DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

COMMUNE
Ville de Dudelange

PROJET
Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » « NeiSchmelz – PAP Centre »

PAP NQ-SD NeiSchmelz Centre MOPO

DOCUMENT
Rapport justificatif
Version du 26/10/2026
pour procédure d'adoption – indice C

DATE
26/10/2026

MAITRE D'OUVRAGE
LE FONDS DU LOGEMENT
52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg-Merl

FONDS DU LOGEMENT

PLANIFICATION
CBA Architects s.a.
107, rue de Hollerich
L-1741 Luxembourg

CBA ARCHITECTS

Table des matières

A. INTRODUCTION ET CONTEXTE 2

Localisation du projet PAP en vigueur 2

Modifications ponctuelles (MOPO) 3

Mise-à-jour du cadre du PAP 4

Mise-à-jour de la rédaction des concepts de chauffage et d'électricité 4

Contexte et délimitation PAP Centre troisième MOPO 4

B. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL 7

Extrait Partie graphique 7

Respect des coefficients 8

C. MODIFICATIONS ET PARTI URBANISTIQUE 8

***/ 1. Densification : mise en œuvre de l'étude de 2022 et évolution. 8**

***/ 2. Servitude de passage et cœurs d'îlots : révision. 23**

***/ 3. Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition. 26**

***/ 4. Mobilité et paysage 29**

A. INTRODUCTION ET CONTEXTE

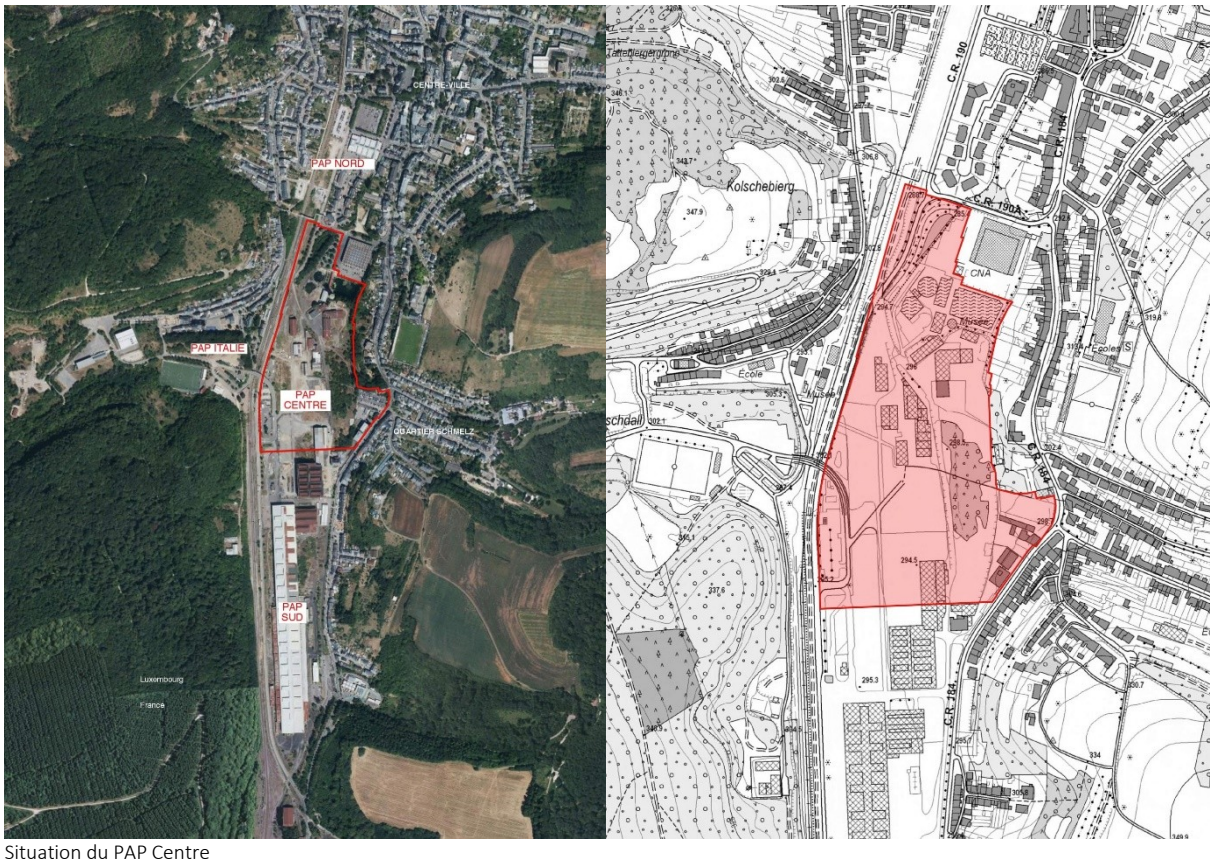
Le rapport est établi conformément au Règlement Grand-Ducal (RDG) du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Localisation du projet PAP en vigueur

La présente modification ponctuelle (MOPO) concerne la partie Centre du nouveau quartier NeiSchmelz de la Ville de Dudelange. En 2018, le quartier NeiSchmelz a fait l'objet de quatre études de PAP par zones : 'Nord', 'Italie', 'Centre' et 'Sud'. Le PAP Centre se situe entre la rue de la Libération et le quartier Schmelz à l'Est, la route de Thionville et le « PAP Italie » à l'Ouest, le Hall Fondouq et le « PAP Sud » au Sud et au Nord le « PAP Nord », le bâtiment opderschmelz regroupant le Centre National de l'Audiovisuel (CNA) et le Centre Culturel Régional Dudelange (CCRD opderschmelz).

Le PAP Centre a fait l'objet :

a) d'une version approuvée en date du 15 octobre 2020, référence 18742/60C.
b) d'une première modification ponctuelle correspondant à une première phase de densification, en date du 10 décembre 2024, référence 19757/60C.
c) d'une deuxième modification ponctuelle correspondant à la mise-à-jour des infrastructures et voiries, en date du 17 avril 2025, référence 19757/PA1/60C.
d) d'une troisième modification ponctuelle faisant donc l'objet du présent document, ses parties graphique et écrite, son rapport justificatif et ses annexes associées.



Situation du PAP Centre

Modifications ponctuelles (MOPO)

Première MOPO (MOPO allégée).
La première MOPO du PAP Centre datant du 19 juin 2023, adoptée par le conseil communal de la Ville de Dudelange le 4 octobre 2024 et approuvée par le Ministre des Affaires intérieures le 10 décembre 2024, a été initiée afin de valoriser, par la densification, certains lots projetés, en vue d'augmenter la création de logements majoritairement abordables. Cette MOPO permettait d'ajuster le PAP Centre préexistant, en conformité avec la philosophie du projet de développement, et en adéquation aux coefficients maximum du PAG en vigueur.

Deuxième MOPO (MOPO infra).
La deuxième MOPO du PAP Centre datant du 27 février 2025 a été adoptée par le conseil communal le 13 juin 2025.

La démarche de densification a fait l'objet d'études de faisabilités complémentaires qui ont été prises en compte dans cette phase intermédiaire : étude des viabilisations et des mobilités, mise-à-jour du levé topographique, évolution des solutions paysagères en cohérence avec les conclusions de l'EIE. L'évolution des usages actuels et futurs du site sont également des éléments pris en compte et régularisés (évènements et aménagements temporaires associés, kiosques, Urban Gardening).

Cette deuxième MOPO a ainsi eu pour but de reprendre les évolutions et erreurs matérielles liées au domaine public uniquement, alors que la troisième MOPO, soit la présente MOPO, intervient sur les domaines publics et privés.

Troisième MOPO (MOPO approfondie).
Dans une volonté de densification globale de l'ensemble du site, la présente modification ponctuelle approfondie est étendue aux lots non modifiés lors de la première MOPO et ce pour les PAP Centre, PAP Sud, PAP Italie et PAP Nord.

Ici, au PAP Centre, la présente MOPO se base sur la révision de l'étude de mobilité en lien avec les programmes de travaux sur l'axe ferroviaire et la route de Thionville CR 190, et l'étude de densité réalisée en 2022 portant sur les 4 PAPs NeiSchmelz, dont le PAP Centre, qui fait l'objet du présent document.

Elle s'appuie également sur des études typologiques, un programme précisé des fonctions et sur l'agrandissement du foncier d'accueil du site scolaire du lot B13.1.

Cette troisième MOPO reprend et poursuit l'étude de densification de 2022, tout en affinant la planification de l'aménagement des places et espaces publics, des grands axes comme la route de Thionville ou des axes internes au PAP, en fonction des besoins soulevés par les différentes parties prenantes. Les typologies sont également révisées/reprises et la densification adaptée affinée par îlot suivant les faisabilités et besoins (exemple îlots B4, B10 et B19).

L'objectif central de cette MOPO est de mettre à jour et d'affiner le développement du PAP Centre afin de valoriser, par la densification, certains lots projetés, en vue d'augmenter la création de logements majoritairement abordables. Elle permet ainsi d'ajuster le PAP Centre préexistant, en conformité avec la philosophie du projet de développement, et en adéquation avec les coefficients maximums du PAG en vigueur (MOPO PAG 2026).

Mise-à-jour du cadre du PAP

*/ Le périmètre et le fond de plan du PAP ont été adaptés et repris en fonction des derniers relevés géomètre. Les modifications entrainent de minimes variations qui sont reportées dans les chiffres ci-après et ajustées dans le dessin. Le nouveau fond de plan, plus précis, affine notamment l'implantation des bâtiments existants. Le périmètre PAP, également actualisé, sert de base aux différentes études et plans d'exécution.

*/ L'étendue de la cession est adaptée en fonction des modifications apportées ci-après aux îlots. Ces modifications sont dues à
- une reprise d'imprécisions des dessins (reprise parcellaires existants par ex.)
- une réorientation de fonctions et fusion de lots (îlots B13 et B15 par ex.)
- une stratégie de densification horizontale dans certains cas particuliers (îlot B19 par ex.)
- la précision suivant le nouveau relevé du périmètre PAP.

Le principe de cession et son taux restent très sensiblement les mêmes que dans la version du PAP de 2020.

Cession PAP dans sa version de 2020 : 6,31 ha soit 47,40%.
Cession MOPO PAP actuelle de 2026 : 6,7456 ha soit 50,67%.

Mise-à-jour de la rédaction des concepts de chauffage et d'électricité

Le concept général des énergies renouvelables produites sur site reste identique à la volonté de départ de développement d'un écoquartier et conserve l'ambition de la neutralité des émissions de carbone dans le bilan annuel.

La partie III de la partie écrite a été remaniée et synthétisée dans sa rédaction afin de permettre d'intégrer une flexibilité dans l'utilisation des nouveaux concepts techniques. Le choix technique approprié sera fait en phase travaux du projet d'exécution, des études associées, des évolutions technologiques et des particularités du site et de son développement phasé.

Contexte et délimitation PAP Centre troisième MOPO

Les modifications prévues par cette MOPO PAP Centre se localisent au niveau des lots A6.1, B6.1, B7.1, et B18.1, des lots existants B1.1, B2.1, B3.1, B4.1, et B14.1, des nouveaux lots B4.2, B5.1 et B14.2, des îlots B8, B9, B10, B11, B12, B13, (B15 ; réorientation et absorption par le B13), B16, B17 et B19, ainsi que sur l'ensemble de l'espace public et leurs aménagements à l'intérieur du périmètre actuel du PAP approuvé.

Le périmètre de la MOPO correspond au périmètre actuel du PAP approuvé, soit :
Surface brute MOPO = 13ha31a16ca.
Surface nette MOPO = 6ha56a60ca.

Ce rapport justificatif ne reprend pas les justifications du PAP initial et des MOPO antérieures dont les explications peuvent être retrouvées dans les rapports justificatifs desdits PAPs.

Le présent rapport justificatif reprend et précise les points suivants :

***/ 1. Densification : mise en œuvre de l'étude de 2022 et évolution.**
La volonté de densification et l'étude qui en découle valorisent les lots projetés en vue d'augmenter la création de logements majoritairement abordables. Ainsi, cette MOPO permet d'ajuster le PAP Centre préexistant, en conformité avec la philosophie du projet de développement, tout en garantissant le développement dans la conformité de cet objectif de densification.

La densification s'accompagne également de certains remaniements dus à l'évolution des besoins du quartier :

1.1 Reprise des parcellaires
- Adaptation de l'emprise des bâtiments existants et ajout du floater au lot B5.1.
- Clarification des limites parcellaires, selon contexte sur site et besoins fonctionnels, des limites de lots B1.1 et B14.1 avec création du lot B14.2
- Adaptation des parcellaires le long de la Route de Thionville.
- Reprise des imprécisions de dessin et fusions parcellaires.
- Repositionnement du lot B18.1.
- Extension du lot B13.1 pour l'agrandissement de l'école, avec intégration du lot B15.
- Modification du parcellaire de l'îlot B19, suite à la nouvelle configuration.

1.2 Densification:
- Ajout d'un niveau supplémentaire sur le lot B3.1 et création d'un lot B4.2 pour accueillir l'extension de la future école de danse communale lot B4.1
- Adaptation des gabarits le long de la Route de Thionville
- Adaptation des lots / îlots B10, B11, B12, B16, B17
- Adaptation de l'îlot B19 en fonction des études complémentaires à l'étude de densification 2022.

