



Mondorf-les-Bains, le 3 avril 2024

## **AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME**

### **Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Altwies au lieu-dit « Victor Hugo » (MOPO PAG « Victor Hugo »)**

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 21 mars 2024 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 le bureau d'études 4urba S.à r.l. et portant sur plusieurs parcelles au centre d'Altwies, section C d'Altwies, d'une contenance de 0,2549 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](http://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 avril 2024 à 08h30 à la salle de réunion du collège des bourgmestre et échevins 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 21 mars 2024 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 15 novembre 2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106844.

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](http://www.mondorf-les-bains.lu). Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Tous les intéressés peuvent émettre leurs observations et suggestions par courriel à [secretariat@mondorf-les-bains.lu](mailto: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 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](http://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 BCEULL - 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 21.03.2024

---

Date de l'annonce publique de la séance : 14.03.2024

Date de la convocation des conseillers : 14.03.2024

Présents : Mesdames et Messieurs

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

Absents : excusés : MM. Schleck et P. Bichler, conseillers  
sans motif : ---

Point de l'ordre du jour : 9)

**Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Altwies au lieu-dit « Victor Hugo » (MOPO PAG « Victor Hugo ») - 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 le bureau d'études 4urba S.à r.l. et portant sur plusieurs parcelles au centre d'Altwies, section C d'Altwies, d'une contenance de 0,2549 hectares et annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis du 15.11.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106844, 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 (loi EES) 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 terrain concerné marque l'entrée du centre de la localité d'Altwies, le long de la « Route de Luxembourg » et qui est occupé par un garage automobile, 3 maisons unifamiliales avec jardins privés et un espace vert public communal ;

Considérant que selon la partie graphique du PAG en vigueur, le terrain concerné est inscrit en zone mixte villageoise [MIX-v], superposée par un

secteur protégé de type « environnement construit », avec un petit patrimoine protégé.

Considérant que le site est actuellement couvert par le PAP « quartier existant » [MIX-v2] ;

Considérant que le projet vise à couvrir l'îlot bâti dénommé « Victor Hugo » au centre d'Altwies d'une zone soumise à PAP « nouveau quartier » ;

Considérant encore que le secteur protégé de type « environnement construit » et l'inscription de la stèle Victor Hugo comme « petit patrimoine » sont supprimés pour permettre plus de flexibilité ;

Considérant partant que les principales orientations d'aménagement sont détaillées dans le nouveau schéma directeur « ANQ6 Victor Hugo » annexé à la présente ;

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

Considérant que le projet de modification précité n'entraînant pas de modification de la zone verte ;

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 :

- avec huit voix pour et une abstention (Conseiller Kuhlmann) de marquer son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par le bureau d'études 4urba S.à r.l. et portant sur plusieurs parcelles au centre d'Altwies, section C d'Altwies, d'une contenance de 0,2549 hectares et annexé à la présente délibération et 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 ;
- à l'unanimité 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 15.11.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106844.

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

Suivent les signatures



Mondorf-les-Bains, le 03 AVR. 2024



Le secrétaire communal



Le bourgmestre





Gemeng Munneref

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## PROJET DE MODIFICATION « Victor Hugo »

Localité d'Altwies

Mars 2024

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	
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), et modifié à plusieurs reprises depuis lors.

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 accordée le 15 novembre 2023 par la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (réf.106844).







# PARTIE 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

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

Le dossier de modification vise à couvrir l'îlot bâti dénommé « Victor Hugo » au centre d'Altwiès d'une zone soumise à PAP « nouveau quartier » et de supprimer le secteur protégé couvrant le site, pour permettre son renouvellement urbain.

## 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 2035, 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 commune comptait 5 405 habitants au 11 septembre 2023, dont 833 dans la localité d'Altwiès (source : Administration communale).

### 1.3. Situation économique

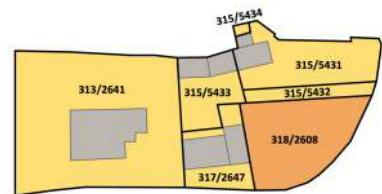
La localité d'Altwiès est caractérisée par la présence diffuse de petites activités, principalement des services de proximité : crèches, restaurants, agence immobilière, garage et vente de voiture, cabinet de kinésithérapie, boutique de santé et beauté, etc.

### 1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne les parcelles listées ci-après, de la Section C d'Altwiès, Commune de Mondorf-les-Bains.

La superficie du site concerné par la modification est de 0,2549 ha.

La parcelle 318/2608 appartient à la commune de Mondorf-les-Bains. Elle représente 18,2 % du site.



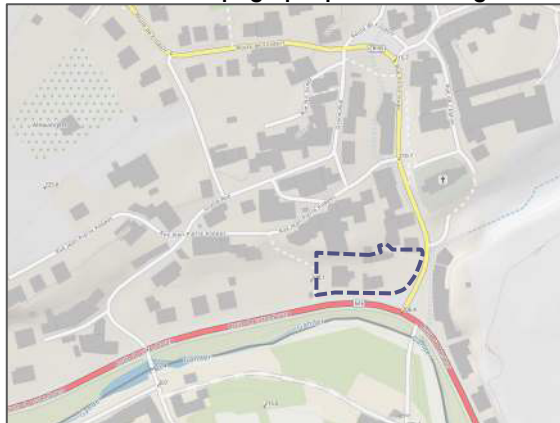
N° parcelle	Contenance	Nature	Occupation
313/2641	0,1182 ha	Place (occupée)	Bâtiment industriel ou artisanal
315/5431	0,0373 ha	Place (occupée)	Bâtiment à habitation
315/5432	0,0091 ha	Sentier	-
315/5433	0,0213 ha	Place (occupée)	Bâtiment à habitation, construction légère
315/5434	0,0009 ha	Place (occupée)	Bâtiment agricole
317/2607	0,0216 ha	Place (occupée)	Bâtiment à habitation
318/2608	0,0465 ha	Place	-



## 1.5. Structure urbaine

Le terrain concerné marque l'entrée du centre de la localité d'Altwies, le long de la route de Luxembourg. Il est occupé par un garage automobile, 3 maisons unifamiliales avec jardins privés et un espace vert public communal.

