Ville de Dudelange
BP 73
L-3401 Dudelange

Plan d'aménagement général (PAG)

→ PAP « A Bëlleg »

Modification ponctuelle du PAG
(Modification #12)

Justificatif
Etude préparatoire
Projet de Modification
Annexes

Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04
secretariat@zeyenbaumann.lu
www.zeyenbaumann.lu

PRÉAMBULE

La Ville de Dudelange souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant le PAP « A Bëlleg », approuvé le 19.08.2020 et portant le numéro de référence 18753/60C. Le PAP est actuellement en cours de réalisation.

Le PAG en vigueur de la Ville de Dudelange a été voté au Conseil Communal le 25 octobre 2021, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 22 juillet 2022 (Réf. 60C/026/2020), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 2 février 2022 (Réf. 95594+90308). Depuis la refonte du PAG, plusieurs dossiers de modifications ponctuelles ont été approuvés (Dossiers 1 à 9).

Les terrains à reclasser sont actuellement classés en « Zone d'habitation 2 » (HAB-2), superposée d'une « Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier "Nouveau Quartier" » (PAP NQ SD-15) et d'une zone « PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure » (PAP 16 A Bëlleg).

Le présent dossier de modification ponctuelle vise à :

- Scinder le PAP NQ SD-15 initialement prévu en deux PAP NQ distincts mais coordonnés, le PAP NQ SD-15 et le PAP NQ SD-15 (lot 5). L'objectif est de regrouper l'ensemble des surfaces dédiées au logement abordable sur un lot unique, le lot 5.
- Adapter les coefficients du degré d'utilisation du sol.
  D'une part définir des coefficients COS, CUS, CSS et DL pour le PAP NQ SD-15 (lot 5) et revoir les coefficients COS, CUS, CSS et DL du PAP NQ SD-15 initial (lots 1 à 4 et 6 à 39) afin de correspondre aux valeurs définies dans le PAP en vigueur et de garantir le maintien du degré d'utilisation du sol actuellement autorisé sur ces terrains.

Le schéma directeur PAP NQ – SD : 15 « A Bëlleg » est adapté en conséquence.

Cette modification du PAG permettra de faciliter la mise en œuvre du programme de logements abordables dans le cadre du PAP NQ, dans des conditions conformes aux exigences réglementaires et opérationnelles actuelles.

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

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

Le résumé à la page 13 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Le présent document se compose par:

- le justificatif des modifications et le résumé,
- l'étude préparatoire,
- le projet de modification du PAG, partie graphique.

La Ville de Dudelange est d'avis que *des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation* ***des incidences*** *de certains plans et programmes sur l'environnement* **ne sont pas prévisibles** à travers la mise en œuvre du présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement partage cet avis, voir courrier (dispense) du 21.09.2026 (en annexe).

SOMMAIRE

Section A.	**Justificatif**	**9**
1	**Identification des modifications**	**11**
1.1	Localisation des terrains à reclasser	11
2	**Exposé des motifs**	**13**
2.1	Résumé et justification de l'initiative	13
Section B.	**Etude préparatoire**	**17**
1	**Section 1 : Analyse globale de la situation existante**	**19**
1.1	Contexte national, régional et transfrontalier	19
1.2	Démographie	19
1.3	Situation économique	19
1.4	Situation du foncier	19
1.5	Structure urbaine	19
1.6	Équipements collectifs	19
1.7	Mobilité	19
1.8	Gestion de l'eau	19
1.9	Environnement naturel et humain	20
1.10	Plans et projets réglementaires et non réglementaires	20
1.11	Potentiel du développement urbain	20
1.12	Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	20
2	**Section 2 : Concept de développement**	**20**
2.1	Concept de développement urbain	20
2.2	Concept de mobilité	20
2.3	Concept des espaces verts	20
2.4	Concept financier	20
3	**Section 3 : Schémas directeurs**	**21**
Section C.	**Projet de modification**	**23**
1	**Modifications apportées au PAG**	**25**
1.1	Partie graphique	25
2	**Versions coordonnées**	**31**

Section D. Annexes 33

1 Fiche de présentation 35

2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) 37

3 Certificat PAG upload 39

4 Schéma directeur 41

PLANS

Plan 1	Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié	15
Plan 2	Extrait du PAG en vigueur	27
Plan 3	Extrait du PAG modifié	29

ILLUSTRATIONS

Illustration 1	Extrait de la photo aérienne (Orthophoto 2025) avec indication des terrains	11
Illustration 2	Extrait du plan cadastral numérisé (PCN août 2026) avec indication des terrains	11

TABLEAUX

Tableau 1	Annexe : Fiche de présentation	35

Section A.
Justificatif

1 Identification des modifications

Le présent justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure la modification ponctuelle du PAG est nécessaire et justifiée.

1.1 Localisation des terrains à reclasser

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Dudelange concerne le PAP « A Bëlleg », approuvé le 19.08.2020 et portant le numéro de référence 18753/60C, actuellement en cours de réalisation.

