

VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE ET COMMUNE DE SANEM
RECONVERSION DE LA FRICHE BELVAL-OUEST
LA TERRASSE DES HAUTS FOURNEAUX
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PAP 01/03

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

PARTIE ECRITE

Modifié suite à l'avis de la Cellule
d'évaluation
du : 20.04.2015
référence : 17298/39C

Version du 20.07.2011
Modifié le 10.12.2014

Maître de l'ouvrage:

Le Fonds Belval

6, avenue des Hauts Fourneaux
4362 Esch-sur-Alzette



Elaboré par :

rha ● reicher haase - atelier d'architecture et d'urbanisme

45, Rue du Sanatorium
L 9425 Vianden

Prof. Christa Reicher

SOMMAIRE – PAP 01 / 03 – PARTIE ECRITE

1. Généralités	3
1.1. Délimitation et contenance du PAP 01/03	3
1.2. Contraintes et servitudes	4
1.2.1. Surfaces contaminées	4
2. Aménagement du domaine privé	4
2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées	4
2.2. Le mode d'utilisation du sol	6
2.2.1. Les fonctions admissibles.....	6
2.2.2. La mixité des fonctions des fonds.....	7
2.3. Le degré d'utilisation du sol	7
2.3.1. Les surfaces d'emprises au sol	7
2.3.2. Les surfaces constructibles	7
2.3.3. Les surfaces du scellement du sol.....	8
2.3.4. Le nombre d'étages pleins.....	8
2.3.5. Les hauteurs des constructions	8
2.3.6. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	10
2.4. Les surfaces en porte-à-faux (domaine privé)	10
2.5. La forme et la pente des toitures	10
2.6. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	10
2.7. Les espaces extérieurs pouvant être scellés	10
2.8. Les servitudes pour le public	10
2.9. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains	10
3. Aménagement du domaine public	11
3.1. Fonds destinés à être cédés aux communes	11
3.2. Les voies de circulation	12
3.3. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains	12
3.4. Les accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et aux garages	12
4. Les plantations	12
5. Les dimensions des aménagements extérieurs	12
6. Les remblais ou déblais de terre	12
7. Les volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir et les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder	12
8. Tableau recapitulatif	13

Remarque préliminaire

La présente modification du plan d'aménagement particulier PAP 01/03 (version du 20.07.2011) a été élaboré conformément à l'article 24 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de l'article 29 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain [...].

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le contenu des deux parties est défini par l'article 3 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [...].

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le plan d'aménagement particulier PAP 01/03 reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du Règlement Spécial Belval-Ouest.

1. GENERALITES

1.1. Délimitation et contenance du PAP 01/03

La surface du plan d'aménagement particulier est d'environ 10 hectares. La délimitation du PAP 01/03 est donnée dans la partie graphique.

Le plan d'aménagement particulier s'étend sur les territoires de la Commune de Sanem et de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le terrain fait partie de la Terrasse des Hauts Fourneaux, située à l'extrémité Est du site terrain sera délimité par la « Porte de France » projetée.

