



**DEUXIEME MODIFICATION DU
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER
« RUE PASTEUR » A DUDELANGE (17819/60C)**

Rapport justificatif

**Sedna investments & services**

50, rue de Mûlenbach
L-2168 Luxembourg
Tél. : +352 27 04 86 87

**LSC360**

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence	LSC-20240685-SPL
Référence rapport	LSC-20240685-URB-RAP-PAP-Rapport-Justificatif

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Simon BERTOUX	31.03.2025
Vérifié par	Ben BACKENDORF	31.03.2025

Résumé et modifications

-	Version initiale	31.03.2025
A	Adaptation suite remarques Ville de Dudelange	15.04.2025

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1	Descriptif du PAP approuvé	4
1.2	Objectif de la modification du PAP	5
1.3	Modifications souhaitées par l'AGE	6
2	MODIFICATION DU PAP	7
2.1	Adaptation de la partie graphique	7
2.2	Adaptation de la partie écrite	8
3	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR	10
3.1	Partie graphique du PAG	10
3.2	Partie écrite du PAG	11
3.3	Schéma directeur	17
4	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION	18
5	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	19
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	19
5.2	Aménagement des espaces publics	19
5.3	Aménagement des espaces verts privés	22
5.4	Contexte environnant	22
5.5	Représentation axonométrique	22
6	CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG DE LA VILLE DE DUDELANGE	23
6.1	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1	23
6.2	Degré d'utilisation du sol en zone HAB-1	23
6.3	Tableau récapitulatif	23
7	FICHE DE SYNTHÈSE DU PAP	24

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 Descriptif du PAP approuvé

Le présent projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le PAP « Rue Pasteur » à Dudelange, référence 17819/60C approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 12 juin 2017. Ce projet se situe au Nord-Est de la Ville de Dudelange. Il correspond à l'urbanisation de l'intérieur de l'îlot formé par les rues Pasteur, Pierre Dupong et Fany Schumacher.

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAP « rue Pasteur » approuvé en 2017

