

**Commune de Sanem**  
**Reconversion de la Friche Belval**  
**Quartier Belval-Nord**

Référence: 16282/PA1/39C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 16/09/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures  
*Leon Gloden*

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 04/03**  
**Modification ponctuelle**  
**Partie écrite**

Version initiale approuvée le :  
Modification ponctuelle du :

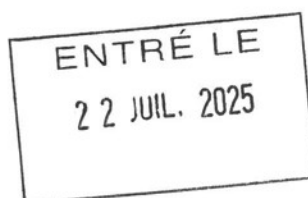
19.10.2011  
07.07.2025

La partie graphique initiale réf. 16282/39C, approuvée le 19.10.2011, reste inchan-  
gée et en vigueur lors de la modification ponctuelle.

*Witry & Witry s.a.*  
witry & witry s.a.

architecture urbanisme

Commune de Sanem .....	1
Reconversion de la Friche Belval .....	1
Quartier Belval-Nord .....	1
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 04/03 .....	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
1.5 Règlement d'urbanisme particulier – Partie écrite du PAP .....	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 .....	5
2.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins .....	7
2.4 Profondeurs et reculs des constructions .....	8
2.5 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	8
2.6 Hauteurs des constructions .....	10
2.7 Toitures .....	11
2.8 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain .....	13
2.9 Accès carrossables à la parcelle et aux emplacements .....	13
2.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé .....	14
2.11 Plantations .....	14
2.12 Dimensions des aménagements extérieurs .....	14
2.13 Volumes ou gabarits à préserver .....	15
2.14 Volumes ou gabarits à démolir .....	15
2.15 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder .....	15
2.16 Demande d'autorisation de construction .....	15
2.17 Traitement des façades, couleurs et matériaux .....	15
2.18 Travaux de remblai et déblai .....	17
 3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD) .....	 18
3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune .....	18
3.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques .....	18
3.3 Emplacements de stationnement .....	18
3.4 Matériaux à employer pour les voies et places publiques .....	18
3.5 Aménagement des espaces verts privé communaux « Public Green » .....	18
3.6 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif) .....	19



# 1 Généralités

## 1.1 Objet

Le présent plan d'aménagement particulier PAP 04/03 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 ».

Il répond à l'obligation de couvrir par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier l'ensemble des fonds des zones « 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 est du Quartier « Belval- Nord » et partiellement du Quartier « Parc Belval » prévu par le projet directeur. 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 04/03.

## 1.3 Situation foncière

La société Agora S.à r.l. & Cie est propriétaire des terrains dont fait l'objet le PAP 04/03. 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 04/03. 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 privé communaux 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 ne sont pas autorisées.

## 1.5 Règlement d'urbanisme particulier – Partie écrite du PAP

Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine privé. Les plans d'exécution relatifs à la demande de l'autorisation de bâtir précisent cet aménagement.





## 2 Aménagement du domaine privé (Art. 4 RGD)

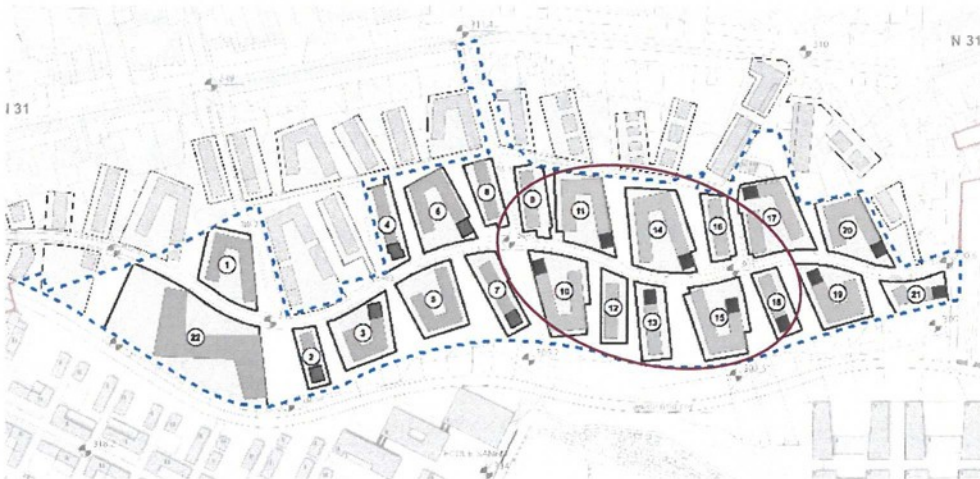
### 2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP 04/03 couvre une surface d'environ 4 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 04/03. Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

#### Domaine privé:

Le PAP 04/03 prévoit la création de 9 îlots privés. L'indication de la surface d'îlots est donnée à titre indicatif.

