



Mondorf-les-Bains, le 17 février 2026

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) « Zones superposées »

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 3 février 2026 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 les zones superposées.

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 9 mars 2026 à 10h00 à la maison communale à 1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains.

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

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

En application des dispositions de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 3 février 2026 le conseil communal a décidé de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale, d'une évaluation des incidences sommaires (UEP) et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 9 décembre 2025 du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, réf. : D3-25-0215-NS/2.3.

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

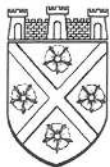



Steve RECKEL
Bourgmestre

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 BCEULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL



Gemeng Munneref

EXTRAIT DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 03.02.2026

Date de l'annonce publique de la séance : 27.01.2026

Date de la convocation des conseillers : 27.01.2026

Présents : Mesdames et Messieurs

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

Absents : excusés : Mme Nicole Lafleur-Rennel et M. Marc Bichler, conseillers
sans motif : ---

Point de l'ordre du jour : 9)

**Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général « Zones
superposées » - saisine du conseil communal**

Le conseil communal,

Considérant que les conseillers Madame Nicole Lafleur-Rennel et Monsieur Marc Bichler ne participent ni aux discussions ni au vote de la présente délibération en vertu de l'article 20 de la loi communale modifiée du 13.12.1988 et partant prennent 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 et modifié par la suite ;

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 les zones superposées ;

Vu l'avis du 09.12.2025 du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, réf. : D3-25-0215-NS/2.3, informant les autorités communales que le projet en question n'est pas susceptible d'engendrer 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) et qu'une analyse approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire ;

Considérant que le projet en question vise la suppression des zones d'urbanisation prioritaire ANQ1 « Huelgaass » à Altwies et ENQ2 « Op der Bréck » à Ellange, afin d'éviter leur reclassement prochain en zone d'aménagement différé alors que des projets d'aménagement y sont actuellement en discussion ;

Considérant que le projet en question vise également à supprimer le secteur protégé de type « environnement construit » sur une partie de la « Rue Hiel » à l'ouest de la localité de Mondorf-les-Bains, pour permettre la mise en œuvre du PAP approuvé « Rue des Prunelles » avec des toitures plates au nord du site, en cohérence avec celles du PAP « Hinter der Kirch » de l'autre côté de la rue ;

Considérant que le projet en question prévoit encore la suppression du couloir pour projet routier au lieu-dit « Gremelter », l'accès au nouveau quartier depuis la « Route de Remich », au nord-ouest, n'étant pas souhaité par l'Administration des Ponts et Chaussées ;

Considérant que la modification de la partie écrite du PAG prévoit uniquement le remplacement du terme « crèches » par « structures d'éducation et d'accueil » à l'article 4 « Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] » et à l'article 9 « Emplacements de stationnement », ainsi que la suppression des astérisques dans l'ensemble de la partie écrite, qui renvoient aux définitions, pour une meilleure lisibilité du texte ;

Considérant que les PAP « quartier existant » ne sont pas impactés par ces modifications ;

Considérant que la délimitation de la zone verte n'est pas modifiée ;

Considérant que le concept de développement élaboré dans le cadre de la refonte du PAG (version du 02.05.2019) n'est pas remis en cause ;

Considérant que les schémas directeurs ne sont pas modifiés ;

Considérant que toutes les modifications sont détaillées dans le projet ;

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 :

- 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 les zones superposées ;
- de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale, d'une évaluation des incidences sommaires (UEP) et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 09.12.2025 du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, réf. : D3-25-0215-NS/2.3 ;
- 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, de la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et de la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le

17 FEV. 2026



Le secrétaire communal



Le bourgmestre

COMMUNE DE MONDORF-LES-BAINS

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) Modification ponctuelle « Zones superposées »

Partie graphique : plan PAG-01, PAG-02 et plan d'ensemble

Partie écrite : Dispositions générales, article 4 et article 9

Version de janvier 2026
pour saisine du Conseil communal

Saisine du Conseil communal	
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Arrêté du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-



Initiateur du projet

Commune de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées

B.P. 55

L-5627 Mondorf-les-Bains

Urbaniste-aménageur

4urba

14, rue Vauban

L-2663 Luxembourg

Tél. : (+352) 22 02 45

info@4urba.lu

www.4urba.lu



Gemeng Munneref

4urba
urbanisme et aménagement

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 écrite et de la partie graphique du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (15C/013/2019) et par le Ministre de l'Environnement le 17 août 2021 (82695/PP-mb). Le PAG a été modifié à plusieurs reprises, la dernière version coordonnée du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains date du 25 septembre 2025.

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. Fiches de présentation**

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

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

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

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

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

Une dispense de réalisation d'une étude environnementale en application de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été accordée par le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en date du 09.12.2025 (courrier réf. D3-25-0215-NS/2.3).

PARTIE 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

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

L'objet de la présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG en vigueur est de procéder à la suppression des zones d'urbanisation prioritaire ANQ1 « Huelgaass » à Altwies et ENQ2 « Op der Breck » à Ellange, afin d'éviter leur reclassement en zone d'aménagement différé alors que des projets d'aménagement y sont actuellement en discussion.

Elle vise également à supprimer le secteur protégé de type « environnement construit » sur une partie de la rue Hiel, à l'ouest de la localité de Mondorf-les-Bains, pour permettre la mise en œuvre du PAP approuvé « Rue des Prunelles » avec des toitures plates au nord du site, en cohérence avec celles du PAP « Hinter der Kirch » de l'autre côté de la rue.