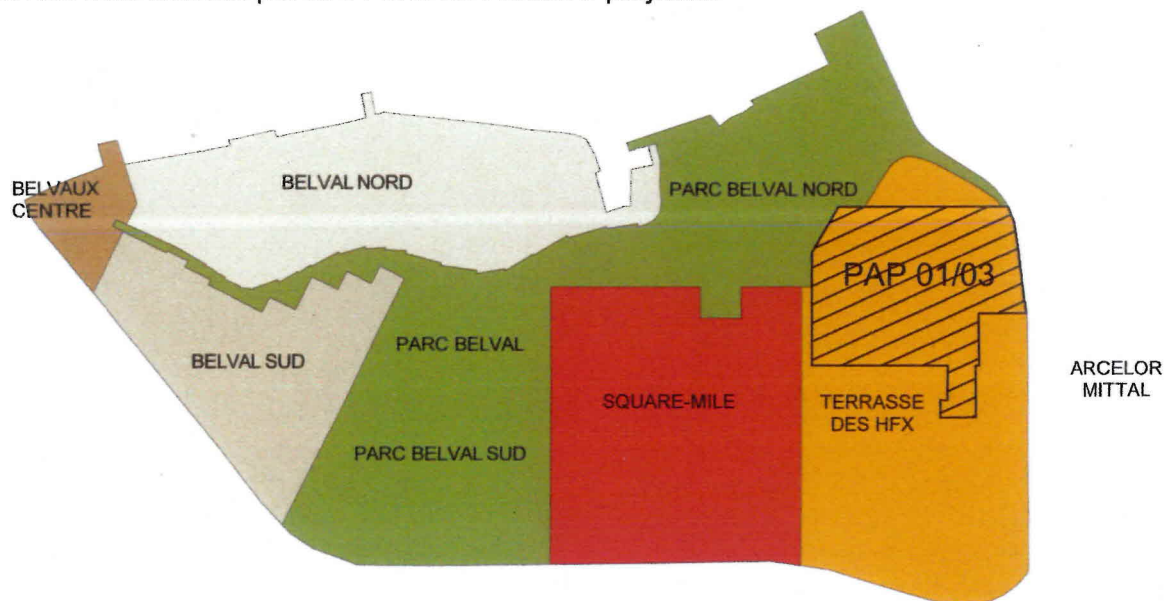


figure 1: le PAP 01/03 dans le contexte du site Belval-Ouest

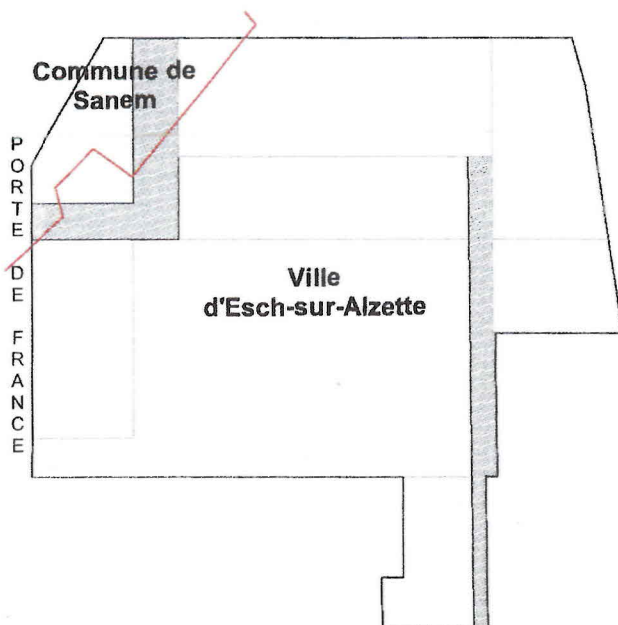


figure 2: la limite communale entre la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Commune de Sanem

1.2. Contraintes et servitudes

1.2.1. Surfaces contaminées

Les surfaces contaminées qui se trouvent sur le terrain du PAP 01/03 doivent être traitées selon les données du concept d'assainissement pour le site de Belval-Ouest.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Les parcelles initiales

Sur le terrain de la Ville d'Esch-sur-Alzette, le PAP 01/03 couvre des parties des parcelles cadastrales suivantes :

1884/17225, 1884/17561, 1884/17562, 1884/17655, 1884/17656, 1884/17657, 1884/17658, 1884/17659, 1884/17661, 1884/17662, 1884/17663, 1884/17664, 1884/17665, 1884/17666, 1884/17667, 1884/17668, 1884/17669, 1884/17670, 1884/17671, 1884/17672, 1884/17678, 1884/17679, 1884/17680, 1884/17683, 1884/17684

Sur le terrain de la Commune de Sanem, le PAP 01/03 couvre des parties des parcelles cadastrales suivantes :

1172/7488, 1172/7702, 1172/7703, 1172/7704, 1172/7705, 1172/7706, 1172/7707, 1172/7708, 1172/7494, 1172/7495

Les parcelles projetées

Les surfaces privées constructibles sont réparties en huit parcelles qui sont dénommées parcelle A, B, C, D, E, F, G et H. Pour les parcelles projetées sont déterminées des définitions variant selon le mode et le degré d'utilisation du sol.

