



Référence: 15863/39 C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 15/05/09

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

Commune de Sanem

Reconversion de la Friche Belval

Quartier Belval-Nord

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 04/05

Partie écrite

Référence: 15863/39 C
Le présent document fait l'objet de l'avis
du Ministre de l'Intérieur et de
l'Aménagement du Territoire,
émis le: 11.01.2009

Version du : 19.03.2008

Adapté le : 11.07.2008 – 12.12.2008

AGORA s.à.r.l & c.i.e

witry & witry s.a.

société de développement

architecture urbanisme

Commune de Sanem	1
Reconversion de la Friche Belval	1
Quartier Belval-Nord	1
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 04/05.....	1
Partie écrite	1
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 (Art. 4 RGD)	4
2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées.....	4
2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations	4
2.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins	5
2.4 Profondeurs et reculs des constructions	5
2.5 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	5
2.6 Hauteurs des constructions.....	6
2.7 Toitures	7
2.8 Emplacements de stationnement en surface et en souterrains.....	8
2.9 Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements	8
2.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé (de la Commune).....	8
2.11 Plantations	9
2.12 Dimensions des aménagements extérieurs	9
2.13 Volumes ou gabarits à préserver	10
2.14 Volumes ou gabarits à démolir.....	10
2.15 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder	10
2.16 Couleurs et Matériaux.....	10
2.17 Travaux de remblai et déblai.....	11
3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)	12
3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune	12
3.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques.....	12
3.3 Emplacements de stationnement.....	12
3.4 Matériaux à employer pour des voies et places publiques	12
3.5 Aménagement des espaces verts public - EVP.....	13
3.6 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif)	13

1 Généralités

1.1 Objet

Le présent plan d'aménagement particulier PAP 04/05 a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Commune de Sanem et le règlement spécial « Belval-Ouest » (RSBO). Il complète et précise à cette fin les dispositions réglementaires relatives aux zones « Belval Nord » et « Parc Belval Nord ».

Il répond à l'obligation de couvrir par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier l'ensemble des fonds des zones « Belval Nord » et « Parc Belval Nord ».

1.2 Portée

Le présent PAP est établi sur base des projets directeurs des quartiers respectifs porte sur des fonds situés à Belval dans la partie Sud du Quartier « Belval-Nord » et dans la partie ouest du Quartier « Parc Belval Nord », prévus par le projet directeur pour l'aménagement du Centre intégré pour personnes âgées (CIPA) ainsi que pour l'aménagement d'une promenade reliant le nouveau quartier de Belval au centre de Belvaux et au Parc central. Les fonds couverts par le présent PAP sont situés sur les terrains de la Commune de Sanem.

La délimitation exacte du PAP est reprise dans la Partie graphique du PAP 04/05.

1.3 Situation foncière

La société Agora S.à r.l. & Cie est propriétaire des terrains dont fait l'objet le PAP 04/05. Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

1.4 Contraintes et Servitudes

a) Surfaces potentiellement polluées

Une partie des fonds couverts par le présent PAP est inscrite au cadastre des sites potentiellement pollués dressé par l'administration de l'environnement. Le traitement de ces surfaces sera effectué conformément l'arrête du Ministre de l'environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001, modifié par les arrêtés du Ministre de l'environnement N° 1/02/0074 du 10 avril 2002 et N° 01/03/0400/B du 25.07.2006, fixant le concept d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval.

b) Servitude de prise et d'écoulement d'eau

La Servitude de prise et d'écoulement d'eau, Servitude N° 8, « Acte d'apport Arbed-Agora, servitudes - Servitude d'écoulement sur terrains d'agora » est à respecter dans le domaine d'application du PAP 04/05. Les eaux de précipitations des surfaces en dur et des toitures doivent être évacués à l'aide de tranchées de délestage dans les espaces verts publics et de collecteur vers l'escalier d'eau (Wassertreppe).

La collecte et le stockage dans des réservoirs souterrains des eaux de précipitation provenant des surfaces scellées et des toitures est autorisé dans le cas exclusif de besoin en eau pour l'irrigation des espaces verts aux alentours du CIPA.

Règlement d'urbanisme particulier – Partie écrite du PAP

Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine privé de la Commune de Sanem. 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 Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD)

2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP 04/05 couvre une surface d'environ 6 ha dans le secteur de planification du Site de Belval- Ouest sur le territoire de la commune de Sanem.

La société Agora S.à r.l. & Cie est propriétaire des terrains dont fait l'objet le PAP 04/05. Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

Le PAP 04/05 prévoit la création d'un seul îlot privé. L'indication de la surface d'îlot est donnée à titre indicatif. Les dimensions exactes de la parcelle sont fixées par le plan cadastral établi par l'administration du cadastre et de la topographie.

