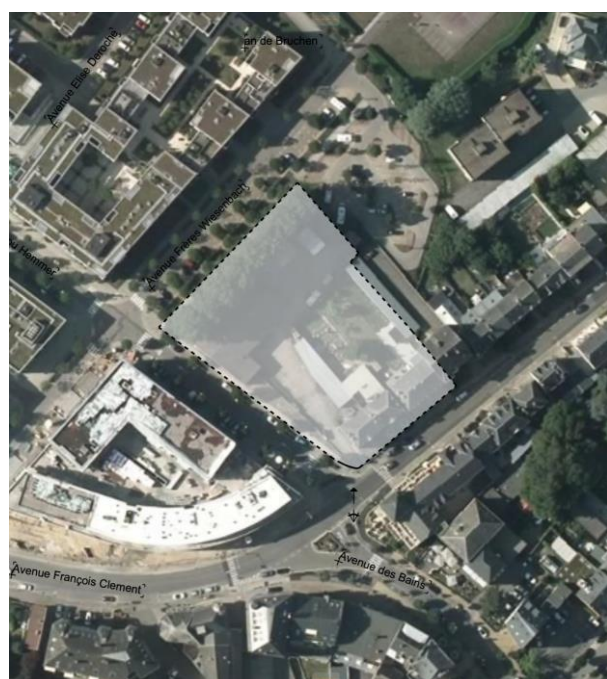


**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité de Mondorf-les-Bains**

# SCHÉMA DIRECTEUR M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer



*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°M-NQ4 à réaliser dans la localité de Mondorf.

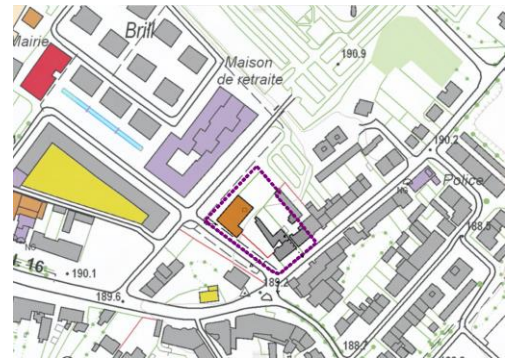
- **Superficie** : 0,55 ha brut
- **Localisation** : au centre-sud de la localité de Mondorf, à l'est du Quartier du Brill
- **Environnement bâti** : maisons unifamiliales et plurifamiliales, commerces, équipements publics ; secteurs sous protection communal et « constructions » protégées côté rte de Remich
- **Éléments naturels** : alignement d'arbres côté ouest, inscrit comme biotope à protéger
- **Accessibilité** : quartier encadré par la route de Remich (est du site), l'avenue Lou Hemmer (sud) et l'avenue des Frères Wiesenbach (ouest) ; arrêts de bus à moins de 150 m (avenue des Frères Wiesenbach, arrêt « Brill » et route de Remich, arrêt « Casino 2000 ») ; gare de Bettembourg à 15 km.

### Contraintes

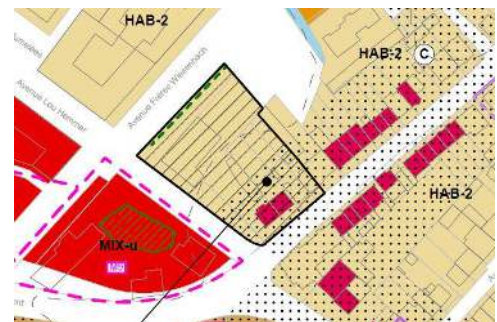
- **Topographie** : terrain plat
- **Éléments identitaires bâtis** : constructions existantes situées au n°3 et 5 route de Remich sous protection communale, à conserver et mettre en valeur.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Conforter le nouveau centre de la localité de Mondorf, à l'est du quartier du Brill et proposer un front bâti qui participe à la liaison entre le quartier des Bains et le nouveau centre Brill et ses équipements publics.
  - Intégrer les constructions protégées le long de la route de Remich et les mettre en valeur.
  - Proposer une mixité des fonctions, à savoir des commerces, activités et logements côté Brill et uniquement des logements le long de la route de Remich.
- **Mobilité** :
  - Proposer un accès latéral ou arrière à la construction située au 3 route de Remich pour éviter un accès direct depuis la route de Remich, trop proche du carrefour avec l'avenue des Bains et manquant de visibilité.
  - Favoriser la mobilité douce entre le quartier du Brill et le quartier des Bains par des aménagements adaptés.
- **Paysage et écologie** :
  - Assurer dans les aménagements du quartier la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage par la mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, et leur continuité.
  - Limiter l'impact écologique du projet par la qualité des nouvelles constructions.



