

Ville de Dudelange  
Modification PAG Habitations légères « Tiny Houses »



## Procédure parallèle modification PAG et PAP QE

<b>Procédure PAG</b>	<i>procédures parallèles</i>	<b>Procédure PAP « quartiers existants »</b>
1. Saisine et délibération du conseil communal		1. Transmission du dossier par le collège des bourgmestre et échevins
2. Publication, réunion d'information, réclamations des particuliers		2. Publication et observations / objections des particuliers
3. Avis de la commission d'aménagement et MENV (endéans quatre mois)		3. Avis de la cellule d'évaluation (endéans un mois)
4. Modification du PAG-Projet		4. Modification des projets de PAP QE
5. Vote du conseil communal		5. Vote du conseil communal
6. Deuxième publication et réclamations		
7. Approbation ministérielle		6. Approbation ministérielle

→ Saisine le 11 novembre 2024

→ Réunion d'information le 27 novembre 2024

Habitations légères  
**Prémisses**

## Prémisses

### Guide de mise en œuvre Tiny Houses (2023)

- » Répondre à une demande (société civile et communes)
- » Guide publié en 2023 reprenant un ensemble de recommandations du ministère de l'Intérieur pour faciliter l'implantation des habitations légères
- » Proposition de règlements types PAG, PAP QE, PAP NQ, RBVS existants



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

## Prémises

### Exemples de projet : Tiny house à Strassen

- » Surface : 34 m<sup>2</sup>
- » Niveaux : 1 niveau
- » Nombre de pièce : 1 pièce
- » Réalisation : 2023



## Prémisses

### Exemples de projet : Tiny house

- » Surface : 42 m<sup>2</sup>
- » Niveaux : 1 niveau
- » Nombre de pièce : 2 pièces
- » Spécificité : tiny house dans le jardin des parents
- » Réalisation : 2022



# Prémisses



## Localisation des HL

- » **Autoriser les habitations légères dans la commune**
- » Les habitations légères **peuvent être réalisées par tous**
- » **Autoriser les habitations légères en zones HAB-1, HAB-2, MIX-u** (Maître d'ouvrage privé ou public) et en **zone BEP** (MO public uniquement)
- » **Autoriser une habitation légère sur une parcelle occupée par une maison unifamiliale existante** (soit HL soit logement intégré en plus de la maison existante)
- » **Ne pas autoriser une habitation légère sur une parcelle occupée par une habitation collective (bi ou plurifamiliale)**
- » **Autoriser au maximum deux habitations légères par parcelle libre** (Baulücke)
- » **Autoriser lotissement de parcelle mais uniquement si preuve de faisabilité d'une maison uni, bi-familiale, plurifamiliale**
- » **Autoriser les habitations légères dans un secteur protégé**
- » **Autoriser les habitations légères dans certains PAP approuvés à maintenir sur les terrains déjà viabilisés et ouverts au développement en habitation uniquement**
- » **Autoriser les habitations légères dans un PAP NQ mais uniquement pour un projet porté par un maître d'ouvrage public** (dans l'attente de la réalisation du PAP NQ)



## Prémisses

### Prescriptions pour les HL

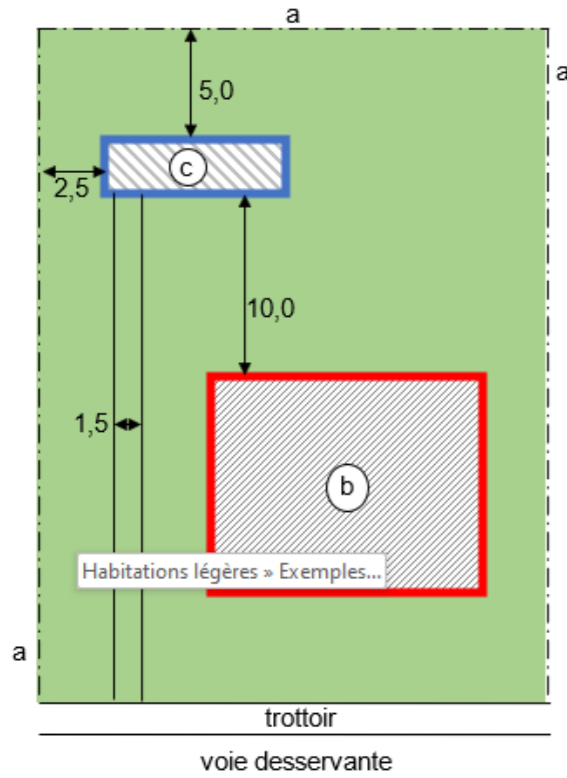
- » **L'habitation légère doit être assimilée à la maison unifamiliale** sise sur la même parcelle au même titre qu'un logement intégré (question de propriété)
- » **L'habitation légère est dédiée exclusivement à l'habitation**
- » Prévoir **1 emplacement de stationnement maximum par HL sur une Baulücke** et **aucun emplacement obligatoire sur une parcelle occupée par une maison unifamiliale** (logique du logement intégré)
- » **Adapter certaines prescriptions en fonction des particularités et du caractère temporaire** de la construction, par exemple : recul, hauteur, nombre de niveaux, emprise au sol, terrasse, dépendance
- » **Adapter certaines prescriptions concernant l'aspect extérieur**, par exemple : type de toiture, façades, parties saillantes, balcons
- » **Limiter la surface brute à moins de 50 m<sup>2</sup>**, préciser la hauteur des mezzanines, exiger une certaine performance énergétique, adapter les prescriptions concernant les escaliers, WC, buanderie, autorisation de bâtir, raccordements aux réseaux, gestion déchets, etc. (RBVS et autres règlements)