***/ 2. Servitude de passage et cœurs d'îlots : révision.**
La mise-à-jour des servitudes de passage s'accompagne d'une adaptation de l'aménagement des cœurs d'îlots :

- Aires de jeux, emplacements et nombre
- Cœur d'îlot et rétention
- Cas particulier de l'îlot B19

***/ 3. Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition.**

3.1 Occupation des RDC selon les études des fonctions tertiaires/commerces et impact calcul nombre de logements

3.2 Changement de typologie et fonctions :
- Changement de fonctions
- Changement de typologies
- Changement de typologies et fonctions

***/ 4. Mobilité et paysage**

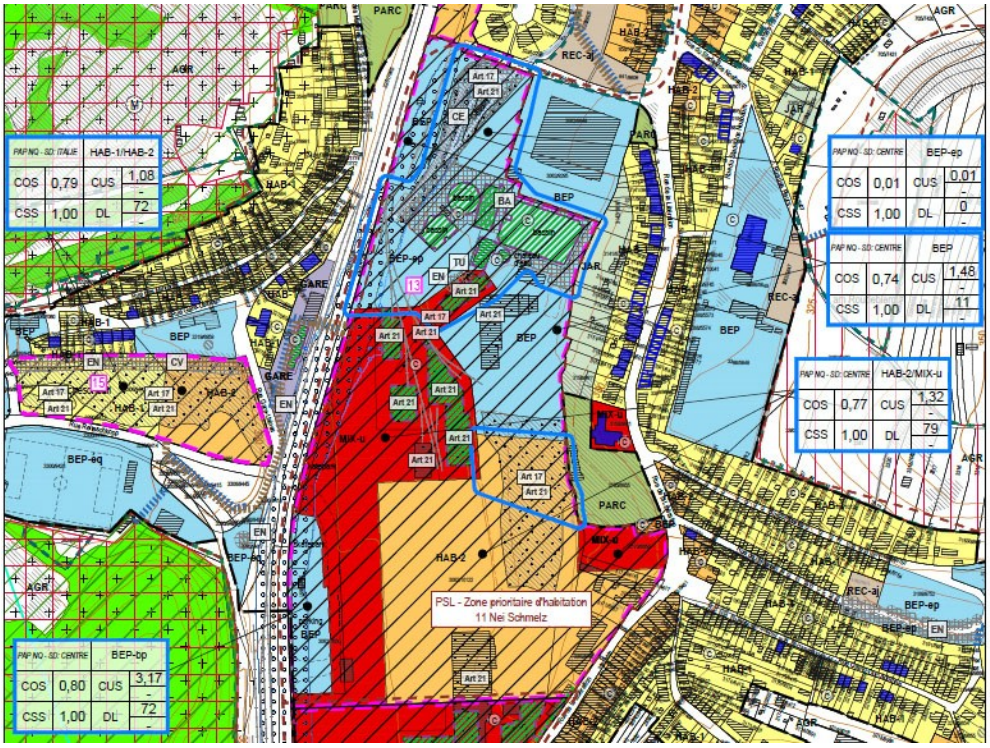
4.1 Aménagement de la Route de Thionville
- Contraintes du concept de mobilité
- Options paysagères

4.2 Précisions de certains flux
- Collecte des déchets pour les maisonnettes en deuxième position des îlots B11 et B12 adapté et précisé
- Flux des deux roues

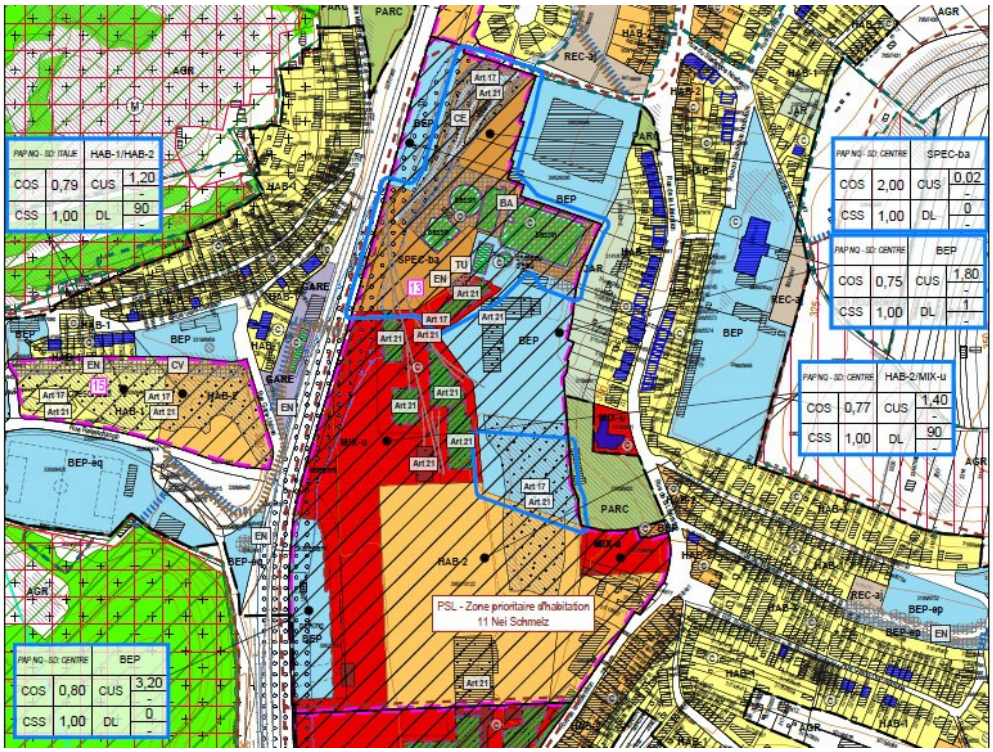
4.3 Aménagement du Domaine Public
- Zones paysagères et nouvelles hachures associées

B. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Extrait Partie graphique



Extrait de la partie graphique du précédent PAG en vigueur de la Ville de Dudelange.



Extrait de la partie graphique de la modification ponctuelle du PAG « site NeiSchmelz », 2026.

La MOPO du PAG 2026, préalablement nécessaire à la mise en œuvre de la MOPO du PAP Centre, intègre d'une part les résultats de l'étude de densification réalisée et validée en 2022, et d'autre part un ajustement de cette densification au regard des besoins actualisés en 2025, permettant ainsi de définir des coefficients maximaux cohérents et adaptés, en vue de soutenir le développement d'un quartier plus dense tout en préservant la qualité de vie urbaine portée par le projet initial.

Respect des coefficients

*/ Coefficients maximum MOPO PAG :
ZONE HAB-2/Mix -u : COS = 0,77 / CUS = 1,40 / CSS = 1,00 / DL = 90

ZONE BEP (correspondant aux lots A6.1, B14.1, B14.2 et B13.1) : COS = 0,75 / CUS = 1,80 / CSS = 1,00 / DL = 1

ZONE BEP (correspondant aux lots B9.1 et B9.2) : COS = 0,80 / CUS = 3,20 / CSS = 1,00 / DL = 0

ZONE Spec – ba : COS = 2,00 / CUS = 0,02 / CSS = 1,00 / DL = 0

*/ La présente MOPO PAP Centre, en respect de la MOPO PAG 2026, présente les coefficients suivants :
ZONE HAB-2/Mix -u : COS = 0,70 / CUS = 1,38 / CSS = 0,86 / DL = 80

ZONE BEP (correspondant aux lots A6.1, B14.1, B14.2 et B13.1) : COS = 0,70 / CUS = 1,75 / CSS = 0,75 / DL = 0,4

ZONE BEP (correspondant aux lots B9.1 et B9.2) : COS = 0,69 / CUS = 2,96 / CSS = 0,80 / DL = 0

ZONE Spec – ba : COS = 1,00 / CUS = 0,006 / CSS = 1,00 / DL = 0

C. MODIFICATIONS ET PARTI URBANISTIQUE

*/ 1. Densification : mise en œuvre de l'étude de 2022 et évolution.

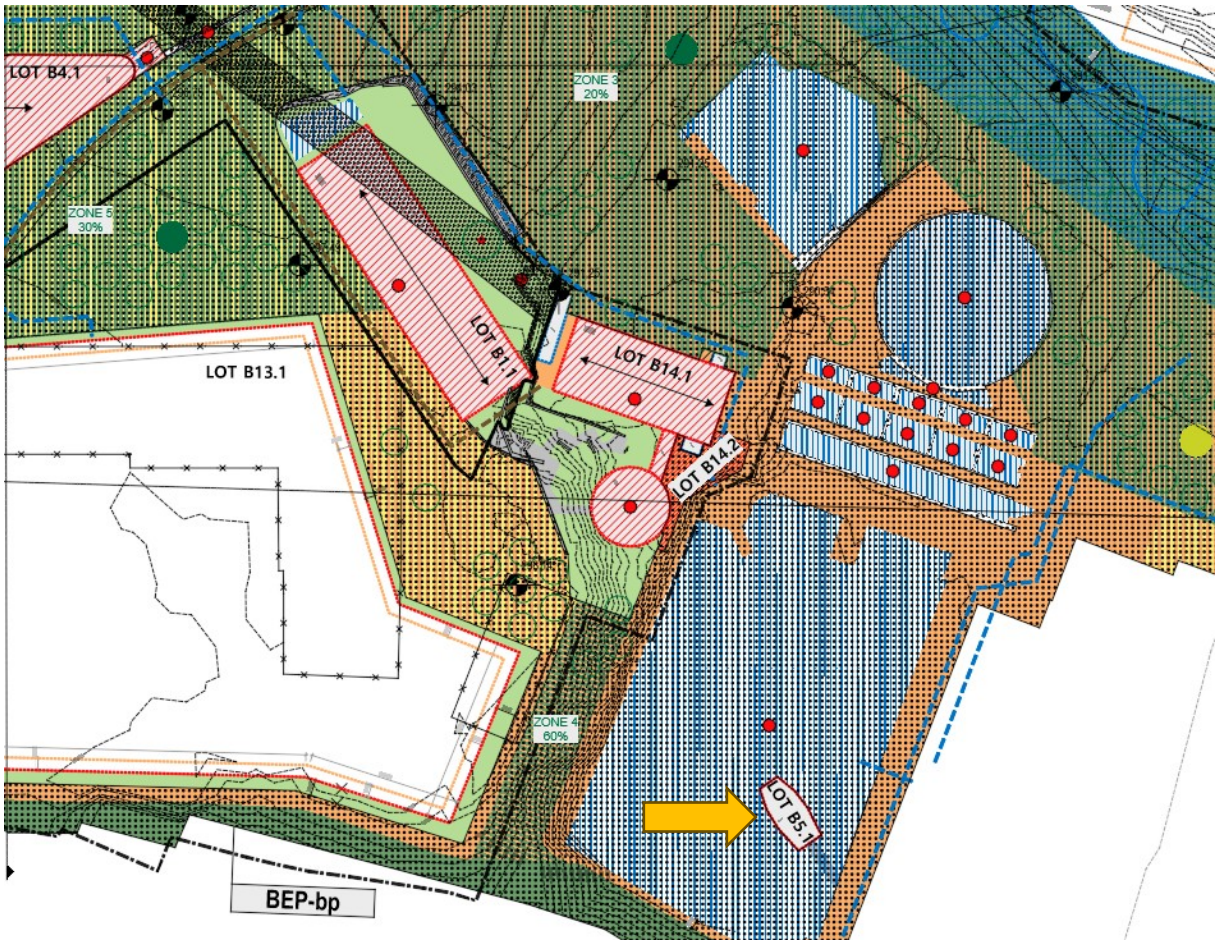
1.1 Reprise des parcellaires
Les parcelles qui ont été retravaillées s'accompagnent d'un ajustement de leurs points hauteur de référence à la rue associée.

- Adaptation de l'emprise des bâtiments existants et ajout du floater (lot B5.1).

Sur la base du dernier relevé topographique réalisé par le bureau BEST, qui a permis de mettre en évidence une situation existante sur site plus précise que celle reprise dans le fond de plan du PAP actuel, le parcellaire ainsi que les emprises d'implantation des bâtiments existants ont été réexaminés.

Lors de la deuxième MOPO, il avait été proposé de prévoir une marge de quelques dizaines de centimètres autour de ces bâtiments afin de permettre, le cas échéant, la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Dans la présente MOPO, cette mesure est réévaluée avec davantage de précision : certains bâtiments étant déjà en usage, leur emprise a été reprise strictement conformément au relevé topographique. Le lot B1.1 conserve quant à lui cette marge de rénovation énergétique telle que prévue lors de la deuxième MOPO.

La présente MOPO régularise également la présence sur site du floater situé sur le grand bassin, identifié comme le lot B5.1.

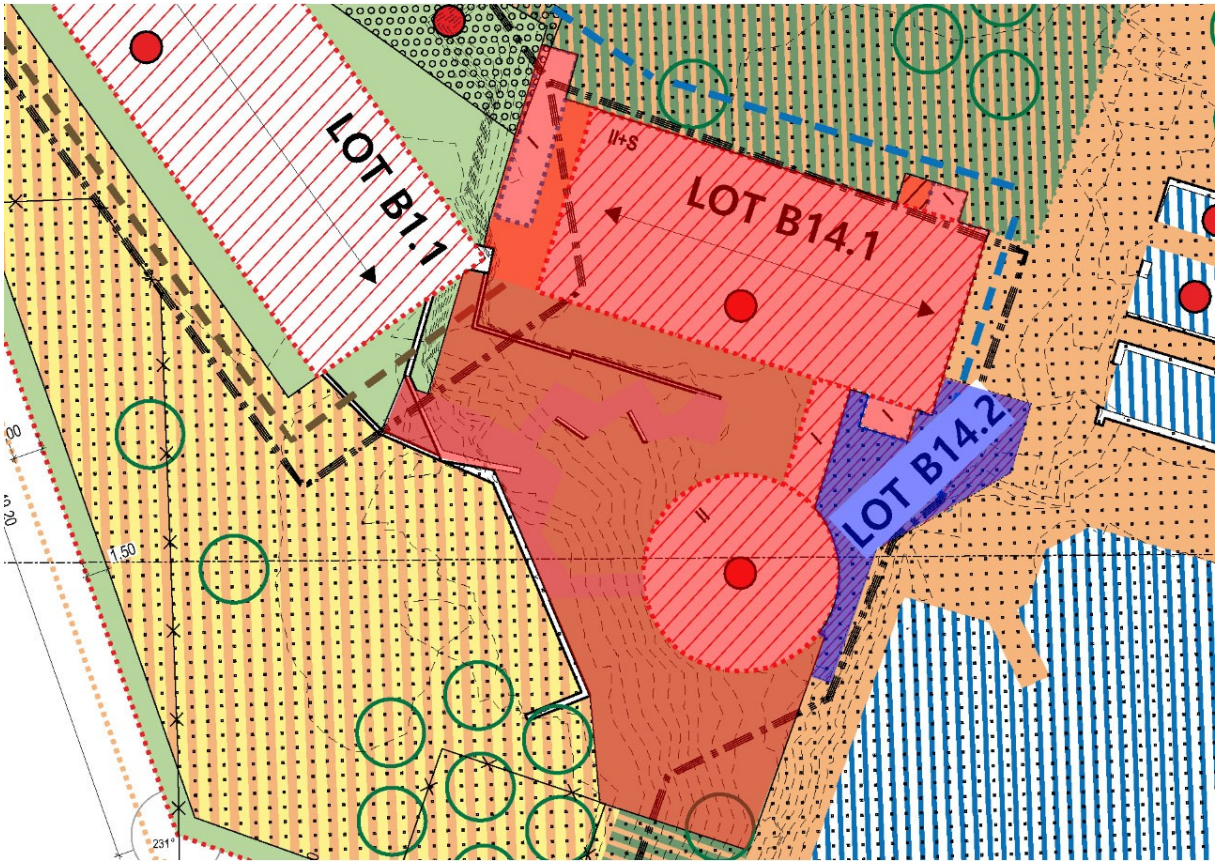


Nouveau lot B5.1 « floater », MOPO 2026

- <u>Clarification des limites parcellaires, selon contexte sur site et besoins fonctionnels, des limites des lots B1.1 et B14.1 avec création du lot B14.2</u>

Vu la complexité des installations et des limites physiques entre les lots B1.1 et B14.1., cette situation a conduit à repenser le parcellaire ainsi que la connexion entre ces deux lots.

Les usages respectifs ont également été pris en compte, notamment la présence d'éléments tels que talus de soutènement, accès aux sous-sols, escaliers, jardins ou annexes.
Dans cette même démarche, il a été relevé que le bâtiment du lot B14.1 dispose d'une cave souterraine dont les accès se situent au sein de l'espace public. Afin de régulariser cette situation, un lot spécifique correspondant à l'emprise de cette cave a été créé, le lot B14.2.