Enfin, la modification prévoit la suppression du couloir pour projet routier au lieu-dit « Gremelter », l'accès au nouveau quartier depuis la route de Remich, au nord-ouest, n'étant pas souhaité par l'Administration des Ponts et Chaussées.

La modification de la partie écrite du PAG prévoit uniquement le remplacement du terme « crèches » par « structures d'éducation et d'accueil » à l'article 4 – Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] et à l'article 9 – Emplacements de stationnement, ainsi que la suppression des astérisques dans l'ensemble de la partie écrite, qui renvoient aux définitions, pour une meilleure lisibilité du texte.

Les PAP « quartiers existants » ne sont pas impactés par ces modifications.

1. Analyse de la situation existante

1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

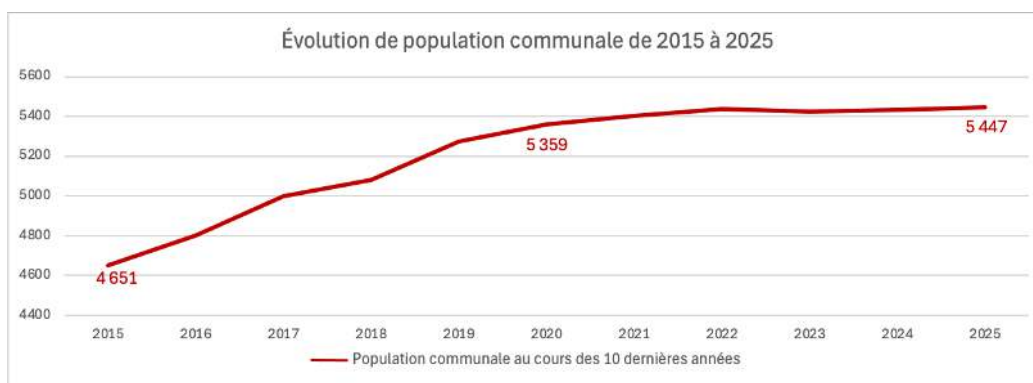
La commune de Mondorf-les-Bains est l'unique ville thermale du Grand-Duché de Luxembourg. Il s'agit d'une agglomération transfrontalière, ce qui la situe au cœur de la Grande Région, au sein du réseau urbain composé des 4 grandes villes de Luxembourg, Trèves, Metz et Saarbrücken.

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 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 5 447 habitants au 14 mars 2025 (source : administration communale).

Sur la période 2014-2024, la commune de Mondorf-les-Bains a enregistré une croissance démographique annuelle moyenne de 1,6 %. Ce rythme de croissance, bien que relativement élevé, est resté en dessous de ceux du canton (1,8 %) et du pays (2,0 %). Pour la période récente de 2021 à 2025, la population demeure globalement stable, avec un taux de croissance limité à 0,2 %.



1.3. Situation économique

La commune de Mondorf-les-Bains est l'un des plus importants centres touristiques régional voire national. Unique ville thermale du pays, elle héberge également les seules installations de jeu du Grand-Duché, ainsi que diverses structures d'accueil et de soins pour personnes âgées.

Le site **ANQ1 « Huelgaass »**, situé au centre de la localité d'Altwies, s'inscrit dans un tissu résidentiel caractérisé par une faible présence d'activités économiques. On y retrouve néanmoins plusieurs fonctions complémentaires, dont des entreprises indépendantes, des activités automobiles, une offre de restauration ainsi que des activités sportives.

Le site **ENQ2 « Op der Breck »**, implanté au centre de la localité d'Ellange, se situe dans un environnement marqué par une faible densité d'activités. Quelques fonctions économiques y sont toutefois présentes, notamment une activité de beauté et de soins, une activité logistique ainsi qu'une activité médicale.

La **rue Hiel**, à l'ouest de la localité de Mondorf-les-Bains, se situe dans un secteur principalement résidentiel. Sa localisation reste toutefois favorable grâce à la proximité du centre de la localité de Mondorf-les-Bains, offrant un accès rapide à un large éventail de services et d'activités : supermarché, station-service, restauration, télécommunications, services éducatifs et sociaux, installations sportives, services médicaux et menuiserie.

Le site « **Gremelter** » présente actuellement une faible concentration d'activités économiques. Seules les installations sportives localisées au sud, autour du stade John Grün, constituent un pôle fonctionnel, avec des terrains de football et un boudrome. Un projet majeur est cependant en cours de réalisation sur le site, prévoyant la construction d'un complexe sportif avec piscine et vélodrome.

1.4. Situation du foncier

La surface totale du territoire communal est de 1 360 ha, répartie comme suit :

- 300 ha détenus par les propriétaires publics (État, commune de Mondorf-les-Bains, autres communes et syndicats de communes), soit 22,1 % du territoire communal ;
- 1 060 ha détenus par les propriétaires privés, soit 79,9 % du territoire communal.

La présente modification ponctuelle de la partie graphique du PAG concerne 4 sites dans les différentes localités de la commune de Mondorf-les-Bains.

Le site **ANQ1 « Huelgaass »**, d'une superficie de 0,68 ha, couvre les parcelles 147/2602, 147/2752, 219/2446, 221/578, 234/5652, 215/2445 et 234/5651 de la section C d'Altwies, ainsi que des parties de voiries publiques. La parcelle 234/5652 appartient à la Commune de Mondorf-les-Bains (0,17 ha).