Carte topographique  
ACT, droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg  
(1998-2000)



Extrait de la partie graphique du PAG



Site depuis la route de Remich



Site depuis la rue Lou Hemmer

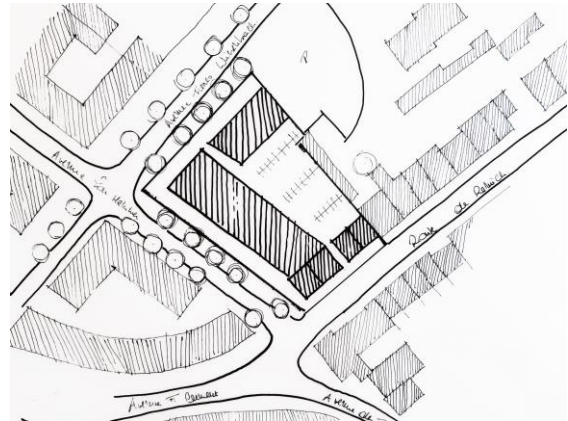


Site depuis l'avenue des Frères  
Wiesenbach

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 80% des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** ; des activités peuvent s'installer sur le site dans la limite des 20% de surface construite brute restant.
- Pour la répartition de cette **mixité de fonctions**, privilégier le logement collectif en étages et les commerces au rez-de-chaussée, notamment y favoriser avenue des Frères Wiesenbach les bureaux et/ou restaurants/café.
- Respecter la densité maximum de **130 logements par hectare**, correspondant à 71 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Proposer une **architecture contemporaine** pour les nouvelles constructions le long de l'avenue des Frères Wiesenbach, tout en mettant en valeur les bâtiments protégés de la route de Remich.
- Autoriser un faible recul avant pour la nouvelle construction avenue des Frères Wiesenbach afin de mieux cerner l'espace rue à cet endroit.
- Adapter le nombre de niveaux de manière à créer une **transition douce avec les bâtiments protégés de la route de Remich** et avec le quartier des Bains. Marquer une transition progressive entre les deux côtés du nouveau quartier.
- Conserver un **traitement vert** au centre de l'îlot.



Proposition d'aménagement du site

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Planifier les nouveaux aménagements en référence aux aménagements paysagers réalisés dans le cadre du PAP Brill.
- Conserver un espace libre entre les maisons protégées, route de Remich, et les nouvelles constructions créant ainsi un espace tampon arboré, des statut privé ou public.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : jusqu'à **25% de la surface brute** du terrain en surfaces publiques. La viabilisation du terrain a en grande partie été préfinancée par la Commune dans le cadre du PAP Brill, la Commune peut requérir une indemnisation pour la viabilisation de ces terrains, jusqu'à concurrence de la valeur qu'auraient 25% de surfaces publiques.

### Éléments identitaires à préserver

- Conserver et mettre en valeur les bâtiments existants situés au **3 et 5, route de Remich**.



### Mesures d'intégration spécifiques

- Limiter les niveaux des nouvelles constructions, avenue des frères Wiesenbach, à 3 niveaux pleins et traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill.
- Privilégier les toitures plates végétalisées.