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



## 1.6. Équipements collectifs

Le centre du village regroupe les infrastructures culturelles et d'accueil à la petite enfance (crèche Spruddelmailchen et école de musique) ainsi que les infrastructures de culte d'intérêt local. Le cimetière est situé à l'extérieur du centre villageois et isolé par rapport aux quartiers d'habitation.

La N16 (route de Luxembourg) affiche une structure plus urbaine, avec le lieu de rencontre en plein air, la « Place um Daich », et le Foyer pour jeunes « Marie Felten ».

## 1.7. Mobilité

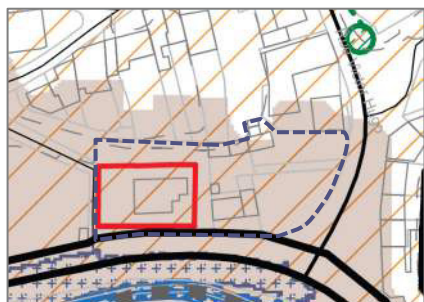
Le site est implanté au croisement de la route de Luxembourg (N.16) au sud et de la rue Victor Hugo (CR.155) à l'est. Il est desservi par l'arrêt de bus « Altwies, Bourgässel » situé à 50 m au niveau de la route de Luxembourg. Un chemin piéton en limite ouest du site relie la rue Jean-Pierre Koppes à la route de Luxembourg. Deux parkings publics sont implantés à proximité, accessibles depuis la rue Victor Hugo.

## 1.8. Gestion de l'eau

Le réseau d'eau potable est présent au niveau de la route de Luxembourg et de la rue Victor Hugo, ainsi que les canalisations eaux mixtes, avec un réseau séparatif existant rue Victor Hugo.

## 1.9. Environnement naturel et humain

Le terrain est plat et déjà en partie bâti. Il est entièrement couvert par la zone de bruit routier de la route nationale 16 et par la zone de l'INRA « terrains avec des vestiges archéologiques connus ». Une partie de la parcelle accueillant le garage est reprise dans le cadastre des sites potentiellement contaminés (SPC) de la base de données CASIPO.

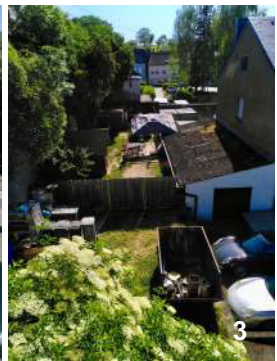


-  Terrains avec des vestiges archéologiques connus
-  SPC - Sites potentiellement contaminés (MDDI-DE - 03/2018)
-  Zone de bruit routier (Administration de l'Environnement, 2016)





Photos du site (4urba, mai 2023)





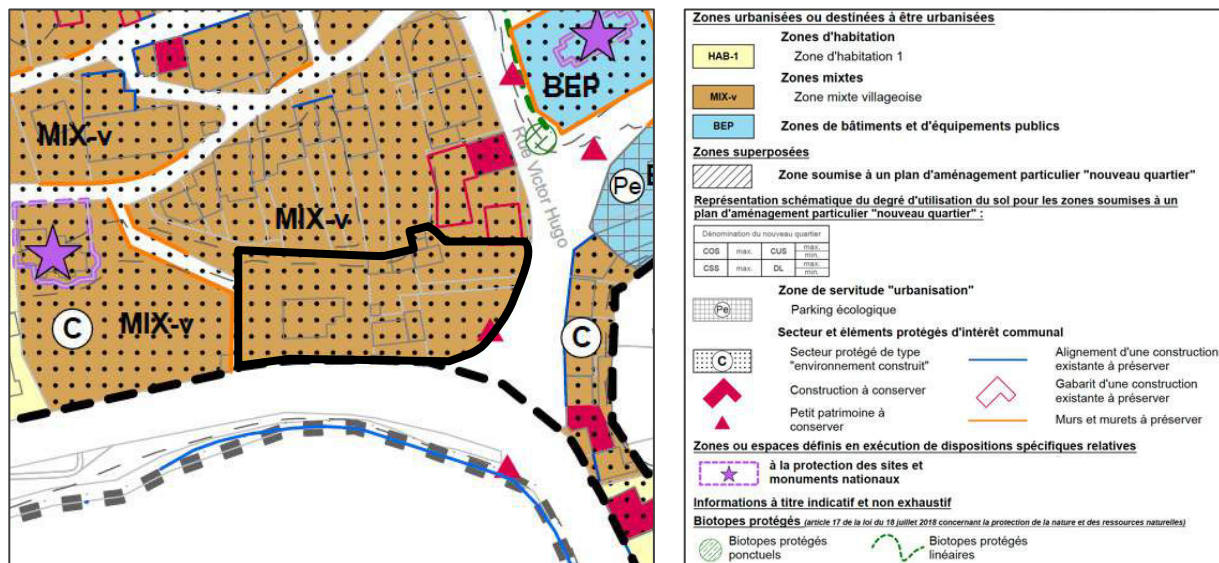
## 1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

### 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 30 juin 2023).

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, le terrain concerné est inscrit en zone mixte villageoise [MIX-v], superposée par un secteur protégé de type « environnement construit », avec un petit patrimoine protégé.

#### Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



#### Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

##### Art. 2.2. Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente\* est limitée à 400 m<sup>2</sup> 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 inférieure à 80 pour cent dans les localités d'Altwies et Ellange, et elle ne pourra être inférieure à 50 pour cent ni supérieure à 90 pour cent dans la localité de Mondorf-les-Bains.

Les stations-service sont interdites. Les stations-service existantes peuvent être conservées sous réserve de respecter le gabarit des constructions existantes, à l'exception de travaux de mise en conformité ou de l'augmentation de moins de 25 m<sup>2</sup> de la surface de vente\* du shop.

##### Art. 19.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Les travaux à réaliser sur les immeubles se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments dont il faut s'inspirer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région.

Seules les toitures à double pente continue et les toitures à la Mansart sont admises, avec possibilité de casser le faitage du toit en demi-croupes, à l'exception des volumes secondaires pour lesquels les toitures plates et à pente unique sont admises.

Tout projet concernant une construction accolée à une « construction à conserver » doit assurer une parfaite harmonie avec cette dernière en termes de morphologie, de matériaux et de tonalités des revêtements extérieurs, et respecter le rythme et la forme des ouvertures en façade et en toiture.