Surfaces du secteur PAP 04/05 total:	environ 6,0 ha = 100%
--------------------------------------	-----------------------

Domaine privé:

Surface d'îlot privé « CIPA »	environ 1,1 ha = 18 %
-------------------------------	-----------------------

Domaine public:

Surfaces des voies de circulation et places publiques	environ 2,5 ha = 42 %
---	-----------------------

Espaces verts publics « Public Green »	environ 2,4 ha = 40 %
--	-----------------------

Fonds destinés à être cédés à la commune

<u>suyvant Art. 34 Loi ACDU du 19. Juillet 2004</u>	<u>environ 2,5 ha = 42 %</u>
---	------------------------------

2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP 04/05 l'utilisation est concrétisée sur le niveau d'îlot :

- Utilisation aux fins d'exploitation d'un centre intégré pour personnes âgées pour l'îlot « CIPA ».

Remarque :

Toute autre activité peut être autorisée par le bourgmestre à condition d'être compatible avec l'affectation de la zone.

2.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP 04/05 par les définitions:

Cos * / ** (coefficient d'occupation du sol)

Cmu * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol)

Le nombre minimum et maximum ou obligatoire des étages pleins

Les coefficients Cos et Cmu sont fixés pour l'îlot. La surface prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface d'îlot.

Pour l'îlot « CIPA », c'est fixé:

- Cos : 0,4
- Cmu : 1,2
- Nombre des étages pleins: obligatoires III
- Type et disposition des constructions: en ordre contigu ; oc

** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le projet directeur (tableau récapitulatif et le plan « Baufelder » du projet directeur).

2.4 Profondeurs et reculs des constructions

- Le recul sur la limite postérieure et antérieure de la parcelle, par rapport au domaine public et les reculs latéraux des constructions, par rapport au domaine public, sont indiqués dans la partie graphique du PAP 04/05.

2.5 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Constructions principales hors sol :

- Les surfaces de terrain à bâtir pour les constructions principales et des dépendances hors sol sont déterminées dans le domaine d'application du PAP 04/05 par la fixation des limites maxima constructibles.
- La construction de saillies et l'installation des balcons ne sont pas admissibles. La disposition des loggias est admissible.
- Une dérogation des limites maxima constructibles des constructions sur l'étage du niveau « rez-de-chaussée » avec des terrasses et escaliers vers le jardin est admissible. Les reculs des constructions par rapport au domaine public sont à respecter.
- Une dérogation des limites maxima constructibles de construction dans le cas de l'installation des marquises, des brises soleils et pièces similaires est admissible jusqu'à 0,5 mètres.

Dépendances hors sol:

- Les surfaces de terrain à bâtir pour les dépendances et constructions avec des affectations secondaires hors sol sont déterminées dans le domaine d'application du PAP 04/05 par la fixation d'une surface brute maximale de 50 mètres carrés pour l'ensemble des dépendances et constructions avec affectations secondaires hors sol.

Constructions sous-sols :

- Les surfaces de terrain à bâtir pour les constructions en sous-sol sont déterminées dans le domaine d'application du PAP 04/05 à l'intérieur des limites maxima constructibles des constructions principales hors sol et à l'intérieur des limites des surfaces de livraison et du parking. Une dérogation des limites maxima constructibles pour les constructions en sous-sol est admissible jusqu'à 0,5 mètres.

2.6 Hauteurs des constructions

- La hauteur à l'acrotère pour les constructions principales de l'îlot « CIPA » sera au maximum des 11,5 mètres par rapport à la voie desservante du « CIPA-Platz ».
- La hauteur à l'acrotère pour les dépendances de l'îlot « CIPA » sera au maximum de 1,2 mètres par rapport au terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics, mesuré sur la limite du terrain privé.
- La hauteur à l'acrotère doit être uniforme par corps de bâtiment.

Une dérogation de 0,5 mètres au maximum concernant la hauteur à l'acrotère peut être admise, sous les conditions suivantes :

- Aménagement du toit comme toiture-terrasse
- Aménagement du toit avec verdure intensive
- Aménagement avec des installations pour production d'énergies renouvelables

Le dossier de demande de bâtir renseignera à l'aide de coupes sur l'implantation en hauteur du projet de construction par rapport au terrain remanié et de la voie desservante.

- Les niveaux de référence du terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics, seront définis dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces verts publics et espaces publics, approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base des concepts d'espaces publics « Manuels paysages Belval Nord et Park Belval Nord ».

2.7 Toitures

Forme et pente des toitures :

- L'usage de toits plats avec une pente de 0 à 7 degrés est obligatoire.

