

n/réf. : 9545461

(à rappeler lors de toute correspondance)

RAPPORT D'EXPERTISE

1. MISSION ET SITUATION CADASTRALE

L'expert a été chargé d'estimer la valeur de la

propriété sise à Dudelange, 25, rue Alphonse Benoît

Situation cadastrale :

Commune de DUDELANGE, section C de Dudelange

No. cadastral : 802 / 10218

Contenance : 3 a 59 ca

Propriétaire :

Domaine de l'État

pour les besoins du Ministère de la Justice, Bureau de gestion des avoirs (BGA) en vue d'une vente publique.

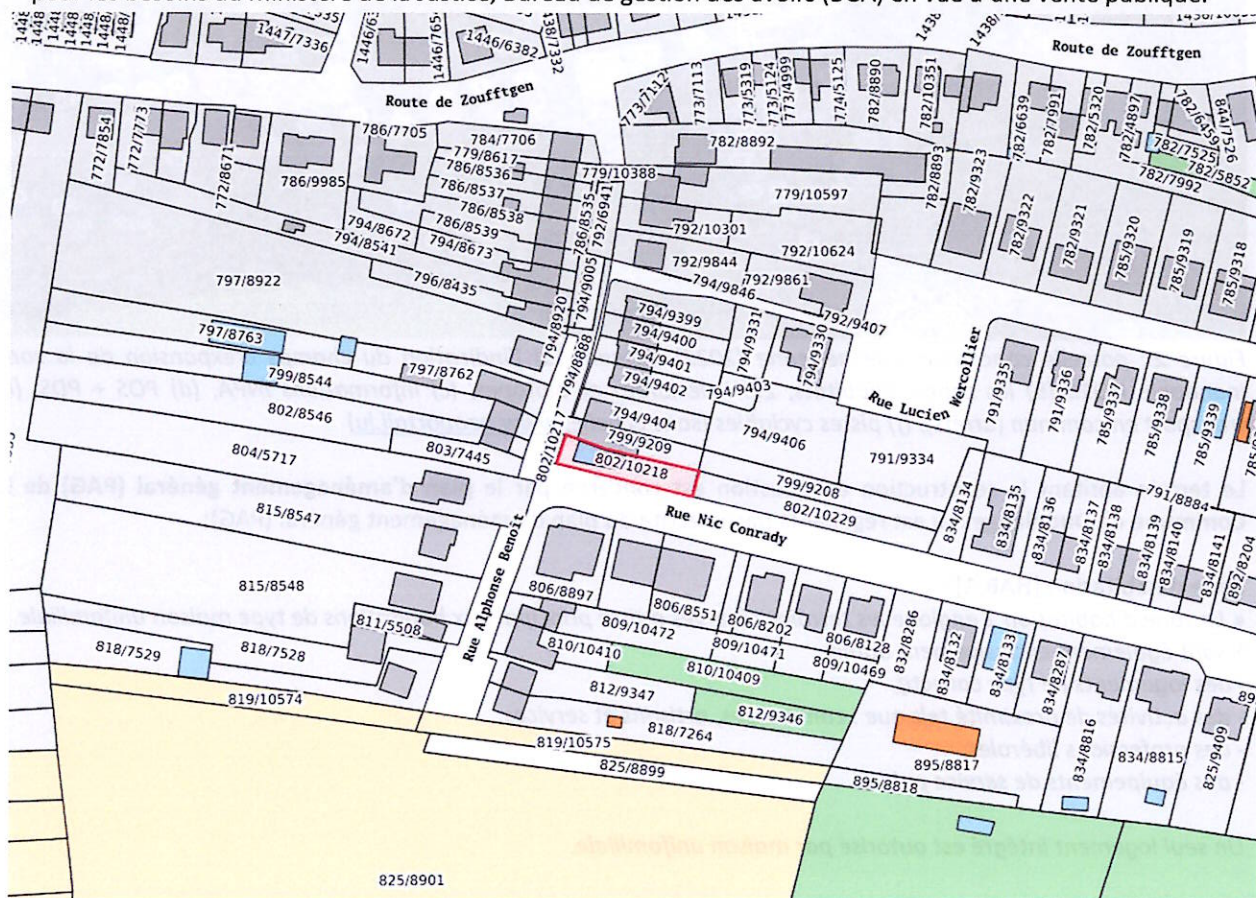


Figure 1 : situation cadastrale (sans échelle, www.geoportail.lu)



2. SITUATION

Implantation

La propriété se situe dans le périmètre d'agglomération de la Commune de Dudelange, dans la Ville de Dudelange à l'adresse 25, rue Alphonse Benoît.



