Mondorf-les-Bains, le 13 février 2023

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) concernant des fonds sis à Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Villa Ungeheuer »

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 27 septembre 2022 le conseil communal a approuvé le projet de modification ponctuelle du PAG concernant des fonds sis à Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Villa Ungeheuer », proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche.

La décision a été approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur le 2 février 2023, réf. : 15C/017/2022 en application de l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La décision est publiée et affichée par la présente dans les formes prévues par l'article 19 de la loi précitée et en application de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Le dossier est à la disposition du public à la maison communale, où il peut en être pris copie sans déplacement.

Mention de la décision et de sa publication sera faite au Mémorial, ainsi que dans le bulletin communal distribué périodiquement à tous les ménages.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale Mondorf-les-Bains

Steve RECKEL
Bourgmestre

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées - L-5627 Mondorf-les-Bains - Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 - L-5601 Mondorf-les-Bains - Fax 23 60 55 - 29 - www.mondorf-les-bains.lu

COMPTES BANCAIRES : BILL LU39 0023 1220 2140 0000 BILLLULL - BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLLLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEELULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL

Gemeng Munneref

Mondorf-les-Bains, le 17 février 2022

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) concernant la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 3 février 2022 le conseil communal a marqué son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le projet est déposé à la date de ce jour ensemble avec toutes les pièces à l'appui pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, ainsi que sur le site internet de la commune www.mondorf-les-bains.lu. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Une réunion d'information concernant le projet aura lieu le 03.03.2021 à 17h00 dans la salle des fêtes du Bierger- a Kulturhaus à 1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

En application des dispositions de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 3 février 2022 le conseil communal a décidé de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale concernant la modification ponctuelle précitée suite à l'avis du 24.01.2022, réf. : 101379/PS-mb, du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informant que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales.

Le dossier complet comprenant le résumé du projet de modification du PAG peut être consulté par tous les intéressés à la maison communale pendant 30 jours, ainsi que sur le site internet de la commune www.mondorf-les-bains.lu.

Tous les intéressés peuvent émettre leurs observations et suggestions par courriel à secretariat@mondorf-les-bains.lu ou transmettre leurs observations écrites au collège des bourgmestre et échevins au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent le début de la publication.

Un recours en annulation est ouvert devant le tribunal administratif contre les décisions prises. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans un délai de quarante jours à compter de la publication. Le recours est également ouvert aux associations d'importance nationale dotées de la personnalité morale et agréées en application de l'article 29 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés. Les prédites associations sont réputées avoir un intérêt personnel.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Steve RECKEL
Bourgmestre

Gemeng Munneref

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal
de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 03.02.2022

Date de l'annonce publique de la séance : 27.01.2022

Date de la convocation des conseillers : 27.01.2022

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre – Schommer et Schleck, échevins – Bichler, Zbinden, Esteves, Strasser-Beining, Kuhlmann, Altmann, Lafleur-Rennel, Gengler, conseillers - Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé: ---

sans motif: ---

Point de l'ordre du jour : 6b)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains - saisine du conseil communal

Le conseil communal,

Vu le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Mondorf-les-Bains tel qu'il a été arrêté par le conseil communal en date du 14.07.2020 et approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 02.04.2021, réf. : 15C/013/2019 et par Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 01.10.2020, réf. : 82695/CL-mb et en date du 17.08.2021, réf. : 82695/PP-mb ;

Vu l'évaluation stratégique environnementale (SUP) élaborée par le bureau d'ingénieurs-conseils efor_ersa concernant le PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains ;

Vu le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une construction implantée sur la parcelle 2167/5175, section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Burmerange » d'une contenance de 54,12 ares faisant partie de l'ensemble du Domaine Thermal, appartenant à l'État luxembourgeois et annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de modification propose de supprimer la protection communale de la villa dite « Ungeheuer », protégée en tant que « construction à conserver » dans le PAG en vigueur ;

Considérant que le bâtiment en question qui aurait été construit dans les années 1950 et qui accueillait le centre d'éducation différenciée est actuellement à l'abandon depuis de nombreuses années, sans occupation et en état de délabrement ;

Considérant que le terrain le long de la « Route de Burmerange » accueille depuis la rentrée scolaire 2018 l'école internationale de Mondorf-les-Bains (EIMLB), école publique luxembourgeoise basée sur le modèle des écoles européennes publiques agréées ;

Considérant que la construction concernée est implantée sur une parcelle couverte par le PAP « quartier existant » BEP-B, réservé aux bâtiments publics ;

Considérant que le projet de modification prévoit de supprimer toute protection communale pour permettre l'extension de l'école internationale déjà implantée sur le terrain ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose en outre de modifier uniquement la partie graphique sur la parcelle précitée et ne prévoit aucune modification de la partie écrite ;

Considérant que le projet de modification du PAG n'entraine pas de modification de la zone verte ;

Vu le courrier du 24.01.2022, réf. : 101379/PS-mb, du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informant que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Vu la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que ses règlements d'exécution ;

Vu la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu le règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ;

Vu les articles 99 et 107 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13.12.1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi, par appel nominal et à haute voix :

- décide avec huit voix pour et trois abstentions de marquer son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une construction implantée sur la parcelle 2167/5175, section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Burmerange » d'une contenance de 54,12 ares faisant partie de l'ensemble du Domaine Thermal, appartenant à l'État luxembourgeois et annexé à la présente délibération ;
- décide à l'unanimité de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale concernant la modification ponctuelle précitée et de charger le collège des bourgmestre et échevins de procéder aux consultations et publications nécessaires en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi délibéré, en séance publique, date qu'en tête.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 17 FEV. 2022

Le secrétaire communal

Le bourgmestre

Gemeng Munneref

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION

« Villa Ungeheuer »

Localité de Mondorf-les-Bains

Document du 25 janvier 2022

Partie graphique : Plan 1 « Localité de Mondorf-les-Bains »

1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

3. FICHE DE PRÉSENTATION

Saisine du Conseil communal	3 février 2022
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	-
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	-

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) et de ses règlements d'application.

Il concerne une modification ponctuelle de la partie graphique du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains, approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021.

En conséquence, l'article 8 de la loi ACDU précitée s'applique : *« Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite pour les articles 10 à 18 (…) ».*

En exécution des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 de la loi ACDU, le présent dossier est composé comme suit :

Partie 1. Étude préparatoire
Partie 2. Projet de modification du PAG
Partie 3. Fiche de présentation

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi ACDU relatif à la publication du projet :

« Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches. »

Ce projet de modification du PAG n'entrainant pas de modification de la zone verte, une dispense d'évaluation des incidences environnementales en application de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été accordée par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 24 janvier 2022 (réf. 101379/PS-mb).

PARTIE 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

La présente étude préparatoire accompagne une demande de modification de la partie graphique du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains.

L'objet du présent dossier de modification ponctuelle du PAG vise à supprimer la protection communale de la villa dite « Ungeheuer », protégée en tant que « construction à conserver » dans le PAG en vigueur.

1. Analyse de la situation existante

1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

La commune de Mondorf-les-Bains est l'unique ville thermale du Grand-Duché de Luxembourg. Il s'agit d'une *agglomération transfrontalière*, ce qui la situe au cœur de la Grande Région, au sein du réseau urbain composé des 4 grandes villes de Luxembourg, Trèves, Metz et Saarbrücken.

Selon le PDAT, la commune fait partie de la **région d'aménagement Est,** qui regroupe les 4 centres de développement et d'attraction (CDA) régionaux de Junglinster, Echternach, Grevenmacher et Remich dont elle est proche. Elle est pressentie comme *espace d'action en milieu rural à développer*, où s'inscrit le Parc transfrontalier naturel du Pays des Trois frontières en projet. Ce territoire est dès lors à protéger et à développer dans le sens de l'aménagement durable.

Seule la localité de Mondorf-les-Bains constitue un **centre urbain en milieu rural** (le reste du territoire communal est qualifié d'espace « rurbain »), qui exerce « un attrait notable sur les aires périphériques qui les entourent ».

1.2. Démographie

La population communale était d'environ 5 373 habitants au 21 mai 2021, dont 4 241 dans la localité de Mondorf-les-Bains (source : Commune).

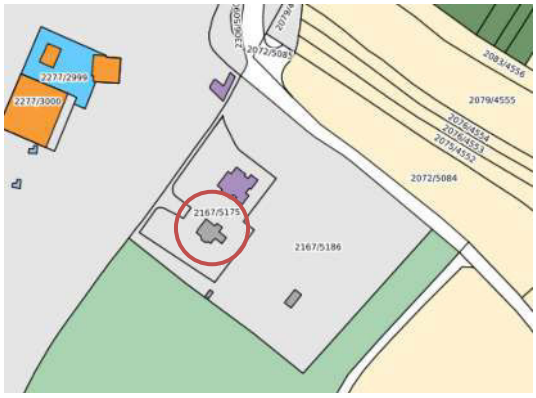
1.3. Situation économique

Sans objet

1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne une construction implantée sur la parcelle 2167/5175, section B de Mondorf-les-Bains (PCN 2020), au lieu-dit « Route de Burmerange ».

La contenance de ladite parcelle est de 54,12 ares et fait partie de l'ensemble du Domaine Thermal, appartenant à l'État luxembourgeois.



