Mondorf-les-Bains, le 7 mars 2023

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) dans l' « Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 27 février 2023 le conseil communal a approuvé 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 les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, sises section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Remich », ainsi que sur une zone non cadastrée des avenues Lou Hemmer et Frères Wiesenbach d'une contenance totale de 75 ares.

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.

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 27 février 2023 le conseil communal a renoncé à la réalisation d'une évaluation environnementale concernant la modification ponctuelle précitée.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

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

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal
de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 27.02.2023

Date de l'annonce publique de la séance : 20.02.2023

Date de la convocation des conseillers : 20.02.2023

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre – Schommer, échevin – Esteves, Strasser-Beining, Kuhlmann, Altmann, Lafleur-Rennel, Gengler, Reuter, conseillers - Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé : MM. Schleck, échevin et Soares de Almeida, conseiller

sans motif : ---

vote par procuration : M. Steve Schleck, délégant (délégataire : M. Steve Reckel) en application de l'article 19bis de la loi communale modifiée du 13.12.1988

Point de l'ordre du jour : 9)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général dans l' « Avenue Lou Hemmer » 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 les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, sises section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Remich », ainsi que sur une zone non cadastrée des avenues « Lou Hemmer » et « Frères Wiesenbach » d'une contenance totale de 75 ares et annexé à la présente délibération ;

Vu que selon la partie graphique du PAG en vigueur, la partie nord du site correspond à une voirie publique et la partie sud est classée en zone HAB-2, superposée par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - M NQ4 « Avenue Lou Hemmer » ;

Considérant que le projet de modification propose de reclasser la zone de base située sur la partie sud du site, à savoir la zone d'habitation 2 [HAB-2] soumise à PAP « nouveau quartier », en zone mixte urbaine [MIX-u], pour permettre une plus grande mixité de fonctions de cet îlot central pour la localité ;

Considérant que le projet de modification propose également de couvrir la partie nord du site, actuellement voirie non cadastrée, d'une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] destinée à la construction d'un parking à étages sur une aire de stationnement existante, pour répondre aux besoins de stationnement du quartier, à la fois pour les futurs habitants et usagers du PAP « nouveau quartier » - M NQ4 « Avenue Lou Hemmer », mais également pour l'ensemble du centre-ville de Mondorf-les-Bains ;

Considérant que partant le projet de modification ponctuelle propose d'adapter l'article 23 de la partie écrite « Protection des sites et monuments nationaux » de la section 4 « Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques » et en vertu de l'arrêté ministériel du 3 février 2023 portant classement comme patrimoine culturel national de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9 « Route de Remich » et de modifier la partie graphique ;

Considérant que le projet précité propose en conséquence l'adaptation du schéma directeur M-NQ4 « Avenue Lou Hemmer » ;

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

Vu le courrier du 27.01.2022, réf. : 101412, 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 dans le cadre de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général dans l'« Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains ;

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 recommandé avec avis de réception ;

Vu le courrier du 16.03.2022 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 101379 et 101412/PS-mb informant 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 24.08.2022, réf. : 15C/016/2022, PAP QE 19313/15C et PAP NQ 19304/15C ;

Vu l'arrêté ministériel du 03.02.2023 portant classement comme patrimoine culturel national de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9 « Route de Remich », section B de Mondorf-les-Bains, sous les numéros 1550/5172, 1550/2368, 1550/2435 et 1550/2596, appartenant à Mondorf 3 S.A. ;

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 à l'unanimité :

- 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 les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, sises section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Remich », ainsi que sur une zone non cadastrée des avenues « Lou Hemmer » et « Frères Wiesenbach » d'une contenance totale de 75 ares et annexé à la présente délibération ;
- de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale concernant la modification ponctuelle précitée ;
- de transmettre la présente aux autorités supérieures pour approbation.

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

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 07 MARS 2023

Administration communale Mondorf-les-Bains

Le secrétaire communal

Le bourgmestre

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

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

Notre réf.: 15C/016/2022, *PAP QE 19313/15C PAP NQ 19304/15C*

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

Luxembourg, le 24 août 2022

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains
26 AOUT 2022
Secrétariat - Entrée

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 « *Avenue Lou Hemmer* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par . Le représentant-expert Monsieur Sven Fiedler assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle vise le changement de la zone de base classé actuellement en « *zone d'habitation 2* », superposée d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*» [PAP NQ] et d'un « *secteur protégé de type « environnement construit »*», **en** « *zone mixte urbaine* » [1] [MIX-u], ainsi qu'une surface de domaine public, sans référence cadastrale, **en** « *zone de bâtiments et d'équipements publics* »[2] [BEP].

La zone MIX-u reclassée, reste superposée à une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier»* »[3] et partiellement à un « *secteur protégé de type "environnement construit"* » [SP-ec].

[1] La zone **MIX-u** est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation. Pour tout PAP NQ, la part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être ni inférieure à 50 % ni supérieure à 85 %. Les stations-service sont interdites.

[2] Les zones **BEP** sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

[3] PAP NQ –(MIX-u): degré d'utilisation du sol inchangé : COS≤1.0 ; CUS≤2.5 ; DL≤130 ; CSS≤1.0, orientée par le schéma directeur [SD] M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer

De même la protection en tant que « construction à conserver » des deux maisons sises aux n° 3 et 5, route de Remich, tout comme l'indication à titre indicatif et non exhaustif d'un biotope protégé linéaire au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont maintenues.

Le reclassement est sollicité en vue de développer :

- sur la partie sud, reclassée en Mix-u, un îlot mixte sera créé qui accueillera, outres la fonction habitat, des fonctions de « co-living » et de l'HORECA, ainsi que du commerce. Alors que les surfaces de ces fonctions « autres que de l'habitat » seront supérieures aux 20 % de la surface construite brute, limite maximale autorisable en HAB-2, la modification devenait nécessaire pour exploiter le coefficient d'utilisation du sol (CUS ≤ 2.5) initialement prévu. En effet, le degré d'utilisation du sol reste inchangé.
- sur la partie nord du site, le reclassement est nécessaire pour utiliser de façon plus rationnelle la surface, aménagée actuellement en parking en surface et désignée comme voirie, en vue d'y planifier un construction de parking à étages.

La commission constate qu'il y a effectivement une discordance entre le coefficient d'utilisation du sol et la densité de logements. Les mètres carrés à affecter aux logements sont trop élevés pour le nombre de logements et la typologie d'habitat acceptable, en relation avec la configuration et la surface du terrain constructible (55 ares).

Alors que situé proche de la place centrale de la localité de Mondorf-les-Bains regroupant des fonctions mixtes ainsi que la mairie, la commission n'a pas d'objections à formuler quant à l'augmentation et à l'élargissement du spectre de fonctions autres que de l'habitat.

Ensuite, la cellule reste d'avis qu'il faudrait analyser l'intégration de la construction existante sise au n° 7, route de Remich au projet d'aménagement particulier. En effet, cette construction fut déjà avisée comme construction digne d'être retenue comme « construction à conserver » dans le cadre de la procédure de refonte du PAG.

Quant au reclassement en zone BEP, la commission ne sait que soutenir cette approche. D'ailleurs, elle recommande aux autorités communales de proposer, lors du développement de ce projet, aux propriétaires des garages, implantés en bande dans le recul postérieur et antérieur des immeubles résidentiels adjacents, à les intégrer dans le projet de construction en leur réservant, par exemple, le niveau en sous-sol privé de ce parking à étages. Ceci permettrait de perméabiliser les abords directs de ces constructions et d'augmenter ainsi nettement la qualité

de vie pour l'ensemble des immeubles résidentiels aux abords et desservies par la Route de Remich.

Concernant le schéma directeur de la zone MIX-u , superposée une zone PAP NQ, la commission se permet de formuler les observations quant à certaines incohérences entre les formulations dans la fiche technique / graphique et la partie règlementaire du PAG, notamment :
« *Limiter les niveaux des nouvelles constructions, avenue Frères Wiesenbach, à 3 trois niveaux pleins et traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill* ». Cette orientation est en contradiction avec le CUS de 2,5, très élevé, et le classement des constructions existantes n° 3 et n°5, Route de Remich comme « *constructions à conserver* », cela générerait une construction fort élancée sur le reste du terrain à bâtir. En outre le SD stipule de *« conserver un traitement vert au centre de l'îlot* » ce qui ne fait qu'augmenter davantage la hauteur de construction et le projet devient contraire à un développement urbanistique harmonieux de l'entrée du quartier Brill.

Dès lors, bien que le degré d'utilisation du sol reste inchangé suite à la présente modification, la commission remarque néanmoins que le coefficient d'utilisation du sol est fort élevé pour le site en question. Il serait opportun de le revoir à la baisse pour éviter des constructions trop élevées, voire de reformuler la phrase précitée du schéma directeur.

Une autre contradiction subsiste au point « *biotopes à préserver* ». L'intégration, et surtout la préservation, de l'alignement des arbres existants à hautes tiges générerait un recul antérieur du côté de l'Avenue Frères Wiesenbach si important qu'un intérieur d'îlot vert, et donc libre de construction, devient irréalisable. Or, tant le schéma graphique que la proposition d'aménagement favorisent avec justesse le concept urbanistique d'intérieur d'îlot dégagé. De plus, le CUS élevé ne permet pas l'intégration de l'alignement de ces arbres en vue d'une insertion harmonieuse de l'ensemble du projet dans le tissu bâti.

Ainsi, la commission estime qu'il serait préférable de compenser ce biotope, dans la mesure du possible.

Finalement « *conserver un traitement vert au centre de l'îlot* » est une orientation importante et juste, toutefois, elle est en contradiction avec le coefficient de scellement du sol [CSS] de 1.0, sachant que l'entièreté de l'îlot sera fort probablement pourvue d'un niveau souterrain.

Or, la surface scellée peut être réduite par l'aménagement de toitures végétales, recommandé par le SD, et par certain recouvrement de la dalle sur le niveau enterré par de la terre végétale.
La commission préconise de revoir ce coefficient légèrement à la baisse en fonction du projet d'aménagement particulier introduit en procédure.

Réf : 15C/016/2022, PAP QE 19313/15C PAP NQ 19304/15C
Objet : Avis de la commission d'aménagement

Le Président de la
commission d'aménagement

Frank GOEDERS

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

RECOMMANDEE + AR

Luxembourg, le 0 3 FEV. 2023

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains
0 7 FEV. 2023
Secrétariat - Entrée

Monsieur le Bourgmestre
de la Commune de Mondorf-les-Bains
B.P. 55
L-5601 Mondorf-les-Bains

Monsieur le Bourgmestre,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe à la présente une copie de l'arrêté ministériel portant classement comme patrimoine culturel national de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich, inscrit au cadastre de la Commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous les numéros 1550/5172, 1550/2368, 1550/2435 et 1550/2596, appartenant à Mondorf 3 S.A.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, mes salutations distinguées.