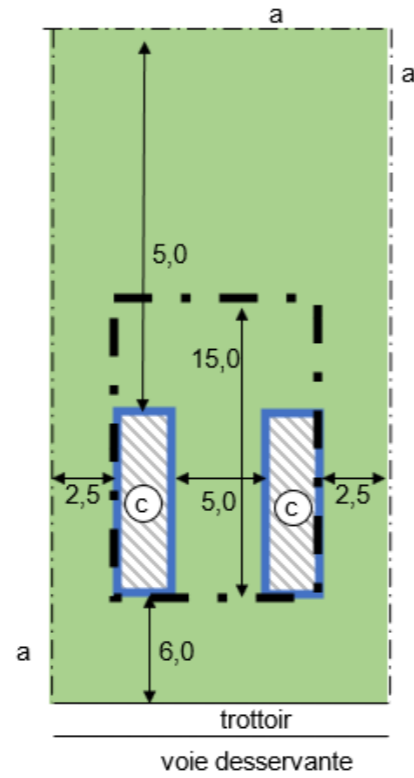
# Prémisses

## Résumé implantation

Habitation légère dans le recul postérieur

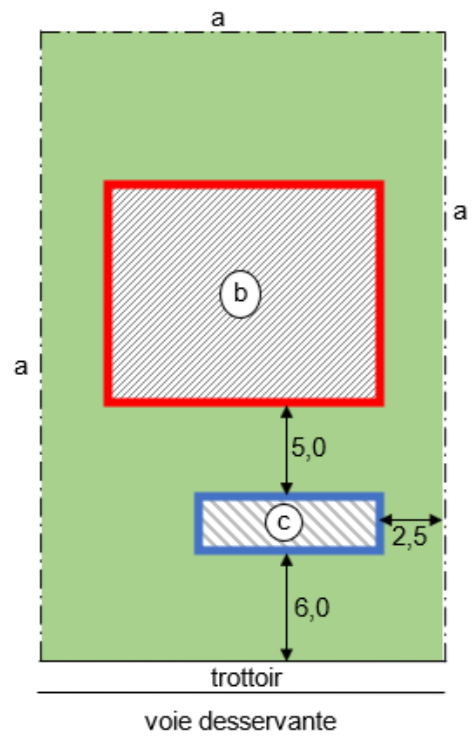


2 habitations légères sur une parcelle libre

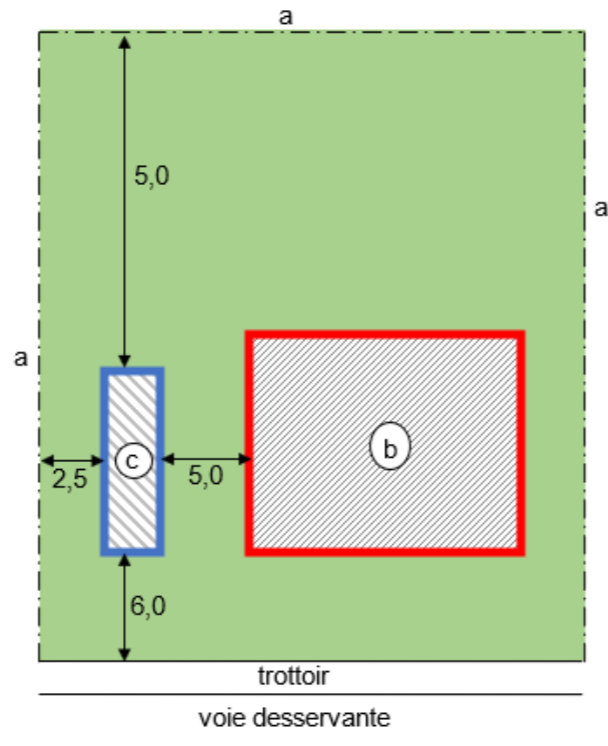


- a limite de propriété
- b construction principale
- c habitation légère
- ↗ accès piéton
- ⌈ ⌋ fenêtre de construction

