

**« LYCEE BEL-VAL »
A SANEM**

**MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT
PARTICULIER – PARTIE ÉCRITE**

VERSION DU 10.07.2025 modifiant la version du 15.12.2006

Le présent document fait partie
de la décision du collège des
bourgmestre et échevins du
23.07.2025.

Référence: 15379/PA1/39C

Le présent document appartient à ma décision
du: 25/08/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----------|
| Partie écrite du PAP | 3 |
| 1 Généralités | 3 |
| 1.1 Objet | 3 |
| 1.2 Portée | 3 |
| 1.3 Situation foncière | 3 |
| 1.4 Contraintes et Servitudes..... | 3 |
| 2 Aménagement du domaine privé (de l'Etat)..... | 4 |
| 2.1 Généralités..... | 4 |
| 2.2 Aménagements spéciaux..... | 5 |
| 2.3 Accès et stationnement..... | 5 |
| 2.4 Aménagements extérieurs | 6 |
| 3 Aménagement du domaine public | 8 |
| 3.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune | 8 |
| 3.2 Aménagement des voiries | 8 |
| 3.3 Aménagement des espaces verts..... | 8 |
| 3.4 Infrastructure technique | 9 |

Partie écrite du PAP

1 Généralités

1.1 Objet

Le projet d'aménagement particulier « Lycée Bel-Val », anciennement « *Lycée technique Belval et Parc Belval Sud* » a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la commune de Sanem. Il complète et précise à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la *Zone de bâtiments et d'équipements publics*.

Il répond à l'obligation de couvrir par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier l'ensemble des fonds concernés.

1.2 Portée

Le présent PAP porte sur des fonds situés à Belval, au sud du *Parc Belval*, tel prévu par le Masterplan Belval-Ouest dans le cadre de la viabilisation de la friche.

Les fonds sont délimités par le *Quartier Belval Sud* projeté à l'ouest et par les infrastructures ferroviaires de l'Arcelor au sud. Au nord et à l'est, les fonds sont délimités par le *Parc Belval*.

La délimitation exacte du PAP est reprise dans le plan n° G-300-50_indice A, appelé par la suite « partie graphique ».

1.3 Situation foncière

Le PAP « *Lycée Bel-Val* » couvre les parcelles 1415/7953, 1681/7970 et 1681/7977 (propriété de l'État) ainsi que les parcelles 1415/7846, 1681/7757, 1681/7983, et une part de la parcelle 1415/9354 (propriété de la Société De Développement AGORA, Sàrl Et Cie, Secs).

1.4 Contraintes et Servitudes

a) Surfaces contaminées

Une partie des fonds couverts par le présent PAP est inscrite au cadastre des contaminations dressé par l'administration de l'Environnement. Le traitement de ces surfaces est effectué conformément à l'arrêté du Ministre de l'Environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001 modifié par l'arrêté N° 1/02/0074 du 10 avril 2002 fixant le concept d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval.

b) Émissions sonores

Des émissions sonores sont engendrées par les infrastructures ferroviaires situées au sud des fonds couverts par le PAP. Elles devront être prises en compte lors de la planification et la réalisation des constructions, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Accès aux infrastructures ferroviaires

L'accessibilité des infrastructures ferroviaires utilisées par la société Arcelor-Mittal situées au sud des fonds couverts par le PAP doit rester garantie par le Nord.

2 Aménagement du domaine privé (de l'Etat)

Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine privé. Les plans d'exécution relatifs au permis de construire précisent cet aménagement et peuvent rendre nécessaires de légères adaptations, notamment pour des raisons fonctionnelles et techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité, en particulier en ce qui concerne l'accessibilité pour les services de secours.

2.1 Généralités

a) Lots et parcelles

Le présent PAP prévoit la création de deux parcelles.

b) Fonctions admissibles

Sur la parcelle n° 1 le présent PAP prévoit la construction d'un complexe à usage public.