Figure 2 : parcelle concernée, vue aérienne (2022) incluant (a) l'indication du champs d'expansion de la zone inondable HQ10 (b) les zones d'habitats, ZPIN déclarées et biotopes, (c) informations INPA, (d) POS + PDS, (e) transport en commun (arrêts), (f) pistes cyclables (sans échelle, www.geoportail.lu)

Le terrain abritant la construction en question est concerné par le **plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Dudelange** qui est régi par la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG):

HAB-1

Zone d'habitation [HAB-1] :

« La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également exclusivement admis :

- des logements de type collectif,
- des activités de proximité tels que : commerces, artisans et services,
- des professions libérales,
- des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'entreprise existante au lieu-dit « op der Färt », parcelles 1551/5744 et 1559/4470, peut poursuivre ses activités, y compris le stockage de matériaux, sans préjudice du présent article.



Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

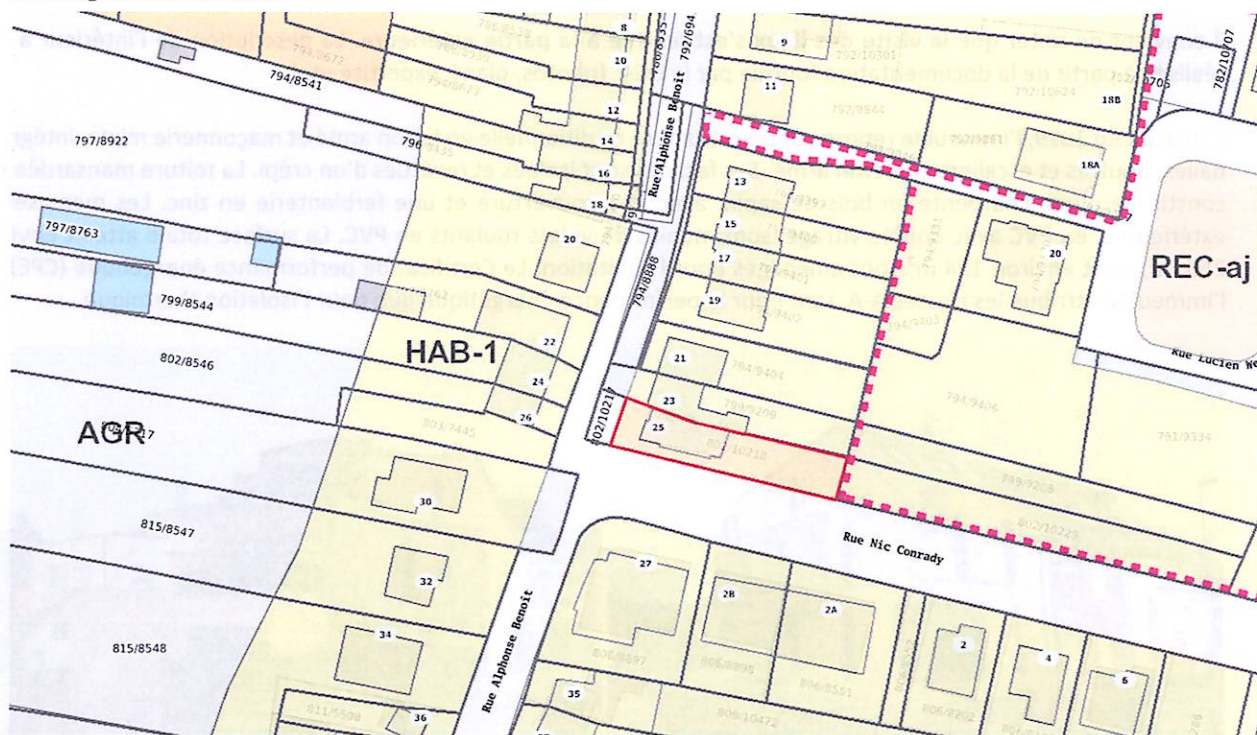


Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG de la Commune de Dudelange (sans échelle, www.geoportail.lu)

Les services administratifs ainsi que des activités de loisirs, culturelles et de culte ne sont pas autorisés.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits.

Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Les affectations admises autres que l'habitation et énumérées ci-avant, mis à part les équipements de service public, peuvent être exercées sur une surface construite brute de 200 m² au maximum par immeuble et au rez-de-chaussée du bâtiment uniquement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements à réaliser sont de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au minimum 90% du total de la surface construite brute des immeubles à construire est à dédier à des fins de logement. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public. » (extrait de l'article 1 du PAG)

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'occupation du sol (POS) ni par un plan directeur sectoriel (PDS) transports, paysages, zones d'activités économiques et/ou logement.