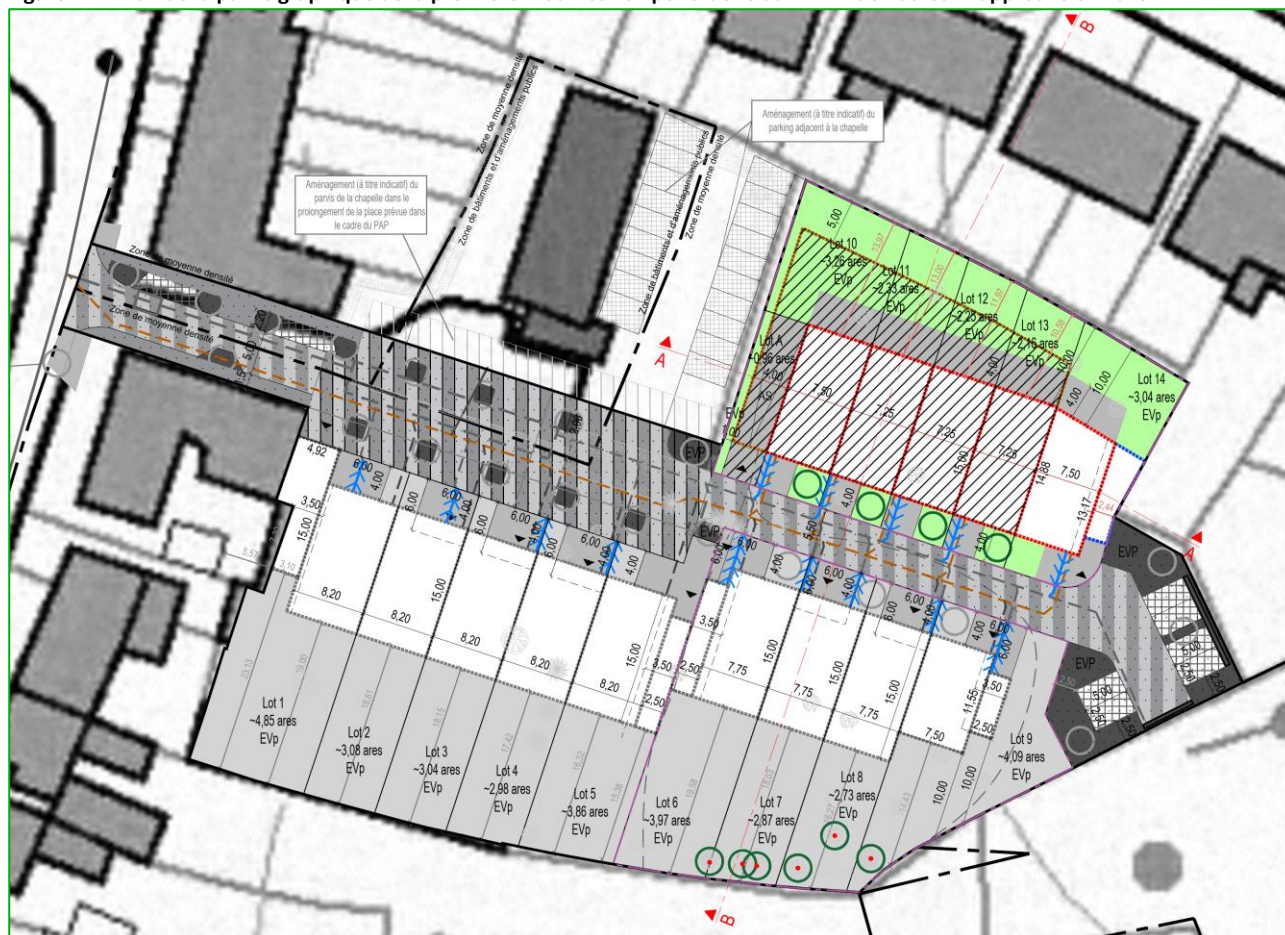


Source : LSC360, 2017

Ce PAP a fait l'objet d'une première modification ponctuelle (réf : 17819/PA1/60C) en date du 19 septembre 2023. La modification consistait d'une part à augmenter le nombre de logements de 14 à 18 en transformant 4 habitations unifamiliales en habitations bifamiliales sur le bloc Nord. D'autre part, elle fixait certains arbres existants des fonds de parcelle des lots 6 à 9 comme arbres à conserver. Enfin, elle intégrait également un parking souterrain sous les lots 10 à 13.

Cette modification n'avait aucun impact sur l'aménagement ou la contenance du domaine public (voir Figure 2).

Figure 2 : Extrait de la partie graphique de la première modification ponctuelle du PAP « rue Pasteur » approuvé en 2023



Source : LSC360, 2023

1.2 Objectif de la modification du PAP

Pour plusieurs raisons, la mise en œuvre du PAP a tardé. Une première convention d'exécution avait été votée par le Conseil communal en date du 9 juillet 2019 tandis qu'une seconde a dû être revotée le 3 mai 2024. C'est dans ce cadre que l'AGE avait délivré :

- une première autorisation le 14 décembre 2017 ;
- un premier renouvellement le 7 janvier 2020 ;
- un second renouvellement le 19 janvier 2022.

Or, en 2024, sans avoir été modifié, le concept d'assainissement n'a plus été renouvelé par l'AGE, celle-ci demandant des changements pour intégrer les grands principes de la « Ville éponge ».

La présente modification est indispensable pour pouvoir mettre le PAP en œuvre car l'Administration de la Gestion de l'Eau considère que le PAP n'est plus exécutable en l'état.

Les modifications sont donc uniquement destinées à faire accepter le principe par l'AGE.

1.3 Modifications souhaitées par l'AGE

Suite à ce blocage, l'AGE a indiqué être ouverte à un compromis en demandant les éléments suivants :

- La réduction du volume du bassin enterré ;
- L'imposition de toitures vertes extensives ;
- Prévoir des écoulements de surface et amener l'eau vers les arbres avant de les envoyer vers le bassin enterré ;
- Prévoir un bassin ouvert.

Une visioconférence avec la Cellule de facilitation urbanisme et environnement s'est tenue en date du 3 mars 2025. Les modifications proposées par LSC360 pour arriver à un compromis ont été saluées par l'AGE.

Le compte-rendu de cette réunion est disponible en annexe.

Par conséquent, les modifications apportées au PAP sont destinées à l'obtention de l'autorisation relative à la loi sur l'eau qui est indispensable à la mise en œuvre du PAP.

2 MODIFICATION DU PAP

2.1 Adaptation de la partie graphique

La partie graphique est adaptée uniquement dans le domaine public.

Trois arbres proches de l'église et présents sur la partie graphique du PAP approuvé sont reliés entre eux par un fossé de rétention ouvert destiné à reprendre les eaux pluviales. Certains écoulements des eaux pluviales sont également adaptés.

Figure 3: Extrait de la partie graphique du PAP initial



Source : LSC360, 2017

Figure 4: Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2^{ème} modification – Version coordonnée)



Source : LSC360, avril 2025

Figure 5: Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2^{ème} modification – Version non coordonnée)



Source : LSC360, avril 2025

Figure 6 : Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2^{ème} modification – Version coordonnée)



Source : LSC360, avril 2025

2.2 Adaptation de la partie écrite

La partie écrite est adaptée au niveau des articles « 2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures » et « 2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier ».