Parcelles et bâtiments (source : geoportail 2021)

1.5. Structure urbaine

Le terrain concerné par la modification est situé au sud de la route de Burmerange (CR.152), à l'est de la localité de Mondorf-les-Bains, aux abords du parc du Domaine Thermal.

La villa Ungeheuer, qui accueillait le centre d'éducation différenciée, est actuellement à l'abandon, sans occupation et en état de délabrement. Le bâtiment aurait été construit dans les années 1950.

1.6. Équipements collectifs

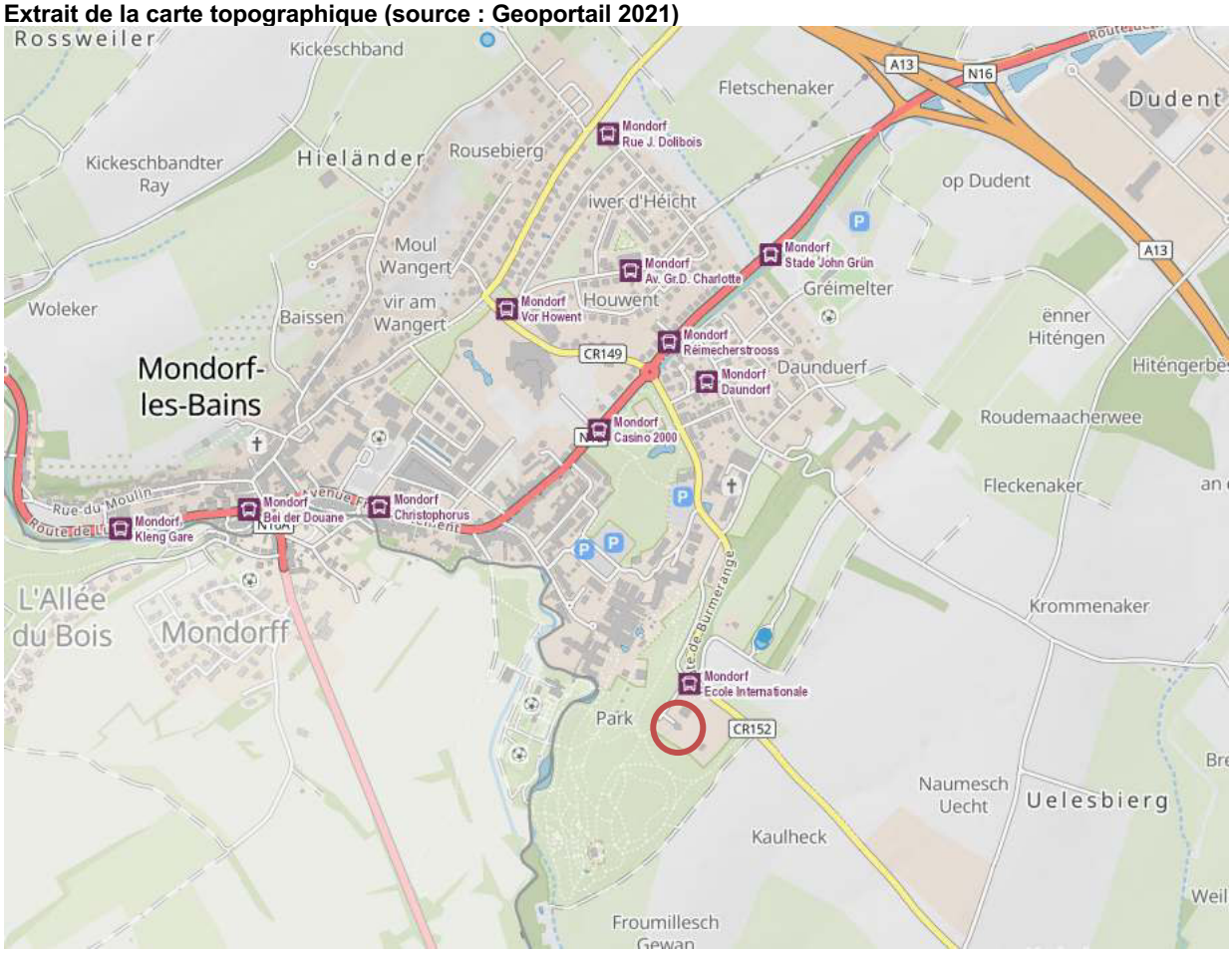
Le terrain le long de la route de Burmerange accueille de manière provisoire depuis la rentrée scolaire 2018 l'école internationale de Mondorf-les-Bains (EIMLB), qui doit être construite à terme sur le site du Gremelter, au nord de la localité de Mondorf-les-Bains. Il s'agit d'une école publique luxembourgeoise basée sur le modèle des écoles européennes publiques agréées. Elle accueille à ce jour 59 membres du personnel et enseignants et 284 apprenants.

1.7. Mobilité

Le site est desservi par la route de Burmerange (CR.152), reliée à la route de Remich (N.16) au centre de la localité de Mondorf-les-Bains, à environ 800 m du site.

L'arrêt de bus le plus proche « Mondorf, Ecole internationale » est situé à l'entrée du site, route de Burmerange.

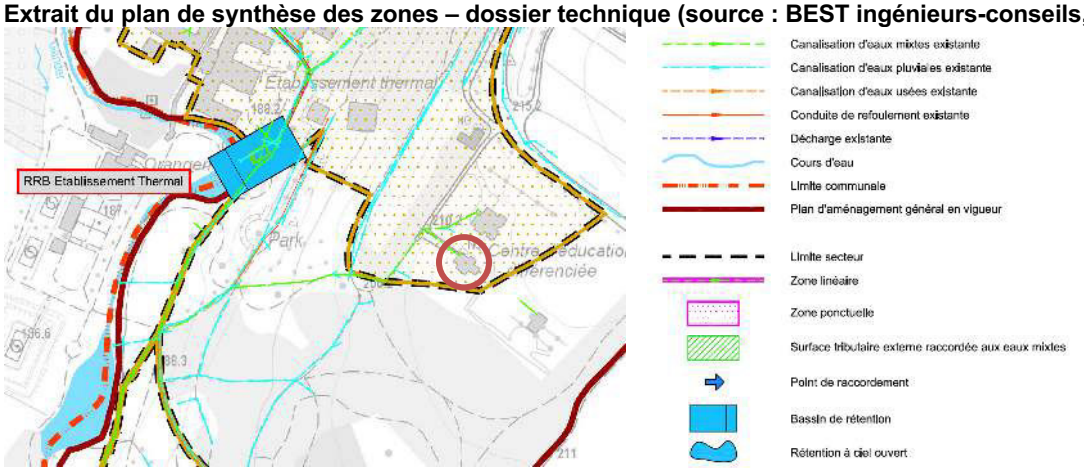
Extrait de la carte topographique (source : Geoportail 2021)



1.8. Gestion de l'eau

Le bâtiment est relié à une canalisation d'eaux mixtes.

Extrait du plan de synthèse des zones – dossier technique (source : BEST ingénieurs-conseils, 2014)



1.9. Environnement naturel et humain

Le terrain concerné est classé en « zone orange » par le CNRA (terrains avec vestiges archéologiques connus).

Orthophoto 2020 (source : Geoportail 2022)

Photos de la villa Ungeheuer (IVD/ECAU, février 2021)

Façade nord-est

Façade nord-ouest

Façade sud-est

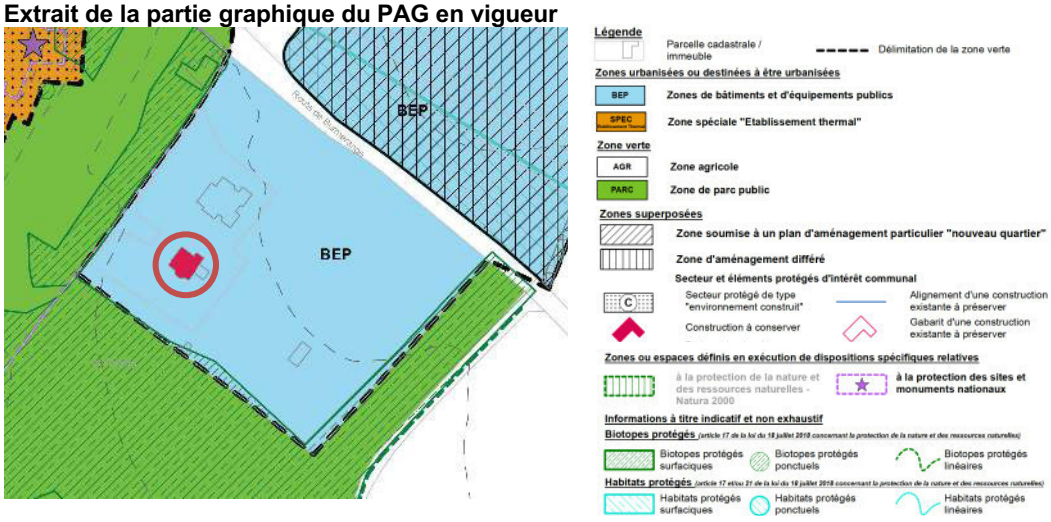
Façade sud-ouest

1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

PAG en vigueur

La demande de modification est établie en référence au PAG de la commune de Mondorf-les-Bains approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021. Selon la partie graphique du PAG en vigueur, le bâtiment concerné est protégé en tant que « construction à conserver ».