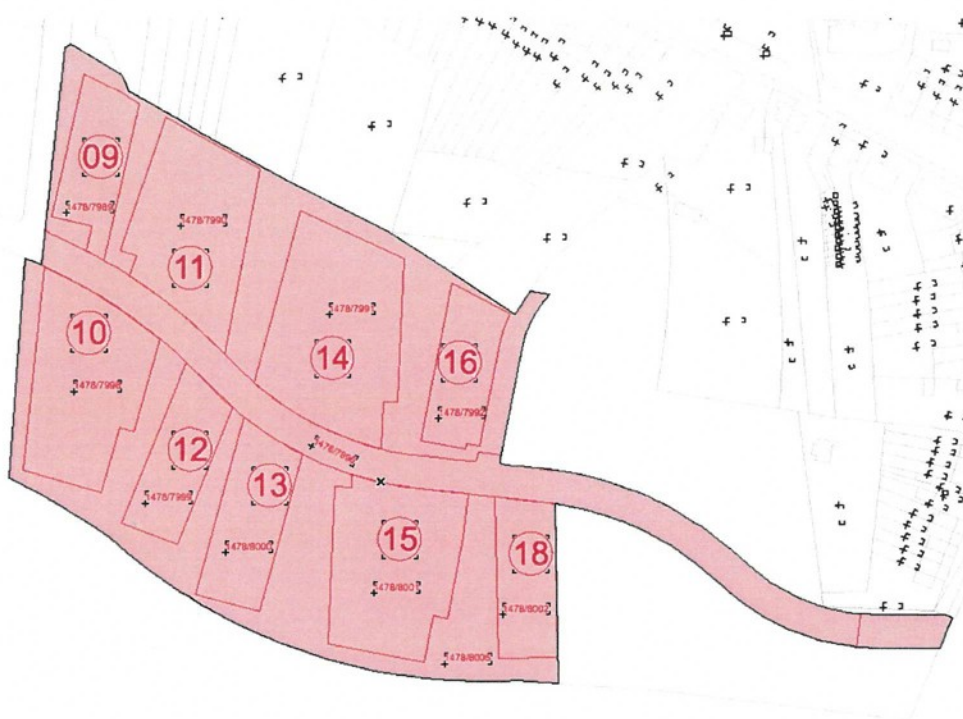


Les dimensions exactes des parcelles sont fixées par le plan cadastral établi par l'administration du cadastre et de la topographie.

Surface d'îlot 09	environ	1.785 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 10	environ	3.429 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 11	environ	3.379 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 12	environ	1.668 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 13	environ	1.931 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 14	environ	4.290 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 15	environ	3.569 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 16	environ	1.541 m <sup>2</sup>
Surface d'îlot 18	environ	1.650 m <sup>2</sup>
Surfaces des 9 îlots privées total:	environ	23.242 m <sup>2</sup>
Surfaces des 9 îlots privées total en ha:	environ	2,32 ha

Surfaces du secteur PAP 04/03 total:	environ	4,17 ha = 100 %
Surfaces des îlots privées total en ha:	environ	2,32 ha = ± 56 %
Espaces verts privés communaux « Public Green »	environ	1,17 ha = ± 29 %

ENTRÉE  
22 JUL. 2025



**Domaine public suivant §34 Loi ACDU:**

Surfaces des voies de circulation et places publiques environ 0,68 ha =  $\pm 15\%$

Fonds destinés à être cédés à la commune                      environ 0,68 ha =  $\pm 15\%$

## 2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

- Habitat
- Services de proximité
- Commerces de proximité
- Gastronomie
- Équipements publics
- Équipements collectifs
- Sports et loisirs public

D'autres affectations peuvent être autorisées à condition d'être compatibles avec les affectations prévues pour cette zone.

Dans le cas de l'affectation « Habitat », un nombre minimal de logements à vocation d'habitat pour familles est à réaliser dans les différents îlots se situant à l'intérieur du domaine d'application du PAP 04/03.