Sur la parcelle n° 2 le PAP prévoit l'aménagement d'un chemin piétonnier ainsi que d'un arrêt de bus.

c) Implantation des constructions

Le présent PAP distingue entre construction principale d'une part ainsi que dépendances et constructions souterraines d'autre part. Le complexe sera implanté et conçu conformément aux indications de la partie graphique qui définit les limites maximales des emprises au sol et les reculs par rapport aux limites de propriété.

Est à considérer comme **construction principale**, la construction hors sol. La **limite de la surface constructible pour la construction principale** est reprise dans la partie graphique. La construction principale ne peut en aucun cas dépasser cette limite.

La **limite de la surface constructible pour les dépendances et constructions souterraines** est reprise dans la partie graphique. Les dépendances et constructions souterraines ne peuvent en aucun cas dépasser cette limite.

Toutes les constructions secondaires en sous-sol doivent recevoir une toiture verte.

Les constructions souterraines pourront être destinées au séjour prolongé de personnes, pour peu que les prescriptions de sécurité et salubrité y relatives soient respectées.

d) Implantation des constructions et reculs à observer

Les constructions seront implantées et conçues conformément aux indications de la partie graphique qui définit les limites maximales des emprises au sol et les reculs par rapport aux limites de propriété.

e) Densité de construction

La valeur relative au degré d'utilisation du sol (cmu et cos) est fixée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, intégrée à la partie graphique du PAP pour la parcelle 1.

$$\text{cos} = 0,4$$

$$\text{cmu} = 0,9$$

f) Nombre d'étages

Le nombre d'étage n'est pas limité, pour peu que les prescriptions du point 3.1 e) concernant la densité de construction et celles du point 3.1 g) concernant la hauteur des constructions soient respectées.

g) Hauteur des constructions

Est à considérer comme **niveau de référence**, le niveau moyen du terrain dans la zone de l'accès principal du complexe.

La hauteur maximale est définie comme différence entre le niveau de référence et la hauteur de l'arête supérieure de l'acrotère.

La hauteur maximale admissible de la construction principale est de 14 m. La hauteur maximale admissible des dépendances hors sol est de 6 m.

Le bord supérieur de la toiture des dépendances souterraines ne pourra dépasser le niveau de référence.

h) Toitures et superstructures

Seules les toitures plates sont autorisées. Une faible pente est autorisée pour des raisons techniques et pour assurer l'évacuation des eaux.

Les surfaces importantes de toitures doivent être aménagées en tant que toiture verte, dans la mesure où des impératifs techniques ou des exigences fonctionnelles ne s'y opposent pas.

Les superstructures techniques situées sur la toiture de la construction principale sont autorisées dans la mesure où :

- elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel,
- elles respectent un retrait minimal de 1,50 m par rapport à l'aplomb des façades des étages situés au-dessous,
- elles ne dépassent pas l'arête supérieure de l'acrotère de plus de 3,50 m,
- leur surface totale ne dépasse pas 15 % de la surface de la toiture de la construction principale.

Des équipements de production d'énergie renouvelable sont admis sur l'entièreté de la toiture dans la mesure où ils respectent un retrait minimal de 1,50 m par rapport à l'aplomb des façades des étages situés au-dessous.

Le niveau fini des toitures des dépendances souterraines ne doit en aucun cas dépasser le niveau de référence. Ces toitures doivent être aménagées en tant que toiture verte intensive. Leur aménagement doit garantir une transition fluide entre le parc et le complexe à usage public, en tenant compte des indications du Manuel Paysage *Parc Belval Sud*.

Les éléments constructifs ou les superstructures strictement nécessaires, dépassant le niveau fini des toitures des dépendances doivent être intégrés au niveau des aménagements extérieurs.

2.2 Aménagements spéciaux

a) Cours de récréation

Les cours de récréation sont à intégrer dans la volumétrie du complexe. Elles pourront être situées en dessous du niveau de référence, pour peu que l'éclairage naturel soit garanti.