##### Art. 19.5. Petit patrimoine

Les objets inscrits en tant que « petit patrimoine » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, architecturale ou esthétique.





### 1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

Le site est actuellement couvert par le PAP « quartiers existants » MIX-v2, approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf.15C/013/2019).

### 1.11. Potentiel de développement urbain

Les règles du PAP QE MIX-v2 sont résumées ci-après.

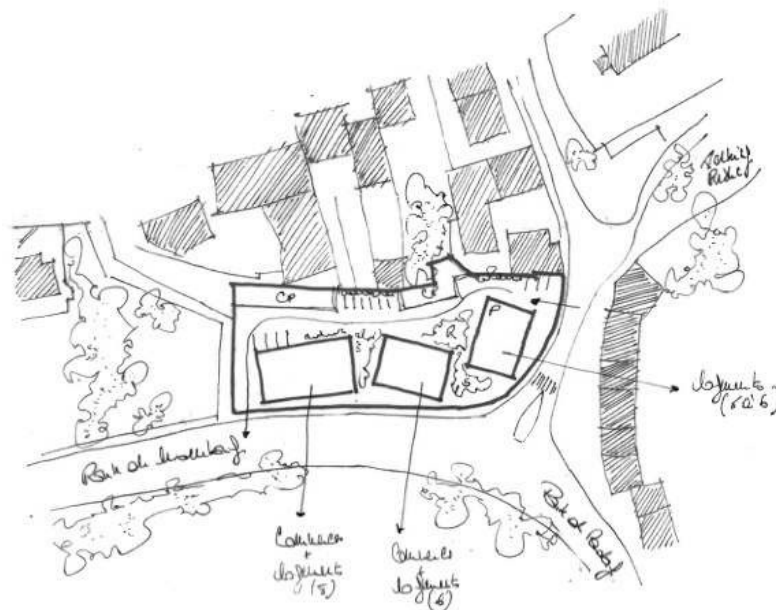
<b>Recul avant</b>	Bande d'alignement
<b>Recul latéral</b>	0 ou min 3 m
<b>Recul arrière</b>	Min 6 m
<b>Type des constructions</b>	Isolé, jumelé ou en bande
<b>Profondeur max</b>	12 m + 4 m en rez-de-chaussée (hors sol)
<b>Nombre de niveaux max</b>	2 niveaux hors sol + 1 niveau sous combles ou étage en retrait + 1 niveau en sous-sol
<b>Hauteur max</b>	Corniche : 7 m ; Faîtage : 12 m ; Acrotère : 8 m (bas) et 11 m (haut)
<b>Nombre de logements max</b>	6 unités de logement par bâtiment

## 2. Concept de développement

La présente modification ponctuelle du PAG a pour objectif d'élaborer un PAP « nouveau quartier » sur l'ensemble du site pour permettre une densification. Le secteur protégé de type « environnement construit » et l'inscription de la stèle Victor Hugo comme « petit patrimoine » sont supprimés pour permettre plus de flexibilité.

Les principales orientations d'aménagement sont détaillées dans le schéma directeur (voir point 3).

#### Proposition d'aménagement du site



## 3. Schéma directeur

Le nouveau schéma directeur A NQ6 « Victor Hugo » est annexé au présent dossier.

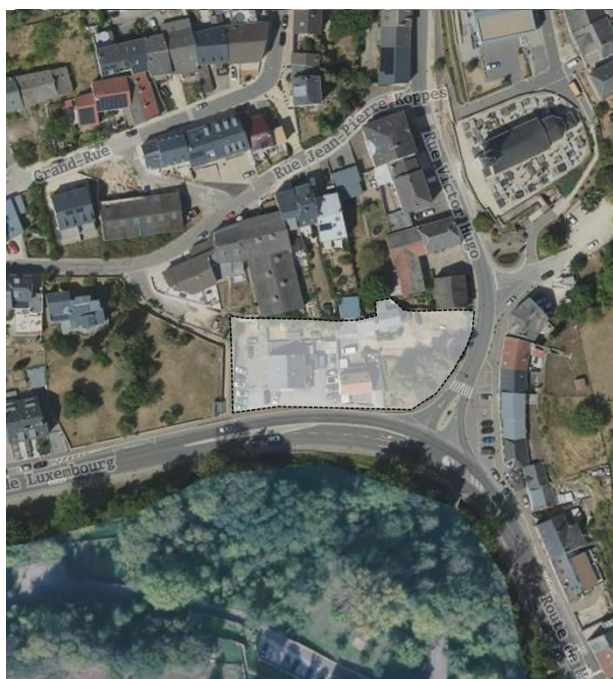




# Commune de Mondorf-les-Bains

## Localité d'Altwies

### SCHÉMA DIRECTEUR A-NQ6 « Victor Hugo »



Version mars 2024

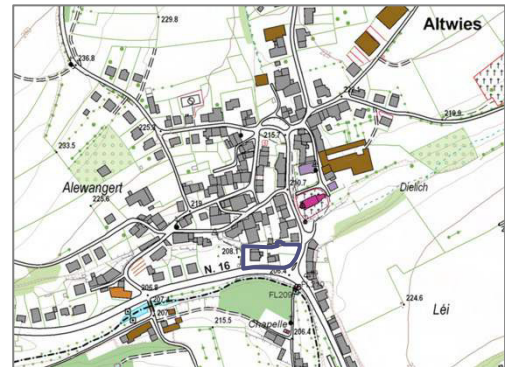




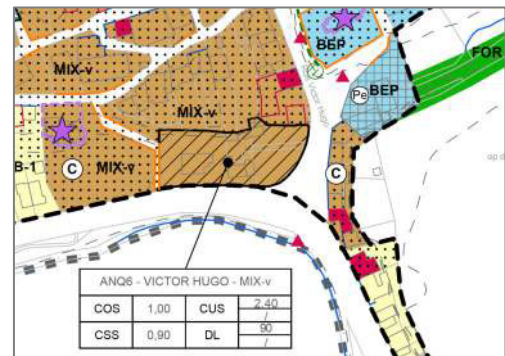
## 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » n°A-NQ6 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 0,26 ha brut
- **Localisation** : au sud du centre villageois de la localité d'Altwies
- **Environnement bâti** : maisons unifamiliales et plurifamiliales, commerces, équipements collectifs ; secteur protégé d'intérêt communal et constructions protégées au niveau communal et national à proximité
- **Éléments naturels** : parc public arboré en partie sud-est
- **Accessibilité** : route de Luxembourg (N.16) au sud et rue Victor Hugo (CR.155) à l'est ; arrêt de bus « Bourgässel » à 50 m au niveau de la route de Luxembourg.