Les formes d'habitat familial valables dans ce sens sont :

TYPE A:

- Des maisons en rangée avec 3 chambres à coucher minimum et jardin privatif

TYPE B:

- Des logements (d'un, deux ou trois niveaux) avec au minimum 3 chambres à coucher, une surface habitable nette d'au minimum 120 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un accès direct à un jardin privatif individuel.

AGORA S.à r.l & Cie - witry & witry s.a. architecture urbanisme

ENTRÉ LE  
22 JUIL. 2025

Le nombre minimal à respecter par les différents îlots privés est défini dans le tableau suivant :

Îlot	Nombre total de logements type familial	Nombre minimal TYPE A	Nombre minimal TYPE A et/ou B
9	8	8	-
10	-	-	-
11	4	-	4
12	4	4	-
13	4	-	4
14	4	-	4
15	4	-	4
16	8	8	-
18	4	-	4

Dans le cadre de la demande d'autorisation à bâtir, une preuve de conformité, démontrant le respect du nombre minimal fixé devra être fournie.

Pour les autres logements sont fixées les dimensions minimales suivantes :

La surface habitable totale au logement devra être au minimum :

- Pour un studio : 40 qm
- Pour un appartement à 1 chambre à coucher : 54 qm
- Pour un appartement à 2 chambres à coucher : 75 qm
- Pour un appartement à 3 chambres à coucher : 90 qm

Le nombre d'unités de la plus petite unité de logement (studio) par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne pourra pas dépasser la moitié du nombre total des unités composant cet immeuble.

La commune pourra autoriser des constructions collectives ne répondant à ces normes dès lors que ces constructions auront en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique.

Les commerces de détail et les commerces de service autorisables sont limités aux activités commerciales de proximité et aux activités commerciales complémentaires des activités commerciales existantes en centre-ville.

Dans le domaine d'application du PAP 04/03 les utilisations sont concrétisées comme suite:

- L'affectation des sous-sols est seulement prévue pour les zones secondaires (parkings, caves etc.).
- L'utilisation des toits comme terrasse privée individuelle et/ou communautaire est autorisée

ENTRÉ LE

22 JUL. 2025



## 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 04/03 par les définitions:

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

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

Le nombre maximum des étages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m.

Les socles de bâtiment ne sont pas considérés comme des étages pleins, à l'exception des socles des bâtiments tours des lots 11 et 14 dont les étages au niveau de la rue sont visibles sur la hauteur d'un étage plein et sont donc à considérer comme étage plein avec les affectations permises.

Les valeurs détaillées d'utilisation du sol (les coefficients Cos et Cmu ainsi que le nombre maximum des étages pleins) pour chaque îlot sont définies dans la partie graphique du PAP et le tableau suivant.

Îlot	Nombre d'étages max.	Cos max.	Cmu max.
9	III	0,38	1,11
10	III et VI (Bat. Tour)	0,51	1,63
11	III + socle et VII (Bat. Tour)	0,50	1,53
12	III	0,39	1,15
13	III et VI (Bat. Tour)	0,41	1,47
14	III + socle et VII (Bat. Tour)	0,44	1,36
15	III et VII (Bat. Tour)	0,44	1,43
16	III + socle	0,44	1,29
18	III et VI (Bat. Tour)	0,42	1,57

Remarque :

Les coefficients Cos et Cmu du PAP sont fixés pour chaque îlot. La surface prise en compte pour le calcul des coefficients du PAP est la surface d'îlot. Le calcul par îlot est à vérifier par la demande à l'autorisation à bâtir.

Les coefficients Cos et Cmu du Règlement spécial BO / PAG sont fixés pour le terrain à bâtir net du quartier.

COS : max. 0,5

CMU : 0,8 - 1.2

ENTRÉ LE

22 JUL. 2025

Les tableaux récapitulatifs du projet directeur (Abb10+10 bis+10 ter) permettent le suivi et la vérification de l'observation des coefficients de densité et d'occupation du sol, fixés par le Règlement spécial « Belval-Ouest » pour la zone concernée.

Les coefficients moyens – COS et CMU - des lots concernés par le PAP 04/03, établis sur base des surfaces terrains nets majorés de la quote-part Public green, respectent les coefficients définis pour la zone.