Habitation légère dans le recul antérieur



Habitation légère dans le recul latéral



- a limite de propriété
- b construction principale
- c habitation légère

→ Modifications requises des parties écrites  
PAG, PAP QE et RBVS

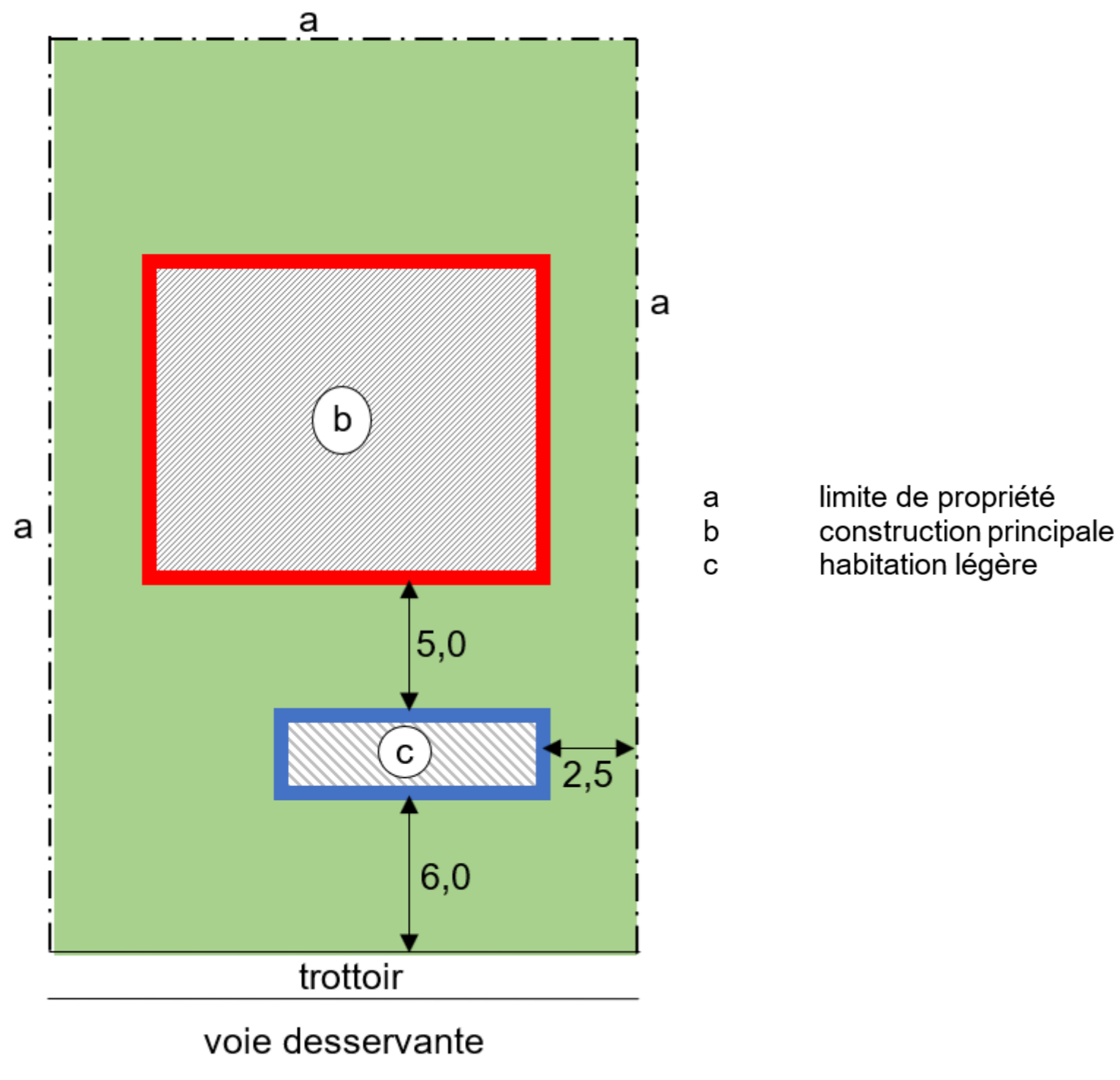
Habitations légères

# Exemples d'implantation à Dudelange

# Implantation dans la commune

Où peut-on construire des habitations légères ?

Habitation légère dans le recul antérieur



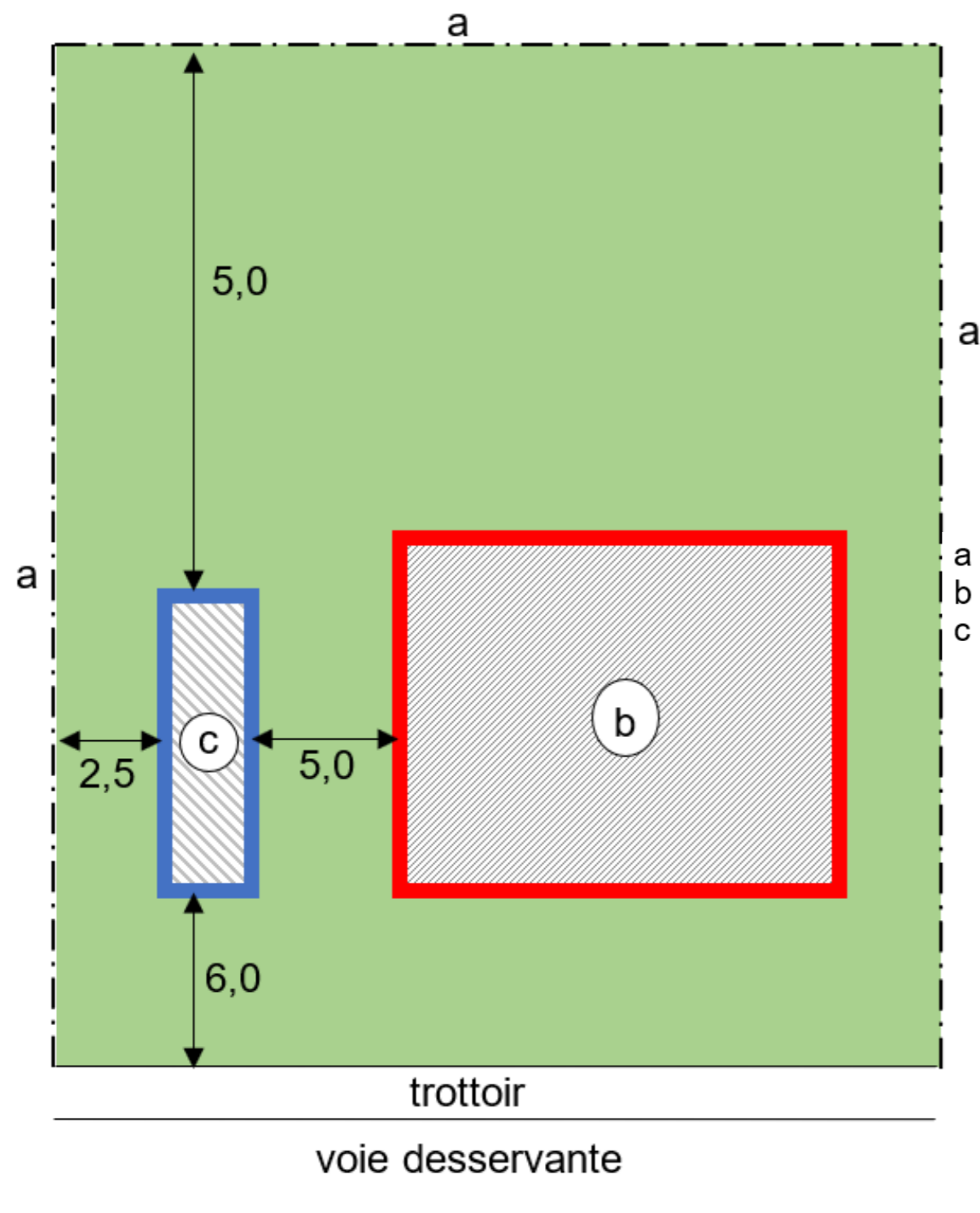
Exemple d'implantation dans un recul antérieur