Sam Tanson,
Ministre de la Culture

139 000050 20090730-FR

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

Luxembourg, le 03 FEV. 2023

La Ministre de la Culture,

Vu la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel ;

Considéré l'intérêt public de protection et de conservation de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich à Mondorf-les-Bains, notamment aux points de vue historique et architectural ;

Vu l'avis de la Commission pour le patrimoine culturel du 13 juillet 2022 ;

Vu les observations de Mondorf 3 S.A. propriétaire, du 29 août 2022;

Vu l'intention de classement du 16 septembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil communal de la Commune de Mondorf-les-Bains du 28 novembre 2022 ;

Arrête:

Art. 1er. Est classé comme patrimoine culturel national, l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich, inscrit au cadastre de la Commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous les numéros 1550/5172, 1550/2368, 1550/2435 et 1550/2596, appartenant à Mondorf 3 S.A.

Art. 2. Les effets juridiques liés au statut de classement comme patrimoine culturel national sont ceux énumérés aux articles 30 à 40 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et ce jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal de classement comme patrimoine culturel national des immeubles figurant sur l'inventaire du patrimoine architectural pour la commune sur le territoire de laquelle les biens immeubles se situent. Ce règlement grand-ducal annulera et remplacera le cas échéant la mesure de classement en vertu de l'article 132 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

Art. 3. Le propriétaire est tenu d'informer le locataire, l'occupant et les usufruitiers de l'arrêté de classement.

Art. 4. Le présent arrêté est notifié au propriétaire concerné, au ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, au ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, ainsi qu'aux communes concernées. Ampliation en est adressée au conservateur des hypothèques à Luxembourg aux fins de transcription.

Art. 5. La présente décision est susceptible d'un recours en annulation devant le tribunal administratif. Ce recours doit être intenté par ministère d'avocat dans les trois mois de la notification du présent arrêté au moyen d'une requête à déposer au secrétariat du tribunal administratif.

Sam Tanson,
Ministre de la Culture

139-000050-20090730-FR

Gemeng Munneref

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION

« Lou Hemmer »

Localité de Mondorf-les-Bains

Version vote du 27 février 2023

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

Partie écrite : Art.23 « Protection des sites et monuments nationaux »

Saisine du Conseil communal	3 février 2022
Avis de la Commission d'aménagement	24 août 2023
Avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	-
Vote du Conseil communal	27 février 2023
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

La présente modification ponctuelle concerne les parties écrite et graphique du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains, approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf. mopo PAG 15C/016/2022).

Une modification du PAP « quartiers existants » de la localité de Mondorf-les-Bains est en procédure parallèle pour mise en cohérence des deux documents d'urbanisme réglementaire (réf. 19313/15C).

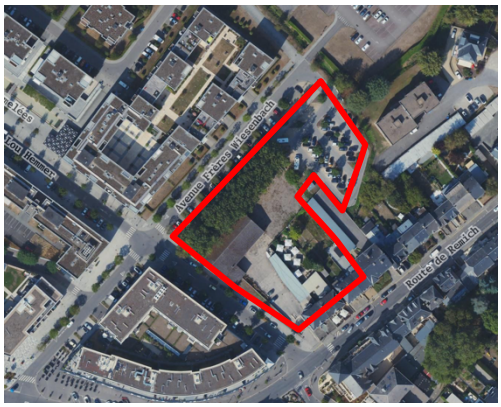
SOMMAIRE

1. Résumé de la modification du PAG
2. Prise de position communale concernant l'avis de la CA
3. PAG modifié – Partie écrite
4. PAG modifié – Partie graphique
5. Schéma directeur modifié
6. Fiche de présentation
7. Certificat de conformité

1. RÉSUMÉ DE LA MODIFICATION DU PAG

Description du site :

La partie sud du site, zone soumise à PAP « nouveau quartier », correspond au projet d'aménagement d'un îlot mixte avec 69 logements, des surfaces commerciales en rez-de-chaussée ainsi qu'un appart-hôtel. La partie nord du site accueille une aire de stationnement public, le projet étant de construire un parking à étages pour répondre aux futurs besoins du quartier.



Orthophoto 2021 (géoportail)

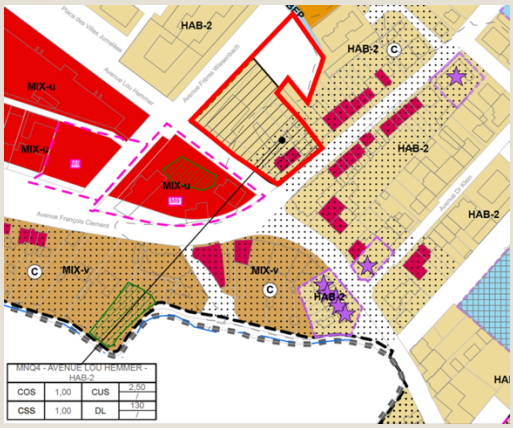
Modifications proposées lors de la saisine :

- Modification de la zone de base couverte par le MNQ4 « Avenue Lou Hemmer » de HAB-2 en MIX-u ;
- Ajout d'une zone BEP couvrant une partie de voirie occupée par un parking.

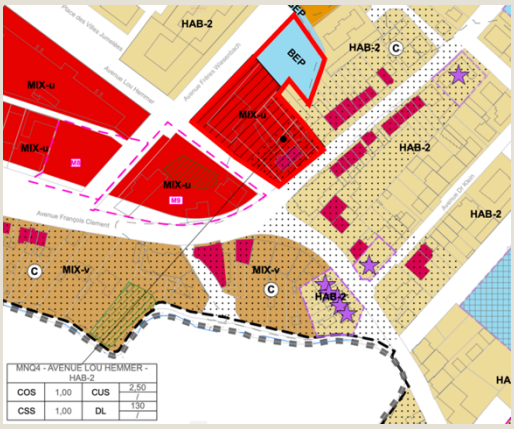
Documents modifiés :

- Partie graphique du PAG, plan 1 « Localité de Mondorf-les-Bains » ;
- PAP « quartiers existants » - BEP B (procédure parallèle).

Extrait du PAG avant modification



Extrait du projet de PAG – version saisine



2. PRISE DE POSITION COMMUNALE CONCERNANT L'AVIS DE LA CA

Saisine du conseil communal : 3 février 2022

Avis de la commission d'aménagement (CA) : 24 août 2022
Réf. 15C/016/2022

2.1. Intégration des constructions existantes route de Remich

Extrait de l'avis, p.2

> Ensuite, la cellule reste d'avis qu'il faudrait analyser l'intégration de la construction existante sise au n° 7, route de Remich au projet d'aménagement particulier. En effet, cette construction fut déjà avisée comme construction digne d'être retenue comme « construction à conserver » dans le cadre de la procédure de refonte du PAG.

Prise de position : l'administration communale prend note de l'avis, complété depuis lors par l'arrêté ministériel portant classement comme patrimoine culturel national de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich. Le dossier de modification ponctuelle est donc modifié suite à ce classement. Ces constructions seront à conserver, mais des extensions restent possibles à l'arrière, avec l'accord des services de l'INPA. Le logo « élément identitaire à préserver » est ajouté dans la partie graphique du schéma directeur pour ces deux constructions et l'indication du classement est ajoutée dans le PAG.

Étude de faisabilité, rendu 3D, 1er avril 2021, MORENO

2.2. Hauteur des constructions et coefficient d'utilisation du sol

Extrait de l'avis, p.2

Concernant le schéma directeur de la zone MIX-u , superposée une zone PAP NQ, la commission se permet de formuler les observations quant à certaines incohérences entre les formulations dans la fiche technique / graphique et la partie règlementaire du PAG, notamment :
« *Limiter les niveaux des nouvelles constructions, avenue Frères Wiesenbach, à 3 trois niveaux pleins et traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill* ». Cette orientation est en contradiction avec le CUS de 2,5, très élevé, et le classement des constructions existantes n° 3 et n°5, Route de Remich comme « *constructions à conserver* », cela générerait une construction fort élancée sur le reste du terrain à bâtir. En outre le SD stipule de « *conserver un traitement vert au centre de l'îlot* » ce qui ne fait qu'augmenter davantage la hauteur de construction et le projet devient contraire à un développement urbanistique harmonieux de l'entrée du quartier Brill.

Dès lors, bien que le degré d'utilisation du sol reste inchangé suite à la présente modification, la commission remarque néanmoins que le coefficient d'utilisation du sol est fort élevé pour le site en question. Il serait opportun de le revoir à la baisse pour éviter des constructions trop élevées, voire de reformuler la phrase précitée du schéma directeur.

Prise de position : l'administration communale prend note de l'avis et adapte les coefficients dans la partie graphique du PAG ainsi que le schéma directeur.

- Le CUS est légèrement diminué, passant de 2,5 à 2,4 ;
- Le nombre de niveaux proposé dans la partie écrite du schéma directeur est revu à la hausse, passant de 3 niveaux pleins et 4 niveaux sur l'avenue F. Wiesenbach et 5 niveaux sur l'avenue Lou Hemmer.

2.3. Biotopes à préserver

Extrait de l'avis, p.2

Une autre contradiction subsiste au point « *biotopes à préserver* ». L'intégration, et surtout la préservation, de l'alignement des arbres existants à hautes tiges générerait un recul antérieur du côté de l'Avenue Frères Wiesenbach si important qu'un intérieur d'îlot vert, et donc libre de construction, devient irréalisable. Or, tant le schéma graphique que la proposition d'aménagement favorisent avec justesse le concept urbanistique d'intérieur d'îlot dégagé. De plus, le CUS élevé ne permet pas l'intégration de l'alignement de ces arbres en vue d'une insertion harmonieuse de l'ensemble du projet dans le tissu bâti.

Ainsi, la commission estime qu'il serait préférable de compenser ce biotope, dans la mesure du possible.