En rouge la nouvelle emprise du lot B14.1 et en bleu, le nouveau lot B14.2, MOPO 2026

- <u>Adaptation des parcellaires le long de la Route de Thionville.</u>

De manière générale, les emprises des fenêtres à bâtir des lots A6.1, B6.1, B7.1, B9.1 et B9.2 ont été décalées ou légèrement agrandies afin de répondre aux ajustements et aux dernières recommandations formulées par les services de l'Administration des ponts et chaussées. Le parti pris urbanistique du PAP initial demeure toutefois inchangé : les alignements, la hiérarchie entre les bâtiments, ainsi que la relation entre le bâti et l'espace public conservent la même qualité d'ensemble. L'objectif reste de développer un quartier connecté, à échelle humaine, paysager et favorisant les proximités d'usage. Cette approche contribue également à renforcer le lien et la mixité sociale, en affirmant un centre de quartier identifiable comme repère urbanistique majeur et en dialogue avec la gare Dudelange-Usines existante du côté du quartier Italie.

- <u>Reprise des imprécisions de dessin et fusions parcellaires.</u>

D'après les points d'imprécision mineurs relevés lors de la pré-étude de découpage parcellaire, et suite à l'évolution des études de planification de certains lots, deux types d'ajustements ponctuels ont été opérés à différents endroits au sein des îlots B11, B12, B16, B17 et B19.
Premièrement, certaines longueurs ont été redressées afin d'harmoniser les cotations et les distances. Deuxièmement, et simultanément, certains angles proches de 90° ont été ajustés pour atteindre 90° exactement, dans le but d'anticiper et de faciliter les futures phases d'aménagement et de construction. Les voiries ayant déjà fait l'objet de la deuxième MOPO, l'impact de ces ajustements sur les limites entre domaine privé et public est resté minimal. Néanmoins, de légères modifications, de l'ordre de quelques centimètres ou moins, ont ponctuellement été opérées. Cette mise à jour n'entrave en rien le concept global de mobilité ni les aménagements qui y sont associés.

Par ailleurs, certaines parcelles ont été fusionnées à la suite de la précision du programme fonctionnel de certains lots, par exemple pour permettre d'accueillir une potentielle crèche sur l'îlot B12 ou pour mutualiser les circulations verticales et les surfaces associées aux logements. Ce principe s'inscrit pleinement dans la logique du PAP initial, qui vise à développer un écoquartier, dont la mutualisation des fonctions constitue l'un des principes structurants. À titre d'exemple, les lots B10.1 à B10.9 (anciennement) fusionnent pour devenir le lot B10.1 ; les lots B11.1 et B11.2 (anciennement) fusionnent pour devenir le lot B11.2 ; les lots B12.7 et B12.8 (anciennement) fusionnent pour devenir le lot B12.8 ; les lots B12.15, B12.16 et B12.17 (anciennement) fusionnent pour devenir le lot B12.17 ; et les lots B16.5, B16.6 et B16.7 (anciennement) fusionnent pour devenir le lot B16.7.

Afin de garantir une échelle à taille humaine et de proximité au sein du quartier, la partie écrite prévoit également un travail de granulométrie des façades lors de la planification des détails d'exécution. Cette spécificité était déjà prévue lors de la première MOPO pour les façades ouest des îlots B11 et B12.



Exemple de composition de granulométrie des façades, îlot B12, étude du 12.01.2023, cba.

- Repositionnement du lot B18.

Le lot B18 est prévu pour accueillir la salle polyvalente actuellement située route de Bettembourg, dont le déplacement est envisagé. Lors des études d'altimétrie, d'aménagement et des flux de circulation associées à cette MOPO, il a été retenu d'ajuster légèrement l'implantation et la configuration du lot afin de dégager davantage d'espace pour la place située entre Schmelz et NeiSchmelz. Ainsi, la limite parcellaire ouest a été redressée, tandis que la limite est et la fenêtre de construction ont été légèrement décalées vers l'ouest.

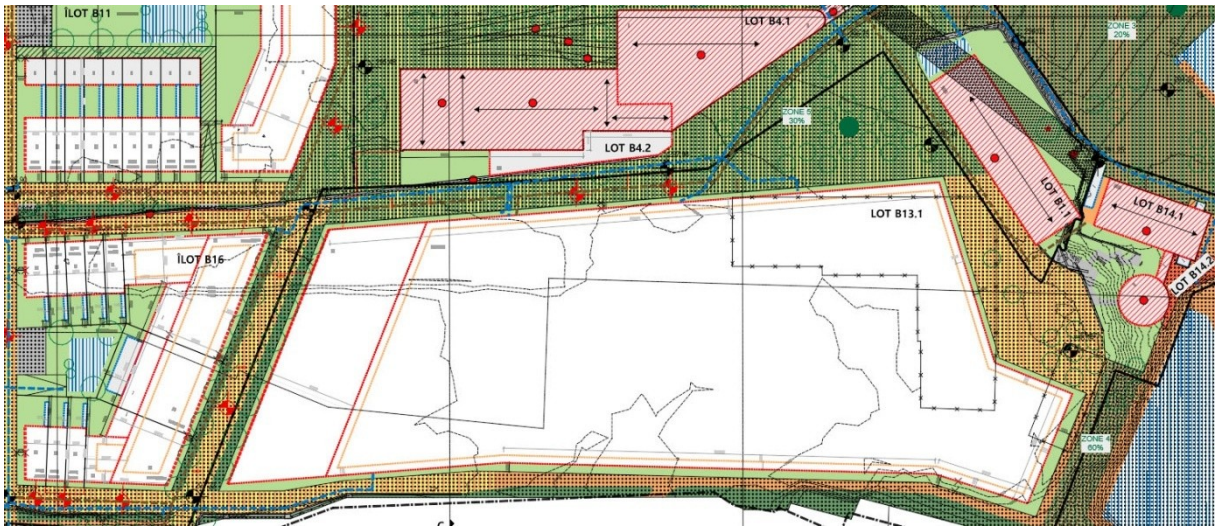
Ces ajustements ne remettent pas en cause les principes urbains d'implantation et d'alignement définis dans le PAP initial. Ils permettent en revanche d'assurer le passage des véhicules de secours autour du lot B18 tout en conservant un espace généreux pour l'aménagement paysager de la place.

- Extension du lot B13.1 pour l'agrandissement de l'école, avec intégration du lot B15.

Au vu de l'évolution du projet de l'école, les besoins ont été détaillés et la programmation précisée. Pour accueillir la globalité de la programmation du site scolaire, un choix urbanistique important a été opéré : supprimer l'îlot B15 au profit d'une extension par le Sud du lot B13.1 qui accueillera l'école.



Lot B13.1 et îlot B15, PAP initial.



Lot B13.1, MOPO 2026.

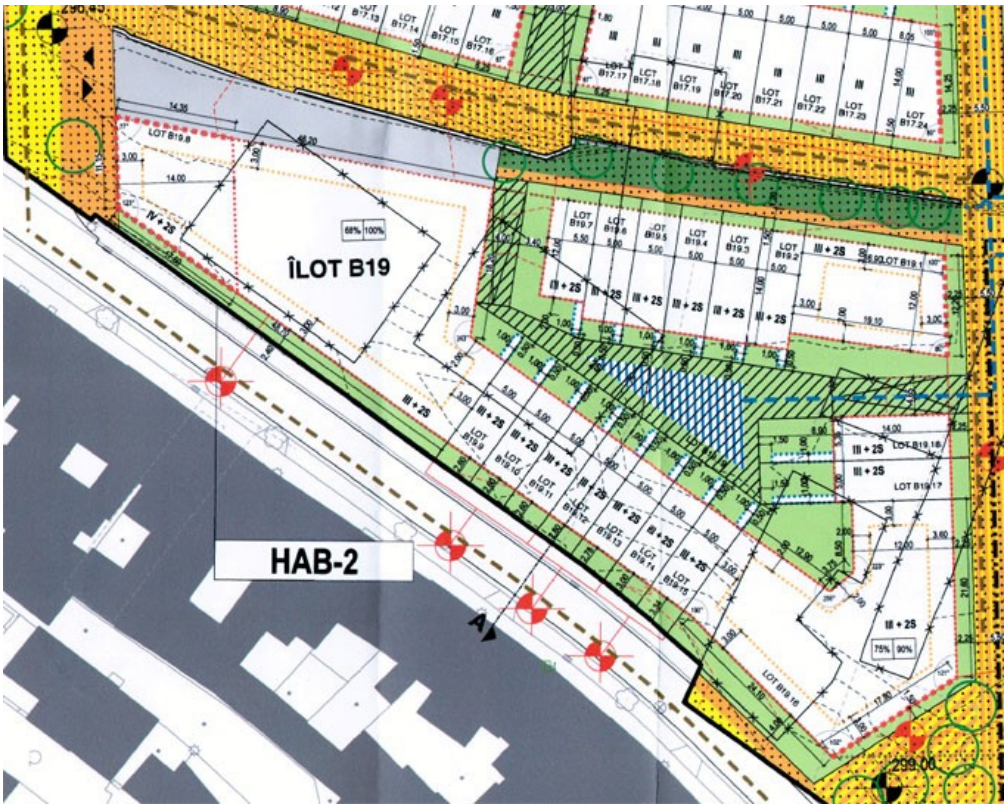
- <u>Modification du parcellaire de l'îlot B19, suite à la nouvelle configuration.</u>

L'îlot B19 a été optimisé dans sa densification ce qui engendre une reconfiguration parcellaire.

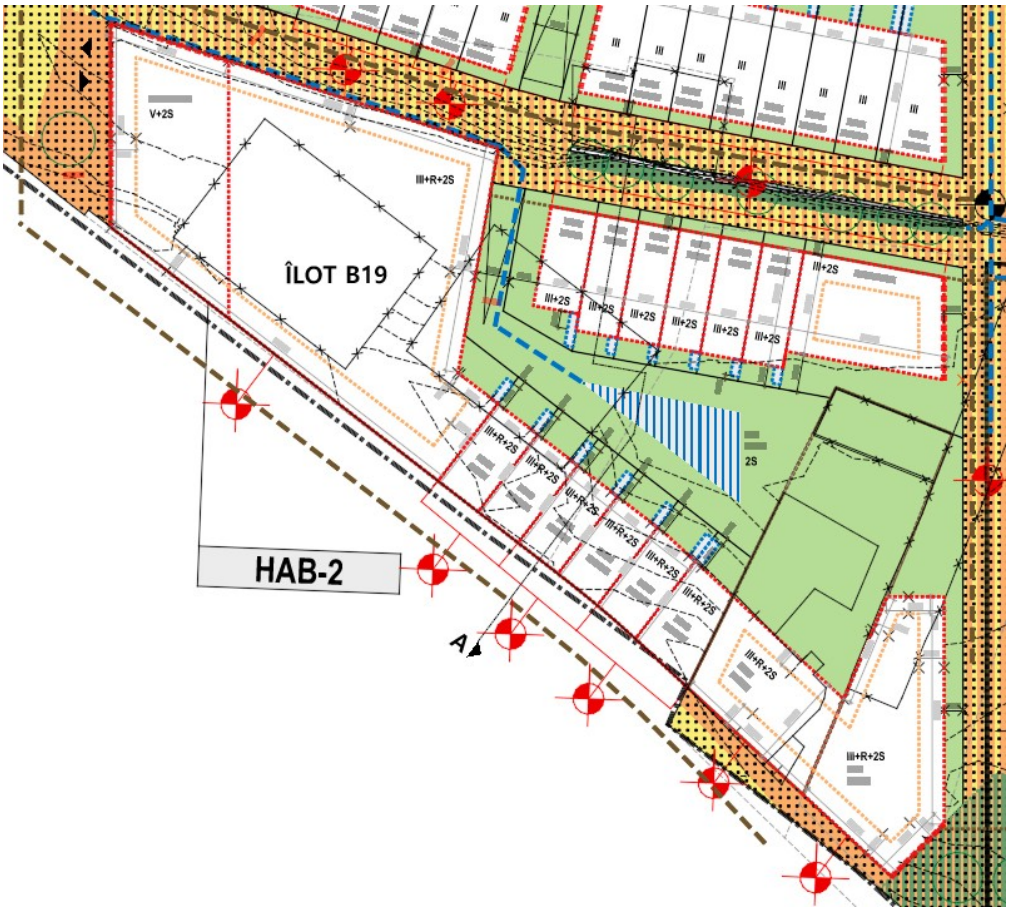
Le lot B19.8 voit sa limite ouest redressée afin de s'adapter à une logique d'urbanisme de rue et au vis-à-vis avec le bâtiment B17, elle aussi étendue afin d'intégrer le mur de la rampe d'accès au parking sous-terrain. Ces redressements sont également repris dans le projet d'exécution de profil de voirie.

Par ailleurs, les maisons B19.9 à B19.15 initialement prévues changent de typologie et passent de sept à six maisons, désormais numérotées B19.9 à B19.14. Cette évolution entraîne un élargissement des parcelles correspondantes.

Les lots B19.17 et B19.18 sont supprimés au profit du lot B19.20, correspondant à une parcelle existante intégrée dans la présente MOPO. Enfin, le parcellaire du lot B19.16 a été redessiné afin de tenir compte, d'une part, de la contrainte de forme de la parcelle privée B19.20 et, d'autre part, de rechercher une meilleure cohérence fonctionnelle et urbanistique avec la place située entre le quartier existant Schmelz et NeiSchmelz.



Ilot B19, PAP initial.



Ilot B19, MOPO 2026.

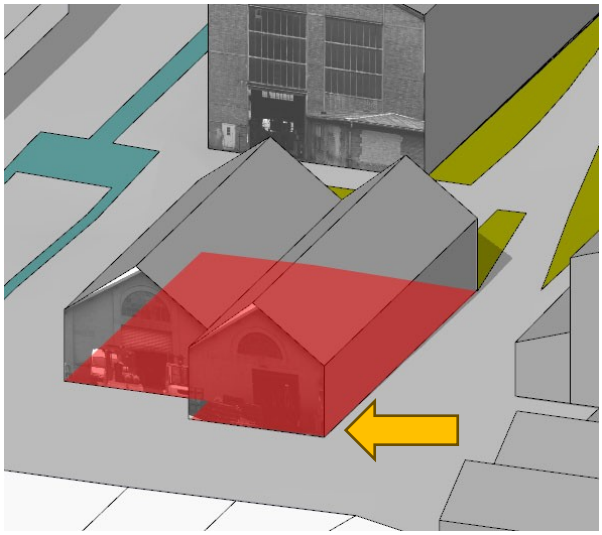
1.2 Densification:

- <u>Ajout d'un niveau supplémentaire sur le lot B3.1 et création d'un lot B4.2 pour accueillir l'extension du département danse de l'école de musique.</u>

Certaines programmations ont évolué, conduisant à deux situations distinctes pour les bâtiments existants.

