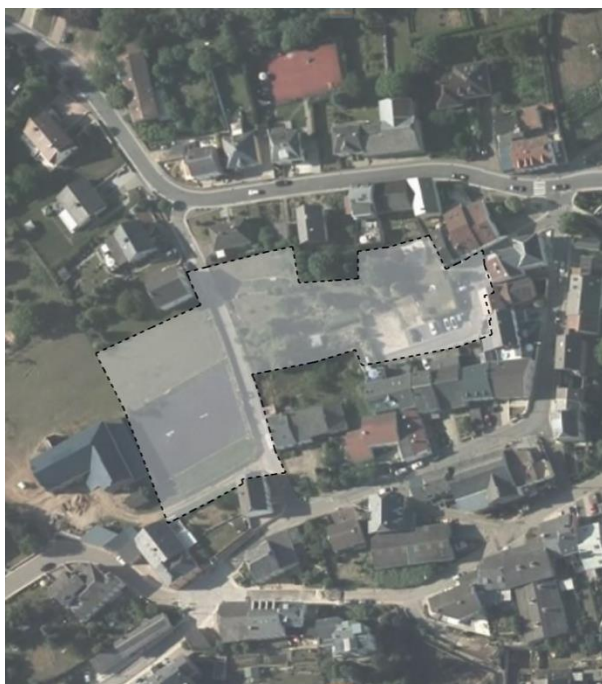


**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité d'Altwies**

**SCHÉMA DIRECTEUR  
A-NQ1 - Huelgaass**



*Version juillet 2020*

## 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

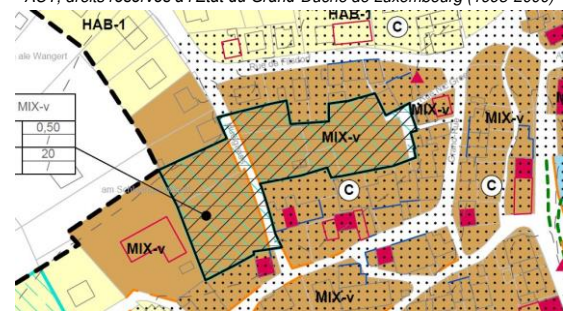
Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°A-NQ1 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 0,68 ha brut
- **Localisation** : au centre-ouest d'Altwies
- **Environnement bâti** : tissu villageois mixte (ferme, maisons unifamiliales en bande et isolées)
- **Éléments naturels** : pâture, haies, arbres fruitiers ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site
- **Accessibilité** : site traversé par la rue Huelgaass à l'ouest et la rue Nic Greef en impasse à l'est ; arrêts de bus à moins de 300 m (route de Luxembourg et route de Mondorf) ; gare de Bettembourg à 14 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 douce mais fort dénivelé entre le sud de la rue Huelgaass et les terrains qui la bordent de part et d'autre ; présence de murs de soutènement le long de la rue.
- **Éléments identitaires bâtis** : murets en pierre sèche le long de la rue Huelgaass.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Éviter l'étalement urbain en densifiant le noyau villageois de la localité d'Altwies, tout en conservant son caractère rural.
  - Développer un projet d'urbanisme contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (espaces privés et publics agréables et fonctionnels, site intégré au tissu urbain et au paysage existant dans le centre du village, etc.).
- **Mobilité** :
  - Désenclaver le site en connectant le nouveau quartier au centre existant et aux quartiers limitrophes.
  - Sécuriser les déplacements intra-quartier et favoriser la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).
  - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).



Ouest du site



Centre du site, rue Huelgaass



Est du site



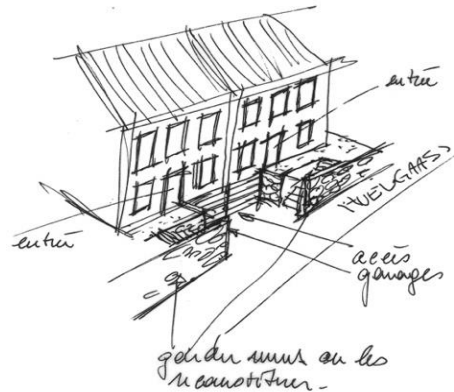
## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### 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 sous réserve de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
- Proposer une **offre de logements diversifiée** et une typologie adaptée au caractère villageois :
  - en partie est du site, enclavée dans le centre villageois, privilégier des maisons unifamiliales en bande avec terrasses ou jardins ;
  - en partie ouest, le long de la Huelgaass, privilégier des terrains plus importants avec des maisons unifamiliales jumelées ou des petits collectifs isolés de 4 logements au maximum.
- Respecter la densité maximum de **20 logements par hectare**, correspondant à 13 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Limiter les hauteurs des constructions à celles des constructions voisines, en privilégiant des maisons de **2 niveaux** plus comble ou étage en retrait.
- Marquer un **retrait par rapport à la Huelgaass** pour les constructions prévues à l'ouest, afin de permettre d'accéder au garage de plein pied avec la rue étroite sans en détruire trop les murs de soutènement des jardins. L'objectif est de conserver la typologie en jardin surélevé par rapport à la rue tout en donnant assez de place de manœuvre dans cette ruelle pour accéder au garage. Il y a lieu d'éviter d'élargir cette rue et de garder ainsi son caractère villageois (*voir croquis ci-dessous*).