Ces deux articles sont modifiés pour fixer l'obligation d'équiper les toitures plates de toitures végétalisées qui auront un impact direct sur le volume de rétention nécessaire.

Les articles sont modifiés de la façon suivante.

Figure 7 : Extrait de la partie écrite et mise en évidence des modifications apportées à l'article « 2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures »

2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol. Tous les bâtiments doivent être munis ~~Dans le cas~~ d'une toiture plate :

- ~~les toitures plates peuvent~~ à l'exception des acrotères, la totalité de l'étage en retrait (1R) doit être ~~aménagées en terrasse, végétalisées (de manière extensive ou intensive), ou recouvertes de gravier~~
- En l'absence d'étage en retrait (1R), au moins 80 % de la toiture du dernier niveau plein doit être végétalisée, le solde pouvant être aménagé comme terrasse classique. La partie végétalisée peut être aménagée comme un jardin d'agrément,
- Des panneaux solaires/photovoltaïques peuvent être installés/posés/lestés sur le dernier niveau. Ils doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façade et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m par rapport à l'acrotère et une pente maximale de 35°,

- le niveau en retrait a une surface correspondant à maximum 80 % de la surface du niveau plein sur lequel il se situe. Le niveau en retrait a un retrait minimal de 0,60 m par rapport au niveau inférieur, à l'exception des murs mitoyens,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont prescrits sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour le bâtiment,
- la toiture plate au-dessus du niveau 1R ~~et des dépendances~~ n'est pas accessible,
- la toiture plate du dernier niveau plein est accessible,
- en cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont autorisés sur le pourtour de la terrasse et peuvent se trouver au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique.

Source : LSC360, avril 2025

Figure 8 : Extrait de la partie écrite et mise en évidence des modifications apportées à l'article « 2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre [...] à des conditions déterminées [...] »

2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites.
- Pour les toitures plates (dépendances incluses) : toitures végétalisées dont le substrat doit avoir une épaisseur minimale de 10 centimètres et dont une partie peut être aménagée comme terrasse, à l'exception de la partie supérieur de l'étage en retrait et des dépendances (voir article 2.3).

La conception architecturale des immeubles et maisons doit être soucieuse du détail et de la variété. L'intégration harmonieuse des raccords par rapport aux constructions voisines est de rigueur. Pour les maisons jumelées ou en bande, la conception architecturale doit être telle que le parcellaire reste lisible en façade.