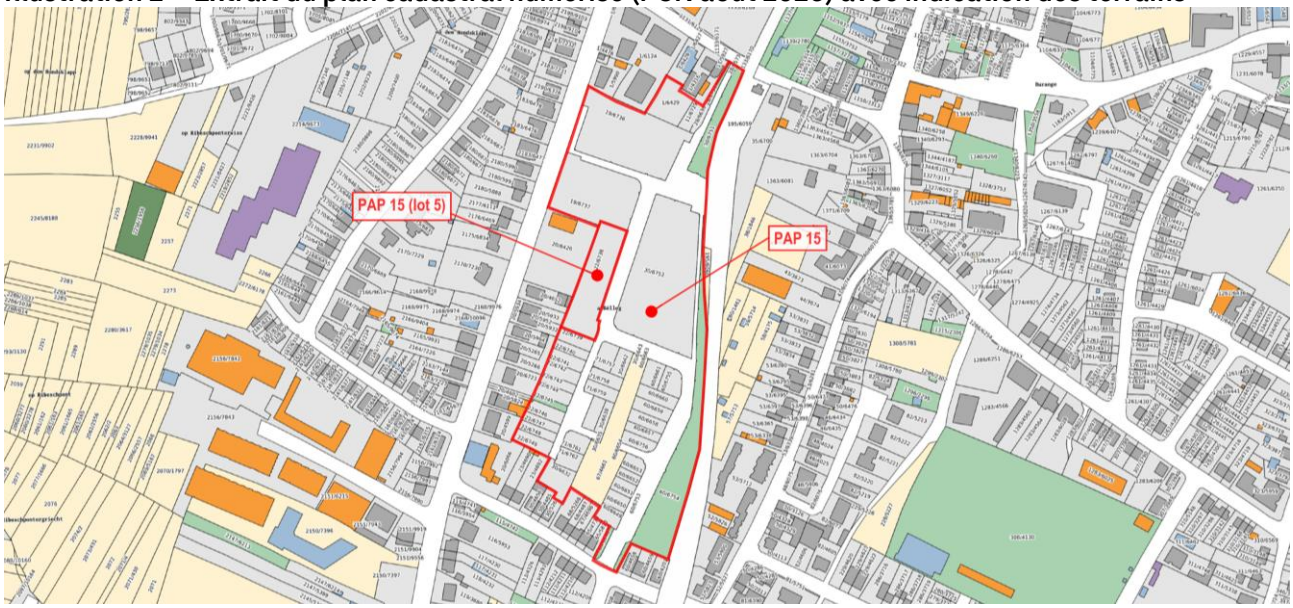
Dans le PAG, les terrains à reclasser sont actuellement classés en « Zone d'habitation 2 » (HAB-2), superposée d'une « Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier "Nouveau Quartier" » (PAP NQ SD-15) et d'une zone « PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure » (PAP 16 A Bëlleg).

Illustration 1 Extrait de la photo aérienne (Orthophoto 2025) avec indication des terrains



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2026

Illustration 2 Extrait du plan cadastral numérisé (PCN août 2026) avec indication des terrains



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2026

2 Exposé des motifs

2.1 Résumé et justification de l'initiative

Le PAP « A Bëlleg », approuvé le 19.08.2020 sous le numéro de référence 18753/60C, puis modifié une première fois par une procédure allégée sous le numéro de référence 18753/PA1/60C en date du 31.07.2025, est actuellement en cours de réalisation. Les travaux relatifs aux infrastructures sont achevés, les plantations ont été mises en place et les premiers bâtiments sont en cours de construction.

Afin de faciliter la mise en œuvre du PAP, et notamment la réalisation du programme de logements abordables, dans le respect des exigences réglementaires et opérationnelles actuellement en vigueur, une adaptation de la constructibilité de certains lots s'avère nécessaire.

Dans le PAP approuvé, le programme de logements abordables est réparti sur plusieurs lots destinés à des constructions plurifamiliales (lots 1, 3, 5 et 27), ainsi que sur plusieurs lots destinés à des constructions unifamiliales (lots 35, 36 et 37). Cette répartition implique une mise en œuvre relativement dispersée du logement abordable à l'échelle du quartier et ne permet pas d'assurer une organisation optimale du programme. La Commune souhaite dès lors revoir l'organisation spatiale du projet afin de favoriser une réalisation plus cohérente, fonctionnelle et centralisée du programme de logements abordables. Dans cette optique, la modification du PAP approuvé prévoit de regrouper l'ensemble des surfaces dédiées au logement abordable sur le seul lot 5, à l'exception des lots 1 et 27 qui correspondent à des phases de développement ultérieures. Actuellement caractérisé par une densité relativement faible, le lot 5 est ainsi réorganisé et densifié afin de pouvoir accueillir l'ensemble du programme de logements abordables de la phase 1.

Par conséquent, une adaptation du PAG est nécessaire afin d'assurer la cohérence entre les dispositions du PAG et la nouvelle organisation prévue par le PAP. Il est ainsi proposé de scinder le PAP NQ SD-15, initialement prévu, en deux PAP NQ distincts mais coordonnés : le PAP NQ SD-15 et le PAP NQ SD-15 (lot 5). Cette adaptation s'accompagne d'une modification des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol.

L'objectif de cette modification est de permettre le regroupement des surfaces dédiées au logement abordable sur un lot unique, à savoir le lot 5, et ainsi de favoriser une mise en œuvre plus cohérente et efficiente du programme à l'échelle du quartier.

Le présent dossier de modification ponctuelle vise donc à :

- Scinder le PAP NQ SD-15 en deux PAP NQ : le PAP NQ SD-15 et le PAP NQ SD-15 (lot 5)
- Modifier les coefficients du degré d'utilisation du sol COS, CUS, CSS et DL pour le PAP NQ SD-15 afin de garantir le maintien du degré d'utilisation du sol actuellement autorisé sur ces terrains :
  - Le COS est légèrement augmenté, il passe de 0,35 à 0,36
  - Le CUS est légèrement augmenté, il passe de 0,65 à 0,66
  - Le CSS est légèrement augmenté, il passe de 0,70 à 0,71
  - La DL est légèrement diminuée, elle passe de passe de 40 à 38,2
- Définir les coefficients du degré d'utilisation du sol COS, CUS, CSS et DL pour le PAP NQ SD-15 (lot 5) afin de permettre la réalisation du programme de logements abordables y projeté :
  - Le COS est fixé à 0,35
  - Le CUS est fixé à 1,20
  - Le CSS est fixé à 0,70
  - La DL est fixée à 115

Le schéma directeur PAP NQ – SD : 15 « A Bëlleg » est adapté en conséquence.