Prise de position : l'administration communale prend note de l'avis et modifie le schéma directeur pour permettre la destruction du biotope existant avec compensations en respect de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

2.4. Scellement du sol

Extrait de l'avis, p.2

> Finalement « *conserver un traitement vert au centre de l'îlot* » est une orientation importante et juste, toutefois, elle est en contradiction avec le coefficient de scellement du sol [CSS] de 1.0, sachant que l'entièreté de l'îlot sera fort probablement pourvue d'un niveau souterrain.
>
> Or, la surface scellée peut être réduite par l'aménagement de toitures végétales, recommandé par le SD, et par certain recouvrement de la dalle sur le niveau enterré par de la terre végétale. La commission préconise de revoir ce coefficient légèrement à la baisse en fonction du projet d'aménagement particulier introduit en procédure.

Prise de position : l'administration communale décide de suivre l'avis et réduit le coefficient de scellement du sol (CSS) de 1 à 0,9. En effet, le projet prévoit une végétalisation d'une partie des toitures et un recouvrement du sous-sol par une couche de terre végétale. Le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP « nouveau quartier » de la partie graphique du PAG est donc modifiée.

3. PAG MODIFIÉ – PARTIE ÉCRITE

L'article 23 « Protection des sites et monuments nationaux » de la section 4 « Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques » est mis à jour conformément à l'arrêté ministériel portant classement comme patrimoine culturel national de l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich, datant du 3 février 2023.

Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur (modifications apparentes en bleu) :

Art.23. ~~Protection des sites et monuments nationaux~~ Immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale

Selon la liste des immeubles et objets ~~classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (état au 12 juin 2020)~~ bénéficiant d'une protection nationale (état au 3 février 2023), les éléments protégés suivants sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les dispositions de la loi du ~~18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux~~ 25 février 2022 relative au patrimoine culturel s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets ~~classés ou inscrits~~.

Art. 23.1. Immeubles et objets ~~classés monuments nationaux~~ bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national

MONDORF-LES-BAINS :

- L'avion KLEMM 25, immatriculé LX-MAF, installé au musée de l'aviation luxembourgeoise. - Arrêté ministériel du 11 février 2003.
- L'immeuble sis 1, avenue Dr. Ernest Feltgen, inscrit au cadastre de la commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous le numéro 2332/4021. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 13 avril 2012.
- La synagogue sise 25, rue du Moulin, inscrite au cadastre de la commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous le numéro 499/5308. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 mars 2018.
- La « Montée Ungeschick » sise à Mondorf-les-Bains. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 mars 2018.
- Le mobilier de l'église Saint-Michel, inscrit au cadastre de la commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous le numéro 563/0. – Arrêté ministériel du 26 avril 2019.
- L'église Saint-Michel, sise allée Jean Linster et l'ancienne partie du cimetière, inscrits au cadastre de la commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous les numéros 563/0 et 564/4238. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 avril 2019.
- L'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich, inscrits au cadastre de la Commune de Mondorf-les-Bains, section B de Mondorf-les-Bains, sous les numéros 1550/5172, 1550/2368, 1550/2435 et 1550/2596. – Arrêté ministériel du 3 février 2023.

[…]

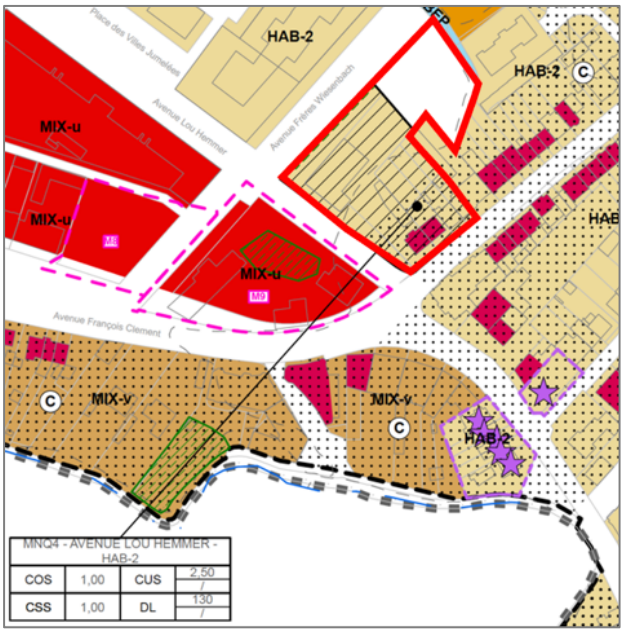
4. PAG MODIFIÉ – PARTIE GRAPHIQUE

La présente modification ponctuelle du PAG vise à reclasser la zone de base « zone d'habitation 2 [HAB-2] » couvrant le PAP « nouveau quartier » MNQ4 « Avenue Lou Hemmer » en zone mixte urbaine [MIX-u] et à ajouter une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] sur une aire de stationnement existante.

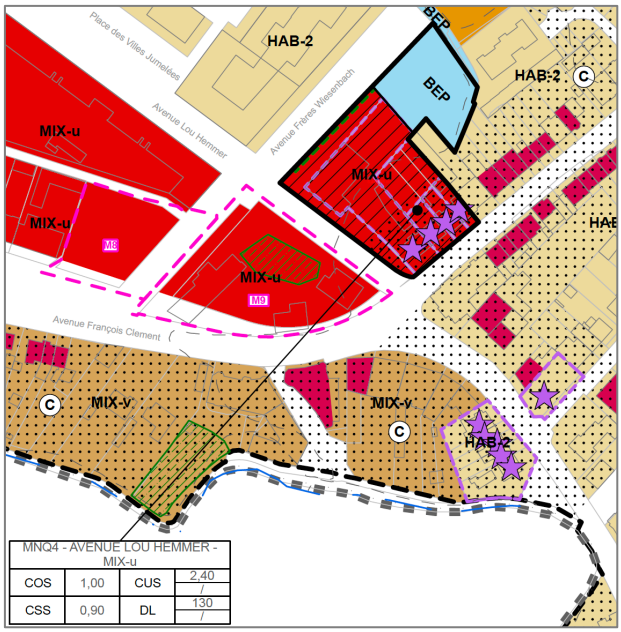
Les coefficients sont modifiés suite à l'avis de la commission d'aménagement et l'erreur matérielle du casier indiquant « HAB-2 » dans la partie graphique – version saisine est corrigée pour indiquer « MIX-u », correspondant à la nouvelle zone de base de la zone soumise à PAP « nouveau quartier ».

La visualisation des immeubles protégés au niveau national est ajoutée pour les n°3, 5, 7 et 9 route de Remich.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur

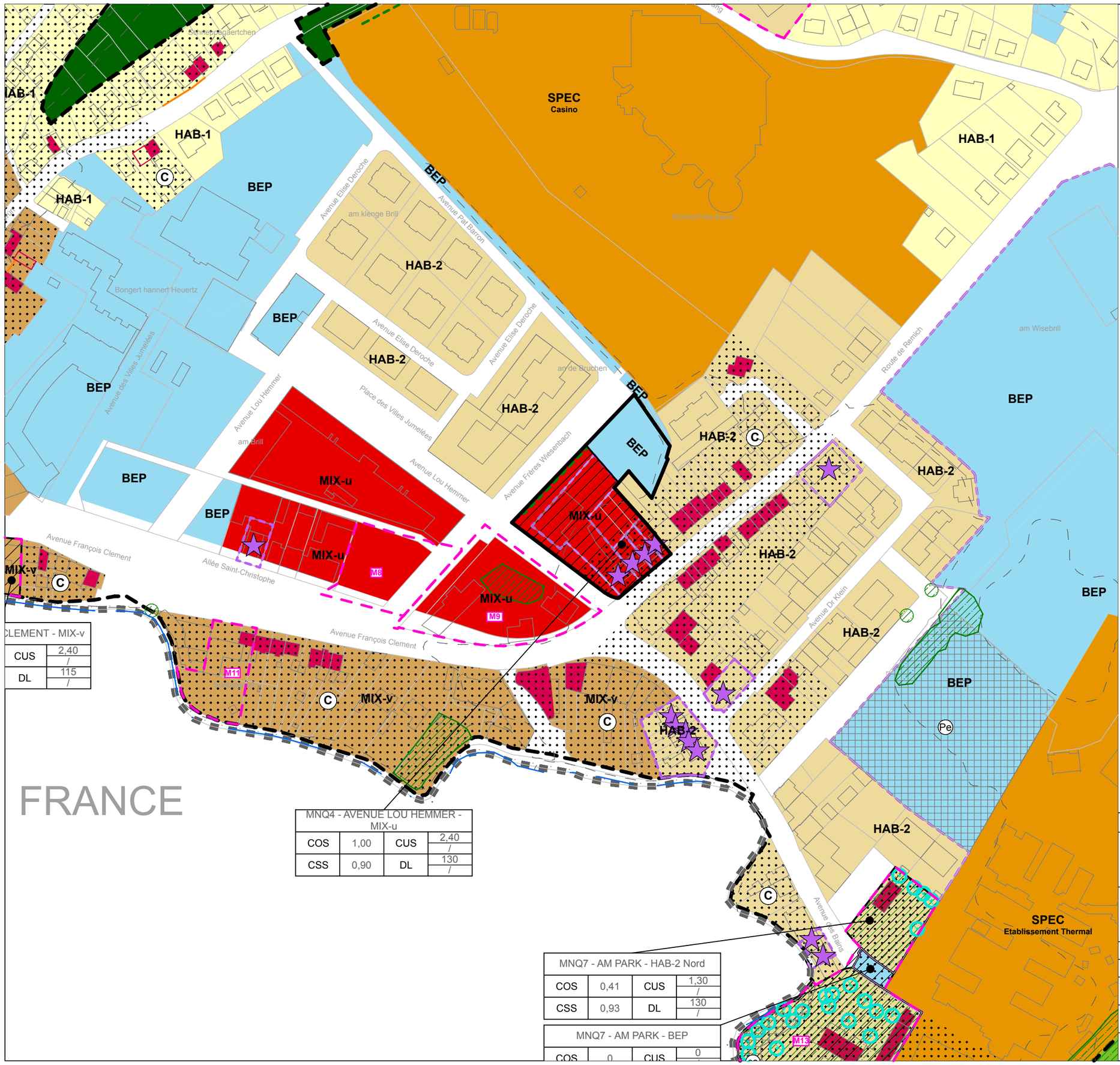


Extrait de la partie graphique du PAG modifié



La partie graphique du projet de modification du PAG est ainsi adaptée pour le vote du conseil communal du 27 février 2023, page suivante.

