COMMUNE
Ville de Dudelange

PROJET
Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier « 1431 Nouveau quartier NeiSchmelz – PAP Italie »

PAP NQ-SD NeiSchmelz Italie MOPO

DOCUMENT
Rapport justificatif
Version coordonnée du 26/10/2026
pour procédure d'adoption - indice B

DATE
26/10/2026

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

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

Table des matières

A. INTRODUCTION ET CONTEXTE 2

Localisation du projet PAP en vigueur 2

Modification ponctuelle 3

Contexte et délimitation de la présente MOPO 4

B. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL 7

Extrait Partie graphique 7

Respect des coefficients 8

C. MODIFICATIONS ET PARTI URBANISTIQUE 8

Densification : mise en œuvre de l'étude de et évolution. 8

Eléments à conserver : précision de définition 11

Servitude de passage : révision usage et étendue 12

Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition 13

Mobilité et paysage 18

A. INTRODUCTION ET CONTEXTE

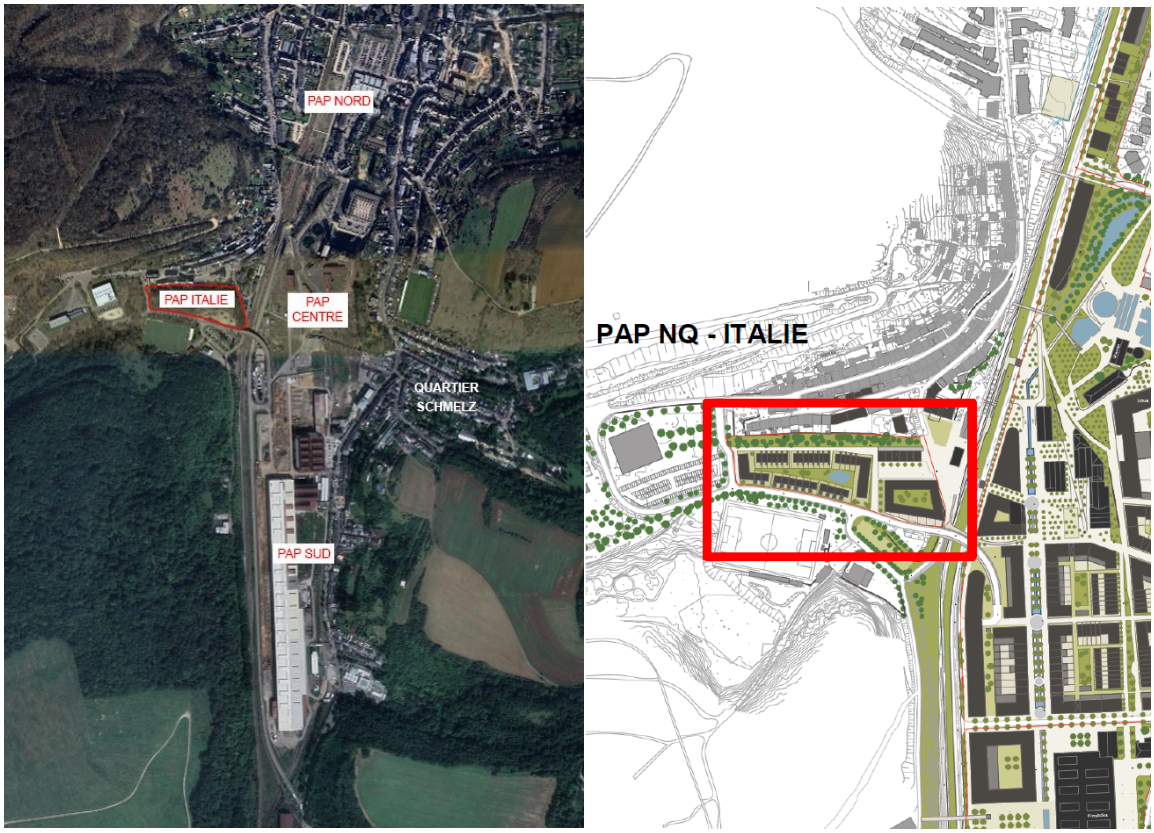
Le rapport est établi conformément au RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Localisation du PAP en vigueur

La présente modification ponctuelle (MOPO) concerne la partie Italie du nouveau quartier NeiSchmelz de la Ville de Dudelange, Luxembourg. En 2018, le quartier NeiSchmelz a fait l'objet de quatre études de PAP par zones : 'Nord', 'Italie', 'Centre' et 'Sud'. Le PAP Italie ou PAP-NQ Italie se concentre sur le secteur de l'ancienne Agglomération et se trouve en relation directe avec un quartier d'habitation existant surnommé « Italie ». Il se situe à l'Ouest de la Gare Dudelange-Usines séparée du reste du nouveau quartier NeiSchmelz par la route de Thionville et la ligne de chemin de fer.

Le PAP Italie est encadré au Nord par la rue des Minières, à l'Ouest par le Centre Sportif Annexe Alliance et au Sud par la rue Reiteschkopp. Le PAP NQ NeiSchmelz – Italie assure la transition entre le nouveau quartier NeiSchmelz en développement et le tissu urbain avoisinant.

Le PAP Italie a fait l'objet
a) d'une version approuvée en date du 7 janvier 2020, qui apporte le détail du contexte et réglementation du PAP Italie.
b) d'une première modification ponctuelle faisant objet du présent document, ses parties graphique, écrite, rapport justificatif et ses annexes associées.



Modification ponctuelle

La présente MOPO du PAP Italie est initiée afin de valoriser, par la densification, certains lots projetés, en vue d'augmenter la création de logements majoritairement abordables. Cette MOPO permet d'ajuster le PAP Italie préexistant, dans le respect de la philosophie du projet de développement et en adéquation avec le PAG en vigueur. Ce dernier a fait l'objet d'une modification en 2026, au cours de laquelle ses coefficients maximaux ont été révisés au regard des besoins récemment analysés ainsi que de l'étude de densification proposée et validée en 2022.

Dans une volonté de densification globale de l'ensemble du site, une modification ponctuelle, dénommée « MOPO approfondie », est également étendue au reste du quartier NeiSchmelz - PAP Centre, PAP Sud et PAP Nord – et intervient sur les domaines publics et privés, reprenant les modifications de l'étude de densité réalisée en 2022 concernant l'ensemble des 4 PAPs NeiSchmelz.



Etude de densification pour les 4 PAPs NEISCHMELZ _CBA_22.09.2022

Une étude complémentaire ultérieure à la densification 2022 et qui concerne la connexion du PAP Centre à l'Est de la route de Thionville au PAP Italie, a également été prise en considération. Cette étude vise à connecter les deux quartiers en comblant la différence d'altimétrie par une passerelle au-dessus de la route de Thionville et de la Gare Dudelange-Usines.

L'évolution des usages futurs du site sont également des éléments pris en compte et régularisés (usage de l'esplanade, traitement réaliste du mur « ancienne culée du pont" (dénomination selon les parties réglementaires du PAP approuvé), passage en cœur d'îlot, diversité typologique).

Ce rapport justificatif ne reprend pas les justifications du PAP initial dont les explications peuvent être retrouvées dans le rapport justificatif dudit PAP.

Le présent rapport justificatif reprend les points suivants :

*/ Densification : mise en œuvre de l'étude de 2022 et évolution.
*/ Eléments à conserver : précision de définition.
*/ Servitude de passage : révision usage et étendue.
*/ Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition.

*/ Mobilité et paysage.

La MOPO « approfondie » s'étendant sur les quatre PAPs permet l'harmonisation des pièces réglementaires et les adaptations nécessaires en vue des enjeux actuels de déroulement des travaux à venir et du projet d'exécution. Plus particulièrement la présente MOPO PAP Italie répond aux enjeux d'accessibilité-mobilité, d'optimisation du nombre de logements et de diversité de typologie et d'usage.

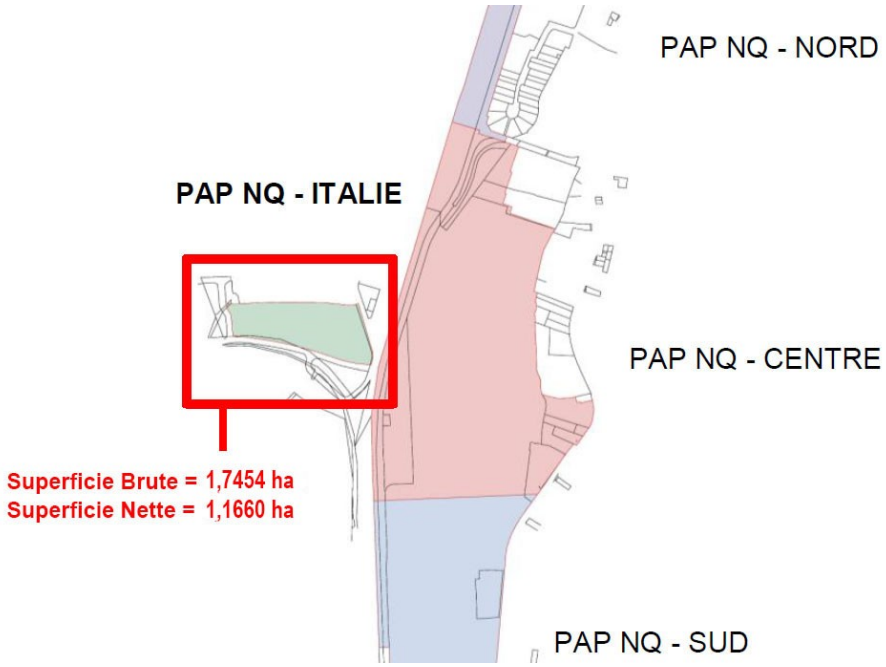
Tout en restant dans le cadre du PAG en vigueur, cette MOPO PAP Italie permet ainsi de rendre en particulier possible la densification du quartier.