### Séquences visuelles

- Traiter l'angle de l'avenue Lou Hemmer et avenue des Frères Wiesenbach avec précaution en y projetant une saillie attirant l'attention du piéton vers cet endroit.
- Créer une entrée de quartier qui met en valeur les bâtiments protégés, route de Remich.
- Proposer une connexion entre le quartier des Bains et la place des Villes Jumelées bien lisible en prolongeant la galerie existant déjà sur la place et le long de l'avenue Lou Hemmer.

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

#### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Privilégier la rue Lou Hemmer et l'avenue des Frères Wiesenbach pour desservir les différentes constructions.
  - Proposer un accès latéral ou arrière à la construction située au 3, route de Remich pour éviter un accès direct depuis la route de Remich, trop proche du carrefour et sans visibilité. Permettre une extension à cette habitation pour y aménager des car-ports.
- **Mobilité douce :**
  - Proposer une accessibilité pour piétons et cyclistes traversant le site du nord au sud en passant par un espace vert enclavé entre les habitations protégées et les nouvelles constructions.

#### Aires de stationnement

- Prévoir un stationnement au centre de l'îlot pour des emplacements publics et privés.
- Prévoir un seul niveau enterré, réservé aux places de stationnement avec différentes sorties de secours.

#### Transport en commun

- Sans objet

#### Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain.
- Pour rappel, en raison des conditions hydrogéologiques propres à la zone du Brill, et en continuité de l'étude déjà réalisée pour les seuls besoins du PAP Brill, le concept de développement urbain de l'étude préparatoire à la modification partielle du PAG Avenue F. Clément, mentionne la nécessité de réaliser une étude hydrogéologique complémentaire pour anticiper les éventuelles conséquences de la modification de l'écoulement des eaux souterraines résultant des nouvelles constructions.

## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

- Proposer des formes de constructions moins consommatrices de terrain tout en s'intégrant en interface entre la typologie urbaine du quartier du Brill et les constructions protégées de morphologie plus traditionnelle de la route de Remich.
- Assurer la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
- Proposer un traitement écologique et paysager de l'espace compris entre les habitations protégées et les nouvelles constructions. Végétaliser les toitures. Choisir des essences indigènes adaptées au site.

### Maillage écologique

- Assure la continuité des trames vertes limitrophes au quartier.

### Biotopes à préserver

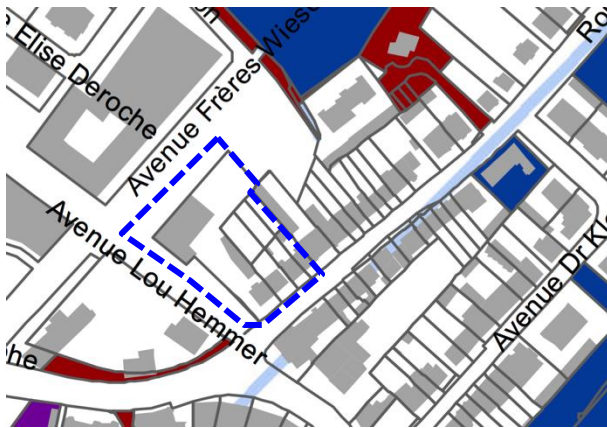
- Alignement d'arbres côté ouest (avenue des Frères Wiesenbach) inscrit comme biotope à protéger.

### Critères de durabilité

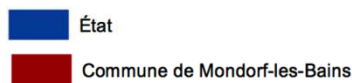
- **Réduction des surfaces scellées**
  - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics et privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer les eaux de ruissellement (chaussée semi-poreuse, utilisation de matériaux perméables, etc.).
- **Implantation et conception des constructions**
  - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts pour les nouvelles constructions.
  - 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**
  - Prévoir un aménagement écologique des bassins de rétention et une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles.
  - 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**
  - 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 exécutée par plusieurs PAP, sans compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
  - Dans le cas d'une exécution par plusieurs PAP, 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 des infrastructures nécessaires au bon déroulement de l'aménagement.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
  - *Environnement : biotope protégé linéaire*



Propriétaires fonciers



Contraintes