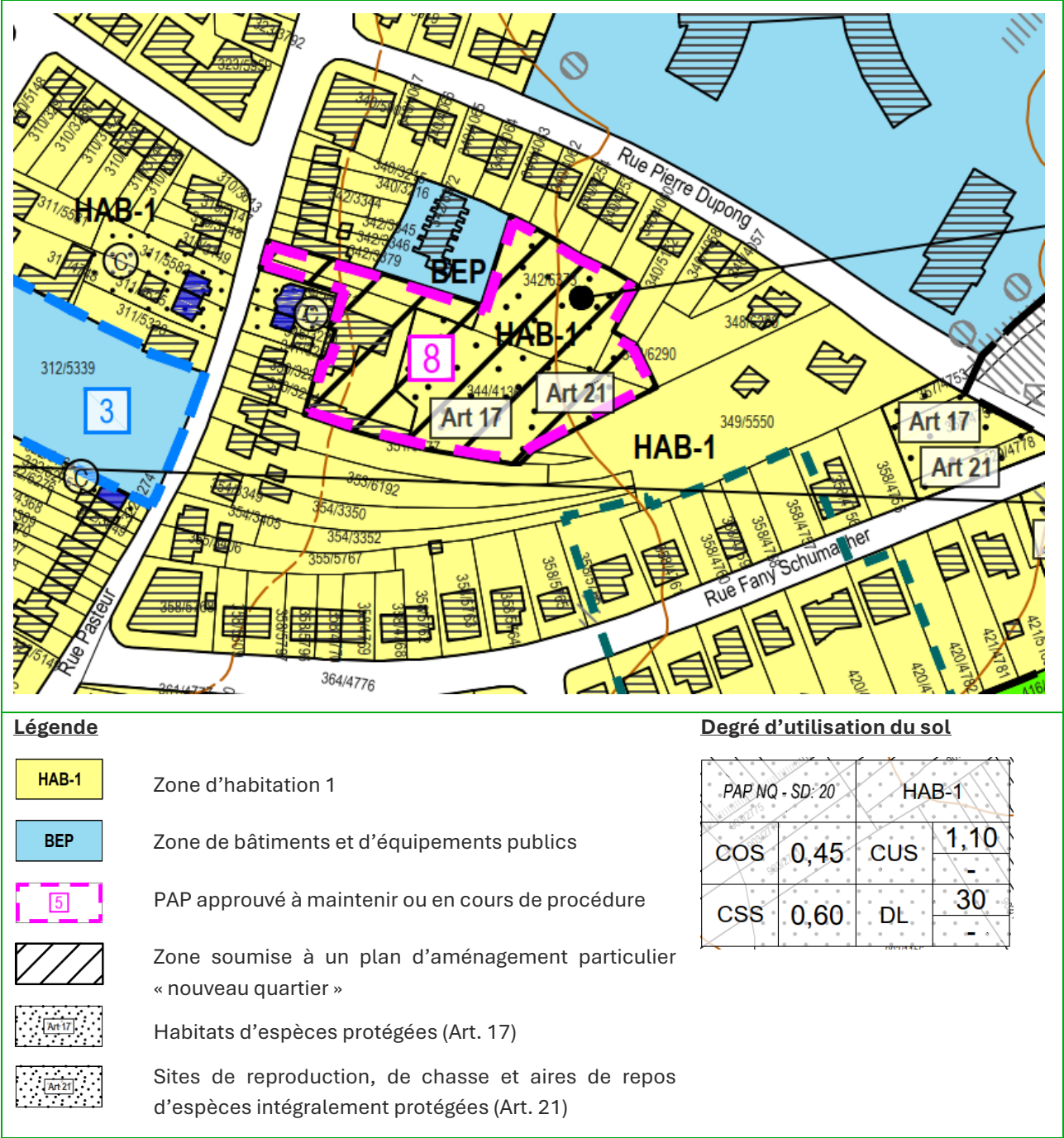
[...]

Source : LSC360, avril 2025

3 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE
ET LE SCHEMA DIRECTEUR

3.1 Partie graphique du PAG

Figure 9 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Source : Ville de Dudelange, mars 2025

3.2 Partie écrite du PAG

Figure 10 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

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 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. 19 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles légalement existants et non conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur, bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables. Le bourgmestre peut exiger la mise en conformité des parties non conformes de l'immeuble.

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 pour les habitations :

- un emplacement par maison unifamiliale,
- un emplacement 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 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 par tranche entamée de 3 chambres meublées ou non meublées. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur de l'immeuble.

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 exploitée¹ 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,
- 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,

¹ 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 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 NeiSchmelz, 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'au 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) 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 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 à caractère social, par exemple : logements sociaux 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 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.

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 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 NeiSchmelz 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.

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

Chapitre 6 Indications complémentaires à titre indicatif

Zone ou espace repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

Protection de la nature et des ressources naturelles :

loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

» « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire ».

Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

- » « Art. 17 « habitats d'espèces d'intérêt communautaire et/ou sites de reproduction/aires de repos d'espèces animales intégralement protégées ».

Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

- » « Art. 21 » « sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées ».

Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Source : Ville de Dudelange, mars 2025

3.3 Schéma directeur

En vertu de l'article 11 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, le PAP « rue Pasteur » réf. 17819/60C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 12 juin 2017 et réalisé par LSC360 (anciennement Luxplan s.a.) se substitue au contenu du Schéma Directeur. Celui-ci est repris à la Figure 1.

La partie écrite du schéma directeur reprend d'ailleurs les indications suivantes :

- « Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé. »
- « Si une modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le PAP approuvé, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère, ou si une modification a pour objet de mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial, le présent schéma directeur doit être adapté et précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Toute modification du PAP approuvé visant à augmenter le nombre de logements doit se traduire par l'ajout de maisons unifamiliales et/ou bi-familiales ; les maisons plurifamiliales ne sont pas permises sur ce site. »

(RGD Art. 2.4)

18

5 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

(RGD Art. 2.4.a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif au paragraphe « 5.1 Concept de développement urbain ».

La seconde modification du PAP rue Pasteur porte sur :

- Une légère modification du domaine public pour intégrer un fossé ouvert de rétention ;
- L'intégration de l'obligation de toitures végétalisées.

Ces éléments n'ont pas d'impact sur le volume maximal admissible.

5.2 Aménagement des espaces publics

(RGD Art. 2.4.b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- Du rapport justificatif : à plusieurs endroits dans la section n°5 traitant des concepts de développement ;
- De la partie écrite : au travers des articles 5 et 6 traitant de l'« aménagement des espaces extérieurs publics » et des « surfaces destinées à recevoir des plantations ».