Les points non modifiés du rapport justificatif PAP approuvé restent actuels, toujours en vigueur.

Contexte et délimitation de la présente MOPO

A l'intérieur du périmètre actuel du PAP approuvé, les modifications prévues par la présente MOPO PAP Italie se localisent au niveau des lots 1.1 à 3.4, lot 3.5, lots 4.1 à 4.11, lot 5, lots 6.1 à 6.4, et le lot 7 - qui correspondent respectivement aux maisons en bande au Nord, à la résidence au centre, aux maisons en bande au Sud, à la résidence à l'Ouest, aux ateliers et au bâtiment îlot (lots 6.3 et 6.4) dit « donut », ainsi qu'au cœur d'îlot (dénomination selon le schéma types de logements du PAP approuvé, voir le paragraphe ' Typologies et fonctions ').
Les modifications interviennent également sur l'espace « Esplanade » doté d'une servitude de passage, et son aménagement au niveau du mur « ancienne culée du pont », ainsi qu'au niveau de la rue au Nord, de l'EVP2, l'EVP3, EVP4 et de l'espace public le long de la façade Sud du lot 6.3 et 6.4.

Le périmètre de la MOPO correspond au périmètre actuel du PAP approuvé, soit :
Surface brute MOPO = 1,7454 ha et surface nette = 1,1660 ha.



Plan de découpage des différents PAP NQ du nouveau quartier NeiSchmelz et superficies.

Les modifications prévues sont les suivantes :

*/ Densification : mise en œuvre de l'étude de 2022 et évolution
La volonté de densification et l'étude qui en découle valorisent certains lots projetés en vue d'augmenter la création de logements majoritairement abordables. Ainsi, cette MOPO permet d'ajuster le PAP Italie préexistant, en conformité avec la philosophie du projet de développement, et en adéquation aux coefficients maximum de la MOPO PAG 2026.

*/ Eléments à conserver : précision de définition
La partie graphique reprend les vestiges de l'ancienne culée du pont et les murs de soutènement existants en tant qu'éléments bâtis à conserver au maximum. La partie écrite reprend les dispositions de conservation et conditions de dépose éventuelle du mur qui ont été ajustées dans la présente MOPO afin de répondre à un plan de conservation réaliste face au projet d'exécution.

*/ Servitude de passage : révision usage et étendue
Dans un souci d'harmonisation des usages et accessibilités, la servitude de passage présente au cœur d'îlot - lot 7 - dans le PAP approuvé, a été révisée. Cette révision s'aligne avec le parti pris concernant les servitudes de passage des cœurs d'îlots du PAP Centre qui ont été révisées lors de la seconde MOPO du PAP NeiSchmelz Centre de 2025.

*/ Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition
En vue de la volonté de densifier, une approche est de revoir la destination de certaines typologies en fonction des superficies disponibles. Ainsi, certains logements unifamiliaux avec logement intégré présentent la capacité d'évoluer vers des logements bifamiliaux. Cette disposition permet d'atteindre l'objectif de densification tout en conservant la diversité des usagers, des typologies et en assurant la qualité urbanistique du quartier.

En vue de répondre aux exigences actuelles en matière d'accessibilité, les niveaux d'implantation des rez-de-chaussée des lots 4.1 à 4.11 ont été abaissés afin de permettre un accès PMR direct depuis l'espace public, en remplacement d'une desserte initialement prévue par les jardins arrière.

De plus, la répartition des maisons du lot 4 a été réorganisée en fonction des pentes de la rue sud, permettant de constituer des groupements homogènes (4.1 à 4.5 et 4.6 à 4.11) et d'assurer une meilleure adaptation des implantations à la topographie existante.

Aussi, l'aile sud-est du lot 5 a été ajustée afin de maintenir l'alignement avec les maisons en bande voisines et de garantir une continuité urbaine cohérente du front bâti.

Concernant le lot 6.1, une révision de la définition et étendue d'utilisation des 'ateliers' a été effectuée afin de permettre une mise en pratique plus flexible et réaliste du concept de mixité tout en gardant son principe de base.

Enfin, une reprise des surfaces de scellement des lots 3.5 et 6.1 a été réalisée. Elle a pour but de de permettre une constructibilité au minimum égale à l'emprise au sol en accord avec la planification d'une constructibilité réaliste.

*/ Mobilité et paysage

Accessibilité passerelle et impact sur l'esplanade :

Les adaptations d'accessibilité au site permettent une fonctionnalité efficace des déplacements. Les modifications se situent au niveau de la connexion entre le PAP Centre et le PAP Italie, et impactent l'esplanade par l'intégration d'une passerelle. L'emprise de cet aménagement est reprise dans la partie graphique de la présente MOPO et est basé sur l'étude et le développement desdites infrastructures.

En ce qui concerne l'îlot principal (Lots 1 à 5 et lot 7), une réduction des écarts altimétriques à l'échelle de l'îlot a été effectuée, la topographie générale a été abaissée et la rue nord recalibrée, permettant de limiter l'impact des murs de soutènement et d'assurer une accessibilité et une continuité avec les voiries existantes.

De plus, la venelle initialement prévue entre les lots 4.1 et 5 a été supprimée, sa non-pertinence ayant été confirmée par l'analyse des flux piétons, sans impact sur les déplacements principaux et au bénéfice d'une composition urbaine simplifiée.

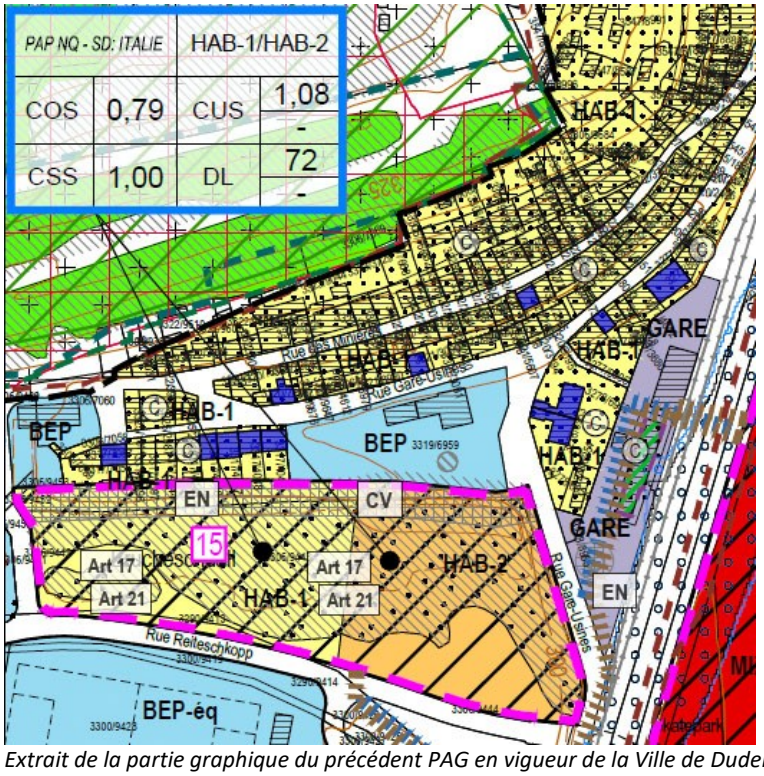
Aussi, le cœur d'îlot a été agrandi vers l'ouest afin d'améliorer les connexions internes, de permettre un accès au lot 1.1 et de faciliter la gestion des eaux pluviales ainsi que l'entretien des aménagements.

Concernant le nombre des places de parking, il a été ajusté avec la même clé de stationnement et les places supplémentaires nécessaires sont distribuées sur le lot B9.2 du PAP NeiSchmelz Centre.

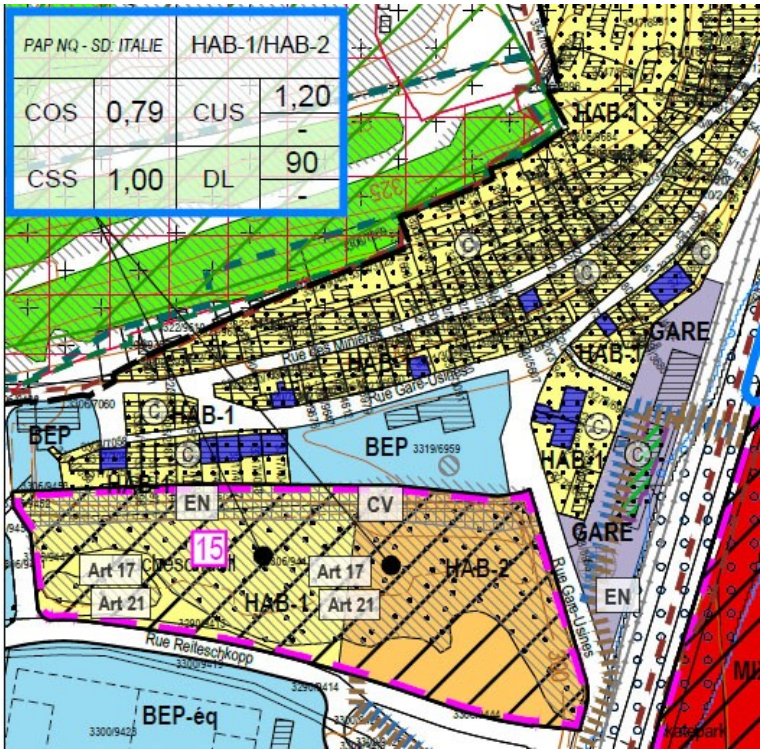
Enfin, la zone paysagère définie dans le PAP permet de développer des espaces publics et paysagers adaptés aux différents usages et flux présents sur le site en cohérence avec le quartier existant. Afin de renforcer cette logique tout en conservant une certaine souplesse dans l'aménagement, une nouvelle hachure a été ajoutée à la légende en tant que légende complémentaire.