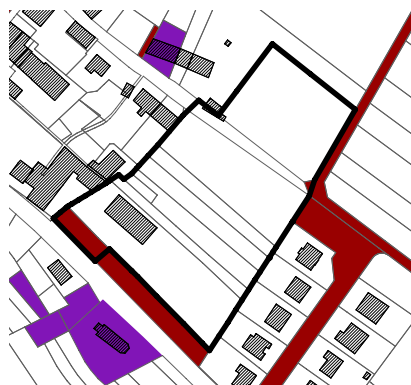
Le site **ENQ2 « Op der Breck »**, d'une superficie de 1,34 ha, couvre les parcelles cadastrales 226/3477, 227, 228/4018, 229, 230, 1502/5638, 1501/5045 (partie), 164/4049 (partie) et 222/4111 (partie) de la section A d'Ellange, ainsi qu'une partie de voirie publique. La parcelle 222/4111 appartient à la Commune de Mondorf-les-Bains.

Le site « **rue Hiel** », d'une superficie de 0,08 ha, couvre les parcelles cadastrales 601/6269, 601/6270, 593/6268, 593/6267, 594/6271, 594/6272, 593/6266 et 593/6264 de la section B de Mondorf-les-Bains, appartenant à des propriétaires privés.

Le site « **Gremelter** » couvre une partie de la parcelle cadastrale 1686/6120, section B de Mondorf-les-Bains, appartenant à la Commune de Mondorf-les-Bains.



ANQ1 « Huelgaass »



ENQ2 « Op der Breck »



Rue Hiel

1.5. Structure urbaine

La commune est constituée de 3 localités : Mondorf-les-Bains, au centre-sud du territoire communal, Altwies à l'ouest et Ellange au nord-est. Les deux premières sont bordées au sud par la forêt communale de Mondorff (France) et par la rivière « Gander » qui marque la frontière.

Le site **ANQ1 « Huelgaass »**, situé au cœur d'Altwies, s'insère dans un environnement largement végétalisé comprenant jardins et aire de jeux. Il est bordé par un tissu bâti typique d'une localité rurale, composé majoritairement de maisons unifamiliales jumelées ou en bande.



Photos Octobre 2025 (4urba)

Le site **ENQ2 « Op der Breck »**, à Ellange, correspond à une parcelle agricole ouverte, en lisière d'un tissu urbain relativement homogène. Les abords immédiats sont occupés par des maisons unifamiliales isolées de type pavillonnaire, tandis que des maisons unifamiliales isolées ou jumelées apparaissent en direction du centre de la localité, reflétant une morphologie rurale traditionnelle.



Photos juillet 2024 (Streetview)

Le site longeant la **rue Hiel**, à Mondorf-les-Bains, ne comporte aucune construction mais s'insère dans un tissu environnant formé de maisons unifamiliales en bande, typiques des localités rurales, ainsi qu'un bâtiment plurifamilial situé à proximité.



Photos août 2024 (Streetview)

Le site du lieu-dit **Gremelter** ne présente pas de structure urbaine immédiate. Entouré de terrains agricoles et situé le long de la route de Remich, il se trouve toutefois à proximité directe du futur complexe sportif comprenant un vélodrome et une piscine, marquant l'évolution fonctionnelle de ce secteur.

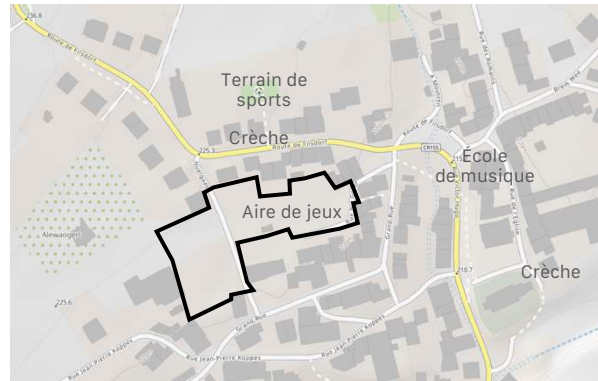


Photos août 2024 (Streetview)

1.6. Équipements collectifs

La commune de Mondorf-les-Bains, pôle urbain et touristique régional, bénéficie d'un ensemble complet d'équipements collectifs publics. Elle accueille également plusieurs infrastructures d'envergure nationale, dont le Centre d'éducation différenciée, le Musée de l'aviation, ainsi que le Casino et le Domaine Thermal, qui marquent l'identité thermale de la commune.

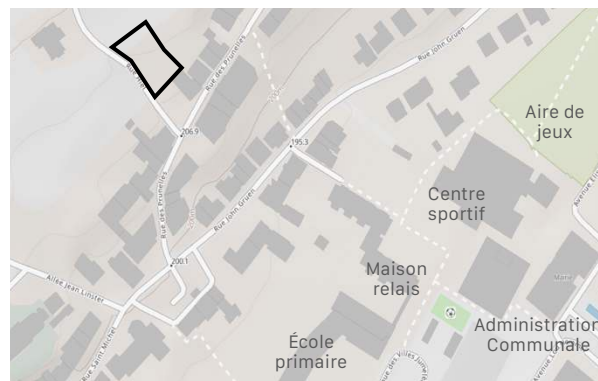
Le site **ANQ1 « Huelgaass »** s'inscrit dans un secteur doté de plusieurs équipements collectifs de proximité. Une aire de jeux est implantée au centre de l'espace vert adjacent, tandis qu'une crèche accompagnée d'un terrain de sport se situe au nord du site. Une seconde crèche ainsi qu'une école de musique sont présentes à l'est, formant un ensemble d'infrastructures répondant aux besoins des familles et de la localité.