COS  $0,31 < 0,5$

CMU  $0,8 < 0,98 < 1.2$

## 2.4 Profondeurs et reculs des constructions

### Reculs aux limites:

- Le recul des constructions sur la limite antérieure de la parcelle, par rapport au domaine public, est de minimum au moins de 2,00 mètres.
- Les reculs des constructions sur la limite postérieure des îlots, par rapport au domaine public sont indiqués dans la partie graphique du PAP 04/03.
- Les reculs latéraux des constructions, par rapport au domaine public, sont indiqués dans la partie graphique du PAP 04/03.

### Distances entre les constructions d'un îlot :

#### a) Dans le gabarit onc selon indication dans la Partie graphique :

- Les distances « onc » autorisés suivant indication dans la Partie graphique sont à respecter sur l'intégralité du nombre d'étages.
- Une distance minimale de 3,00 mètres au point le plus rapproché entre les façades secondaires (onc) opposées dans le même îlot doit être garanti sur l'intégralité du nombre d'étages.
- Dans le cas de la disposition d'une ou plusieurs ouvertures d'une pièce de vie dans cet espace intermédiaire, la distance minimale est portée à 6 mètres au point le plus rapproché entre façades secondaires opposées dans le même îlot.
- L'installation des entrées, des escaliers et/ou des passerelles à l'intérieur de la distance est seulement admis dans le cas où le toit des bâtiments couvre la distance entre les corps de bâtiments opposés.
- La disposition des abris et des espaces clos n'est pas autorisée.
- L'accès au Public green doit être garanti à partir de la cour intérieure.

#### b) Les passages autorisés suivant indication dans la Partie graphique :

- Les passages sont à aménager suivant indication de la Partie graphique sur un maximum de deux étages.
- Dans le cas de la construction d'un passage, une distance minimale de 3,00m au point le plus rapproché entre les parties opposées dans le même bâtiment, doit être garanti sur l'intégralité de la hauteur du passage.
- Toutes constructions et installations dans les passages sont interdites.

## 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 (immeubles résidentiels) hors sol sont déterminées dans le domaine d'application du PAP 04/03 par la fixation des limites maxima constructibles.



- La construction de dépendance et de saillies au-delà des limites constructibles n'est pas autorisée.
- Une dérogation des limites maxima constructibles de construction dans le cas de l'installation d'auvents, d'avant-toits, des marquises et pièces similaires est admise jusqu'à 0,5 mètres.
- La profondeur des marquises en position ouverte aura maximum 3,00 mètres et devra laisser un passage libre d'au moins 3,00 mètres sur le domaine public. (Voir chapitre « couleurs et matériaux »)
- Une dérogation des limites maxima constructibles des constructions pour l'aménagement de terrasses et escaliers vers les espaces verts est admise au niveau « Rez-de-chaussée ».
- Une dérogation des limites maxima constructibles de construction dans le cas de l'installation des marquises, des brises soleils et pièces similaires est admise jusqu'à 0,5 mètres.
- Des balcons ne sont pas autorisés; la réalisation des loggias est admise.
- Dans le cas des bâtiments en forme de « U », aucune construction à l'intérieur de la cour inférieure n'est admise à l'exception de constructions d'accès comme les escaliers, ascenseurs ou similaires.

Dans les maisons unifamiliales individuelles et les maisons unifamiliales intégrées dans les complexes résidentiels, il faudra aménager:

- Un local de compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communaux est à disposer à l'intérieur des constructions en sous-sol pour les maisons individuelles. Dans le cas des maisons unifamiliales intégrées dans un complexe résidentiel, les compteurs peuvent être regroupés dans le local commun prévu.
- Une surface pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés au minimum est à prévoir par maison et par unité.
- Une surface buanderie de 2,50 mètres carrés au minimum est à prévoir par maison.
- Une surface pour l'emplacement des poubelles, conformément au règlement communaux d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aérée et à l'abri des regards des passants est à prévoir par unité.

