

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Altwies

**SCHÉMA DIRECTEUR
A-NQ2 ZAD – Am Weiergaart**

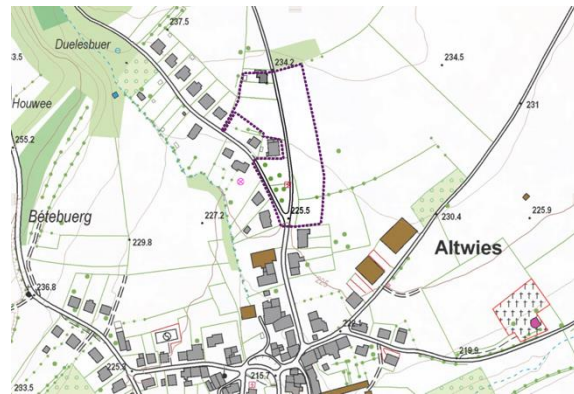


Version juillet 2020

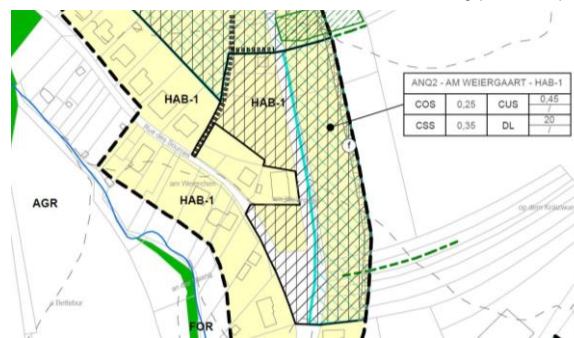
1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

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 » A-NQ2 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 1,44 ha brut
- **Localisation** : entrée nord d'Altwies
- **Environnement bâti** : tissu bâti pavillonnaire le long des pénétrantes (maisons unifamiliales isolées ou jumelées)
- **Éléments naturels** : haie & bande boisée, au nord et au sud, inscrites comme biotopes protégés, à l'intérieur de la zone « habitat » qui couvre les terrains bordant la rue des Romains à l'est
- **Accessibilité** : site traversé par la rue des Romains ; arrêts de bus à moins de 600 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 légère pente vers le sud et le centre de la localité.
- **Éléments identitaires bâtis** : maison existante au nord du site, à l'intérieur de la zone de projet, et maison existante occupant partie des terrains situés à l'intérieur de la fourche rue des Romains/ rue des Sources, hors zone de projet.

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un quartier résidentiel le long d'une voie rurale à faible trafic sans donner un caractère tentaculaire et périurbain à ce quartier ; quartier prolongé à terme sur les terrains limitrophes au nord, également inscrits en ZAD (A-NQ3 ZAD).
 - Annoncer le centre d'Altwies par un traitement plus villageois de l'espace de rue, à la fois rythmé et proposant des seuils.
 - Développer un projet d'urbanisme contribuant à une bonne qualité du cadre de vie (espaces privés et publics agréables et fonctionnels, site intégré au paysage, etc.).
- **Mobilité** :
 - Limiter la vitesse de circulation par des aménagements favorisant les changements de rythme des espaces publics le long de la rue des Romains.
 - 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.).
 - Mettre en valeur les éléments naturels et intégrer le quartier au paysage rural par des écrans végétaux comme transition avec le paysage ouvert.



Entrée sud du quartier



Biotope limitant la zone de projet au nord-est du site



Habitation existante
n°59 rue des Romains

2. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la rue des Romains qui traverse le site du nord au sud (voie à double sens reliant l'entrée nord de la localité à la rue des Sources) pour desservir les constructions projetées.
- **Mobilité douce :**
 - Prévoir une connexion de mobilité douce entre la rue des Romains et la rue des Sources, qui permettra de rejoindre l'aire de jeux prévue dans le quartier également inscrit en ZAD, limitrophe au nord-ouest (A-NQ3 ZAD).
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Tranquilliser le site en proposant un aménagement de type zone résidentielle, en jouant sur l'alignement des constructions le long de la voie, afin de diversifier l'espace public.

Aires de stationnement

- Prévoir des places de stationnement public au niveau de places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR (personnes à mobilité réduite).
- Proposer un parking collectif à l'intersection de la rue des Romains et de la rue des Sources afin de concentrer le stationnement nécessaire aux nouveaux quartiers et de dégager les rues.
- Prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, caractérisé par une faible pente régulière vers le sud.
- **Réseau d'adduction d'eau :**
 - les terrains longeant la rue des Romains peuvent être branchés à la conduite d'eau de la zone Stegenerboesch.
 - raccordement possible au réseau incendie.
- **Réseau des eaux pluviales :**
 - prévoir deux bassins de rétention au sud du site, un par sous-quartier situé de part et d'autre de la rue des Romains
 - privilégier un écoulement des eaux pluviales par des fossés ouverts à caractère naturel devra être assuré.
- **Eaux usées :** les canalisations du réseau d'eaux usées seront de préférence installées en suivant les axes de la voirie publique.

Recommandations SUP 2 (selon efor ersa 2019)

- **Paysage :** l'aménagement de cette zone est conçu de manière à créer des ceintures vertes autour de la zone, favorisant une transition avec les surfaces agricoles limitrophes. Il permet d'intégrer les principaux biotopes existants.
Les deux principaux biotopes protégés, constitués par une forêt de succession ainsi que par la haie limitrophe, sont intégrés au projet et figurent en tant que zone de verdure (VERD) au sein du projet de PAG, afin de permettre leur conservation.
Afin de maintenir le caractère rural de la localité, les plantations devront être réalisées à partir d'essences indigènes et/ou de variétés locales.

Recommandations CNRA

- 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.
-