ZB ZEYEN BAUMANN

PAG en vigueur

Modification

PAP NQ - SD: 15		HAB-2	
COS	0,35	CUS	0,65
			-
CSS	0,70	DL	40
			-

PAG modifié

PAP NQ - SD: 15 (Lot 5)		HAB-2	
COS	0,35	CUS	1,20
			-
CSS	0,70	DL	115
			-

PAP NQ - SD: 15		HAB-2	
COS	0,36	CUS	0,66
			-
CSS	0,71	DL	38,2
			-

Modification ponctuelle

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Modification pontuelle du PAG

→ Site PAP « A Béileg »

Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

Plan 1
Échelle 1:5.000
Octobre 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

ZEYEN BAUMANN

Dossier 12 DUDELANGE PCN2017 TOPONYMES.dwg - 07.10.2026 - ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 mm)

Légende du PAG en vigueur

Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-u	Zone mixte urbaine
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
SPEC-se	Zone spéciale - station-service
SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégés (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
(9) Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection d'intérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 9ème septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekobureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

Section B.
Etude préparatoire

1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante

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

1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Le projet de modification s'inscrit dans le contexte national visant à faciliter la réalisation de logements abordables.

1.2 Démographie

Au 1er janvier 2026 la population de la Ville s'élevait à 22.377 personnes. Le projet de modification du PAG va permettre, avec les nouvelles densités maximales de logement fixées, la réalisation de 11 logements supplémentaires dans le secteur, il y aura donc un peu plus d'habitants sur la zone qu'initialement prévu.

1.3 Situation économique

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation économique.

1.4 Situation du foncier

Les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation du foncier, les limites foncières des différents lots n'évoluent pas, seule la répartition du logement abordable change.

1.5 Structure urbaine

Le projet de modification, que ce soit la scission du PAP NQ en deux PAP NQ mais aussi l'adaptation des coefficients, va permettre de favoriser une réalisation plus rationnelle, cohérente, fonctionnelle et centralisée du programme de logements abordables. La partie du PAP exclusivement dédiée au logement abordable pourra ainsi être réorganisée, optimisée et densifiée afin de pouvoir accueillir l'ensemble du programme de logements abordables souhaité par la commune. La volumétrie des bâtiments sera légèrement plus importante.

1.6 Équipements collectifs

Le phasage de développement a été pensé et réglé dans la convention d'exécution en fonction de la capacité actuelle des équipements existants. La réalisation des maisons unifamiliales est ainsi phasée sur plusieurs années en attendant l'achèvement du site scolaire Baltzing, ceci afin de compenser l'impact sur les infrastructures scolaires.

1.7 Mobilité

La desserte est inchangée et la charge de trafic ne sera pas impactée par l'augmentation peu conséquente du nombre d'habitant. Les modifications projetées n'ont aucun impact significatif sur la mobilité.

1.8 Gestion de l'eau

Les modifications projetées n'ont aucun impact sur la gestion de l'eau. Tous les réseaux sont existants et disponibles à proximité.

1.9 Environnement naturel et humain

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Le PAP NQ SD-15, initialement prévu, est scindé en deux PAP NQ distincts mais coordonnés : le PAP NQ SD-15 et le PAP NQ SD-15 (lot 5). Cette adaptation s'accompagne d'une modification des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol. Le PAP approuvé va de fait être modifié afin permettre le regroupement des surfaces dédiées au logement abordable sur un lot unique, à savoir le lot 5, et ainsi de favoriser une mise en œuvre plus cohérente et efficiente du programme à l'échelle du quartier.

1.11 Potentiel du développement urbain

La densité logement (DL max) du PAG pour le site A Bëlleg permettait la réalisation de 181 unités de logements. Avec le projet de modification du PAG, 192 unités de logements au maximum sont possibles à travers le site, soit 11 logements supplémentaires. Sur base de 2,3 habitants par ménage, cela représente 25 habitants supplémentaires si la DL maximale est réalisée.

1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

2 Section 2 : Concept de développement

2.1 Concept de développement urbain

Les modifications projetées vont permettre de favoriser une réalisation plus rationnelle, cohérente, fonctionnelle et centralisée du programme de logements.

2.2 Concept de mobilité

Les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept de mobilité. Le concept initial est maintenu.

2.3 Concept des espaces verts

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept des espaces verts.

2.4 Concept financier

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept financier.

3 Section 3 : Schémas directeurs

La modification ponctuelle concerne une surface soumise à un PAP NQ : SD 15. Le schéma directeur 15 est modifié, il est scindé en 2 parties distinctes mais coordonnées : le PAP NQ SD-15 et le PAP NQ SD-15 (lot 5).

Le schéma directeur respectif, qui fait partie intégrante de l'étude préparatoire, se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.