3. DESCRIPTION DES LIEUX

Il convient de noter que la **visite des lieux s'est limitée à la partie extérieure**. La description de l'intérieur a été réalisée à partir de la documentation fournie par la BGA (photos, plans, expertise etc).

Construit en 2019, l'immeuble repose sur une structure traditionnelle en béton armé et maçonnerie mixte, intégrant dalles, poutres et escaliers en béton armé. Ses façades sont isolées et revêtues d'un crépi. La toiture mansardée est constituée d'une charpente en bois de sapin, avec une couverture et une ferblanterie en zinc. Les menuiseries extérieures, en PVC avec double vitrage, sont munies de volets roulants en PVC. La surface totale atteint environ 263 m², dont environ 154 m² sont aménagés pour l'habitation. Le Certificat de performance énergétique (CPE) de l'immeuble attribue les classes A-A, tant pour la performance énergétique que pour l'isolation thermique.

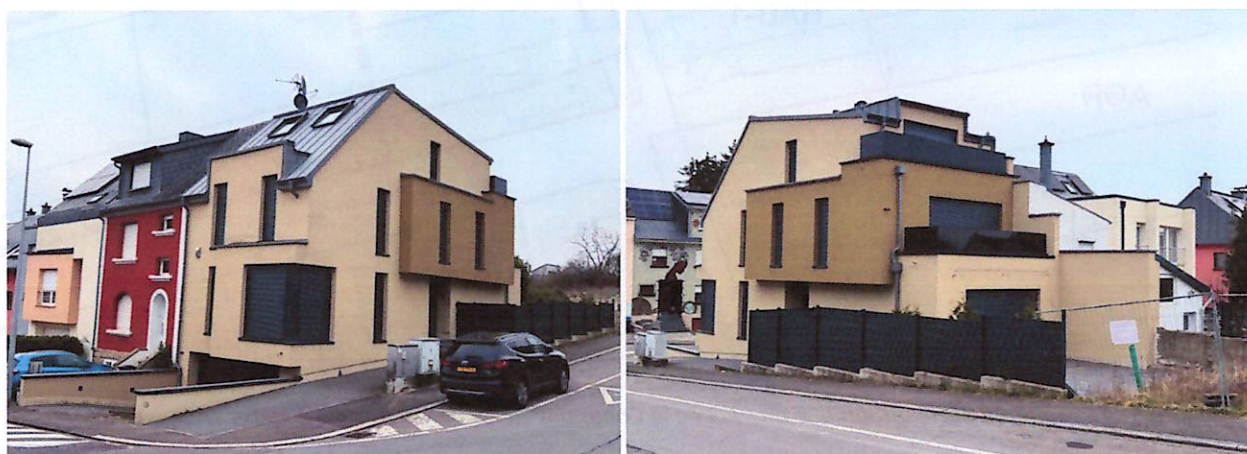


Figure 4 : Vues extérieures

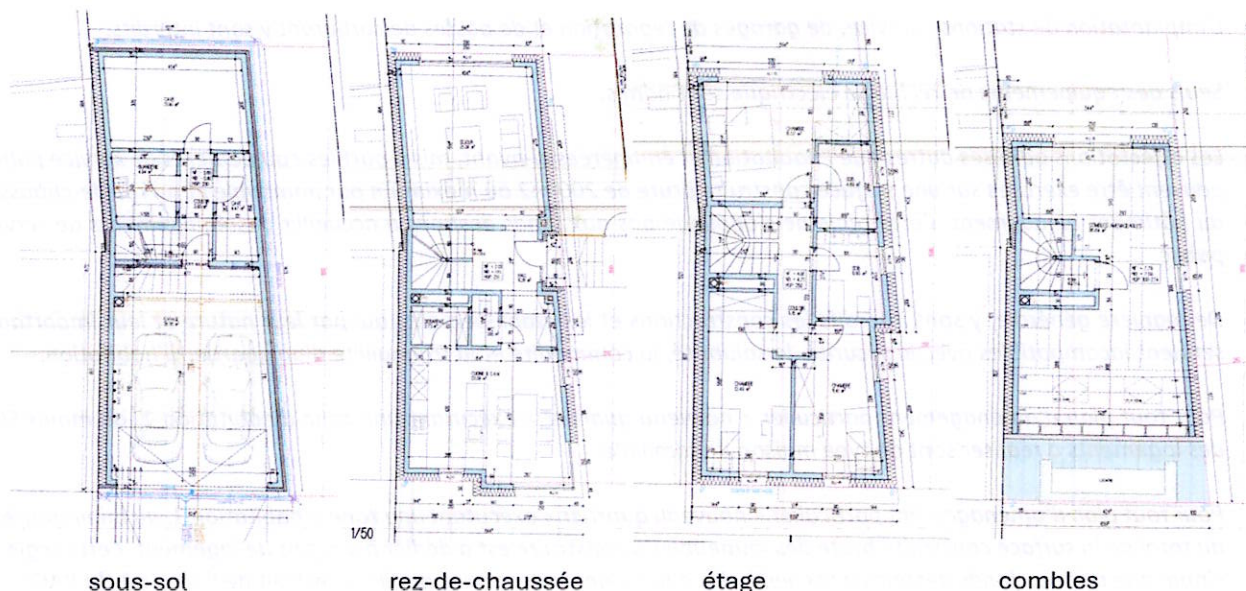


Figure 5 : Vues en plan des différents niveaux



Les sols sont pour la plus grande partie recouverts de carrelages et parquet, tandis que les murs sont finis avec de la tapisserie ou de vlies, et les plafonds en plâtre. La menuiserie intérieure se compose de portes en bois montées sur chambranles en bois.



Figure 6 : Vues intérieures

D'une façon générale, les installations techniques se trouvent dans un état de fonctionnement. L'immeuble est raccordé aux réseaux publics de l'électricité, du gaz de ville, de l'eau et de la canalisation, mais il n'est actuellement pas alimenté en électricité ni en gaz. Le bâtiment est actuellement équipé d'une installation de chauffage alimentée au gaz. Il convient de noter que le CPE, établi dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, mentionne un système de chauffage par pompe à chaleur air/eau. Ce changement de système de chauffage est susceptible d'avoir un **impact sur la classification de la performance énergétique** de l'immeuble. Les installations sanitaires répondent aux standards actuels. L'installation électrique répond aux normes et standards actuels.



Figure 7 : Installations techniques



