

Mondorf-les-Bains, le 29 mars 2024

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général concernant des fonds sis à Ellange au lieu-dit « Rue de la Gare » **(MOPO PAG ENQ4 – Rue de la Gare)**

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 28 novembre 2023 le conseil communal a approuvé dans sa forme originale le projet de modification ponctuelle du PAG de mai 2023 proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares.

La décision a été approuvée par Monsieur le Ministre des Affaires intérieures le 20 mars 2024, réf. : 15C/022/2023 en application de l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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

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

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

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

Pour le collège des bourgmestre et échevins


Claudine SCHÖNG-GUILL
Secrétaire communale

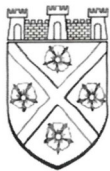



Steve RECKEL
Bourgmestre

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 BILLULL - BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEELULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL



Gemeng Munneref

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 28.11.2023

Date de l'annonce publique de la séance : 21.11.2023

Date de la convocation des conseillers : 21.11.2023

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre – Schommer et Altmann, échevins – Schleck, Strasser-Beining, Kuhlmann, Soares de Almeida, M. Bichler, Reuter, P. Bichler, conseillers – Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé : Mme Nicole Lafleur-Rennel, conseillère
sans motif : ---

Point de l'ordre du jour : 12)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Ellange au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare) - Approbation du conseil communal

Le conseil communal,

Considérant que la conseillère Madame Nicole Lafleur-Rennel ne participe ni aux discussions ni au vote de la présente délibération en vertu de l'article 20 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et partant prend place dans le public ;

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 de mai 2023 proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares et annexé à la présente délibération ;

Considérant que le site concerné, couvert par des terres agricoles, est libre de toute construction ;

Considérant que le terrain est plat et correspond à des pâtures, sans biotope ni habitat protégé au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu que selon la partie graphique du PAG en vigueur, les terrains concernés sont inscrits en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - ENQ4 « Rue de la Gare » et par une zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération ;

Considérant qu'un PAP est en cours d'élaboration sur l'ensemble de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - ENQ4 « Rue de la Gare » ;

Considérant que le schéma directeur ENQ4 « Rue de la Gare », dans sa version de juillet 2020, prévoit de dédier au moins 90% des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle, avec un maximum de 8 logements (correspondant à une densité de 18 logts/ha), de type maison unifamiliale ;

Considérant que le projet de modification propose de réduire la zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération présente sur les limites nord, ouest et sud du site, pour permettre d'aménager l'ensemble de maisons autour d'une place et donner ainsi un caractère rural au quartier par la disposition du bâti ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose de modifier uniquement la partie graphique du PAG ;

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

Vu le courrier du 17.05.2023, réf. : 105607/PS 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 22.05.2008 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 24.05.2023 portant saisine du conseil communal dans le cadre de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Ellange au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare) ;

Vu l'avis au public en matière d'urbanisme du 05.06.2023 portant sur le projet de modification précité et la renonciation sur l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Vu les publications du 05.06.2023 du projet en question dans quatre journaux quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi que sur le site internet communal ;

Vu la réunion d'information organisée le 15.06.2023 à 16:00 heures à la salle des fêtes du Bierger- a Kulturhaus à Mondorf-les-Bains ;

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

Vu les transmissions du projet de modification ponctuelle en date du 05.06.2023 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 14.06.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 105606 et 105607 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 le même courrier informant que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22.05.2008 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 l'avis de la commission d'aménagement du 19.10.2023, réf. : 15C/022/2023 ;

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 121 à 127 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 dans sa forme originale le projet de modification ponctuelle du PAG de mai 2023 proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares 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.

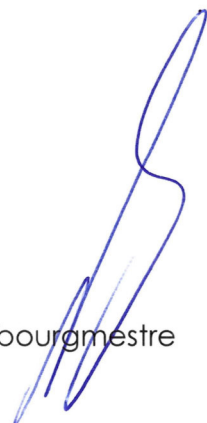
Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le **27 DEC. 2023**


Le secrétaire communal




Le bourgmestre

CERTIFICAT DE PUBLICATION

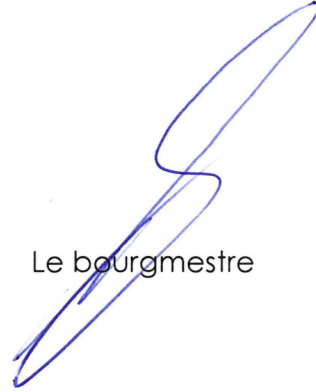
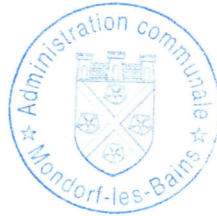
Il est certifié par la présente que la modification ponctuelle du PAG ci-avant a été publiée et affichée en date du 29 mars 2024 dans les formes prévues par l'article 19 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que par l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

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

Mondorf-les-Bains, le 29 mars 2024.



Le secrétaire communal

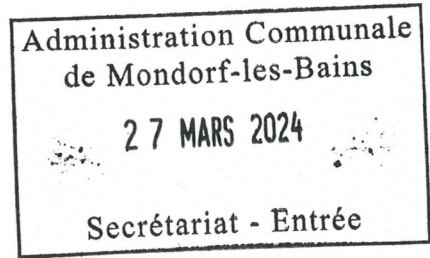


Le bourgmestre



Notre réf.: 15C/022/2023

Dossier suivi par : Andy OLIVEIRA
Téléphone : 247-74640
E-mail : andy.oliveira@mai.etat.lu



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

Luxembourg, le 20 mars 2024

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 28 novembre 2023 portant adoption du projet de modification de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondorf-les-Bains concernant des fonds sis à Ellange, au lieu-dit « Rue de la Gare », présenté par les autorités communales.