Conformément au Manuel Paysage *Parc Belval Sud*, la transition entre le parc et les espaces libres de l'école doit être fluide.

b) Emplacements réservés aux poubelles

Les emplacements réservés aux poubelles à l'extérieur des constructions au niveau hors sol sont interdits. Les locaux pour poubelles doivent être intégrés aux volumes bâtis. La position et l'accessibilité de ces locaux doivent être concertées avec les services de traitement des déchets.

2.3 Espaces de circulation, accès et stationnement

a) Rue

La rue est frappée d'une servitude de passage pour assurer l'arrêt des bus et/ou autres transports en commun comme indiqué dans la partie graphique.

b) Chemin piétonnier

Le chemin piétonnier est frappé d'une servitude de passage pour assurer l'accès des piétons aux quais de bus et au parc Belval Sud ainsi que pour les besoins des livraisons et des services de secours et d'entretien. Les plantations et le mobilier urbain sont autorisables.

c) Entrée et accès carrossable

L'accès principal de la parcelle se situe sur le côté est de la parcelle. La partie graphique indique l'aire à l'intérieur de laquelle doit se situer cet accès.

Un accès carrossable destiné à la livraison est prévu au sud-est de la parcelle. La partie graphique indique l'aire à l'intérieur de laquelle doit se situer cet accès.

d) Emplacements de stationnement

Le présent PAP distingue entre emplacements de stationnement irréversibles et emplacements de stationnement réversibles en tenant compte des indications du Plan Directeur *Parc Belval Sud*.

Le nombre d'emplacements de stationnement irréversibles pour le complexe à usage public est fixé à 102. Le nombre d'emplacements de stationnement réversibles supplémentaires à prévoir est fixé à 98.

Ces emplacements de stationnement obligatoires irréversibles et réversibles pourront être réalisés en dehors du périmètre du présent PAP.

Des emplacements de stationnement ouverts et aménagés en surface ne sont pas autorisés sur la parcelle, à l'exception des emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite. Ils seront aménagés en surface à proximité de l'entrée principale du complexe. Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite est fixé à 8.

e) Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour bicyclettes est fixé à 200. Ces emplacements doivent être aménagés sur la parcelle.

Ils doivent être réalisés à proximité de l'entrée principale, soit à l'extérieur et en surface, soit intégrés dans les volumes bâtis.

Des surfaces pour une éventuelle future augmentation du nombre d'emplacements doivent être prévues. Ces emplacements supplémentaires peuvent également être créés à proximité des entrées secondaires.

Dans tous les cas, une accessibilité facile et sûre pour les élèves doit être garantie.

2.4 Aménagements extérieurs

Tous les aménagements extérieurs doivent être indiqués dans les plans accompagnant la demande d'autorisation de bâtir. Ils doivent tenir compte du Manuel Paysage *Parc Belval Sud*.

a) Matériaux

Les matériaux à mettre en œuvre pour les aménagements extérieurs seront fixés dans le cadre de la demande de permis de bâtir, en concertation avec la commune de Sanem.

b) Réalisation

Les espaces libres privés doivent être réalisés en tenant compte du concept d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval, approuvé par l'Administration de l'Environnement.

Les travaux d'aménagement extérieur doivent être terminés le plus rapidement possible après l'achèvement des travaux de construction.

c) Plantations

Pour les plantations, sont admis les bouleaux ainsi que d'autres plantes correspondant au caractère existant de la terre en jachère. Les plantations devront contribuer à l'intégration des aménagements extérieurs du complexe dans le *Parc Belval Sud*.

Les plantations servant de clôture ne sont pas admises.

Un plan des aménagements extérieurs doit être joint à la demande de permis de bâtir. Le choix et l'arrangement des plantes doivent être réalisés en tenant compte du Manuel Paysage *Parc Belval Sud*.

d) Remblais / déblais de terre et travaux de soutènement

Dans l'espace vert privé peuvent être construits des murs et murets.