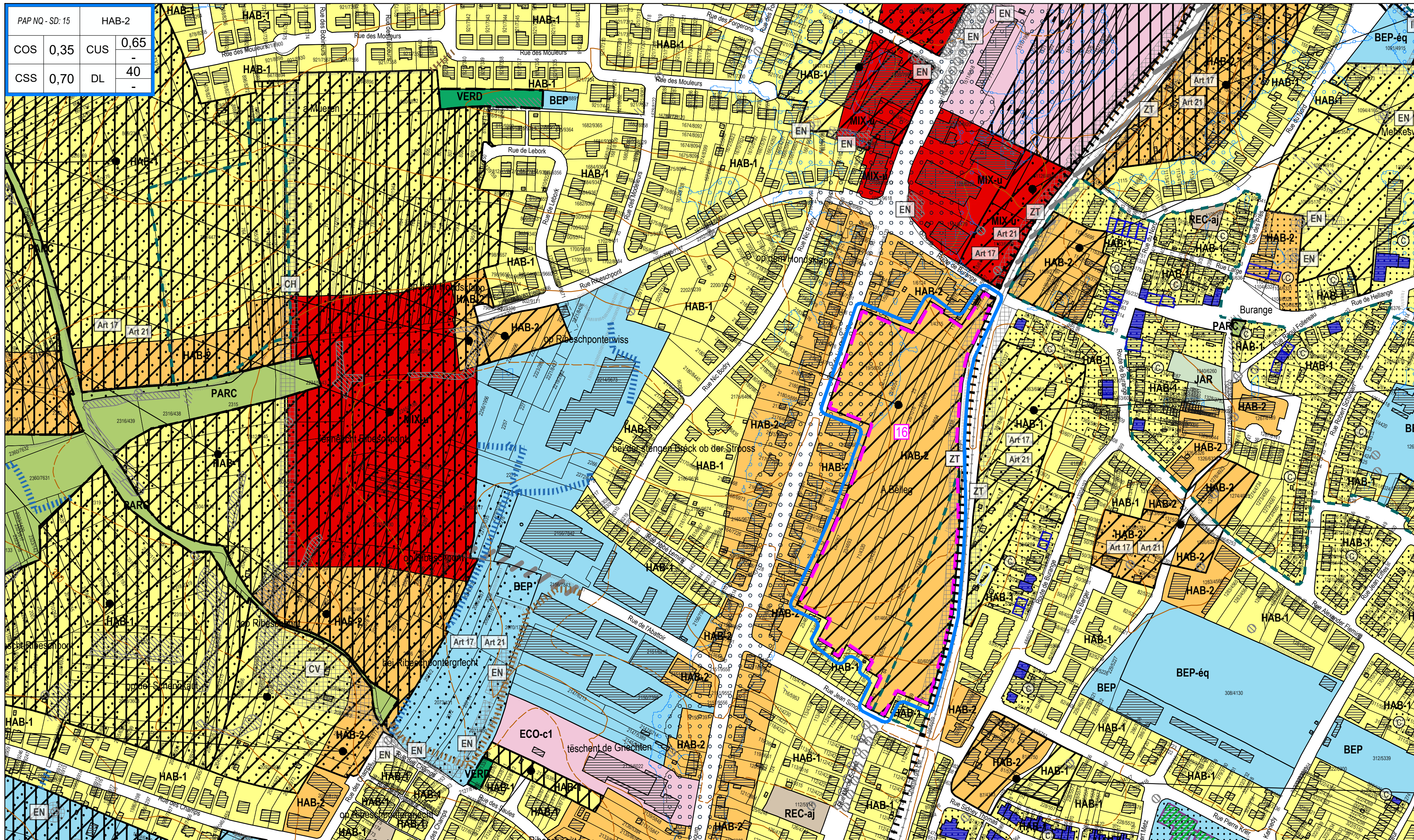
Section C.
Projet de modification

1 Modifications apportées au PAG

1.1 Partie graphique

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié



Modification

Légende du PAG en vigueur

Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-u	Zone mixte urbaine
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
SPEC-se	Zone spéciale - station-service
SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (3)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
(9) Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection dintérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 1er septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekobureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

Modification pontuelle du PAG

→ Site PAP « A Bëlleg »