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 19.2. Constructions à conserver

Toute démolition d'un immeuble inscrit comme « construction à conserver » est interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou d'hygiène dûment constatées.

Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou modifier de manière sensible leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur de la construction.

Ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides ;
- les formes et éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des baies ;
- les modénatures ;
- les éléments de décoration qui caractérisent ladite construction ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Des extensions sont admises en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés à ceux des constructions voisines.

1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

La construction concernée est implantée sur une parcelle couverte par le PAP « quartier existant » BEP-B, réservé aux bâtiments publics.

1.11. Potentiel de développement urbain

Actuellement protégée au niveau communal, la construction ne peut être démolie que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou d'hygiène dûment constatées.

2. Concept de développement

Le projet de modification prévoit de supprimer toute protection communale pour permettre l'extension de l'école internationale déjà implantée sur le terrain.

La structure provisoire de l'école internationale de Mondorf-les-Bains est implantée sur le site, appartenant au Domaine Thermal, depuis 2018. Des agrandissements sont prévus pour augmenter la capacité d'accueil, en attendant que le lycée soit construit sur le site définitif Gremelter.

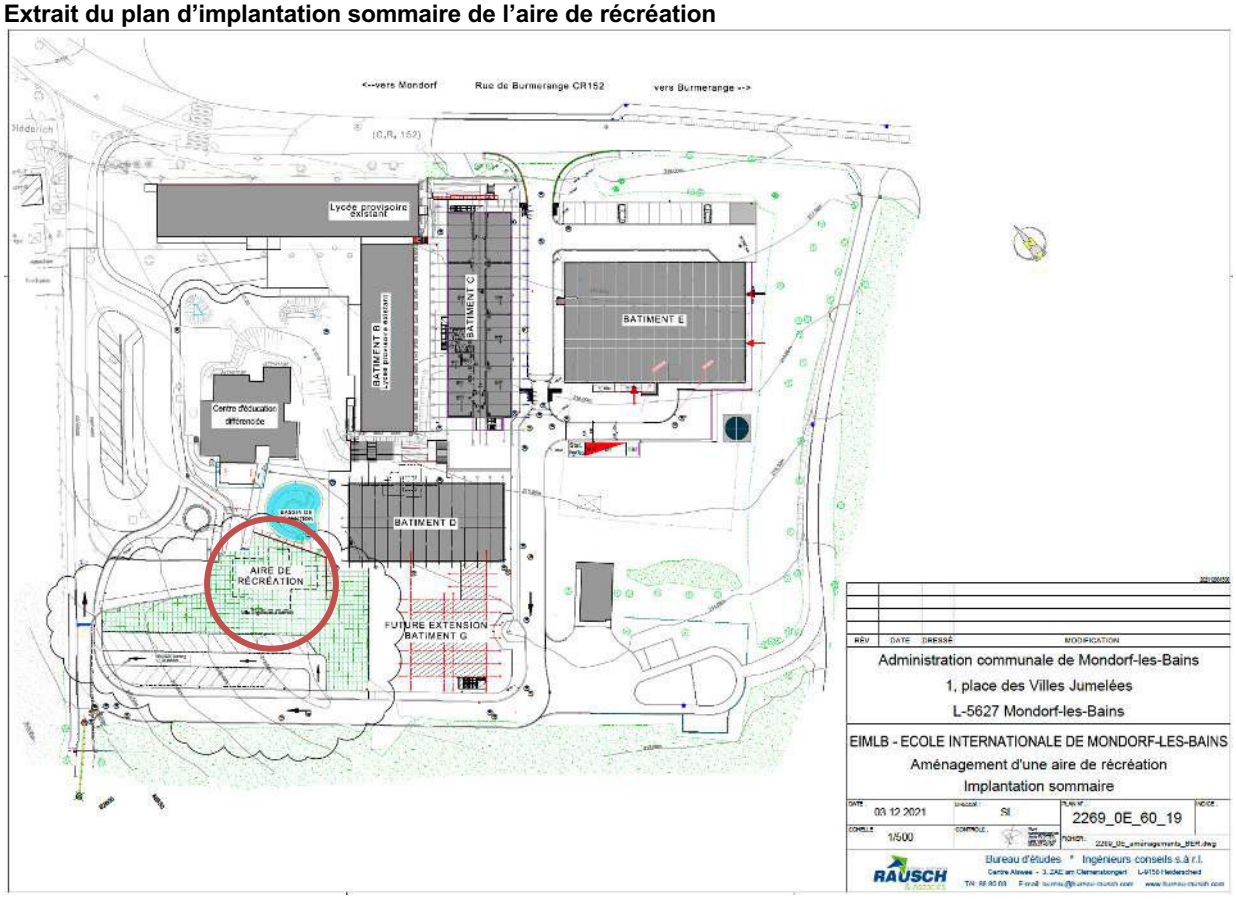
Lorsque l'école internationale pourra déménager, le site route de Burmerange pourra accueillir d'autres bâtiments et équipements publics, tels qu'une maison de soins, une maison de retraite médicalisée, ou autre selon les besoins.

Extrait du courrier d'accord de dispense d'évaluation des incidences environnementales de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable - 24 janvier 2022 (réf. 101379/PS-mb)

Après concertation avec le Service des sites et monuments nationaux, je me permets cependant de vous rendre attentif au fait que l'annulation de la protection communale de la Villa Ungeheuer risque d'avoir comme conséquence la destruction de celle-ci. Il est vivement recommandé de vous concerter avec le Service des sites et monuments pour développer une variante du projet d'aménagement permettant de préserver la Villa Ungeheuer ou du moins la partie la plus ancienne de celle-ci.

Bien que l'intérêt architectural de la construction soit reconnu par l'administration communale, laissée à l'abandon depuis de nombreuses années, son état actuel de délabrement rend difficile toute rénovation. De plus, l'administration communale a demandé au bureau RAUSCH & Associés de réaliser un projet d'aménagement des espaces extérieurs de l'école internationale. Les besoins de l'école nécessitent la démolition de la Villa Ungeheuer pour permettre l'implantation d'une aire de jeux, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Extrait du plan d'implantation sommaire de l'aire de récréation



3. Schéma directeur

Sans objet

PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte sur la partie graphique du PAG.

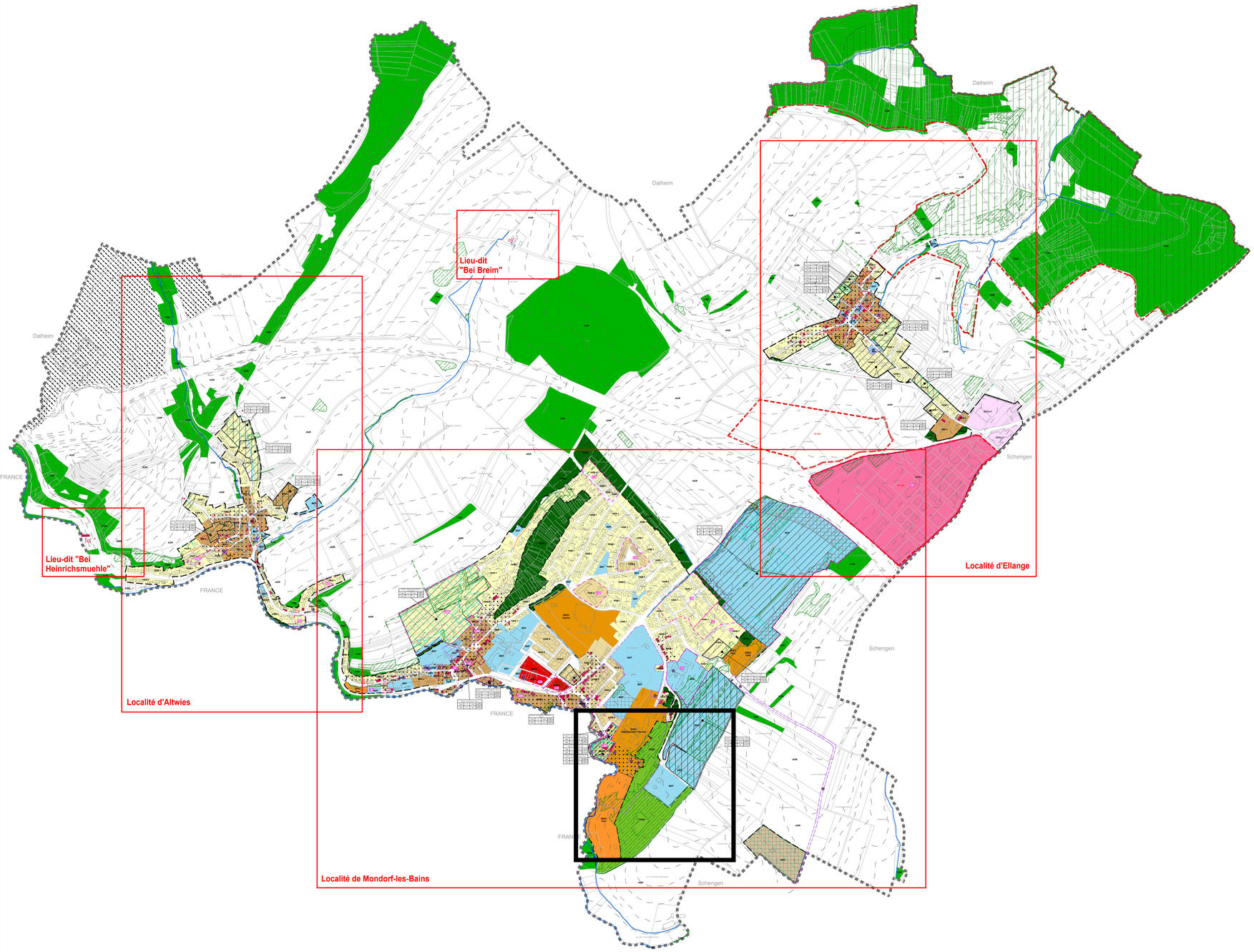
1. Partie écrite

Non modifiée.