L'immeuble est d'une **finition de qualité, mais des dégâts sont à signaler à la suite d'une intrusion forcée**. Ces dommages affectent notamment la menuiserie extérieure (volet roulant et vitrage), les faux plafonds et une baignoire. Actuellement, la maison est inoccupée.

Aménagements extérieurs

Les espaces extérieurs non occupés par le bâtiment sont aménagés en zones de circulation, incluant une terrasse, agrémentée d'un revêtement en plaques en béton. L'accès à la maison et au garage se fait par une surface consolidée en pavés de béton. À l'arrière de la parcelle se trouve un jardin en pelouse, qui n'est actuellement pas entretenu.



REMARQUES IMPORTANTES ET POINTS POUVANT GÉNÉRER DES CONTRAINTES, RESTRICTIONS CONSTRUCTIVES OU D'UTILISATION ET/OU COÛTS SUPPLÉMENTAIRES :

(A) Sécurité des personnes

Compétence :

Néant. Ce domaine n'a pas été analysé.

Autorisation d'exploitation :

Néant. Ce domaine n'a pas été analysé.

RENITA :

Néant. Ce domaine n'a pas été analysé.

(B) Accessibilité pour personnes à mobilité réduite (PMR)

Conformément à l'article 1 de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs, « on entend par « lieu ouvert au public » : tous bâtiments, installations et locaux dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Sont assimilés à des lieux ouverts au public :

- a) les lieux dans lesquels les professions libérales prestent leurs services ;
- b) tout bâtiment et toute installation destinée à l'exercice des activités soumises à un agrément au sens de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique ;
- c) les hôtels visés par la loi modifiée du 17 juillet 1960 portant institution d'un statut de l'Hôtellerie ;
- d) les motels, pensions de famille et auberges visés par la loi modifiée du 17 juillet 1960 portant institution d'un statut de l'Hôtellerie qui disposent d'au moins dix chambres à coucher destinées aux voyageurs ;
- e) les structures d'hébergement pour élèves et étudiants.

Ne sont pas considérés comme des lieux ouverts au public :

- a) les structures d'hébergement gérées par l'Office national de l'accueil ;
- b) les installations et constructions temporaires implantées pour une durée n'excédant pas un mois ;
- c) les bâtiments d'habitation collectifs. »

Néant. Ce domaine n'a pas été analysé.