Carte topographique



Extrait de la partie graphique du PAG

### Contraintes

- **Topographie** : terrain plat avec mur de soutènement marquant la limite nord du site
- **Éléments identitaires bâtis** : stèle de Victor Hugo implantée dans le parc public, à conserver.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Densifier le centre de la localité d'Altwies en préservant l'ambiance villageoise et marquer un front bâti le long de la route de Luxembourg.
  - Assurer le renouvellement urbain dans une démarche d'aménagement durable.
  - Proposer une mixité de fonctions avec commerces et petites activités au rez-de-chaussée des constructions le long de la route de Luxembourg, et une mixité des typologies de logements.
- **Mobilité** :
  - Limiter la circulation motorisée au sein du site, en privilégiant les déplacements doux.
  - Prévoir le stationnement nécessaire hors sol, sous forme de carports ou intégré aux constructions.
- **Paysage et écologie** :
  - Réaménager un espace vert en améliorant la biodiversité du site et les coulées vertes intra-urbaines.
  - Créer un nouveau lieu de vie attractif à faible empreinte écologique, plus dense et plus vert.



Maisons unifamiliales en cœur d'îlot, au nord du site



Garage automobile à l'ouest du site



Garage et maison unifamiliale le long de la route de Luxembourg

## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Développer un projet mixte avec des activités de type commerces de proximité en rez-de-chaussée.
- Dédier au minimum 80 % 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.
- Respecter la densité maximum de 90 logements par hectare, soit 23 unités de logement pour l'ensemble du site, avec différentes typologies de logement (maisons plurifamiliales d'au plus 10 logements par bâtiment avec des studios et appartements de 1 à 3 chambres).
- Promouvoir les logements abordables, dans une volonté de mixité sociale et générationnelle, en respectant les recommandations du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (cahier des charges pour le développement de logements abordables).
- Proposer une architecture contemporaine de qualité et durable : concevoir chaque unité de logement bi-orientée ou traversante, prévoir des espaces de vie extérieurs pour chaque logement (balcon, terrasse ou jardin), des espaces réservés aux vélos, etc.

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public : 25 % de la surface brute du terrain.
- Conserver un espace vert visible depuis la route de Luxembourg et créer des placettes comme espace de rencontre entre les habitants.

### Éléments identitaires à préserver

- Conserver la stèle de Victor Hugo implantée dans le parc public, à déplacer pour une meilleure intégration et visibilité.

### Séquences visuelles

- Développer des séquences paysagères : mettre en valeur l'entrée du centre de la localité d'Altwies, rythmer la circulation douce autour de placettes, aménager des jardins communs avec des essences différentes pour des ambiances spécifiques créant des zones de fraîcheur, etc.
- Assurer une intégration harmonieuse des immeubles protégés au niveau communal en tant que constructions et gabarits, implantés au nord du site, le long de la rue Victor Hugo, permettant leur mise en valeur.
- Adapter le nombre de niveaux des constructions de manière à créer une transition douce entre le front bâti le long de la route de Luxembourg et le tissu villageois au nord.



Ci-contre : proposition d'aménagement – concept urbain  
Ci-dessus : photo de la stèle Victor Hugo à conserver

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

#### Connexions et desserte du quartier

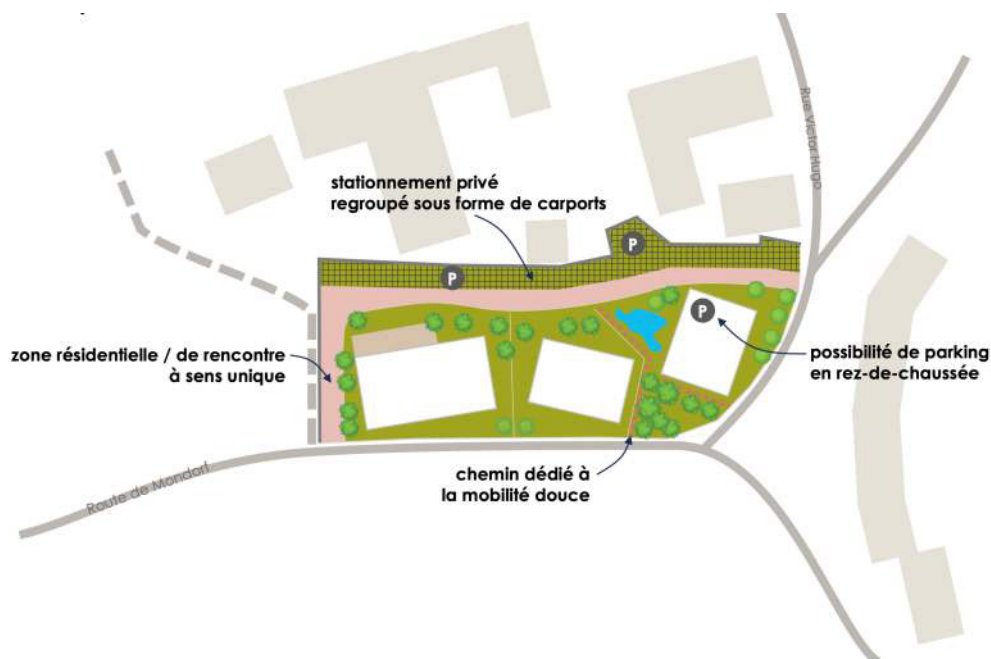
- Prévoir un accès route de Luxembourg et un accès rue Victor Hugo, en limitant la circulation motorisée interne par la création d'une zone résidentielle ou de rencontre à sens unique.
- Limiter la desserte directe depuis la route de Luxembourg au strict nécessaire.
- Prévoir une liaison douce traversant le nouveau quartier, reliant la route de Luxembourg, notamment vers l'arrêt de bus, à la rue Victor Hugo, au niveau du passage piéton existant.