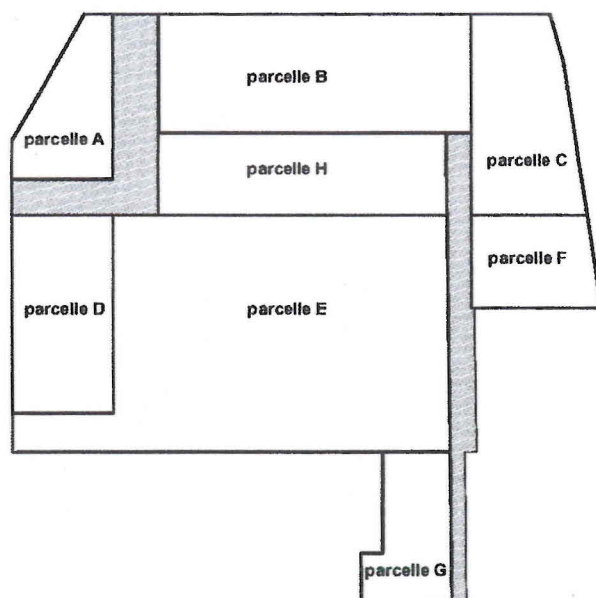


figure 3: délimitation des parcelles projetées

Les lots projetés

Les surfaces des parcelles sont réparties en plusieurs lots, dans lesquelles sont déterminées des définitions variant selon le degré d'utilisation du sol. Les lots sont dénommés A-1, B-1, C-1, D-1, E-1, E-2, E-3, E-4, F-1, G-1, G-2, H-1, H-2.

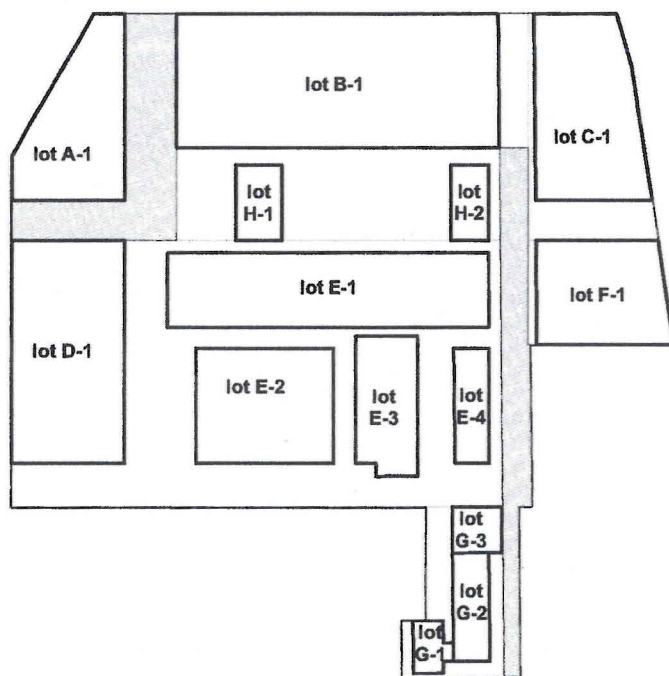


figure 4: délimitation des lots projetés

Contenance des parcelles et des lots projetés

Surface totale du PAP 01/03	100.366 qm	100,0 %
domaine privé	90.916 qm	90,6 %
Parcelle A / lot A-1	5.008 qm	5,0 %
Parcelle B	15.411 qm	15,4 %
lot B-1	14.141 qm	14,1 %
surface libre	1.270 qm	1,3 %
Parcelle C	8.322 qm	8,3 %
lot C-1	6.234 qm	6,2 %
surface libre	2.088 qm	2,1 %
Parcelle D / lot D-1	8.284 qm	8,3 %
Parcelle E	34.561 qm	34,4 %
lot E-1	7.845 qm	7,8 %
lot E-2	5.215 qm	5,2 %
lot E-3	2.721 qm	2,7 %
lot E-4	1.309 qm	1,3 %
surface libre	17.471 qm	17,4 %
Parcelle F	4.716 qm	4,7 %
lot F-1	4.424 qm	4,4 %
surface libre	292 qm	0,3 %
Parcelle G	4.757 qm	4,7 %
lot G-1	567 qm	0,6 %
lot G-2	1.307 qm	1,3 %
lot G-3	746 qm	0,7 %
surface libre	2.137 qm	2,1 %
Parcelle H	9.857 qm	9,8 %
lot H-1	1.118 qm	1,1 %
lot H-2	946 qm	0,9 %
surface libre	7.793 qm	7,8 %

2.2. Le mode d'utilisation du sol

2.2.1. Les fonctions admissibles

La zone concernée est classée dans le Règlement Spécial Belval-Ouest comme zone mixte „HFX“.

Selon les données du Règlement Spécial Belval-Ouest, les fonctions suivantes sont admissibles:

- habitat (seulement sur les parcelles B,D, E et H; voir point 2.2.2)
- administrations
- services
- commerces
- recherche
- enseignement supérieur
- fonctions-relais pour activités technologiques et innovantes
- pépinières d'entreprises, start-ups
- hôtels, gastronomie
- culture
- récréation, loisirs, sports

Toute autre affectation peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.