(C) Performance énergétique

Certificat de performance énergétique (CPE) :

Le CPE no P.20170710.3419.25.1.1 du 10 juillet 2017 renseigne que l'immeuble est classé dans une classe

A en ce qui concerne la **performance énergétique**, et

A en ce qui concerne l'**isolation thermique**.

Il convient de noter que le CPE, établi dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, mentionne un système de chauffage par pompe à chaleur air/eau. Ce changement de système de chauffage est susceptible d'avoir un **impact sur la classification de la performance énergétique** de l'immeuble.



(D) Patrimoine architectural (INPA) :

La propriété n'est pas un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national. Elle n'est pas inscrite sur la « liste des immeubles et objets classés monuments nationaux » ni sur la « liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire ». (source : INPA, liste actualisée du **31 janvier 2025** disponible sur www.inpa.public.lu)

Les effets d'un classement d'un bien immeuble comme patrimoine culturel national peuvent sommairement se résumer comme suit (issues de la brochure du Ministère de la Culture sur la loi relative au patrimoine culturel) :

- le propriétaire veille à la conservation de son immeuble classé ;
- tout travail de réparation, de restauration ou de modification quelconque, autres que l'entretien, à faire réaliser à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble classé comme patrimoine culturel national, nécessite une autorisation écrite du ministre ;
- aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national sans une autorisation écrite du ministre ;
- la demande d'autorisation de travaux est à adresser par écrit au ministre avant le début envisagé de ces travaux ;
- les travaux autorisés s'exécutent sous la surveillance de l'Institut national pour patrimoine architectural. Le propriétaire d'un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national peut bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Il est rappelé que la propriété ne se situe pas au PAG de la commune de Dudelange dans un secteur et élément protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » et ne figure pas comme construction à conserver.

Dans ce contexte il est également rappelé que l'article 129 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel exige que « **le propriétaire d'un bien immeuble retenu au jour de l'entrée en vigueur de la loi comme construction à conserver par un plan d'aménagement général d'une commune, doit informer le ministre de tout projet de démolition, totale ou partielle, et de la transformation de la construction à conserver, cela au plus tard au moment de l'introduction de la demande de l'autorisation de construire ou de démolir. Cette obligation d'information reste en vigueur jusqu'à ce que l'inventaire du patrimoine architectural pour la commune sur le territoire de laquelle le bien immeuble est situé a été publié. [...] Une fois informé, le ministre peut dans un délai de trois mois initier une procédure de classement individuel pour le bien immeuble en question selon la procédure prévue aux articles ci-après. Passé ce délai, le projet est censé être agréé.** »

(E) Servitudes et litiges existants

L'expert n'a pas été informé sur l'existence de servitudes au profit de tiers ou bien au bénéfice de la propriété (p.ex. canalisation, passage, ligne électrique etc.).

L'expert n'a pas été informé sur l'existence de litiges dans le cadre de la construction (p.ex. assignation, jugement, garanties bi- et décennales etc.).

(F) Nuisances et/ou protections environnementales

La parcelle ne se situe pas dans une zone d'inondation ni dans une zone de protection environnementale d'intérêt national (ZPIN) ou communautaire de type NATURA 2000, ne renferme pas de biotope de milieu ouvert ni d'arbre remarquable (le site www.geoportail.lu n'indique pas de présence).

(G) Amiante et substances toxiques

Lors de la visite des lieux la présence d'amiante n'a pas pu être détectée (inspection visuelle). À noter que des problèmes éventuels soulevés par la présence d'amiante ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités à cet effet.



(H) Informations relevant du cadastre des sites potentiellement pollués auprès de l'Administration de l'environnement

Le terrain n'est pas enregistré au cadastre des sites potentiellement contaminés.

Le CASIPO reprend uniquement les informations qui ont été acquises par, ou mises à disposition à l'Administration de l'environnement. Ce cadastre poursuit les objectifs suivants:

- mise à disposition des données nécessaires pour déterminer la nature de la contamination éventuelle et des pollutions et autres nuisances qui peuvent résulter de ces sites ;
- mise à disposition des données en vue de pouvoir assurer l'assainissement et la réhabilitation des sites dans le cadre d'un plan pluriannuel;
- disposer d'un outil de planification afin de tenir compte de la présence éventuelle de contaminations lors de la réalisation de projets ou de l'élaboration de planifications territoriales (p. ex. PAG) ;
- suivre l'évolution de l'état des différents sites répertoriés.

