

**Commune de Mondorf-les-Bains**

**Localité d'Altwies**

# **SCHÉMA DIRECTEUR A-NQ4 « Brem Wee »**



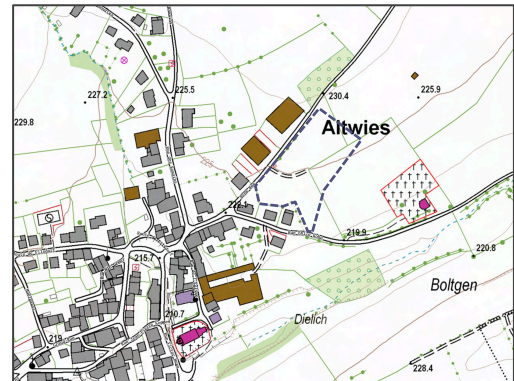
Version février 2024



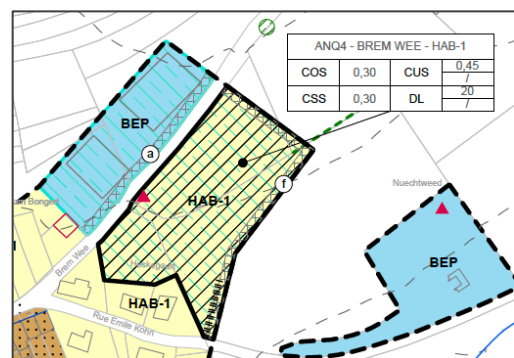
## 1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » n°A-NQ4 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 0,82 ha brut
- **Localisation** : entrée nord-est de la localité d'Altwies
- **Environnement bâti** : tissu mixte villageois (hangars de stockage communal en face du site, maisons unifamiliales en bande et isolées à l'ouest et au sud).
- **Éléments naturels** : paysage ouvert avec chemin d'accès aux champs agricoles ; habitat d'espèce sur l'entièreté du site et biotope linéaire au nord-est.
- **Accessibilité** : site longé au nord par le Brem Wee (axe à double sens reliant la localité d'Ellange au centre d'Altwies) ; arrêts de bus à moins de 500 m (route de Luxembourg et route de Mondorf).



Carte topographique (Geoportail 2024)



Extrait de la partie graphique du PAG

### Contraintes

- **Topographie** : terrain en pente douce vers le sud/sud-ouest et le centre de la localité.
- **Éléments identitaires bâtis** : présence d'un transformateur sur le site (tour), en limite du Brem Wee.

### Enjeux

- **Développement urbain** :
  - Proposer une offre en logements de type maison unifamiliale, dont une partie en logements abordables, complétée de petites activités compatibles avec un quartier d'habitation.
  - S'intégrer dans l'environnement bâti villageois, face aux hangars de stockage pour les services techniques communaux, et créer des espaces publics attractifs pour les habitants du quartier.
- **Mobilité** :
  - Limiter les déplacements motorisés au sein du quartier en favorisant la mobilité douce.
- **Paysage et écologie** :
  - Développer un écoquartier pouvant servir de projet pilote, en collaboration avec le SIAS, en menant une réflexion poussée pour un aménagement durable et de qualité.
  - Réduire les incidences du projet sur le paysage et l'environnement (maintien et mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, nouvelles plantations, etc.).



## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier 90 % des surfaces construites brutes à la fonction résidentielle et 10 % à de petites activités artisanales, compatibles avec un quartier d'habitation.
- Prévoir une densité de 22 logements par hectare, soit 18 unités de logement pour l'ensemble du site, sous forme de maisons unifamiliales, jumelées ou en bande de 3 ou 4 unités.
- Promouvoir les logements abordables dans un objectif 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) : lots d'au plus 3 ares, maisons en bande d'au plus 7 m sur rue et 140 m<sup>2</sup> de surface utile, etc.
- Implanter une construction accueillant des petites activités artisanales au nord du quartier, formant un pôle pouvant développer des synergies avec les constructions de l'autre côté du Brem Wee.

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public : 25 % de la surface brute du terrain.
- Aménager un espace vert le long du Brem Wee, avec un trottoir et un alignement d'arbres, intégrant l'ancien transformateur (tour protégée au niveau communal en tant que « petit patrimoine »).
- Créer des placettes comme espace de rencontre entre les habitants, reliées à un espace vert multifonctionnel au sud (aire de jeux et bassins de rétention).

### Éléments identitaires à préserver

- Déplacer le transformateur existant mais conserver la tour implantée en bordure du Brem Wee, et la mettre en valeur comme élément marquant du paysage et point d'entrée du nouveau quartier.

### Séquences visuelles

- Développer des séquences paysagères le long de la voie de desserte et des cheminements dédiés à la mobilité douce : mettre en valeur l'entrée nord-est de la localité d'Altwies par un aménagement arboré, rythmer la circulation autour de placettes, aménager des jardins publics avec des essences différentes pour des ambiances spécifiques créant des zones de fraîcheur, etc.
- Assurer une intégration harmonieuse des activités artisanales et éviter toute nuisance pour les habitants du quartier.