2. Partie graphique

La partie graphique du projet de PAG ponctuellement modifiée est composée des deux plans suivants :

- PAG 1 : Plan d'ensemble — Échelle 1/10.000
Fonds : PCN + BD-L-TC
- PAG 2 : Projet de partie graphique — Échelle 1/2.500
Fonds : PCN
Format A3



Légende

Parcelle cadastrale / immeuble

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Cours d'eau

Délimitation de la zone verte

Courbes de niveau

Périmètre communal

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2

Zones mixtes

- MIX-u — Zone mixte urbaine
- MIX-v — Zone mixte villageoise
- BEP — **Zones de bâtiments et d'équipements publics**

Zones d'activités

- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- SPEC Casino — **Zone spéciale "Casino"**
- SPEC Etablissement Thermal — **Zone spéciale "Etablissement thermal"**
- SPEC CIPA — **Zone spéciale "CIPA"**
- SPEC Parc — **Zone spéciale "Parc"**
- REC — **Zone de sport et de loisir**
- JAR — **Zone de jardins familiaux**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Zone verte

- AGR — **Zone agricole**
- PARC — **Zone de parc public**
- VERD — **Zone de verdure**
- FOR — **Zone forestière**

Zones superposées

- **PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application**
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone d'urbanisation prioritaire**
- **Zone de servitude "urbanisation"**
- **Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"**
  - Couloir pour projets de mobilité douce
  - Couloir pour projets routiers
- **Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
  - Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction à conserver
  - Petit patrimoine à conserver
  - Alignement d'une construction existante à préserver
  - Gabarit d'une construction existante à préserver
  - Murs et murets à préserver
- **Zone d'extraction**

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- ps zae — **à l'aménagement du territoire** PDS « zones d'activités économiques »
- ps p — **à l'aménagement du territoire** PDS « paysages »
- **à la protection des sites et monuments nationaux**
- **à la protection de la nature et des ressources naturelles - Natura 2000**

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés *(article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Biotopes protégés surfaciques
- Biotopes protégés ponctuels
- Biotopes protégés linéaires

Habitats protégés *(article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Habitats protégés surfaciques
- Habitats protégés ponctuels
- Habitats protégés linéaires

© PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2017)
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Villa Ungeheuer"

PAG - Projet de partie graphique
Plan d'ensemble

ECHELLE : 1/10000	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 — 500 m		
DATE: 03 février 2022	DESSINE: JG/KH	CONTROLE: JG/EG/TE	FICHIER: 220203 MB PAG Plan d'ensemble - MOPO Villa Ungeheuer version coordonnée
VANDRIESSCHE urbanistes et architectes	14, rue Vauban L- 2663 Luxembourg	Email: ivdarch@pt.lu Tél.: (+352) 22 02 45	NUMERO DE PLAN : -
ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME	28A, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg Email: info@ecau.lu Tél.: (+352) 25 34 20		N

Légende

Parcelle cadastrale / immeuble
Délimitation du degré d'utilisation du sol
Cours d'eau
Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
Délimitation de la zone verte
Courbes de niveau
Périmètre communal

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation
- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2

Zones mixtes
- MIX-v — Zone mixte villageoise

- BEP — **Zones de bâtiments et d'équipements publics**
- SPEC Etablissement Thermal — **Zone spéciale "Etablissement thermal"**
- SPEC Parc — **Zone spéciale "Parc"**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Zone verte
- AGR — **Zone agricole**
- PARC — **Zone de parc public**
- VERD — **Zone de verdure**
- FOR — **Zone forestière**

Zones superposées
- **PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application**
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone d'urbanisation prioritaire**
- **Zone de servitude "urbanisation"**
- Corridor écologique
- Gander

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Murs et murets à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives
- **à la protection des sites et monuments nationaux**

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés *(article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*
- Biotopes protégés surfaciques
- Biotopes protégés ponctuels
- Biotopes protégés linéaires

Habitats protégés *(article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*
- Habitats protégés surfaciques
- Habitats protégés ponctuels
- Habitats protégés linéaires

PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2017)
< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Villa Ungeheuer"

PAG - projet de partie graphique
Localité de Mondorf-les-Bains - Extrait

ECHELLE :	ECHELLE GRAPHIQUE :			
1/2500	0 — 150m			
DATE: 03 février 2022	DESSINE: JG	CONTROLE: IVD	FICHIER: MB MOPO PAG_Villa Ungeheuer	NUMERO DE PLAN : 1

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes
URBANISTES - ARCHITECTES:
BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@pt.lu

ECAU ÉTUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME
ECAU
28A, rue Jean-Pierre Brasseur L - 1258 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecau.lu

N

Annexe : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de Mondorf-les-Bains	N° de référence (réservé au ministère)
Mise à jour du PAG	☐	Localité de Mondorf Lieu-dit Villa Ungeheuer	*Avis de la commission d'aménagement* *Vote du conseil communal*
Modification du PAG	X	Surface brute 0,02 ha	*Approbation ministerielle*

Organisation territoriale de la commune

Région EST

CDA ☐

Membre du parc naturel

La présente fiche concerne :

Commune de Mondorf-les-Bains
Localité de Mondorf
Quartier de Op Olbierg

Surface du territoire 0,02 ha
Nombre d'habitants / hab.
Nombre d'emplois / empl.

Espace prioritaire d'urbanisation ☐

Remarques éventuelles

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement m²
Nombre moyen de personnes par logement / hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation m²

		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [habt]	croissance potentielle	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle
dans les "quartiers existants" [QE]	0,02		0	0%		0	0%
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]	0,02			0%			0%

Phasage

surface brute *[ha]*		**nombre d'habitants *(selon DL max.)***		**nombre d'emplois *(selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC / ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN / ha
Surfaes totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques / ha

Nombre d'immeubles à protéger 0 u.

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (Dossier informatique PAG_MOPO Villa Ungeheuer) soumis par Van Driessche_ECAU (ivdarch@pt.lu) le 25.01.2022 concernant la modification de la commune de Administration communale de Mondorf-les-Bains.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le 24 JAN. 2022

Administration communale de
Mondorf-les-Bains
B.P. 55
L – 5601 Mondorf-les-Bains

N/Réf : 101379/PS-mb
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : 247 86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la Villa Ungeheuer à Mondorf

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 2 décembre 2021 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales.

Après concertation avec le Service des sites et monuments nationaux, je me permets cependant de vous rendre attentif au fait que l'annulation de la protection communale de la Villa Ungeheuer risque d'avoir comme conséquence la destruction de celle-ci. Il est vivement recommandé de vous concerter avec le Service des sites et monuments pour développer une variante du projet d'aménagement permettant de préserver la Villa Ungeheuer ou du moins la partie la plus ancienne de celle-ci.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

La Ministre de l'Environnement,
du Climat et du Développement durable

Dieschbourg

Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la Nature et des Forêts
Service des sites et monuments

Mondorf-les-Bains, le 5 avril 2022

Certificat de publication

Le collège des bourgmestre et échevins certifie par la présente d'avoir affiché aux lieux usités pour les publications officielles, dans quatre journaux quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que sur le site internet communal pendant trente jours complets à partir du 17.02.2022 les documents relatifs au projet de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains, proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche.

Une réunion d'information concernant le projet a eu lieu le 03.03.2022 à 17h00 dans la salle des fêtes du Bierger- a Kulturhaus à 1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains.

Il est certifié en outre qu'endéans les délais impartis aucune réclamation à l'encontre du projet en question n'est parvenue au collège des bourgmestre et échevins.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Steve RECKEL
Bourgmestre

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 L-5601 Mondorf-les-Bains Fax 23 60 55 - 29 www.mondorf-les-bains.lu

COMPTES BANCAIRES : BILL LU39 0023 1220 2140 0000 BILLLULL - BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLLLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEELULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains
22 JUIL. 2022
Secrétariat - Entrée

Notre réf.: 15C/017/2022, PAP QE 19346/15C

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN
Tél. 247-84663
E-mail sonja.gompelmann@mi.etat.lu

Luxembourg, le 15 juillet 2022

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 23 mars 2022, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Robert Wealer, Claude Schuman et Yves Delcourt ainsi que Madame Laura Pannacci, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondorf-les-Bains concernant des fonds situés à Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « *Villa Ungeheuer* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Van Driessche Isabelle, Ecau S.à r.l.. Le représentant-expert Monsieur Sven Fiedler assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle vise à supprimer la protection communale de la villa dite « Ungeheuer », protégée en tant que « construction à conserver » dans le plan d'aménagement général en vigueur. Le classement des fonds est maintenu en une « *zone de bâtiments et d'équipements publics* ». La suppression de la protection communale est sollicitée en vue de réaffecter le bâtiment actuellement à l'abandon, sans occupation et en état de délabrement, à savoir l'extension temporaire de l'école internationale déjà implantée sur le terrain. Après le déménagement de ladite école internationale, le site pourra accueillir d'autres bâtiments et équipements publics, tels qu'une maison de soins, une maison de retraite médicalisée, ou autre selon les besoins.