#### Stationnement

- Prévoir les places de stationnement privées nécessaires aux logements et activités sous forme de carports le long du mur de soutènement, en limite nord du site, le long de la voie de desserte interne.
- Prévoir 1 place de stationnement automobile par logement abordable et 1,5 place pour les autres logements collectifs, ainsi que des places réservées aux petites activités, en fonction des besoins. Les places publiques pour visiteurs pourront être mutualisées au niveau du parking public existant à l'est du site, de l'autre côté de la rue Victor Hugo.
- Sur les lots privés accueillant les maisons plurifamiliales, limiter le stationnement automobile et éviter les garages en sous-sol. Quelques places pourront être aménagées au rez-de-chaussée des constructions, en fonction des besoins, en limitant l'impact visuel depuis les espaces publics et privés extérieurs (travail de mise en valeur des façades).
- Prévoir également des places réservées pour PMR (personnes à mobilité réduite), des bornes de recharge électrique, des places pouvant servir à l'autopartage, et des emplacements faciles d'accès, sécurisés et couverts pour deux roues.

#### Infrastructures techniques

- Installer un réseau séparatif au niveau de la voie de desserte et se raccorder aux infrastructures existantes route de Luxembourg et rue Victor Hugo.
- Pour les eaux pluviales, prévoir un bassin de rétention ouvert au point bas du site et privilégier les fossés ouverts.



## 4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

### Intégration au paysage

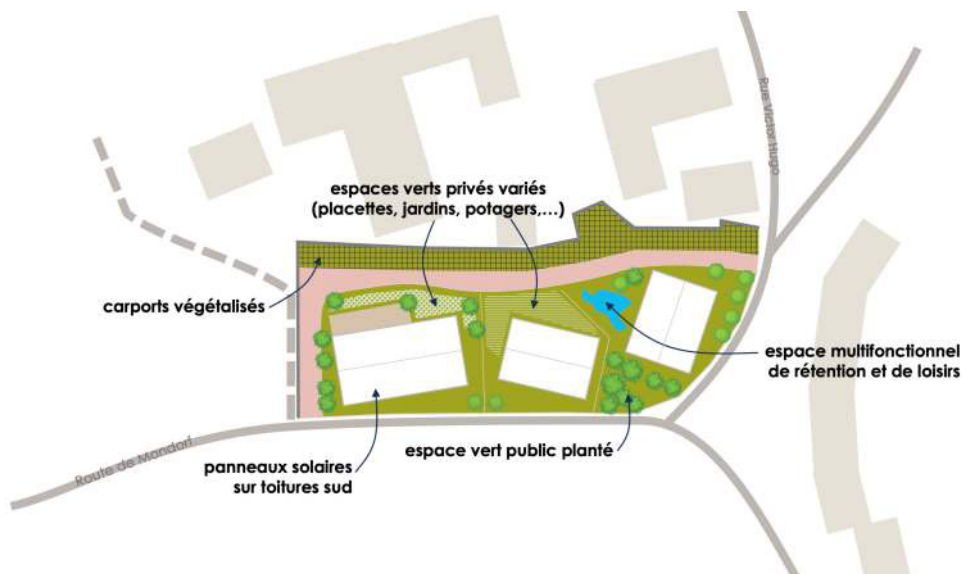
- Proposer des formes de constructions peu consommatrices de terrain en privilégiant des bâtiments de forme simple et compacts, tout en s'intégrant à la typologie villageoise.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Recréer un espace vert à l'angle de la route de Luxembourg et de la rue Victor Hugo et développer un maillage intra-urbain au sein du quartier depuis cet espace vers les différentes zones de jardins, le long de la voie de desserte interne.

### 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.).
- **Conception énergétique durable et responsable**
  - Adapter la conception des constructions à l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs d'eau intégrés, système de compostage, etc.), et permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace.
  - Mettre en œuvre des nouvelles techniques de construction économes en énergie et favorisant l'utilisation de nouveaux matériaux.
  - Favoriser la réduction des coûts de construction et d'entretien en privilégiant des matériaux durables.
  - Installer des panneaux solaires sur les toitures et végétaliser les toitures plates.
- **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 à la station.





## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### Périmètre et phases de réalisation du PAP

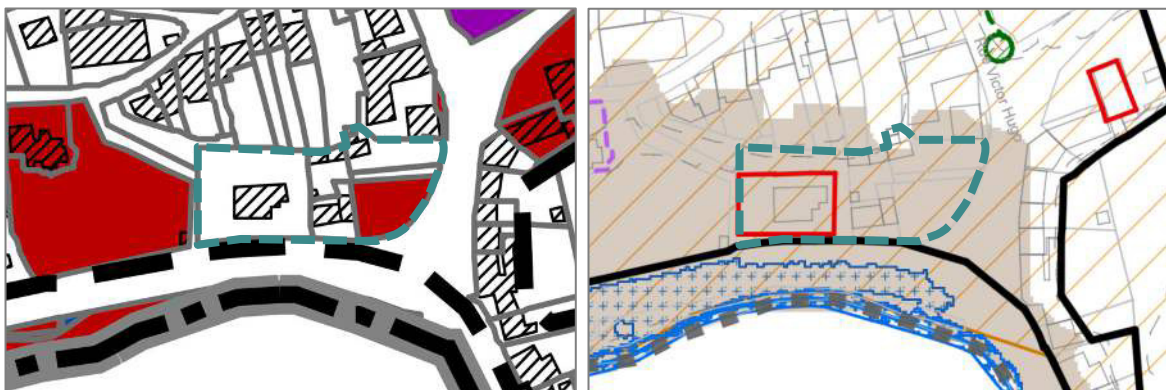
- Exécuter la zone soumise à un PAP « nouveau quartier » par un seul PAP couvrant l'ensemble du site, pouvant être découpé en plusieurs phases.
- En cas de réalisation en plusieurs phases, prévoir l'aménagement des infrastructures nécessaires au bon déroulement de l'aménagement de l'ensemble dès la première phase.

