

Commune de Mondorf-les-Bains

Localité d'Altwies

SCHÉMA DIRECTEUR A-NQ5 – Filsdorf



Version avril 2021

1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire à la révision du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains et oriente le PAP « nouveau quartier » n°A-NQ5 à réaliser dans la localité d'Altwies.

- **Superficie** : 0,26 ha brut
- **Localisation** : entrée nord-ouest de la localité d'Altwies
- **Environnement bâti** : tissu bâti pavillonnaire le long des pénétrantes (maisons unifamiliales isolées ou jumelées)
- **Environnement naturel** : pas de biotopes protégés mais présence d'habitats protégés sur toute la surface de la zone
- **Accessibilité** : site traversé par la route de Filsdorf ; arrêts de bus à moins de 450m (route de Luxembourg et route de Mondorf) ; gare de Bettembourg à 14 km.

Contraintes

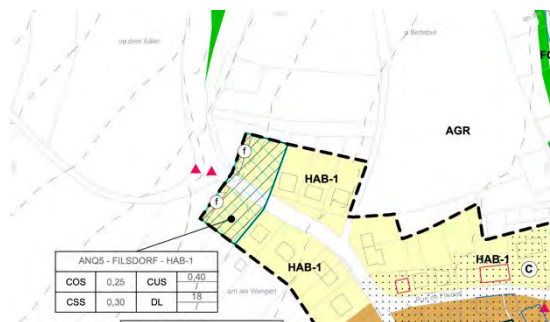
- **Topographie** : terrain plat
- **Éléments identitaires bâtis** : pavés au niveau de la route de Filsdorf et croix de chemin en sortie de localité, à conserver.

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Développer un petit quartier résidentiel le long d'une pénétrante rurale sans donner un caractère tentaculaire et périurbain à ce quartier.
 - Marquer le seuil d'entrée de la localité en implantant les constructions plus rapprochées de la rue.
- **Mobilité** :
 - Sans objet
- **Paysage et écologie** :
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage (maintien et mise en valeur des éléments naturels existants, nouvelles plantations, etc.)
 - Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.).



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



Extrait de la partie graphique du PAG



Entrée de localité

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 90 % des surfaces construites brutes à la **fonction résidentielle** ; des activités peuvent s'installer sur le site dans la limite des 10 % de surface construite brute sous réserve de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
- Proposer un ensemble de **maisons unifamiliales jumelées avec jardin au nord de la route de Filsdorf et jumelées ou isolées avec jardin au sud de la route de Filsdorf**, le long d'une pénétrante rurale à faible trafic, sans donner un caractère tentaculaire et périurbain à ce quartier.
- Proposer des **gabarits s'intégrant au tissu bâti** et paysager existant aux alentours en privilégiant les constructions moins hautes que celles présentes au centre de la localité, en privilégiant des maisons de **2 niveaux maximum**.
- Donner un caractère rural au quartier par la **disposition du bâti par rapport à la rue**.
- Respecter la densité maximum de **18 logements par hectare**, correspondant à 4 unités de logements pour l'ensemble du site.



*Proposition d'aménagement du site
(source : Min.Int.)*

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Conserver la rue existante, appartenant au domaine public, traversant le site.

Éléments identitaires à préserver

- **Conserver et mettre en valeur les pavés** servant de revêtement en aboutissement de la route de Filsdorf.



Pavés à conserver

Mesures d'intégration spécifiques

- Prévoir de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole et la zone urbaine afin de recréer le caractère rural de cette entrée de localité.

Séquences visuelles

- Marquer le seuil d'entrée de la localité grâce à l'implantation sous forme de cours des nouvelles constructions.
- S'inspirer de la structure villageoise existante, aussi bien dans la typologie des constructions que dans la configuration des espaces extérieurs.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Conserver la route de Filsdorf qui traverse le site du nord au sud (voie à double sens reliant la localité de Filsdorf au centre de la localité d'Altwies) permettant de desservir directement les constructions de part et d'autre de la rue.
- **Zone résidentielle / zone de rencontre :**
 - Tranquilliser le site en proposant une implantation des habitations plus étroite en fin de rue et ainsi marquer l'entrée de la localité.