La modification du PAP porte justement sur l'espace public par une modification relativement ciblée sur l'espace rue. L'espace entre trois arbres projetés est transformé en un fossé de rétention pour tendre vers le principe de la ville éponge. En plus de la stricte gestion des eaux, l'espace public sera un peu plus végétalisé puisque le fossé sera enherbé. Il participera donc à une légère amélioration du cadre de vie sans pour autant modifier les principes généraux de circulation sur la voirie d'accès.

Figure 14 : Extrait de la partie graphique du PAP en vigueur au niveau des 3 arbres de la partie Nord



Source : LSC360, 2017

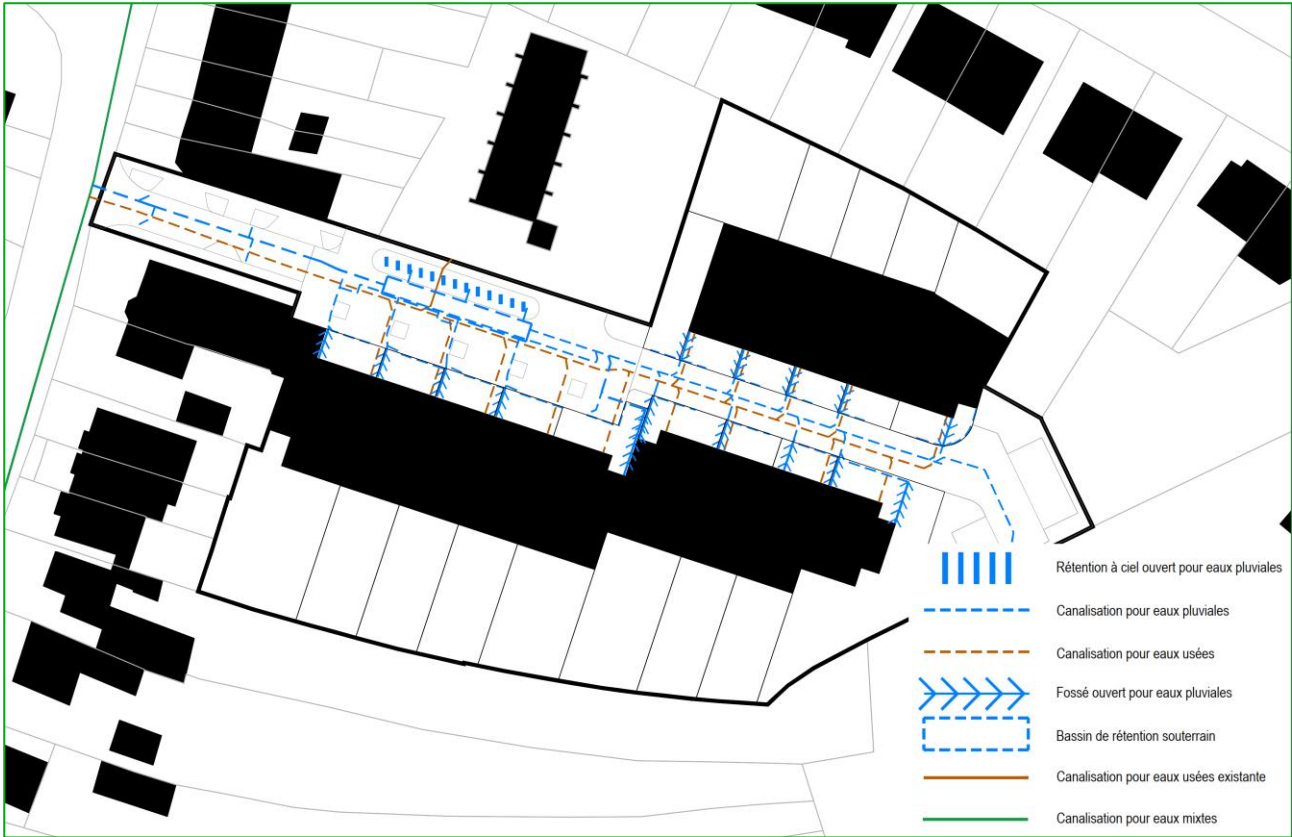
Figure 15: Extrait de la partie graphique de la seconde modification du PAP au niveau du fossé de rétention (version coordonnée)