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 Italie, 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-1/HAB-2 : COS max = 0,79 / CUS max = 1,20 / CSS max = 1,00 / DL max = 90

*/ La présente MOPO PAP Italie, en respect de la MOPO PAG 2026, présente les coefficients suivants :
ZONE HAB-1/HAB-2 : COS = 0,54 / CUS = 1,17 / CSS = 0,77 / DL = 85

C. MODIFICATIONS ET PARTI URBANISTIQUE

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

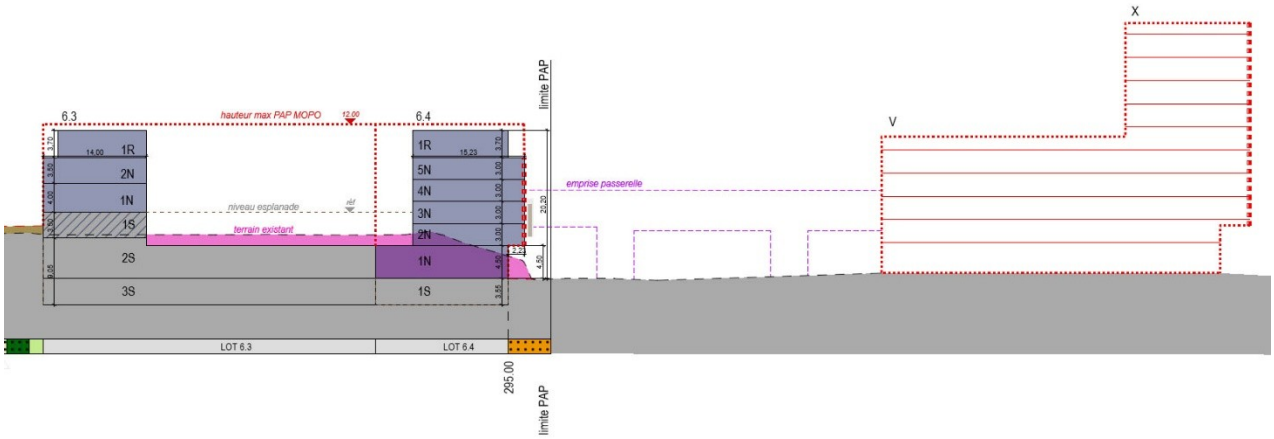
La stratégie de densification du projet s'inscrit dans la continuité de l'étude réalisée et validée en 2022. Dans ce cadre, la densification est mise en œuvre de manière différenciée selon les lots concernés.

Concernant le bâtiment îlot (lots 6.3 et 6.4) - ensemble appelé « donut » dans la suite du texte - la stratégie de densification de 2022 prévoyait initialement une densification verticale par l'ajout d'un niveau supplémentaire. À la suite d'analyses complémentaires, ce parti pris a été réévalué au profit d'une densification majoritairement horizontale et non l'ajout d'un niveau supplémentaire. Le choix d'un réajustement des hauteurs d'étages et d'une augmentation globale de la hauteur à l'acrotère plus mesurée permet une intégration du volume du « donut » plus optimale dans son environnement urbain.

Ce choix permet de mieux maîtriser l'insertion du projet dans son contexte urbain, en assurant une transition cohérente entre la gare existante, de gabarit plus bas, et les bâtiments plus élevés des lots B6.1 et B7.1 du PAP NeiSchmelz Centre, situés de l'autre côté de la route de Thionville.

Le « donut » adopte ainsi une hauteur intermédiaire augmentée à 12,00 m maximum contre 10,80 m au PAP initial, tout en conservant le même nombre de niveaux autorisés. La hauteur maximale initialement prévue au PAP ne permettait pas d'assurer à la fois une hauteur de niveaux confortable, ainsi que la réalisation du nombre de niveaux maximum constructible associée au standard constructif et énergétique actuel.

Par ses adaptations et l'affinement de son gabarit, le « donut » joue un rôle de liaison entre les différentes échelles urbaines, tout en maintenant un travail volumétrique qualitatif, notamment grâce à la conservation du porte-à-faux à partir du deuxième niveau, avec une hauteur libre de 4,5 m au rez-de-chaussée.



Coupe transversale route de Thionville à travers les lots (de gauche à droite) 6.3 et 6.4 du PAP Italie et du lot B7.1 PAP Centre.

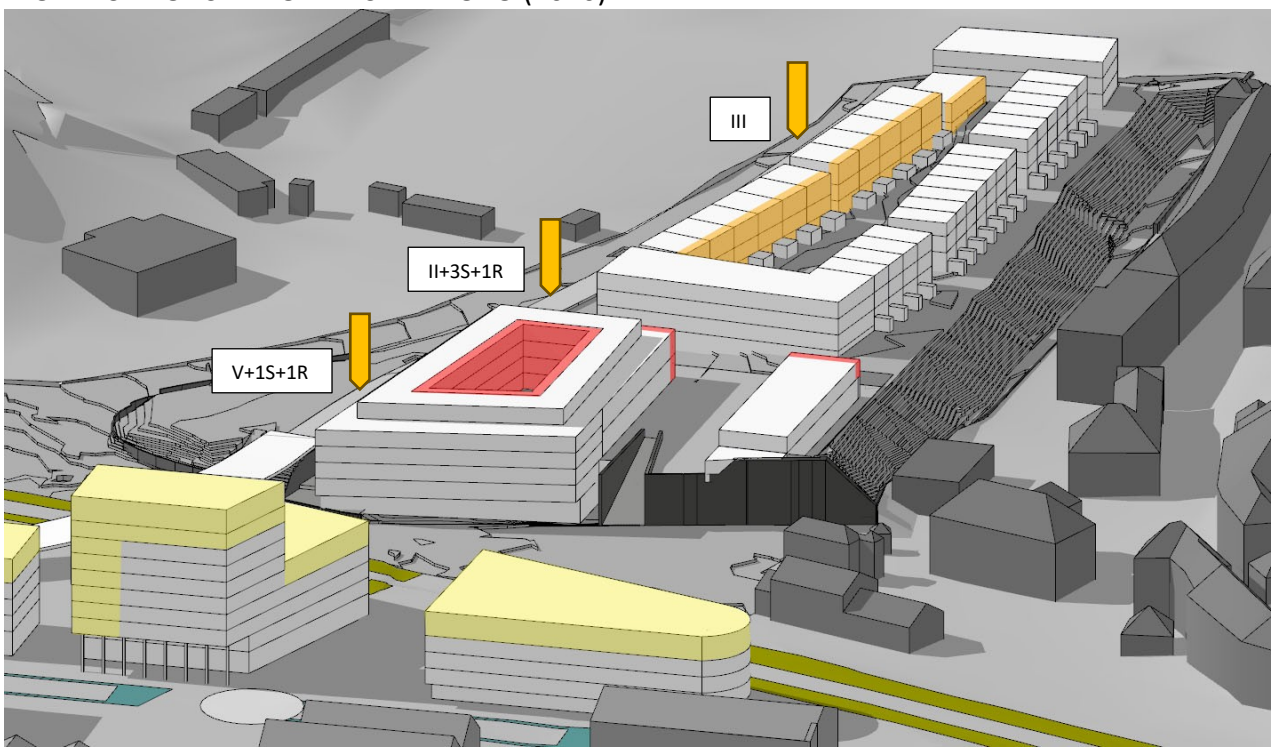
Cette densification horizontale se traduit par une augmentation de la profondeur des ailes du bâtiment ainsi que par une extension de la fenêtre de construction vers l'ouest.

Cette extension répond à celle opérée sur le lot 6.1, dont la dépendance en rez-de-chaussée est désormais intégrée à la volumétrie principale, afin de proposer une lecture plus compacte et homogène de l'ensemble bâti. Le lot 6.3 s'aligne sur cette nouvelle limite, assurant une cohérence d'ensemble.

Concernant les lots 4.1 à 4.11, initialement définis comme des maisons en bande unifamiliales, la typologie a été revue au profit de maisons bifamiliales, permettant la création de 11 logements supplémentaires. Par ailleurs, ces lots font l'objet d'un ajustement de leur profondeur, en réponse à une erreur matérielle identifiée dans le PAP approuvé (détaillée ci-après). Cette adaptation permet ainsi de garantir la constructibilité effective des droits à bâtir, tout en conservant les hauteurs (3 niveaux pleins) et l'échelle urbaine du cœur de quartier.

Le lot 5, dédié au logement collectif, fait également l'objet d'une densification horizontale. Celle-ci se traduit par une extension du bâtiment, non seulement dans une logique d'optimisation de la constructibilité, mais également afin de maintenir des alignements urbains cohérents avec les maisons en bande voisines des lots 4. Cette adaptation participe à la continuité du front bâti et à la lisibilité de l'espace public.

MODIFICATIONS APPORTEES EN MOPO (2026)



Vue modèle 3D du PAP Italie : densification horizontale des lots 6.3 et 6.4 (en rouge), agrandissement de la profondeur des maisons en bande au Sud, lots 4.1 à 4.11 et lot 5 (en orange), et décalage du lot 4.6. Densification verticale du PAP Centre (en jaune).

Dans ce contexte, la présente MOPO précise et ajuste les surfaces constructibles brutes (SCB) définies dans le PAP initial. En particulier, pour les lots 6.3 et 6.4, la SCB initialement basée sur l'emprise des fenêtres à bâtir théoriques et erronées a été redéfinie afin de refléter plus fidèlement le potentiel constructible réel des parcelles, sur la base d'une étude de faisabilité.