Le site **ENQ2 « Op der Breck »** bénéficie d'un niveau d'équipements publics plus limité. Le principal élément à proximité est le centre culturel d'Ellange, qui constitue le pôle d'activités et de services de la localité.



Le site situé le long de la **rue Hiel** se trouve à proximité immédiate d'un ensemble dense d'équipements publics, concentrés vers le centre de Mondorf-les-Bains. On y retrouve notamment un centre sportif, une aire de jeux, une maison relais, une école primaire ainsi que l'administration communale, formant un pôle structurant pour la vie locale.



Le site du lieu-dit **Gremelter** ne dispose actuellement d'aucun équipement collectif à proximité directe. Toutefois, le secteur est appelé à évoluer à court terme, en raison de la construction en cours d'un complexe sportif comprenant une piscine et un vélodrome, ce qui renforcera significativement l'offre d'infrastructures publiques dans ce secteur de la commune.



Source : Géoportail (11.2025)

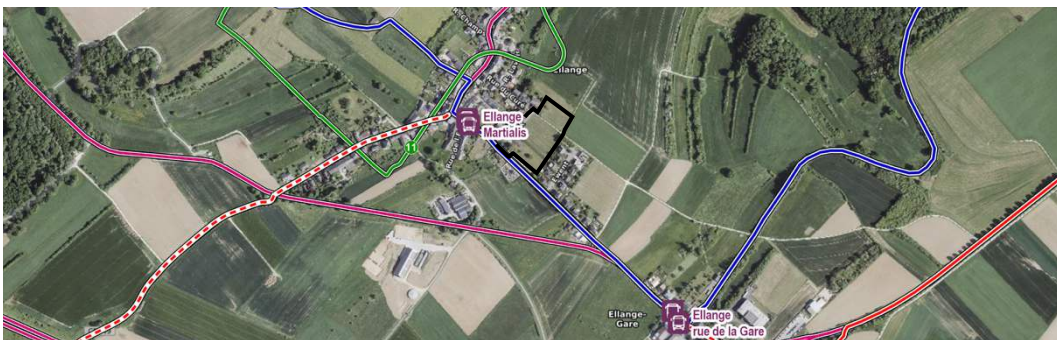
1.7. Mobilité

La commune de Mondorf-les-Bains bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à un réseau routier bien structuré et à des liaisons efficaces entre ses localités et les pôles d'activités régionaux. Cette organisation assure une mobilité diversifiée et fonctionnelle.

Le site **ANQ1 « Huelgaass »** bénéficie d'une accessibilité locale assurée principalement par les infrastructures de stationnement et l'offre en transports publics à proximité immédiate. L'arrêt de bus le plus proche, « Bourgässel », situé sur la route de Luxembourg, relie efficacement la localité d'Altwies au reste de la commune de Mondorf-les-Bains ainsi qu'à la commune voisine de Frisange. L'accessibilité du site repose ainsi principalement sur le réseau viarie et l'offre en transport en commun, offrant une desserte fonctionnelle mais limitée en alternatives de mobilité douce.



Le site **ENQ2 « Op der Breck »** dispose d'une bonne accessibilité, soutenue par une offre de mobilité douce et un accès direct au réseau de transports publics. L'arrêt de bus « Martialis » assure la connexion avec le reste de la commune. La présence de plusieurs infrastructures cyclables majeures (itinéraire EuroVelo 5, réseau d'itinéraires cyclables régionaux de Mondorf et piste cyclable nationale n°11) assurent une intégration cohérente du site dans les réseaux cyclables régionaux et nationaux, tout en renforçant sa lisibilité et son accessibilité durable et multimodale.



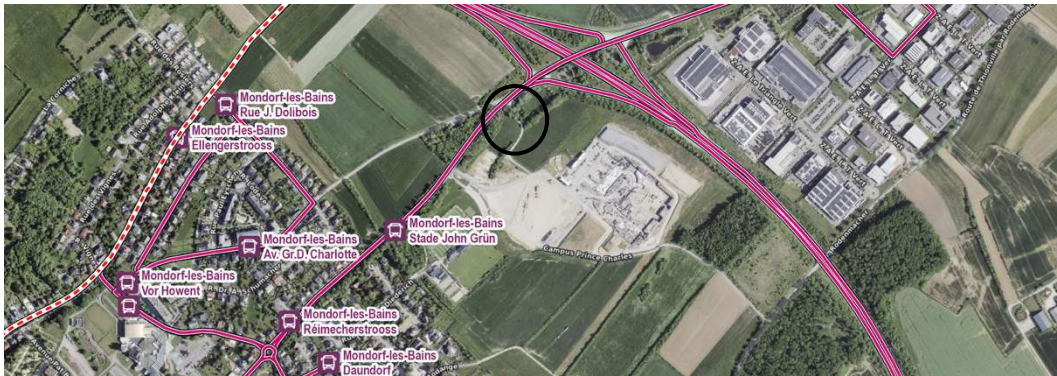
Le site de la **rue Hiel** bénéficie d'une accessibilité diversifiée, reposant sur un accès accru aux transports en commun et la mobilité douce (connexion avec le réseau d'itinéraires cyclables régionaux de Mondorf). L'arrêt de bus « Bei der Douane » permet une liaison efficace avec le reste de la commune. Cette combinaison assure une accessibilité localisée cohérente et adaptée aux besoins quotidiens de la localité.



Source : Geoportail (11.2025)

Le site **Gremelter** est à proximité immédiate de l'autoroute A13, offrant une connexion directe rapide grâce à l'échangeur autoroutier au nord. L'accès au complexe sportif se fait depuis la route de Remich. L'arrêt de bus le plus proche est « Stade John Grün », route de Remich.