2.2.2. La mixité des fonctions des fonds

Selon les données du Règlement Spécial Belval-Ouest, 5% au minimum de la totalité des surfaces construites brutes sur la Terrasse des Hauts Fourneaux doivent être affectés au logement. Les logements réalisés dans la zone du PAP 01/03 doivent être de type collectif. La répartition des logements dans la zone du PAP 01/03 est prévue comme suit:

parcelle B, parcelle E, parcelle H

30% au maximum de la totalité des surfaces construites brutes des parcelles B, E et H peuvent être affectés au logement.

parcelle D

10% au minimum et 30 % au maximum de la totalité des surfaces construites brutes de la parcelle D doivent être affectés au logement.

2.3. Le degré d'utilisation du sol

Dans la partie écrite du Règlement Spécial Belval-Ouest sont fixés un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,7 et un coefficient maximal d'utilisation du sol (CMU) de 1-10 au maximum pour la zone concernée.

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par:

- les surfaces d'emprises au sol
- les surfaces constructibles
- les surfaces du scellement du sol
- le nombre d'étages pleins (maximal/minimal)
- les hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (maximal/minimal)

Les données concernant le degré d'utilisation du sol pour les parcelles et lots spécifiques sont rassemblés dans le tableau récapitulatif (voir point 8).

2.3.1. Les surfaces d'emprises au sol

Les surfaces d'emprises au sol sont données dans les représentations schématiques du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.3.2. Les surfaces constructibles

Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima et les alignements obligatoires donnés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Les constructions ne peuvent pas être implantées hors des surfaces constructibles. L'épaisseur du trait est comprise dans la zone constructible.

Les limites maxima

Les limites maxima, définies par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur, délimitent les surfaces constructibles. Les volumes y implantés ne peuvent pas dépasser ces limites.

Les limites maxima, définies par un trait marron de 1 mm d'épaisseur, délimitent les surfaces constructibles en sous-sol.

Les alignements obligatoires

Les alignements obligatoires sont définis par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur. Les constructions doivent être construites sur le tracé de l'alignement.

La réalisation des constructions sur les alignements obligatoires peut s'effectuer en plusieurs phases.

parcelles A, B, C, E, F :

Les constructions peuvent reculer sur 25% au maximum de la longueur de chaque alignement. (figure 5)

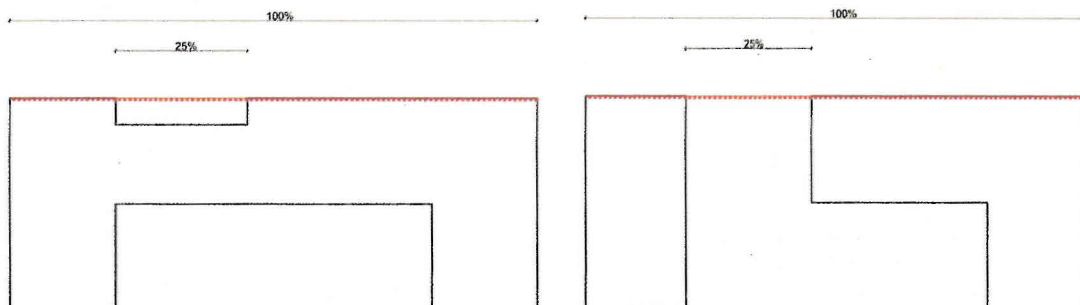


figure 5

parcelle D:

Concernant l'alignement obligatoire à l'ouest de la parcelle D, le long de la « Porte de France », les constructions peuvent reculer sur 60% au maximum de la longueur de l'alignement.

2.3.3. Les surfaces du scellement du sol

Les surfaces du scellement du sol sont données dans les représentations schématiques du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.3.4. Le nombre d'étages pleins

Les nombres d'étages pleins sont indiqués dans le tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol (point 8) ainsi que dans la partie graphique.

Les nombres d'étages pleins sont admissibles à condition que la surface constructible brute et les hauteurs définies dans la partie graphique ne soient pas dépassés.

2.3.5. Les hauteurs des constructions

Le niveau de référence du terrain est de 308,5 m au-dessus du niveau de la mer.

Les hauteurs des constructions sont définies comme hauteur à l'acrotère.

Au cas où des raisons particulières urbaines le justifient, une différence de 0,50 m au maximum concernant la hauteur prescrite des constructions et concernant le niveau de référence peut être admise.

lot A-1 a (zone « faible densité »), lot B-1, lot C-1, lot D-1 a (zone « faible densité »), lot E-2, lot E-4, lot F-1, lot G-3 et lot H-2:

Concernant les volumes, qui se trouvent sur les alignements obligatoires, la hauteur à l'acrotère est fixée à 25 mètres.