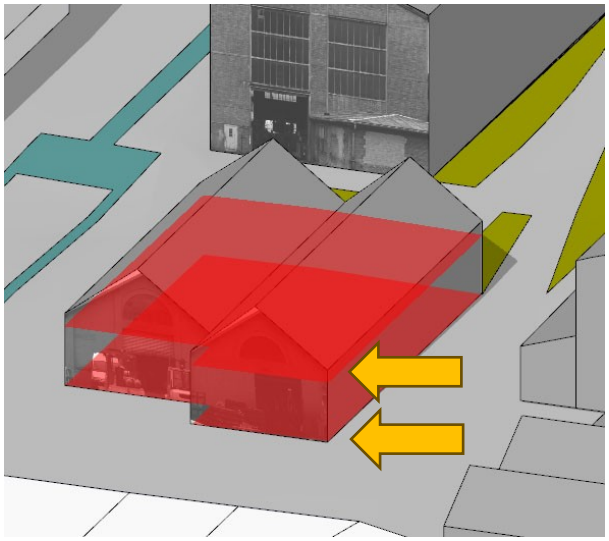
La première concerne le lot B3.1. Sa programmation et son usage nécessitent un ajustement se traduisant par une augmentation de surface, obtenue par le passage d'un à deux niveaux. Cette extension verticale reste compatible avec la volumétrie existante, les hauteurs libres entre niveaux étant suffisantes.

AVANT PAP initial 2020



Lot B3.1, PAP initial 2020, un niveau plein exploitable

APRES MOPO 2026



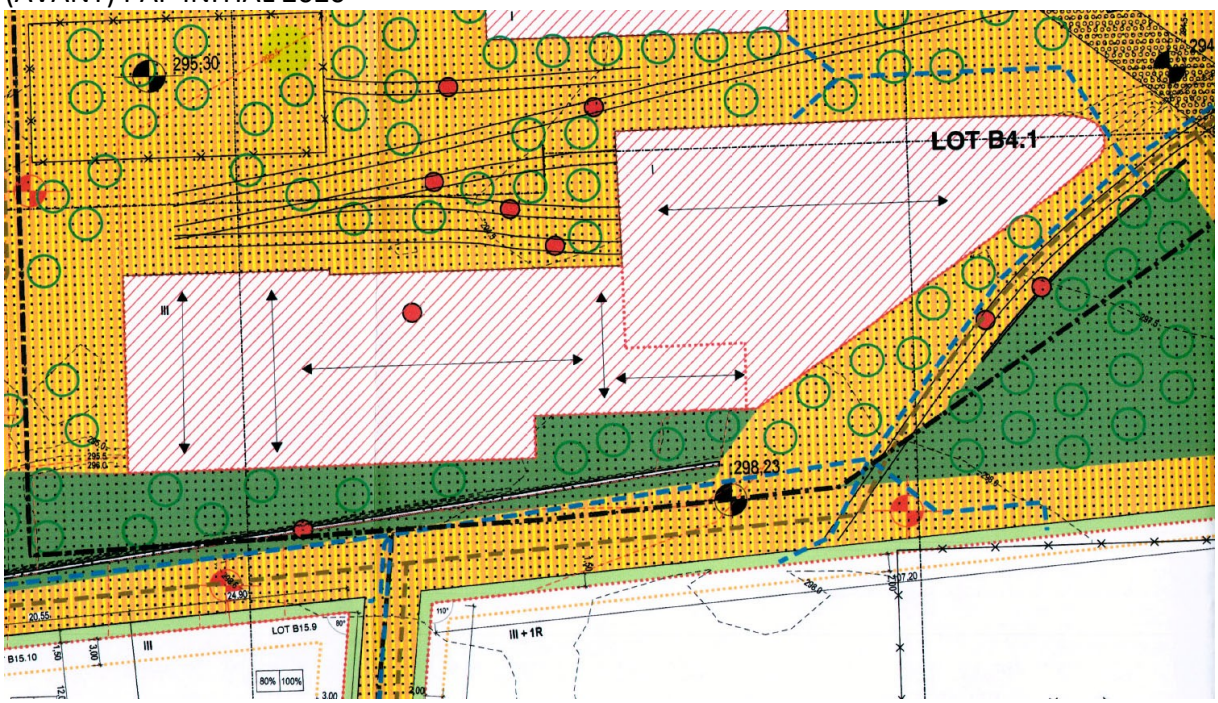
Lot B3.1, MOPO 2026, deux niveaux pleins exploitables

La deuxième situation concerne le département danse de l'école de musique, initialement prévu uniquement dans le bâtiment du lot B4.1. L'évolution du programme a rendu nécessaire une extension des surfaces exploitables. Le lot B4.2 a ainsi été créé afin de permettre cette extension en concertation avec les services compétents de l'INPA. Il comprend un nouveau corps de bâtiment accolé à l'est du bâtiment existant B4.1 ainsi qu'un espace vert privé.

La fenêtre de construction s'étend jusqu'au mur existant de l'espace public. Son emprise a été étudiée en tenant compte de la façade est du bâtiment B4.1, qui est classée. Les ouvertures présentant un intérêt architectural notable ont conservé leur visibilité, sans être masquées par l'extension. Pour cette raison, le volume du lot B4.2 n'occupe pas l'intégralité du linéaire de façade du B4.1.

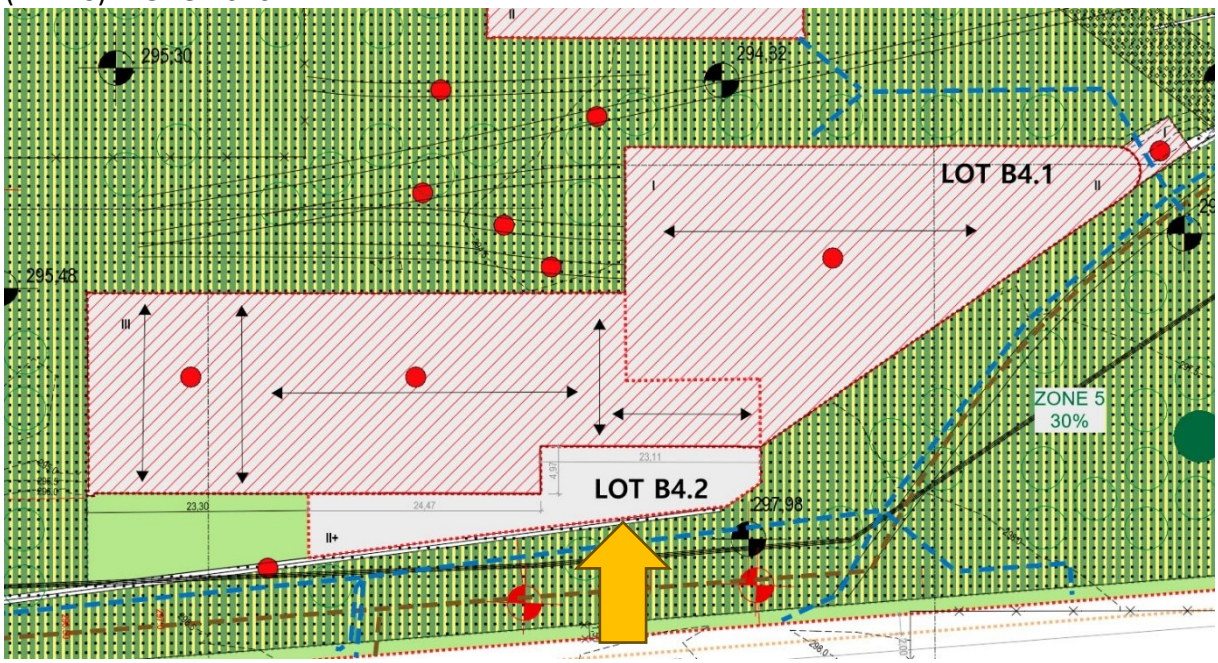
Dans la même logique, la hauteur du nouveau bâtiment B4.2 a été limitée à un niveau, avec la possibilité d'un élément ponctuel s'élevant jusqu'à la corniche existante du lot B4.1 afin d'intégrer, le cas échéant, une circulation verticale.

(AVANT) PAP INITIAL 2020



Lot B4.1, PAP initial 2020

(APRES) MOPO 2026

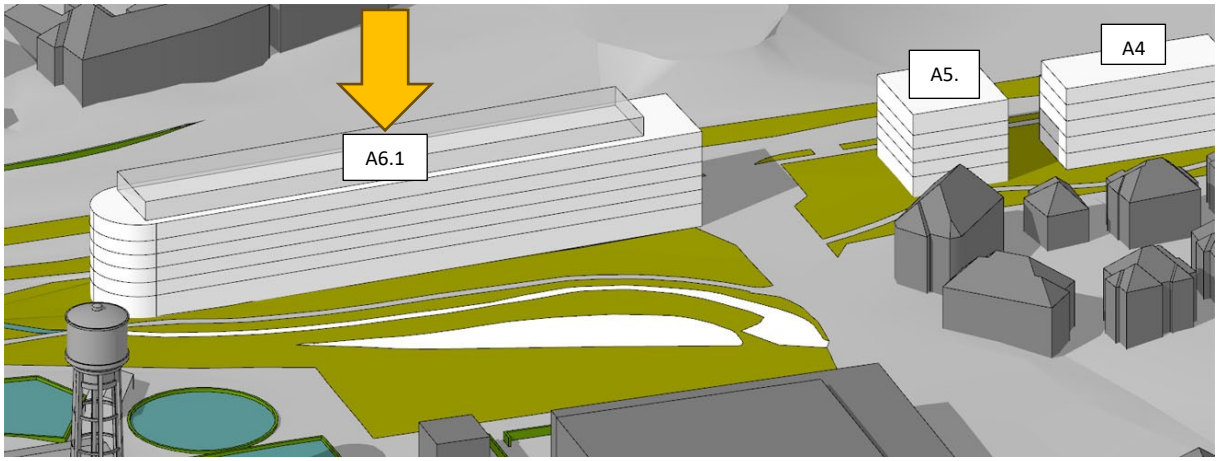


Nouveau lot B4.2, en extension du lot B4.1, MOPO 2026

- <u>Adaptation des gabarits le long de la Route de Thionville</u>

Suite à l'étude de densification du site NeiSchmelz effectuée en 2022, certains lots ont légèrement évolué et ont été densifiés :

Le lot A6.1 : prévoit un parkdeck qui bénéfice d'une densification verticale passant de cinq niveaux à six niveaux. Cette augmentation s'effectue de manière équilibrée avec la densification du PAP Nord et plus précisément du lot A5 qui bénéficie également d'un niveau supplémentaire. L'équilibre et la hiérarchie urbanistique initiale sont donc conservés au niveau du carrefour de la rue du Centenaire.

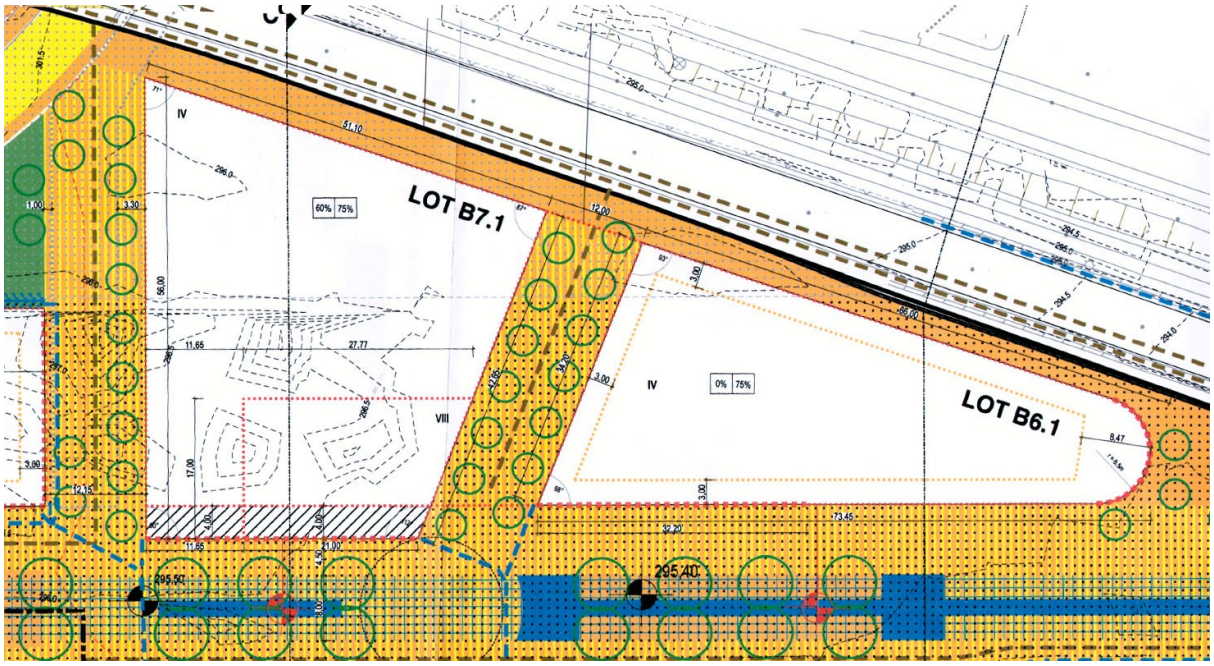


Lot A6.1, densification verticale, ajout d'un niveau plein, MOPO 2026

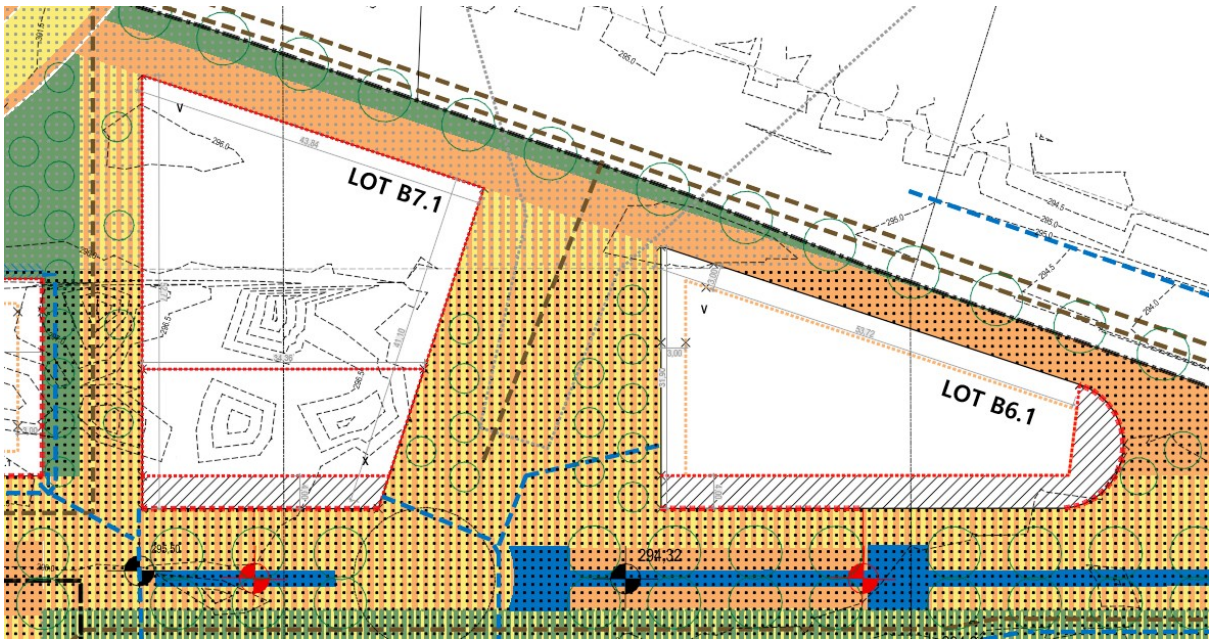
Le lot B6.1 : Le projet bénéficie d'une densification verticale, passant de quatre à cinq niveaux. Cette évolution a été étudiée en parallèle avec la densification des bâtiments situés de l'autre côté de la route de Thionville, dans le secteur du PAP Italie. Ces deux ensembles bâtis viennent encadrer la gare de manière équilibrée, apportant une distinction urbaine forte et participant à l'affirmation de la nouvelle identité du quartier NeiSchmelz. Le bâtiment bénéficie également d'une densification horizontale, avec une extension vers l'est le long du nouvel axe principal nord-sud. Cette intervention se traduit par une avancée du corps de bâtiment à partir du deuxième niveau. Ce dispositif permet de renforcer le dialogue avec le bâtiment du lot B7.1, qui présente déjà cette configuration dans le PAP initial, créant ainsi une continuité et une cohérence dans la composition architecturale de l'ensemble. Par ailleurs, la façade sud du lot B6.1 a été ajustée et le volume du bâtiment légèrement raccourci vers le sud afin de permettre l'implantation de la passerelle piétonne assurant la connexion avec le quartier Italie.