Cette décision est basée sur l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant le tribunal administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des Ordres des avocats contre la présente dans les trois mois qui suivent sa notification aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Suite à la présente décision, je vous saurais gré de me faire parvenir une version coordonnée de la partie graphique du PAG de la localité de Ellange.





Réf.: 15C/022/2023

Une fois que mes services seront en possession de ladite version coordonnée, ils se chargeront de la mise en ligne du PAG sur le site pag.geoportail.lu dans les meilleurs délais. Je vous saurais gré de bien vouloir informer la Direction de l'aménagement communal et du développement urbain si vous constatez des incohérences ou des problèmes relatifs à cette mise en ligne.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre des Affaires intérieures,



Léon Gloden



Gemeeng Munneref

Mondorf-les-Bains, le 5 juin 2023

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) à Ellange au lieu-dit « Rue de la Gare » (ENQ4 - Rue de la Gare)

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 24 mai 2023 le conseil communal a marqué son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le projet est déposé 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. En complément à 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.

Une réunion d'information concernant le projet aura lieu le 15 juin 2023 à 16h00 à 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 24 mai 2023 le conseil communal a décidé de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 17 mai 2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 105607/PS.

Le dossier complet 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




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 BILLULL BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEEULL CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLULL CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL



Gemeng Munneref

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 24.05.2023

Date de l'annonce publique de la séance : 17.05.2023

Date de la convocation des conseillers : 17.05.2023

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre - Schommer et Schleck, échevins - Esteves, Strasser-Beining, Kuhlmann, Altmann, Gengler, Soares de Almeida et Reuter, conseillers - Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé : Mme Nicole Lafleur-Rennel, conseillère

sans motif : ---

Point de l'ordre du jour : 9)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Ellange au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare) - saisine du conseil communal

Le conseil communal,

Considérant que la conseillère Madame Nicole Lafleur-Rennel ne participe ni aux discussions ni au vote de la présente délibération en vertu de l'article 20 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et partant prend place dans le public ;

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

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

Vu le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares et annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis du 17.05.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 105607/PS informant les autorités communales que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22.05.2008 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 qu'une analyse approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire ;

Considérant que le site concerné, couvert par des terres agricoles, est libre de toute construction ;

Considérant que le terrain est plat et correspond à des pâtures, sans biotope ni habitat protégé au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu que selon la partie graphique du PAG en vigueur, les terrains concernés sont inscrits en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposés par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - ENQ4 « Rue de la Gare » et par une zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération ;

Considérant qu'un PAP est en cours d'élaboration sur l'ensemble de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » - ENQ4 « Rue de la Gare » ;

Considérant que le schéma directeur ENQ4 « Rue de la Gare », dans sa version de juillet 2020, prévoit de dédier au moins 90% des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle, avec un maximum de 8 logements (correspondant à une densité de 18 logts/ha), de type maison unifamiliale ;

Considérant que le projet de modification propose de réduire la zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération présente sur les limites nord, ouest et sud du site, pour permettre d'aménager l'ensemble de maisons autour d'une place et donner ainsi un caractère rural au quartier par la disposition du bâti ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose de modifier uniquement la partie graphique du PAG ;

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 une partie des parcelles 490/5131, 488/5130 et 484/5129 au lieu-dit « Rue de la Gare » (MOPO PAG ENQ4 - Rue de la Gare), section A d'Ellange, d'une contenance de 0,06 hectares et annexé à la présente délibération ;
- de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 17.05.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 105607/PS ;
- de charger le collège des bourgmestre et échevins de procéder aux consultations 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.

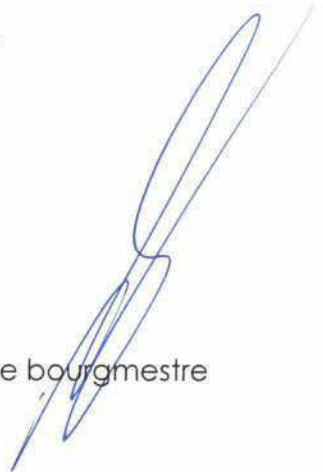
Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le **05 JUIN 2023**


Le secrétaire communal




Le bourgmestre



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION « E NQ4 – Rue de la Gare »

Localité d'Ellange

Version pour saisine du 25 mai 2023

Partie graphique: Plan 2 « Localités d'Altwies et d'Ellange »

1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

3. FICHE DE PRÉSENTATION & PROTOCOLE DE CONFORMITÉ

Saisine du Conseil communal	24.05.2023
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	



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 (réf.15C/013/2019) et par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable le 17 août 2021 (réf.82695/PP-mb).

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 et protocole de conformité

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'entraînant 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 ponctuelle du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains.

Le dossier de modification vise à réduire la zone de servitude « urbanisation » – front d'agglomération couvrant une partie de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » E NQ4 – Rue de la Gare, faisant suite aux discussions avec les représentants de la Plateforme de concertation PAP.

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 projet de PDAT 2023, la commune de Mondorf-les-Bains bénéficie du statut de centre de développement et d'attraction pour le sud-est du pays, aux côtés de Remich. En effet, les dynamiques d'évolution de la commune (population, emploi, entreprises, équipements communaux, etc.) en font un véritable petit pôle régional, capable de répondre à de nombreux besoins, plus particulièrement en offre de santé et, plus récemment, d'éducation secondaire (avec l'école internationale).

1.2. Démographie

La population communale était d'environ 5 436 habitants au 12 avril 2022 (source : Administration communale).

