériaux ou techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou d'une démarche similaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est encouragée.

L'orientation et la conception des constructions principales seront réfléchies autant que faire se peut de façon bio-climatique, de façon à profiter des potentiels naturels existants pour nos propres besoins de chauffage, d'éclairage, d'aération (profiter au maximum de la course du soleil, intégrer la direction des vents dominants...). On minimisera

L'imperméabilisation de chaque terrain en imposant notamment le maintien d'une partie du terrain en pleine terre (la superficie des toits végétalisés peut rentrer en compte), de façon à mieux impacter le ruissellement des eaux. Dans l'objectif de profiter de la ressource « eaux pluviales », on favorisera les cuves de récupération des eaux pluviales sur chaque terrain, avec une volumétrie en adéquation par rapport aux potentialités d'utilisation de ces eaux.

L'utilisation de matériaux perméables ou drainants pour la voirie, les parkings ou les accès sera favorisée, pour lutter contre l'imperméabilisation importante induite par un quartier urbain, et pour amoindrir l'impact sur le ruissellement des eaux superficielles.

L'éclairage public sera réalisé à partir de lampadaires bas et avec des ampoules basse consommation d'énergie.

#### ➤ **ORIENTATION 4 : L'INTERCONNEXION DU QUARTIER A L'EXISTANT ET LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS**

Constat : l'intégration sociale et urbaine d'un quartier dépend en grande partie du type de connexion avec le tissu urbain actuel. Le secteur d'urbanisation future d'Elvange dispose déjà de voies structurantes d'amenée au site, que sont la rue de la forêt, la rue de la Petite Pierre et la rue des jardins. Un chemin d'exploitation bifurque de la rue de la Petite Pierre et servira d'accès au site. De plus, un chemin piétonnier permet aujourd'hui déjà la jonction douce entre le site et la rue des jardins. Ces voies de circulation amènent notamment aux équipements publics (école, mairie).

Orientation : l'urbanisation du site devra poursuivre un objectif d'interconnexion viaire et piétonne avec le tissu urbain existant, en plus du développement de chemins piétonniers au sein du site, dans un objectif de bon maillage viaire, mais également d'encouragement aux déplacements alternatifs.

Ainsi, les bouclages viaires devront être garantis entre la voie bifurquant de la rue de la Petite Pierre et la rue de la forêt, mais également entre cette voie et la rue des jardins.

La mise en place d'un réseau de chemins piétons favorisera les déplacements piétons dans le quartier permettra un accès doux au village, aux équipements publics et au plateau ; l'éclairage public sera mis en place au droit des chemins piétonniers principaux d'accès au village, afin d'assurer leur utilisation.