Dans les immeubles comportant plusieurs de logements, il faudra aménager:

- Un local de compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communal est à disposer en sous-sol.
- Une surface pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 mètres carrés en minimum par logement est à disposer à l'intérieur des immeubles à plusieurs logements.
- Un (ou plusieurs, avec un maximum de trois) local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communaux d'enlèvement des ordures, facilement accessibles, bien aérées et à l'abri des regards des passants est à disposer.
- Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager une buanderie de 8,00 mètres carrés minimum à l'intérieur des constructions en sous-sol. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1,00 mètre carré minimum par logement en plus des 8,00 mètres carrés minimum.
- Une répartition sur plusieurs locaux (avec un maximum de 3 unités) peut se faire à condition de respecter l'exigence de surface minimale dans son intégralité.
- Un local par unité de logement servant de cave privative en sous-sol ou de local débarras à l'intérieur du logement est à prévoir.

ENTRÉ LE  
22 JUL. 2025

Constructions/Dépendances sous-sols :

Les surfaces de terrain à bâtir pour les constructions et dépendances en sous-sol (les garages collectifs les caves et les locaux communs) sont déterminées dans le domaine d'application du PAP 04/03 à l'intérieur des limites maxima constructibles des dépendances sous-sols.

Débarras jardin:

Dans les espaces verts privé un débarras offrant la place pour les outils de jardinage et du mobilier de jardin est admise à condition de respecter les conditions suivantes:

- La hauteur totale sera de 2,20 mètres au maximum, la surface au sol autorisable sera de 3,00 m<sup>2</sup> avec une profondeur maximale de 2,00 mètres et une largeur maximale de 1,50 mètres.
- Les débarras sont à construire accolés aux constructions principales; des débarras isolés sont interdits.
- La conception des débarras doit être identique par îlot.
- Les débarras auront un aspect propre et soigné et doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des maisons par un choix de matériaux en accord avec ceux des immeubles à construire.

**2.6 Hauteurs des constructions**

Les hauteurs à l'acrotère pour les constructions principales sont fixées pour chaque îlot par bâtiment dans le tableau suivant.

Les Hauteurs maximales à observer sont les suivantes :

Îlot	H max.
9	318,5 üNN
10 Bâtiment « Tour »	316,9 üNN 325,9 üNN
11 Bâtiment « Tour »	318,5 üNN 327,5 üNN
12	315,2 üNN
13 Bâtiment « Tour »	314,4 üNN 323,4 üNN
14 Bâtiment « Tour »	317,2 üNN 326,2 üNN
15 Bâtiment « Tour »	313,4 üNN 325,4 üNN
16	315,3 üNN
18 Bâtiment « Tour »	312,8 üNN 321,8 üNN

La hauteur à l'acrotère doit être uniforme par corps de bâtiment.

Une dérogation concernant la hauteur maximale à l'acrotère peut être admis si une des deux conditions est réalisée:

- Aménagement d'une toiture avec verdure intensive
- Aménagement en toiture d'installations pour production d'énergies renouvelables



Dans un de ces cas, la hauteur maximale à l'acrotère peut d'être augmenté d'une hauteur supplémentaire de 0,5 m.

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.

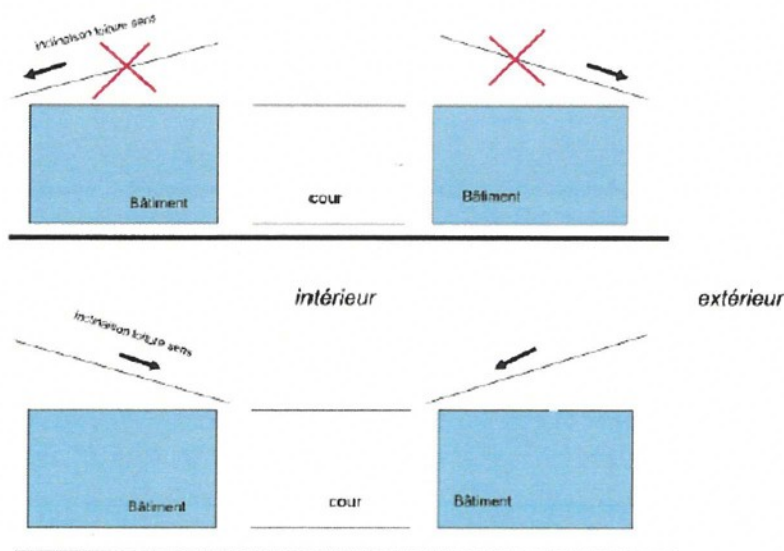
Les niveaux des voies de circulation seront définis dans les documents des projets d'exécution (PE) espaces publics, approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base des concepts d'espaces publics « Manuel paysage Belval Nord ».

