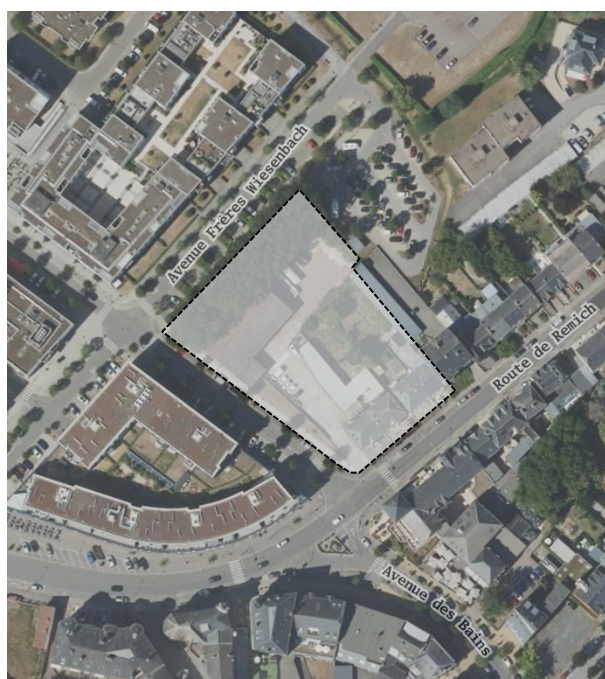


Commune de Mondorf-les-Bains

Localité de Mondorf-les-Bains

SCHÉMA DIRECTEUR M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer

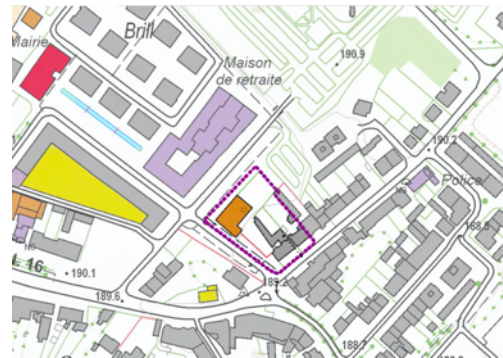


Version février 2023

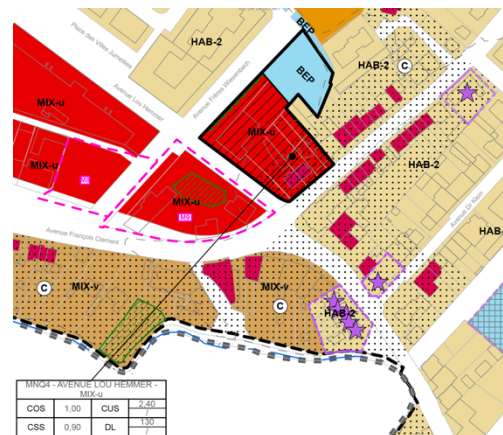
1. ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Le présent schéma directeur oriente le PAP « nouveau quartier » n°M-NQ4 à réaliser dans la localité de Mondorf-les-Bains.

- **Superficie** : 0,55 ha brut
- **Localisation** : au centre-sud de la localité de Mondorf-les-Bains, à l'est du Quartier du Brill
- **Environnement bâti** : maisons unifamiliales et plurifamiliales, commerces, équipements publics ; secteur protégé d'intérêt communal et constructions protégées au niveau communal et national côté route de Remich
- **Éléments naturels** : alignement d'arbres côté ouest, inscrit comme biotope protégé
- **Accessibilité** : quartier encadré par la route de Remich (est), l'avenue Lou Hemmer (sud) et l'avenue des Frères Wiesenbach (ouest) ; arrêts de bus à moins de 150 m (av. des Frères Wiesenbach, arrêt « Brill » et route de Remich, arrêt « Casino 2000 ») ; gare de Bettembourg à 15 km.



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



Extrait de la partie graphique du PAG

Contraintes

- **Topographie** : terrain plat
- **Éléments identitaires bâtis** : constructions existantes aux n°3 et 5 route de Remich sous protection communale en tant que construction à conserver et n°3, 5, 7 et 9 route de Remich sous protection nationale (arrêté ministériel du 3 février 2023).