1.3. Situation économique

Sans objet

1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne une partie des parcelles n°490/5131, 488/5130 et 484/5129, Section A d'Ellange, Commune de Mondorf-les-Bains, appartenant à un propriétaire privé.

La superficie du site concerné par la modification est de 0,06 ha.



Fond de plan : Geoportail 2023

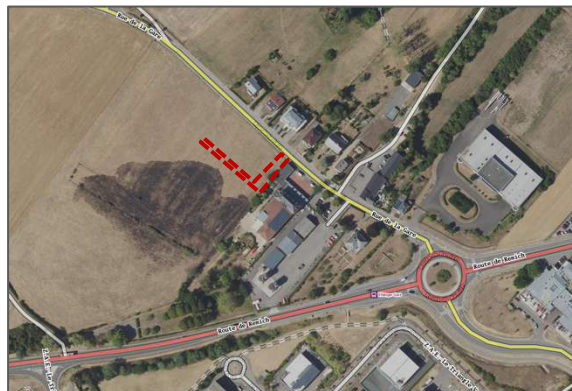
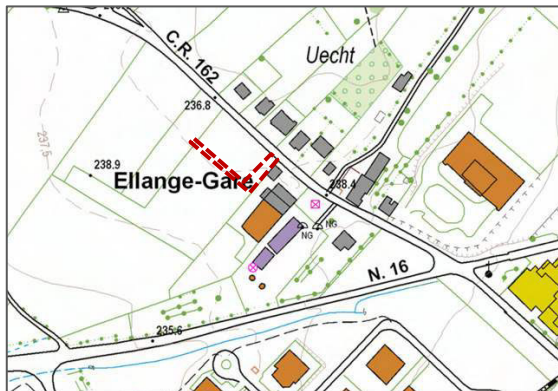
1.5. Structure urbaine

Le site concerné, couvert par des terres agricoles, est libre de toute construction.

Il est localisé en limite nord de la zone d'activités « Triangle Vert », longé par la rue de la Gare qui le connecte au centre villageois d'Ellange. Il est entouré par le domaine viticole « Krier-Welbes » en limite sud, des champs au nord et à l'ouest, et fait face à des habitations unifamiliales isolées.



Extraits de la carte topographique et de l'image aérienne (source : Geoportail 2023)



1.6. Équipements collectifs

Sans objet

1.7. Mobilité

Le site est implanté le long de la rue de la Gare qui croise la N.16 (Route de Remich) au sud. Il est desservi par l'arrêt de bus « Ellenger Gare » situé à moins de 300 m.

1.8. Gestion de l'eau

Le réseau d'eau potable est présent au niveau de la rue de la Gare.

Les canalisations pour eaux pluviales et eaux usées sont à prévoir au niveau de la rue de la Gare et à raccorder au système mixte existant.

1.9. Environnement naturel et humain

Le terrain est plat et correspond à des pâtures, sans biotope ni habitat protégé au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (selon le relevé réalisé par le bureau d'études efor-ersa en 2014 dans le cadre de la refonte du PAG).

Extrait de l'évaluation des incidences (SUP 1) du projet de PAG, efor-ersa, 2014

Zone E7 « Rue de la Gare »

« Vue la taille relativement faible de cette surface, ainsi que le contexte péri-urbain, on peut considérer que les incidences sur la faune et la flore restent dans des proportions faibles. [...] Les incidences du projet sur le paysage peuvent être réduites en prévoyant non seulement la plantation d'un alignement d'arbres le long de la rue de la Gare, mais aussi de nouvelles plantations au sud et à l'ouest pour assurer la transition entre la zone agricole et la zone urbaine. »

Photos du site (ECAU, juin 2020)