## 2.7 Toitures

### 2.7.1 Forme et pente des toitures :

Les formes de toiture suivantes sont admises:

- Toit plats
  - Toit à versant unique avec une pente de 0 à 7 degrés
  - Toit shed avec pente maximale de 30 degrés
- Les toits shed sont admis à l'intérieur du gabarit de l'étage plein aux conditions suivantes :
    - L'orientation du faite des toits shed doit être perpendiculaire à la façade principale des constructions principales.
    - La faîtière s'étend sur l'intégralité de la profondeur du bâtiment.
  - Les toits plats sont seulement admis en tant que toiture-terrasse, toiture verte et avec un lestage de gravier.
  - Des toits de feuille de PVC ou de bitume sans couverture sont interdits.
  - Des toits bombés sont interdits.
  - Dans le cas des bâtiments en forme de « U » l'inclinaison des toits à versants uniques doit être orientés vers l'intérieur de la cour inférieure.
  - Les toitures sont à concevoir comme cinquième façade.



ENTRÉ LE  
22 JUIL. 2025



### 2.7.2 Superstructures de toiture:

- Des lucarnes sont interdites.

### 2.7.3 Constructions et Aménagements en Toiture:

Comme constructions et aménagements en toiture sont exclusivement admis:

a) Constructions pour installations techniques sont admises aux conditions suivantes :

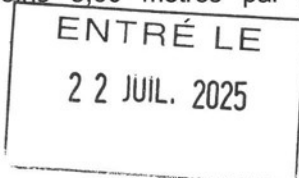
- Des constructions et installations techniques sur le toit sont admises avec une surface maximale de 30% de la surface brute de la toiture.
- Toutes constructions et installations techniques sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 3,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.
- Les constructions et installations techniques 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 ne pas dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre par rapport au niveau de la toiture et une pente maximale de 35°.
- Les installations techniques prévues doivent être représentées séparément dans la demande de construire à soumettre.

b) Constructions pour l'accès à la toiture sont admises aux conditions suivantes :

- Des constructions pour l'accès à la toiture sont admises avec une surface maximale de 30% de la surface brute de la toiture.
- Des constructions pour l'accès à la toiture 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.
- Des constructions pour l'accès à la toiture devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche.
- Des constructions pour l'accès à la toiture des tours devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche latérale et le recul de 6,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche frontale vers la rue et vers la « Wassertreppe ».
- Une pente de toiture de 0 à 7 degrés est obligatoire.
- Les constructions pour l'accès à la toiture prévue doivent être représentés dans les documents de la demande de construire.

c) L'installation de garde-corps et l'aménagement de terrasses est admise aux conditions suivantes :

- L'installation de garde-corps et l'aménagement de terrasses aux bords extérieurs des bâtiments n'est pas admise. Les garde-corps et les terrasses devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche.



- 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 aménagements à prévoir doivent être représentés dans les documents de la demande de construire.

## 2.8 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

- Seulement pour l'îlot « 9 » et l'îlot « 16 », des emplacements de stationnement privés en plein air et des garages particuliers intégrés dans les maisons sont admis. Un garage par maison est obligatoire.
- L'établissement de places de stationnement couvertes à l'extérieur des bâtiments n'est pas admis. Les places de stationnement en plein air doivent être entourés de haies d'espèce « Fagus silvatica » et « Carpinus betulus » avec une hauteur maximale de 1,00 mètre.
- Pour chaque logement ou unité d'habitation, un nombre obligatoire de 1,5 emplacement de stationnement pour voiture doit être garanti. Le projet de construction à soumettre doit indiquer le nombre total d'emplacements de stationnement fixé par 1,5 emplacement obligatoire par unité de logement.
- Le nombre d'emplacements pour des autres affectations que l'habitation est soumise à l'autorisation du bourgmestre.
- Tous les emplacements devront figurer dans le projet de permis de construire à autoriser.
- Les emplacements privés dans le cas d'immeubles à habitation de plusieurs logements sont exclusivement admis dans les garages souterrains.
- Des emplacements pour bicyclettes des visiteurs en plein air et à l'intérieur du bâtiment principal 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 04/03.
- Tout accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.
- Les zones d'implantation des accès aux garages « en sous-sol » admis sont indiquées dans la partie graphique du PAP 04/03.
- Pour les immeubles de plusieurs logements un accès carrossable au garage « en sous-sol » d'une largeur maximale de 7,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, ou deux accès au garage d'une largeur maximale respective de 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, sont admissibles.
- Pour les maisons en bande un accès carrossable par maison d'une largeur maximale de 3,50 mètres, mesurée à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.
- Pour les maisons en bande un accès carrossable aux emplacements supplémentaires en plein air d'une largeur maximale de 3,50 mètres mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public peut être aménagé.