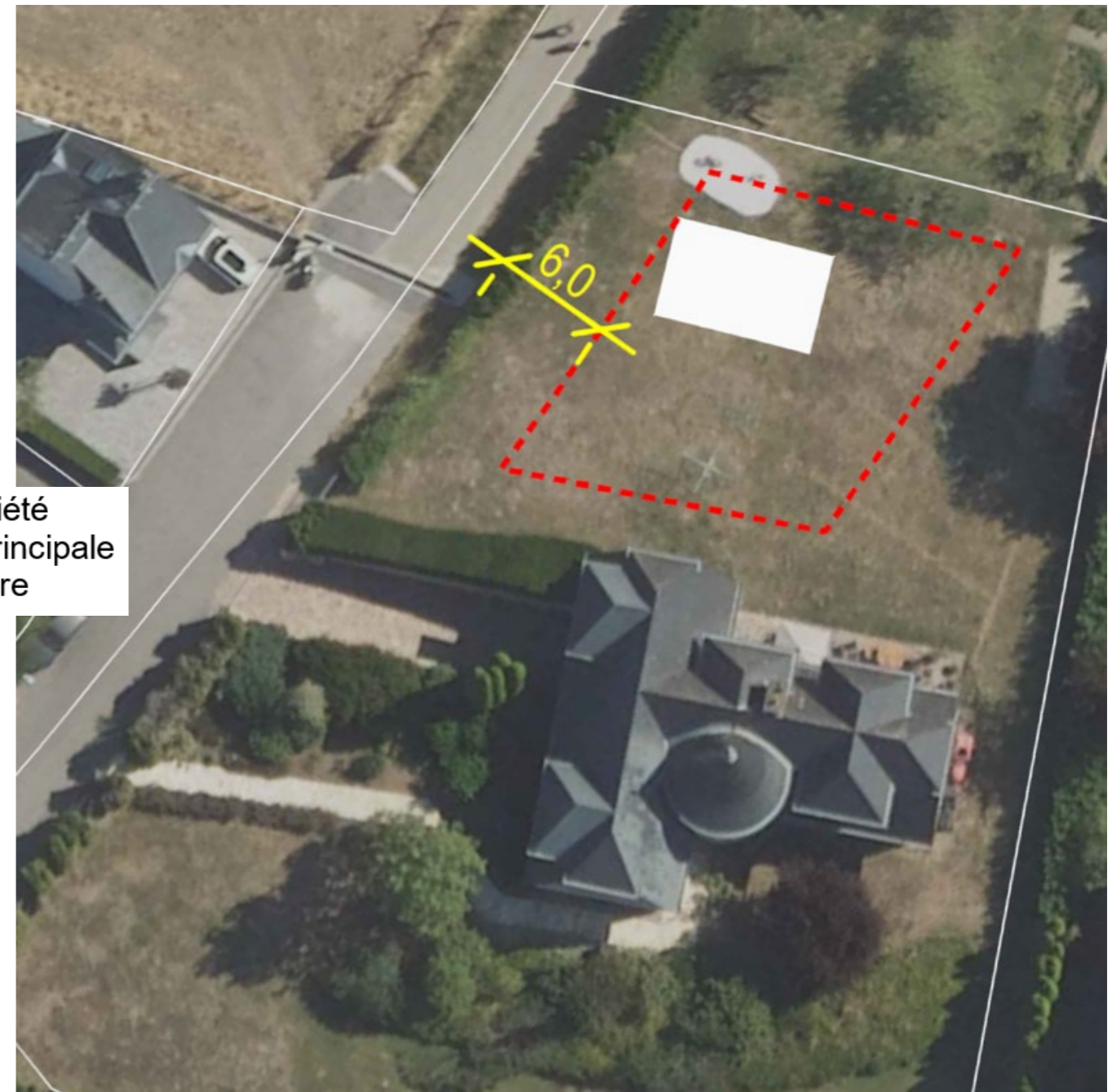
# Implantation dans la commune

Où peut-on construire des habitations légères ?

Habitation légère dans le recul latéral



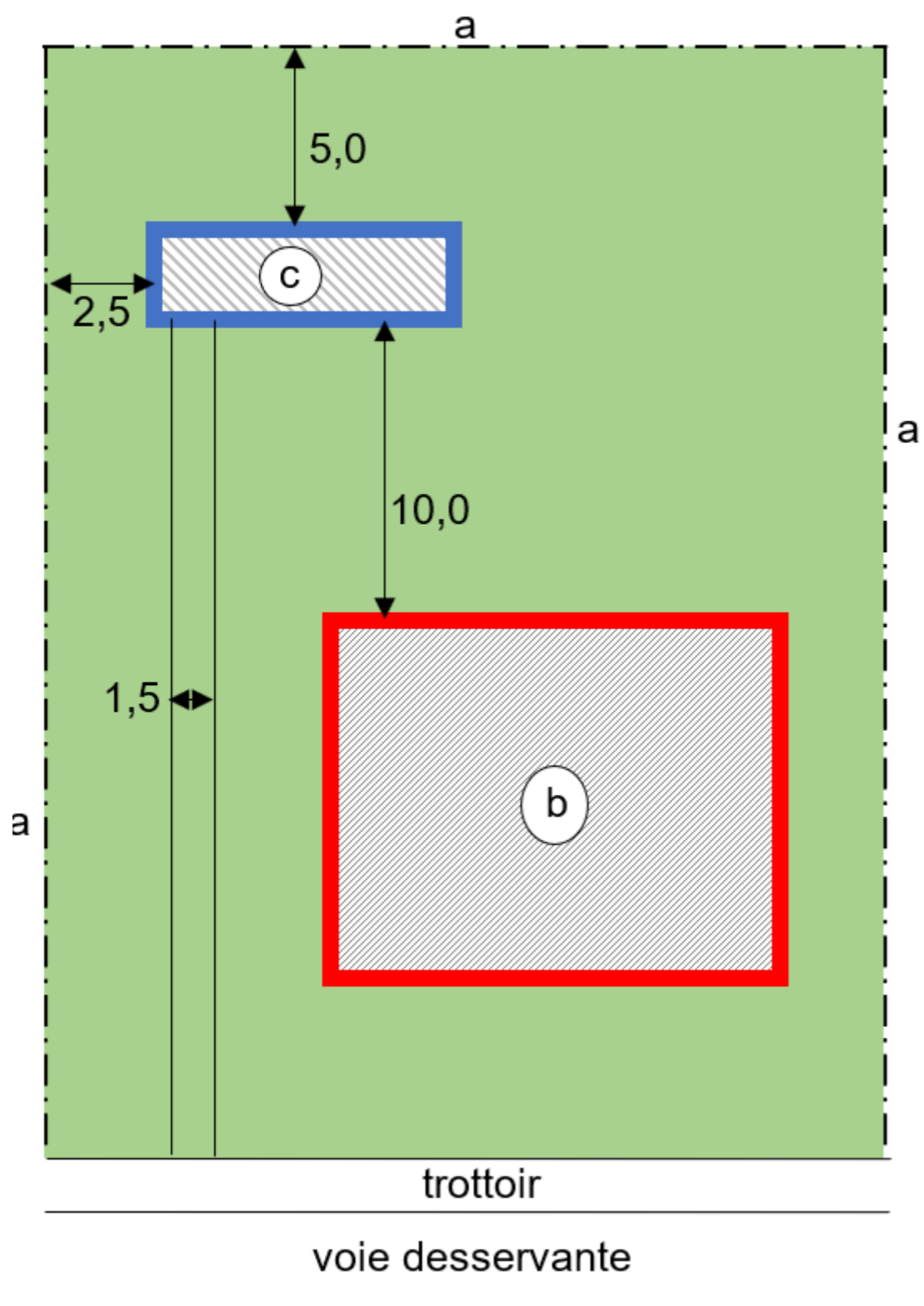
Exemple d'implantation dans un recul latéral



# Implantation dans la commune

Où peut-on construire des habitations légères ?