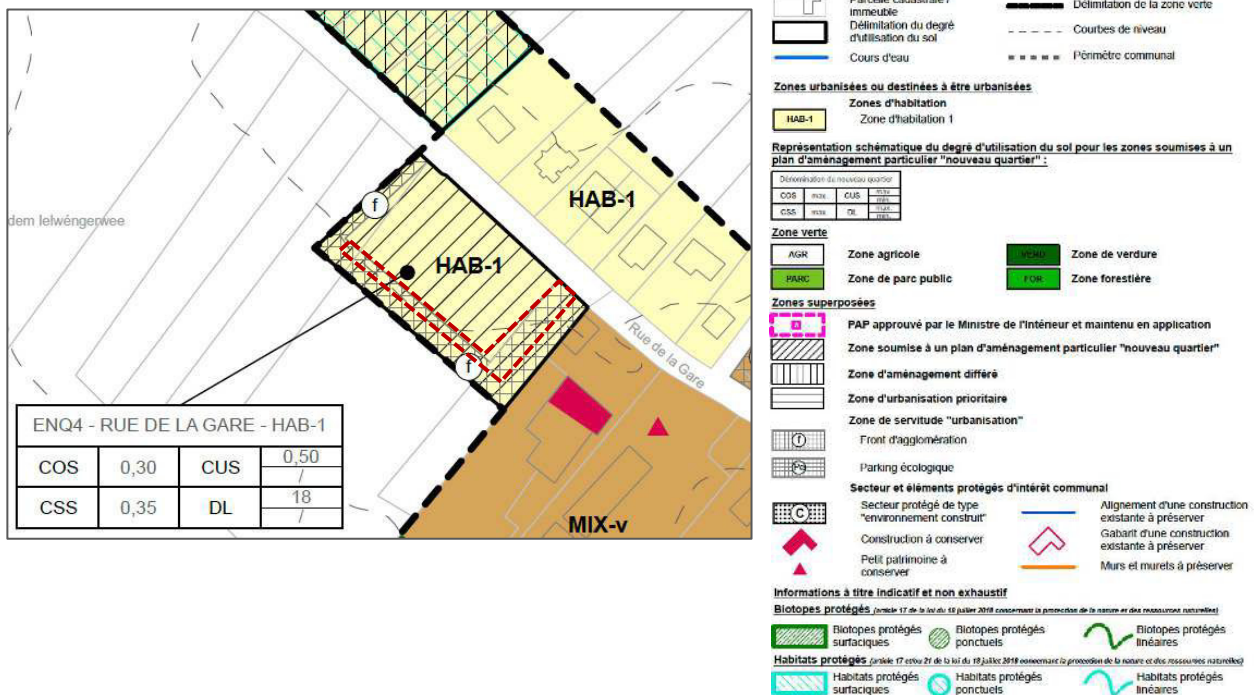


1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

1.10.1. 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 et modifiée à plusieurs reprises, sans incidence sur le site concerné (version coordonnée du 14 février 2023).

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Selon la partie graphique du PAG en vigueur, le terrain concerné est inscrit en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée par la zone soumise à PAP « nouveau quartier » – E NQ4 « Rue de la Gare » et par une zone de servitude « urbanisation » – front d'agglomération.

Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale dans la localité de Mondorf-les-Bains et au moins 90 pour cent dans les localités d'Altwies et Ellange. La surface construite brute* à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 17.1. Servitude « urbanisation » - front d'agglomération (f)

La servitude « front d'agglomération » vise à préserver et améliorer les transitions entre zones urbanisées ou destinées à l'être et zone verte, en augmentant leur valeur biologique et paysagère.

Elle assure une transition progressive et étagée entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et la zone verte. Il convient de prévoir une certaine variabilité de cet écran végétal, non seulement en vue de garantir une interface entre urbanisation et paysage environnement, mais également en vue d'entrecouper la linéarité de cette servitude.

Chaque zone de servitude « front d'agglomération » doit être occupée par une couverture végétale, arbustive ou arborée du type indigène sur au moins 80% de sa surface, dont au moins 40% devront être réservés à des plantations indigènes du type ligneux.



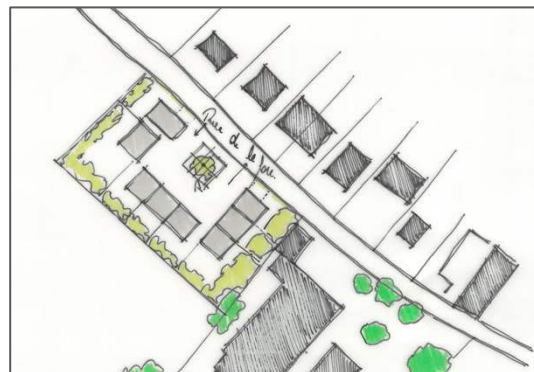
1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

Un PAP est en cours d'élaboration sur l'ensemble de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » – E NQ4.

1.11. Potentiel de développement urbain

Le schéma directeur E-NQ4 « Rue de la Gare », dans sa version de juillet 2020, prévoit de dédier au moins 90 % des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle, avec un maximum de 8 logements (correspondant à une densité de 18 logts/ha), de type maison unifamiliale.

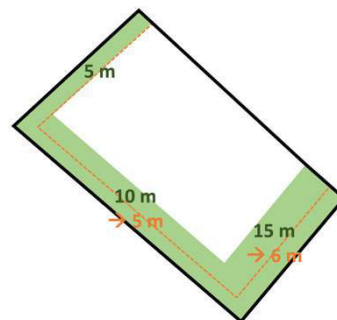
Proposition d'aménagement du site (SD E-NQ4)



2. Concept de développement

Le projet de modification propose de réduire la zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération présente sur les limites nord, ouest et sud du site pour permettre d'aménager l'ensemble de maisons autour d'une place et donner ainsi un caractère rural au quartier par la disposition du bâti.

Dans le PAG en vigueur, la zone de servitude couvre 5 m, 10 m et 15 m.



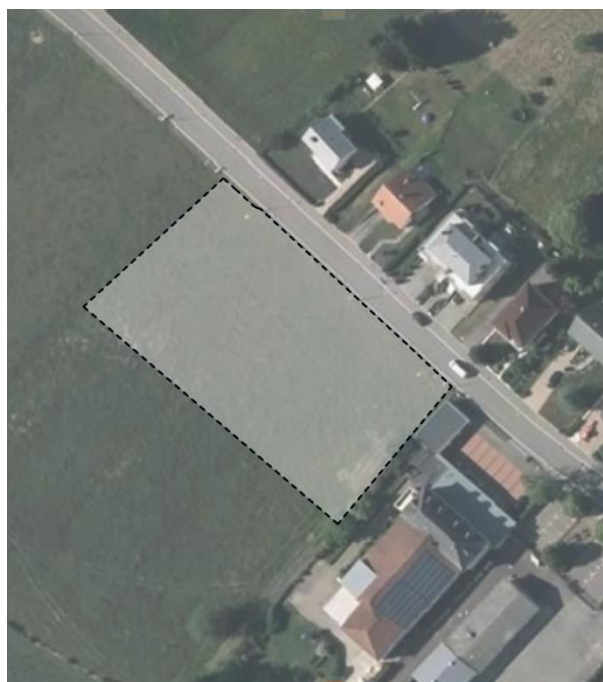
3. Schéma directeur

Version de juillet 2020 non modifiée

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Ellange

**SCHÉMA DIRECTEUR
E-NQ4 – Rue de la Gare**



Version juillet 2020

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°ENQ-4 à réaliser dans la localité d'Ellange.