La hauteur des murs de soutènement nécessaire pour la sécurisation des parties des constructions et des espaces libres situés au-dessous du niveau de référence doit être réduite au strict minimum, pour peu que les dispositions techniques et de sécurité en matière des hauteurs des garde-corps soient respectées.

Les matériaux et le coloris doivent s'adapter à ceux des volumes construits et ne doivent pas contrecarrer son homogénéité et son aspect général.

Les murs de soutènement situés le long du chemin piétonnier ne peuvent pas dépasser une hauteur finie de 2,50 m mesurée depuis le niveau fini du trottoir. Ils doivent être cachés à la vue par des plantations, exception faite des parties à l'arrière des abris de bus.

e) Murs pare-vue et clôtures

Les clôtures (haies, grillages, murs) ne sont pas admises, exception faite des parties du terrain de l'école qui doivent être sécurisés et ne sont que temporairement accessibles au public.

Sont également exceptés de la disposition ci-dessus, les éléments servant à la sécurisation des terrains de sport à l'air libre ou nécessaires pour d'autres raisons de sécurité.

Afin de marquer la zone de l'entrée principale, des murets y sont admis.

f) Surfaces consolidées

Des surfaces consolidées sont à aménager si elles sont nécessaires pour réaliser les accès et les surfaces de manœuvre ainsi que le mobilier urbain.

g) Mobilier urbain et éclairage

Le mobilier urbain et l'éclairage des parcelles privées, qu'ils soient d'utilité publique ou privée, sont à adapter aux planifications des espaces publics.

h) Chemins

En règle générale, le trafic automobile est interdit sur la totalité du terrain de l'école. Aucun véhicule ne doit circuler dans les zones piétonnières et les cours de récréation, exception faite des cas d'urgence. Aux alentours de l'entrée principale, des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite sont à prévoir. Leur accessibilité doit être garantie sans croiser les zones piétonnières plus que nécessaire.

Au cas où le terrain devrait être accessible pour des livraisons, ces accès doivent être clairement distingués et séparés de ceux empruntés par les élèves.

3 Aménagement du domaine public

Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine public. Le *projet d'exécution*¹ précisera cet aménagement et peut rendre nécessaires de légères adaptations, notamment pour des raisons fonctionnelles et techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité, en particulier en ce qui concerne l'accessibilité pour les services de secours.

3.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Les fonds destinés à être cédés à la Commune dans le cadre du présent PAP comprennent les surfaces du domaine public indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les modalités de la cession seront fixées dans le cadre de la convention, conformément à l'article 36 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Celle-ci sera élaborée sur base de la *Convention de coopération relative à la planification et la réalisation du projet de développement Belval-Ouest* du 18 juillet 2003.

3.2 Aménagement des voies de circulation

L'aménagement détaillé des voies de circulation se fera au niveau du projet d'exécution, en fonction des modes d'utilisation. Y seront définis la conception, les dimensions et les gabarits précis des voiries. Le projet d'exécution doit tenir compte du concept paysager intégré au Plan Directeur *Parc Belval Sud* et du Manuel Paysage *Parc Belval Sud*.

a) Modes d'utilisation

Le présent PAP distingue les modes d'utilisation et les catégories de voies de circulation suivants : une rue à deux sens et des chemins piétonniers, « pistes cyclables », pouvant intégrer du mobilier urbain et des plantations. La partie ouest doit être aménagée de manière à garantir l'accessibilité des infrastructures ferroviaires de la société Arcelor-Mittal. La voirie du couloir entier doit être accessible aux services techniques et de secours.

b) Matériaux

Les matériaux à mettre en œuvre sont décrits de manière sommaire au niveau du Plan Directeur et du Manuel Paysage *Parc Belval Sud* et seront précisés au niveau du *projet d'exécution*.

c) Stationnement

Il n'y a pas d'emplacements de stationnement prévus dans le domaine public.

