

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité de Mondorf-les-Bains**

**SCHÉMA DIRECTEUR  
M-NQ5 ZAD – Am Klengen Park**

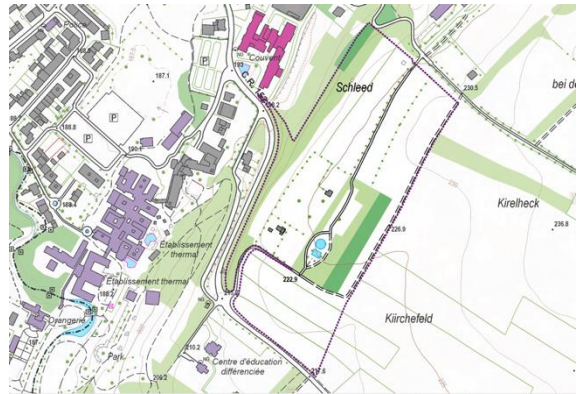


*Version avril 2019*

## 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-NQ5 à réaliser dans la localité de Mondorf.

- **Superficie** : 11,36 ha brut
- **Localisation** : est de la localité de Mondorf, en entrée de localité depuis Burmerange
- **Environnement bâti** : présence de 2 habitations unifamiliales et d'un château d'eau au centre du site
- **Éléments naturels** : zone agricole constituée de labours et de prairies et ensemble de parcs arborés
- **Accessibilité** : site encadré par la route de Burmerange au sud et ouest du site, Am Klengen Park en impasse (accès vers les habitations et le château d'eau) et la montée Belle-Vue également en impasse au nord du site ; arrêts de bus à moins de 800m (route de Remich, arrêt « Réimecherstrooss» ) ; gare de Bettembourg à 16 km.



Carte topographique

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

### Contraintes

- **Topographie** : terrain en pente allant du nord du site vers la route de Burmerange.
- **Éléments identitaires bâtis** : sans objet
- **Éléments identitaires naturels** : nombre important de biotopes protégés au titre de l'Art. 17, constitués par un ensemble de parcs arborés relevés comme plantations de feuillus, par un double alignement de tilleuls le long d'un chemin rural et par un ensemble de haies vives, de lisières. Ces peuplements boisés méritent d'être préservés.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Conserver cette réserve foncière pour la Commune. Si la Commune souhaite se développer, proposer, au sud du site le long de la route de Burmerange, des fonctions d'équipements publics.
  - Regrouper des aménagements et équipements publics sur une zone qui est située en vis à vis d'un site qui deviendra, à terme, un nouveau pôle de services publics de part et d'autre de la route de Burmerange.
  - A long terme, marquer l'entrée de la localité depuis Burmerange en créer un pôle d'aménagements, bâtiments et équipements publics grâce à cette zone et celle lui faisant face.
- **Mobilité** :
  - Proposer un accès aux nouvelles constructions depuis la route de Burmerange.
  - Conserver les accès existant vers le site.
  - Les accès aux champs situés hors périmètre doivent être conservés.
- **Paysage et écologie** :
  - Proposer des aménagements et constructions bien intégrées et respectueuses tant du paysage que des éléments naturels présents sur le site.
  - Privilégier l'emplacement des constructions le long de la route de Burmerange.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
  - Conserver une coulée verte importante autour du site qui se situe au sud de la zone entre la route de Burmerange et Am Klengen Park, afin que les futures constructions soient masquées par les arbres et la végétation existante.

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

### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Conserver l'accès depuis la route de Burmerange pour desservir les constructions existantes.
  - Accéder aux constructions projetées depuis la route de Burmerange.
  - Les accès aux champs situés hors périmètre doivent être conservés.
- **Mobilité douce :**
  - Sans objet

### Aires de stationnement

- Proposer un parking écologique bien intégré au site.
- Le nombre d'emplacements de stationnement est à définir selon les activités.

### Infrastructures techniques

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, en pente depuis le nord du terrain vers la Gander.
- Prévoir les bassins de rétention nécessaires au sud-ouest du site.
- **Réseau d'adduction d'eau :** à définir

---

### Recommandations SUP 1<sup>ère</sup> partie (efor-ersa, 2019) :

- **Chiroptères :** un inventaire spécifique devra être réalisé afin de préciser les espèces présentes et le caractère essentiel des habitats. De manière générale et au niveau cumulatif, la perte de territoire de chasse d'espèces dont l'état de conservation est non favorable, devra être compensée par des mesures d'extensification de prairies situées dans les environs, et selon les dispositions de l'article 17. Les structures à caractère essentiel (gîtes, couloirs de vol majeurs) sont à conserver ; dans le cas contraire, les dispositions de l'article 21 devront être appliquées en fonction des résultats de l'inventaire.

---

### Recommandations CNRA :

- Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.
- 



Intérieur du site