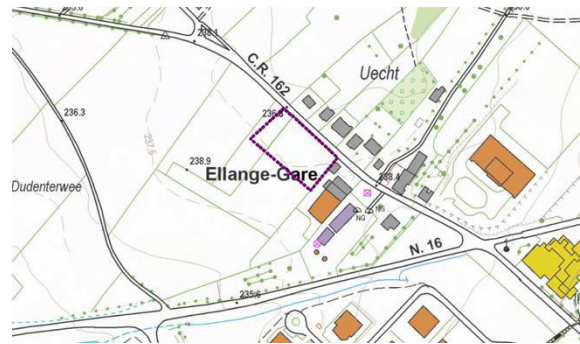
- **Superficie** : 0,45 ha brut
- **Localisation** : entrée est de la localité, entre le centre de Ellange et la zone économique « Triangle vert » de Ellange-Gare
- **Environnement bâti** : tissu bâti mixte (maisons unifamiliales et plurifamiliales isolées, commerces, artisanat et industries)
- **Environnement naturel** : pâtures et haies
- **Accessibilité** : site desservi par la rue de la Gare ; arrêt de bus à moins de 300m (Ellange - Gare) ; gare de Bettembourg à 16 km.

Contraintes

- **Topographie** : le terrain est plat, à très faible pente vers le sud-ouest du site.
- **Éléments identitaires bâtis** : présence de constructions pour l'artisanat et l'industrie à l'est du site.

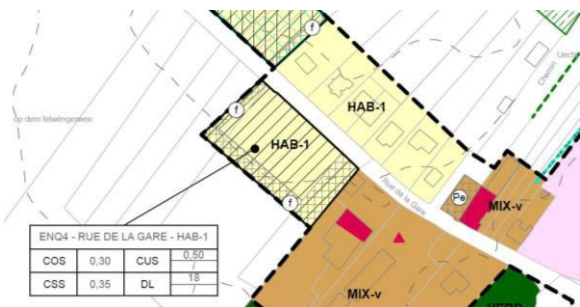
Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un petit quartier résidentiel le long de la rue qui relie le centre de la localité d'Ellange et la zone économique du « Triangle Vert ».
 - Créer un ensemble d'habitation autour d'une petite place regroupant des emplacements de stationnement.
- **Mobilité** :
 - Sans objet
- **Paysage et écologie** :
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels existants, nouvelles plantations, etc.).
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).



Carte topographique

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



Extrait de la partie graphique du PAG



Vue de la rue de la Gare, depuis le centre d'Ellange

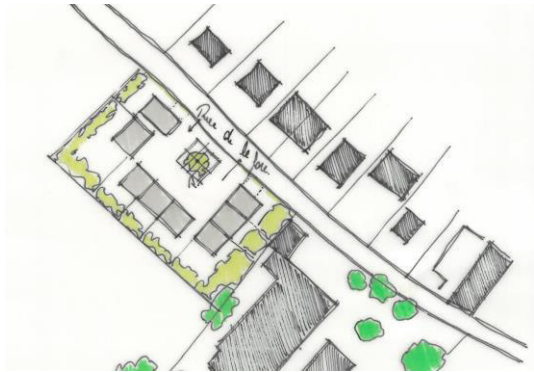


Vue du site et des constructions à l'est de celui-ci

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 90% des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** ; des activités peuvent s'installer sur le site dans la limite des 10% de surface construite brute sous réserve de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
- Respecter la densité maximum de **18 logements par hectare**, correspondant à 8 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Proposer un ensemble de **maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande**, avec jardin, **implantées autour d'une place**, le long de la rue de la Gare, desservant ainsi les habitations par une voie à sens unique.
- Donner un caractère rural au quartier par la **disposition du bâti par rapport à la rue**.
- Privilégier les constructions de **2 niveaux** maximum.



Proposition d'aménagement du site

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Aménager la place centrale en lieu convivial de rencontre.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : entre 20% et 25%.

Centralité

Sans objet

Éléments identitaires à préserver

Sans objet

Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations assurant la **transition entre la zone agricole et la zone urbaine** et **entre les constructions industrielles et les nouvelles habitations**.
- Garder une distance par rapport aux constructions situées à 'est du site.

Séquences visuelles

Sans objet

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la rue de la Gare qui longe le nord du site (voie à double sens reliant le centre d'Ellange à Ellange-Gare) permettant d'accéder à une desserte en bouclage (à sens unique) desservant les différentes constructions.
- **Mobilité douce :**
Sans objet
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Tranquilliser le site en proposant une desserte en bouclage permettant d'écarter les constructions de la voie principale (rue de la Gare).

Aires de stationnement

- **Stationnement public :** prévoir des places de stationnement public au niveau des places minérales, dont au moins une place aux dimensions PMR.
- **Stationnement privé :** prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.

Transport en commun

Sans objet

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain, plat, en très faible pente vers le centre de la localité et vers le sud-ouest du site.
- Un bassin de rétention est à prévoir au sud-ouest du site.
- Réseau d'adduction d'eau :
 - les terrains disposeront de pressions variant de 3,3 à 4,3 bars.
 - les débits d'eau d'incendie s'élèvent à 96m³/h.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Mettre en valeur la place et le parking public à l'entrée du nouveau quartier grâce à un aménagement convivial. [SEP]
- Prévoir un **écran vert planté à l'arrière des jardins** qui sont orientés vers la zone industrielle et économique. [SEP]
- Créer une **ceinture verte en limite sud du site**.
- Les incidences du projet sur le paysage peuvent être réduites en intégrant le plus possible les haies et les arbres existants comme structures de plantation et en prévoyant de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole restante et la zone urbaine.
- Les toitures plates qui ne seront pas aménagées en terrasse accessible sont à végétaliser.