Source : LSC360, avril 2025

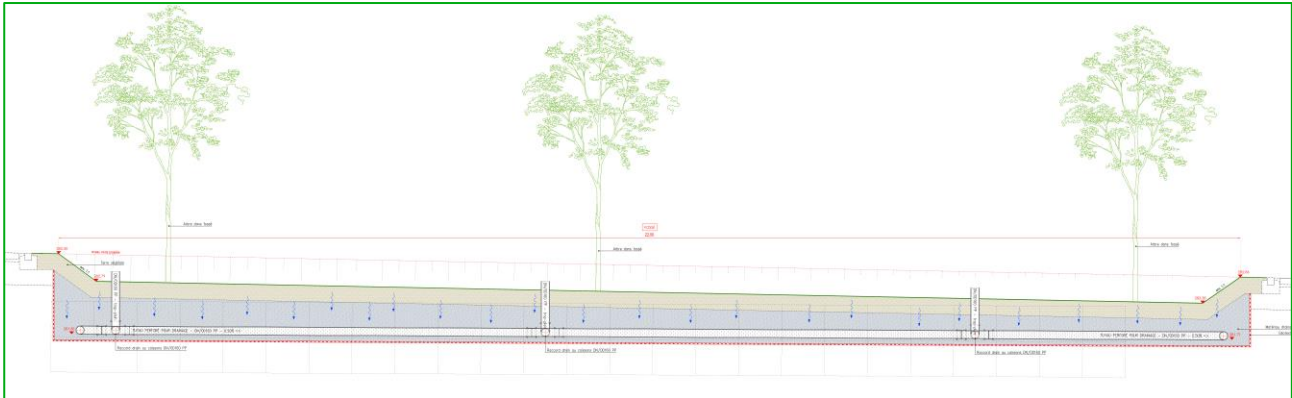
Du point de vue technique, le concept d'assainissement a été revu pour permettre d'envoyer les eaux de surface vers le fossé ouvert. La pente de la voirie ainsi que certains écoulements ont dû être modifiés.