Le lot B7.1 : L'augmentation de la hauteur du bâtiment permet une densification verticale, passant de quatre à cinq niveaux pour le corps du bâtiment situé côté route de Thionville, et de huit à dix niveaux pour la partie « point haut » orientée côté cours. Cette évolution a été étudiée conjointement avec la densification du côté du PAP Italie (comme pour le lot B6.1), mais également en cohérence avec la densification réalisée dans le PAP Sud concernant l'élément vertical « point haut ». Le parti pris urbanistique d'un élément vertical marqué faisait déjà partie du PAP initial, afin de doter le quartier d'un repère identifiable. Cet élément vient dialoguer avec le château d'eau existant, conservé sur le site, sans en dépasser la hauteur ni concurrencer son caractère emblématique. Cette intention est maintenue et renforcée dans la présente phase de densification, tout comme à la pointe sud du PAP Sud, qui accueille

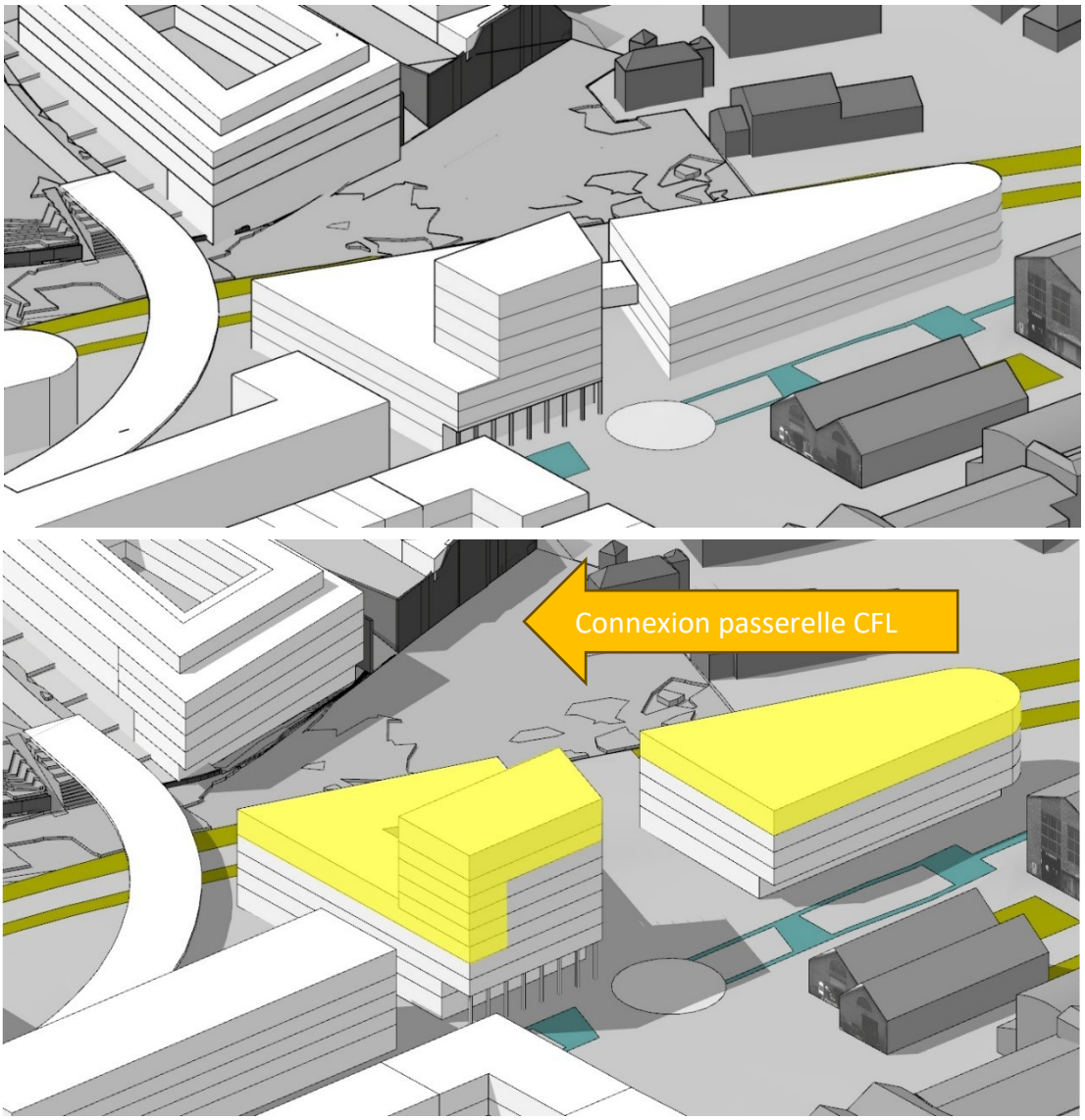
également un élément haut de type « tour » en entrée et sortie de quartier, contribuant ainsi à l'équilibre et à la hiérarchisation de l'ensemble du site. Par ailleurs, la façade nord du lot B7.1 a été ajustée et l'ensemble du lot légèrement décalé vers le sud afin de permettre l'implantation de la passerelle piétonne vers la gare et le quartier Italie. Les lots B7.1 et B6.1 participent ainsi à la création d'une respiration dans le front bâti, permettant l'intégration de cette passerelle dans un espace paysager qualitatif et offrant un cadre confortable pour les cheminements piétons. Dans cette logique, la liaison des deux lots via un « pont » a été supprimée.



Lots B6.1 et B7.1, au PAP initial avec passerelle de connexion entre lots.

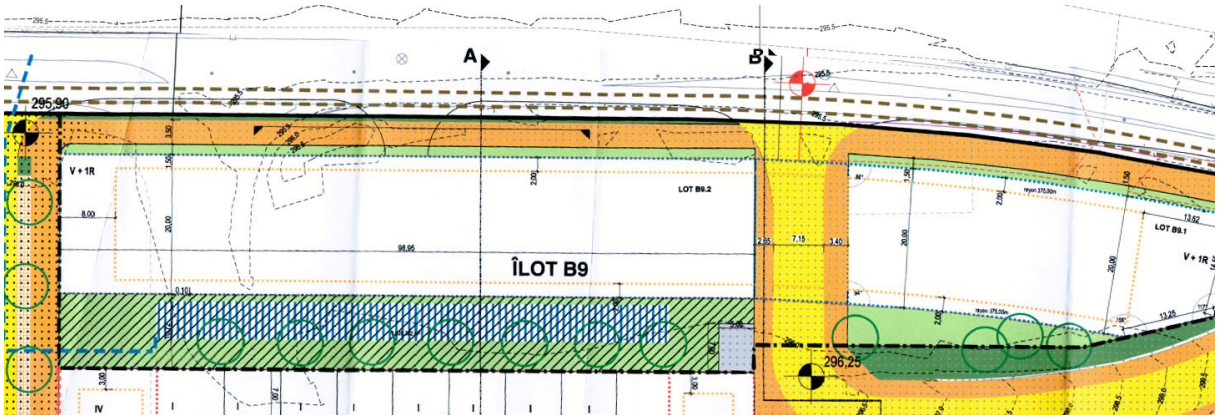


Lots B6.1 et B7.1, MOPO 2026 ; écartement des lots, passerelle de connexion supprimée, passerelle CFL ajouté

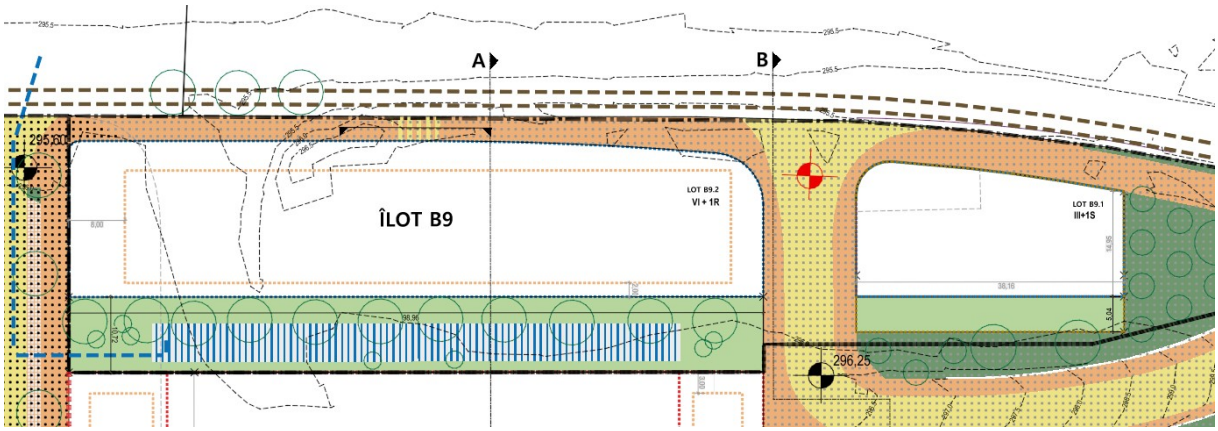


Lots B6.1 et B7.1, avant PAP Initial 2020, après MOPO 2026.

<u>Le lot B9.2 :</u> prévoit un parkdeck qui bénéfice d'une densification verticale passant de cinq niveaux à six niveaux. De même que pour l'emprise de la fenêtre de construction du B9.1, celle du B9.2 se voit étendue jusqu'à la limite de l'aménagement de la route de Thionville afin de laisser une flexibilité et apporter une cohérence dans le traitement du linéaire urbain et la connexion à l'espace public.



Ilot B9 : Lots B9.1 et B9.2, au PAP initial



Ilot B9 : Lots B9.1 et B9.2, MOPO 2026

Le carrefour entre les lots B9.1 et B9.2 a été adapté en fonction des recommandations des services de l'Administration des ponts et chaussées. Cette adaptation impacte les fenêtres à bâtir et il a été choisi de développer les fenêtres de construction jusqu'en limite de lots, même au niveau des arrondis du carrefour afin de laisser une flexibilité et apporter une cohérence dans le traitement des façades entre les deux corps de bâtiments.

- <u>Densification des îlots B8, B10, B19.</u>

De la même façon que les îlots le long de la route de Thionville, les îlots B8, B10, B19 bénéficient d'une densification verticale, dans la même logique et suite à l'étude de densification de 2022.

<u>*Les lots B8.1 et B10.1 :*</u> Tout comme les lots des îlots B11 et B12 le long du nouvel axe principal nord-sud lors de la première MOPO, les lots B8.1, B10.1 se voient ajouter un niveau plein passant de quatre à cinq niveaux. Cette élévation des lots permet la création de plus de logements, tout en venant marquer la singularité hiérarchique et urbanistique du cours dans le quartier. Le cours joue le rôle de rambla qui possède les marques du patrimoines hauts fourneaux et débouche sur les anciens bâtiments conservés et restaurés. Ce statut est

renforcé par les bâtiments venant l'encadrer rehaussés d'un niveau plein par rapport aux autres typologies de cœurs d'îlots qui gardent leurs hauteurs définies dans le PAP initial.

Le lot B19.8 : Dans la même logique les lots donnant sur la rue traversante, connectant la route de Thionville à la rue de la Libération au sud du PAP Centre, ont été rehaussés d'un niveau plein lors de la première MOPO pour les îlots B12 et B17, et pour cette présente MOPO pour l'îlot B19. Ainsi le corps de bâtiments « tête sud » du lot B19.8 a été rehaussé d'un niveau plein passant de quatre niveaux à cinq niveaux.

Les maisons en bandes et l'immeuble mixite le long de la rue de Libération ont été quant à eux réhaussés d'un niveau en retrait afin de mieux répondre aux typologies retenues suite à la stratégie de densification 2025 complémentaire à l'étude de densification 2022.