- PAG – projet de partie graphique
  Localité de Mondorf-les-Bains – Extrait *Échelle 1/2.500 ; Fonds : PCN ; Format A3*



CLEMENT - MIX-v			
CUS	2,40		
	/		
DL	115		
	/		

MNQ4 - AVENUE LOU HEMMER - MIX-u			
COS	1,00	CUS	2,40
			/
CSS	0,90	DL	130
			/

MNQ7 - AM PARK - HAB-2 Nord			
COS	0,41	CUS	1,30
			/
CSS	0,93	DL	130
			/

MNQ7 - AM PARK - BEP			
COS	0	CUS	0
			/

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
- Périmètre communal
- Courbes de niveau

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**
- SPEC Casino — **Zone spéciale "Casino"**
- 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**
- VERD — **Zone de verdure**
- PARC — **Zone de parc public**
- 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 de servitude "urbanisation"**
  - Parking écologique

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 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 "Lou Hemmer"

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

ECHELLE : 1/2500	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 — 150m		
DATE: 27 février 2023	DESSINE: JG	CONTROLE:	FICHIER: MB MOPO PAG_Lou Hemmer

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

NUMERO DE PLAN : 1

N

5. SCHÉMA DIRECTEUR

Le schéma directeur M-NQ4 « Avenue Lou Hemmer », version de juillet 2020, est adapté en conséquence (voir page suivante) :

- Partie écrite SD M-NQ4 (version février 2023) ;
- Partie graphique SD M-NQ4 (version février 2023).

Extrait du schéma directeur en vigueur (06.2020)

Extrait du schéma directeur modifié (02.2022)

Commune de Mondorf-les-Bains

<u>Localité de Mondorf-les-Bains</u>

SCHÉMA DIRECTEUR
M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer

Version février 2023

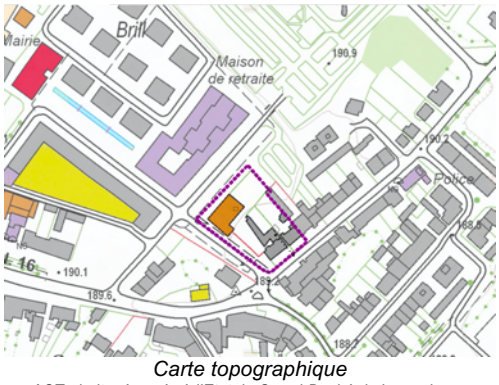
ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

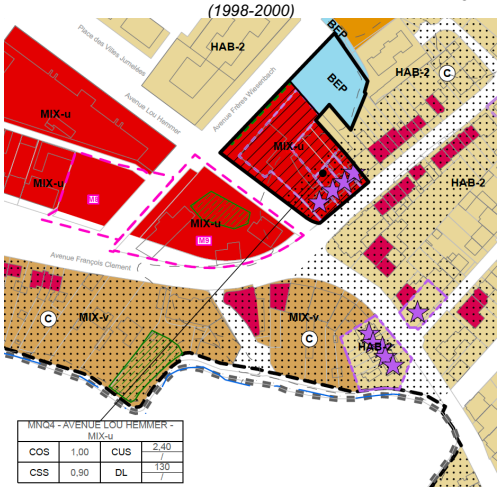
1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » n°M-NQ4 à réaliser dans la localité de Mondorf-les-Bains.

- **Superficie** : 0,55 ha brut
- **Localisation** : au centre-sud de la localité de Mondorf-les-Bains, à l'est du Quartier du Brill
- **Environnement bâti** : maisons unifamiliales et plurifamiliales, commerces, équipements publics ; secteur protégé d'intérêt communal et constructions protégées au niveau communal et national côté route de Remich
- **Éléments naturels** : alignement d'arbres côté ouest, inscrit comme biotope protégé
- **Accessibilité** : quartier encadré par la route de Remich (est), l'avenue Lou Hemmer (sud) et l'avenue des Frères Wiesenbach (ouest) ; arrêts de bus à moins de 150 m (av. des Frères Wiesenbach, arrêt « Brill » et route de Remich, arrêt « Casino 2000 ») ; gare de Bettembourg à 15 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 plat
- **Éléments identitaires bâtis** : constructions existantes aux n°3 et 5 route de Remich sous protection communale en tant que construction à conserver et n°3, 5, 7 et 9 route de Remich sous protection nationale (arrêté ministériel du 3 février 2023).

Enjeux

- **Développement urbain :**
  - Conforter le nouveau centre de la localité de Mondorf-les-Bains, à l'est du quartier du Brill, et proposer un front bâti qui participe à la liaison entre le quartier des Bains et le nouveau centre Brill et ses équipements publics.
  - Intégrer les constructions protégées le long de la route de Remich et les mettre en valeur.
  - Proposer une mixité des fonctions, à savoir des commerces et logements côté Brill et uniquement des logements le long de la route de Remich.
- **Mobilité :**
  - Réaménager le nord de l'avenue Lou Hemmer pour y prévoir du stationnement et sécuriser les déplacements doux.
  - Prévoir le stationnement nécessaire aux logements en sous-sol, pour valoriser le terrain.
- **Paysage et écologie :**
  - Assurer dans les aménagements du quartier la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage par la mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, et leur continuité.
  - Limiter l'impact écologique du projet par la qualité des nouvelles constructions.

Site depuis la route de Remich

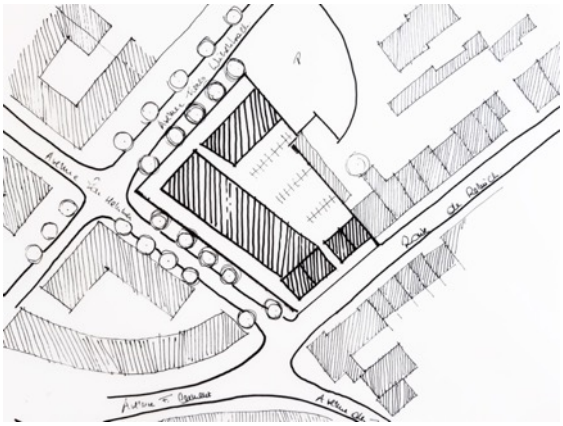
Site depuis la rue Lou Hemmer

Site depuis l'av. Frères Wiesenbach

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 60 % des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** en développant des typologies d'habitat innovantes (co-living, habitat multigénérationnel, sharing, etc.) répondant aux nouveaux modes et formes de vie des différentes tranches d'âges et aux besoins spécifiques ;
- Développer un projet mixte avec des activités de type commerces de proximité ou hôtel.
- Pour la répartition de cette **mixité de fonctions**, privilégier le logement collectif en étages et les commerces au rez-de-chaussée, notamment y favoriser avenue des Frères Wiesenbach les bureaux et/ou restaurants/cafés.
- Respecter la densité maximum de **130 logements par hectare**, correspondant à 69 unités de logements pour l'ensemble du site.



Proposition d'aménagement du site

- Proposer une **architecture contemporaine** pour les nouvelles constructions le long de l'avenue des Frères Wiesenbach, tout en mettant en valeur les bâtiments protégés de la route de Remich.
- Autoriser un faible recul avant pour la nouvelle construction avenue des Frères Wiesenbach afin de mieux cerner l'espace rue à cet endroit.
- Adapter le nombre de niveaux de manière à créer une **transition douce avec les bâtiments protégés de la route de Remich** et avec le quartier des Bains. Marquer une transition progressive entre les deux côtés du nouveau quartier.
- Conserver **un traitement vert** au centre de l'ilot.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Planifier les nouveaux aménagements en référence aux aménagements paysagers réalisés dans le cadre du PAP Brill.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : inférieur à **25 % de la surface brute** du terrain.

Éléments identitaires à préserver

- Conserver et mettre en valeur les bâtiments existants situés au **3, 5, 7 et 9 route de Remich.** Des extensions sont possibles en façade arrière, dans le respect de la valeur architecturale des constructions et avec un accord préalable de l'INPA.

Mesures d'intégration spécifiques

- Limiter les niveaux des nouvelles constructions à 4 niveaux pleins avec un étage en retrait supplémentaire le long de l'avenue Frères Wiesenbach et à 5 niveaux pleins avec un étage en retrait supplémentaire au carrefour entre l'avenue des frères Wiesenbach et l'avenue Lou Hemmer.
- Traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill.
- Privilégier les toitures plates végétalisées.

Séquences visuelles

- Traiter l'angle de l'avenue Lou Hemmer et avenue des Frères Wiesenbach avec précaution en y projetant une saillie attirant l'attention du piéton vers cet endroit.
- Créer une entrée de quartier qui met en valeur les bâtiments protégés, route de Remich.
- Proposer une connexion entre le quartier des Bains et la place des Villes Jumelées bien lisible en prolongeant la galerie existant déjà sur la place et le long de l'avenue Lou Hemmer.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier** :
  - Privilégier les avenues Lou Hemmer et des Frères Wiesenbach pour desservir les différentes constructions, sans création de nouvelles voiries à l'intérieur du nouveau quartier.
- **Mobilité douce** :
  - Prévoir une liaison douce traversant le nouveau quartier, reliant l'avenue Lou Hemmer et le parking prévu au nord du site.

Aires de stationnement

- Prévoir les places de stationnement privées nécessaires aux logements en sous-sol des nouvelles constructions.
- Réaménager l'avenue Lou Hemmer pour y intégrer des places de stationnement publiques perpendiculaires à la voie.

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain et utiliser les infrastructures existantes aux abords.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Proposer des formes de constructions peu consommatrices de terrain tout en s'intégrant à la typologie urbaine du quartier du Brill et des constructions protégées de la route de Remich.
- Assurer la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
- Proposer un traitement écologique et paysager de l'espace compris entre les habitations protégées et les nouvelles constructions.

Maillage écologique

- Assurer la continuité des trames vertes limitrophes au quartier.
- Compenser en amont du projet la destruction de l'alignement d'arbres côté ouest (avenue des Frères Wiesenbach), recensé comme biotope protégé au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
  - 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.).
- **Implantation et conception des constructions**
  - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts pour les nouvelles constructions.
  - 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 une évacuation à ciel ouvert des eaux superficielles.
  - Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie.
  - 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**
  - Favoriser la plantation d'essences indigènes adaptées au site.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- **Périmètre du ou des PAP**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » sera exécutée par un seul PAP couvrant l'ensemble du site.
- **Phases de réalisation**
  - En cas de réalisation en plusieurs phases, la première phase devra prévoir l'aménagement des infrastructures nécessaires au bon déroulement de l'aménagement.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
  - Un bilan des biotopes doit être réalisé et des mesures de compensations sont à prévoir avant tout aménagement du site en cas de destruction totale ou partielle du biotope protégé linéaire le long de l'avenue Frères Wiesenbach (alignement d'arbres).
  - En raison des conditions particulières du site, une étude hydrogéologique est nécessaire pour anticiper les éventuelles conséquences de la modification de l'écoulement des eaux souterraines résultant des nouvelles constructions.
  - L'INPA doit être contacté en amont du PAP pour discuter de l'impact du projet sur l'ensemble formé par les immeubles sis 3, 5, 7 et 9, route de Remich, classé comme patrimoine culturel national.