Ainsi, la SCB globale passe de 18 844 m² dans le PAP initial, à 20 413,8 m² dans la présente MOPO. Cette augmentation se décompose notamment en un gain de 1 510,5 m² pour les lots 6.3 et 6.4, accompagné d'une réorientation programmatique vers le logement pour le lot 6.4, permettant la création de 30 logements supplémentaires sur les lots 6.3 et 6.4 cumulés. Les lots 4.1 à 4.11 bénéficient quant à eux d'une augmentation globale de SCB de 37,3 m², liée à l'ajustement de leur profondeur et au changement de typologie, générant 11 logements supplémentaires. Le lot 5 accueille enfin un logement additionnel, rendu possible par son extension.

Les logements supplémentaires sont calculés sur la base de surfaces moyennes de 123,13 m² pour les logements collectifs et de 127,70 m² pour les maisons bifamiliales. En parallèle, le lot 3.5 voit son nombre de logements ajusté de 20 à 17, sur la base d'une surface moyenne de 110 m², cohérente avec les références retenues dans les autres PAP NeiSchmelz en MOPO pour des résidences comportant un sous-sol.

Enfin, cette opération de densification s'inscrit dans la continuité du concept urbain initial et contribue à renforcer les connexions entre les différents tissus. Le « donut » "vient ainsi dialoguer

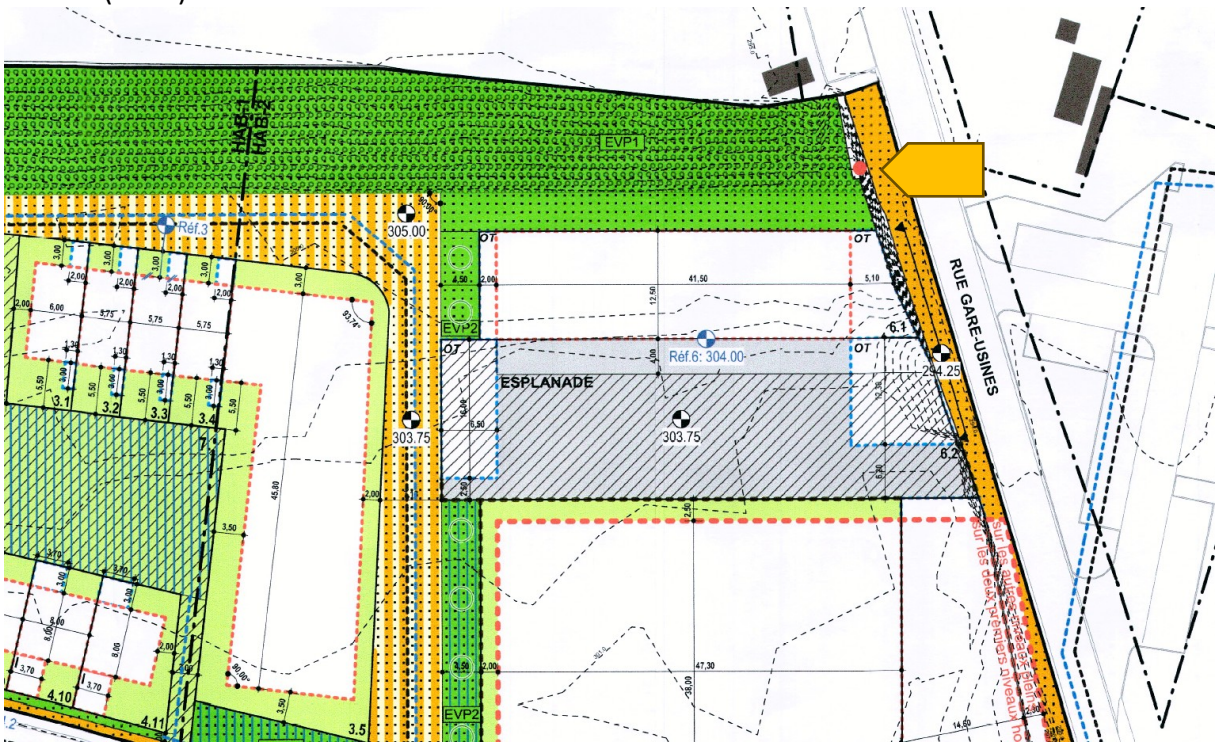
avec les ensembles des lots B6.1 et B7.1 du PAP NeiSchmelz Centre de part et d'autre de la gare de Dudelange-Usines. Ils s'affirment comme des repères urbains structurants.

Eléments à conserver : précision de définition

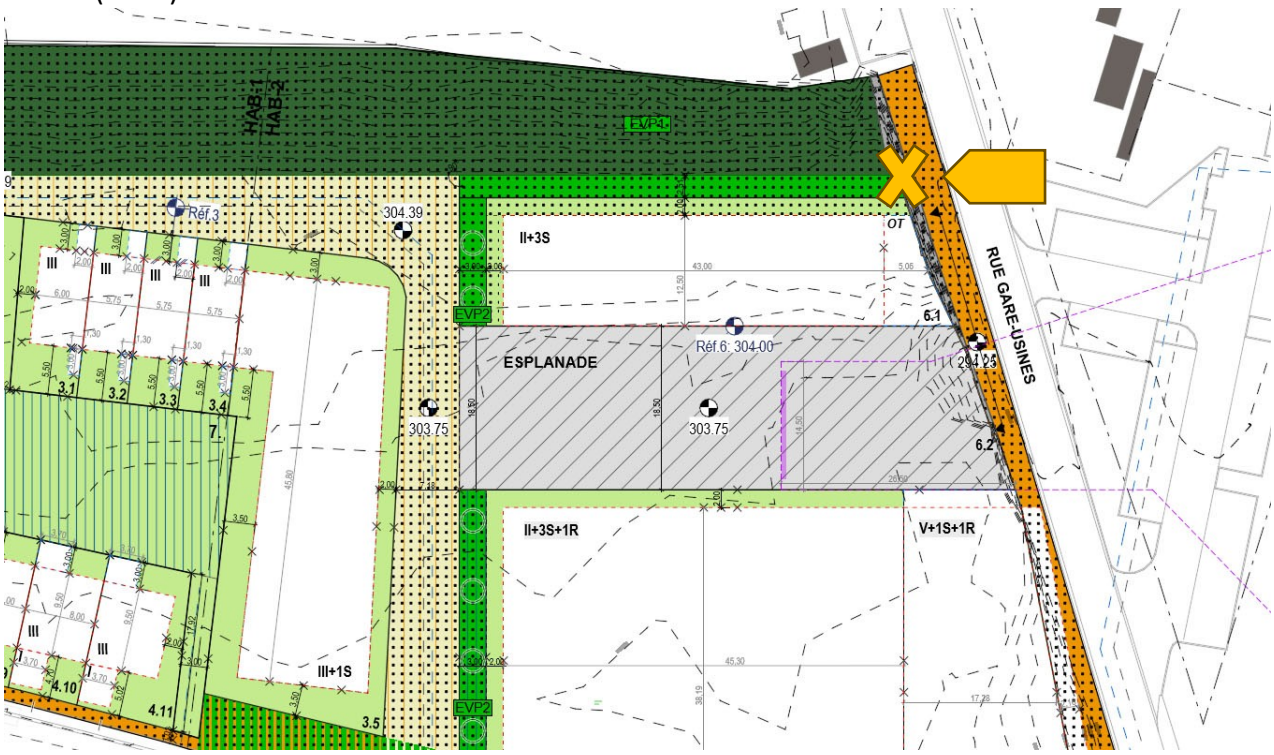
Le mur de l'ancienne culée du pont, ainsi dénommé dans les parties règlementaires du PAP approuvé, se situe le long de la rue Gare-Usines et au niveau des lots 6.1, 6.2 et de la zone EVP1. Ce mur soutient le terrain qui présente une différence d'altimétrie conséquente entre la rue et le PAP Italie.

La volonté de conserver le mur de l'ancienne culée du pont reste intacte, mais l'approche réglementaire a évolué.

AVANT (2020)



APRES (2026)



PAP approuvé au-dessus et présente MOPO en-dessous ; localisation du mur de l'ancienne culée du pont.

Le « point rouge », définissant qu'un élément bâti doit être sauvegardé, dans la partie graphique a été supprimé, car il risque d'être difficile d'un point de vue structurel et technique de conserver ce mur dans sa totalité tout en intégrant le parking sous-terrain. Afin que le mur soit préservé au maximum, la partie écrite vient préciser les cas uniques d'exception pour lesquels le mur peut être partiellement déposé.

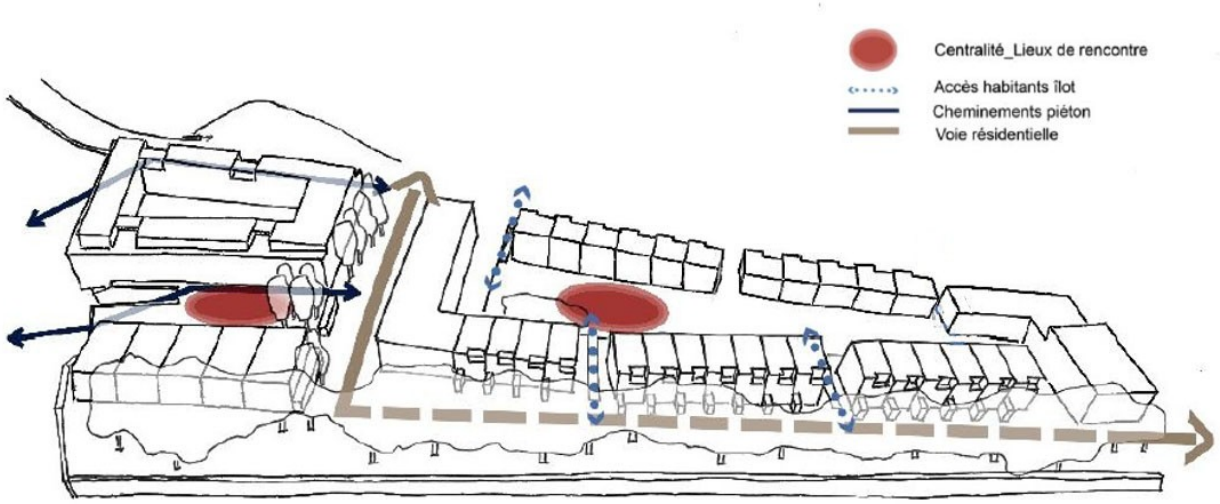
Ces prescriptions viennent préciser de manière plus réaliste les possibilités de préservation du mur en anticipant les futurs travaux de renforcement et d'intégration du parking.