Proposition d'aménagement du site



### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

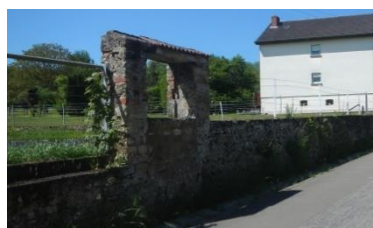
- Structurer le quartier autour de deux **places minérales**, l'une au centre du site, connectée à la rue Huelgaass dans sa partie nord, là où la différence de niveau entre rue et terrain est la plus faible, et l'autre à l'est du site, au niveau de la rue Nic Greef, avec places de stationnement.
- Créer un **espace vert** au nord-est du site, accueillant une place de jeux pour enfants, accessible des deux places minérales par des couloirs dédiés à la mobilité douce.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25%.

### Centralité

*Sans objet*

### Éléments identitaires à préserver

- Conserver et mettre en valeur les murets le long de la Huelgaass, en limitant les percements nécessaires pour l'accès des constructions.



### Mesures d'intégration spécifiques

- Conserver une distance suffisante par rapport aux habitations aux alentours, particulièrement avec l'exploitation agricole voisine (utiliser les jardins des maisons à l'ouest comme espace tampon).

### Séquences visuelles

- Marquer le seuil d'entrée nord-ouest du nouveau quartier, au niveau de la Huelgaass, pour identifier l'entrée du centre village de la localité.

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

### Connexions

- **Réseau routier :**
  - Conserver la Huelgaass qui traverse l'ouest du site du nord au sud (voie à double sens reliant la route de Filsdorf à la Grand-Rue), permettant notamment de desservir directement les constructions à l'ouest.
- **Mobilité douce :**
  - Prévoir un couloir dédié à la mobilité douce reliant les différents espaces publics (les deux places minérales et l'espace vert), servant d'espace de circulation privilégié au sein du quartier.
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
  - Tranquilliser le site en privilégiant les zones résidentielles en impasse.
  - Aménager la rue Nic Greef qui dessert l'est du site (voie à double sens en impasse) en zone résidentielle et conserver l'accès aux voitures jusqu'au bout de la rue pour desservir les constructions existantes.
  - Desservir le centre du site par la Huelgaass, autour d'une place publique et en créant si besoin une zone résidentielle en impasse jusqu'à celle-ci.



*Huelgaass*



*Rue Nic Greef (photo et schéma de circulation)*



### Aires de stationnement

- Prévoir des places de stationnement public au niveau des places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR.
- Prévoir le stationnement privé des constructions situées à l'ouest de la Huelgaass sur les parcelles concernées. Pour les constructions à l'est, un stationnement privé commun peut être prévu.

### Transport en commun

*Sans objet*

### Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, plat, en faible pente sud.
- Prévoir les bassins de rétention nécessaires au sud du site, le long de la Huelgaass.
- **Réseau d'adduction d'eau :**
  - les conduites existantes sont suffisantes pour des pressions attendues de 3,8 à 4,3 bars.
  - les débits d'eau d'incendie s'élèvent à 48m<sup>3</sup>/h, en accord avec la norme allemande DVGW.
  - les conduites existantes sont en fonte grise et de diamètre DN50 et DN100. Ces conduites étant anciennes, il est conseillé de les remplacer lors de la réalisation de ce quartier.

## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

- Privilégier les toitures à double pente ; l'intégration des toitures plates ou autres est admise à condition d'améliorer l'intégration du bâti à la typologie villageoise ; les toitures plates sont à végétaliser.
- Garder une distance par rapport à la construction située au n°1 rue Huelgaass.
- Conserver un aménagement de mur en pierres sèches et jardins surélevés le long de la Huelgaass.



*Mur en pierres sèches et jardins en hauteur*



*Habitation n°1 rue Huelgaass*

### Coulées vertes et maillage écologique

- Développer une coulée verte nord/sud séparant les deux flots d'aménagement de la partie est du site, intégrant l'espace vert prévu au nord.
- Intégrer les éléments naturels existants (arbres fruitiers, haies) dans le projet d'aménagement comme structure de plantations.

### Biotopes à préserver

*Sans objet*

### 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.
  - Prévoir un aménagement écologique des aires de stationnement.
- **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 » 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.
- **Phases de réalisation**
  - En cas de réalisation en plusieurs phases, la première phase devra prévoir l'aménagement des terrains appartenant à la Commune et du ou des bassins de rétention.
  - Les maisons situées à l'ouest de la Huelgaass peuvent être réalisées indépendamment de l'aménagement de la partie est, à condition que le bassin de rétention lié soit prévu conjointement.
- **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 de risques prévisibles : sans objet*
  - Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus en partie est du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.
  - *Zones de bruit : sans objet*



Propriétaires fonciers

Commune de Mondorf-les-Bains



Zones archéologiques

Terrains avec des vestiges archéologiques connus

SPC - Sites potentiellement contaminés

Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées

### Recommandations SUP 1<sup>ère</sup> partie (efor-ersa, 2014) :

- **Chiroptères** : l'aménagement de la zone peut être compensé par la plantation d'un alignement d'arbres à essences indigènes le long de la Huelgaass et la mise en œuvre de mesures à l'échelle communale.
- **Paysage** : les incidences peuvent être réduites en intégrant le plus possible les éléments existants (arbres fruitiers) comme structure de plantations ou en prévoyant de nouvelles plantations, dont un alignement d'arbres le long de la Huelgaass.
- **Biens matériels** : dans la mesure du possible, le projet devra veiller à maintenir le mur en pierres jointives de part et d'autre de la rue, renforçant le caractère rural et villageois de cet espace.