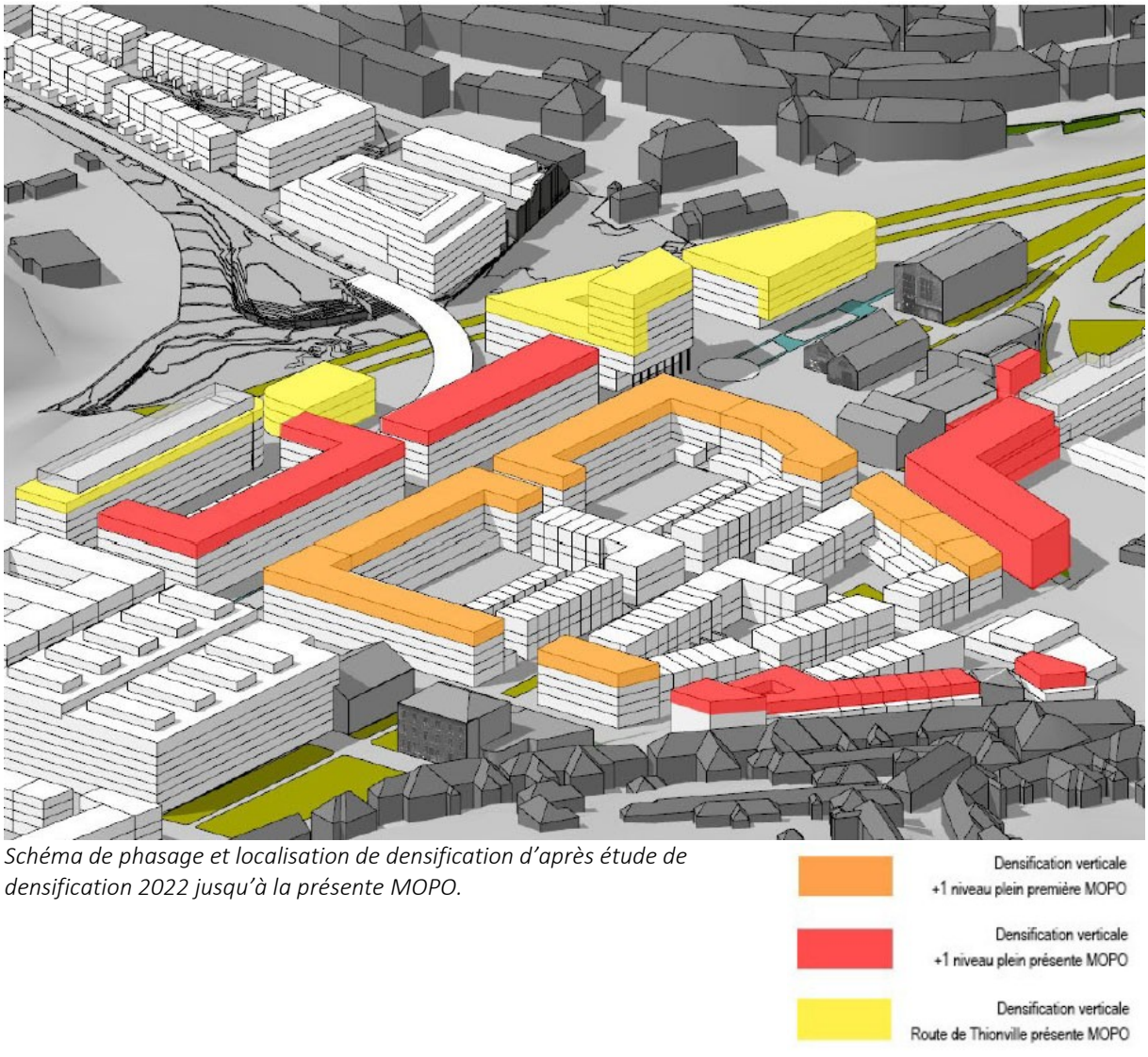


Schéma de phasage et localisation de densification d'après étude de densification 2022 jusqu'à la présente MOPO.

- Adaptation de l'îlot B19 en fonction de la stratégie de densification 2025 complémentaire à l'étude de densification 2022.

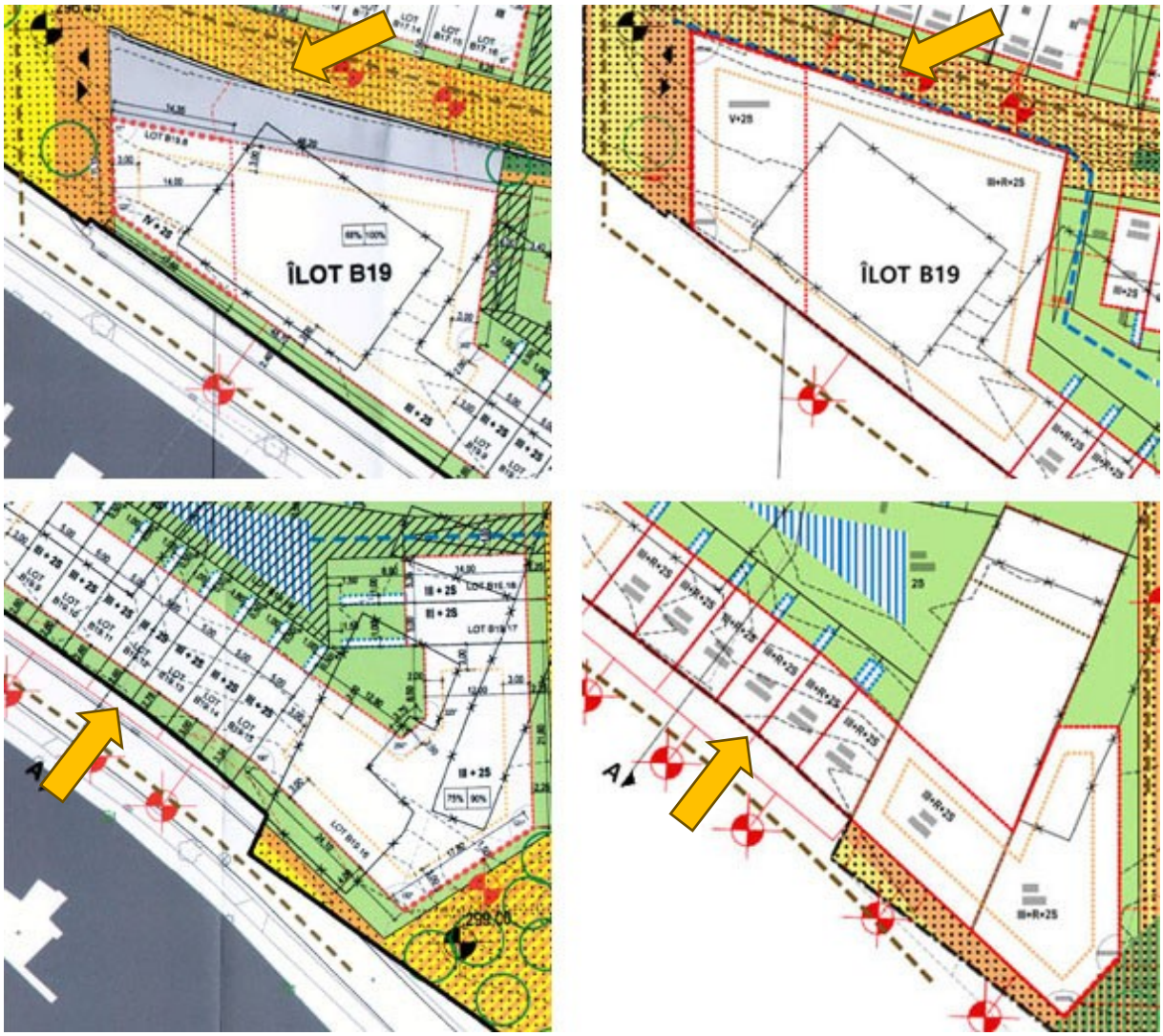
L'îlot B19 a été optimisé dans sa densification :

Le lot B19.8 : La fenêtre à bâtir de ce lot a été repensée afin de s'étendre vers l'ouest jusqu'à sa limite parcellaire, en venant se positionner au-dessus de l'entrée d'accès au parking souterrain prévu sous l'îlot B19. Faisant face à l'alignement de l'îlot B17, cet avancement permet une lecture plus cadrée et orientée de la rue, en cohérence avec les aménagements paysagers longitudinaux qui reprennent les traces existantes de l'activité industrielle avec la limite de l'ancien plateau supérieur.

Le second avantage de cette démarche est d'anticiper au mieux les phases de développement architectural et paysager en intégrant la rampe d'accès au sein du bâtiment. Cette solution permet, d'une part, une optimisation du nombre de logements grâce à une plus grande flexibilité d'aménagement à l'intérieur d'une fenêtre à bâtir complexe et, d'autre part, elle contribue à préserver la qualité paysagère de la rue et du cœur d'îlot en minimisant la visibilité et les nuisances sonores liées aux véhicules motorisés.

Les lots B19.8 à B19.16 : Les lots B19.9 à B19.14 voient leurs parcelles élargies et les fenêtres à bâtir légèrement décalées vers l'Est, en limite du PAP, avec la suppression des jardinets avant prévus au PAP initial. Ce nouveau choix d'absence de jardinet a été étudié et s'inscrit en cohérence avec le langage urbanistique des maisons existantes de la rue de la Libération et de la route de Volmerange.

Dans la même logique d'harmonisation et d'intégration de cette limite Est du quartier NeiSchmelz avec le quartier existant de Schmelz, un niveau en retrait a été autorisé et ajouté au corps du bâtiment B19.8, aux maisons en bande B19.9 à B19.14, ainsi qu'au petit immeuble de tête B19.16, passant de trois niveaux au PAP initial à trois niveaux plus retraits dans la présente MOPO. En effet, les maisons existantes situées de l'autre côté de la rue présentent des toitures mansardées ou à forte inclinaison. Une étude des altimétries d'implantation et des hauteurs finies de part et d'autre de la rue révèle que le meilleur équilibre et la meilleure intégration au tissu urbain sont obtenus grâce à l'ajout de ce niveau en retrait. Cette approche, combinée au changement de typologie des maisons en bande, permet également une augmentation du nombre de logements.



PAP Initial à gauche et présente MOPO à droite. Modifications : élargissement du lot B19.8 à l'Est et à l'ouest jusqu'aux limites parcellaires, décalage des fenêtres à bâtir des lots B19.9 à B19.14 vers la limite PAP à l'est, augmentation d'un niveau en retrait pour le corps du lot B19.8, les maisons en bandes et le lot B19.16.

*/ 2. Servitude de passage et cœurs d'îlots : révision.

L'ajustement ou suppression des servitudes de passage en cœur d'îlots dans la précédente MOPO s'accompagne d'une adaptation de l'aménagement des cœurs d'îlots :

2.1 Cœur d'îlot et rétention

Dans la présente modification du PAP, l'ensemble des servitudes initialement prévues au sein des cœurs d'îlots a été supprimé. Cette évolution vise à simplifier la gestion des espaces communs, améliorer la sécurité des flux et faciliter les opérations d'entretien et de maintenance des infrastructures techniques. Elle permet également une organisation plus claire et offre davantage de souplesse pour les futurs aménagements extérieurs.

Par ailleurs, la possibilité d'ouvrir ponctuellement certains cœurs d'îlots au public reste pleinement envisagée. Une convention entre le maitre de l'ouvrage et la commune en fixera

les modalités pratiques, le cas échéant. Ces ouvertures pourront être proposées de manière ciblée, dans un premier temps de façon ponctuelle puis, le cas échéant, de manière permanente selon l'évolution du quartier et les modalités de gestion qui seront mises en place. Cette approche progressive permettra d'évaluer les usages et d'assurer une gestion adaptée de ces espaces collectifs.

Concernant les rampes d'accès aux cœurs d'îlots, telles que représentées dans la partie graphique du PAP, leur dimensionnement n'est pas figé. Les largeurs, configurations et altimétries pourront être adaptées lors des études d'exécution en fonction des contraintes du terrain, des besoins techniques et de l'espace disponible. Un delta de déblais/remblais de 40 cm, prévu dans la partie écrite du PAP, permet d'assurer cette marge d'adaptation.



Exemple de requalification des intérieurs des îlots B16 et B17, PAP initial en haut et présente MOPO en bas.

2.2 Aires de jeux, emplacements et nombre

Dans la présente modification du PAP, le nombre de représentations graphiques des aires de jeux, symbolisées par les points jaune-vert sur la partie graphique a été revu à la baisse par rapport à la version initiale. La suppression des aires de jeux en cœur d'îlot découle du changement de statut de ces espaces, désormais non accessibles au public. À ce titre, les obligations d'implantation systématique d'aires de jeux dans l'ensemble des cœurs d'îlots ont été supprimées.

Cette évolution résulte notamment des contraintes techniques identifiées lors de l'approfondissement des études. L'implantation des bassins de rétention, la présence des réseaux et canalisations enterrées, ainsi que les contraintes liées aux altimétries du terrain limitent dans certains cas les possibilités d'aménagement au sein des cœurs d'îlots. Par ailleurs, l'organisation des espaces doit également permettre l'implantation d'arbres, élément essentiel de la qualité paysagère et environnementale du futur quartier. Ces plantations occupent une emprise significative et nécessitent un volume de sol suffisant pour assurer leur développement pérenne.

En outre, les cœurs d'îlots doivent intégrer des cheminements piétons destinés aux habitants, permettant l'accès aux différents bâtiments et espaces communs, tout en assurant ponctuellement les accès nécessaires aux interventions techniques et aux opérations de maintenance. L'ensemble de ces éléments – infrastructures hydrauliques, réseaux enterrés, plantations d'arbres et cheminements – réduit parfois l'espace disponible pour l'implantation systématique d'aires de jeux dans chaque îlot.

Toutefois, cette évolution réglementaire ne remet nullement en cause l'objectif d'intégrer des espaces ludiques et de rencontre au sein du nouveau quartier. La volonté de favoriser la présence d'aires de jeux demeure pleinement partagée par le maître d'ouvrage. Dans cette optique, le Fonds du Logement prévoit leur aménagement dès que les conditions techniques et spatiales le permettront, en fonction des caractéristiques propres à chaque îlot et dans le cadre des études d'exécution. Cette approche permet d'assurer une implantation pertinente et qualitative des équipements ludiques, en tenant compte des contraintes réelles du projet tout en favorisant des espaces extérieurs agréables, végétalisés et adaptés aux usages des futurs habitants.

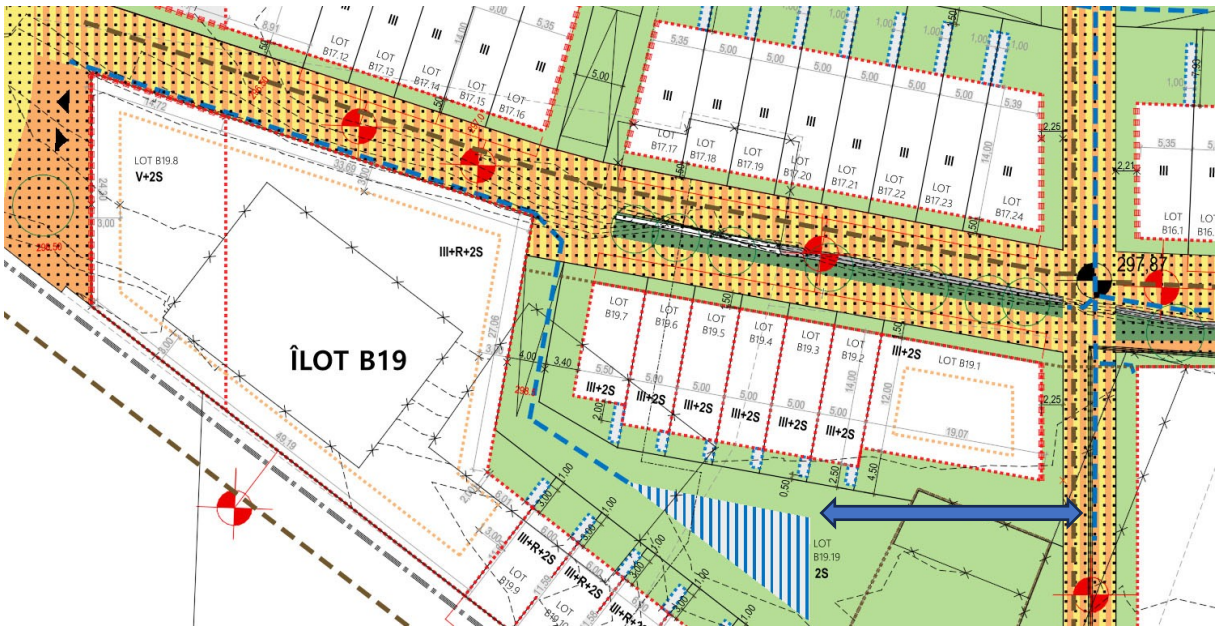
Il est toutefois précisé que les aires de jeux situées dans l'espace public, telles que représentées dans le PAP initial, sont maintenues dans la présente modification, à savoir une aire de jeux au sein du parc linéaire situé au centre du site, ainsi qu'une aire de jeux dans le parc localisé au nord du site, à proximité du CNA et une autre sur la place centrale.