Habitation légère dans le recul postérieur



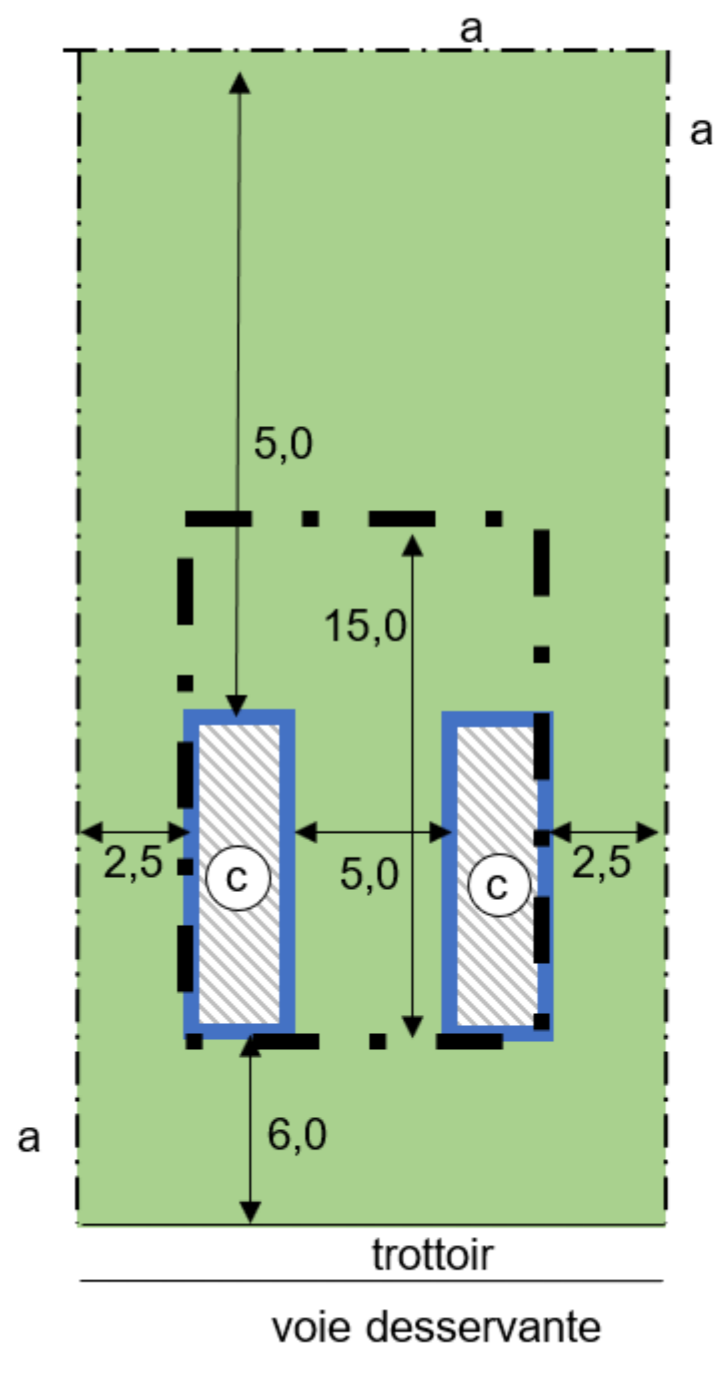
Exemple d'implantation dans un recul postérieur



# Implantation dans la commune

Où peut-on construire des habitations légères ?

2 habitations légères sur une parcelle libre



- a limite de propriété
- b construction principale
- c habitation légère
- ▲ accès piéton
- ▭ fenêtre de construction

Exemple d'implantation sur une baulücke



# Implantation dans la commune



Où peut-on construire des habitations légères ?

On ne peut pas construire d'habitations légères sur des parcelles qui ne sont pas directement desservies par des réseaux / par une voie publique



Habitations légères  
**Propositions PAG**



# Modification PAG

## Partie écrite

» Modifier les articles 1 à 4 « Zone d'habitation 1 », « Zone d'habitation 2 », « Zone mixte urbaine » et « Zone de bâtiments et d'équipements publics » **pour autoriser les habitations légères**

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 mineurs, 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 m<sup>2</sup> 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.

# Modification PAG

## Partie écrite

### » Modifier les articles 1 à 4 « Zone d’habitation 1 », « Zone d’habitation 2 », « Zone mixte urbaine » et « Zone de bâtiments et d’équipements publics » **pour autoriser les habitations légères**

#### **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 3.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 op 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.

# Modification PAG

## Partie écrite

» Modifier l'article 20 « Emplacements de stationnement » pour **préciser la clé de stationnement dédiée aux habitations légères**

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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).**

# Modification PAG

## Partie écrite

### » Modifier l'article 20 « Emplacements de stationnement » pour **rectifier le renvoi à la loi**

#### j) Dérogation :

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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** ~~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.

# Modification PAG

## Partie écrite

- » Modifier l'article 25 « Zone soumise à un PAP NQ » pour **permettre temporairement l'aménagement d'habitations légères, réalisées par un promoteur public, dans les zones soumises à un PAP NQ en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé**

### 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.

# Modification PAG

## Partie écrite

- » Modifier l'article 27 « Zone spéciale délimitant les PAP approuvés » pour **permettre l'aménagement d'habitations légères dans 4 PAP approuvés à maintenir** (sur les terrains déjà viabilisés et ouvert au développement en habitation uniquement)

### 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

## Modification PAG

### Partie écrite

- » Modifier l'article 30 « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type – environnement construit C » pour y **permettre l'aménagement d'habitations légères** (sans préjudice de l'application des dispositions portant sur les constructions à conserver et les gabarits d'une construction existante à préserver)

#### **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.

## Modification PAG

### Partie écrite

- » Modifier le chapitre 7 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol pour **définir les habitations légères**

### 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.**



Habitations légères

Propositions PAP QE

## Modification PAP QE

### Partie écrite

- » Modifier les articles 1 à 4 « PAP QE - Zone d’habitation 1 », « PAP QE - Zone d’habitation 2 », « PAP QE - Zone mixte urbaine » et « PAP QE - Zone de bâtiments et d’équipements publics » pour **préciser les prescriptions relatives aux habitations légères**