ENTRÉ LE  
22 JUL. 2025



## 2.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé

- Les espaces verts privés dans le domaine d'application du PAP 04/03 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 1,00 mètres par rapport au terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts privés communaux 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 publics, approuvé par le collège du bourgmestre et échevins et établi sur base du concept d'espaces publics du Manuel paysage « Belval- Nord ».
- Sur la limite du terrain, les niveaux de raccordement prévus aux espaces verts à usage public « Public Green » doivent être respectés avec une tolérance de 0,4 m.
- Les documents de permis de construire devront renseigner sur le concept et choix des matériaux à retenir pour réalisation des surfaces concernées ainsi que 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 à usage 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.
- Pour la plantation des haies sont exclusivement admises les espèces « Fagus silvatica » et « Carpinus betulus ».
- La hauteur maximale des haies est fixée à 1,00m.
- Les places de stationnement en plein air doivent être entourées de haies suivant les mêmes prescriptions.
- Pour l'aménagement des jardins privés seuls des espèces indigènes sont admises.
- Des plantations à feuillage persistant ne sont pas admises.

## 2.12 Dimensions des aménagements extérieurs

- Les surfaces privées aménageables doivent être aménagées de manière semblable aux espaces verts privés communaux « Public Green ».
- L'installation d'équipements comme des aires de jeux et de détente ainsi que des rampes d'accès au parking souterrain est admise.
- Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.
- 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 mètre 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.
- Des garde-corps et autres dispositifs avec une hauteur de maximum de 1,00 mètre doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des maisons.



- À la délimitation par rapport au domaine public, exclusivement des haies vives de « *Ligustrum vulgare* » et des grillages en fils de fer de couleur verte avec une hauteur maximale de 1,20 mètres sont admises.
- Pour la délimitation des espaces verts privés des haies d'une hauteur de maximum de 1,80 sur une profondeur de 3,00 mètres à partir de l'alignement de la façade arrière des constructions principales sont admises.
- Sur la limite arrière des espaces vert privés, un accès vers l'espace vert à usage public avec une largeur minimale de 0,80 mètres et maximale de 1,20 mètres pour chaque unité de jardin est autorisé.
- 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 privés communaux. Le niveau du terrain remanié est défini dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces publics, approuvé par le collège du bourgmestre et échevins et établi sur base du concept d'espaces publics «Manuel paysage Belval Nord».
- Les documents de permis de construire devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et les surfaces à usage public.

### 2.13 Volumes ou gabarits à préserver

Dans le domaine d'application du PAP 04/03, 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 04/03, 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 04/03, des éléments bâtis ou des éléments naturels à sauvegarder ne sont pas prévus.

### 2.16 Demande d'autorisation de construction

En supplément des documents et plans à fournir dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation de bâtir, les plans et documents suivants sont à produire :

(Voir le règlement des bâtisses de la commune)

- Avant-projet sommaire des aménagements extérieurs (matériaux utilisés, plantations, éclairage, principe d'évacuation des eaux pluviales, modelage du terrain)
- Projet / Plans des façades et description des matériaux
- Projet / Plans détaillé des équipements publicitaires et enseignes

Lors de l'élaboration des documents, les recommandations du Manuel urbain ainsi que du Manuel paysage pour les quartiers « Belval- Nord » (partie du Projet Directeur) doit être pris en considération. Les règles suivantes doivent être respectées lors de l'élaboration des documents de plan :

### 2.17 Traitement des façades, couleurs et matériaux

- Des constructions, installations et équipements à caractère provisoire sont interdits.
- Le choix des matériaux ainsi que leur traitement doit être de grande qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux par îlot.