### Recommandations environnementales (avis 2.3 du MECDD, 15 novembre 2023)

- Intégrer un nombre maximal des arbres feuillus présents sur le site, afin de conserver un îlot vert dans la localité d'Altwies.
- Dans la mesure où le projet impliquera la destruction, voire la réduction des arbres présents sur le site, il sera nécessaire de vérifier leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles avant toute destruction.

### Études à prévoir lors de l'établissement du PAP (liste non exhaustive)

- Réaliser un bilan des biotopes pour évaluer l'intérêt écologique des éléments verts existants.
- Demander un accord de principe auprès de l'AGE (Administration de la Gestion de l'Eau) en ce qui concerne le principe d'assainissement du quartier (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées).
- Contacter l'INRA en amont du projet : évaluation archéologique nécessaire avant tout type de travaux d'aménagement (zone orange « vestiges archéologiques connus »).
- Mettre en place les mesures nécessaires pour limiter les nuisances sonores de la route nationale 16 (voir recommandations « Gute Beispiele der städtebaulichen Lärminderung », BMVBS-Online-Publikation, Nr. 12/2011).
- Réaliser une étude analytique concernant le site potentiellement contaminé (SPC) pour vérifier si le terrain recensé dans la base de données CASIPO est pollué ou non (renseignements auprès de l'Administration de l'environnement via caddech@aev.etat.lu).



#### Propriétaires fonciers

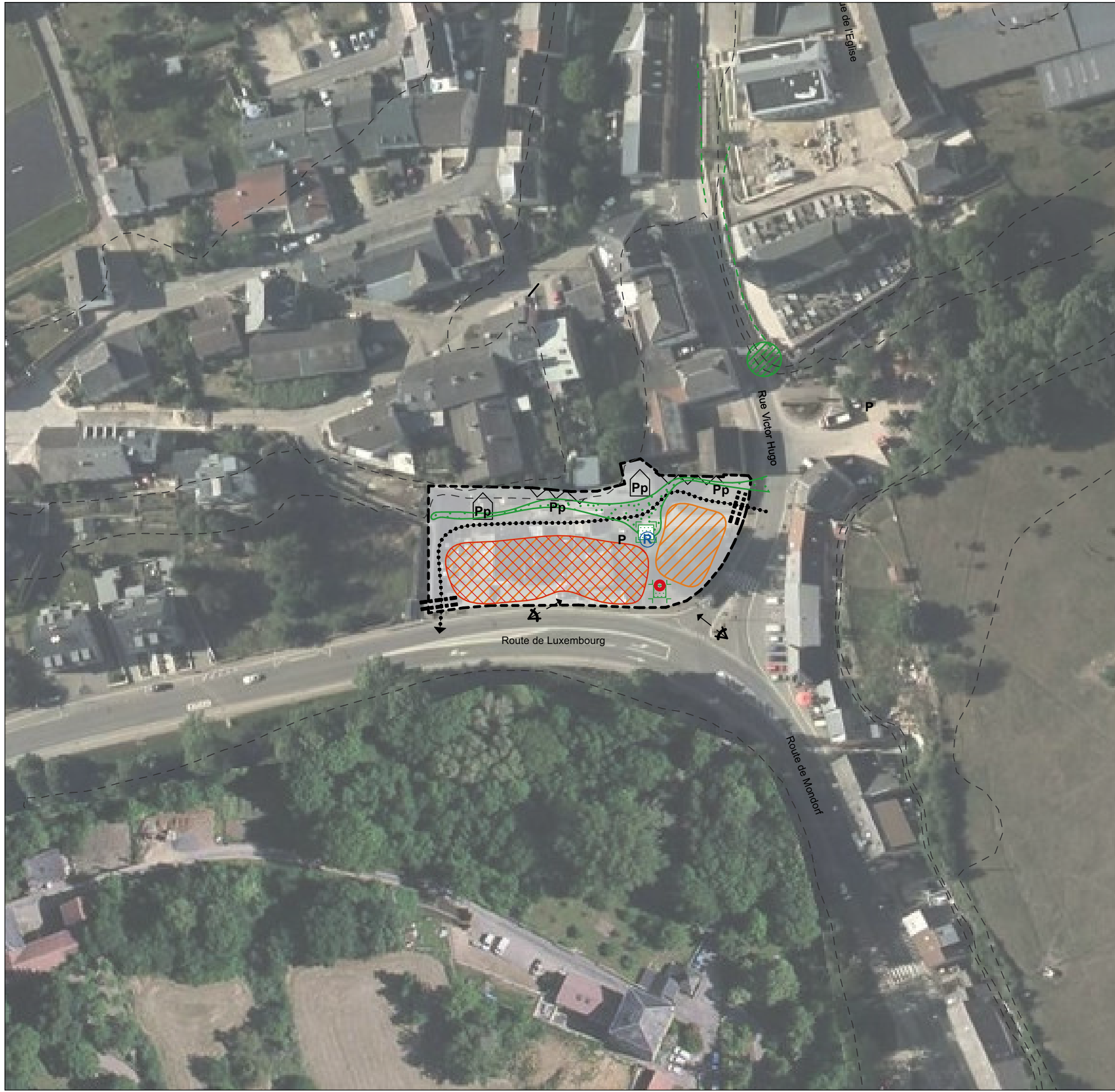
- Commune de Mondorf-les-Bains
- État
- Fabriques d'église et congrégations

#### Contraintes

- Terrains avec des vestiges archéologiques connus
- Zone de bruit routier (MDDI - 2011)
- SPC - Sites potentiellement contaminés (MDDI-DE - 03/2019)







**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
- faible    moyenne    forte densité*

- Espace public**
- espace minéral cerné / ouvert
  - espace vert cerné / ouvert
- Centralité**
- 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 de réseaux pluviales
  - axe principal du canal pour eaux usées

**Concept paysager et écologique**

- coulée verte
- biotopes à préserver

**Légende supplémentaire:**

- bassin de rétention / eaux pluviales

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

OBJET :  
ETUDE PREPARATOIRE - SCHEMA DIRECTEUR - ANQ5 - VICTOR HUGO  
- Partie graphique -

	4urba 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG TEL : (+352) 22 02 45 E-MAIL : info@4urba.lu www.4urba.lu	DATE: mars 2024	
		ECHELLE : 1/1000	DESSINE: JG
		nord 	NUMERO DE PLAN : A-NQ5





## PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

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

### 1. Partie écrite

Non modifiée

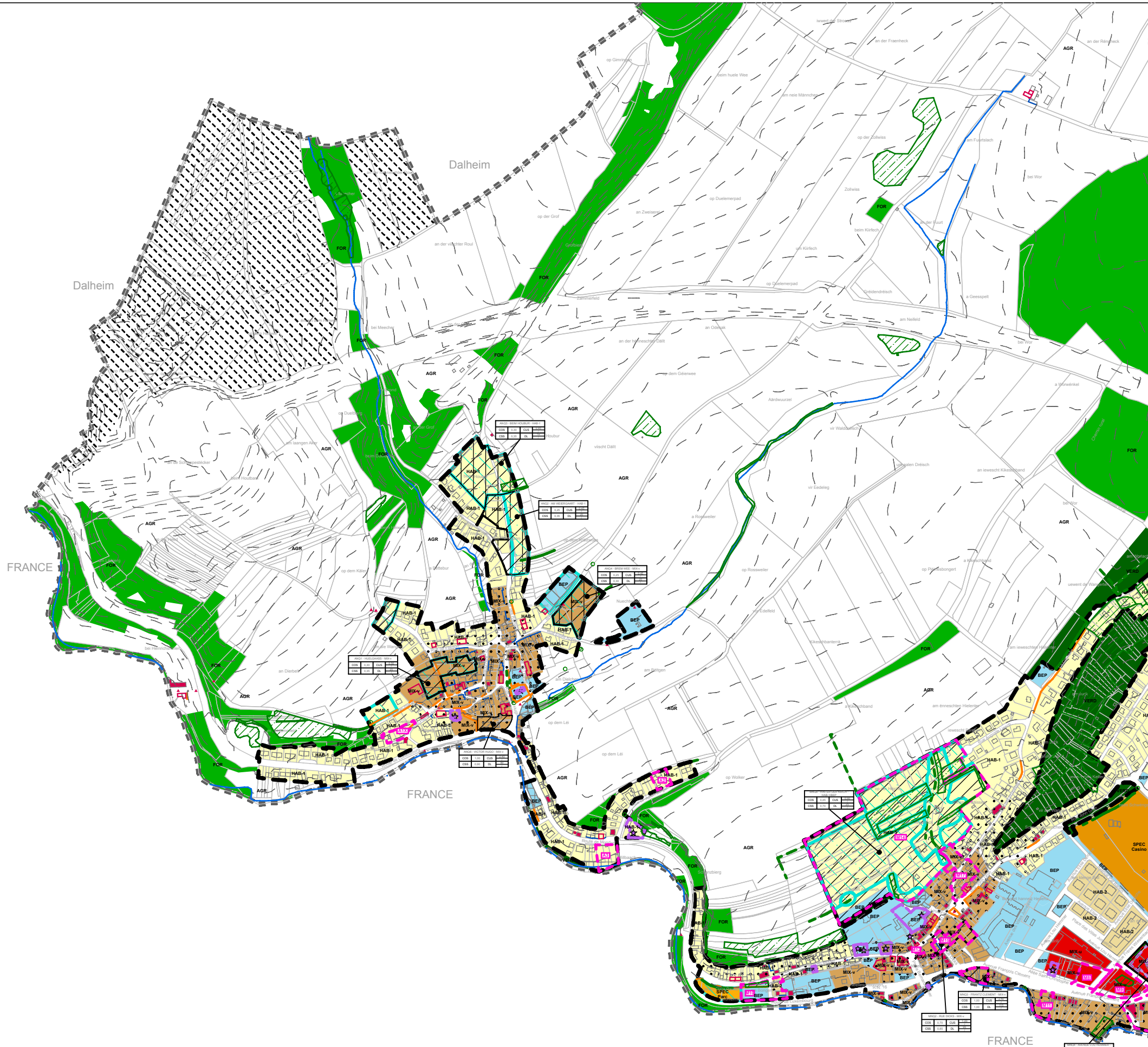
### 2. Partie graphique

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	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"
- 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

#### Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- à l'aménagement du territoire
  - ps zae 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 >

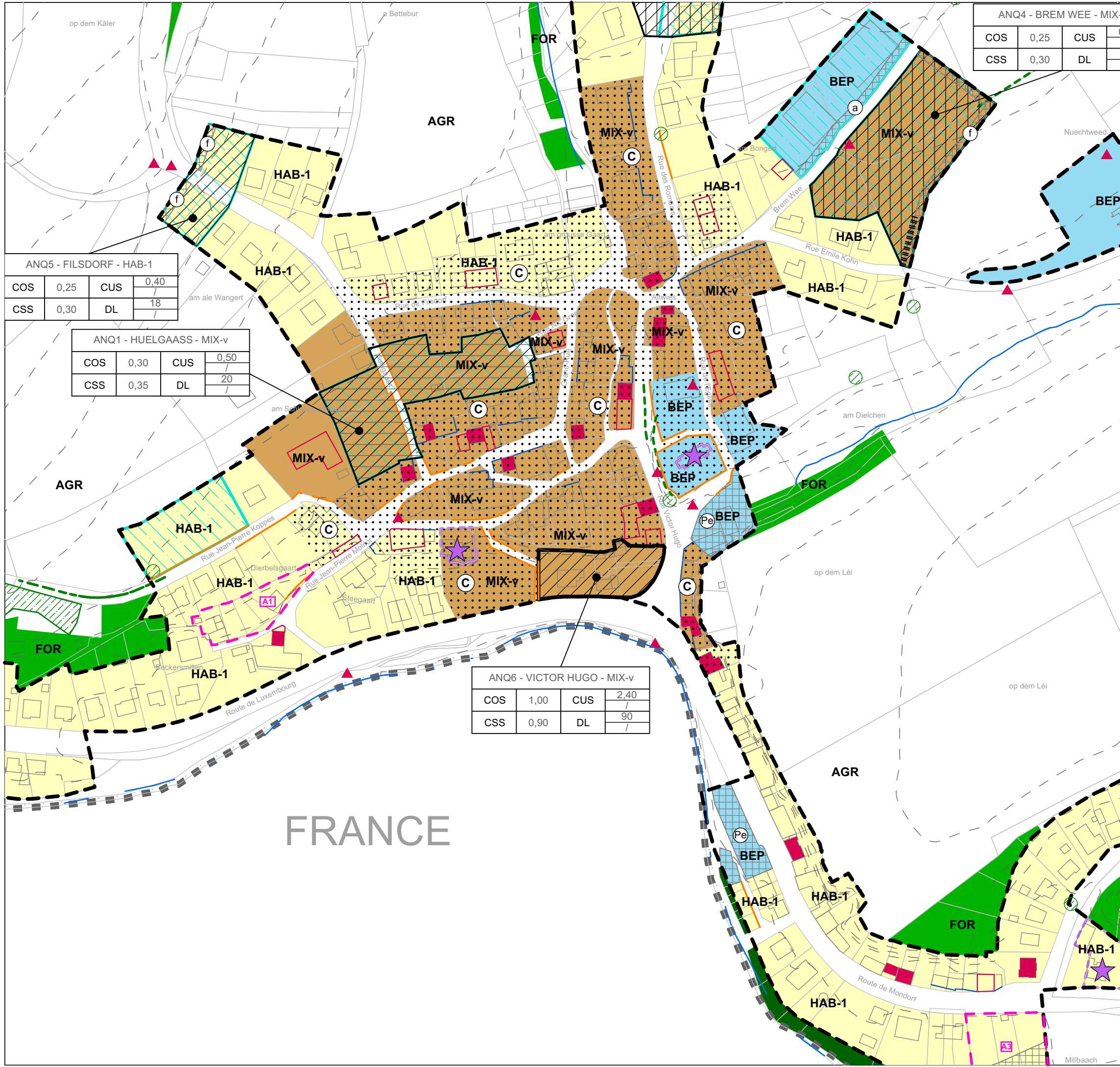
## COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :  
**Modification ponctuelle "Victor Hugo"**  
 PAG - Projet de partie graphique  
 Plan d'ensemble - extrait