Servitude de passage : révision usage et étendue

Dans le PAP approuvé, la servitude de passage est double : elle couvre le cœur d'îlot, lot 7 et également l'esplanade, lot 6.2. La présente MOPO prévoit de retirer la servitude de passage au cœur d'îlot, lot 7. Cette mesure est générale aux quatre PAPs et concerne les cœurs d'îlots privés.

Cette disposition permet de clarifier la gestion, maintenance et sécurité des cœurs d'îlots. La disposition du cœur d'îlot et les différents passages vers les rues périphériques évolue et garantie toujours une circulation piétonne des habitants/résidents à travers le cœur d'îlot (lot 7).

La servitude de passage sur l'esplanade reste inchangée et permet la connexion d'une mobilité douce entre les quartiers NeiSchmelz Centre et Italie.



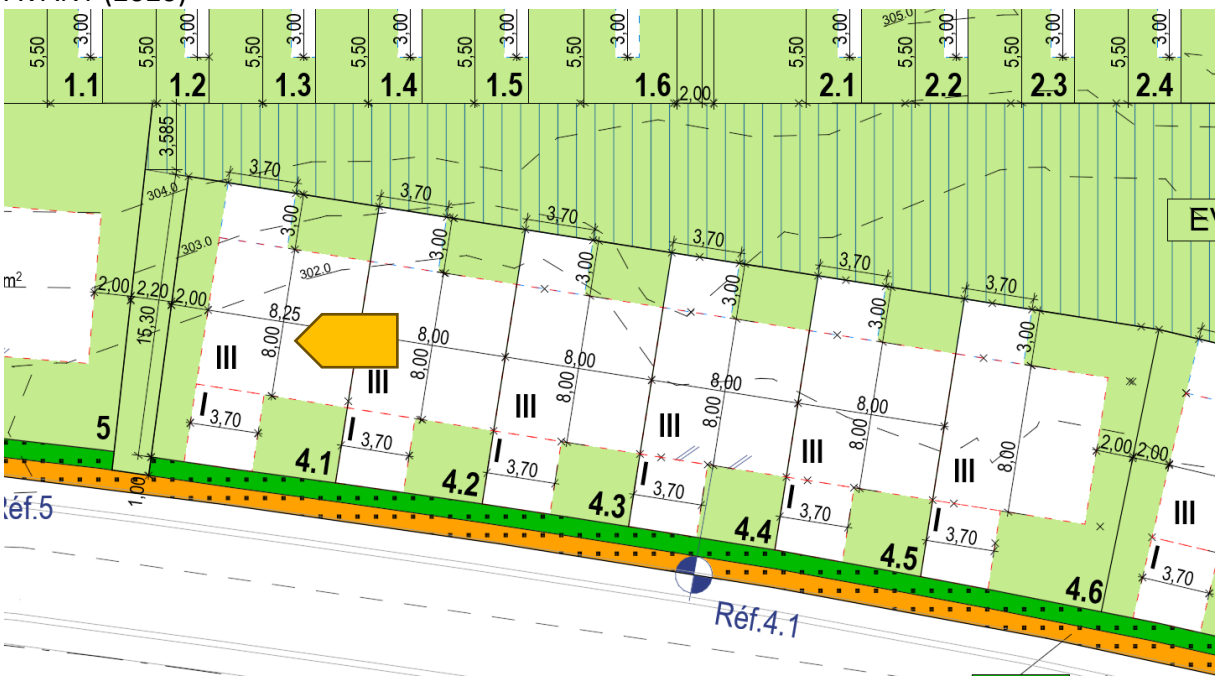
Rapport justificatif PAP approuvé (document bureau Dewey Muller) ; concept de mobilité douce, adapté en MOPO 2026.

—

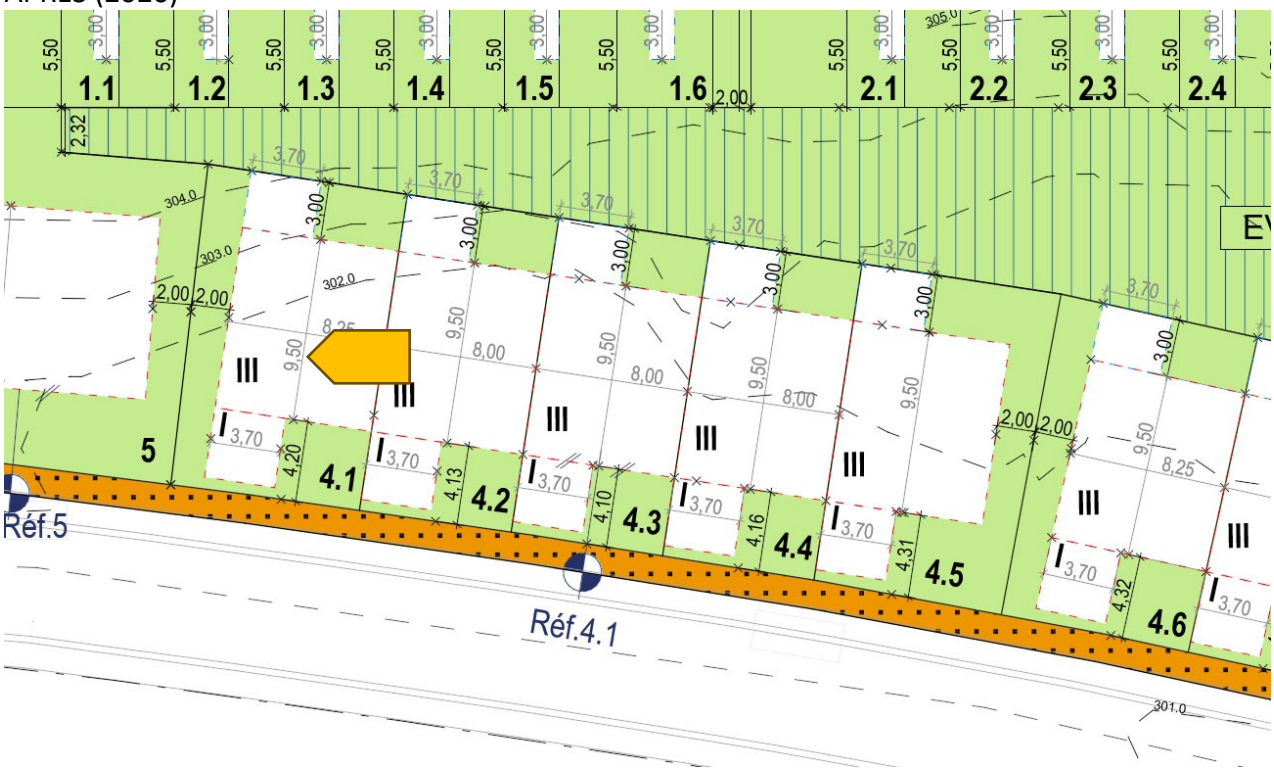
Typologies et fonctions : réorientation et précision de définition

-/ Les lots 4.1 à 4.11 sont redéfinis : de logements unifamiliaux plus logement intégré, ils passent en logements bifamiliaux. Ce qui créée un plus de 11 logements. En même temps, une erreur matérielle est rectifiée dans la partie graphique : la limite Nord de la parcelle est repoussée d'un mètre et la profondeur des maisons est augmentée de 1,50m, passant de 8 à 9,50 mètres. Tout en gardant une volumétrie similaire, les maisons peuvent à présent accueillir de plus généreux logements.

AVANT (2020)



APRES (2026)



PAP approuvé et présente MOPO ; exemple de la sur-profondeur des lots 4.1 à 4.6.

Les surfaces de SCB indiquées dans les tableaux de degré d'utilisation du sol demeurent inchangées. Toutefois, les tableaux de la partie graphique du PAP approuvé comportaient une erreur matérielle : les emprises au sol proposées, combinées au nombre d'étages autorisé, ne permettaient pas d'atteindre les surfaces de SCB annoncées. La présente MOPO vise donc à maintenir ces valeurs de SCB tout en en garantissant la constructibilité, par un ajustement des emprises au sol, notamment par une augmentation de la profondeur des constructions de 1,5 m.