Le cadastre ne reprend donc pas seulement les sites où des contaminations ont été détectées. Il fait également l'inventaire des surfaces où, sur base des activités historiques ou actuelles, une contamination du sol est potentiellement possible.

Le fait qu'un site est inscrit dans le cadastre ne veut donc pas nécessairement dire qu'il est effectivement contaminé. (www.environnement.public.lu).

(I) Potentiel d'extensions :

Néant. Ce domaine n'a pas été analysé.

(J) Desserte aux transports publics et mobilité douce

Elle se situe à proximité de l'autoroute A3 « Luxembourg – Metz ». L'arrêt de bus « Dudelange Belair » se situe à environ 200 mètres, la gare de Dudelange à environ 1 kilomètre et la piste cyclable régionale « Dudelange » passe à environ 800 mètres.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/15/2001 BY 60322 UCBAW/STP

THIS DOCUMENT CONTAINS INFORMATION OF A
CONFIDENTIAL NATURE. IT IS TO BE KEPT
SECRET AND NOT DISCLOSED TO ANY OTHER
PERSON OR ORGANIZATION WITHOUT THE
WRITTEN AUTHORIZATION OF THE
OFFICIALS OF THE DEPARTMENT OF
DEFENSE.

IT IS THE POLICY OF THE DEPARTMENT OF
DEFENSE TO MAKE AVAILABLE TO THE
PUBLIC INFORMATION OF A GENERAL NATURE
WHICH DOES NOT REVEAL THE
DEFENSE CAPABILITY OF THE UNITED STATES.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/15/2001 BY 60322 UCBAW/STP

THIS DOCUMENT CONTAINS INFORMATION OF A
CONFIDENTIAL NATURE. IT IS TO BE KEPT
SECRET AND NOT DISCLOSED TO ANY OTHER
PERSON OR ORGANIZATION WITHOUT THE
WRITTEN AUTHORIZATION OF THE
OFFICIALS OF THE DEPARTMENT OF
DEFENSE.

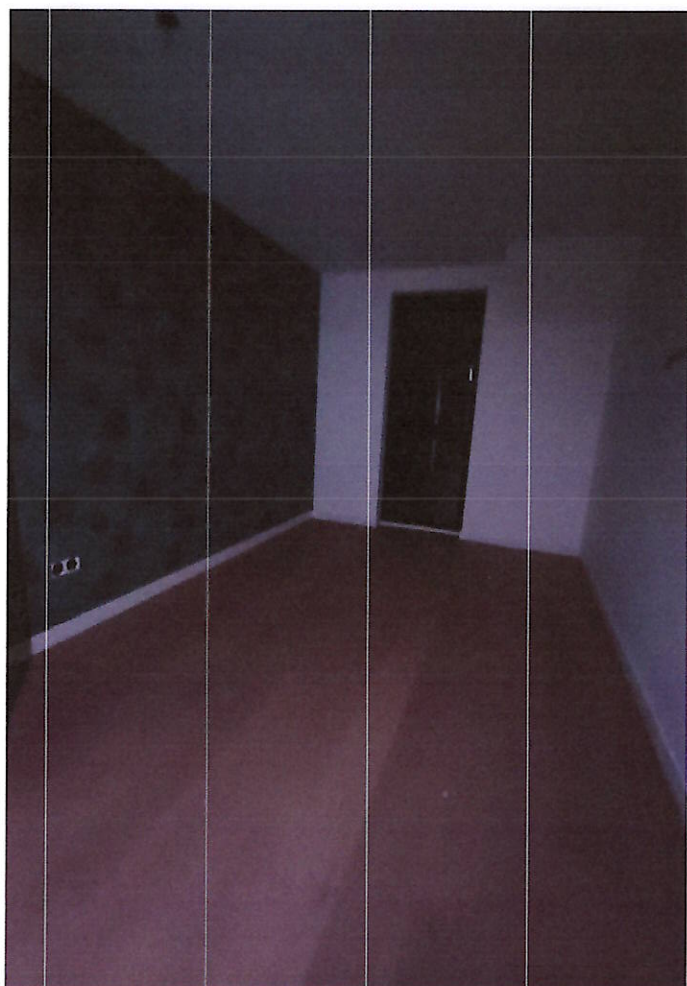
IT IS THE POLICY OF THE DEPARTMENT OF
DEFENSE TO MAKE AVAILABLE TO THE
PUBLIC INFORMATION OF A GENERAL NATURE
WHICH DOES NOT REVEAL THE
DEFENSE CAPABILITY OF THE UNITED STATES.