Extrait du PAG en vigueur

N

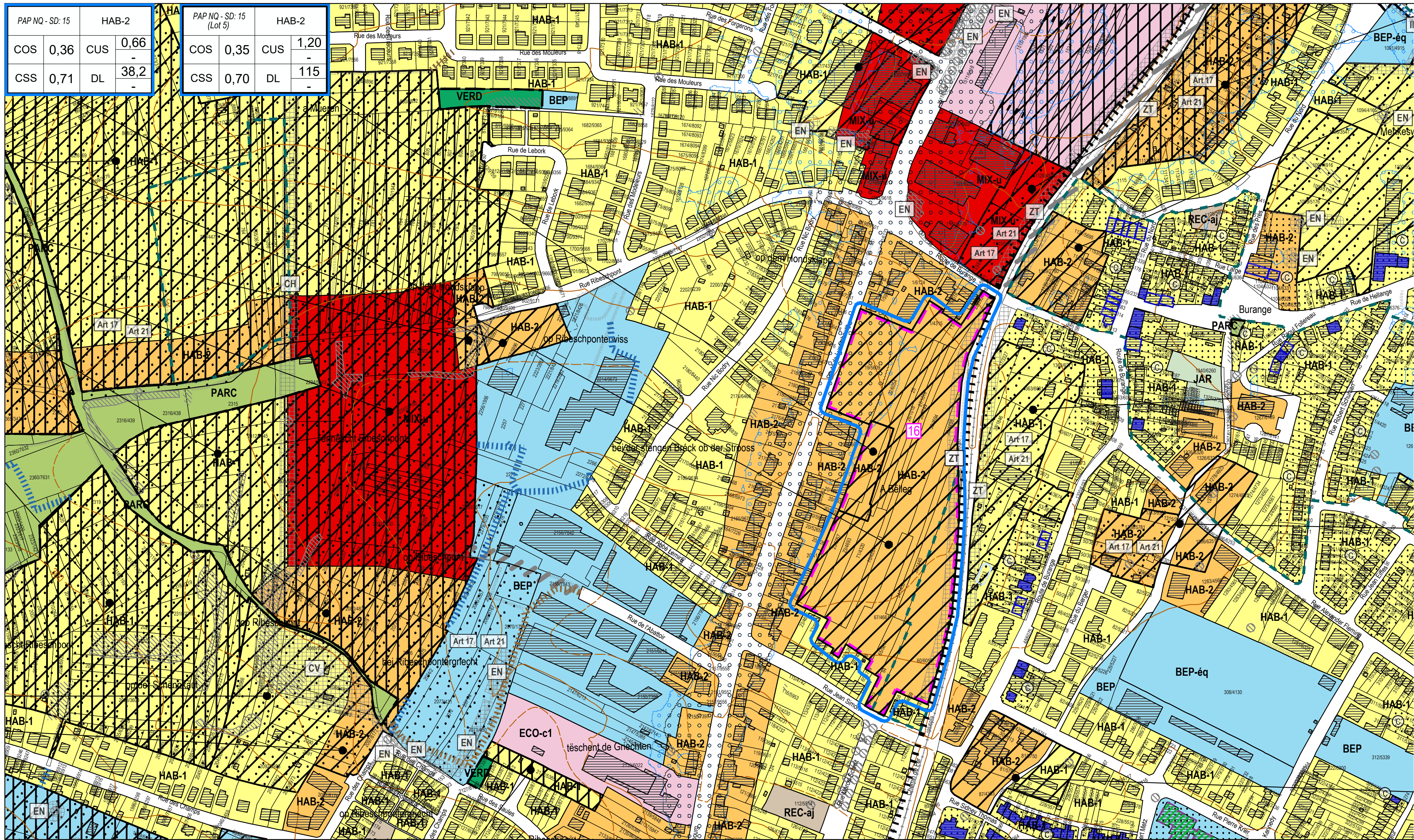
Plan 2
Échelle 1:5.000
Octobre 2026

ZEYEN BAUMANN
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

ZB ZEYEN BAUMANN

PAP NQ - SD: 15		HAB-2	
COS	0,36	CUS	0,66 / -
CSS	0,71	DL	38,2 / -

PAP NQ - SD: 15 (Lot 5)		HAB-2	
COS	0,35	CUS	1,20 / -
CSS	0,70	DL	115 / -



Modification ponctuelle

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

Modification ponctuelle du PAG

→ Site PAP « A Bëlleg »

Extrait du PAG modifié

N

Plan 3
Échelle 1:5.000
Octobre 2026

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

ZB ZEYEN BAUMANN

Légende du PAG en vigueur

Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- MIX-u — Zone mixte urbaine
- BEP — Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq — Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq
- BEP-ep — Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep
- BEP-ps — Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps
- BEP-se — Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se
- BEP-le — Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le
- GARE — Zone de gares ferroviaires et routières
- GARE-cl — Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire
- REC-aj — Zone de sport et de loisir - aire de jeux
- REC-él — Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux
- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-c2-wf — Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
- ECO-n-wb — Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
- ECO-n-wh — Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
- SP-n-wg — Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
- SP-n-we — Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
- SP-n-ko — Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
- SPEC-la — Zone spéciale - site Laminoir
- SPEC-ca — Zone spéciale - centre pour animaux
- SPEC-kr — Zone spéciale - Kraizbierg
- SPEC-se — Zone spéciale - station-service
- SPEC-gr — Zone spéciale - Greisendall
- SPEC-at — Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
- SPEC-rf — Zone spéciale - réseau ferroviaire
- JAR — Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR — Zone agricole
- FOR — Zone forestière (3)
- PARC — Zone de parc public
- VERD — Zone de verdure

Zones superposées

- 5 — PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV — Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN — Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP — Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH — Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP — Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT — Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE — Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA — Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU — Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT — Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé — Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- M — Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone de servitude "couloir pour projets routiers ou ferroviaires"
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- C — Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - G — Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- N — Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- S — Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Art 17 — Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Art 21 — Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Limite de la commune
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière
- Limite d'état

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2017
(2) Mise à jour, AC Dudelange et Z+B
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2007; les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 27 juin 2014; Mise à jour AC Dudelange février 2020
(5) Ministère de la Culture, 21 avril 2017
(6) ITM, 07.02.2018
(7) Règlement grand-ducal sur base de l'article 21 (2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses
(8) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 /Route principale et Rail (LDEN) ≥ 60dBA / (LNGT) ≥ 50dBA
(9) Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel " décharges pour déchets inertes"
(10) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2018; ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
(11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017; ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017 en vue d'un classement en tant que zones de protection dintérêt national
(12) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
(13) Institut national pour le patrimoine architectural - INPA (liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale état au 1er septembre 2023)
(14) Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Cadastre des biotopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013
- Les biotopes de l'agglomération, Zeyen+Baumann - septembre 2009, Oekobureau - septembre 2019
(15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et /ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA, août 2012
(17) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités », « logements »

Dossier 12 DUD_Modif PAG 12_PAP A Bellëg_Plan modifié 2026-10.dwg - 07.10.2026 - ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 mm)

2 Versions coordonnées

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

Section D.
Annexes

1 Fiche de présentation

Tableau 1 Annexe : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG		Commune de	Dudelange	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG		Localité de	Dudelange	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	A Bëlleg	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	X	Surface brute	*4,54* ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune		**La présente fiche concerne :**			
Région	SUD	Commune de	Dudelange	Surface du territoire	21,42 km²
		Localité de	Dudelange	Nombre d'habitants	22.377 hab. au 01.01.2026
CDA	X Centre régional	Quartier de	A Bëlleg	Nombre d'emplois	empl.
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles	Scission du PAP NQ SD-15 en deux PAP NQ, PAP NQ SD-15 et PAP NQ SD-15 (lot 5) Modification les coefficients du PAP NQ SD-15 et définir des coefficients pour le PAP NQ SD-15 (lot 5)				

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m²

		nombre d'habitants			**nombre approximatif d'emplois**		
	surface brute *[ha]*	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle *[%]*	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle *[%]*
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	4,54		442				
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres : SPEC							
TOTAL [NQ]	4,54		442				
TOTAL [NQ] + [QE]	**4,54**		**442**				

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

surface brute *[ha]*		**nombre d'habitants *(selon DL max.)***		**nombre d'emplois *(selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