3.3 Aménagement des espaces verts

Les espaces verts reposeront sur le concept paysagiste d'ensemble Parc Belval Sud, élaboré par Agora en concertation avec les services techniques de la Commune de Sanem. Le concept tiendra compte du Manuel Paysage *Parc Belval Sud* et des indications présentées au niveau du Plan Directeur *Parc Belval Sud*.

Tous les travaux de remblai et de déblai de terre seront réalisés conformément au plan d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval approuvé par le Ministre de l'Environnement.

¹ Projet d'exécution tel défini à l'article 35 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

3.4 Infrastructure technique

L'aménagement exact des réseaux d'infrastructures sera fixé dans le cadre du projet d'exécution tout en respectant les dispositions ci-après. Des modifications ponctuelles restent possibles pour des raisons techniques.

Les réseaux d'infrastructure existants et les réseaux projetés sont repris de manière schématique dans les plans n° 061213-AG-PAP0601-01 à 061213-AG-PAP0601-03.

a) Evacuation des eaux de pluie et des eaux usées

L'évacuation des eaux se fera par un système séparatif.

Eaux de pluie

Les eaux de pluie en provenance de la parcelle du complexe à usage public seront évacuées par :

- un canal qui sera posé au sud de la parcelle,
- un canal qui sera posé à l'ouest de la parcelle.

Eaux usées

Le complexe à usage public sera raccordé à un canal d'eaux usées qui sera posé au sud de la parcelle. Ce canal embouchera dans le collecteur situé dans le quartier Square Mile.

b) Approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau potable se fera par des conduites posées suivant le tracé repris de manière schématique dans le plan n°061213-AG-PAP0601-02. Le branchement de la parcelle sera prévu au sud de la parcelle.

c) Gaz

Les conduites de gaz naturel seront posées suivant le tracé repris de manière schématique dans le plan n°061213-AG-PAP0601-03. Le branchement de la parcelle sera prévu au sud de la parcelle.

d) Electricité

La distribution de l'électricité se fera par un réseau moyenne tension posé suivant le tracé repris de manière schématique dans le plan n°061213-AG-PAP0601-03. Le branchement de la parcelle sera prévu au sud de la parcelle.

e) Chauffage urbain

La parcelle sera connectée à un réseau de chauffage urbain qui sera approvisionné par la centrale Turbine-Gaz-Vapeur (TGV) situé le long de l'A4. La distribution se fera par un réseau posé suivant le tracé repris de manière schématique dans le plan n°061213-AG-PAP0601-02. Le branchement de la parcelle sera prévu au sud de la parcelle. L'exploitant du réseau de chauffage urbain sera la future Sudcal S.A..

f) Télécommunication

Des fourreaux destinés à être utilisés par des fournisseurs de services de télécommunication seront posés. Le tracé est repris de manière schématique dans le plan n°061213-AG-PAP0601-03. Le branchement de la parcelle sera prévu au sud de la parcelle.

Il n'y a pas d'émetteurs de téléphonie prévus sur les fonds du présent PAP.

Tous les travaux de remblai et de déblai doivent être effectués conformément aux dispositions du concept d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval, approuvé par l'Administration de l'Environnement.

Partie graphique du Plan d'aménagement particulier

La version du 10.07.2025 du PAP (échelle 1:1.000) porte le n° : G-300-50_A.

| | |
|---|---|
| Maître d'ouvrage : AGORA s.à r.l. et CIE 3, avenue du Rock'n'Roll 4361 Esch-sur-Alzette LUXEMBOURG | Date et signature : 22/07/2025  |
| Maître d'œuvre : DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner 12, rue des Girondins, 1626 Luxembourg LUXEMBOURG | Date et signature : 17.07.2025  |