Propriétaires fonciers

État

Commune de Mondorf-les-Bains

Contraintes

SPC - Sites potentiellement contaminés

Biotopes protégés - surfacique

Biotopes protégés - linéaire

Légende - type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartiton sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie / agriculture
- équipements publics / loisir / sport

faible *moyenne* *forte densité*

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes surfaciques à préserver
- biotopes linéaires à préserver

Légende supplémentaire:

- R bassin de rétention / eaux pluviales

© ORTHOPHOTO - 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 :
ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR -
- Partie graphique - MNQ4 - AVENUE LOU HEMMER

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

ECAU ETUDES 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

DATE:	FICHIER:	
février 2023	MB/EP/SD	
ECHELLE : 1/1000	DESSINE: JG	CONTROLE:
nord	NUMERO DE PLAN : M-NQ4	

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 Lou Hemmer	*Avis de la commission d'aménagement* *Vote du conseil communal*
Modification du PAG	X	Surface brute 0,75 ha	*Approbation ministerielle*

Organisation territoriale de la commune

Région EST

CDA ☐

Membre du parc naturel

Remarques éventuelles

La présente fiche concerne :

Commune de Mondorf-les-Bains
Localité de Mondorf
Quartier de Centre

Surface du territoire 1,19 ha
Nombre d'habitants / hab.
Nombre d'emplois / empl.

Espace prioritaire d'urbanisation ☐

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement m²
Nombre moyen de personnes par logement 2,3 hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation m²

	surface brute *[ha]*	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [habt]	croissance potentielle	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle
dans les "quartiers existants" [QE]	0,20		0				
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes	0,55		160	inconnu		inconnu	inconnu
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0,55						
TOTAL [NQ] + [QE]	0,75						

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 0,18 ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN / ha
Surfaes totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques / ha

Nombre d'immeubles à protéger / 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 (015_MOPO_Lou Hemmer) soumis par Van Driessche_ECAU (ivdarch@pt.lu) le 15.02.2023 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

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) dans l' « Avenue Lou Hemmer » 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 dans l' « Avenue Lou Hemmer » 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 27 janvier 2022, réf. : 101412, 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 : 6a)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général dans l' « Avenue Lou Hemmer » 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 les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, sises section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Remich », ainsi que sur une zone non cadastrée des avenues Lou Hemmer et Frères Wiesenbach d'une contenance totale de 75 ares et annexé à la présente délibération ;

Vu que selon la partie graphique du PAG en vigueur, la partie nord du site correspond à une voirie publique et la partie sud est classée en zone HAB-2, superposée par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - M NQ4 « Avenue Lou Hemmer » ;

Considérant que le projet de modification propose de reclasser la zone de base située sur la partie sud du site, à savoir la zone d'habitation 2 [HAB-2] soumise à PAP « nouveau quartier », en zone mixte urbaine [MIX-u], pour permettre une plus grande mixité de fonctions de cet îlot central pour la localité ;

Considérant que le projet de modification propose également de couvrir la partie nord du site, actuellement voirie non cadastrée, d'une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] destinée à la construction d'un parking à étages sur une aire de stationnement existante, pour répondre

aux besoins de stationnement du quartier, à la fois pour les futurs habitants et usagers du PAP « nouveau quartier » - M NQ4 « Avenue Lou Hemmer », mais également pour l'ensemble du centre-ville de Mondorf-les-Bains ;

Considérant que le schéma directeur M-NQ4 « Avenue Lou Hemmer » annexé à la présente est adapté en conséquence ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose en outre de modifier uniquement la partie graphique 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 27.01.2022, réf. : 101412, 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 à l'unanimité :

- 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 les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, sises section B de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Route de Remich », ainsi que sur une zone non cadastrée des avenues Lou Hemmer et Frères Wiesenbach d'une contenance totale de 75 ares et annexé à la présente délibération ;
- de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale concernant la modification ponctuelle précitée ;
- 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

« Lou Hemmer »

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 demandée auprès de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

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 reclasser la zone de base « zone d'habitation 2 [HAB-2] » couvrant le PAP « nouveau quartier » MNQ4 « Avenue Lou Hemmer » en zone mixte urbaine [MIX-u], et à ajouter une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] sur une aire de stationnement existante.

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).

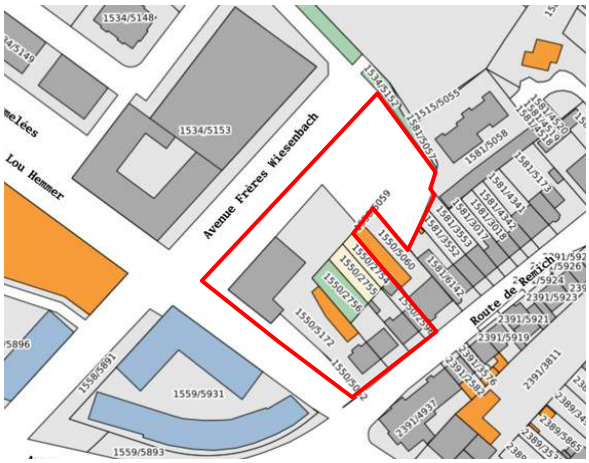
1.3. Situation économique

Sans objet

1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne les parcelles 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756 et 1550/5172, section B de Mondorf-les-Bains (PCN 2021), au lieu-dit « Route de Remich », ainsi qu'une zone non cadastrée des avenues Lou Hemmer et Frères Wiesenbach.

La surface concernée par le projet de modification est de 75 ares.



Parcelles et bâtiments (source : geoportail 2021)

1.5. Structure urbaine

Les terrains concernés par la modification sont situés à proximité du quartier « Brill », faisant partie du noyau urbain de la commune de Mondorf-les-Bains. Les activités et commerces y sont nombreux, ce qui dynamise l'ensemble du quartier.

La morphologie urbaine autour du site est variée. Le quartier « Brill » comprend des maisons plurifamiliales récentes, avec des maisons en bande plus anciennes le long de la Route de Remich.

Vue aérienne du quartier (source : administration communale)

1.6. Équipements collectifs

Le site est à l'extrémité sud-est du quartier du Brill, qui concentre des équipements communaux administratifs (Mairie à 300 m), culturels (Bierger-A Kulturhaus à 300 m), scolaires (complexe scolaire G-D Maria – Teresa et Maison relais à 500 m), de sports en salle (Centre sportif Roll Delles à 300 m) et de soins pour personnes âgées (Résidence Brill).

1.7. Mobilité

Le site est desservi par la Route de Remich (N.16) à l'est, l'Avenue Lou Hemmer à l'ouest et l'Avenue Frères Wiesenbach au nord.

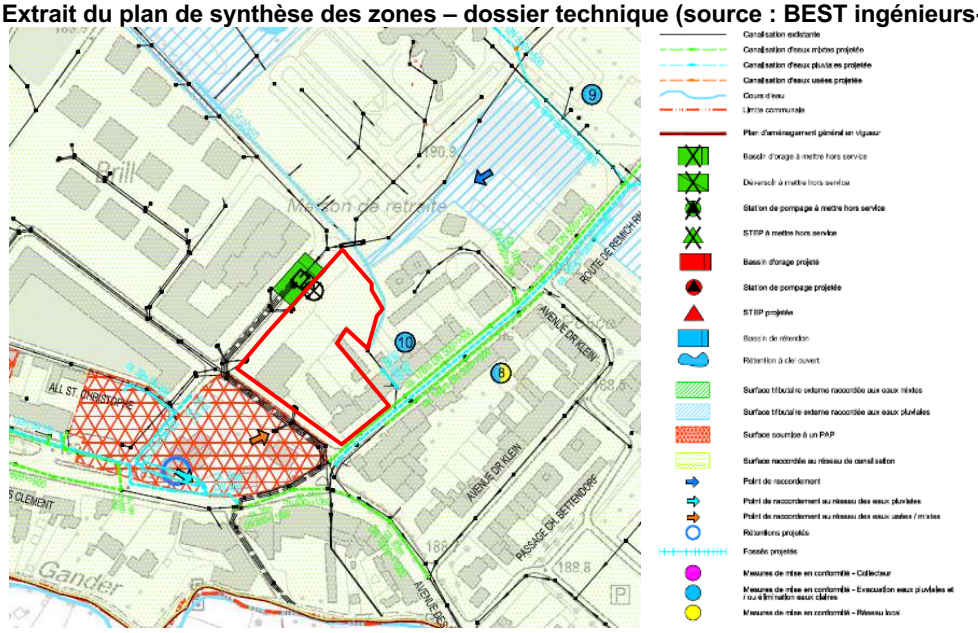
L'arrêt de bus le plus proche « Mondorf, Place des Villes Jumelées » est situé au nord-ouest du site, Avenue Lou Hemmer.

Extrait de la carte topographique (source : Geoportail 2021)

1.8. Gestion de l'eau

Le site est entièrement viabilisé et connecté aux réseaux d'eau usées et pluviales de la commune.

Extrait du plan de synthèse des zones – dossier technique (source : BEST ingénieurs-conseils, 2018)

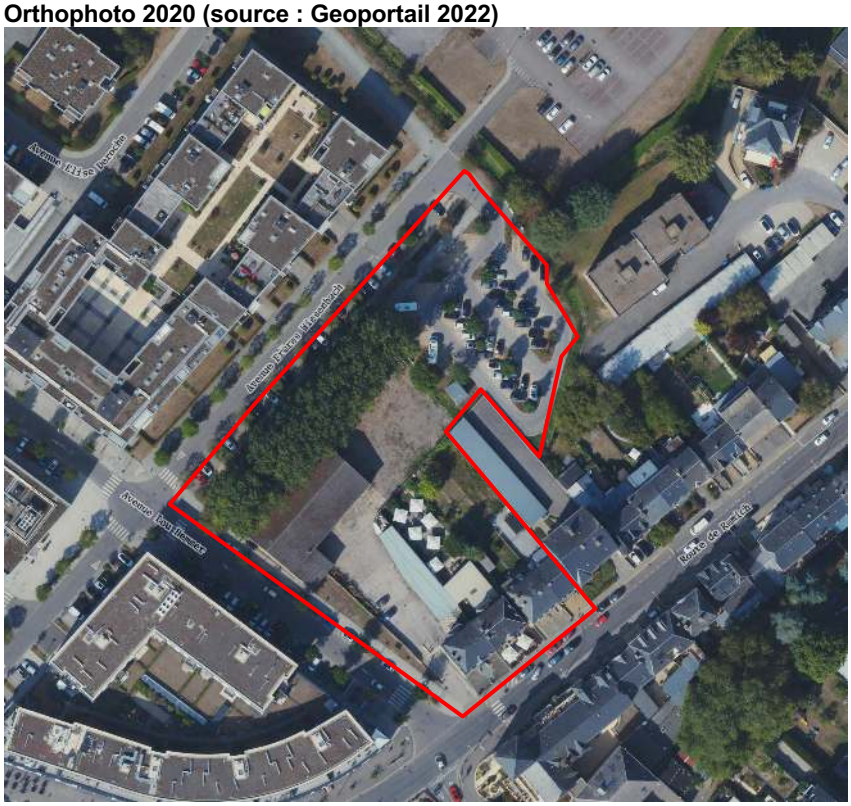


1.9. Environnement naturel et humain

Un biotope linéaire (art. 17) est présent en limite nord-ouest du site, Avenue Frères Wiesenbach.