Le chemin rural faisant l'objet de la présente modification n'a pas vocation à desservir les futures constructions du projet, un accès unique étant prévu depuis la route de Remich.



Source : Geoportail (11.2025)

1.8. Gestion de l'eau

La commune de Mondorf-les-Bains dispose d'une alimentation en eau potable assurée intégralement par le Syndicat des Eaux du Sud-Est, via un réseau de réservoirs couvrant l'ensemble des localités.

Le traitement des eaux usées est garanti par deux stations d'épuration régionales, permettant une gestion efficace et structurée du cycle de l'eau à l'échelle communale.

1.9. Environnement naturel et humain

Zones archéologiques

Le site **ANQ1 « Huelgaass »** est en partie couvert par une zone d'observation archéologique (ZOA), ainsi que la totalité des sites **ENQ2 « Op der Breck »** et « **rue Hiel** ». Conformément à la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel (art. 4 et 5), une évaluation archéologique est nécessaire avant tous travaux sur ces terrains.



ANQ1 « Huelgaass »



ENQ2 « Op der Breck »



Rue Hiel (geoportail 11.2025)

Patrimoine bâti

Les sites **ANQ1 « Huelgaass »** et **ENQ2 « Op der Breck »** présentent des objets protégés au niveau communal en tant que « petit patrimoine à préserver ».



Muret ANQ1 « Huelgaass »



Chapelle ENQ2 « Op der Breck »

Éléments naturels à protéger

La commune de Mondorf-les-Bains dispose d'un cadastre des biotopes établi conformément à la législation nationale sur la protection de la nature. Réalisé entre 2009 et 2013 pour les zones urbanisées puis actualisé par l'État pour les secteurs extérieurs à l'agglomération, ce cadastre identifie les biotopes et habitats protégés à préserver dans le cadre de l'aménagement communal.

Le site **ANQ1 « Huelgaass »** est entièrement couvert par un habitat protégé surfacique, identifié conformément aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le site **ENQ2 « Op der Breck »** est presque intégralement couvert par un habitat protégé surfacique conformément aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018. Il comprend également des biotopes protégés ponctuels au sud ainsi qu'un biotope protégé linéaire au nord, tous répertoriés au titre de l'article 17 de la même loi.

Le site **rue Hiel** ne comprend aucun élément naturel protégé. Cependant, des biotopes et habitats protégés sont présents à proximité immédiate, au nord et à l'ouest.

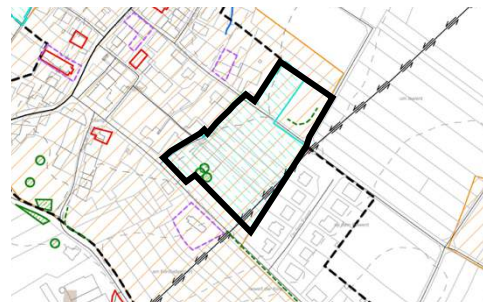
Le site « **Gremelter** » est entouré par des biotopes protégés surfaciques et un biotope protégé surfacique linéaire, identifiés conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018.

Zone de bruit

Le site « **Gremelter** » est entièrement couvert par une zone de bruit routier, tant selon les données de 2016 que celles de 2021. Dans la carte de 2016, le site se situait dans la zone 60–65 dB(A), tandis que la carte de 2021 le classe dans la zone 70–75 dB(A), indiquant une augmentation du niveau sonore ainsi que de l'étendue de la zone de bruit.

Ligne électrique

La partie sud-est du site **ENQ2 « Op der Breck »** est traversée par une ligne à haute tension.



1.10. Plans et projets réglementaires, non réglementaires

La présente demande de modification concerne le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondorf-les-Bains, approuvé par le ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf. 15C/013/2019) et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 17 août 2021 (réf. 82695/PP-mb). Depuis cette approbation, plusieurs modifications ponctuelles ont été réalisées, sans incidence sur les sites faisant l'objet de la présente procédure. Cependant, la modification ponctuelle du PAG « Actualisations 2025 » est actuellement en procédure. Celle-ci implique des adaptations de la partie graphique et de la partie écrite, notamment le passage du fond de plan du PCN 2017 au PCN 2024, et aura un impact sur l'ensemble du territoire communal.

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, le site **ANQ1 « Huelgaass »** est classé en zone mixte villageoise [MIX-v] et couvert par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone d'urbanisation prioritaire
- Murs et murets à préserver
- Habitats protégés surfaciques.

Le site **ENQ2 « Op der Breck »** est classé en zone habitation 1 [HAB-1] et couvert par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone d'urbanisation prioritaire
- Zone de servitude « urbanisation » – Front d'agglomération
- Habitats protégés surfaciques
- Biotopes protégés ponctuels et linéaires.

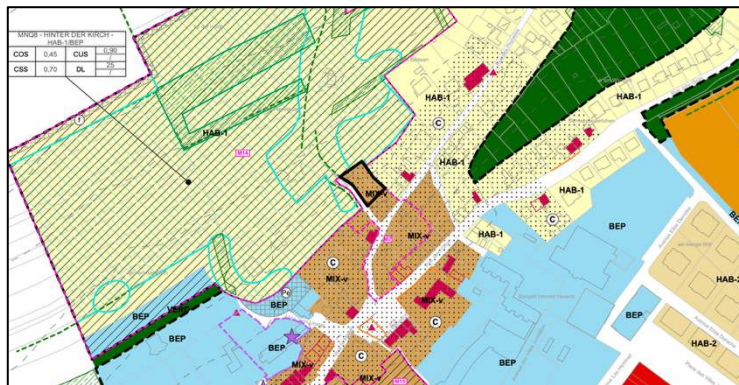
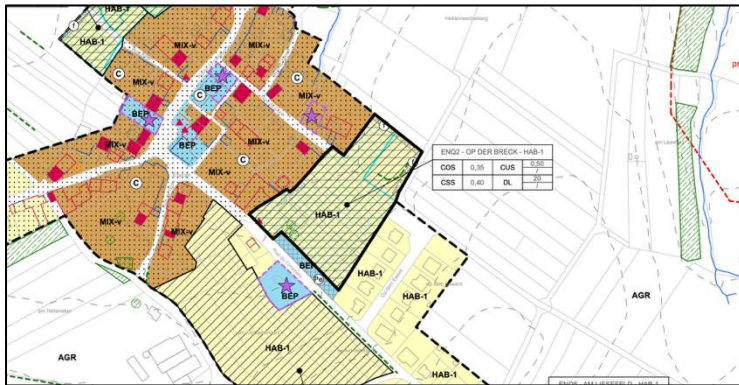
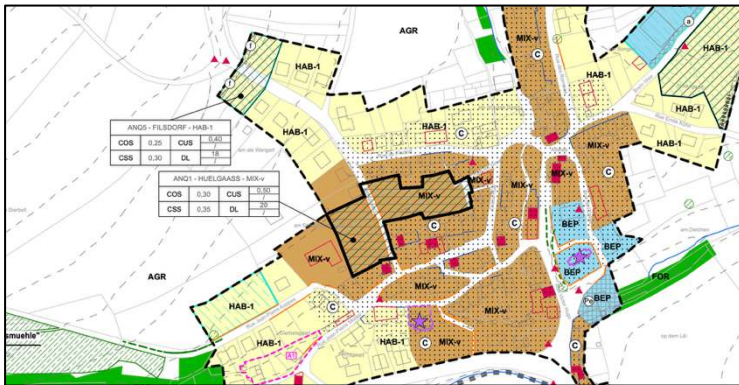
Le site « **rue Hiel** » est classé en zone mixte villageoise [MIX-v] et couvert par les zones superposées suivantes :

- Secteur protégé de type « environnement construit »
- PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application.

Le site « **Gremelter** » est classé en zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et couvert par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Couloir pour projets routiers
- Zone de servitude « urbanisation » – Renaturation des cours d'eau
- Zone de servitude « urbanisation » – Bande de protection
- Biotopes protégés linéaires et surfaciques.

Extraits de la partie graphique du PAG en vigueur



Légende

Parcelle cadastrale / immeuble (PCN 2017)
 Délimitation du degré d'utilisation du sol
 Délimitation de la modification partielle du PAG

--- Délimitation de la zone verte
 - - - - Périmètre communal
 ■■■■■ Courbes de niveau
 — Cours d'eau

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-u1 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 "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

PDS « zones d'activités économiques » à la protection des sites et monuments nationaux
 PDS « paysages » 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 superficiels
 Biotopes protégés ponctuels
 Biotopes protégés linéaires

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

Habitats protégés superficiels
 Habitats protégés ponctuels
 Habitats protégés linéaires

La partie écrite du PAG en vigueur est annexée au présent dossier.

1.11. Potentiel de développement urbain

Le site **ANQ1 « Huelgaass »**, d'une surface de 0,68 ha, présente un potentiel d'aménagement pour le développement d'un nouveau quartier mixte avec un maximum de 13 logements (hors logements abordables). Selon le PAG en vigueur, au moins 80 % de la surface construite brute doit être réservée à l'habitation.

Le site **ENQ2 « Op der Breck »**, d'une surface de 1,34 ha, offre un potentiel d'aménagement pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel avec un maximum de 27 logements (hors logements abordables). Le PAG en vigueur y autorise principalement des logements de type maison unifamiliale et au moins 90 % de la surface construite brute doit être réservée à l'habitation.

Le site « **rue Hiel** » fait l'objet d'un PAP approuvé « Rue des Prunelles », qui prévoit 4 lots sur les terrains concernés par le présent dossier, avec 4 maisons en bande à toiture plate ou à 2 versants.

Le site « **Gremelter** » concerné par le présent dossier couvre une partie de voirie publique, couverte par des servitudes « urbanisation » limitant tout développement urbain.

1.12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Contraintes éventuelles découlant de la législation

- Aménagement du territoire : Ligne électrique
- Réseaux de transport : sans objet
- Protection de la nature et des ressources naturelles : habitats protégées et biotopes protégés
- Gestion de l'eau : sans objet
- Environnement humain : Zone de bruit
- Protection des sites et monuments : zone d'observation archéologique (ZOA) et sous-zone d'observation archéologique.

2. Concept de développement

Le projet de modification ne remet pas en cause les concepts de développement urbain, de mobilité ou de gestion des espaces ouverts définis par le PAG en vigueur.

2.1. Modifications apportées à la partie graphique du PAG

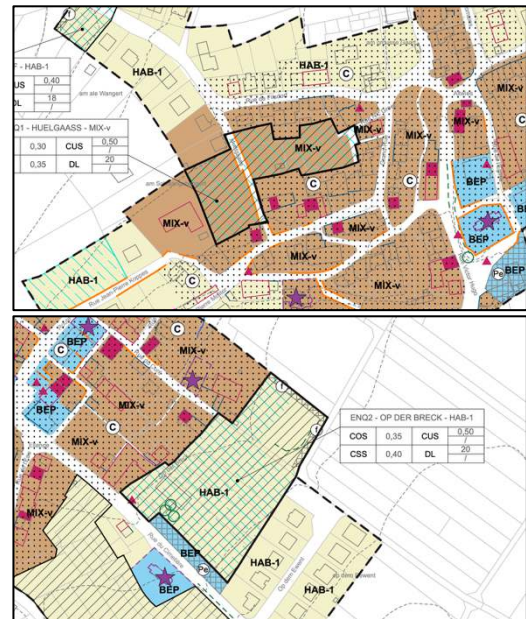
Les modifications projetées de la partie graphique du PAG sont les suivantes :

- Suppression des zones d'urbanisation prioritaire superposées aux zones soumises à PAP « nouveau quartier » ANQ1 « Huelgaass » à Altwies et ENQ2 « Op der Breck » à Ellange, afin d'éviter leur prochain reclassement en zone d'aménagement différé alors qu'un projet d'aménagement est actuellement en cours de discussion.

Extraits de la partie graphique du PAG en vigueur

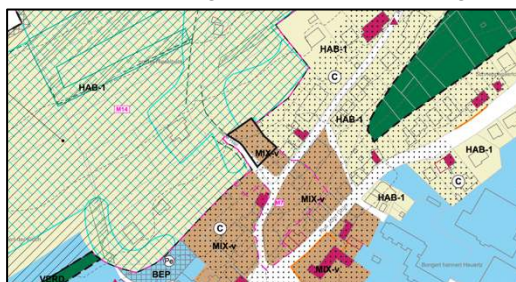


Extraits de la partie graphique du projet de PAG

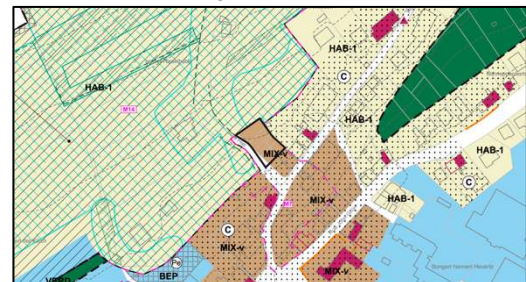


- Suppression du secteur protégé de type « environnement construit » situé rue Hiel dans la localité de Mondorf-les-Bains, afin de permettre des constructions avec toitures plates lors de la mise en œuvre du PAP « Rue des Prunelles », dans un esprit de cohérence avec le PAP « Hinter der Kirch » de l'autre côté de la rue. Le secteur protégé est maintenu le long de la rue des Prunelles, à caractère villageois.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extrait de la partie graphique du projet de PAG



- Suppression du couloir destiné à un projet routier au lieu-dit « Gremelter », l'accès via la route de Remich à cet endroit n'étant pas souhaité par l'Administration des Ponts et Chaussées.

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extrait de la partie graphique du projet de PAG



2.2. Modifications apportées à la partie écrite du PAG

La modification projetée de la partie écrite du PAG est la suivante :

- Remplacement du terme « crèches » par « structures d'éducation et d'accueil » à l'article 4 – Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] et à l'article 9 – Emplacements de stationnement (tableau et point a) ;
- Suppression des astérisques dans l'ensemble de la partie écrite, qui renvoient aux définitions, pour une meilleure lisibilité du texte.

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Lois et règlements d'application

Le plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain (loi ACDU).

Les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les textes *en italique* de la partie écrite du PAG sont repris du règlement précité.

Les termes suivis d'un astérisque () dans la partie écrite du PAG sont définis en partie 3 « Définitions », selon l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » dudit règlement.*

Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Sont également autorisées les activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute* par immeuble bâti, les crèches structures d'éducation et d'accueil, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.*

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Art. 9. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé pour automobiles est déterminé ci-après pour toute réalisation d'une construction, toute augmentation de la surface construite brute* supérieur à 25 m², toute augmentation du nombre de logements, ainsi que pour tout changement d'affectation d'une construction.

Maison unifamiliale	2 places par unité de logement
Maison bifamiliale ou plurifamiliale	1,5 place par unité de logement
Logement intégré, logement abordable*	1 place par unité de logement
Bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, bars ou établissements similaires	1 place par tranche de 50 m ² de surface construite brute*
Crèches Structures d'éducation et d'accueil	1 place par 90 m ² de surface construite brute*, et 2 places en « dépose-minute »
Établissements industriels ou artisanaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface construite brute*
Stations-services avec shops, garages, ateliers de réparation	1 place par tranche de 25 m ² de surface construite brute*, avec un minimum de 3 places

** répondant à la définition de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.*

- a) Le bourgmestre peut déroger au nombre de places requis dans les cas suivants :
- Augmentation de la surface construite brute d'une maison unifamiliale ou bifamiliale, sans augmentation du nombre d'unités de logement ;
 - Changement d'affectation d'une construction ayant pour objet la création d'un commerce ;
 - Dans un PAP présentant un concept de mobilité durable ;
 - Pour les deux places en « dépose-minute » d'une [crèche structure d'éducation et d'accueil](#), si des places publiques sont situées à moins de 200 mètres de la construction.
- b) Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.
- c) Pour les fonctions ne figurant pas dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.
- d) Dans le cas d'un regroupement de plusieurs établissements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements tiendra compte des heures de fréquentation de chaque établissement afin de mutualiser les emplacements.
- e) Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager, en situation appropriée, tout ou partie des places requises, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire en application du règlement « taxe » communal.