Coulées vertes et maillage écologique

- Créer un front vert composé d'essences végétales locales derrière les habitations prévues afin de contribuer au maillage écologique.

Biotopes à préserver

Sans objet

Critères de durabilité

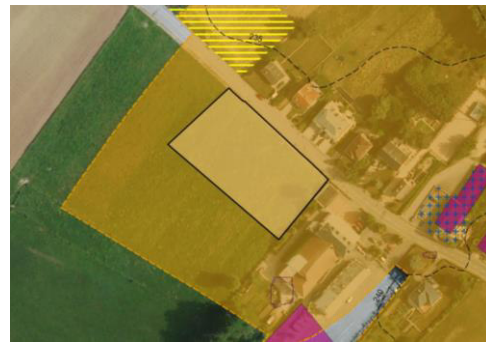
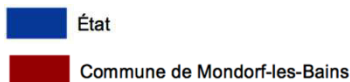
- **Réduction des surfaces scellées**
 - Prévoir un aménagement permettant de réduire les surfaces scellées dans les surfaces privées, notamment au niveau de l'interface avec l'espace-rue.
 - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics et privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer les eaux de ruissellement (chaussée semi-poreuse, utilisation de matériaux perméables, etc.).
 - Respecter au moins 60% de perméabilité pour toutes les parcelles.
- **Implantation et conception des constructions**
 - Prendre en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).
 - Rechercher une bonne exposition, en favorisant les jardins exposés au sud et à l'ouest.
 - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts.
 - Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace.
 - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables.
 - En cas de toitures plates, privilégier leur végétalisation.
- **Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux**
 - Favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie.
 - Intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics.
 - Proposer un concept d'ensemble pour le quartier, intégrant notamment la récupération de l'eau de pluie pour les toilettes et l'arrosage.
- **Développement de la biodiversité**
 - Préserver et mettre en valeur les éléments naturels existants.
 - Favoriser l'utilisation des essences indigènes.
 - Prévoir une gestion extensive du domaine public.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

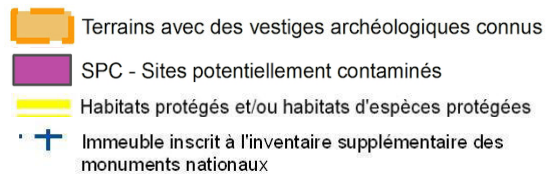
- **Périmètre du ou des PAP**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » devra être réalisée en une seule phase afin de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- **Phases de réalisation**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » est à réaliser en 1 seule phase.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
 - *Environnement : sans objet*
 - *Zones de risques naturels prévisibles : sans objet*
 - *Zones archéologiques : terrains avec vestiges archéologiques connus en partie est du site ; une évaluation doit être réalisée par le CNRA.*
 - *Zones de bruit : sans objet*



Propriétaires fonciers



Contraintes



Recommandations SUP 1^{ère} partie (efor-ersa, 2014) :

- **Paysage** : les incidences peuvent être réduites en prévoyant non seulement la plantation d'un alignement d'arbres le long de la rue de gare, mais aussi de nouvelles plantations au sud et à l'ouest pour assurer la transition entre la zone agricole et la zone urbaine.



Légende - type du schéma directeur

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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie / agriculture
			équipements publics / loisir / sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

Espace public

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

Centralité

- Centralité

Elément identitaire à préserver

- 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 à préserver

Légende supplémentaire:

- bassin de rétention / eaux pluviales

© ORTHOPHOTO - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2017)
 < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAITRE DE L'OUVRAGE :
COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :
ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - ENQ4 - RUE DE LA GARE
- Partie graphique -

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	DATE: juillet 2020	FICHER: MB/EP/SD
ECRU ETUDES ET CONSEILS EN AMENAGEMENT ET URBANISME ECAU 28A, rue Jean-Pierre Brasseur L - 1258 LUXEMBOURG TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecrau.lu	ETUDES ET CONSEILS EN AMENAGEMENT ET URBANISME ECAU 28A, rue Jean-Pierre Brasseur L - 1258 LUXEMBOURG TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecrau.lu	ECHELLE : 1/1000	DESSINE: JG CONTROLE: IVD
		nord 	NUMERO DE PLAN : E-NQ4



PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

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

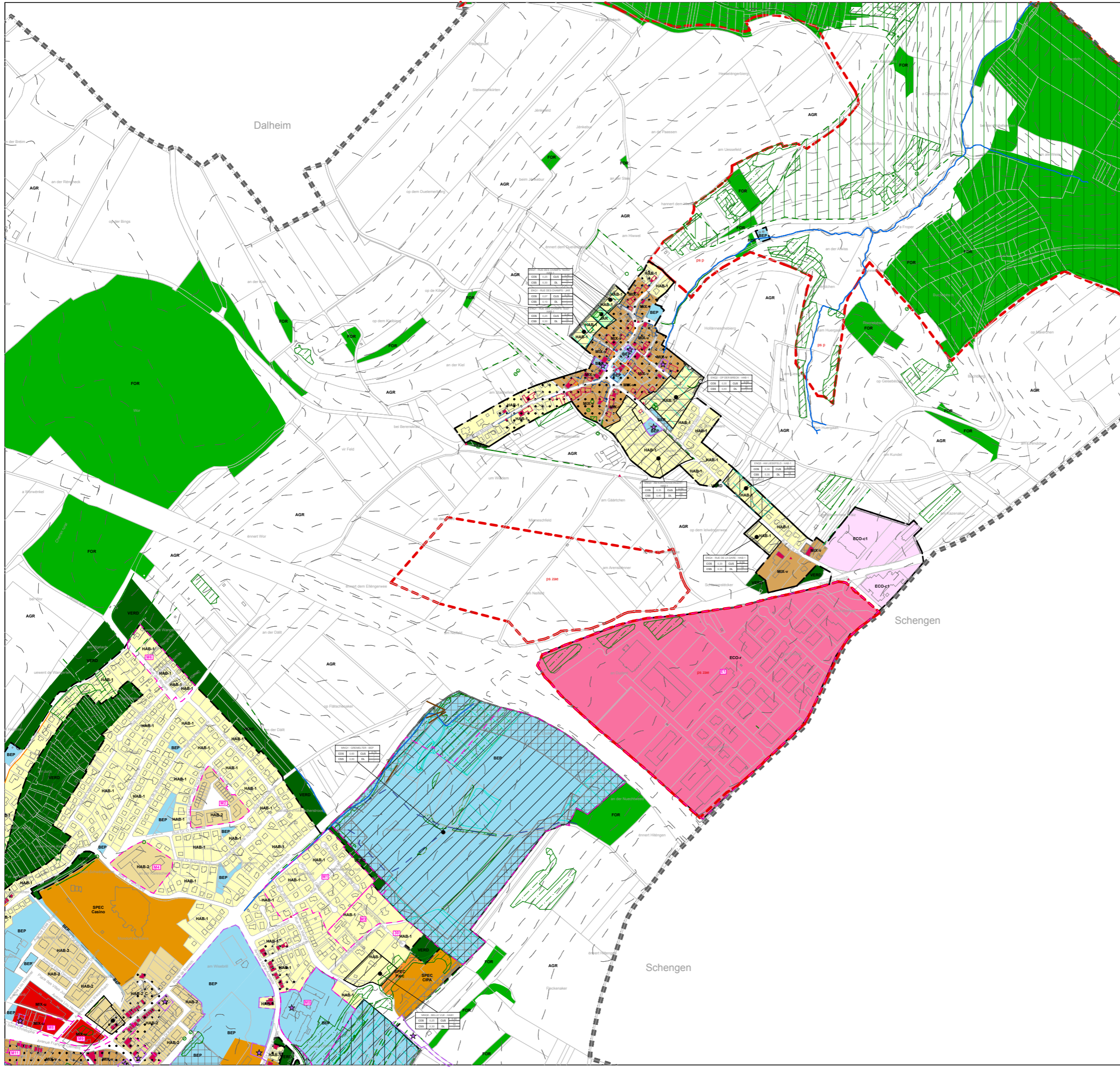
1. Partie écrite

Non modifiée

2. Partie graphique

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

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



Légende

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation**
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
 - HAB-2 Zone d'habitation 2
- Zones mixtes**
 - MIX-u Zone mixte urbaine
 - MIX-v Zone mixte villageoise
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
 - BEP
- Zones d'activités**
 - ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
 - ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- Zone spéciale "Casino"**
 - SPEC
- Zone spéciale "Etablissement thermal"**
 - SPEC
- Zone spéciale "CIPA"**
 - SPEC
- Zone spéciale "Parc"**
 - SPEC
- Zone de sport et de loisir**
 - REC
- Zone de jardins familiaux**
 - JAR

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		CUS	
COS	max.	CUS	max.	min.	max.
CSS	max.	DL	max.	min.	max.

Zone verte

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

Zones superposées

- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone d'urbanisation prioritaire
- Zone de servitude "urbanisation"
- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets routiers

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

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

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- ps 230 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 DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2017)
 < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

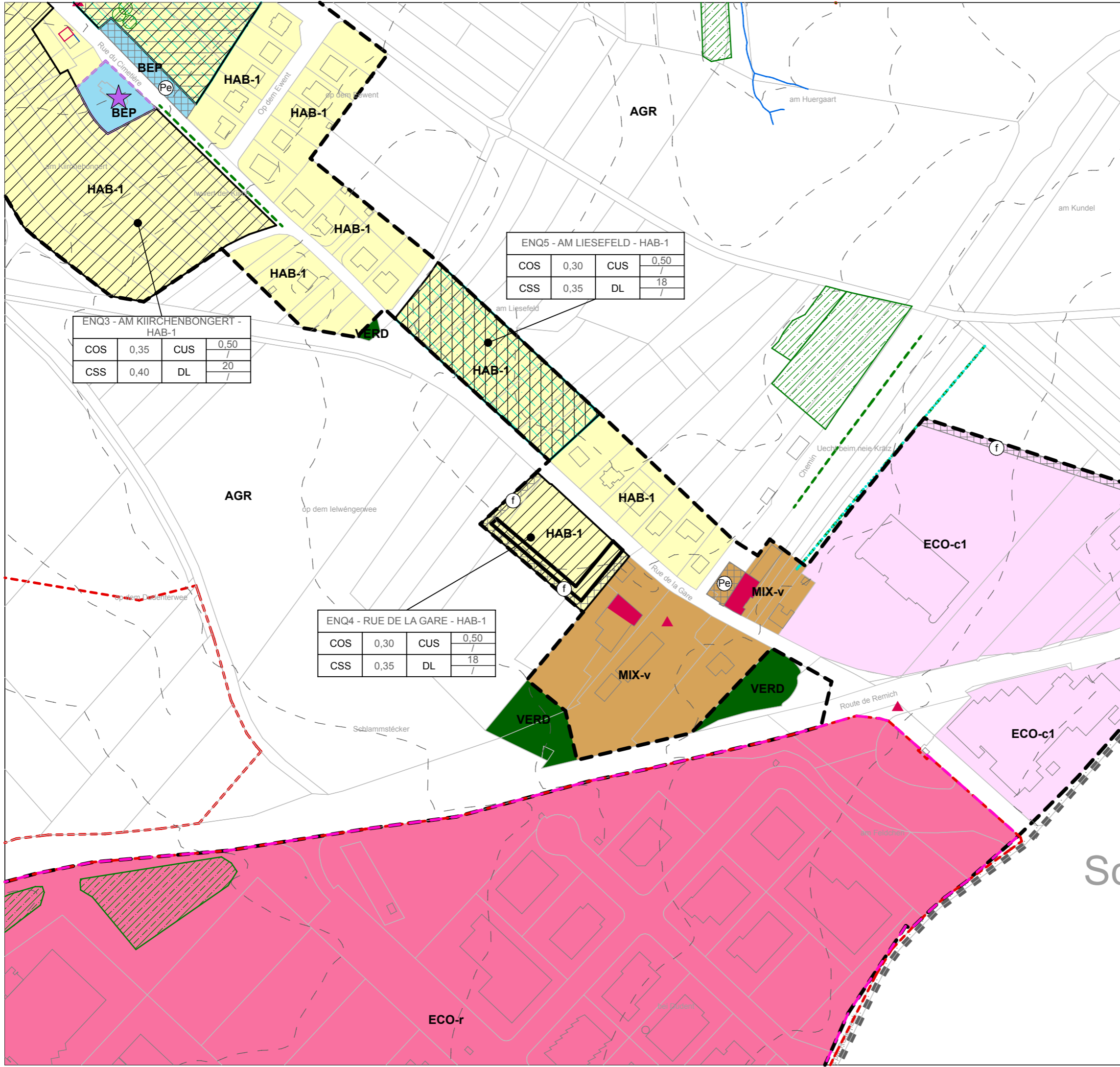
Modification ponctuelle "Rue de la Gare"