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



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

#### Connexions et desserte du quartier

- Prévoir une desserte interne du site en zone résidentielle / zone de rencontre, depuis le Brem Wee, avec une partie centrale pouvant être limitée à la mobilité douce.
- Desservir directement depuis le Brem Wee uniquement les activités artisanales.
- Prévoir une connexion douce entre le nouveau quartier et la rue Émile Kohn, au sud du site.

#### Stationnement

- Regrouper le stationnement automobile public et privé aux entrées du quartier, sous forme de places extérieures pouvant être couvertes (carports végétalisés).
- Prévoir 1 place de stationnement automobile par logement abordable et 1 ou 2 places par maison unifamiliale, ainsi que des places réservées aux activités artisanales, en fonction des besoins, et des places publiques pour visiteurs.
- Sur les lots privés accueillant des maisons d'habitation unifamiliales, limiter le stationnement automobile en évitant les garages, y prévoir si besoin des carports dans les reculs avant des constructions, et favoriser les modes de déplacements doux en prévoyant des espaces dédiés au vélos faciles d'accès et sécurisés (abris vélos dans les reculs avant ou latéraux des constructions).
- Prévoir, en complément des emplacements de stationnement automobile, des places réservées pour PMR (personnes à mobilité réduite), des bornes de recharge électrique et des emplacements faciles d'accès, sécurisés et couverts pour deux roues, autant dans les parkings publics que privés.

#### Infrastructures techniques

- Installer un réseau séparatif au niveau de la voie de desserte et se raccorder aux infrastructures existantes au sud du Brem Wee.
- Pour les eaux pluviales, prévoir un réseau de fossés ouverts raccordé à un bassin de rétention ouvert au sud du site.
- Déplacer le transformateur CREOS, actuellement dans la tour, et enterrer la ligne électrique aérienne traversant une partie du site.



## 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, accolés et bénéficiant d'une bonne orientation.
- Prévoir des toitures végétalisées pour toutes les constructions et une façade végétalisée pour la construction accueillant des activités artisanales.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Développer un maillage vert intra-urbain entre les différentes zones de jardins et d'espaces publics.
- Prévoir des plantations pour marquer la limite avec la zone verte, sous forme d'une coulée verte au nord et à l'est du quartier.

### Biotopes et habitats protégés

- Conserver les arbres recensés en tant que biotopes protégés (article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) en les intégrant dans des espaces verts publics, dans la mesure du possible.
- Réaménager la tour existante comme gîte pour les oiseaux ou les chauves-souris.

### 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, 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 utilisant des matériaux durables.
  - Installer des panneaux solaires et végétaliser l'ensemble des toitures.
- **Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux**
  - 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** : prévoir uniquement la plantation d'essences indigènes adaptées à la station.



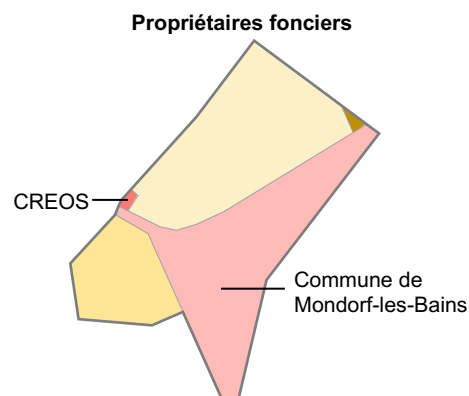
## 5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### 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, en une seule phase.

### Recommandations SUP 2 (efor-ersa, 2019)

- Créer des ceintures vertes autour du quartier, favorisant une transition avec les surfaces agricoles limitrophes.
- Prévoir un recul des constructions par rapport au chemin rural « Brem Wee ». Cette bande non construite pourra alors servir pour des aménagements paysagers le long du chemin rural, comme par exemple un alignement d'arbres ainsi que des plantations formant une haie brise-vent. A ce titre, les arbres et les parties de haies existants sont à conserver et à intégrer aux plantations. Cette bande peut aussi servir à la mobilité douce.



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

- Contacter le SIAS pour définir les mesures à mettre en place permettant d'élaborer un projet pilote « écoquartier ».
- Réaliser un bilan des biotopes pour évaluer l'intérêt écologique des éléments verts existants (biotope linéaire en limite nord-est du site et habitat protégé art.17/21 couvrant l'ensemble du site).
- Identifier les énergies renouvelables les plus adaptées au site (énergies géothermique, solaire, éolienne, ou biomasse) et élaborer un concept énergétique pour l'ensemble du nouveau quartier.
- 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 » en partie sud du site).

#### Références d'écoquartiers :

House Gardens, Welwyn (Angleterre)



Belle-île-en-Marne, Noisy-le-Grand (Fr.)