Figure 16 : Illustration simplifiée du concept d’assainissement



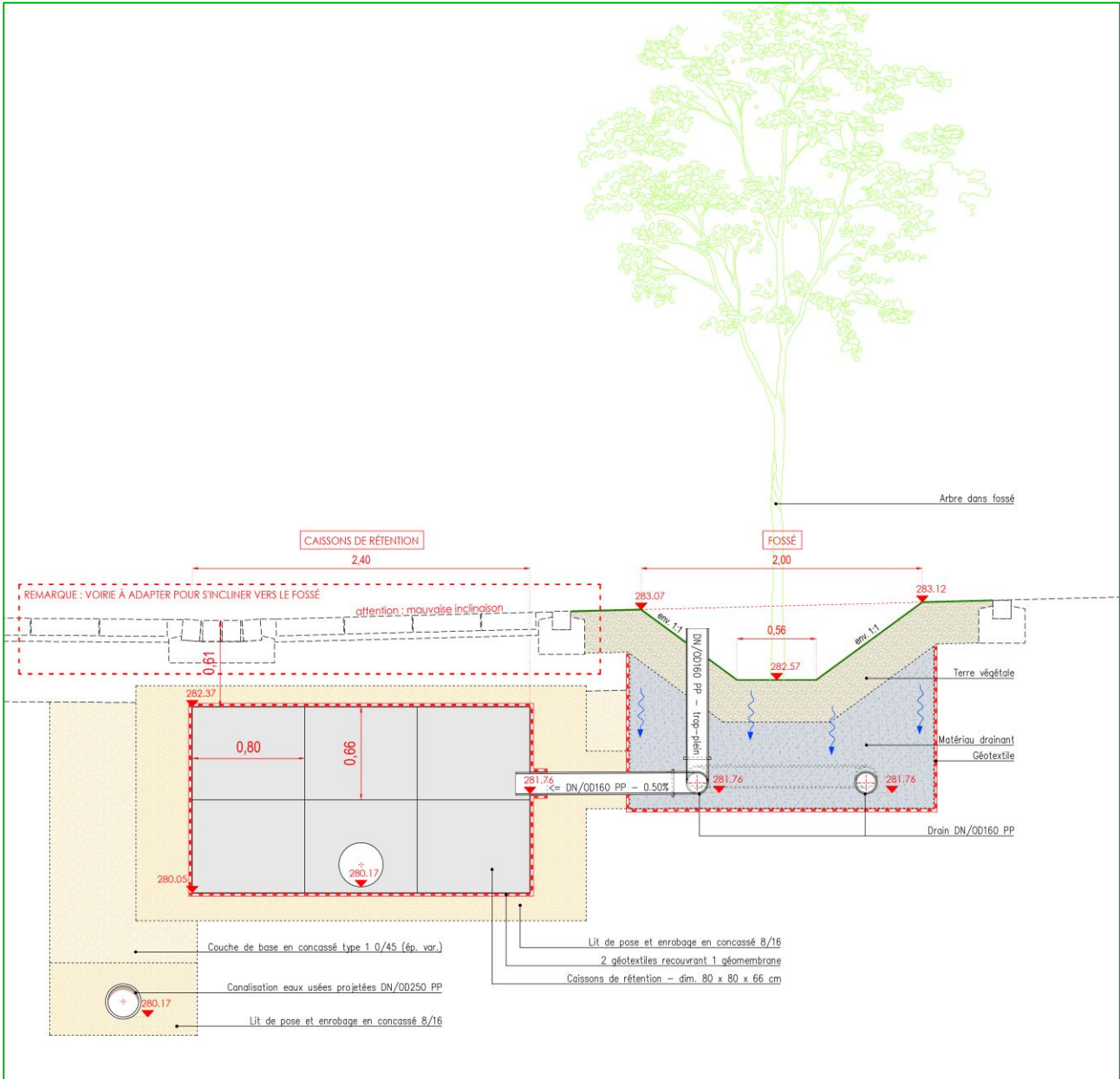
Source : LSC360, mars 2025

Figure 17: Coupe longitudinale dans le fossé extraite du concept d’assainissement



Source : LSC360, mars 2025

Figure 18 : Coupe transversale dans le fossé extraite du concept d'assainissement



Source : LSC360, mars 2025

5.3 Aménagement des espaces verts privés

(RGD Art. 2.4.c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau de la partie écrite à l'article 4. Les surfaces reprises comme espace vert privé ne sont pas concernées par la présente modification du PAP. En revanche, l'obligation de munir les toitures plates de toitures végétalisées aura plusieurs effets bénéfiques :

- Au niveau de la gestion des eaux (=but premier) ;
- Sur la qualité de vie des futurs habitants pour les toitures ou parties de toitures qui seront accessibles ;
- Pour la biodiversité par le développement de plantes et de la petite faune.

5.4 Contexte environnant

(RGD Art. 2.4.d)

Ce point est traité dans le rapport justificatif au point « 4.1 Eléments du milieu environnant ». Les modifications apportées au projet dans le cadre de la présente modification ponctuelle n'ont que très peu d'impact sur le contexte environnant en situation projetée.

5.5 Représentation axonométrique

(RGD Art. 2.)

Figure 19 : Axonométrie du PAP « rue Pasteur »



Source : LSC360, mars 2025

6 CONFORMITE PAR RAPPORT AU PAG DE LA VILLE DE DUDELANGE

6.1 Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1

La nature des modifications apportées au PAP ne présente aucune incompatibilité au mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 (HAB-1) définie dans le PAG en vigueur de la Ville de Dudelange.

6.2 Degré d'utilisation du sol en zone HAB-1

La demande de modification ne concerne pas le degré d'utilisation du sol. De manière indirecte, l'intégration de toitures végétalisées permettra de réduire le scellement qui sera effectivement mis en œuvre.

6.3 Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif												
Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HAB-1		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 60.51 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
		30			1.10			0.45		0.60		
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : m²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : m²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : m²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10%) de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : m²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum		
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	4.86 ares		1 u.		540 m²		540 /		m²		208 m²	257 m²
2	3.08 ares		1 u.		467 m²		467 /		m²		135 m²	184 m²
3	3.05 ares		1 u.		467 m²		467 /		m²		135 m²	184 m²
4	2.98 ares		1 u.		467 m²		467 /		m²		135 m²	184 m²
5	3.86 ares		1 u.		500 m²		500 /		m²		168 m²	217 m²
6	3.97 ares		1 u.		478 m²		478 /		m²		162 m²	211 m²
7	2.87 ares		1 u.		445 m²		445 /		m²		129 m²	178 m²
8	2.73 ares		1 u.		445 m²		445 /		m²		129 m²	178 m²
9	4.10 ares		1 u.		349 m²		349 /		m²		117 m²	166 m²
10	3.26 ares		2 u.		481 m²		481 /		m²		163 m²	202 m²
11	2.33 ares		2 u.		448 m²		448 /		m²		130 m²	171 m²
12	2.25 ares		2 u.		448 m²		448 /		m²		130 m²	167 m²
13	2.16 ares		2 u.		448 m²		448 /		m²		130 m²	162 m²
14	3.04 ares		1 u.		455 m²		455 /		m²		156 m²	190 m²
A	0.96 ares		0 u.		0 m²		0 /		m²		0 m²	77 m²
Total	45.50 ares	0 /	18 u.	0 /	6,438 m²	0 /	6,438	0 /	0 m²	0 /	2,027 m²	2,728 m²
Coefficients résultants du projet de PAP :												
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	
	0.000	29.747	0.000	1.064	0.000	0.445	0.600	0.000			%	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :												
	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui		

7 FICHE DE SYNTHESE DU PAP

Les modifications apportées n'ont aucun impact sur les données présentées dans la fiche de synthèse du PAP.
Le seul élément ayant été modifié concerne l'auteur de projet, Luxplan SA étant devenu LSC360 SA.