2.3 Réorganisation spatiale et gestion des eaux pluviales – îlot B19

Le secteur de l'îlot B19 présente certaines spécificités qui ont conduit à des ajustements dans l'organisation spatiale du projet. Dans cette zone, le léger décalage vers l'est des maisons en bande permet de dégager un cœur d'îlot plus généreux et plus fonctionnel. Cette configuration offre un espace collectif plus vaste, susceptible d'accueillir des aménagements paysagers et des usages communs dans de meilleures conditions.

Par ailleurs, l'organisation du réseau d'évacuation des eaux pluviales a été adaptée par rapport à la version initiale du PAP. Alors que le projet initial prévoyait un raccordement vers le nord, les évacuations sont désormais redirigées vers le sud-ouest. Cette modification est directement liée à la présence de la parcelle B19.20, qui constitue une parcelle existante dont le tracé est maintenu et intégré dans la présente modification du PAP. La conservation de

cette limite parcellaire empêche en effet la réalisation du raccordement initialement envisagé vers le nord.



MOPO 2026, Ilot B19, évacuation des eaux pluviales vers le Sud. Double flèche bleue : ancien tracé d'évacuation au PAP initial maintenant bloqué par l'arrière de la parcelle B19.20.

En conséquence, l'adaptation du système d'évacuation des eaux pluviales vers le sud-ouest constitue la solution technique la plus cohérente pour assurer le bon fonctionnement hydraulique du secteur tout en respectant la structure foncière bâtie existante. Cette solution permet d'intégrer de manière harmonieuse la parcelle existante dans le nouveau dispositif d'aménagement, tout en garantissant la continuité et l'efficacité des infrastructures de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier.

*/ 3. Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition.

3.1 Occupation des rez-de-chaussée selon études et impact calcul nombre de logements

- <u>Etude d'occupation des rez-de-chaussée :</u>

Certaines fusions de lots résultent d'une réflexion approfondie sur l'occupation et l'animation des rez-de-chaussée, en fonction des usages attendus et des flux identifiés sur le site de NeiSchmelz. L'objectif est de permettre l'implantation de programmes adaptés à la vie du quartier tout en assurant une certaine souplesse dans leur mise en œuvre.

À titre d'exemple, l'implantation d'une crèche est envisagée au sein de l'îlot B12. Afin de permettre l'accueil de ce programme dans de bonnes conditions, plusieurs parcelles ont été regroupées, permettant ainsi de disposer d'une emprise suffisante pour accueillir les surfaces intérieures nécessaires ainsi que les espaces extérieurs requis, notamment pour l'aménagement de la cour destinée aux enfants.

Un autre exemple concerne le rez-de-chaussée de l'îlot B10. Dans ce cas, l'ensemble des lots a été fusionné et la fenêtre de construction au rez-de-chaussée a été élargie afin de permettre l'implantation de fonctions de commerce de proximité. L'extension de cette fenêtre à bâtir offre également une plus grande flexibilité dans l'organisation des espaces et permet d'intégrer, si nécessaire, des fonctions annexes telles que des bureaux ou des espaces de stockage associés à ces activités commerciales. Les surfaces qui ne seraient pas utilisées pour ces programmes pourront être aménagées en espaces de jardin, contribuant ainsi à la qualité des espaces extérieurs du projet.

Les rez-de-chaussée des résidences des îlots B16, B17 et B19 peuvent accueillir du commerce ou du tertiaire, sans en avoir l'obligation, à l'exception d'une partie du rez-de-chaussée du lot B19.16 qui devra accueillir un commerce, animant la nouvelle place.

- Calcul du nombre de logements :

Les logements ne disposant pas de stationnement en sous-sol ont été estimés sur la base d'une surface moyenne brute d'environ 123 m² par unité de logement. À l'inverse, les logements bénéficiant d'un emplacement de stationnement en parking souterrain, assorti d'espaces de stockage en caves, ont été comptabilisés sur la base d'une surface moyenne brute d'environ 110 m² par logement. Cette différenciation permet de refléter de manière plus réaliste l'organisation des surfaces et les prestations associées aux différents types de logements. Par ailleurs, il a été considéré, dans les hypothèses de calcul, qu'en moyenne 50 % des rez-de-chaussée des immeubles résidentiels sont occupés par des surfaces associées aux logements, telles que des halls d'entrée, des locaux communs, des circulations, des espaces techniques ou encore des commerces ou logements. Cette estimation permet d'intégrer de manière cohérente la diversité des configurations possibles tout en conservant une marge de flexibilité pour les phases ultérieures de conception et d'exécution du projet.

3.2 Changement de typologies et fonctions :

- Changement de typologie

Le lot B10.1 : correspond à la fusion des deux résidences et des sept maisons en bande prévues au PAP initial. Cette fusion permet un équilibre dans la hiérarchie du tissu urbain vis-à-vis des résidences situées de l'autre côté du. Le rez-de-chaussée du nouveau lot peut également être occupé par une mono-fonction telle que du commerce, ou être segmenté selon les besoins. De la même façon que pour les îlots B11 et B12 situés en face, la granulométrie de la façade est contrainte en partie écrite afin de conserver une échelle à taille humaine dans cette rue de type rambla.

A noter, qu'un passage couvert entre le B9 et le B10 ainsi qu'un accès carrossable vers surfaces de rétention en cœur d'îlot sont autorisés afin de créer une connexion couverte entre les deux immeubles. Cette possibilité est mentionnée dans la partie écrite plutôt que dans la partie graphique, afin de conserver davantage de flexibilité quant à son implantation.

Les lots B11.2, B12.8 et B12.17 : sont le résultat de lots fusionnés qui permet une optimisation des agencements intérieurs, tant pour les fonctions tertiaires ou commerciales au rez-de-chaussée que pour les logements, les circulations verticales et les surfaces communes.

Les lots B11.3 et B12.8 : ont été réajustés dans leur alignement côté cœur d'îlot.

Le lot B13.1 : se voit étendu vers le sud, à la place de l'îlot B15, afin d'accueillir le programme adapté du site scolaire.

Les maisons en bande des lots B19.9 à B19.14 : passent d'unifamiliales à bifamiliales, avec des parcelles élargies et un nombre réduit d'une maison. Ce changement de typologie répond à la densification par augmentation d'un niveau tout en répondant de manière plus optimale à une intégration urbaine face au quartier existant de Schmelz.

Le cas du lot B19.20 : ce lot en propriété privée prévoit soit de conserver les constructions existantes sur la parcelle, soit de développer un nouveau projet et de compenser les surfaces exploitables de la construction existante, transposées dans une résidence qui s'inscrit dans le prolongement de la logique urbaine du PAP.

- Changement de fonction

Le lot A6.1 : voit ses fonctions se diversifier afin de mieux répondre aux usages du quartier, avec une autorisation dans le parkdeck de services de type conciergerie, nettoyage de voitures, repair sharing, location de vélos, dépôt de colis etc.

Le lot B7.1 : voit le programme d'hôtel prévu au PAP initial remplacé par une fonction de logements. Le rez-de-chaussée conserve sa fonction de commerces avec 50 % de surfaces associées aux logements. L'hôtel est déplacé vers le PAP Sud, et les nouveaux logements créés viennent compenser le changement d'affectation de l'îlot B15.

Le lot B9.1 : évolue dans son usage et se voit remodelé afin de mieux répondre aux exigences du site. En effet, le parkdeck précédemment prévu au PAP initial est supprimé sur ce lot (les places de stationnement sont compensées et redistribuées) et une nouvelle fenêtre de construction, qui s'étend jusqu'à la limite de l'aménagement de la route de Thionville, est prévue. Cette nouvelle fenêtre permet d'intégrer les ouvrages techniques de la source Romeschbur existants et autres équipements liés au futur projet.

L'îlot B15 : disparaît au profit de l'extension du site scolaire, îlot B13. Les logements prévus initialement dans l'îlot B15 restent cependant dans l'emprise du PAP Centre et sont donc déplacés dans le lot B7.1. Les surfaces prévues pour le Ministère de l'Education Nationale de l'Enfance et de la Jeunesse (MENEJ) seront déplacées sur le site NeiSchmelz.

- Changement de typologie et fonction

Le lot B12.17 : est un lot fusionné, ce qui permet une flexibilité dans l'exploitation du rez-de-chaussée. À titre indicatif, la crèche pourrait y être implantée.

Le lot B16.7 : est un lot fusionné, ce qui permet également une flexibilité dans l'exploitation du rez-de-chaussée.

Les lots B16.8 ou B16.4 : ont également la possibilité d'accueillir les fonctions du MENEJ associées à l'école, initialement prévues dans l'îlot B15 dans l'étude de densité 2022.

L'extension de l'école dans la présente MOPO entraine une relocalisation de ces fonctions. Des études ont été menées en termes de volumes, de distance par rapport à l'école, d'accès et de mutualisation ou de séparation des fonctions. Les lots B16.4 et B16.8 constituent une option qui pourra être retenue lors du projet d'exécution.

*/ 4. Mobilité et paysage

4.1 Aménagement Route de Thionville

- Contraintes du concept de mobilité

Les aménagements de la Route de Thionville doivent prendre en compte les réglementations en matière de circulation et de mobilité recommandées par les services de l'Administration des ponts et chaussées, tout en préservant le concept urbanistique initialement retenu pour NeiSchmelz ainsi que la caractéristique d'un écoquartier à taille humaine.

Parmi les réglementations de mobilité qui impactent l'aménagement, il convient notamment de prendre en compte :

- Les courbes de giration et champs de visibilité à chaque carrefour ;
- L'implantation de l'arrêt de bus en face de la gare Dudelange-Usines.

Parmi les concepts urbanistiques et de mobilité initialement défendus et respectés pour NeiSchmelz, on peut citer notamment :

- La volonté de créer un linéaire et un travail sur les façades urbaines venant définir la hiérarchie du quartier parcouru, depuis le PAP Sud jusqu'au cœur du PAP Centre, avec les points hauts que représentent les lots B7.1 et B6.1. Ce linéaire longe par endroits la Route de Thionville, dont il suit les variations de vitesse de circulation prévues, tout en étant ponctuellement interrompu ;
- La volonté de favoriser le partage de l'espace et le croisement des différents flux, notamment par la création d'une piste cyclable partagée et d'un trottoir généreux et continu s'inscrivant dans le prolongement du Shared-space de NeiSchmelz ;
- La volonté d'assurer une connexion facile, fluide, sécurisée et paysagère entre NeiSchmelz Centre, le plateau du nouveau quartier Italie et la gare par la création d'une passerelle. Cette passerelle constitue un élément de connexion urbanistique clé et vient structurer les espaces publics des deux quartiers.

- Options paysagères

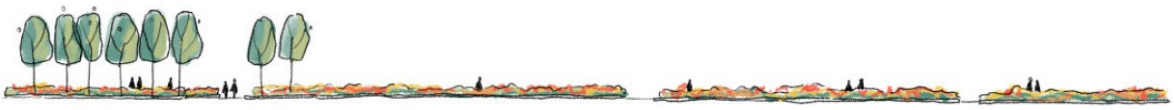
Un espace urbain tel que la Route de Thionville, combinant différentes contraintes et volontés, nécessite une approche flexible. La volonté de créer un espace partagé et paysager a toujours été défendue dès le début du concept de NeiSchmelz. Afin de ne pas perdre en qualité paysagère tout en intégrant les contraintes techniques et réglementaires, des réflexions et alternatives paysagères ont été menées.
Une plantation d'alignement d'arbres, implantée dans une bande d'espace vert, est prévue dès que possible le long de la route, séparant les zones de piste cyclable et de trottoir des voies destinées aux véhicules motorisés.
Dans les zones ponctuelles où les plantations d'arbres ne sont pas possibles, un aménagement paysager plus bas est envisagé, permettant de maintenir une lecture et une qualité continue du paysage accompagnant le promeneur.



Exemple de partage de la rue entre les flux et intégration des arbres.
Projet Manuel Vert (2019), Latz+Partner



Exemples de fosses d'arbres ensemencées



Continuité visuelle accrue grâce à l'ensemencement des fosses

Exemple de continuité paysagère par ensemencement floral, en cas d'absence d'arbres. (2025) Latz+Partner

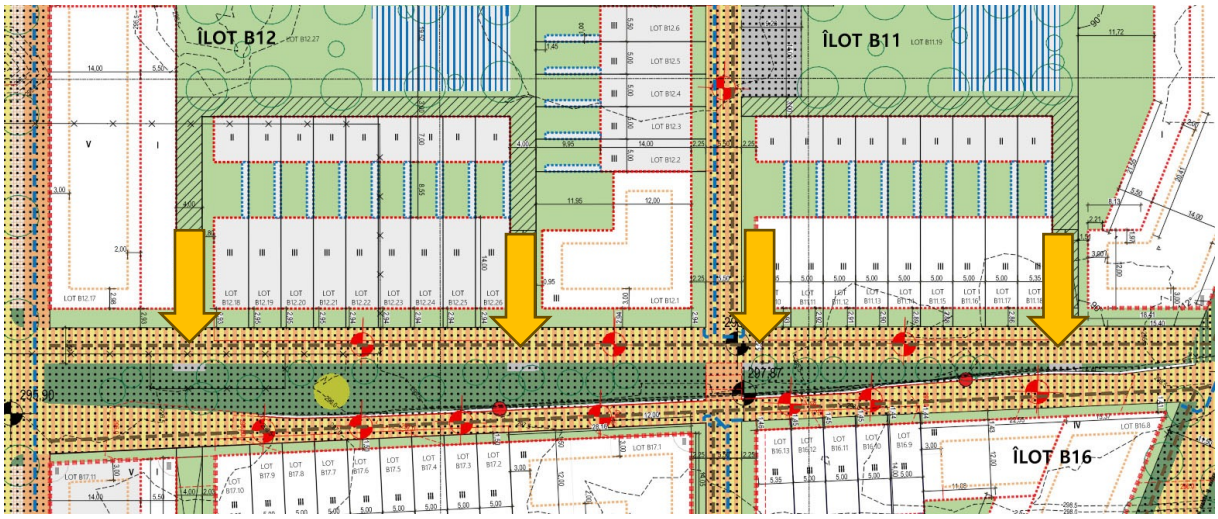
4.2 Précision de certains flux

La deuxième MOPO, MOPO « infra », reprend le concept du plan d'exécution des zones publiques et infrastructures. Cependant, la présente MOPO précise certains points qui ont pu être détaillés depuis selon les besoins et usages du site. C'est le cas par exemple de certains flux de livraisons, revus en fonction des aménagements paysagers, usages événementiels, ou des occupations des rez-de-chaussée. Voici deux autres exemples de flux précisés :

<u>- Collecte des déchets pour les maisonnettes des îlots B11 et B12 adaptée et précisée.</u>

Les maisons en bande des îlots B11 et B12 prévoient la construction d'unités de logements en deuxième position. Les zones de dépôt des poubelles domestiques n'avaient toutefois pas été détaillées dans le PAP initial et les différentes MOPO.