Aires de stationnement

- Prévoir le stationnement privé des constructions sur les parcelles concernées.
- Aucun stationnement public n'est nécessaire.

Infrastructures techniques majeures

- Relier les infrastructures aux réseaux existants au niveau de la route de Filsdorf, au sud/est.
- **Réseau d'adduction d'eau :**
 - Les terrains sont à relier à la conduite d'eau existante et disposeront alors de pressions variant de 2,7 à 3,6 bars.
- **Réseau d'eaux pluviales :**
 - Vu le nombre de logements prévus, aucun bassin de rétention n'est nécessaire.
 - L'écoulement des eaux pluviales sera de préférence assuré par des fossés ouverts à caractère naturel.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Privilégier les toitures à double pente ; l'intégration des toitures plates ou autres est admise à condition d'améliorer l'intégration du bâti à la typologie villageoise ; les toitures plates sont de préférence à végétaliser.
- Intégrer le quartier au paysage rural par des **écrans végétaux, haies et buissons indigènes** non ou peu taillés, au fond des jardins des maisons prévues de chaque côté de la route de Filsdorf, comme **transition avec le paysage ouvert**.
- Créer une **ceinture verte** assurant la transition entre les habitations projetées et la zone agricole limitrophe.
- Limiter la hauteur des constructions à des **gabarits ruraux traditionnels** afin de limiter leur impact sur le paysage.

Maillage écologique

- Créer un **front vert composé d'essences végétales** locales derrière les habitations prévues afin de continuer la coulée verte et contribuer au maillage écologique.

Critères de durabilité

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

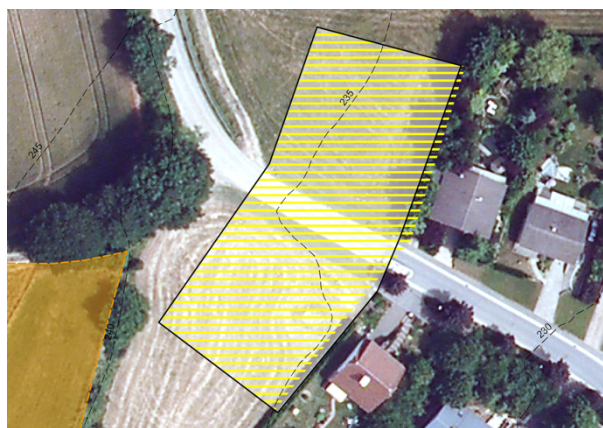
5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- **Périmètre du ou des PAP**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » pourra être couverte par plusieurs PAP, sans compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - Dans le cas d'une réalisation par plusieurs PAP, chacun d'entre eux devra présenter un concept d'ensemble et démontrer son intégration dans ce concept.
- **Phases de réalisation**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » peut être réalisé en deux phases.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
 - Environnement : un écobilan doit être réalisé lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.



Propriétaires fonciers

Commune de Mondorf-les-Bains



Contraintes

Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées - surfacique

Terrains avec des vestiges archéologiques connus

Recommandations SUP 1^{ère} et 2^{ème} parties (selon efor-ersa, 2014 et 2019) :

- **Paysage** : les incidences du projet sur le paysage restent moyennes et peuvent être réduites en prévoyant des mesures d'intégration, en particulier de nouvelles plantations assurant la transition entre la zone agricole et la zone urbaine afin de recréer le caractère rural de cette entrée de localité.
- **Biens matériels** : la route de Filsdorf au niveau de cette zone est marquée par la présence de pavés en grès. Les routes pavées sont relativement rares au Luxembourg, et la présence de ces pavés donne un caractère particulier à cette entrée de localité. Nous recommandons donc de conserver cette particularité.