Lot 4.1			1,56 a
- m2	92 m2	- m2	256 m2
105 m2	1-mb	-	1 u
tp	ha 12,0	-	III

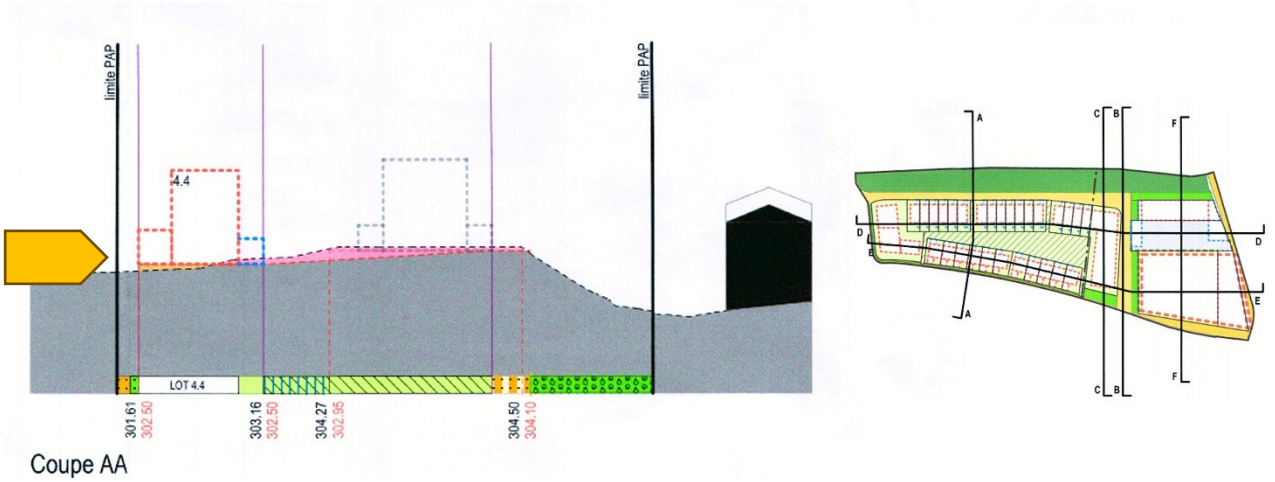
Lot 4.2			1,20 a
- m2	90 m2	- m2	248 m2
71 m2	1-mb	-	1 u
tp	ha 12,0	-	III

Tableaux degré d'utilisation du sol lots 4.1 et 4.2, PAP approuvé : exemples de cas où la SCB max proposée n'était pas atteignable ; Avec une profondeur de 8m, l'emprise au sol du niveau plein était de 66m^2 pour le lot 4.1 et de 64m^2 pour le lot 4.2.

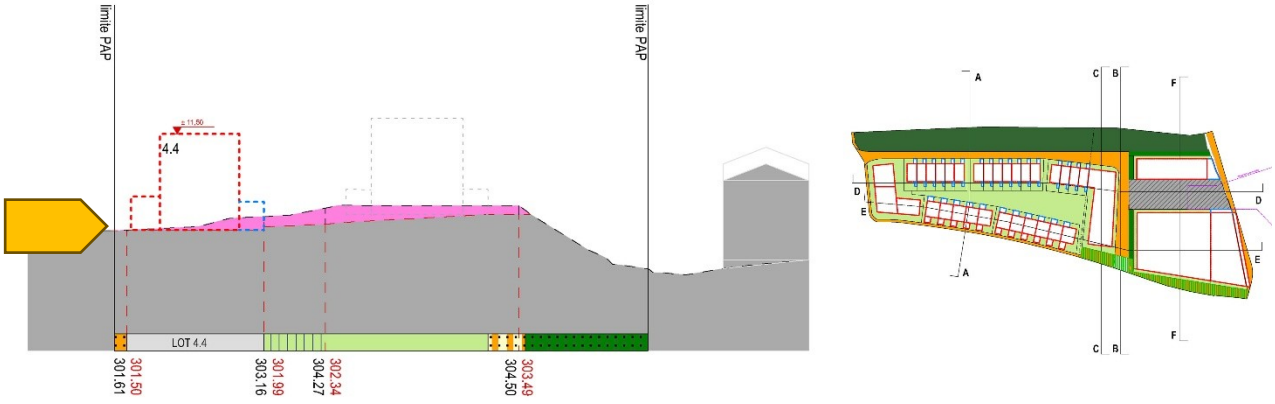
-/ De plus, le PAP d'origine reposait sur un principe d'homogénéité des gabarits, avec des niveaux d'implantation des rez-de-chaussée et des hauteurs à l'acrotère identiques pour les lots 4.1 à 4.11 et 1.1 à 3.4.

Ce parti, combiné à une altimétrie de la rue nord définie au plus proche de la topographie existante en partie haute du talus EVP1, a conduit à une surélévation des rez-de-chaussée des maisons lots 4.1 à 4.11 afin de préserver un cœur d'îlot fonctionnel.

Cette configuration rendait toutefois les entrées non accessibles PMR, les accès étant reportés sur les jardins arrière. Dans le cadre de la présente MOPO, ce principe a été réévalué afin de répondre aux exigences actuelles en matière d'accessibilité : les implantations des rez-de-chaussée des lots 1.1 à 3.4 et 4.1 à 4.11 ont été abaissées. Les maisons des lots 4.1 à 4.11 s'alignent sur la rue Reiteschkopp existante, permettant une accessibilité PMR directe depuis l'espace public.



Coupe A-A, PAP approuvé 2020



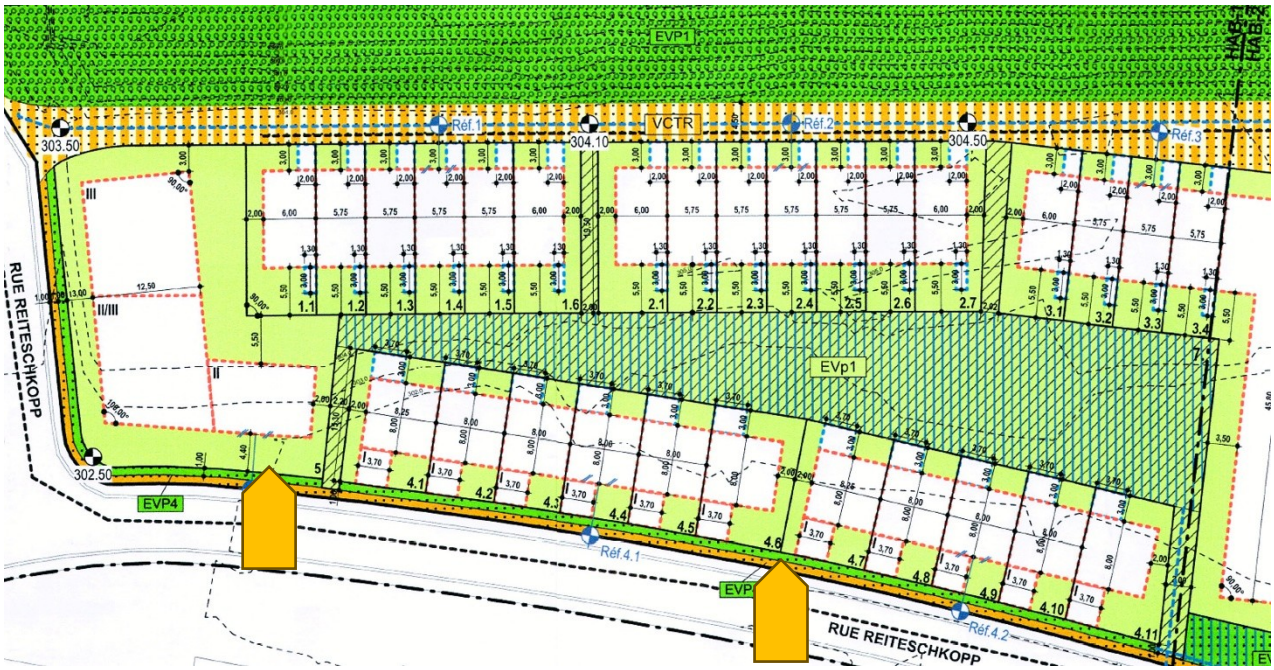
Coupe A-A, PAP MOPO 2026

Dans la continuité de cette adaptation, la répartition des maisons des lots 4.1 à 4.11 a été ajustée afin de garantir une cohérence fonctionnelle et constructive en lien avec les accès. La topographie de la rue sud, caractérisée par deux pentes distinctes — plus douce à l'est et plus marquée à l'ouest — a conduit à une recomposition des groupements.

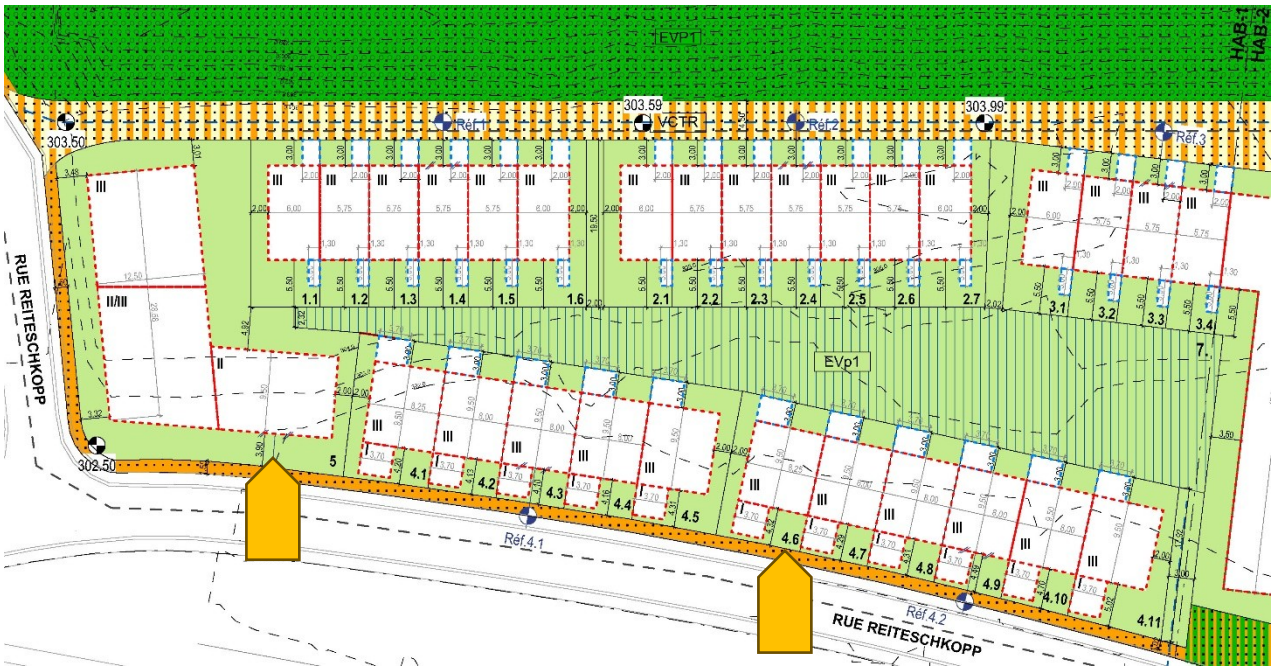
Le lot 4.6 est ainsi rattaché au lot 4.7 plutôt qu'au lot 4.5, entraînant un déplacement de la venelle entre les lots 4.5 et 4.6. Cette nouvelle organisation permet de définir des ensembles homogènes (4.1 à 4.5 et 4.6 à 4.11), au sein desquels une même hauteur d'implantation de rez-de-chaussée est maintenue, assurant à la fois la cohérence volumétrique et l'accessibilité des logements.

