
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) VILLE DE DUDELANGE



MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

Partie écrite, plusieurs articles pour permettre les habitations légères [Dossier 6]

- » *Justification des modifications et résumé*
- » *Étude préparatoire*
- » *Projet de modification du PAG - partie écrite*

Novembre 2024

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

PREAMBULE

La Ville de Dudelange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG) pour permettre la réalisation d'habitations légères.

Le PAG en vigueur de la Ville de Dudelange a été voté au Conseil Communal le 25 octobre 2021, puis approuvé par la ministre de l'Intérieur en date du 22 juillet 2022 (Réf. 60C/026/2020). L'arrêté de la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable date du 2 février 2022 (Réf. 95594+90308).

Le présent dossier vise la modification ponctuelle de la partie écrite. Les articles suivants sont modifiés :

- » Article 1 « Zone d'habitation 1 »,
- » Article 2 « Zone d'habitation 2 »,
- » Article 3 « Zone mixte urbaine »,
- » Article 4 « Zone de bâtiments et d'équipements publics »,
- » Article 20 « Emplacements de stationnement »,
- » Article 25 « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- » Article 27 « Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés »,
- » Article 30 « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type – environnement construit C »,
- » Chapitre 7 « Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol ».

Par analogie, cette modification de la partie écrite du PAG implique aussi une modification de la partie écrite des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Le résumé à la page 9 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par :

- » *la justification des modifications et le résumé,*
 - » *l'étude préparatoire,*
 - » *le projet de modification du PAG, partie écrite.*
-

La Ville de Dudelange est d'avis que *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 ne sont pas prévisibles*** à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 28 octobre 2024 (en annexe).

SOMMAIRE

Justification des modifications et résumé		7
1	Résumé et justifications de l'initiative	9
Étude préparatoire		11
2	Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante	13
3	Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement	14
4	Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs	14
Projet de modification du PAG		15
5	Modifications apportées au PAG	17
6	Versions coordonnées	27
Annexes		29
1	Fiche de présentation	31
2	Certificat PAG upload	33
3	Dispense du Ministère de l'Environnement	35

Justification des modifications et résumé

1 Résumé et justifications de l'initiative

La Ville de Dudelange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie écrite de son Plan d'Aménagement Général (PAG) pour permettre la réalisation d'habitations légères.

Le présent dossier vise la modification ponctuelle de la partie écrite. Les articles suivants sont modifiés :

- » Article 1 « Zone d'habitation 1 »,
- » Article 2 « Zone d'habitation 2 »,
- » Article 3 « Zone mixte urbaine »,
- » Article 4 « Zone de bâtiments et d'équipements publics »,
- » Article 20 « Emplacements de stationnement »,
- » Article 25 « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- » Article 27 « Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés »,
- » Article 30 « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type – environnement construit C »,
- » Chapitre 7 « Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol ».

Cette modification du PAG permettra d'autoriser, sous certaines conditions, des habitations légères dans les zones d'habitation 1 et 2, dans la zone mixte urbaine et dans la zone de bâtiment et d'équipements publics, ainsi que dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type – environnement construit. L'article 20 concernant les emplacements de stationnement est précisé en ce sens.

Cette modification vise aussi à permettre temporairement l'aménagement d'habitations légères, réalisées par un promoteur public, dans les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé. Cette modification permettra aussi l'aménagement d'habitations légères dans 4 PAP approuvés et maintenus.

Par analogie, cette modification de la partie écrite du PAG implique aussi une modification de la partie écrite des PAPs QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.

Étude préparatoire

2 Etude préparatoire Section 1 : Analyse globale de la situation existante

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

2.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.2 Démographie

Au 1^{er} janvier 2024 la population de la Ville s'élevait à 22.043 personnes.

2.3 Situation économique

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.4 Situation du foncier

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.5 Structure urbaine

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.6 Equipements collectifs

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.7 Mobilité

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.8 Gestion de l'eau

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

2.11 Potentiel du développement urbain

La création d'habitations légères augmentera ponctuellement et légèrement le potentiel de développement.

2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

3 Etude préparatoire Section 2 : Concept de développement

3.1 Concept de développement urbain

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

3.2 Concept de mobilité

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

3.3 Concept des espaces verts

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

3.4 Concept financier

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

4 Etude préparatoire Section 3 : Schémas Directeurs

Sans objet, il s'agit de la modification de la partie écrite du PAG.

Projet de modification du PAG

5 Modifications apportées au PAG

5.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également exclusivement admis :

- **des logements intégrés,**
- **des habitations légères,**
- des logements de type collectif,
- des activités de proximité tels que ; commerces, artisans et services,
- des professions libérales,
- des crèches,
- des équipements de service public.

~~Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.~~

L'entreprise existante au lieu-dit « op der Färt », parcelles 1551/5744 et 1559/4470, peut poursuivre ses activités, y compris le stockage de matériaux, sans préjudice du présent article. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Les services administratifs ainsi que des activités de loisirs, culturelles et de culte ne sont pas autorisés.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant, mis à part les équipements de service public, peuvent être exercées sur une surface construite brute de 200 m² au maximum par immeuble et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement. Les crèches sont autorisées au rez-de-chaussée et au premier étage d'un l'immeuble sous condition d'avoir une surface construite brute maximale de 300 m² par immeuble. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements à réaliser sont de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum 90% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type collectif.

Y sont également exclusivement admis :

- **des logements intégrés,**
- **des habitations légères,**
- des maisons unifamiliales,
- des activités de commerce,
- des activités artisanales,
- des services administratifs ou professionnels,
- des activités de loisirs et culturelles,
- des équipements de service public.

~~Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.~~

Les activités de culte ne sont pas autorisées.

L'implantation de nouvelles stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis. Les stations - service existantes sont destinées aux véhicules particuliers, les pompes à haut débit sont interdites. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés. Toutefois, l'augmentation du nombre de pompes à carburant est interdite.

Les affectations admises autres que l'habitation, mis à part les équipements de service public, les hôtels et les appart-hôtels, peuvent être exercées sur une surface construite brute de 300 m² au maximum par unité, au rez-de-chaussée et au premier étage uniquement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public, hôtels et appart-hôtels.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, sous réserve des dispositions ci-après, au moins 50% des logements à réaliser sont de type collectif. Le principe des 50% minimum de logements de type collectif ne s'applique pas pour le PAP NQ – SD 04, rue Edison, où aucun logement de type collectif n'est obligatoire.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 20% des logements à réaliser sont de type maison unifamiliale.

Ce principe des 20% minimum de logements de type maison unifamiliale ne s'applique pas pour les PAP NQ ci-dessous :

- PAP NQ – SD Nord du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD Centre du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD Sud du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD Italie du quartier NeiSchmelz,
- PAP NQ – SD 08, route de Luxembourg – Citroën,
- PAP NQ – SD 15, A Bëlleg,
- PAP NQ – SD°35, route de Kayl,
- PAP NQ – SD°36, Ribeschpontergriecht.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au minimum 80% de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement, sauf pour le PAP NQ – SD Sud du nouveau quartier NeiSchmelz, où la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70% au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine est destinée à renforcer le caractère urbain de la Ville.

Y sont exclusivement admis :

- des habitations,
- des activités de commerce de détail dont la surface construite brute est limitée à 3.000m² par immeuble bâti, sauf dans les PAP NQ – SD Nord, PAP NQ – SD Centre et PAP NQ – SD Sud du nouveau quartier NeiSchmelz, ainsi que dans le PAP NQ – SD 02, îlot Hôtel de ville, le PAP NQ – SD 03, rue Jean Wolter, le PAP NQ – SD 06, route de Bettembourg et le PAP NQ – SD 14 du futur quartier Ribeschpont, où la surface construite brute est limitée à 1.000 m² par immeuble bâti,
- des activités artisanales,
- des activités de loisirs et de récréation,
- des services administratifs ou professionnels,
- des hôtels, des appart-hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- des équipements de service public.

~~Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.~~

L'implantation de nouvelles stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis. Les stations – service existantes sont destinées aux véhicules particuliers, les pompes à haut débit sont interdites. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés. Toutefois, l'augmentation du nombre de pompes à carburant est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, au minimum 25% de la surface construite brute des immeubles à réaliser est à dédier à des fins de logement, sauf pour le PAP NQ – SD Nord, le PAP NQ – SD Centre et le PAP NQ – SD Sud du nouveau quartier NeiSchmelz, où la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 40% au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, au moins 30% de la surface construite brute des rez-de-chaussée doivent être occupés par des affectations autres que l'habitation.

Art. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est exclusivement destinée à accueillir les constructions et aménagements d'utilité publique destinés à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service, **des habitations légères** ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les centres intégrés pour personnes âgées (CIPA), les maisons de soins, les logements encadrés, les structures d'hébergement pour personnes âgées, les internats, les logements pour étudiants, les logements intergénérationnels, les logements locatifs à caractère social ou abordable et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis. Tout projet de logements à caractère social ou abordable doit être réalisé par la Ville ou un promoteur public.

Les sites où Kiirchheckercher – quartier Budersberg (ZAD-SD :12b) et le site des terrains de tennis de la rue Pasteur – quartier Brill est à développer prioritairement en logements locatifs à caractère social ou abordable.

On distingue :

- » BEP - bp, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics.
- » BEP - éq, pour les équipements et aménagements publics ainsi que pour les bâtiments en relation directe avec la destination de la zone. La parcelle n° 3062/8934 de la section C de Dudelange, au lieu-dit route de Volmerange, est réservée pour des équipements techniques.
Une partie de la parcelle n° 1091/6683 de la section B de Burange est réservée exclusivement à l'aménagement d'un bassin d'orage et aux infrastructures / aménagements complémentaires.
- » BEP - ep, pour les espaces publics. Y sont admis des constructions légères et aménagements légers requis pour développer le lieu en tant qu'espace public ouvert.
Y sont également admis des accès, des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.
- » BEP - se, pour les serres à l'arrière du site de l'Hôpital de la Ville de Dudelange sur les parcelles 3196/9705 et 3196/9706. Toute nouvelle construction y est interdite. Les serres existantes peuvent être maintenues, reconstruites et entretenues, mais aucune extension n'est autorisée.
Y sont également admis des chemins d'accès, sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.
- » BEP – le, pour le site du parc Le'h. Y sont autorisées des activités de l'HORECA et des activités culturelles. Les constructions existantes peuvent être maintenues, reconstruites et entretenues. Des extensions de faible envergure des bâtiments existants sont autorisables, ainsi que des aménagements et équipements de faible envergure, en relation avec la destination de la zone.

Chapitre 2 Emplacements de stationnement

Art. 20 Emplacements de stationnement

- a) Toute nouvelle construction, reconstruction ainsi que toute transformation ne sont autorisées que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicule et vélo est prévu.
Les emplacements doivent être aménagés sur la parcelle concernée.
Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.
Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.
- b) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum / **maximum** pour les habitations :
- un emplacement **minimum** par maison unifamiliale,
 - un emplacement **minimum** par logement de moins de 50 m² de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble,
 - un emplacement et demi **minimum** par logement de 50 m² ou plus de surface habitable nette dans une maison d'habitation collective. Ces emplacements doivent être aménagés à l'intérieur de l'immeuble,
 - un emplacement **minimum** par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble,
 - **un emplacement maximum par habitation légère implantée sur une parcelle libre (Baulücke).**
- c) Sont à considérer comme emplacement de stationnement minimum pour les affectations autres que l'habitation :
- un emplacement par tranche entamée de 40 m² de surface exploitée² pour les commerces, cafés, restaurants, établissements artisanaux, les services, les bureaux et administrations.
 - dans les zones d'habitation et mixtes, un seul emplacement supplémentaire pour visiteur est autorisé par parcelle, à l'extérieur du bâtiment et dans le recul avant,
 - un emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages de réparation avec un minimum de 3 places,
 - un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les établissements industriels,
 - un emplacement par tranche entamée de 5 sièges pour les cinémas, théâtres, églises,
 - un emplacement par tranche entamée de 2 chambres pour les constructions hospitalières et hôtelières,
 - un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires, sauf dans la zone mixte urbaine du centre de Dudelange, avec un minimum de deux emplacements par tranche entamée de 200 m² de surface construite brute.
- d) Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélo à l'intérieur d'une construction :
- un emplacement minimum par tranche entamée de 30 m² de surface habitable nette pour les maisons d'habitation collective,

² Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.

- un emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et d'activité de services professionnels ; et
 - un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
 - un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.
- e) Par dérogation aux points a), b), c) et d) ci-dessus, dans le nouveau quartier NeisSchmelz, soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Sont à considérer comme emplacement maximum de voitures :

- 0,8 emplacement par logement,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées,
- un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche entamée de 160 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche entamée de 8 sièges pour les cinémas, théâtres,
- un emplacement par tranche entamée de 3 chambres pour les constructions hôtelières,
- un emplacement visiteur par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches et 2 emplacements réservés au personnel de la crèche.

Des emplacements pour les voitures pour visiteurs sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site et à préciser dans les PAP NQ.

Le nombre maximal d'emplacements de stationnement pour voitures peut être augmenté d'un maximum 5% pour une durée maximale de 5 ans. Les emplacements provisoires supplémentaires sont à aménager dans les parcs de stationnement collectifs en Zone de bâtiment et d'équipement public. La durée maximale court à partir de l'accord de l'autorisation de construire. La durée maximale est susceptible d'être renouvelée sur autorisation du bourgmestre pour des raisons dûment motivées.

Les emplacements de stationnement sont aménagés dans des aires de stationnement collectif en site propre. Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour voiture, à l'exception de ceux prévus à l'alinéa ci-devant.

Sont à considérer comme emplacement minimum pour vélos :

- un emplacement par 30 m² de surface net de logement,
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface exploitée pour les commerces et services de proximité, cafés, restaurants, les bureaux et administrations,
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface exploitée pour les « startup », les activités artisanales, les activités liées à la production du film, des activités de récréation et similaires,
- un emplacement par tranche de 8 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres;
- un emplacement par tranche de 5 chambres pour les hôtels,
- un emplacement par 5 élèves pour les écoles et maisons relais,
- des emplacements pour vélos sont à prévoir en fonction des besoins spécifiques des activités sur le site, ainsi que pour les visiteurs. Le nombre d'emplacements est à préciser dans les PAP NQ.

Les PAP NQ précisent la localisation des emplacements pour vélos.

- f) Dans les PAP « nouveau quartier » une exception aux points a), b) et c) peut être accordée :
- pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être situé dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné et d'être définitivement affecté au stationnement de voitures,
 - pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

g) Dérégation :

Dans la zone mixte urbaine dans le centre de Dudelange, à savoir exclusivement dans le PAP QE [MIX-u*s] et dans le cas où il n'est pas possible d'aménager les emplacements de stationnement pour véhicules sur le terrain même du projet, les immeubles qui font l'objet d'un agrandissement, d'une reconstruction ainsi que d'une transformation augmentant la surface construite brute d'au moins 30 m² et/ou d'un changement d'affectation sont frappés d'une taxe compensatoire à payer et dont le taux et les modalités seront fixés par le règlement sur les taxes de la Ville. Toutefois, en cas de transformation, la taxe ne frappera que la surface nouvelle ainsi créée et dépassant 30 m².

Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être accordée pour des projets **de logement abordable à caractère social, par exemple : logements sociaux réalisés par la Ville ou un promoteur public**, conformément à la loi du **7 août 2023** ~~20 décembre 2019~~ relative au **logement abordable** ~~x critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.~~

Dans le cadre d'une nouvelle construction, d'un agrandissement et/ou d'une transformation d'un bâtiment accueillant une entreprise et/ou d'un changement d'affectation, une augmentation de 20% du nombre d'emplacements de stationnement peut être exigée si la nature d'une entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations d'une entreprise sont modifiées.

Dans les zones d'activités économiques communale type 1 et type 2, dans les zones d'activités économiques nationales et dans les zones d'activités spécifiques nationales, les emplacements de stationnement peuvent ne pas se situer sur la propriété concernée sous condition que le propriétaire de la propriété concernée ou l'exploitant de l'établissement sis sur cette propriété fournit la preuve de disposer d'un nombre d'emplacements suffisants pour voitures dans un parc de stationnement public ou privé, à l'intérieur des limites de la zone d'activités économiques concernées.

Dans le plan d'aménagement particulier « Eurohub-Sud », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 03.03.2010, le concept de stationnement autorise l'aménagement d'emplacements de stationnement sur des « zones de parking » propre à chaque opérateur et sur des « zones de parking » communes.

Dans les zones d'habitation et mixtes, et uniquement pour les constructions existantes à vocation commerciale, artisanale, publique et de service, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation.

Une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée pour les bâtiments dotés d'une protection communale ou nationale ainsi que pour l'aménagement d'équipements de service public.

L'aménagement d'emplacements de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, également dotés d'une protection communale ou nationale, peut être autorisé à condition de ne pas augmenter la surface scellée.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 25 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Un plan d'ensemble peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 12,00 mètres carrés maximum.

Des hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement sur une surface couverte de 24,00 mètres carrés maximum.

Pour les abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires, ces autorisations ne constituent pas un droit acquis et perdent leur validité au moment de l'exécution du PAP NQ.

Des habitations légères réalisées par la Ville ou un promoteur public sont autorisées temporairement en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Des constructions et aménagements provisoires d'utilité publique sont autorisés sur le PAP NQ – SD 06 le long de la route de Bettembourg, en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites (Starkregen) suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

Dans le PAP NQ – SD : 34, l'entreprise existante au lieu-dit « op der Färt », parcelles 1551/5744 et 1559/4470, peut poursuivre ses activités, y compris le stockage de matériaux. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des constructions et aménagements provisoires sont autorisés sur le PAP NQ – SD Nord, le PAP NQ – SD Centre, le PAP NQ – SD Sud et le PAP NQ – SD Italie du nouveau quartier NeisSchmelz durant la phase de réalisation des différents PAP NQ, notamment pour des événements culturels, récréatifs, sportifs ou de l'Horeca.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol, du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 27 Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour toutes les prescriptions qui ne sont pas règlementées dans les parties graphiques et / ou écrites des plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone identique du PAG sont d'application.

Des habitations légères sont autorisées sur les terrains viabilisés et ouverts au développement en habitation uniquement dans les plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir numérotés 1, 5, 8 et 16. Les prescriptions de l'article 18.12 de la partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » sont d'application.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

Ref. plan	Nom du Plan d'Aménagement Particulier	N° du dossier au Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive du Ministère de l'Intérieur	Partie écrite (PE) / Partie graphique (PG)
1	Hanzenthal	11281	04.10.2000	PG
3	Centre logistique Eurohub – Sud	16079/60C	03.03.2010	PE + PG
4	Place du Centre	16379/60C	02.07.2012	PE + PG
5	Lenkeschléi	16518/60C	21.03.2013	PE + PG
5	Lenkeschléi - modification	16518/PAP/60C	procédure allégée	PG
6	Rue Dominique Lang	16912/60C	29.07.2014	PE + PG
7	LIDL	17293/60C	08.12.2015	PE + PG
8	Rue Pasteur	17819/60C	12.06.2017	PE + PG
9	Zone industrielle Wolser	18099/60C	01.03.2018	PE + PG
10	Route de Burange	18259/60C	20.08.2018	PE + PG
10	Route de Burange - modification	18259/60C	procédure allégée	PE + PG
11	Rue Edison	18612/60C	06.04.2020	PE + PG
12	NeiSchmelz - Nord	18743/60C	14.10.2020	PE + PG
13	NeiSchmelz - Centre	18742/60C	15.10.2020	PE + PG
14	NeiSchmelz - Sud	18744/60C	15.10.2020	PE + PG
15	NeiSchmelz - Italie	18741/60C	14.10.2020	PE + PG
16	A Bëlleg	18753/60C	19.08.2020	PE + PG

Art. 30 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type – environnement construit "C"

Le secteur et éléments protégés de type « environnement construit » constitue les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, technique ou industrielle. Ce secteur et élément est soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection comprises dans le présent article et dans la partie écrite des Plans d'aménagement particulier "quartiers existants".

Les dispositions relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type environnement construit « C » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, sans préjudice de l'application des dispositions portant sur les constructions à conserver ainsi que les gabarits d'une construction existante à préserver.

Le secteur et éléments protégés de type « environnement construit » est marqué de la surimpression « C ».

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » englobe les :

- Immeubles et objets classés monuments nationaux (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
- Construction à conserver,
- Gabarit d'une construction existante à préserver,
- Alignement d'une construction existante à préserver,
- Structure du Greisendall protégée,
- Ensemble protégé : portail et mur.

...

Chapitre 7 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol.

...

Autre terminologie

M. Surface exploitée

Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.

N. Habitation légère

Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés.

6 Versions coordonnées

La version coordonnée de la partie écrite du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.

Annexes

1 Fiche de présentation

Annexe : Fiche de présentation

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

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>SUD</u>	Commune de	<u>Dudelange</u>	Surface du territoire	<u>2.141,51</u> ha
CDA	<input checked="" type="checkbox"/> Centre régional	Localité de	<u>Dudelange</u>	Nombre d'habitants	<u>22.043</u> hab. <small>10.01.2024</small>
		Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Membre du parc naturel	_____			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles	Modification de la partie écrite du PAG, articles 1, 2, 3, 4, 20, 25, 27, 30 et chapitre 7.				

Potentiels de développement urbain (estimation) Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m² - Statec 2010 commune Mersch

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois	
		potentiel [log]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]
dans les "quartiers existants" [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]						
zones d'habitation 1	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones d'habitation 2	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones mixtes	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones mixtes - état	_____	_____	_____	_____	_____	_____
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____	_____	_____	_____	_____	_____
autres	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ]	_____	_____	_____	_____	_____	_____
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

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
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG

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.

2 Certificat PAG upload

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 (Modif06) soumis par Zeyen+Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 18.10.2024 concernant la modification de la commune de Administration communale de la ville de Dudelange.

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

3 Dispense du Ministère de l'Environnement



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



Administration communale de la Ville de
Dudelange
B.P. 73
L-3401 Dudelange

Références : D3-24-0126-PS/2.3
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le **28 OCT. 2024**

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 du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Dudelange concernant plusieurs articles de la partie écrite du PAG – Dossier 6

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 27 septembre 2024 avec lequel vous m'avez soumis pour avis un projet de modification ponctuelle de la partie écrite du PAG visant, entre autres, de permettre des habitations légères dans les zones d'habitation 1 et 2, dans la zone de bâtiments et d'équipements publics, dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type – « environnement construit », dans quatre PAP approuvés ainsi que temporairement dans les zones soumises à PAP NQ. Par ailleurs, le projet prévoit d'admettre des logements intégrés dans les zones d'habitations 1 et 2 et de renvoyer à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

L'appréciation comme quoi le projet de modification ponctuelle du PAG n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives 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 ») est partagée. 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.