PAG - projet de partie graphique
 Plan d'ensemble - Extrait

ECHELLE : 1/10.000	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 500 m	DATE: 04 mai 2023	DESSINE: JUG	CONTROLE:	FICHER: 23054 MB MOPO PAG Rue de la Gare, plan ensemble version coordonnées	NUMERO DE PLAN :
-----------------------	--------------------------------	----------------------	-----------------	-----------	--	------------------

VANDRIESSCHE 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
 ECAU
 28A, rue Jean-Pierre Brassour L - 1258 LUXEMBOURG
 TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecau.lu



ENQ3 - AM KIIRCHENBONGERT - HAB-1

COS	0,35	CUS	0,50
CSS	0,40	DL	20

ENQ5 - AM LIESEFELD - HAB-1

COS	0,30	CUS	0,50
CSS	0,35	DL	18

ENQ4 - RUE DE LA GARE - HAB-1

COS	0,30	CUS	0,50
CSS	0,35	DL	18

Légende

Parcelle cadastrale / immeuble

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Cours d'eau

Délimitation de la modification ponctuelle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

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

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

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.
CSS	max.	DL	max.

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"
 - Front d'agglomération
 - Parking écologique
- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
 - Couloir pour projets de mobilité douce
- 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

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

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

Délimitation de la zone verte

Courbes de niveau

Périmètre communal

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

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Rue de la Gare"

PAG - projet de partie graphique
 Localité d'Eillage - Extrait

ECHELLE : 1/2500	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 150m		
DATE : 04 mai 2023	DESSINE : JG	CONTROLE : IVD	FICHER : MB MOPO PAG_Rue de la Gare
VANDRIESSCHE urbanistes et architectes BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@pt.lu			NUMERO DE PLAN : 2
ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMENAGEMENT ET URBANISME ECAU 28A, rue Jean-Pierre Brassieur L - 1258 LUXEMBOURG TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecau.lu			N



PARTIE 3. FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de <u>Mondorf-les-Bains</u>	N° de référence (réservé au ministère)
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de <u>Elange</u>	Avis de la commission d'aménagement
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit <u>Rue de la Gare</u>	Vote du conseil communal
		Surface brute <u>0,06</u> ha	Approbation ministérielle

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région	<u>EST</u>	Commune de <u>Mondorf-les-Bains</u>	Surface du territoire <u>0,06</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de <u>Elange</u>	Nombre d'habitants <u>/</u> hab.
Membre du parc naturel	<input type="checkbox"/>	Quartier de <u>Elange-gare</u>	Nombre d'emplois <u>/</u> empl.
Remarques éventuelles	<input type="checkbox"/>		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>

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 [hab]	croissance potentielle	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle
dans les "quartiers existants" [QE]	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	<u>0,06</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>inconnu</u>	<u>inconnu</u>	
zones mixtes	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
zones d'activités	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
autres	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
TOTAL [NQ]	<u>0,06</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>0,06</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	

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
	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>	<u>/</u>

Zones protégées

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

Nombre d'immeubles à protéger / 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 (230504 MB MOPO PAG Rue de la gare) soumis par Van Driessche_ECAU (ivdarch@pt.lu) le 05.05.2023 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



Luxembourg, le 17 MAI 2023

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains
22 MAI 2023
Secrétariat - Entrée

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

N/Réf : 105607/PS
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : 247 86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

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

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains concernant la réduction de la zone de servitude « urbanisation » - front d'agglomération au niveau du PAP NQ « ENQ4 – rue de la Gare » sis à Ellange

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 30 mars 2023 dans le contexte du dossier émarginé 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. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

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.

Pour la Ministre de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Marianne MOUSEL
Premier Conseiller de Gouvernement

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