Traitement des façades des étages pleins:

- Les façades à vitrage miroitant sont interdites.
- Les matériaux brillants sont interdits.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Les installations de boîte aux lettres et de carillons doivent être intégrées dans les façades ou attachées sur les façades.
- Pour les matériaux de façade, les enduits de façade minérale dans des couleurs couvertes et claires sont prescrits. Une couleur d'enduit de façade minérale par bâtiment est à respecter.
- Des surfaces en maçonnerie vue sont interdites.
- 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.
- L'installation d'équipements techniques comme antennes et climatiseurs sur les façades est interdite. Des installations d'éclairages ou d'autres installations sur les façades sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

Traitement des socles :

- Pour les matériaux de socle, le béton vu ou les enduits de façade minérale dans des couleurs couvertes et claires sont prescrits.
- Une teinte d'enduit pour le socle qui est différent de celle de la façade est admise, devra cependant être uniforme à l'intérieur de l'îlot.

Traitement des toits :

- Pour les toits en pente, des couvertures de métal dans les tons gris et non réfléchissants sont admises.
- Les revêtements des toits plats seront à réaliser à l'aide de dalles de béton, ou de gravillon minéral dans les couleurs grises. L'aménagement de la toiture plate comme toiture-terrasse ou toiture verte est admis. Les revêtements des toitures-terrasses seront à réaliser à l'aide de dalles de béton dans les couleurs grises ainsi qu'à l'aide d'un revêtement en bois.
- Les garde-corps devront présenter un dessin uniforme à l'intérieur de l'îlot.

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 asphalte sont interdits.

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.
- Des enseignes non éclairées derrière les vitrines ou dans le verre lui-même peuvent être installés sans autorisation. La transparence des vitrines doit être garantie respectée.
- L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité de l'espace public.

## 2.18 Travaux de remblai et déblai

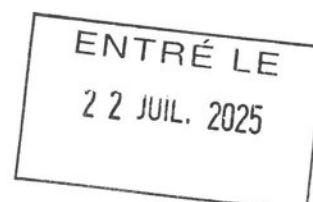
Les documents de permis de construire des différents projets devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et publiques.

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 des voies de circulation et des trottoirs doivent être réalisés au même niveau. Les hauteurs de raccordement des surfaces publiques doivent être respectées. L'accessibilité pour handicapés doit être observée.

Sur la limite du terrain, les niveaux de raccordement prévus aux espaces verts privés communaux « Public Green » doivent être respectés avec une tolérance de 0,4m.

Des remblais et déblais des aménagements extérieurs sont admis jusqu'à une hauteur de 1,00 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 publics, approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base du concept d'espaces publics « Manuel paysage Belval Nord ».





### 3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)

#### 3.1 Fonds destinés à être cédés à la commune

Surfaces du secteur PAP 04/03 total: environ 4,17 ha = 100%

##### Domaine privé:

- Terrains / îlots de construction environ 2,32 ha = ± 56 %
- Espaces verts privés communaux « Public Green » environ 1,17 ha = ± 29 %

##### Domaine public :

##### Destiné à être cédé à la commune en application §34 de la loi ACDU :

- Surfaces des voies de circulation et places publiques environ 0,68 ha = ± 15 %

#### 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 du manuel paysage « Belval Nord » approuvé 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 04/03.

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

#### 3.4 Matériaux à employer pour les 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), approuvés par le collège du bourgmestre et échevins et établis sur base du manuel paysage « Belval Nord ».

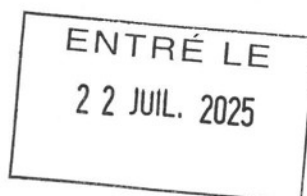
Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques seront fixées par des plans détaillés du projet d'exécution.

#### 3.5 Aménagement des espaces verts privé communaux « Public Green »

Les espaces verts privés communaux sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) établis sur base du manuel paysage « Belval Nord ».

Le projet d'exécution tiendra compte des impératifs fixés par le Plan Directeur Gestion des Eaux à Belval (accord de principe AGE-15.10.10), concernant la rétention / contrôle des eaux de pluies pour les surfaces concernées par le PAP.

Le projet d'exécution est à soumettre à l'approbation du collège des bourgmestre et échevins.



- Les plantations doivent créer des espaces verts 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.
- L'aménagement des aires de jeux et des aires de loisirs est admis.

### **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 04/03.
- La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution (PE) à approuver par le collège des bourgmestre et échevins sur base d'un concept d'éclairage.

ENTRÉ LE  
22 JUL. 2025