En articulation avec les évolutions apportées aux lots 4.1 à 4.11, l'aile sud-est du lot 5 a été approfondie afin d'assurer l'alignement des façades nord et sud avec celles des maisons en bande 4.1 à 4.5.

Cette adaptation prolonge le principe de densification horizontale et s'inscrit dans la continuité du concept urbain initial du PAP. Elle permet de maintenir une lecture homogène du front bâti, d'accompagner le cheminement piéton le long du trottoir et de renforcer la lisibilité de la limite entre espaces publics et privés.

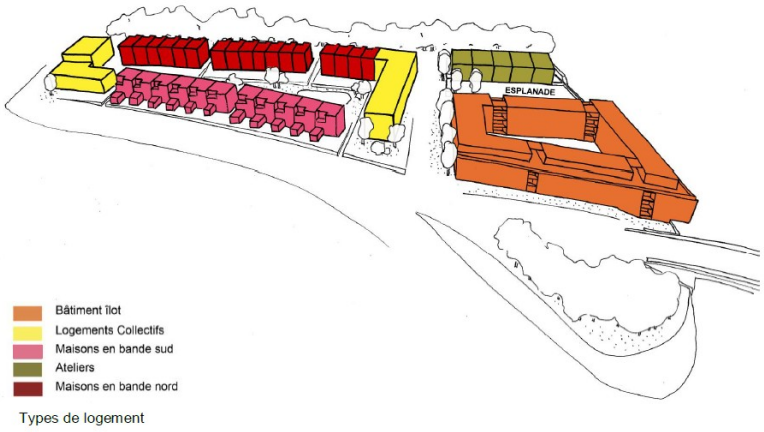


Position et dimensions des lots 4.1 à 4.11, et lot 5, PAP approuvé 2020



Position et dimensions des lots 4.1 à 4.11, et lot 5, PAP MOPO 2026

-/ Concernant le lot 6.1 accueille des ateliers d'artistes dont la surface minimum est passée d'un minimum de 45 m^2 à 35 m^2 afin de permettre une plus grande flexibilité dans les différentes typologies et agencement possibles. L'utilisation des ateliers a été précisée dans la partie écrite. D'autres usagers que le locataire du logement associé peuvent dès lors occuper la superficie locative correspondant à « l'atelier ».



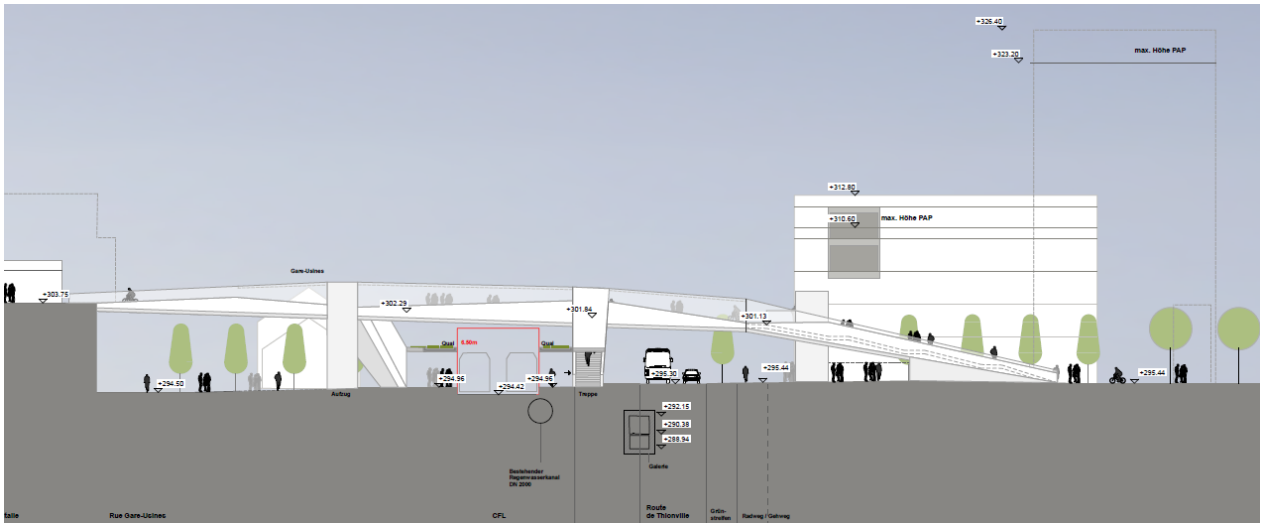
Rapport justificatif PAP approuvé (document bureau Dewey Muller) ; types de logements.

-/ Enfin, pour certaines typologies les surfaces scellées prévues indiquées aux tableaux de degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP approuvé étaient inférieures au maximum de l'emprise au sol prévu, ce qui engendrait une incapacité à construire le maximum autorisable d'emprise au sol. Cette erreur matérielle a été corrigée dans les tableaux : les surfaces scellées ont

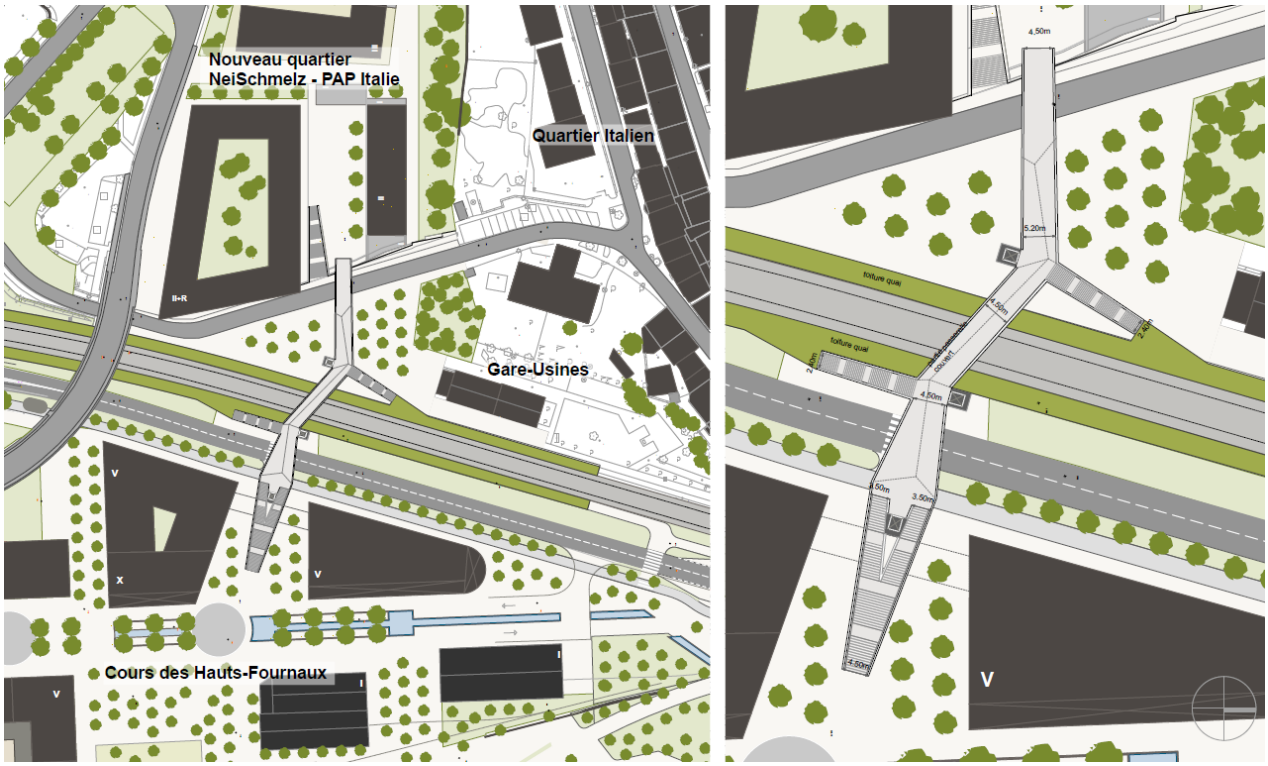
été recalculées en cohérence avec une constructibilité réaliste desdites typologies. Cela concerne les lots 3.5, 4.1 à 4.11 et 6.1, 6.3, 6.4.

Mobilité et paysage

-/ Premièrement, une passerelle viendra connecter le PAP Centre au PAP Italie par-dessus des lignes de chemin de fer et de la Gare Dudelange-Usines, permettant ainsi de venir connecter, avec l'escalier déjà prévu au PAP approuvé, la route de Thionville et la Rue Gare-Usines en contrebas et le site du PAP Italie qui se trouve à une altimétrie supérieure d'environ 9.25 mètres.
La présente MOPO prévoit l'emprise de l'implantation de la passerelle qui débouche sur l'esplanade, lot 6.2.



Etude de la passerelle + escalier connectant le PAP Centre au PAP Italie, coupe Est-Ouest sur route de Thionville; documents CBA architects s.a.