A l'heure actuelle, la commission n'est pas en mesure de pouvoir juger en toute connaissance de cause de la levée de la protection communale de la villa « Ungeheuer » dès lors qu'aucun

document renseignant sur un projet concret d'expansion du lycée international n'a été joint au présent dossier soumis pour avis.

Partant, la commission propose de maintenir la protection communale dudit immeuble jusqu'à la finalisation d'un projet urbanistique concret sans pour autant vouloir s'opposer au projet de réaffectation. Qui plus est, elle invite les autorités communales à considérer éventuellement si la villa ne pourrait pas être réaffectée en tant que logements de secours ou d'urgence pour des personnes en détresse ou des réfugiés / personnes bénéficiant d'une protection internationale.

Le Président de la
commission d'aménagement

Frank GOEDERS

Gemeng Munneref

Ministère de l'Intérieur
Commission d'aménagement
19, Rue Beaumont
L-1219 Luxembourg

RECOMMANDE

Mondorf-les-Bains, le 3 août 2022

Objet : MOPO PAG « Villa Ungeheuer » – Ajout suite à votre avis du 15/07/2022 – vos réf. : 15C/017/2022 et PAP QE 19346/15C

Monsieur le Président,

Suite à votre avis du 15 juillet 2022 mentionné sous rubrique, le collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Mondorf-les-Bains tient à vous soumettre le descriptif du projet concret sollicité par vos soins concernant les fonds affectés.

En effet, le projet prévoit la réalisation d'une cour de récréation afin de répondre aux dispositions légales et réglementaires et sollicitées par le Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, avec l'appui du Ministère des finances et en accord avec la direction du Domaine Thermal, de l'Administration des Bâtiments publics et de la direction de l'APEMH lors des réunions de concertation. Ainsi, pour garantir le bon fonctionnement de l'école et l'accueil des élèves dans les conditions imposées par ces dispositions légales et réglementaires, surtout en vue de l'extension de l'école internationale, la réalisation de cette cour de récréation nécessitera la déconstruction de l'ancienne « Villa Ungeheuer », actuellement sans occupation et en état de délabrement.

Par conséquent, le collège des bourgmestre et échevins vous demande de bien vouloir revoir votre position et de reconsidérer le projet concret afin d'adapter désormais votre avis concernant la modification ponctuelle du PAG.

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 L-5601 Mondorf-les-Bains Fax 23 60 55 - 29 www.mondorf-les-bains.lu

175 ans THERMALISME MONDORF-LES-BAINS

Dans l'attente d'une réponse favorable à sa demande, le collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Mondorf-les-Bains, vous prie d'accepter, Monsieur le Président, l'expression de ses meilleurs sentiments.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Steve RECKEL
Bourgmestre

Annexes : Descriptif du projet d'aménagement d'une cour de récréation et d'un terrain multisport après déconstruction de la « Villa Ungeheuer »

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 L-5601 Mondorf-les-Bains Fax 23 60 55 - 29 www.mondorf-les-bains.lu

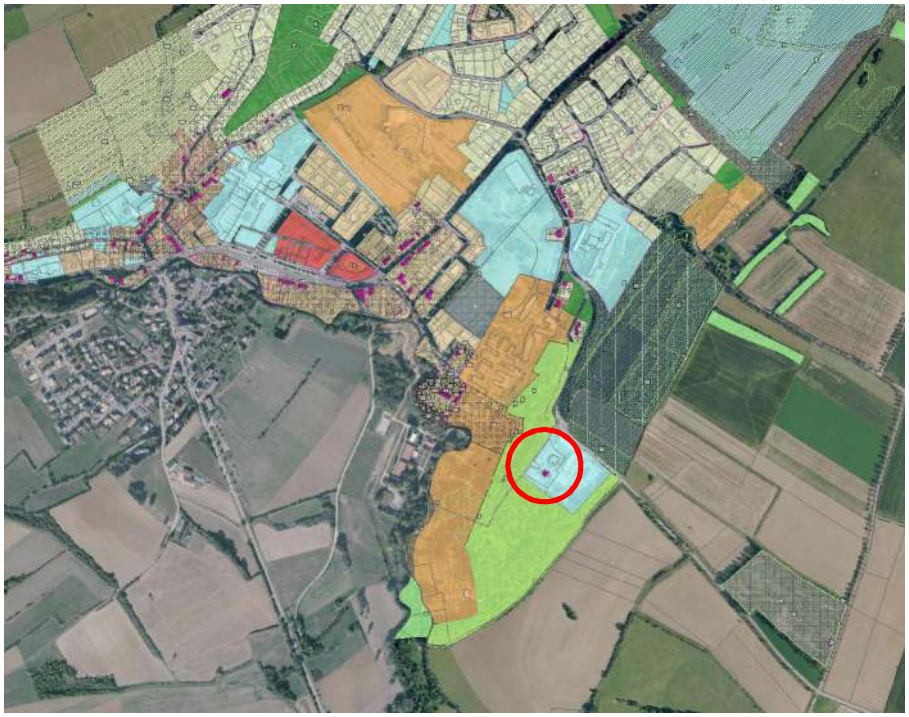
175 ans THERMALISME MONDORF-LES-BAINS

Commune de
Mondorf-les-Bains

Administration Communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées
B.P. : 55 L-5601 MONDORF-LES-BAINS

EIMLB - Ecole Internationale à Mondorf-les-Bains
Projet d'aménagement d'une cour de récréation et d'un terrain multisport après déconstruction de la "Villa Ungeheuer"



© Origine: Adm. du Cadastre et de la Topographie. Droits réservés à l'Etat du Grand-duché de Luxembourg- Extrait du géoportail PAG.

Descriptif du projet

Dressé par **J. Plottes**
Version du **26/07/2022**

Bureau d'études RAUSCH & Associés
Ingénieurs-conseils s.àr.l.

3, am Clemensbongert
L-9158 HEIDERSCHEID
☎ 88 80 08 bureau@bureau-rausch.com

1. INTRODUCTION

PRÉAMBULE

L'Ecole Internationale de Mondorf-les-Bains - EIMLB, est implantée depuis 2018 dans les structures provisoires situées à la Route de Burmerange à Mondorf-les-Bains au voisinage du *Domaine Thermal*.

Dans le cadre de l'urbanisation du site, des travaux d'infrastructures ont été réalisés et des nouveaux quais pour les bus ainsi que des voiries ont été construits. Le site comporte actuellement plusieurs bâtiments scolaires avec une cuisine de production, ainsi qu'une structure d'accueil pour personnes handicapées gérée par la fondation *APEMH* sous la tutelle du *Ministère de la famille*.

Afin de pouvoir garantir le bon fonctionnement de l'école un dernier bâtiment (Bât G) devra être construit pour permettre l'accueil des élèves dans les conditions imposées par les réglementations.

A la demande du *Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse*, avec l'appui du *Ministère des finances*, en accord avec la direction du *Domaine Thermal*, *l'Administration des Bâtiments publics* et la direction de l'*APEMH*, l'idée de réaliser une cour de récréation avec un terrain multisports a été analysée et présentée par le Bureau d'études RAUSCH&Associés à *l'Administration communale de Mondorf-les-Bains*.

La réalisation de cette cour de récréation nécessitera la déconstruction de l'ancienne "Villa Ungeheuer". Celle-ci dispose d'une protection urbanistique communale repris dans le PAG. La déconstruction de la "Villa" ne pourra seulement avoir lieu qu'après la modification ponctuelle du PAG.

LIGNE DIRECTIVE

La capacité maximale d'accueil sur le site de l'EIMLB s'élèvera à 704 élèves.