ECHELLE : 1/10000  
 ECHELLE GRAPHIQUE : 0 500 m  
 DATE :  
 DESSINE : JG  
 FICHER : MB MOPO PAG\_Victor Hugo  
 NUMERO DE PLAN :  
 URBANISTES :  
 4urba  
 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG  
 TEL : (+352) 22 02 45  
 E-MAIL : info@4urba.lu  
 www.4urba.lu







ANQ4 - BREM WEE - MIX-v			
COS	0,25	CUS	0
CSS	0,30	DL	

ANQ5 - FILSDORF - HAB-1			
COS	0,25	CUS	0,40
CSS	0,30	DL	18

ANQ1 - HUELGAASS - MIX-v			
COS	0,30	CUS	0,50
CSS	0,35	DL	20

ANQ6 - VICTOR HUGO - MIX-v			
COS	1,00	CUS	2,40
CSS	0,90	DL	90

### Légende

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

#### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- Zones d'habitation**
  - HAB-1 Zone d'habitation 1
- Zones mixtes**
  - MIX-v Zone mixte villageoise
- Zones de bâtiments et d'équipements publics**
  - BEP

#### 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

FRANCE

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

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

OBJET:  
**Modification ponctuelle "Victor Hugo"**  
 PAG - projet de partie graphique  
 Localité d'Altwiies - Extrait

ECHELLE: 1/2500	ECHELLE GRAPHIQUE: 0 150m	
DATE: Mars 2024	DESSINE: JG	FICHER: MB MOPO PAG_Victor Hugo
URBANISTES: 4urba 14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: info@4urba.lu www.4urba.lu		NUMERO DE PLAN: 1





## PARTIE 3. FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de <u>Mondorf-les-Bains</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère) _____	
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Altwies</u> Lieu-dit <u>Victor Hugo</u>	Avis de la commission d'aménagement _____ Vote du conseil communal _____	
Modification du PAG <input checked="" type="checkbox"/>	Surface brute <u>0,25</u> ha	Approbation ministérielle _____	

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
Région <u>EST</u>	Commune de <u>Mondorf-les-Bains</u>	Surface du territoire <u>0,25</u> ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de <u>Altwies</u>	Nombre d'habitants <u>?</u> hab.	
	Quartier de <u>Victor Hugo</u>	Nombre d'emplois <u>?</u> empl.	
Membre du parc naturel _____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
Remarques éventuelles _____			

<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement	<u>90</u>	m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,3</u>	hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____	m <sup>2</sup>					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____	m <sup>2</sup>					
			<b>nombre d'habitants</b>		<b>nombre approximatif d'emplois</b>		
	<b>surface brute [ha]</b>	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	/		/				
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>							
zones d'habitation	/		/				
zones mixtes	<u>0,25</u>		<u>52</u>	<u>?</u>			
zones d'activités	/						
zones de bâtiments et d'équipements publics	/						
autres	/						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u>0,25</u>		<u>52</u>				
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u>0,25</u>		<u>52</u>				

<b>Phasage</b>					
<b>surface brute [ha]</b>		<b>nombre d'habitants (selon DL max.)</b>		<b>nombre d'emplois (selon CUS max.)</b>	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
/	/	/	/	/	/

<b>Zones protégées</b>	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	/ ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	/ ha
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	/ ha
Nombre d'immeubles à protéger	<u>1</u> 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 (MB MOPO Victor Hugo) soumis par 4urba (info@4urba.lu) le 05.03.2024 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 15 NOV. 2023

Administration Communale  
de Mondorf-les-Bains

17 NOV. 2023

Secrétariat - Entrée

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

**N/Réf : 106844**

Dossier suivi par : Nicolas Schmitz  
Tél. : 247 86819  
E-mail : nicolas.schmitz@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 des fonds à Altwies le long de la Route de Luxembourg au « Centre Altwies »**

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 28 août 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 (loi EES) 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.

Nonobstant, je recommande d'intégrer un nombre maximal des arbres feuillus présents sur le site dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), afin de conserver un îlot vert dans la localité d'Altwies. Enfin, dans la mesure où le projet impliquera la destruction, voire la réduction des arbres présents sur le site, il sera nécessaire de vérifier leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles avant toute destruction.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi EES, 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