### 1.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] est destiné principalement à l’habitation unifamiliale.

b) Le PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] est subdivisé en secteurs :

- [HAB-1•a] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~,
- [HAB-1•b] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et les maisons bi-familiales,
- [HAB-1•c] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~, les maisons bi-familiales et les maisons plurifamiliales de 4 unités maximum par immeuble,
- [HAB-1•br] le quartier spécifique Brill pour les maisons unifamiliales uniquement.  
Le quartier spécifique Brill regroupe 5 types de maisons : type A, type B, type MA, type 1980 et type maison en bande,
- [HAB-1] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur, exécuté et qui est maintenu.

c) Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

**d) Un seul logement intégré par maison unifamiliale ou une seule habitation légère par parcelle occupée par une maison unifamiliale sont autorisés. Deux habitations légères au maximum sont autorisées sur une parcelle libre (Baulücke) sur laquelle la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.**

**Dans le quartier spécifique Brill [HAB-1•br], les habitations légères sont interdites.**

**Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l’article 18.12 Habitations légères.**

**de)** Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est d’au moins 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette. Le nombre de logements autorisé par construction résulte du rapport entre la surface habitable nette totale et la taille moyenne requise qui est de 80,00 m<sup>2</sup>. Ce résultat est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale égale ou supérieure à 75 centièmes. La prescription de la taille moyenne des logements ne s’applique pas pour les logements encadrés, les logements sociaux, les logements étudiants, ~~et~~ les logements intégrés **et les habitations légères**.

**ef)** Dans les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•b], des projets à caractère social de 4 unités maximum par immeuble sont autorisés, sous condition de s’intégrer dans le tissu bâti existant du quartier et qu’ils soient réalisés par la Ville ou un promoteur public, conformément à la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d’hygiène, de sécurité et d’habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d’habitation.

**fg)** Lors d’un lotissement d’un/de terrain(s) dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•c] dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue qui augmente le nombre de parcelles constructibles, au moins 50% des logements doivent être de type maison unifamiliale.

**Lors d’un lotissement d’un/de terrain(s) visant la réalisation d’habitations légères, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit garantir la réalisation de maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales, suivant les dispositions réglementaires applicables au(x) terrain(s).**

**gh)** Dans une maison unifamiliale, une personne exerçant sa profession est autorisée à installer son local professionnel à l’intérieur de sa résidence principale, sous condition que la surface du local professionnel se limite à un seul niveau de la maison unifamiliale.

## Art. 2 PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2]

### 2.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE de la zone d’habitation 2 est destiné principalement à l’habitation ainsi qu’aux activités qui en sont le complément naturel.

b) Le PAP QE de la zone d’habitation 2 [HAB-2] est subdivisé en secteurs :

- [HAB-2•b] pour les maisons unifamiliales avec un logement intégré et les maisons bi-familiales,
- [HAB-2•c] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 4 unités maximum par immeuble,
- [HAB-2•d] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 6 unités maximum par immeuble,
- [HAB-2•e] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 8 unités maximum par immeuble,
- [HAB-2•f] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 16 unités maximum par immeuble,
- [HAB-2•ps] pour du logement locatif à caractère social ou abordable dans une maison unifamiliale et/ou des logements collectifs de 8 unités maximum par immeuble,
- [HAB-2] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur, exécuté et qui est maintenu.

c) Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

**d) Un seul logement intégré par maison unifamiliale ou une seule habitation légère par parcelle occupée par une maison unifamiliale sont autorisés. Deux habitations légères au maximum sont autorisées sur une parcelle libre (Baulücke) sur laquelle la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.**

**Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l’article 18.12 Habitations légères.**

**e) Lors d’un lotissement d’un/de terrain(s) visant la réalisation d’habitations légères, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit garantir la réalisation de maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales, suivant les dispositions réglementaires applicables au(x) terrain(s).**

**ef)** Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est d’au moins 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette. Le nombre de logements autorisé par construction résulte du rapport entre la surface habitable nette totale et la taille moyenne requise qui est de 80,00 m<sup>2</sup>. Ce résultat est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale égale ou supérieure à 75 centièmes. La prescription de la taille moyenne des logements ne s’applique pas pour les logements encadrés, les logements locatifs à caractère social ou abordable, les logements étudiants, ~~et~~ les logements intégrés **et les habitations légères**.

**eg)** Dans une maison unifamiliale, une personne exerçant sa profession est autorisée à installer son local professionnel à l’intérieur de sa résidence principale, sous condition que la surface du local professionnel se limite à un seul niveau de la maison unifamiliale.

**fh)** Les hôtels et les appart-hôtels sont autorisés sur tous les niveaux de la construction.

## Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

### 3.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE de la zone mixte urbaine est destiné à renforcer le caractère central de la Ville de Dudelange et la centralité des quartiers.

b) Le PAP QE de la zone mixte urbaine [MIX-u] est subdivisé en secteurs :

- [MIX-u•a\*] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~,
- [MIX-u•b] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et les maisons bi-familiales,
- [MIX-u•c] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 4 unités maximum par immeuble,
- [MIX-u•d] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 6 unités maximum par immeuble,
- [MIX-u•e] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 8 unités maximum par immeuble,
- [MIX-u•f] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs de 16 unités maximum par immeuble,
- [MIX-u•s] pour les maisons unifamiliales ~~avec un logement intégré~~ et pour des logements collectifs. Le nombre de logements autorisés par immeuble d’habitation de type collectif est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble,
- [MIX-u] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur, exécuté et qui est maintenu.

c) Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

**d) Un seul logement intégré par maison unifamiliale ou une seule habitation légère par parcelle occupée par une maison unifamiliale sont autorisés. Deux habitations légères au maximum sont autorisées sur une parcelle libre (Baulücke) sur laquelle la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.**

**Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l’article 18.12 Habitations légères.**

**e) Lors d’un lotissement d’un/de terrain(s) visant la réalisation d’habitations légères, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit garantir la réalisation de maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales, suivant les dispositions réglementaires applicables au(x) terrain(s).**

**ef)** Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est d’au moins 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette. Le nombre de logements autorisé par construction résulte du rapport entre la surface habitable nette totale et la taille moyenne requise qui est de 80,00 m<sup>2</sup>. Ce résultat est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale égale ou supérieure à 75 centièmes. La prescription de la taille moyenne des logements ne s’applique pas pour les logements encadrés, les logements sociaux, les logements étudiants, et les logements intégrés.