Dans la présente MOPO, des emplacements de dépôt, destinés à être utilisés uniquement lors des jours de collecte, ont été intégrés à l'aménagement paysager le long des rues principales empruntées par le circuit de collecte. Cette anticipation permet d'assurer une gestion plus propre et sécurisée des déchets, tout en évitant les nuisances visuelles liées à des dépôts ponctuels ou à un entreposage aléatoire. Les emplacements sont implantés de manière à optimiser au maximum les distances à parcourir. Cependant, leur forme exacte et leur aménagement restent flexibles et seront adaptés dans le projet d'exécution.

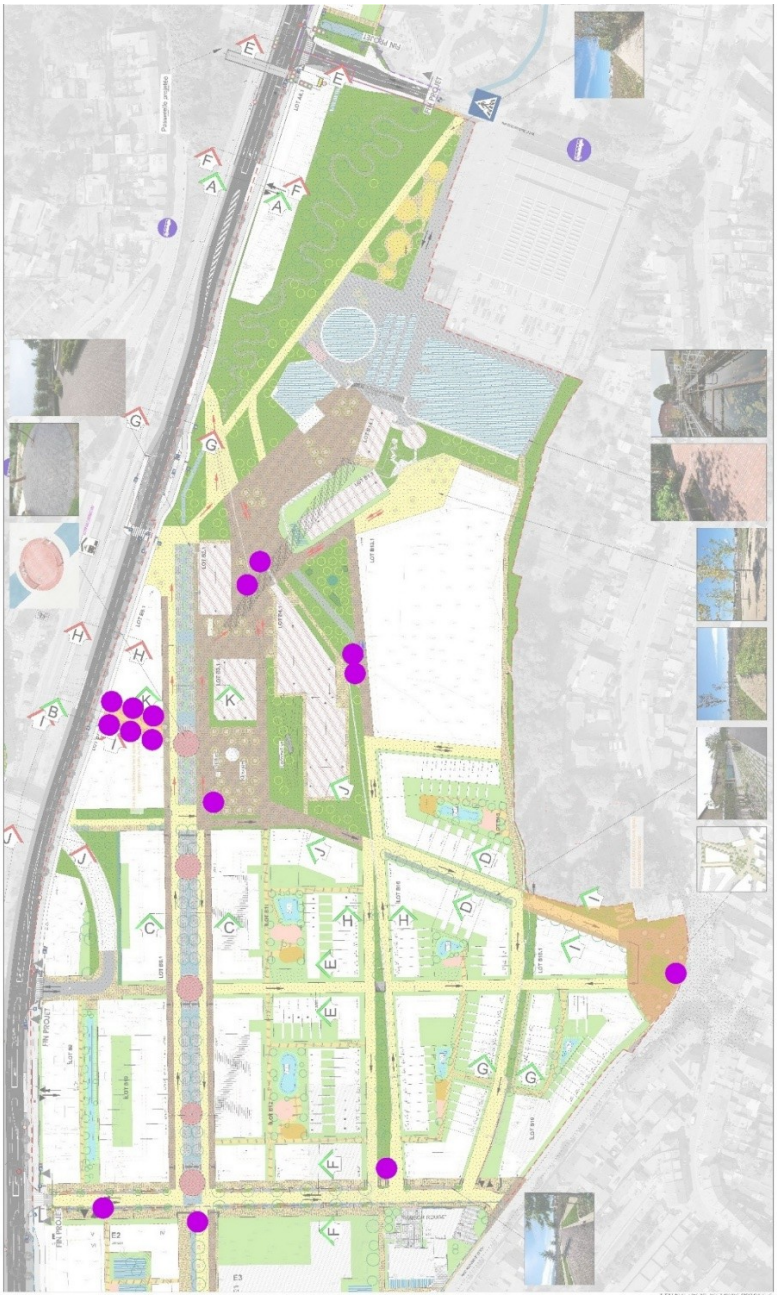


Emplacement ramassage des déchets pour les maisonnettes en deuxième position des îlots B11 et B12, MOPO 2026

<u>- Flux de deux roues :</u>

Les bornes vélos de type Vël'OK sont également prévues dans le domaine public, et leur emplacement ainsi que leur nombre sont précisés dans le projet d'exécution, conformément aux recommandations en vigueur et aux besoins du quartier. Leur répartition tiendra compte des usages et des niveaux de fréquentation des différents espaces publics, notamment à proximité des équipements, des arrêts de transports publics, des commerces et des principaux cheminements piétons et cyclables.

Cette implantation vise à favoriser les mobilités douces et à offrir des solutions de stationnement pratiques et accessibles aux habitants comme aux visiteurs. La possibilité d'intégrer ponctuellement des espaces dédiés au stationnement des deux-roues motorisés, tels que motos ou scooters, pourra également être étudiée afin de répondre de manière cohérente à l'ensemble des besoins de mobilité du quartier.



Principe des bornes vélos (violet), plan 23-0331 VRD APD 1100-Q, Schroeder et associés (2025)

- Emplacements visiteurs :

Le projet retient une organisation du stationnement fondée sur une offre centralisée et mutualisée à l'échelle de l'ensemble du quartier (4 PAPs) NeiSchmelz. La complémentarité des usages (logements, activités tertiaires et commerces de proximité), associée à une excellente desserte en transports en commun, permet de répondre aux besoins en stationnement des visiteurs. Les études de mobilité confirment la pertinence de cette organisation.

4.3 Zones paysagères et nouvelles hachures associées

Les zones paysagères définies dans le PAP accompagnent le concept de mobilité du quartier et permettent de développer des espaces publics et paysagers adaptés aux différents usages et flux présents sur le site. Afin de renforcer cette logique tout en conservant une certaine souplesse dans l'aménagement, une nouvelle hachure a été ajoutée à la légende en tant que légende complémentaire. Cette adaptation vise à permettre une plus grande flexibilité dans la conception et la mise en œuvre des aménagements paysagers lors des phases ultérieures du projet.

Deux types de hachures ont ainsi été introduits. Une hachure orange et verte identifie les espaces dédiés aux cheminements piétons accompagnés de zones vertes, tandis qu'une hachure jaune et verte correspond aux espaces paysagers associés aux zones de type Shared-space, intégrant à la fois des fonctions de circulation et des surfaces végétalisées. Ces représentations permettent d'indiquer l'intention paysagère générale tout en laissant la possibilité d'ajuster précisément les aménagements en fonction des contraintes techniques et des usages réels.

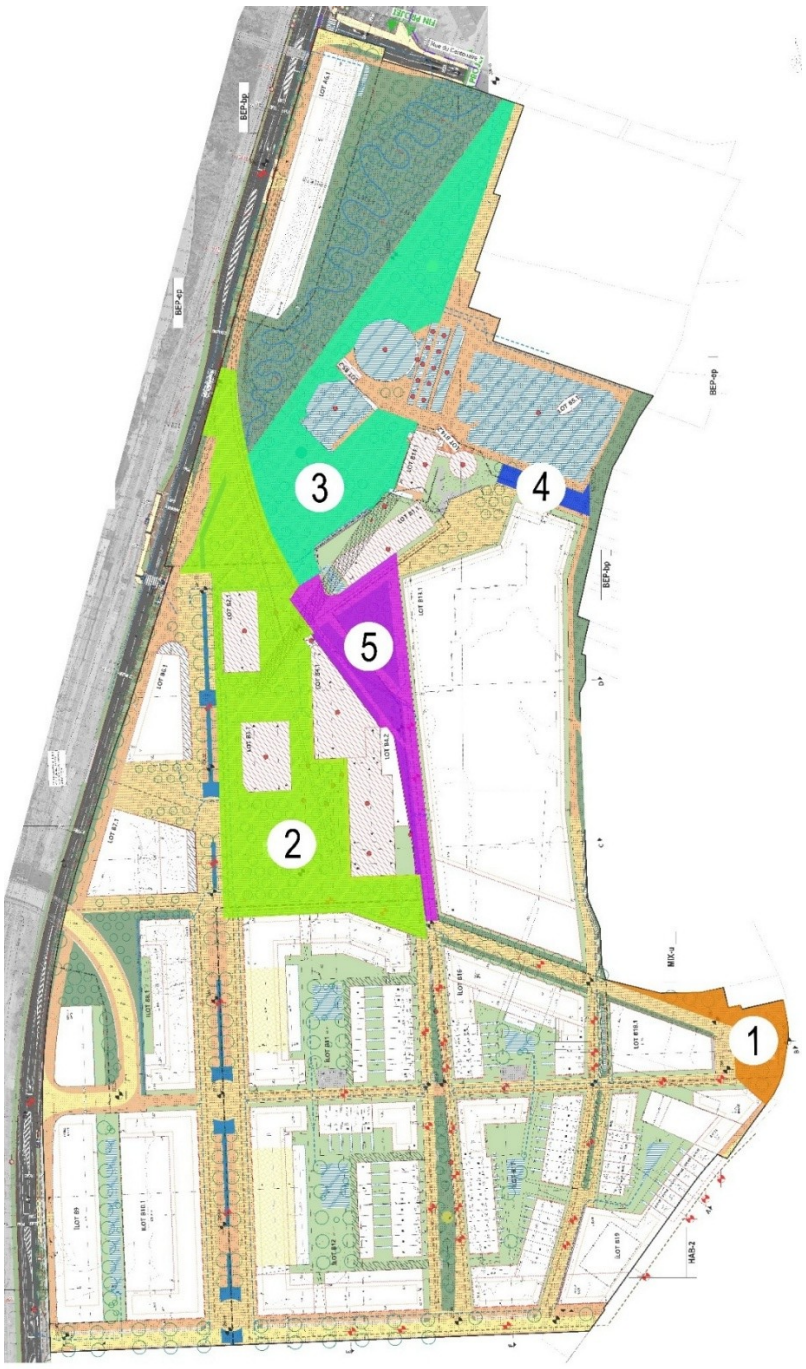
Par ailleurs, un pourcentage minimal d'espaces verts a été défini sur la base des premières études d'aménagement paysager réalisées pour le site. Cette disposition garantit, d'un point de vue réglementaire, la présence d'une proportion minimale de surfaces pleinement végétalisées au sein du quartier.

Le concept paysager du PAP initial demeure inchangé dans ses principes fondamentaux. Il repose notamment sur la valorisation du patrimoine existant du site, sur la création d'espaces favorisant la mixité et la proximité entre habitants et visiteurs, ainsi que sur l'intégration d'espaces pouvant accueillir des usages événementiels ou saisonniers. Une attention particulière est également portée au déscellement des sols afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur, tout en respectant les recommandations liées aux contraintes environnementales et de pollution du site existant.

L'introduction de ces nouvelles hachures permet ainsi d'assurer la continuité du concept paysager initial du PAP, tout en offrant la flexibilité nécessaire pour adapter les aménagements lors du projet d'exécution, en cohérence avec les usages futurs du quartier et l'évolution des fonctions prévues sur le site.

De manière générale, le nombre d'arbres reste proche de celui prévu dans la deuxième MOPO allégée (MOPO infra), 490 plus arbres route de Thionville en limite de périmètre PAP à la présente MOPO, pour 501 en MOPO infra tout arbre inclus. Leur implantation est recommandée en cohérence avec le concept paysager défini dans le manuel vert du PAP initial, en fonction des typologies d'espaces publics. Leur présence devra être assurée ou, le cas échéant, compensée selon les besoins et ajustements du projet d'exécution.

De plus, pour l'ensemble du PAP Centre, le fauchage tardif est préconisé là où les conditions végétales et d'usage le permettent.



Principe schématique et localisation des hachures paysagères (1 à 5), présente MOPO (2026)

Les nouvelles hachures concernent plus particulièrement plusieurs espaces publics structurants du quartier. Elles s'appliquent tout d'abord à la place située entre Schmelz et NeiSchmelz. Le concept d'aménagement paysager de cet espace intégrera également la zone de la rue en surélévation jusqu'aux bâtiments existants (hors PAP), afin d'assurer une lecture d'ensemble cohérente et de renforcer la connexion visuo-spatiale entre les deux tissus urbains.

Elles concernent également la place située au nord du cours, entre les bâtiments existants des lots B3.1, B4.1 et B2.1 — jusqu'au raccord avec la Route de Thionville — et les nouveaux lots B6.1, B7.1 et l'îlot B11. Cet espace constitue un point central du quartier, à l'intersection de la connexion Nord-Sud et de la diagonale Est-Ouest. Il forme ainsi un lieu de rencontre entre les bâtiments contemporains accueillant des fonctions de centre de quartier et les bâtiments patrimoniaux existants, rénovés et revalorisés. La présence des rails du site existant sera intégrée dans la définition des aménagements et dans l'implantation des espaces verts.

Les hachures concernent également la zone du ruisseau, des bassins, en limite des bâtiments existants des lots B1.1 et B14.1, et jusqu'au CNA/CCRD. Cet espace présente une vocation plus paysagère, incluant un espace pouvant être dédié à l'Urban Gardening, avec une volonté d'aménagement à caractère plus naturel, notamment par un travail spécifique sur les altimétries et les transitions de niveaux.

Elles s'appliquent à la zone de connexion piétonne à interpréter entre la future école située sur le plateau haut et le grand bassin localisé en partie basse du site, afin d'assurer une liaison paysagère et fonctionnelle entre ces deux polarités.

Enfin, une zone est située entre l'école et les lots B4.1, B4.2 et B1.1, incluant un espace pouvant être dédié à l'Urban Gardening. Cet espace, présentant des contraintes altimétriques spécifiques, nécessite un travail fin d'articulation entre les différents niveaux autour du mur existant conservé et des usages du site. L'aménagement devra ainsi assurer une relation cohérente entre l'espace de la rue, les accès à l'école du lot B13.1, au lot B1.1 et à l'école régionale musique (département danse) envisagée lots B4.1 et B4.2, tout en garantissant une bonne intégration des flux de mobilité et accessibilité pour les usagers de l'espace d'Urban Gardening. L'approche paysagère devra permettre de concilier ces différents usages tout en valorisant le caractère ouvert, partagé et pédagogique de cet espace.