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

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	ha	Nombre d'immeubles à protéger	u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	ha		

2 Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB)

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

VILLE DE
DUDELANGE
23 SEP. 2026
Secrétariat

Administration communale de la Ville de
Dudelange
BP 73
L-3401 Dudelange

Notre référence : D3-26-0125-PS/2.3
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 21 SEP. 2026

Objet : **Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)**

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Dudelange concernant le PAP NQ-SD 15 « A Bëlleg »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 10 septembre 2026 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts

Adresse postale :
L-2918 Luxembourg

Tél. (+352) 247 86824
Fax (+352) 40 04 10

info@mev.etat.lu
www.emwelt.lu

www.gouvernement.lu
www.klima.lu

3 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (060_Modification_Dossier12_A Belleg) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 01.10.2026 concernant la modification de la commune de Administration communale de la ville de Dudelange.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

4 Schéma directeur

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

DIDDELENG
VILLE DE DUDELANGE

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

SECTION 3 : Schémas Directeurs

PAP NQ-SD 15 « A Bëlleg »

Octobre 2026
Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n°12 du PAG

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Prémices

Le PAP « A Bëlleg » a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 19 août 2020 (N° Réf. : 18753/60C). Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

Le PAP original a été élaboré sur base du schéma directeur réalisé en novembre 2018 dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG « A Bëlleg » dûment approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 4 juin 2019, avant la refonte du PAG.

Le schéma directeur a été modifié dans le cadre d'une modification du PAG afin de permettre une réalisation plus cohérente du programme de logements abordables au sein du PAP. Pour cela, le PAP a été scindé en deux, PAP SD :15 et PAP SD :15 (lot 5) et le degré d'utilisation du sol a été revu pour l'entièreté de la zone couverte par le schéma directeur. L'objectif est double, regrouper l'ensemble des surfaces dédiées au logement abordable sur le lot 5 et optimiser l'implantation et la volumétrie des constructions. La partie couverte par le PAP SD :15 (lot 5) est ainsi densifiée, les coefficients de CUS et de DL sont augmentés permettant ainsi une plus grande surface construite brute, des hauteurs plus importantes et plus cohérentes par rapport à la globalité du PAP ou des constructions avoisinantes existantes et un nombre de logements admis plus important afin d'accueillir l'ensemble du programme de logement abordable. La partie couverte par le PAP SD :15 est régularisée, les coefficients COS, CUS, CSS et DL ont été revus afin de correspondre aux valeurs exactes définies dans le PAP en vigueur et de garantir le maintien du degré d'utilisation du sol actuellement autorisé sur ces terrains.

Toute modification du PAP conforme au contenu de la modification du PAG de 2026 sur ce site, respectivement en phase avec le degré d'utilisation du sol prévu est considérée comme compatible avec ce schéma directeur et ne requière pas, à ce titre, son adaptation par le PAP NQ.

A contrario, si une modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le PAP approuvé, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère, ou si une modification a pour objet de mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial, le présent schéma directeur doit être adapté et précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Partie graphique du PAP approuvé



Source : PAP « A Bëlleg », Bureau WW+

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

SD :15 – HAB-2					
COS	max.	0,36	**CUS**	max.	0,66
				min.	-
CSS	max.	0,71	**DL**	max.	38,2
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

SD :15 (lot 5) – HAB-2					
COS	max.	0,35	**CUS**	max.	1,20
				min.	-
CSS	max.	0,70	**DL**	max.	115
				min.	-

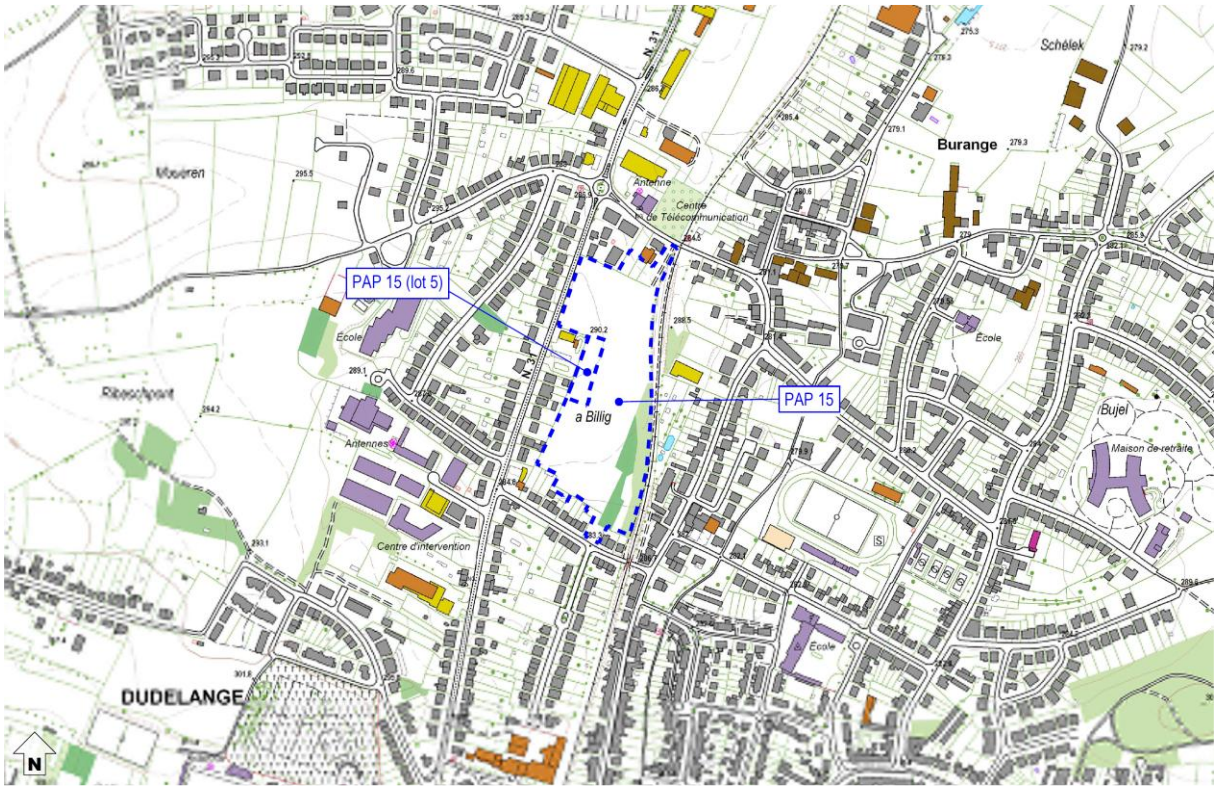
COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