## Art. 4 PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

### 4.1 Destination

a) Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'équipements publics comprend les terrains libres et bâtis, destinés à recevoir des bâtiments et aménagements nécessaires à la vie communautaire.

b) Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

Le PAP QE de la zone de bâtiment et d'équipements publics [BEP] est subdivisé en secteurs :

- » [BEP] pour les bâtiments et équipements d'utilité publique, tels que les bâtiments administratifs, les écoles et structures d'accueil, les équipements sportifs intérieurs, les équipements culturels et autres bâtiments d'utilité publique  
Seuls des logements de service 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.
- » [BEP - éq] pour les équipements et aménagements d'utilité publique, tels que les espaces libres publics, les équipements sportifs en plein air, les équipements récréatifs en plein air et autres équipements similaires.
- » [BEP - ep] pour les aménagements publics tels que les places publiques, les espaces libres de détente, les cimetières, les stationnements à ciel ouvert et autres aménagements similaires.
- » [BEP – se], pour les serres à l'arrière du site de l'hôpital 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.

c) Les différents secteurs sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

**d) Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'article 18.12 Habitations légères.**

### 4.2 Agencement des constructions

#### 4.2.1 Implantation

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

## Modification PAP QE

### Partie écrite

- » Modifier l'article 17 « Secteur protégé de type – environnement construit - C » pour **préciser que les habitations légères peuvent être autorisées en deuxième position.**

### Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE, sauf si précisé autrement

#### Art. 17 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions relatives aux « constructions à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » et « alignement d'une construction existante à préserver » ainsi que les « autres constructions » sont précisées comme suit.

**Les dispositions relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type environnement construit « C » ne s'appliquent pas pour les habitations légères. Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'article 18.12 Habitations légères.**

## Modification PAP QE

### Partie écrite

- » Modifier l'article 18.10 « Construction principale en deuxième position » pour **préciser que ceci ne s'applique pas** pour les habitations légères.

#### **18.10 Construction principale en deuxième position**

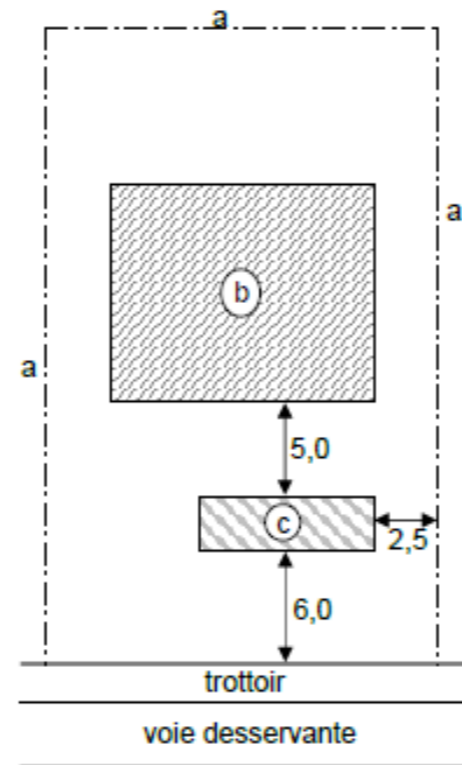
- a) Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine, aucune construction servant à l'habitation, **sauf une habitation légère**, ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.
- b) Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine, seules sont admises en deuxième position **une habitation légère et** des constructions abritant des activités complémentaires de l'habitat, tel que des abris de jardins, serres, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

# Modification PAP QE

## Partie écrite

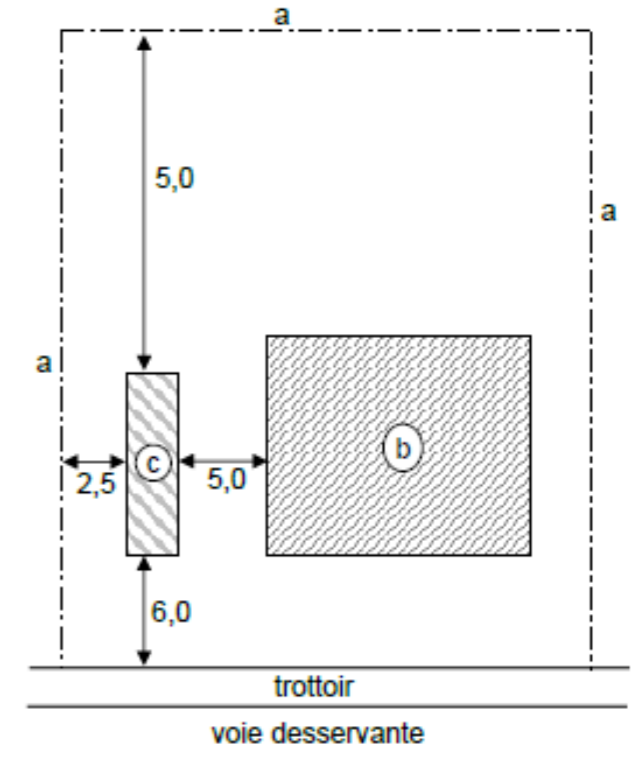
- » Ajout d'un **nouvel article dédié aux habitations légères** (article 18.12)