Installations techniques:

Des constructions et installations techniques ou des constructions d'accès à la toiture sur le toit nécessitent toujours l'autorisation du bourgmestre. Le principe d'installation doit se conférer aux prescriptions suivantes :

- Des constructions et installations techniques ou des constructions d'accès à la toiture sur le toit sont admissibles avec une surface maximale de 30% de la surface brute de la toiture.
- Toutes constructions et installations techniques ou des constructions d'accès à la toiture sur le toit sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 3,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.
- Les constructions et installations techniques ou des constructions d'accès à la toiture devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche. Une pente de toiture de 0 à 7 degrés est obligatoire.
- Dans le cas d'équipements de production d'énergie renouvelable, des constructions et installations techniques de production d'énergie peuvent dépasser la surface maximale admise (30% de la surface brute de la toiture) à condition de respecter le recul de 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche.
- L'aménagement de garde-corps aux bords extérieurs des bâtiments n'est pas admis. Les garde-corps sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur minimale de 1,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.
- Les installations techniques prévues doivent être représentées séparément dans la demande de construire à soumettre.

Aménagement des toits :

- Les toitures avec superstructures sont à concevoir comme cinquième façade.
- Les surfaces de toitures doivent être aménagées en tant que toiture verte ou toiture-terrasse dans la mesure où des impératifs techniques où des exigences fonctionnelles ne s'y opposent pas.
- Des couvertures de feuille de PVC ou de bitume non couvertes ne sont pas admises.

2.8 Emplacements de stationnement en surface et en souterrains

- Pour l'îlot « CIPA », des emplacements de stationnement privés pour visiteurs, employés et de livraison en plein air sont admises.
- La disposition et le nombre des emplacements sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.
- Tous les emplacements devront figurer dans le projet de permis de construire à autoriser. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.
- Le nombre de places de stationnement privé est fixé par la commune.
- Le nombre maximum de places de stationnement privé est limité à 50.
- Le nombre minimum des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite est fixé à 4.
- L'aménagement de places de stationnement couvertes à l'extérieur du bâtiment n'est pas autorisé.
- Des emplacements pour bicyclettes en plein air sont admis.

2.9 Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements

- Les zones d'implantation des accès carrossables admis sont indiquées dans la partie graphique du PAP 04/05.
- Deux accès carrossables d'une largeur maximale de 12,50 mètres et un troisième accès d'une largeur maximale de 10,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, sont admissibles. Les hauteurs et zones de raccordement prévues aux espaces publics doivent être respectées.
- Tout accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

2.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé (de la Commune)

- Les espaces verts privés dans le domaine d'application du PAP 04/05 sont destinés à recevoir des plantations.
- Les espaces verts privés doivent être aménagés avec des arbres isolés ou des groupes d'arbres et des buissons.
- Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.
- Des remblais et déblais jusqu'à 1,20 mètres par rapport au terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics, sont admis. Le niveau du terrain remanié est défini dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces verts publics et espaces publics, approuvés par le collège du bourgmestre et

échevins et établis sur base des concepts d'espaces publics « Manuels paysages Belval Nord et Park Belval Nord ».

- Sur la limite du terrain, les niveaux de raccordement prévus aux espaces verts publics (« Public Green ») doivent être respectés.

Les documents de permis de construire des différents projets de construction devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et publiques.

2.11 Plantations

- Les plantations des surfaces attenantes à l'espace des rues et de l'espace vert public doivent être aménagées sous forme de prés (offene Wiesenlandschaft) avec des arbres isolés ou des groupes d'arbres et buissons.
- Des plantations à feuillage persistant ne sont pas admises.
- Les plantations situées en bordure de rue ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- Des plantations des haies sont exclusivement admises sous forme de « Fagus silvatica » et « Carpinus betulus » avec une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- Les places de stationnement en plein air doivent être entourés de haies d'espèce « Fagus silvatica » et « Carpinus betulus » avec une hauteur maximale de 1,20 mètres.

2.12 Dimensions des aménagements extérieurs

- L'installation d'équipements comme des aires de jeux et de détente ou similaire est admissible.
- L'aménagement des murs de soutènement de terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente nécessite l'autorisation explicite du bourgmestre. Leur hauteur maximale est fixée à 1,20 mètres par rapport au niveau d'espace public. Une dérogation à cette hauteur maximale est possible pour des raisons de topographie. Un dépassement de cette hauteur devra être autorisé.
- Exclusivement des haies vivantes d'espèce « Fagus silvatica » et « Carpinus betulus » et des grillages verts avec une hauteur maximale de 1,20 mètres sont admissibles pour la délimitation des espaces verts privés.
- L'aménagement des surfaces privées devra se faire en respectant les niveaux du terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics. Le niveau du terrain remanié est défini dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces verts publics et espaces publics, approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base des concepts d'espaces publics « Manuels paysages Belval Nord et Park Belval Nord ».
- Les documents de permis de construire des différents projets devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et publiques.