Selon le CNRA, la totalité du site est couverte par des « terrains avec potentialités archéologiques ».

Orthophoto 2020 (source : Geoportail 2022)



1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

PAG en vigueur

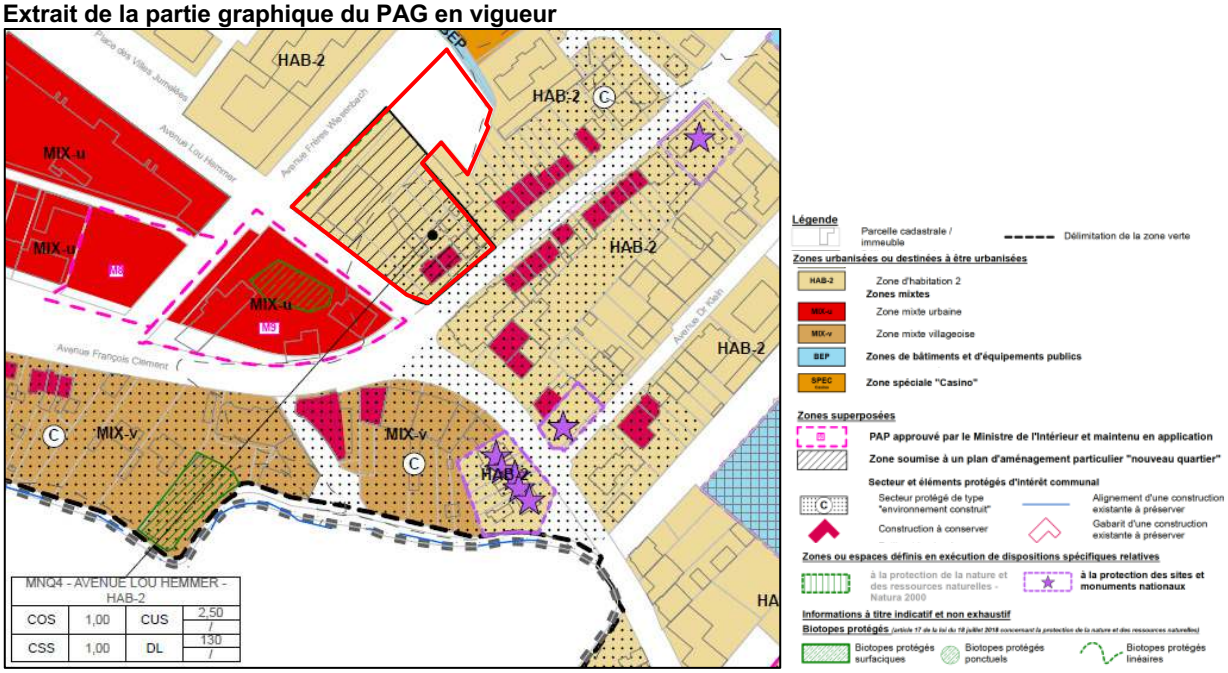
La demande de modification est établie en référence au PAG de la commune de Mondorf-les-Bains approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021.

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, la partie nord du site correspond à une voirie publique et la partie sud est classée en zone HAB-2, superposée par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - M NQ4 « Avenue Lou Hemmer ».

Le site est également en partie couvert par les zones superposées suivantes :

- deux constructions à conserver et un secteur protégé de type « environnement construit , le long de la route de Remich ;
- un biotope protégé linéaire, le long de l'avenue Frères Wiesenbach.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 1.2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.*

L'ilot situé entre les avenues Elise Deroche et Pat Barron, dans la localité de Mondorf-les-Bains, est exclusivement réservé aux habitations.

Art. 2.1. Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine *est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente* est limitée à* 2.000 m² *par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.*

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être* ni *inférieure à* 50 *pour cent* ni supérieure à 85 pour cent.

Les stations-service sont interdites.

Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

La zone de base [HAB-2] est couverte par le PAP « nouveau quartier » MNQ4 – Avenue Lou Hemmer.

1.11. Potentiel de développement urbain

Le schéma directeur M-NQ4 « Avenue Lou Hemmer », dans sa version de juillet 2020, prévoit de dédier au minimum 80 % des surfaces constructibles brutes à la fonction résidentielle, avec un maximum de 71 logements (correspondant à une densité de 130 logts/ha) et des commerces en rez-de-chaussée.

2. Concept de développement

Le projet de modification prévoit de couvrir la partie nord du site, actuellement voirie non cadastrée, d'une zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] destinée à la construction d'un parking à étages, pour répondre aux besoins de stationnement du quartier, à la fois pour les futurs habitants et usagers du PAP « nouveau quartier » MNQ4 – Avenue Lou Hemmer mais également pour l'ensemble du centre-ville de Mondorf-les-Bains.

Le projet propose également de reclasser la partie sud du site, zone d'habitation 2 [HAB-2] soumise à PAP « nouveau quartier », en zone mixte urbaine [MIX-u], pour permettre une plus grande mixité de fonctions de cet îlot central pour la localité. En effet, le projet de PAP prévoit la construction d'un îlot mixte composé de 69 logements, de surfaces commerciales en rez-de-chaussée et d'un appart-hôtel. Selon le PAG en vigueur, au moins 80 % de la surface construite brute est à dédier à des fins de logement. Un reclassement de la zone en MIX-u permettra de réserver entre 50 et 85 % de la surface construite brute à l'habitation.

3. Schéma directeur

Le schéma directeur M-NQ4 « Avenue Lou Hemmer », version de juillet 2020, est adapté en conséquence :

- partie écrite SD M-NQ4 (version du 03 février 2022),
- partie graphique SD M-NQ4 (version juillet 2020, non adaptée).

Commune de Mondorf-les-Bains

<u>Localité de Mondorf-les-Bains</u>

SCHÉMA DIRECTEUR
M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer

Version 03 février 2022

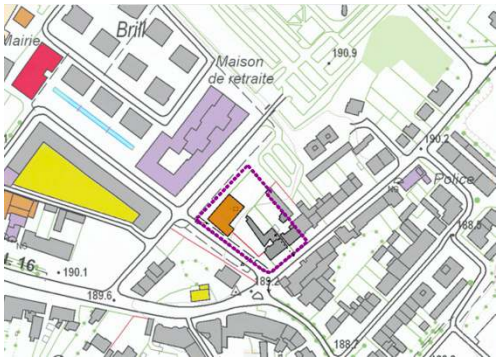
ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

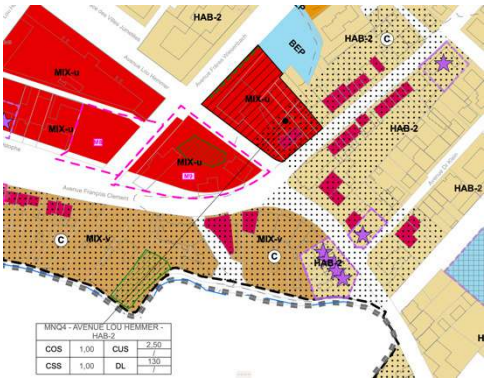
1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

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-NQ4 à réaliser dans la localité de Mondorf.

- **Superficie** : 0,55 ha brut
- **Localisation** : au centre-sud de la localité de Mondorf, à l'est du Quartier du Brill
- **Environnement bâti** : maisons unifamiliales et plurifamiliales, commerces, équipements publics ; secteurs sous protection communal et « constructions » protégées côté rte de Remich
- **Éléments naturels** : alignement d'arbres côté ouest, inscrit comme biotope à protéger
- **Accessibilité** : quartier encadré par la route de Remich (est du site), l'avenue Lou Hemmer (sud) et l'avenue des Frères Wiesenbach (ouest) ; arrêts de bus à moins de 150 m (avenue des Frères Wiesenbach, arrêt « Brill » et route de Remich, arrêt « Casino 2000 ») ; gare de Bettembourg à 15 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 plat
- **Éléments identitaires bâtis** : constructions existantes situées au n°3 et 5 route de Remich sous protection communale, à conserver et mettre en valeur.

Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Conforter le nouveau centre de la localité de Mondorf, à l'est du quartier du Brill et proposer un front bâti qui participe à la liaison entre le quartier des Bains et le nouveau centre Brill et ses équipements publics.
  - Intégrer les constructions protégées le long de la route de Remich et les mettre en valeur.
  - Proposer une mixité des fonctions, à savoir des commerces, activités et logements côté Brill et uniquement des logements le long de la route de Remich.
- **Mobilité :**
  - Proposer un accès latéral ou arrière à la construction située au 3 route de Remich pour éviter un accès direct depuis la route de Remich, trop proche du carrefour avec l'avenue des Bains et manquant de visibilité.
  - Favoriser la mobilité douce entre le quartier du Brill et le quartier des Bains par des aménagements adaptés.
- **Paysage et écologie :**
  - Assurer dans les aménagements du quartier la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage par la mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, et leur continuité.
  - Limiter l'impact écologique du projet par la qualité des nouvelles constructions.