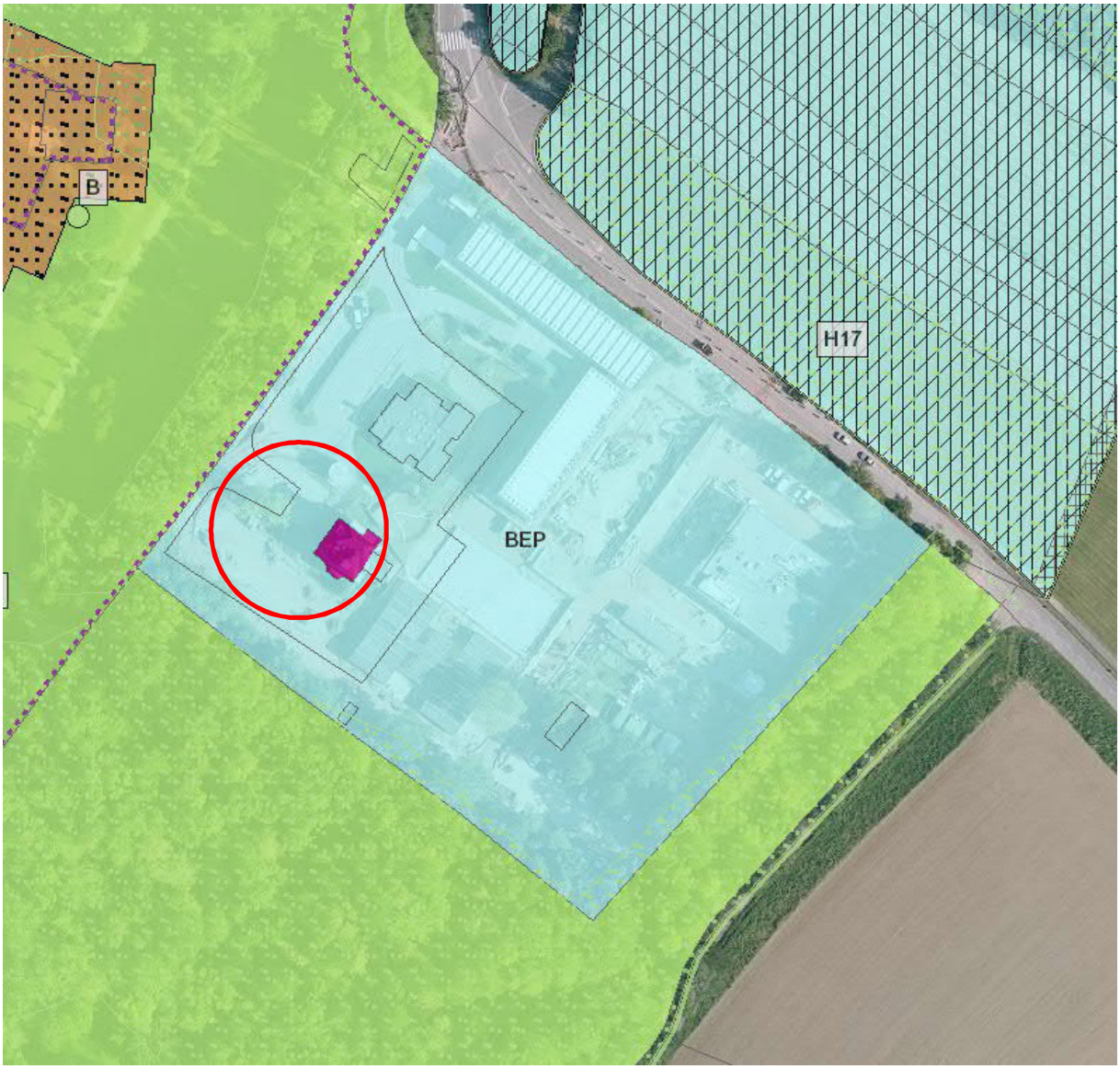
Plusieurs aires de récréation d'une surface totale de 3.520m2 sont à mettre à disposition.

Les accès sont à aménager en tenant compte des besoins particuliers des personnes à mobilité réduite.

Pour atteindre cet objectif, des aires de jeux et un terrain multisport sont projetés comme expliqué ci-après.

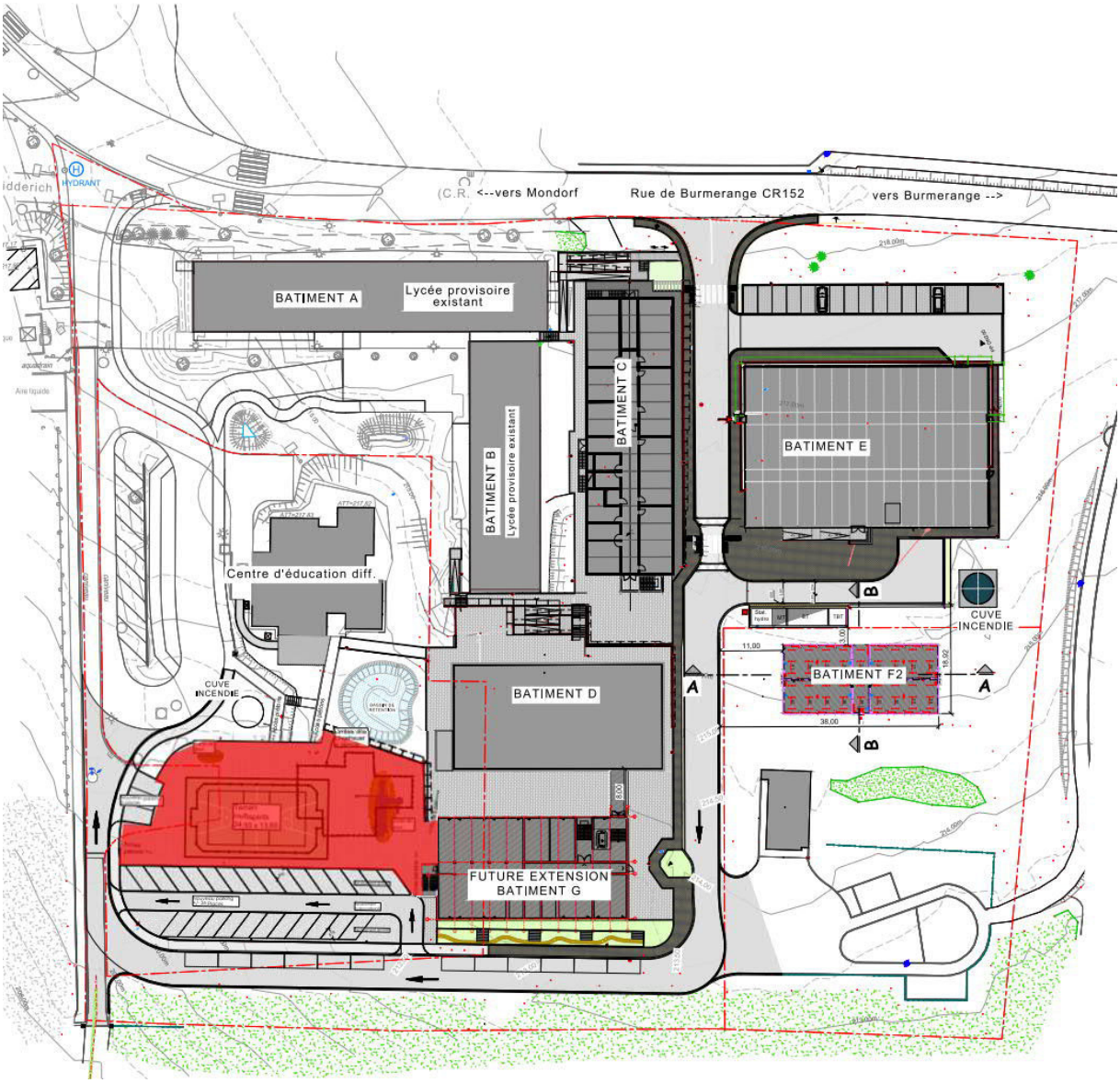
2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

LOCALISATION



© Origine: Adm. du Cadastre et de la Topographie. Droits réservés à l'Etat du Grand-duché de Luxembourg- Extrait du géoportail - PAG.

