

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité d'Altwies**

**SCHÉMA DIRECTEUR  
A-NQ4 ZAD – Brem Wee**

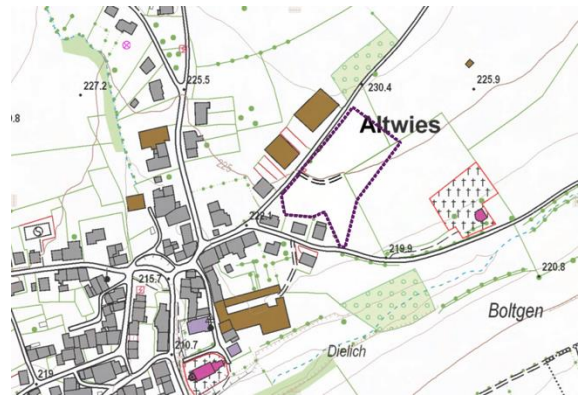


*Version juillet 2020*

## 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-NQ 4 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 0,82 ha brut
- **Localisation** : entrée est de la localité d'Altwies, en bordure sud de la rue Brem Wee
- **Environnement bâti** : constructions de type agricole en face du site et tissu bâti villageois mixte (ferme, maisons unifamiliales en bande et isolées) à l'ouest et au sud du site.
- **Éléments naturels** : paysage ouvert sur les champs avec chemin d'accès aux champs agricoles ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site ; biotope linéaire au nord-est.
- **Accessibilité** : site longé au nord par la rue Brem Wee (axe à double sens reliant la localité d'Ellange au centre d'Altwies) ; arrêts de bus à moins de 500 m (route de Luxembourg et route de Mondorf) ; gare de Bettembourg à 14 km.

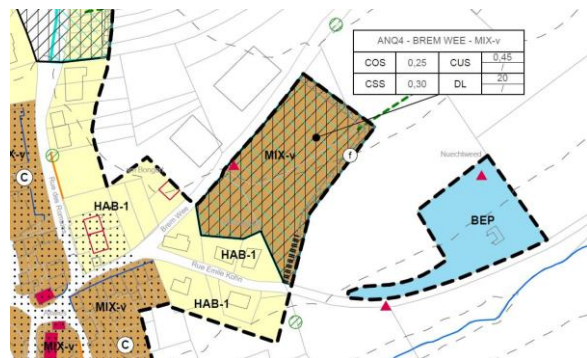


Carte topographique

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

### Contraintes

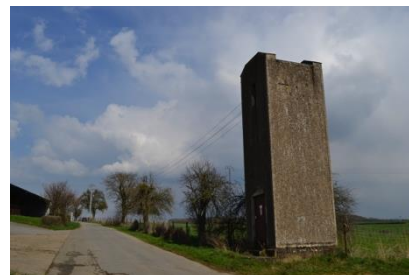
- **Topographie** : terrain en pente douce vers le sud/sud-ouest et le centre de la localité.
- **Éléments identitaires bâtis** : Présence d'un ancien transformateur à l'intérieur du site, en limite de la rue Brem Wee, et de bâtiments agricoles qui font face au nouveau quartier.



Extrait de la partie graphique du PAG



Bâtiment agricole en face du site



Transformateur existant

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Proposer une offre de terrains favorisant l'installation de nouvelles habitations, le cas échéant complétées d'activités compatibles selon la zone villageoise mixte.
  - 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.
  - Préserver un environnement mixte artisanal.
- **Mobilité** :
  - 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.
  - Mettre en valeur les éléments naturels et intégrer le quartier au paysage rural par des écrans végétaux comme transition avec le paysage ouvert.
  - Conserver les arbres et les parties de haies existants ainsi que de la topographie existante et les intégrer avec les nouvelles plantations.

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

### Connexions

- **Réseau routier** :
  - Conserver la rue Brem Wee pour desservir les nouvelles constructions.
- **Mobilité douce** :
  - Prévoir une connexion entre l'espace central du nouveau quartier et la rue Emile Kohn, au sud du site.

### Aires de stationnement

- **Stationnement public** : le nombre de stationnement public est à définir en fonction des futures activités ; prévoir une place de parking aux dimensions PMR (personnes à mobilité réduite) sur le site.
- **Stationnement privé** : prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

### Infrastructures techniques

- **Eaux pluviales** : un bassin de rétention devra être prévu au sud du site.
- **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.
- **Population** : Prévoir un recul des constructions par rapport au chemin rural « Brem Wee ». Cette bande non construite pourra alors servir pour des aménagements paysagers le long du chemin rural, comme par exemple un alignement d'arbres ainsi que des plantations formant une haie brise-vent. A ce titre, les arbres et les parties de haies existants sont à conserver et à intégrer aux plantations. Cette bande peut aussi servir à la mobilité douce.

---

### 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.
-