Figure 20 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	Sedna Investments & Services			Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	LSC360 SA			Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Dudelange	CDA			X
Localité	Dudelange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat			X
Lieu-dit	Rue Pasteur	Espace prioritaire d'urbanisation			
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Infrastructures sportives (stade). Écoles, maison de retraite		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	17819/60C		Environnement		
Zone(s) concernée(s)	Zone HAB-1		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
	PAP Nouveau Quartier		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire		1,200 m
			Présence de biotope(s)		
			Zone de bruit		
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)		
COS	-	0.45	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CUS	-	1.10	Sites et Monuments		
CSS	-	0.60	Inventaire suppl.		
DL	-	30	Monument national		
Emplacements de stationnement	1.0	-	Zone SEVESO		
CMU (ACDU 2004)			Autres		
Terrain					
Surface brute	0.61 ha	100.00 %	Surface cédée au domaine public communal		0.15 ha
Surface nette	0.46 ha	75.21 %	Taux de cession		24.79 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %		
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)			0.11 ha soit 1,068.00 m ² 17.65 %		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.01 ha soit 89.88 m ² 1.49 %		
Surface destinée au stationnement public			0.01 ha soit 105.51 m ² 1.74 %		
Surface destinée à l'espace vert public			0.02 ha soit 236.56 m ² 3.91 %		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.00 ha soit 0.00 m ² 0.00 %		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.15 ha soit 1,499.95 m ² 24.79 %		
Scellement maximal du sol (terrain net)			0.27 ha 60.00 %		
			Nombre de lots / parcelles / d'îlots 15		
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 3.03 a.		
Constructions			Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	-	6,438 m ²	Nombre de logements de type		minimum maximum
Emprise au sol	-	2,027 m ²	unifamilial		- 10
Nombre de logements	-	18	bifamilial		- 4
Densité de logements / hectare brut	-	30 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)		-
Personnes estimées / logement	-	2.50	Surf. / nombre de log. à coût modéré		-
Nombre d'habitants	-	45	Surface brute de bureaux maximale		- m ²
Surface de vente maximale	-	m ²			
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
Charge de trafic			activités		habitat
(si disponibles et selon prévisions P&CH)			publics		8
Route Nationale	-	vh/j	privés (min.)		26
Chemin Repris	-	vh/j	privés (max.)		-
Chemin communal	Rue Pasteur		total (max.)		-
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)			Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		650 m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées			Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		m ²

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAP « rue Pasteur » approuvé en 2017	4
Figure 2 : Extrait de la partie graphique de la première modification ponctuelle du PAP « rue Pasteur » approuvé en 2023	5
Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAP initial.....	7
Figure 4 : Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2 ^{ème} modification – Version coordonnée).....	7
Figure 5 : Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2 ^{ème} modification – Version non coordonnée).....	7
Figure 6 : Extrait de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (2 ^{ème} modification – Version coordonnée).....	8
Figure 7 : Extrait de la partie écrite et mise en évidence des modifications apportées à l'article « 2.3 Les formes, pentes et orientations des toitures »	9
Figure 8 : Extrait de la partie écrite et mise en évidence des modifications apportées à l'article « 2.4 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre [...] à des conditions déterminées [...] »	9
Figure 9 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	10
Figure 10 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	11
Figure 11 : Vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle – version non coordonnée) ..	18
Figure 12 : Coupe A-A du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)	18
Figure 13 : Coupe B-B du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)	18
Figure 14 : Extrait de la partie graphique du PAP en vigueur au niveau des 3 arbres de la partie Nord	19
Figure 15 : Extrait de la partie graphique de la seconde modification du PAP au niveau du fossé de rétention (version coordonnée)	19
Figure 16 : Illustration simplifiée du concept d'assainissement	20
Figure 17: Coupe longitudinale dans le fossé extraite du concept d'assainissement	20
Figure 18 : Coupe transversale dans le fossé extraite du concept d'assainissement	21
Figure 19 : Axonométrie du PAP « rue Pasteur »	22
Figure 20 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse	24



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu