

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité de Mondorf-les-Bains**

# SCHÉMA DIRECTEUR M-NQ6 – Belle Vue



*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-NQ6 à réaliser dans la localité de Mondorf-les-Bains.

- **Superficie** : 0,77 ha brut
- **Localisation** : au nord-est de la localité de Mondorf-les-Bains,
- **Environnement bâti** : tissu pavillonnaire à l'ouest du site et résidence pour personnes âgées « Monplaisir » à l'est du site
- **Éléments naturels** : ensemble de parcs arborés en limite nord et sud du site ; en second plan, zone agricole constituée de labours et de prairies
- **Accessibilité** : desservi au sud par la montée Belle-Vue, en impasse ; arrêt de bus à moins de 550 m (arrêt « route de Remich ») ; 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** : terrain en pente depuis le nord-est du site vers le sud-ouest
- **Éléments identitaires bâtis** : présence d'une habitation unifamiliale existante sur le site ; à ne pas conserver.
- **Éléments identitaires naturels** : parc arboré sur toute la moitié est du site intégrant une partie de biotope surfacique s'étendant en limite est de la zone

## Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Densifier cette zone enclavée entre des quartiers pavillonnaire et une résidence pour personnes âgées.
  - Développer un projet contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (site intégré à l'environnement existant)
- **Mobilité** :
  - Désenclaver le site en connectant le nouveau quartier à la voirie locale existante.
  - Intégrer la mobilité douce dans les nouveaux aménagements.
- **Paysage et écologie** :
  - Proposer des constructions bien intégrées et respectueuses tant du paysage que des éléments naturels présents sur le site.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels existants).
  - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).
  - Conserver une coulée verte importante à l'est du site.



Accès existant vers le site



Parc arboré à l'est du site

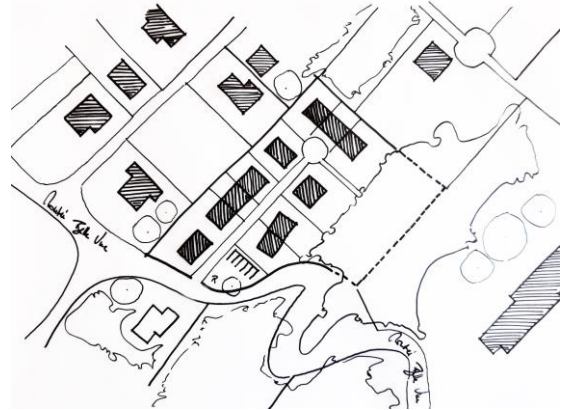


Montée Belle-Vue

## 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 une offre de logements adaptée aux quartiers avoisinants. Privilégier les maisons unifamiliales isolées ou jumelées avec jardins.
- Respecter la densité maximum de **15 logements par hectare**, correspondant à un maximum de 11 unités de logement pour l'ensemble du site.
- Limiter la hauteur des constructions à celle des constructions voisines, en privilégiant des maisons de **2 niveaux** plus comble ou étage en retrait.
- Prévoir un front bâti en fin de perspective de la nouvelle zone résidentielle afin de cerner la placette projetée et de cadrer la perspective depuis la montée Belle-Vue.
- Assurer un recul par rapport à la végétation existant pour les constructions prévues à l'est de la voirie projetée.



Proposition d'aménagement du site

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Structurer le quartier autour d'une voirie centrale, desservant les habitations à l'ouest et à l'est du site, aboutissant à une place minérale, au nord de la zone.
- Conserver un espace vert sur la partie est du site.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25% sous réserve du statut de l'actuel parc privé.

### Mesures d'intégration spécifiques

- Conserver une distance suffisante par rapport à la végétation existante à l'est du site et à la limite nord de la zone.

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

#### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Assurer l'accès depuis la montée Belle-Vue qui longe le site au sud (voie à double sens reliant la résidence pour personnes âgées aux quartiers pavillonnaires avoisinants).
  - Créer une nouvelle voirie perpendiculaire à la montée Belle-Vue, menant vers le nord du site pour desservir directement les nouvelles constructions.
- **Mobilité douce :**
  - Favoriser l'accès entre la place centrale prévue dans la partie nord du nouveau quartier et le parc existant à l'est du site par une liaison douce.
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
  - Tranquilliser le site en privilégiant la création d'une voie aménagée en zone résidentielle et en impasse depuis la montée Belle-Vue, pour desservir le nouveau quartier.

#### Aires de stationnement

- Prévoir le stationnement privé des nouvelles constructions sur les parcelles concernées.
- Prévoir un parking public à l'entrée du site.

#### Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, caractérisé par une pente douce vers le sud, donc le centre de localité et la Gander.
- Les canalisations du réseau d'eaux usées seront de préférence installées en suivant les axes de la voirie publique.
- Prévoir un bassin de rétention à l'entrée du site (côté sud-ouest).

## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

- Privilégier les toitures à double pente ; l'intégration de toitures plates ou autres est admise à condition d'améliorer l'intégration du bâti à la typologie pavillonnaire.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Développer à l'est une coulée verte depuis le nord du site vers le sud, conserver le parc situé sur la partie est du site et participer ainsi à la préservation, voire au renforcement, du maillage écologique s'étendant depuis le nord de la localité vers le parc du Domaine Thermal.
- Intégrer les éléments naturels existants (arbres fruitiers, haies) dans le projet d'aménagement comme structure de plantations ; privilégier les essences indigènes.

### Biotopes à préserver

- Conserver et mettre en valeur le biotope protégé surfacique à l'est du site.

### Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
  - Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans le domaine public et 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**
  - 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**
  - Préserver et mettre en valeur les biotopes et éléments naturels existants.
  - Développer des corridors écologiques interquartiers.
  - 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 » ne pourra être couverte que par un seul PAP.
- **Phases de réalisation**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » peut être réalisé en plusieurs phases.
- **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 : la zone a une surface supérieure à 0,3 ha et est située dans une « zone beige » ; il est nécessaire de l'évaluer afin de déterminer l'impact potentiel du projet sur le patrimoine archéologique.



Propriétaires fonciers

- Commune de Mondorf-les-Bains
- Fabriques d'église et congrégations



Contraintes

- SPC - Sites potentiellement contaminés
- Biotopes protégés - surfacique