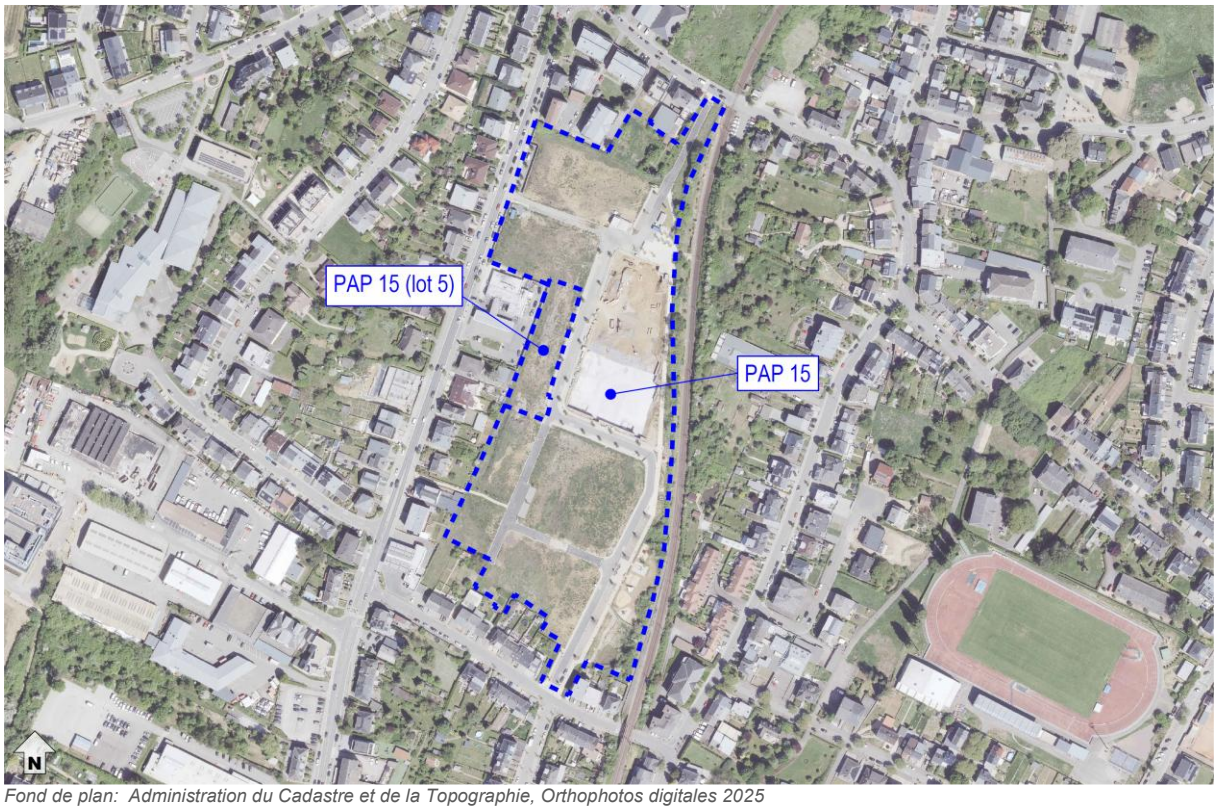
DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Localisation du Schéma directeur sur carte topographique