Enjeux

- **Développement urbain** :
 - Conforter le nouveau centre de la localité de Mondorf-les-Bains, à l'est du quartier du Brill, et proposer un front bâti qui participe à la liaison entre le quartier des Bains et le nouveau centre Brill et ses équipements publics.
 - Intégrer les constructions protégées le long de la route de Remich et les mettre en valeur.
 - Proposer une mixité des fonctions, à savoir des commerces et logements côté Brill et uniquement des logements le long de la route de Remich.
- **Mobilité** :
 - Réaménager le nord de l'avenue Lou Hemmer pour y prévoir du stationnement et sécuriser les déplacements doux.
 - Prévoir le stationnement nécessaire aux logements en sous-sol, pour valoriser le terrain.
- **Paysage et écologie** :
 - Assurer dans les aménagements du quartier la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
 - Réduire les incidences du projet sur le paysage par la mise en valeur des éléments naturels et bâtis existants, et leur continuité.
 - Limiter l'impact écologique du projet par la qualité des nouvelles constructions.



Site depuis la route de Remich



Site depuis la rue Lou Hemmer

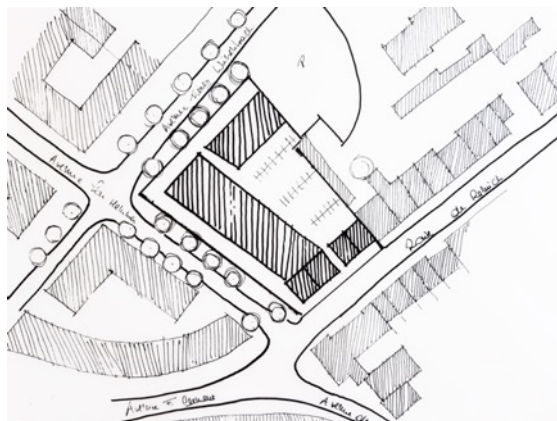


Site depuis l'av. Frères Wiesenbach

2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- Dédier au minimum 60 % 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 ;
- Développer un projet mixte avec des activités de type commerces de proximité ou hôtel.
- Pour la répartition de cette **mixité de fonctions**, privilégier le logement collectif en étages et les commerces au rez-de-chaussée, notamment y favoriser avenue des Frères Wiesenbach les bureaux et/ou restaurants/café.
- Respecter la densité maximum de **130 logements par hectare**, correspondant à 69 unités de logements pour l'ensemble du site.
- Proposer une **architecture contemporaine** pour les nouvelles constructions le long de l'avenue des Frères Wiesenbach, tout en mettant en valeur les bâtiments protégés de la route de Remich.
- Autoriser un faible recul avant pour la nouvelle construction avenue des Frères Wiesenbach afin de mieux cerner l'espace rue à cet endroit.
- Adapter le nombre de niveaux de manière à créer une **transition douce avec les bâtiments protégés de la route de Remich** et avec le quartier des Bains. Marquer une transition progressive entre les deux côtés du nouveau quartier.
- Conserver un **traitement vert** au centre de l'îlot.



Proposition d'aménagement du site

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Planifier les nouveaux aménagements en référence aux aménagements paysagers réalisés dans le cadre du PAP Brill.
- **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public** : inférieur à **25 % de la surface brute** du terrain.

Éléments identitaires à préserver

- Conserver et mettre en valeur les bâtiments existants situés au **3, 5, 7 et 9 route de Remich**. Des extensions sont possibles en façade arrière, dans le respect de la valeur architecturale des constructions et avec un accord préalable de l'INPA.

Mesures d'intégration spécifiques

- Limiter les niveaux des nouvelles constructions à 4 niveaux pleins avec un étage en retrait supplémentaire le long de l'avenue Frères Wiesenbach et à 5 niveaux pleins avec un étage en retrait supplémentaire au carrefour entre l'avenue des frères Wiesenbach et l'avenue Lou Hemmer.
- Traiter harmonieusement l'entrée du quartier Brill.
- Privilégier les toitures plates végétalisées.

Séquences visuelles

- Traiter l'angle de l'avenue Lou Hemmer et avenue des Frères Wiesenbach avec précaution en y projetant une saillie attirant l'attention du piéton vers cet endroit.
- Créer une entrée de quartier qui met en valeur les bâtiments protégés, route de Remich.
- Proposer une connexion entre le quartier des Bains et la place des Villes Jumelées bien lisible en prolongeant la galerie existant déjà sur la place et le long de l'avenue Lou Hemmer.

3. CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions

- **Réseau routier :**
 - Privilégier les avenues Lou Hemmer et des Frères Wiesenbach pour desservir les différentes constructions, sans création de nouvelles voiries à l'intérieur du nouveau quartier.
- **Mobilité douce :**
 - Prévoir une liaison douce traversant le nouveau quartier, reliant l'avenue Lou Hemmer et le parking prévu au nord du site.

Aires de stationnement

- Prévoir les places de stationnement privées nécessaires aux logements en sous-sol des nouvelles constructions.
- Réaménager l'avenue Lou Hemmer pour y intégrer des places de stationnement publiques perpendiculaires à la voie.

Infrastructures techniques majeures

- Adapter les réseaux à la topographie du terrain et utiliser les infrastructures existantes aux abords.

4. CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Intégration au paysage

- Proposer des formes de constructions peu consommatrices de terrain tout en s'intégrant à la typologie urbaine du quartier du Brill et des constructions protégées de la route de Remich.
- Assurer la continuité des différentes trames vertes existantes dans le quartier du Brill.
- Proposer un traitement écologique et paysager de l'espace compris entre les habitations protégées et les nouvelles constructions.

Maillage écologique

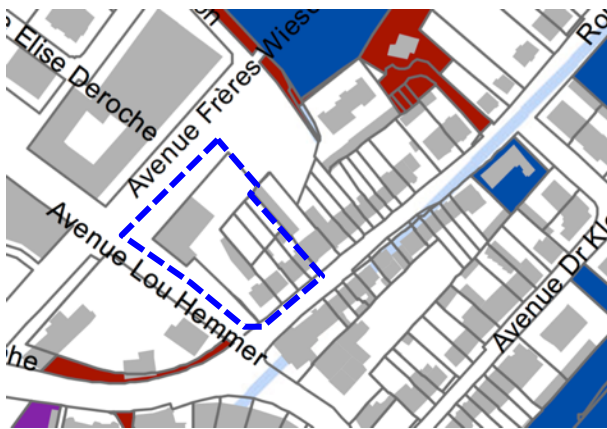
- Assurer la continuité des trames vertes limitrophes au quartier.
- Compenser en amont du projet la destruction de l'alignement d'arbres côté ouest (avenue des Frères Wiesenbach), recensé comme biotope protégé au titre de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Critères de durabilité

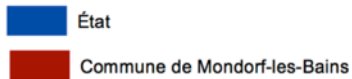
- **Réduction des surfaces scellées**
 - Pour la voirie et les espaces extérieurs, publics et privés, limiter les surfaces d'enrobé au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces (public, privé, semi-privé) : pavés, dalles, béton désactivé, sable stabilisé... et de diminuer les eaux de ruissellement (chaussée semi-poreuse, utilisation de matériaux perméables, etc.).
- **Implantation et conception des constructions**
 - Privilégier des bâtiments de formes simples et compacts pour les nouvelles constructions.
 - 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**
 - 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 au site.

5. CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

- **Périmètre du ou des PAP**
 - La zone soumise à un PAP « nouveau quartier » sera exécutée par un seul PAP couvrant l'ensemble du site.
- **Phases de réalisation**
 - En cas de réalisation en plusieurs phases, la première phase devra prévoir l'aménagement des infrastructures nécessaires au bon déroulement de l'aménagement.
- **Études à prévoir en amont du PAP (liste non exhaustive)**
 - Un bilan des biotopes doit être réalisé et des mesures de compensations sont à prévoir avant tout aménagement du site en cas de destruction totale ou partielle du biotope protégé linéaire le long de l'avenue Frères Wiesenbach (alignement d'arbres).
 - En raison des conditions particulières du site, une étude hydrogéologique est nécessaire pour anticiper les éventuelles conséquences de la modification de l'écoulement des eaux souterraines résultant des nouvelles constructions.



Propriétaires fonciers



Contraintes