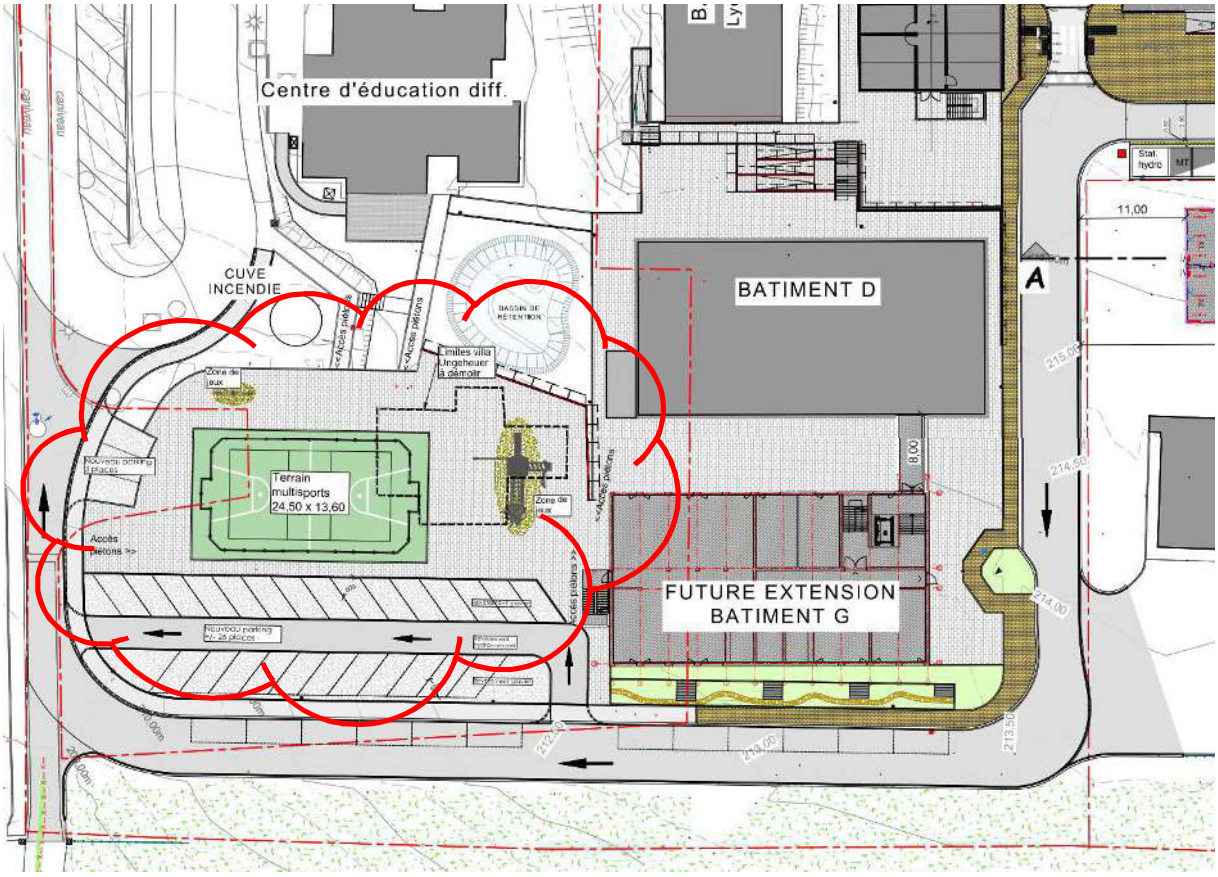
SITUATION



. Extrait du Plan 2269_0E_60_21-E

Le projet est implanté sur les parcelles cadastrales 2167/5175 et 2167/5186. Les droits de propriété et d'utilisation seront réglés par des contrats de bail et des conventions dressés entre les parties sous la gouvernance du *Ministère des finances*.

3. PROJET



Extrait du Plan 2269_0E_60_21-E

DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

La cour de récréation sera équipée d'un terrain multisport, mais aussi d'aires de jeux.

L'accès au site se fera des 3 cotés et le terrain sera sécurisé par des clôtures.

Le revêtement de sol sera adapté aux personnes à mobilité réduite. Des doubles-mains courantes seront disposées autour du site.

Le terrain multisport sera conçu pour pratiquer les sports : football, handball, basket, tennis, tennis-ballon, badminton, volley et hockey sur gazon.

Source : *www.terrrain-multisport.com*

L'aménagement des aires de jeux, permettra aux enfants de se dépenser et de s'amuser dans des conditions sécurisées.

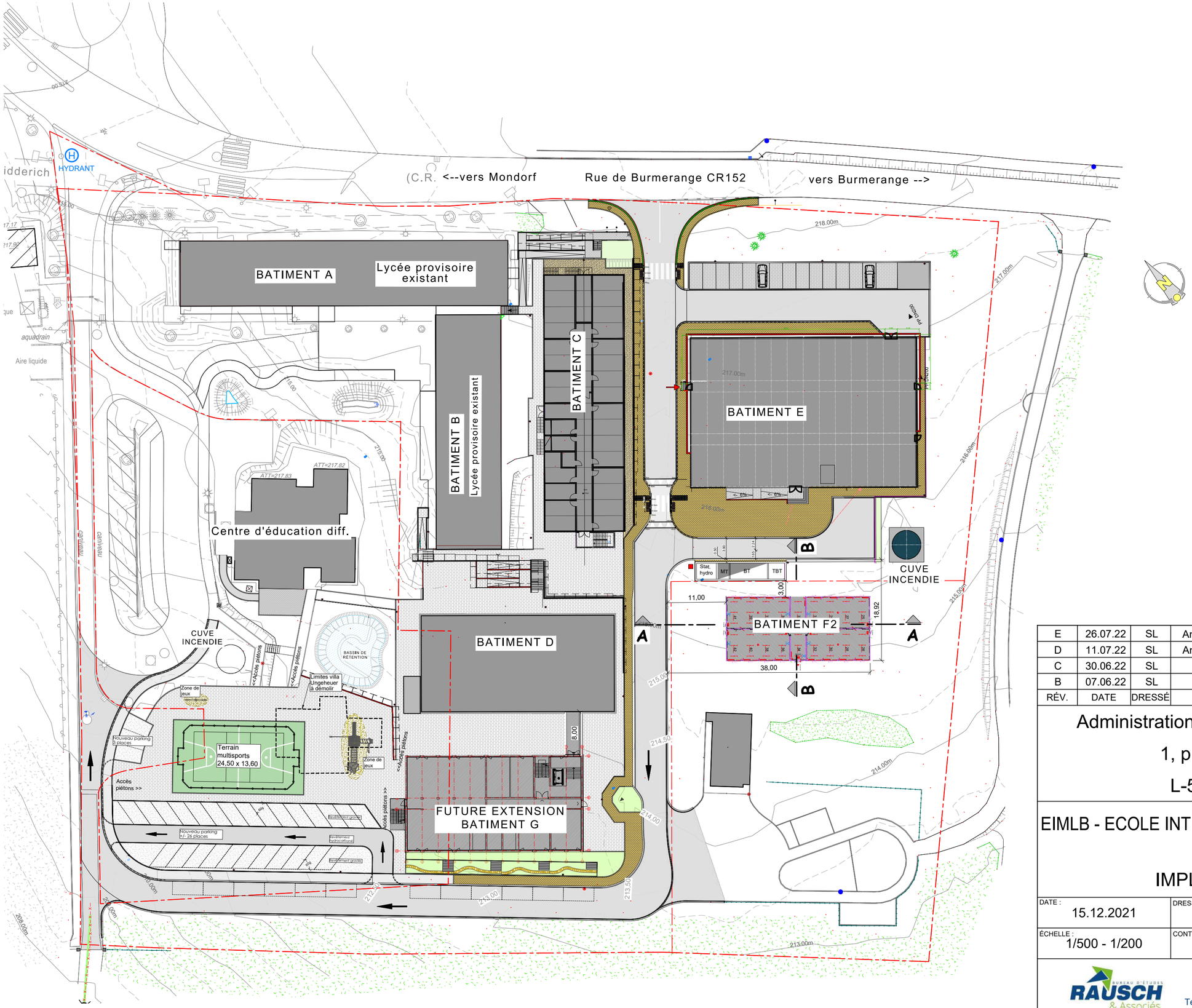
L'emplacement à proximité des bâtiments scolaires et du centre de jour de l'*APEMH* permettra de multiplier les synergies entre les établissements et valorisera le site.

Le choix des jeux se fera en concertations avec les représentants du *Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse*, de l'*APEMH* et *l'Administration communale de Mondorf-les-Bains*.

4. ANNEXE(S)

- Plan 2269_0E_60_21-E

VUE EN PLAN - éch. 1/500



202207261009

RÉV.	DATE	DRESSÉ	MODIFICATION
E	26.07.22	SL	Aménagement abords ancienne villa Ungeheuer
D	11.07.22	SL	Aménagement intérieur bâtiment G
C	30.06.22	SL	Implantation bâtiments G et F
B	07.06.22	SL	Implantation bâtiments G et F

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées

L-5627 Mondorf-les-Bains

EIMLB - ECOLE INTERNATIONALE DE MONDORF-LES-BAINS

PHASES I à IV

IMPLANTATION GÉNÉRALE

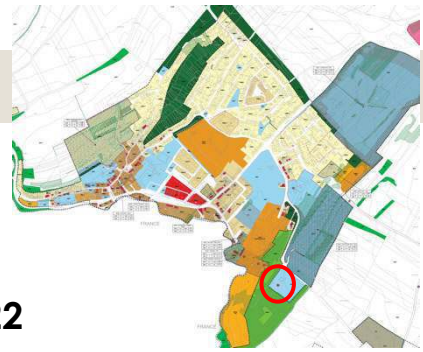
DATE :	DRESSÉ :	PLAN N° :	INDICE :
15.12.2021	SL	2269_0E_60_21	E
ÉCHELLE : 1/500 - 1/200	CONTRÔLÉ :	FICHIER : 2269_0E_aménagements_BER.dwg	

BUREAU D'ÉTUDES RAUSCH & Associés

Bureau d'études * Ingénieurs-conseils s.à r.l.

3, am Clemensbongert L-9158 Heiderscheid

Tél: 88 80 08 E-mail: bureau@bureau-rausch.com www.bureau-rausch.com



PRISE DE POSITION

POUR LE VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE 27.09.2022

RÉSUMÉ DE LA MODIFICATION DU PAG

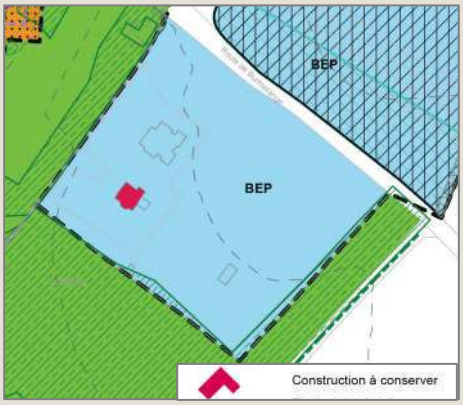
Description du site : la villa Ungeheuer est implantée sur la parcelle n°2167/5175 de la section B de Mondorf-les-Bains, route de Burmerange, appartenant au Domaine thermal (État luxembourgeois), qui accueille provisoirement l'école internationale de Mondorf-les-Bains depuis la rentrée 2018. Le bâtiment, autrefois occupé par le centre d'éducation différenciée, est aujourd'hui à l'abandon.