3. Schéma directeur

Les schémas directeurs ne sont pas modifiés.

PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte sur les parties graphique et écrite du PAG.

Partie écrite modifiée

Voir ci-après.

Partie graphique modifiée

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

- PAG 0 : Plan d'ensemble
Échelle 1/10.000
Format A1
- PAG 1 : Plan par localité
Échelle 1/2.500
Format A0
- PAG 2 : Plan par localité
Échelle 1/2.500
Format A0

PARTIE 3. FICHES 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	_____	<i>Avis de la commission d'aménagement</i>	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	<i>Vote du conseil communal</i>	_____
		Surface brute	<u>1359</u> ha	<i>Approbation ministérielle</i>	_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>Est</u>	Commune de	<u>Mondorf-les-Bains</u>	Surface du territoire	<u>1359</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Nombre d'habitants	<u>5447</u> hab.
Membre du parc naturel	<u>-</u>	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>2676</u> empl.
Remarques éventuelles	<u>Nombre d'habitants, source: Administration communale (2025); Nombre d'emplois, source: Statec (2017)</u>				
				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	<u>240</u>	m ²
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,5</u>	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<u>120</u>	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>60</u>	m ²

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>197,7</u>	<u>557</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	<u>20,3</u>	<u>1418</u>				
zones mixtes	<u>2,0</u>	<u>150</u>			<u>-</u>	
zones d'activités	<u>0,0</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>40,7</u>					
autres	<u>0,2</u>					
TOTAL [NQ]	<u>63,2</u>	<u>1568</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>260,9</u>	<u>5432</u>	<u>2125</u> <u>39%</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. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
<u>15,2</u>	<u>2,9</u>	<u>163</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>32,34</u>	ha	Nombre d'immeubles à protéger	<u>177</u>	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u>	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	<u>-</u>	ha			

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>MONDORF-LES-BAINS</u>	N° de référence (réservé au ministère)	<input type="text"/>
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>ELLANGE</u>	Avis de la commission d'aménagement	<input type="text"/>
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	<input type="text"/>	Vote du conseil communal	<input type="text"/>
		Surface brute	<u>1359</u> ha	Approbation ministérielle	<input type="text"/>

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>Est</u>	Commune de	<u>Mondorf-les-Bains</u>	Surface du territoire	<u>402,5</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Ellange</u>	Nombre d'habitants	<u>343</u> hab.
Membre du parc naturel	<u>-</u>	Quartier de	<input type="text"/>	Nombre d'emplois	<u>inconnu</u> empl.
Remarques éventuelles	<u>Nombre d'habitants, source: Administration communale (2024), nombre d'emplois - la commune ne dispose pas des données relatives au nombre d'emplois par localité</u>				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	<u>240</u>	m ²
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,5</u>	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<u>120</u>	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>60</u>	m ²

	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>48,1</u>	343	<u>120</u>	<u>-</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>	
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]								
zones d'habitation	<u>5,3</u>		<u>243</u>					
zones mixtes	<u>0,0</u>		<u>-</u>				<u>-</u>	
zones d'activités	<u>0,0</u>						<u>-</u>	
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>0,0</u>							
autres	<u>0,2</u>							
TOTAL [NQ]	<u>5,5</u>		<u>243</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>53,6</u>	<u>343</u>	<u>363</u>	<u>106%</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. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
<u>-</u>	<u>2,2</u>	<u>-</u>	<u>80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>8,09</u>	ha	Nombre d'immeubles à protéger	<u>34</u>	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u>	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	<u>-</u>	ha			

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>MONDORF</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	_____	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	<u>1359</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>549,1</u> ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Mondorf</u>	Nombre d'habitants	<u>4267</u> hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	<u>inconnu</u> empl.
Remarques éventuelles	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>				
	<u>Nombre d'habitants, source: Administration communale (2024), nombre d'emplois - la commune ne dispose pas des données relatives au nombre d'emplois par localité</u>				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	<u>250</u>	m ²
Nombre moyen de personnes par logement	<u>2,5</u>	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	<u>-</u>	m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	<u>232</u>	m ²

surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	situation existante [hab]	potentiel [habt]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	<u>110,0</u>	<u>295</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation	<u>11,8</u>	<u>1045</u>				
zones mixtes	<u>0,5</u>	<u>120</u>			<u>-</u>	
zones d'activités	<u>0,0</u>			<u>-</u>	<u>-</u>	
zones de bâtiments et d'équipements publics	<u>40,7</u>					
autres	<u>0,0</u>					
TOTAL [NQ]	<u>53,0</u>	<u>1165</u>	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL [NQ] + [QE]	<u>163,0</u>	<u>4267</u>	<u>34%</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. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
<u>11,4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	<u>18,14</u>	ha	Nombre d'immeubles à protéger	<u>108</u>	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	<u>-</u>	ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	<u>-</u>	ha			



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

Administration Communale
de Mondorf-les-Bains

- 9 DEC. 2025

Secrétariat - Entrée

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

Références : D3-25-0215-NS/2.3
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : (+352) 247-86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 09 DEC. 2025

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

Projet de modification ponctuelle de la partie réglementaire du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondorf-les-Bains dénommé « Zones superposées »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 3 décembre 2025 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation 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 (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») 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 loi modifiée du 22 mai 2008, 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.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Adresse postale :
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824
Fax (+352) 40 04 10

sa@mev.etat.lu
www.gouvernement.lu

www.emwelt.lu
www.klima.lu