Site depuis la route de Remich

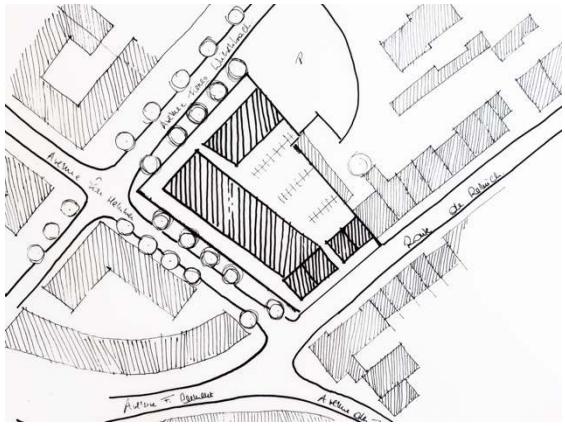
Site depuis la rue Lou Hemmer

Site depuis l'avenue des Frères Wiesenbach

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 50% des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** ; Dédier au minimum 15% des surfaces construites brutes à des **activités**.
- Pour la répartition de cette **mixité de fonctions**, privilégier le logement collectif en étages et les commerces au rez-de-chaussée, notamment y favoriser avenue des Frères Wiesenbach les bureaux et/ou restaurants/cafés.
- Respecter la densité maximum de **130 logements par hectare**, correspondant à 71 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Proposer une **architecture contemporaine** pour les nouvelles constructions le long de l'avenue des Frères Wiesenbach, tout en mettant en valeur les bâtiments protégés de la route de Remich.



Proposition d'aménagement du site

- Autoriser un faible recul avant pour la nouvelle construction avenue des Frères Wiesenbach afin de mieux cerner l'espace rue à cet endroit.
- Adapter le nombre de niveaux de manière à créer une **transition douce avec les bâtiments protégés de la route de Remich** et avec le quartier des Bains. Marquer une transition progressive entre les deux côtés du nouveau quartier.
- Conserver **un traitement vert** au centre de l'ilot.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Planifier les nouveaux aménagements en référence aux aménagements paysagers réalisés dans le cadre du PAP Brill.
- Conserver un espace libre entre les maisons protégées, route de Remich, et les nouvelles constructions créant ainsi un espace tampon arboré, des statut privé ou public.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : jusqu'à **25% de la surface brute** du terrain en surfaces publiques. La viabilisation du terrain a en grande partie été préfinancée par la Commune dans le cadre du PAP Brill, la Commune peut requérir une indemnisation pour la viabilisation de ces terrains, jusqu'à concurrence de la valeur qu'auraient 25% de surfaces publiques.

Éléments identitaires à préserver

- Conserver et mettre en valeur les bâtiments existants situés au **3 et 5, route de Remich.**

Mesures d'intégration spécifiques

- Limiter les niveaux des nouvelles constructions, avenue des frères Wiesenbach, à 3 niveaux pleins et traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill.
- Privilégier les toitures plates végétalisées.

Séquences visuelles

- Traiter l'angle de l'avenue Lou Hemmer et avenue des Frères Wiesenbach avec précaution en y projetant une saillie attirant l'attention du piéton vers cet endroit.
- Créer une entrée de quartier qui met en valeur les bâtiments protégés, route de Remich.
- Proposer une connexion entre le quartier des Bains et la place des Villes Jumelées bien lisible en prolongeant la galerie existant déjà sur la place et le long de l'avenue Lou Hemmer.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier** :
  - Privilégier la rue Lou Hemmer et l'avenue des Frères Wiesenbach pour desservir les différentes constructions.
  - Proposer un accès latéral ou arrière à la construction située au 3, route de Remich pour éviter un accès direct depuis la route de Remich, trop proche du carrefour et sans visibilité. Permettre une extension à cette habitation pour y aménager des car-ports.
- **Mobilité douce** :
  - Proposer une accessibilité pour piétons et cyclistes traversant le site du nord au sud en passant par un espace vert enclavé entre les habitations protégées et les nouvelles constructions.

Aires de stationnement

- Prévoir un stationnement au centre de l'ilot pour des emplacements publics et privés.
- Prévoir un seul niveau enterré, réservé aux places de stationnement avec différentes sorties de secours.

Transport en commun

- Sans objet

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain.
- Pour rappel, en raison des conditions hydrogéologiques propres à la zone du Brill, et en continuité de l'étude déjà réalisée pour les seuls besoins du PAP Brill, le concept de développement urbain de l'étude préparatoire à la modification partielle du PAG Avenue F. Clément, mentionne la nécessité de réaliser une étude hydrogéologique complémentaire pour anticiper les éventuelles conséquences de la modification de l'écoulement des eaux souterraines résultant des nouvelles constructions.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Proposer des formes de constructions moins consommatrices de terrain tout en s'intégrant en interface entre la typologie urbaine du quartier du Brill et les constructions protégées de morphologie plus traditionnelle de la route de Remich.
- Assurer la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
- Proposer un traitement écologique et paysager de l'espace compris entre les habitations protégées et les nouvelles constructions. Végétaliser les toitures. Choisir des essences indigènes adaptées au site.

Maillage écologique

- Assure la continuité des trames vertes limitrophes au quartier.

Biotopes à préserver

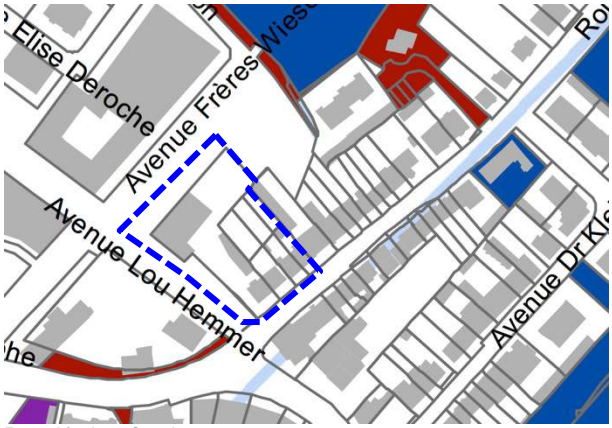
- Alignement d'arbres côté ouest (avenue des Frères Wiesenbach) inscrit comme biotope à protéger.

Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
  - 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.).
- **Implantation et conception des constructions**
  - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts pour les nouvelles constructions.
  - 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**
  - Favoriser la plantation d'essences indigènes.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- **Périmètre du ou des PAP**
  - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » pourra être exécutée par plusieurs PAP, sans compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
  - Dans le cas d'une exécution par plusieurs PAP, 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 infrastructures nécessaires au bon déroulement de l'aménagement.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
  - *Environnement : biotope protégé linéaire*



Propriétaires fonciers

État

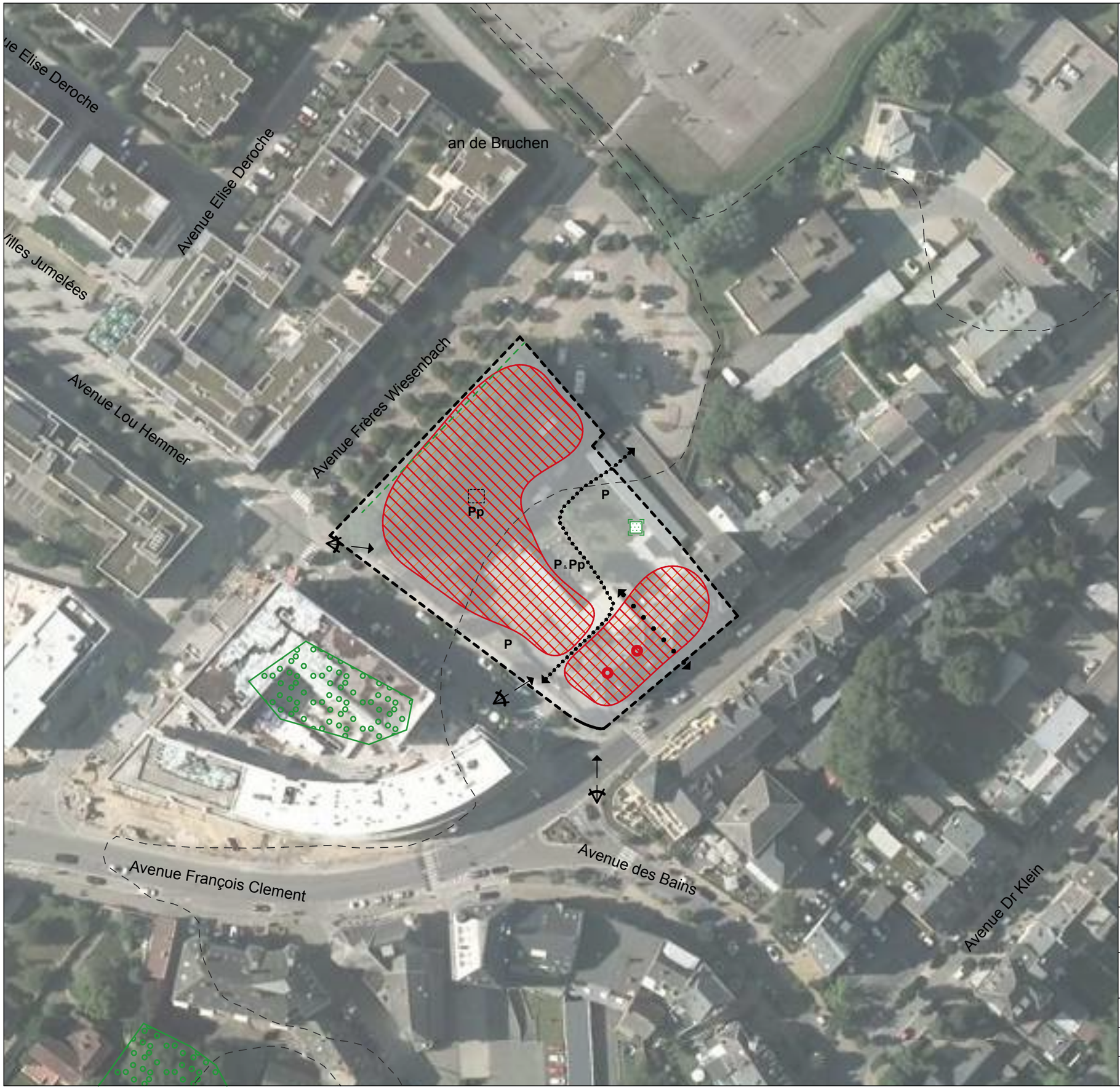
Commune de Mondorf-les-Bains

Contraintes

SPC - Sites potentiellement contaminés

Biotopes protégés - surfacique

Biotopes protégés - linéaire



Légende - type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartiton sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie / agriculture
- équipements publics / loisir / sport

faible *moyenne* *forte densité*

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité locale et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotopes surfaciques à préserver
- biotopes linéaires à préserver

Légende supplémentaire:

- ® bassin de rétention / eaux pluviales

© ORTHOPHOTO - 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 :
ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR -
- Partie graphique - MNQ4 - AVENUE LOU HEMMER

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

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

DATE:	FICHIER:	
juillet 2020	MB/EP/SD	
ECHELLE :	DESSINE:	CONTROLE:
1/1000	JG	IVD
nord	NUMERO DE PLAN :	
	M-NQ4	

PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

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

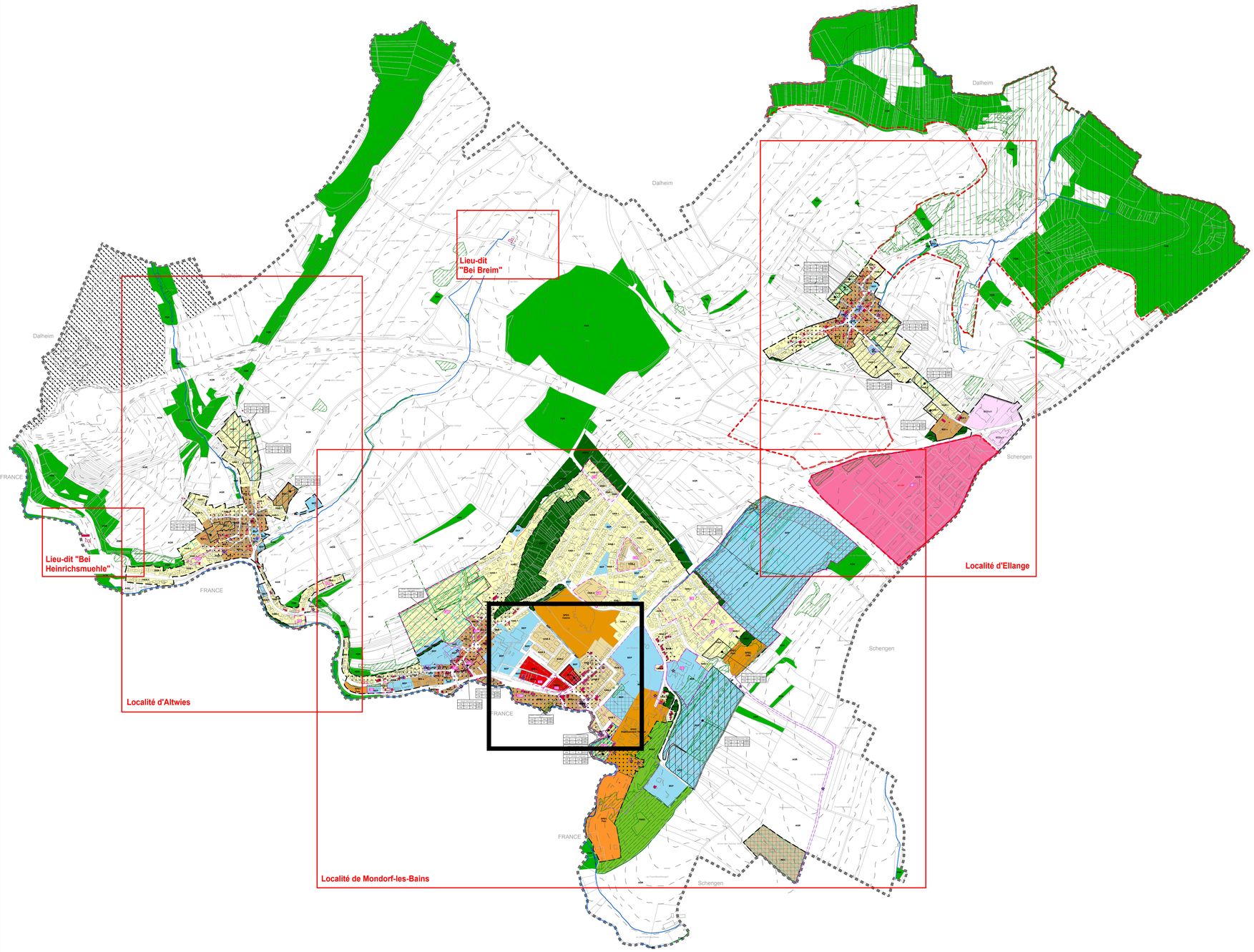
1. Partie écrite

Non modifiée.

2. Partie graphique

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

- Plan d'ensemble — Échelle 1/10.000
Fonds : PCN + BD-L-TC
- 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**
  - C — 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 :

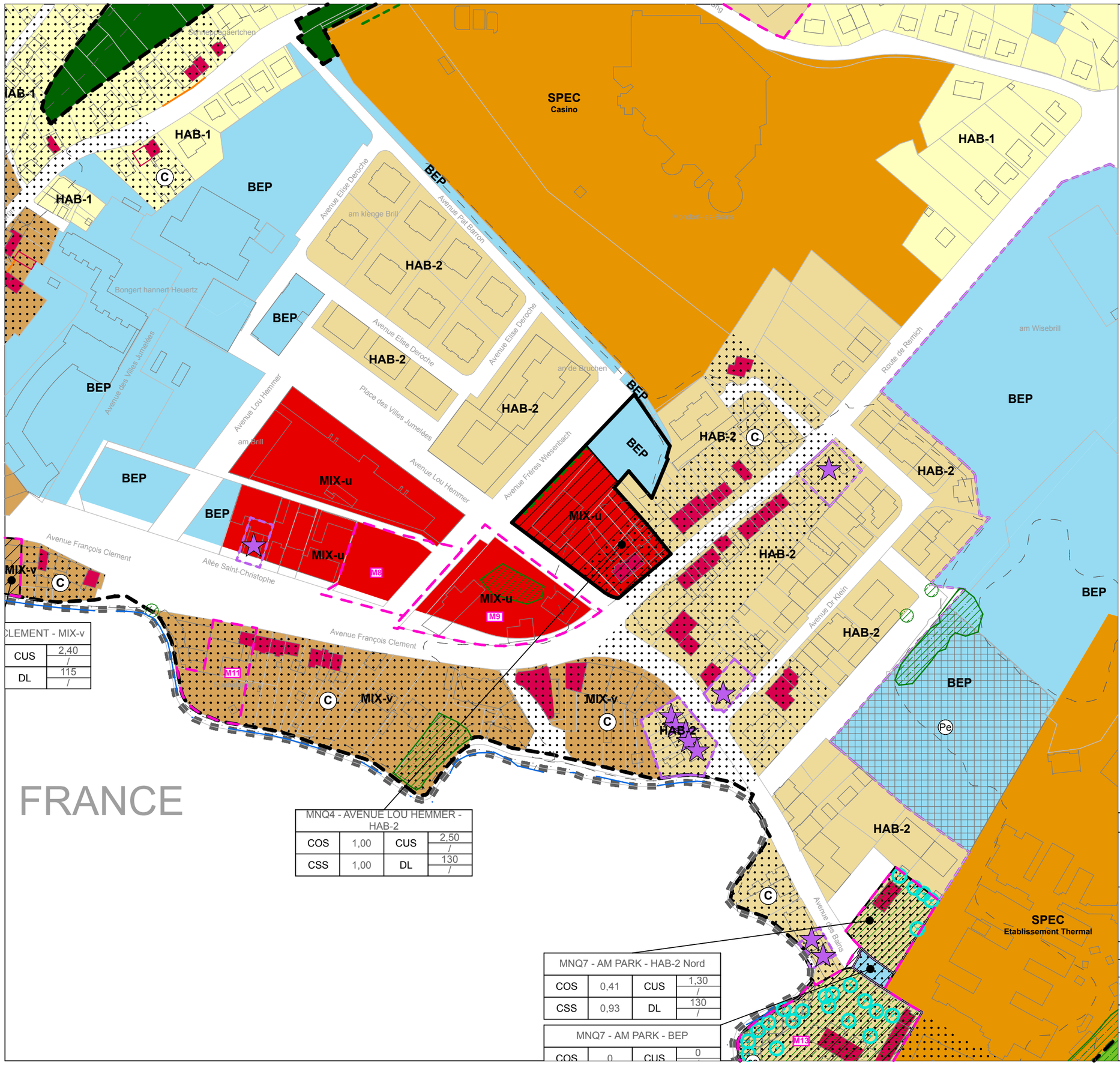
COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Lou Hemmer"

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 Lou Hemmer 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 ÉTUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME	28A, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg **Email:** info@ecau.lu **Tél.:** (+352) 25 34 20		N



CLEMENT - MIX-v			
CUS	2,40		
	/		
DL	115		
	/		

MNQ4 - AVENUE LOU HEMMER - HAB-2			
COS	1,00	CUS	2,50
			/
CSS	1,00	DL	130
			/

MNQ7 - AM PARK - HAB-2 Nord			
COS	0,41	CUS	1,30
			/
CSS	0,93	DL	130
			/

MNQ7 - AM PARK - BEP			
COS	0	CUS	0
			/

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
- Périmètre communal
- Courbes de niveau

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**
- SPEC Casino — **Zone spéciale "Casino"**
- 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**
- VERD — **Zone de verdure**
- PARC — **Zone de parc public**
- 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 de servitude "urbanisation"**
  - Parking écologique

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 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 "Lou Hemmer"

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_Lou Hemmer	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 ETUDES 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 Lou Hemmer	*Avis de la commission d'aménagement* *Vote du conseil communal*
Modification du PAG	[X]	Surface brute 0,75 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 Centre

Surface du territoire 1,19 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 2,3 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]	0,20		0				
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes	0,55		160	inconnu		inconnu	inconnu
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0,55						
TOTAL [NQ] + [QE]	0,75						

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 0,18 ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN / ha
Surfaes totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques / ha

Nombre d'immeubles à protéger 2 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 Lou Hemmer) 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 27 JAN. 2022

Administration communale de
Mondorf-les-Bains
1 place des Villes jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

N/Réf : 101412
Dossier suivi par : Cynthia Schneider
Tél. : 247 86865
E-mail : cynthia.schneider@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 au lieu-dit « avenue Lou Hemmer »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 8 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.

A noter encore que la rangée d'arbres le long de l'avenue Frères Wiesenbach constitue un biotope protégé tombant sous les dispositions de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 20218 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Lors des planifications subséquentes (niveau PAP), un dossier d'autorisation dans ce sens comportant une évaluation des biotopes protégés et un bilan écologique (éco-points) à élaborer conformément à la prédite loi et à ses règlements d'exécution du 1er août 2018 me devra être soumis.

Finalement, 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

Carole DIESCHBOURG

Copie pour information : Administration de la Nature et des Forêt