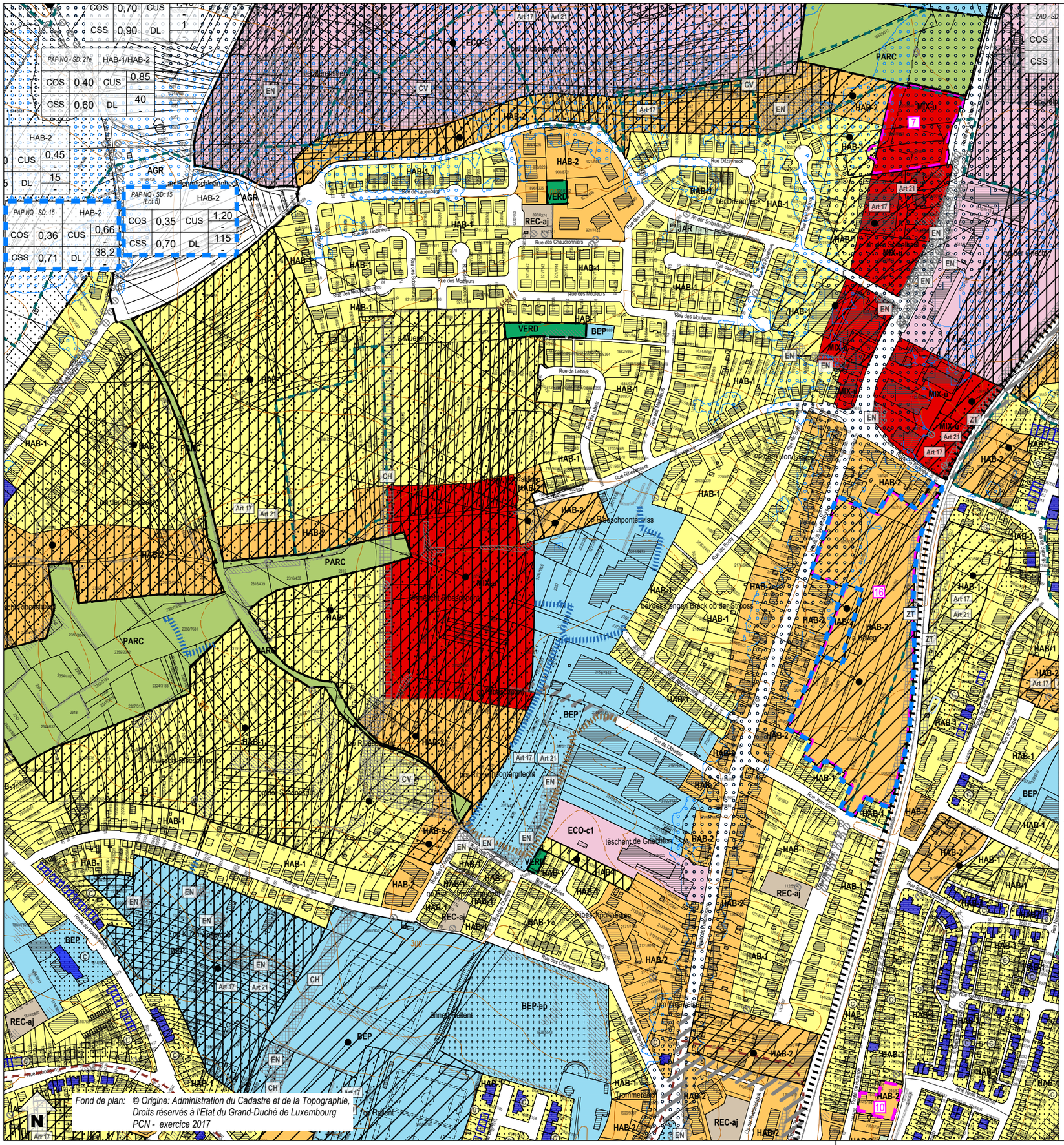
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2022

Localisation du Schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2025

Z3 ZEYEN BAUMANN



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	MIX-u	Zone mixte urbaine
HAB-2	Zone d'habitation 2		
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics		
BEP-éq	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type éq		
BEP-ep	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ep		
BEP-ps	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type ps		
BEP-se	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type se		
BEP-le	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type le		
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières		
GARE-cl	Zone de gares ferroviaires et routières - centre logistique de l'infrastructure ferroviaire		
REC-aj	Zone de sport et de loisir - aire de jeux		
REC-él	Zone de sport et de loisir - gardiennage et/ou détention d'animaux		

ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2-wf	Zone d'activités économiques communale type 2 - Wolser F
ECO-n-wb	Zone d'activités économiques nationale - Wolser B
ECO-n-wh	Zone d'activités économiques nationale - Wolser H
SP-n-wg	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser G
SP-n-we	Zone d'activités spécifiques nationale - Wolser E
SP-n-ko	Zone d'activités spécifiques nationale - Koibestrachen
SPEC-la	Zone spéciale - site Laminoir
SPEC-ca	Zone spéciale - centre pour animaux
SPEC-kr	Zone spéciale - Kraizbierg
SPEC-se	Zone spéciale - station-service
SPEC-gr	Zone spéciale - Greisendall
SPEC-at	Zone spéciale - audiovisuel et télécommunications
SPEC-rf	Zone spéciale - réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (3)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

- 5 — PAP approuvé à maintenir ou en cours de procédure
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
  - CV — Servitude "urbanisation - coulée verte"
  - EN — Servitude "urbanisation - élément naturel"
  - IP — Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - CH — Servitude "urbanisation - chiroptères"
  - JP — Servitude "urbanisation - jardin privatif"
  - ZT — Servitude "urbanisation - zone tampon"
  - CE — Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - BA — Servitude "urbanisation - bassin"
  - TU — Servitude "urbanisation - ouverture du tunnel"
  - AT — Servitude "urbanisation - aménagement anti-bruit"
  - Pé — Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
- Zone de risques d'éboulements miniers (6)
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (7)
- Zone de couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- Zone de servitude "couloir pour projets de mobilité douce"
- Zone de servitude "couloir pour projets de canalisation pour eaux usées"
- Zone de servitude "couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales"
- Secteur et éléments protégés d'intérêt de type "environnement construit - C"
  - Construction à conserver (4) (5)
  - Gabarit d'une construction existante à préserver (4)
  - Alignement d'une construction existante à préserver (4)
  - Structure du Greisendall protégée (5)
  - Ensemble protégé: portail et mur (5)
- Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
  - Décharge pour déchets inertes (9)
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
    - PDS Transports (PST): Couloir / Optimisation du réseau autoroutier - BHNS
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zone d'activités économiques existante / projetée
    - PDS Logements (PSL): Zone prioritaire d'habitation
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (10)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (11)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Habitats Natura 2000 (12)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Zones de protection oiseaux Natura 2000 (12)
- à la protection du patrimoine culturel national
  - Immeuble et objet bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national (13)
  - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (14)
- Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (15)
- Sites de reproduction, de chasse et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) (relevé non exhaustif) (15)
- Lignes à haute tension (3)
- Lignes ferroviaires (3)
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)
- Terrains avec des sites archéologiques majeurs, classés monument national, inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (16)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (16)
- Courbes de niveaux (3)
- Espace rue et stationnement
- Cimetière

Ville de Dudelange

PAG SD - 15 échelle 1:5.000 - octobre 2026