Habitation légère dans le recul antérieur

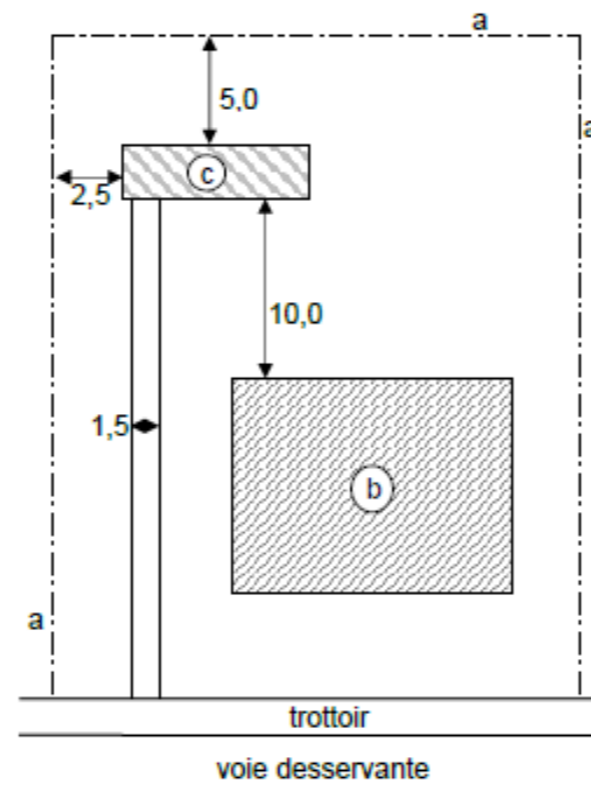


- a limite de propriété
- b construction principale
- c habitation légère

Habitation légère dans le recul latéral

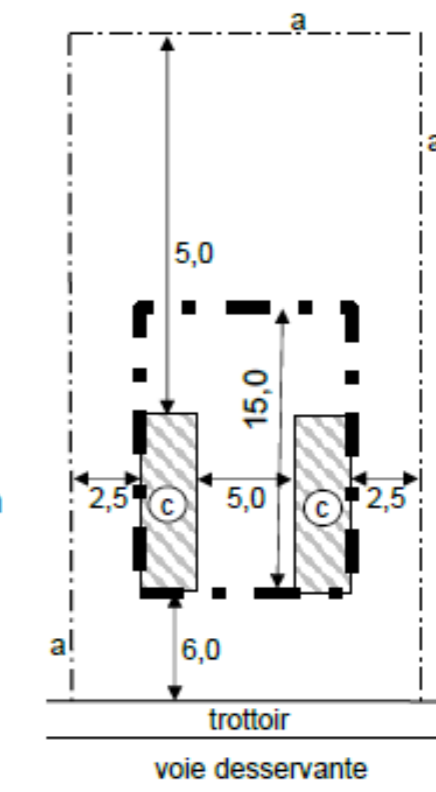


Habitation légère dans le recul postérieur



- a limite de propriété
- b construction principale
- c habitation légère
- accès piéton
- - - fenêtre de construction

2 habitations légères sur une parcelle libre (Baulücke)



# Modification PAP QE

## Partie écrite

### » Ajout d'un **nouvel article dédié aux habitations légères** (article 18.12)

#### **18.12 Habitations légères**

a) Cet article s'applique aux PAPs QE des zones : zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte urbaine et zone de bâtiments et équipements publics.

b) Une habitation légère est réservée à l'habitation permanente uniquement. Aucune activité artisanale, commerciale, professionnelle ou similaire n'y est autorisée.

c) Sans préjudice aux articles 1.1, 2.1 et 3.1 :

- » une seule habitation légère par parcelle occupée par une maison unifamiliale est autorisée,
- » deux habitations légères au maximum sont autorisées sur une parcelle libre (Baulücke) sur laquelle la réalisation de maisons unifamiliales est autorisée.

d) Sur les parcelles occupées par une maison unifamiliale, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière :

- » une seule habitation légère isolée est autorisée,
- » l'habitation légère peut être implantée soit dans le recul antérieur, le recul latéral ou le recul postérieur,
- » la distance minimale entre une maison unifamiliale et une habitation légère aménagée dans le recul antérieur ou latéral est de 5,00 mètres,
- » la distance minimale entre une maison unifamiliale et une habitation légère aménagée dans le recul postérieur est de 10,00 mètres.

Sur les parcelles libres (Baulücke) :

- » un maximum de deux habitations légères isolées sont autorisées par parcelles,
- » la distance minimale entre deux habitations légères sur une même parcelle est de 5,00 mètres.

e) Les marges de reculement d'une habitation légère sur les limites de la parcelle sont :

- » le recul antérieur minimum est de 6,00 mètres,
- » le recul latéral minimum est de 2,50 mètres,
- » le recul postérieur minimum est de 5,00 mètres.

f) Pour toutes les habitations légères :

#### **Gabarit**

- » La profondeur et largeur maximale d'une habitation légère est de 15,00 mètres.
- » La surface construite brute d'une habitation légère doit être inférieure à 50,00 mètres carrés, y compris les avant-corps, les pergolas, terrasses couvertes et autres aménagements similaires.
- » Le nombre de niveaux maximal d'une habitation légère est de 1 niveau. La réalisation de sous-sol est interdite.
- » La hauteur totale maximale d'une habitation légère est de 5,00 mètres, mesurée à partir du terrain existant.

#### **Aménagement**

- » Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassée.
- » Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

#### **Façade et toiture**

- » Tous les revêtements de façade brillants et ou de couleur vive sont interdits.
- » Les couleurs appliquées sur les façades des habitations légères compris dans un « secteur protégé de type environnement construit – C » doivent provenir de la charte des couleurs à l'article Art. 21 Charte des couleurs pour les constructions à l'intérieur d'un secteur protégé de type « environnement construit » du présent règlement.
- » La forme des toitures est libre.
- » Les balcons et les terrasses en toiture sont interdits.

#### **Surfaces libres**

- » Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton.
- » Les prescriptions de l'article 20.7 Aménagement des espaces libres et plantations sont d'application.
- » Une terrasse d'une superficie maximale de 16,00 mètres carrés est autorisée. Les prescriptions de l'article l'article 20.8 Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure sont d'application.
- » Un accès piéton à ciel ouvert d'une largeur minimale de 1,50 mètre doit être aménagé par habitation légère.



## Modification PAP QE

### Partie écrite

- » Modifier l'article 20.1 « Emplacement de stationnement, garage et car-port » pour **préciser les prescriptions des stationnements** pour les habitations légères.

#### **20.1.3 Habitation légère**

- a) Les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'air libre.**
- b) Un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres est autorisé par habitation légère.**
- c) Un emplacement de stationnement à l'aire libre d'une largeur maximale de 3,00 mètres et d'une profondeur maximale de 6,00 mètres est autorisé dans le recul antérieur ou dans un recul latéral.**
- d) En cas de construction de deux habitations légères sur une seule parcelle cadastrale, les deux emplacements de stationnement sont à aménager en mitoyenneté dans la mesure du possible.**

## Modification PAP QE

### Partie écrite

- » Modifier l'article 22 « Glossaire » pour **ajouter la définition** d'une habitation légère.

---

#### **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.**

---



Ville de Dudelange  
Merci