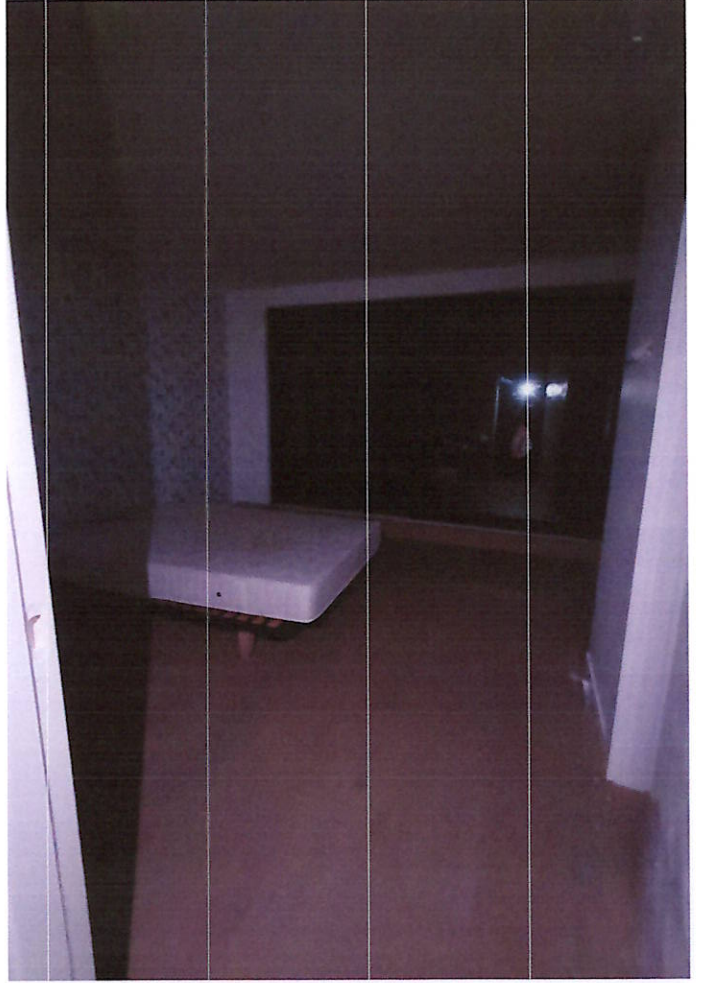


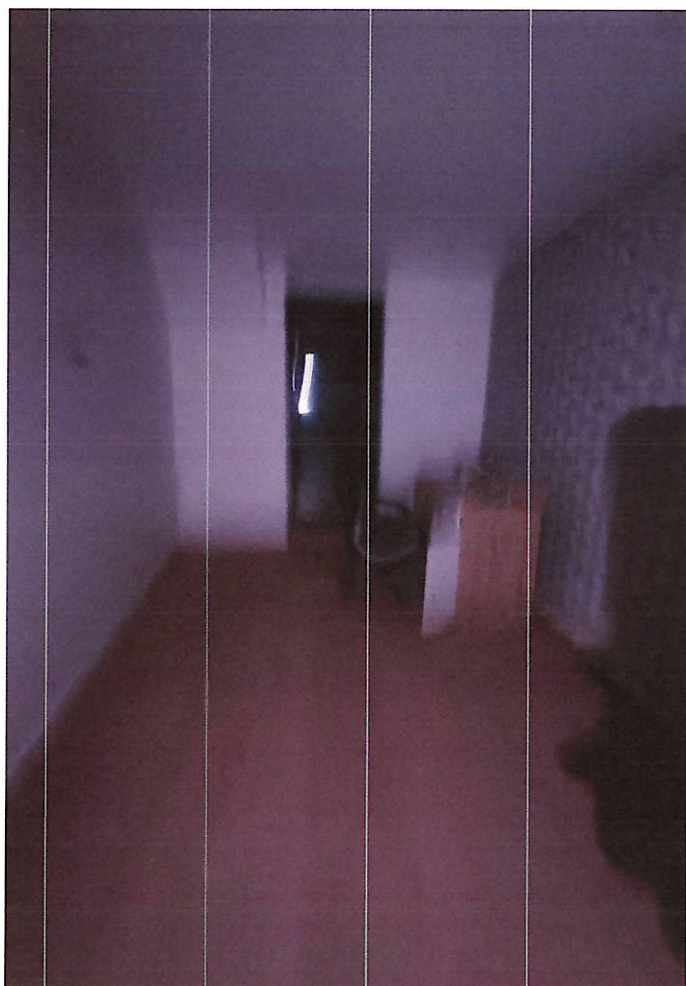


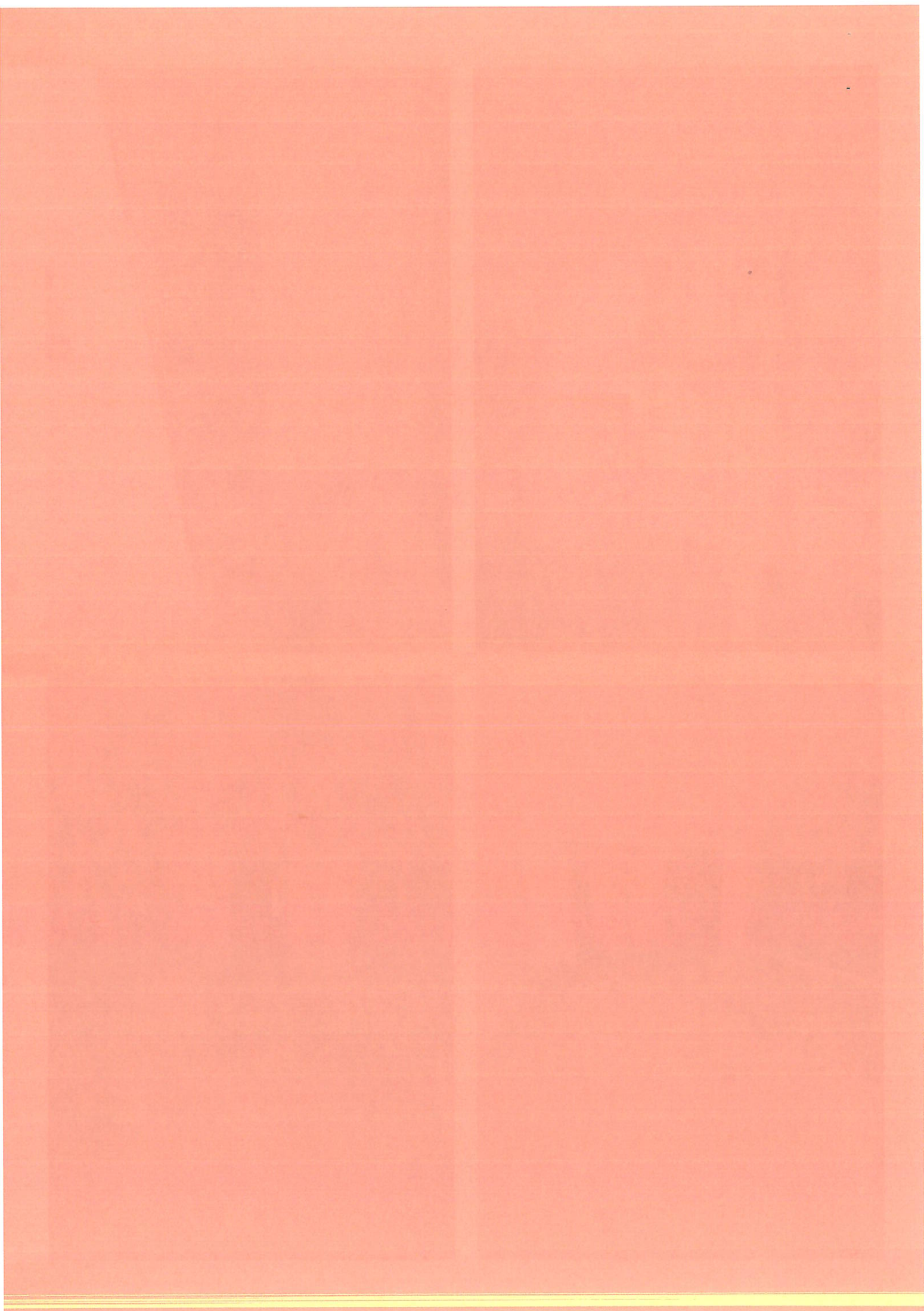












 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	EXTRAIT CADASTRAL
Date d'émission : 3 avril 2025	Responsable : Romain SCLISIZZI

Commune : **DUDELANGE**
Section : **C de DUDELANGE**
No cadastral : **802 / 10218**
Contenance : **3a59ca**
Adresse : **25, Rue Alphonse Benoît / L-3419 Dudelange**

Lieu-dit : **Rue Alphonse Benoît**
Revenu bâti : **0**
Mesurage(s) : **3739**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation	3.41	0	3a59ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Domaine de l'Etat			