Orthophoto 2021 (géoportail) et photos de la villa Ungeheuer (IVD/ECAU, février 2021)

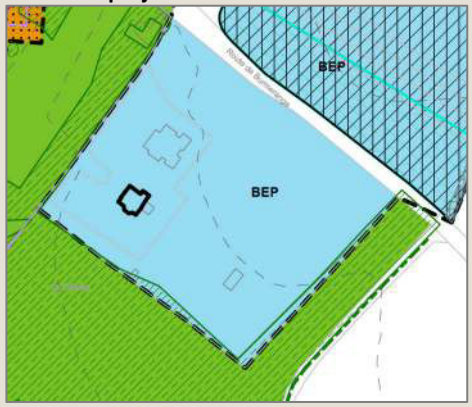
Modification projetée : suppression de la protection communale « construction à conserver » de la villa Ungeheuer, pour permettre sa démolition en vue d'y implanter une aire de récréation liée à l'agrandissement de la structure provisoire de l'école internationale.

Document modifié : partie graphique du PAG, plan 1 « Localité de Mondorf-les-Bains ».

Extrait du PAG avant modification



Extrait du projet de PAG



PRISE DE POSITION COMMUNALE CONCERNANT L'AVIS DE LA CA

Saisine du conseil communal : 3 février 2022

Avis de la commission d'aménagement (CA) : 15 juillet 2022
Réf. 15C/017/2022

Extrait de l'avis

> A l'heure actuelle, la commission n'est pas en mesure de pouvoir juger en toute connaissance de cause de la levée de la protection communale de la villa « Ungeheuer » dès lors qu'aucun document renseignant sur un projet concret d'expansion du lycée international n'a été joint au présent dossier soumis pour avis.
>
> Partant, la commission propose de maintenir la protection communale dudit immeuble jusqu'à la finalisation d'un projet urbanistique concret sans pour autant vouloir s'opposer au projet de réaffectation. Qui plus est, elle invite les autorités communales à considérer éventuellement si la villa ne pourrait pas être réaffectée en tant que logements de secours ou d'urgence pour des personnes en détresse ou des réfugiés / personnes bénéficiant d'une protection internationale.

Prise de position : pour donner suite à la réception de l'avis de la CA, l'administration communale a transmis un explicatif du projet, réalisé par le bureau d'études RAUSCH & Associés (voir document en annexe). Après concertation avec les représentants du ministère de l'Intérieur, l'administration communale a reçu un accord oral pour la modification demandée et devrait recevoir un courrier officiel dans les semaines à venir.

Le dossier de modification ponctuelle du PAG, tel qu'entré en procédure, est donc soumis au vote du conseil communal en date du 27 septembre 2022.

Gemeng Munneref

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal
de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 27.09.2022

Date de l'annonce publique de la séance : 20.09.2022

Date de la convocation des conseillers : 20.09.2022

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre – Schommer et Schleck, échevins – Bichler, Zbinden, Esteves, Strasser-Beining, Kuhlmann, Altmann, Lafleur-Rennel, Gengler, conseillers - Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé: ---

sans motif: ---

Point de l'ordre du jour : 5)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains - Approbation du conseil communal

Le conseil communal,

Vu le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Mondorf-les-Bains tel qu'il a été arrêté par le conseil communal en date du 14.07.2020 et approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 02.04.2021, réf. : 15C/013/2019 et par Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 01.10.2020, réf. : 82695/CL-mb et en date du 17.08.2021, réf. : 82695/PP-mb ;

Vu l'évaluation stratégique environnementale (SUP) élaborée par le bureau d'ingénieurs-conseils efor_ersa concernant le PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains ;

Vu le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une construction implantée sur la parcelle 2167/5175, section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Burmerange » d'une contenance de 54,12 ares faisant partie de l'ensemble du Domaine Thermal, appartenant à l'État luxembourgeois et annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de modification propose de supprimer la protection communale de la villa dite « Ungeheuer », protégée en tant que « construction à conserver » dans le PAG en vigueur ;

Considérant que le bâtiment en question qui accueillait le centre d'éducation différenciée est actuellement à l'abandon depuis de nombreuses années, sans occupation et en état de délabrement ;

Considérant que le terrain le long de la « Route de Burmerange » accueille depuis la rentrée scolaire 2018 l'école internationale de Mondorf-les-Bains (EIMLB), école publique luxembourgeoise basée sur le modèle des écoles européennes publiques agréées ;

Considérant que la construction concernée est implantée sur une parcelle couverte par le PAP « quartier existant » BEP-B, réservé aux bâtiments publics ;

Considérant que le projet de modification prévoit de supprimer toute protection communale pour permettre l'extension de l'école internationale déjà implantée sur le terrain ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose en outre de modifier uniquement la partie graphique sur la parcelle précitée et ne prévoit aucune modification de la partie écrite ;

Considérant que le projet de modification du PAG n'entraine pas de modification de la zone verte ;

Vu le courrier du 24.01.2022, réf. : 101379/PS-mb, du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informant que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Revu sa délibération du 03.02.2022 portant saisine du conseil communal du projet de modification ponctuelle en question ;

Vu l'avis au public en matière d'urbanisme du 17.02.2022 portant sur le projet de modification précité et la renonciation sur l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Vu les publications du 17.02.2022 du projet en question dans quatre journaux quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que sur le site internet communal ;

Considérant qu'endéans les délais impartis aucune réclamation contre le projet de modification ponctuelle en question n'est intervenue auprès du collège des bourgmestre et échevins ;

Vu les transmissions du projet de modification ponctuelle en date du 17.02.2022 à la commission d'aménagement et au Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable par porteur avec avis de réception ;

Vu le courrier du 16.03.2022, réf. : 101379 et 101412/PS-mb, du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable informant qu'une élaboration d'un rapport environnemental ne s'impose pas et qu'un avis en vertu de l'article 5 de la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'est pas requis ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement du 15.07.2022, réf. : 15C/017/2022 et PAP QE 19346/15C ;

Vu le courrier supplémentaire du 03.08.2022 adressé à la commission d'aménagement ensemble avec un descriptif du projet d'aménagement d'une cour de récréation et d'un terrain multisport après déconstruction de la « Villa Ungeheuer » et élaboré par le Bureau d'études RAUSCH & Associés, Ingénieurs-conseils s.à r.l. ;

Reçu l'accord oral de la part du Président de la commission d'aménagement pour la modification demandée dans l'attente de la réception d'un courrier officiel comprenant l'avis positif dans les semaines à venir ;

Vu la prise de position du collège des bourgmestre et échevins ;

Vu la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que ses règlements d'exécution ;

Vu la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu le règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ;

Vu les articles 99 et 107 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13.12.1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi, par appel nominal et à haute voix, décide avec huit voix pour et trois abstentions d'approuver le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une construction implantée sur la parcelle 2167/5175, section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Burmerange » d'une contenance de 54,12 ares faisant partie de l'ensemble du Domaine Thermal, appartenant à l'État luxembourgeois et annexé à la présente délibération.

Ainsi délibéré, en séance publique, date qu'en tête.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 07 OCT. 2022

Administration communale ★ Mondorf-les-Bains ★

Le secrétaire communal

Le bourgmestre

Mondorf-les-Bains, le 5 octobre 2022

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) concernant la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 27 septembre 2022 le conseil communal a approuvé le projet de modification ponctuelle du PAG concernant la levée de la protection communale « construction à conserver » de la villa dite « Ungeheuer » à Mondorf-les-Bains proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la décision est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle.

Les réclamations dirigées contre l'approbation du projet de modification ponctuelle du PAG doivent être adressées au Ministre de l'Intérieur dans les quinze jours du présent affichage, sous peine de forclusion.

Le Ministre statue sur les réclamations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 16 alinéa 1 de la loi précitée, respectivement dans les trois mois suivant la réception des avis de la commission d'aménagement et du conseil communal prévus à l'article 17 de la loi précitée, en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Steve RECKEL
Bourgmestre

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 L-5601 Mondorf-les-Bains Fax 23 60 55 - 29 www.mondorf-les-bains.lu

COMPTES BANCAIRES : BILL LU39 0023 1220 2140 0000 BILLLULL - BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLLLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEELULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le 16 MARS 2022

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains
18 MARS 2022
Secrétariat - Entrée

Administration communale de
Mondorf-les-Bains
B.P. 55
L – 5601 Mondorf-les-Bains

N/Réf : 101379 et 101412/PS-mb
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : 247 86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Concerne : Votre courrier concernant les parties règlementaires des projets « Villa Ungeheuer » et « Avenue Lou Hemmer »

Monsieur le Bourgmestre,

J'accuse réception de vos courriers du 17 février 2022 dont lesquels vous m'avez saisie pour avis dans le cadre de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Dans mes avis du 24 janvier 2022 (Villa Ungeheuer) et du 27 janvier 2022 (Avenue Lou Hemmer) j'ai partagé l'appréciation du collège échevinal comme quoi l'élaboration d'un rapport environnementale ne s'impose pas dans les deux cas, de sorte qu'une intervention supplémentaire de ma part n'est pas requise dans le cadre de la loi précitée.

Par ailleurs, les deux projets ne modifient pas la délimitation de la zone verte et partant de ceci un avis de ma part en vertu de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'est pas requis.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

La Ministre de l'Environnement,
du Climat et du Développement durable

Dieschbourg
Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la Nature et des Forêts