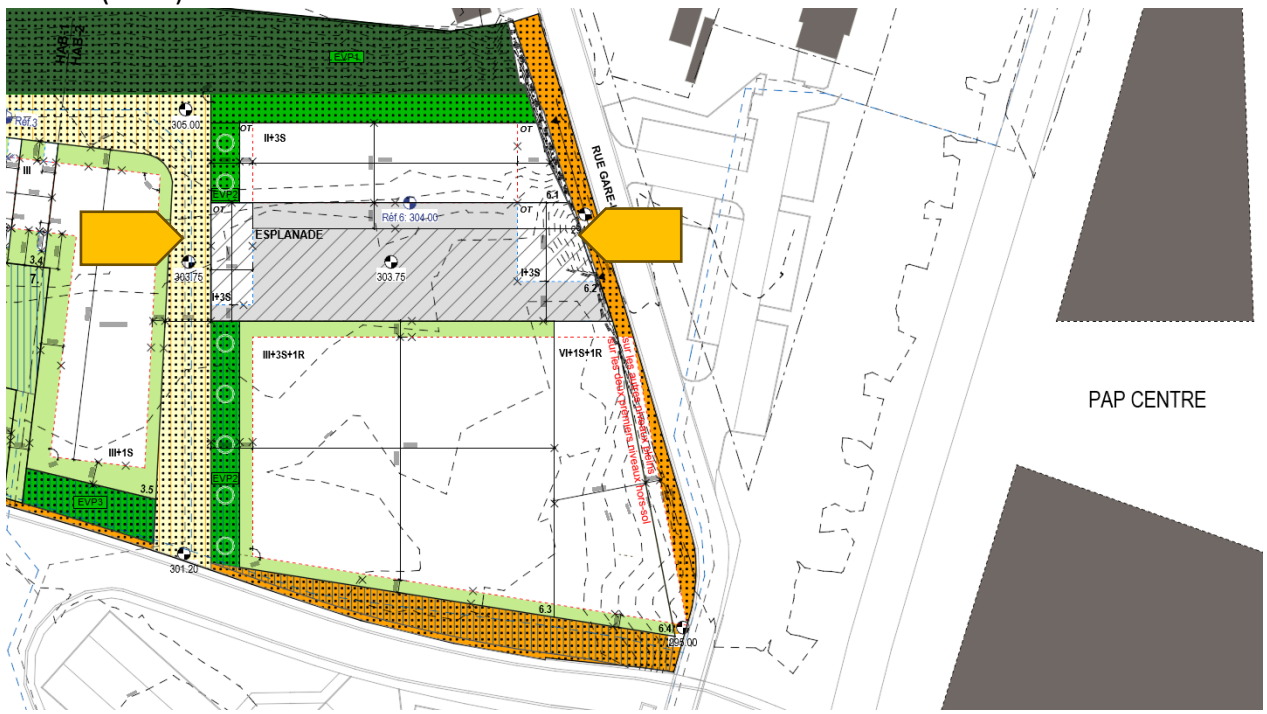


Etude de la passerelle + escalier connectant le PAP Centre au PAP Italie sur fond plan masse ; documents CBA architects s.a.

Le PAP approuvé prévoyait un passage souterrain pour relier le PAP NeiSchmelz Centre à la Gare. Cependant la passerelle a été demandée par les CFL en 2023. Cette demande est intégrée dans la présente MOPO et la partie graphique s'en voit ajustée pour faire face au conflit de l'implantation des dépendances d'ouvrage du lot 6.2 liée au parking en sous-sol d'une part, et de l'arrivée de la passerelle sur l'esplanade (également lot 6.2), d'autre part.

Ainsi la MOPO prévoit de supprimer les fenêtres de construction de dépendance d'ouvrage technique du lot 6.2 tout en prévoyant en partie écrite une mention permettant leur implantation sur ledit lot selon les besoins techniques du parking en sous-sol mais sans emprise de fenêtres de constructions dédiées.

AVANT (2020)



PAP approuvé, esplanade et dépendance OT ; espace d'arrivée du duo passerelle + escalier non anticipé.

APRES (2026)



MOPO, prise en compte de l'étude d'implantation de la passerelle et de l'escalier connectant le PAP Centre au PAP Italie.

Emprise de la fenêtre d'implantation de la passerelle et de l'escalier est en violet sur les illustrations ci-dessus.

Les précisions de la partie écrite viennent rétablir et préciser les conditions d'aménagement des sorties de ventilations du parking qui se trouve sous l'esplanade, que la dépendance d'ouvrage technique devait accueillir. Les nouvelles prescriptions conservent d'une part les prérequis du PAP approuvé et d'autre part assurent un aménagement urbain et paysager de qualité de l'esplanade.

-/ Deuxièmement, le projet initial, fondé sur une rue nord « haute » et une rue sud « basse », générait des différences altimétriques importantes à l'échelle de l'îlot. Dans le cadre de la MOPO, l'ensemble de l'îlot — lots 1.1 à 5 et cœur d'îlot (lot 7) — a fait l'objet d'un abaissement global de sa topographie.

La rue nord a également été recalibrée, avec un ajustement de ses pentes et un raccordement aux voiries existantes à l'est et à l'ouest, afin d'assurer une continuité altimétrique. Cette reconfiguration permet de limiter les écarts de niveaux en cœur d'îlot, de maîtriser la hauteur des murs de soutènement — notamment en limite des jardins arrière des lots 1.1 à 1.6 et 2.1 à 2.7 — et d'en réduire significativement l'impact visuel.



Etude plan d'exécution, Schroeder et associés, 2026.

La venelle initialement prévue entre les lots 4.1 et 5 a été réévaluée au regard de ses usages et jugée non pertinente. Une analyse des flux piétons à l'échelle du cœur d'îlot a en effet démontré que sa suppression n'affecte pas les principaux déplacements ni la lisibilité des cheminements existants.

Cette décision s'inscrit dans une logique globale de simplification des circulations et de clarification des espaces. Elle a permis de libérer une emprise réaffectée à l'agrandissement de l'aile sud du lot 5, contribuant ainsi à renforcer la continuité du front bâti et la cohérence de la composition urbaine le long de la rue Reiteschkopp.

Le cœur d'îlot a été étendu vers l'ouest, entre les lots 1.1 et 5, afin d'améliorer son accessibilité et

son fonctionnement. Cette évolution permet notamment de créer un accès direct au lot 1.1 depuis le cœur d'îlot via son jardin arrière, renforçant les connexions internes et la qualité d'usage des espaces communs.

Elle participe également à une meilleure lisibilité des circulations douces au sein de l'îlot. Par ailleurs, cette reconfiguration facilite la gestion et l'entretien du cœur d'îlot, notamment en ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs de rétention, ainsi que l'accessibilité et la maintenance des bassins associés.



Plan partie graphique, PAP MOPO 2026.

-/ Troisièmement, concernant le calcul des 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.

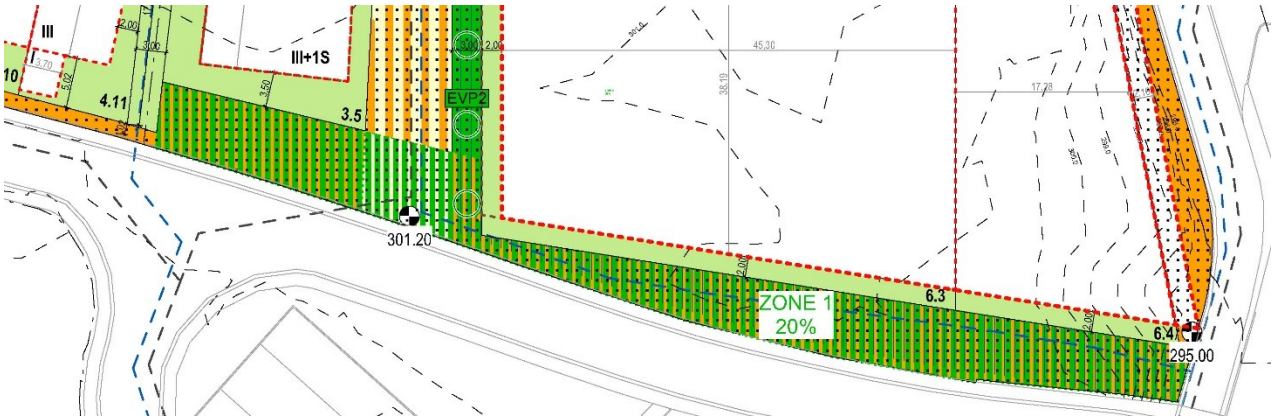
-/ Enfin, l'EVP4 a été remplacé par un élargissement de trottoir et des jardinets plus généreux. L'EVP2 a été légèrement réduit au profit d'une densification horizontale du lot 6.1. et l'EVP3 a été remplacé par le concept de zone paysagère. Les zones paysagères définies au PAP permettent de structurer des espaces publics adaptés aux différents usages et flux du site tout en conservant une souplesse d'aménagement. Une hachure de zone paysagère a été introduite à la légende.

Déjà utilisée dans les autres PAP de NeiSchmelz pour les secteurs nécessitant un travail de planification spécifique, cette hachure définit un pourcentage minimal d'espaces verts publics à aménager, garantissant à la fois un cadre qualitatif et une marge d'adaptation dans la conception.

Dans le cadre de la présente MOPO, cette hachure recouvre un périmètre englobant un espace vert public, un trottoir en shared-space constituant une amorce de rue entre les lots 3.5 et 6.3,

ainsi qu'une zone paysagère mixte, à dominante semi-minérale et semi-végétale, intégrant un bassin de rétention le long des façades sud des lots 6.3 et 6.4.

La portion située au droit de la façade du lot 6.4, caractérisée par une forte déclivité et positionnée en vis-à-vis de l'arrivée du pont marquant l'entrée du quartier depuis une voirie motorisée, fait l'objet d'une planification d'ensemble. Cette approche vise à assurer une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de cette séquence d'entrée, tout en intégrant les contraintes techniques et hydrauliques du site.



Zone paysagère, partie graphique PAP MOPO 2026.