2.13 Volumes ou gabarits à préserver

Dans le domaine d'application du PAP 04/05, des volumes ou gabarits existant à respecter ne sont pas prévus.

2.14 Volumes ou gabarits à démolir

Dans le domaine d'application du PAP 04/05, des volumes ou gabarits à démolir ne sont pas prévus.

2.15 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Dans le domaine d'application du PAP 04/05, des éléments bâtis ou des éléments naturels à sauvegarder ne sont pas prévus.

2.16 Couleurs et Matériaux

- Des constructions, installations et équipements à caractère provisoire sont interdits.

Traitement des façades :

- Des façades à vitrage miroitant sont interdites.
- Les matériaux et des couleurs brillants sont interdits.
- Les installations de boîte aux lettres et de carillons doivent être intégrées dans les façades ou attachées sur les façades.
- Pour les marquises seulement le dessin « couleur uni » est admis.
- Les revêtements des façades des constructions ou installations techniques sont seulement admissibles en tant que revêtements métalliques dans les tons gris et non réfléchissants.

Traitement des toits :

- Pour les toits en pente, des couvertures de métal ou en tuiles dans les tons gris et non réfléchissants sont admises.
- Les revêtements des toits plats seront en dalles de béton ou de gravillon minéral dans les couleurs grises. L'aménagement de la toiture plate comme toiture-terrasse ou toiture verte est admissible.

Traitement des aménagements extérieurs :

- Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs seront en dalles ou pavés de béton ou en gravillon minéral dans les couleurs grises.
- Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs en béton asphaltique sont seulement admis dans le cas de l'aire de livraison du CIPA

en tant que revêtement en béton asphaltique avec un gravillonnage de couleur gris clair.

Traitement des enseignes et de la signalisation :

- Toute installation d'enseignes, d'enseignes éclairées ou de signalisations doit faire l'objet d'une autorisation de la part du bourgmestre.
- Seules les enseignes non éclairées peuvent être installées sans autorisation derrière les vitrines ou dans le vitrage.
- L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité de l'espace public.

2.17 Travaux de remblai et déblai

- Les documents de permis de construire des différents projets devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et publiques.
- 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, approuvés par l'administration de l'environnement.
- Les transitions des surfaces privées vers les surfaces publiques doivent être réalisées au même niveau. Les hauteurs de raccordement des surfaces publiques doivent être respectées. L'accessibilité pour handicapés doit être observée.
- Des remblais et déblais pour les aménagements extérieurs sont admis jusqu'à une hauteur de 1,20 mètres par rapport aux niveaux du terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics. Ces niveaux sont définis dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces verts publics et espaces publics, approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base des concepts d'espaces publics « Manuels paysages Belval Nord et Park Belval Nord ».
- Sur la limite du terrain, les niveaux de raccordement prévus aux espaces verts publics (« Public Green ») doivent être respectés.

3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)

3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Surfaces du secteur PAP 04/05 total: environ 6,0 ha = 100%

Domaine privé:

Surface d'îlot privé « CIPA » environ 1,1 ha = 18 %

Domaine public:

Surfaces des voies de circulation et places publiques environ 2,5 ha = 42 %

Espaces verts publics « Public Green » environ 2,4 ha = 40 %

Fonds destinés à être cédés à la commune

suivant Art. 34 Loi ACDU du 19. Juillet 2004 environ 2,5 ha = 42 %

3.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) sur base des manuels paysages « Belval Nord » et « Park Belval Nord », approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis.

- Le choix des matériaux et leur traitement doit être de grande qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux.

3.3 Emplacements de stationnement

- La disposition des places de stationnement publiques doit être le long des rues.
- Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP 04/05.

La disposition exacte des places de stationnement public sera fixée par des plans détaillés du projet d'exécution.

3.4 Matériaux à employer pour des voies et places publiques

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables ainsi que des places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) sur base des manuels paysages « Belval Nord » et « Park Belval Nord », approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis.

Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques seront fixées par des plans détaillés du projet d'exécution.

3.5 Aménagement des espaces verts public – EVP

Les espaces verts publics sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) établis sur base des manuels paysages « Belval Nord » et « Park Belval Nord ».

- Les plantations doivent créer des espaces verts publics cohérents, naturels et harmonieux.
- Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.
- L'aménagement des voies piétonnes est admis.
- Les modifications du terrain naturel sont à réduire au minimum.
- Le maintien de la végétation naturelle existante est à considérer comme prioritaire lors des aménagements à réaliser.

3.6 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif)

- Le traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public doit créer des ensembles cohérents et harmonieux.

Les zones d'installation de l'éclairage public dans la rue sont indiquées de manière schématique dans la partie graphique du PAP 04/05.

L'installation de mobilier urbain est prévue à la place publique et le chemin piétonnier vers l'escalier d'eau (Wassertreppe).

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution (PE).