Sur 25% au maximum de la longueur de chaque alignement obligatoire, la hauteur à l'acrotère peut être inférieure ou supérieure à 25 mètres, sous condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 30 mètres. (figure 6)

Concernant les volumes, qui se trouvent sur les surfaces restantes des lots et parcelles, la hauteur à l'acrotère de 25 mètres est définie comme hauteur à l'acrotère maximale.

Des exceptions sont admises jusqu'à une hauteur de 30 m au maximum, tant que ces volumes sont disposés dans un recul par rapport à la façade défini par le gabarit théorique donné par un angle de 40°. (figure 7)

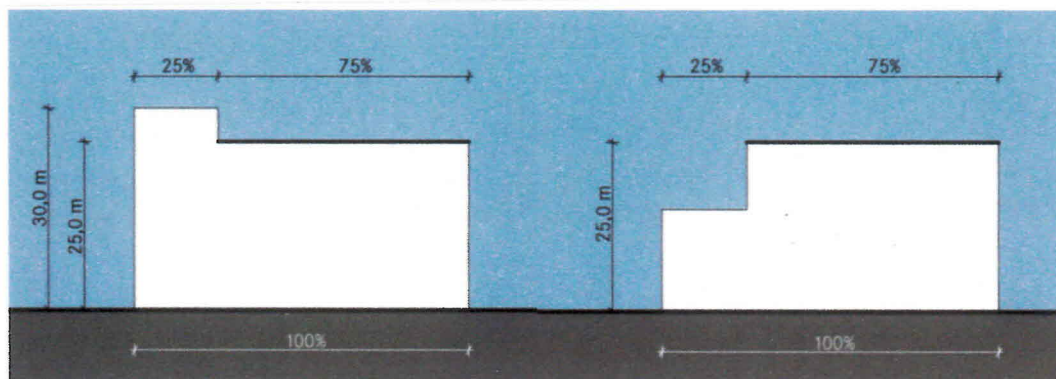


figure 6

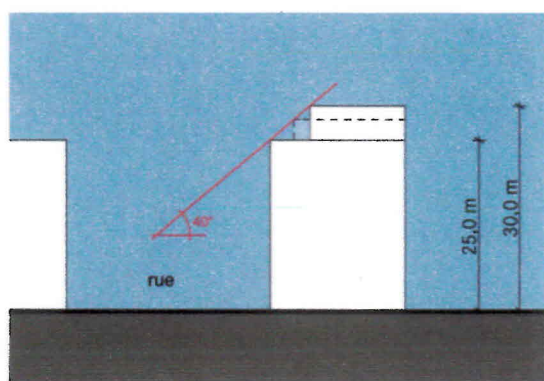


figure 7

lot A-1 b (zone « haute densité »), lot D-1 b (zone « haute densité »)

Dans les zones de « haute densité » sur les lots A-1 et D-1 la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 39 mètres.

lot E-1

Sur la surface du lot E-1 (a) la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 25 mètres hormis la zone « high-rise ».

Dans la zone « high-rise » (b), qui est indiquée dans la partie graphique, la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 85,0 m.

lot E-3

Sur la surface du lot E-3 la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 15 mètres.

lot G-1

Sur la surface du lot G-1 la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 32 mètres.

lot G-2

Sur la surface du lot G-2 la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 16 mètres.

lot H-1

Sur la surface du lot H-1 la hauteur des constructions est définie par une hauteur à l'acrotère maximale de 16 mètres.

2.3.6. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les constructions peuvent être construites en ordre contigu ou non contigu, selon les indications de la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.4. Les surfaces en porte-à-faux (domaine privé)

Sur la surface du lot E-1 sont définies des surfaces en porte-à-faux. La hauteur libre en dessous de la construction doit être de 7,0 m au minimum et 9,0 m au maximum.

Sur la surface du lot G-1 est définie une surface en porte-à-faux. La hauteur libre en dessous de la construction (passerelle) doit être de 6,0 m au minimum.

Les surfaces en porte-à-faux sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.5. La forme et la pente des toitures

Les constructions seront couvertes de toitures plats ou de toitures terrasses.

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade. Les constructions techniques doivent s'intégrer dans l'architecture. Elles ne doivent pas être situées sur les toitures.

Les constructions techniques pour la production d'énergie renouvelable peuvent être situées sur les toitures.

2.6. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Dans la partie graphique du PAP est défini un espace, situé entre les lots H-1 et H-2, qui est destiné à recevoir des plantations. Dans cet espace sont projeté des plantations d'arbres en tant que « forêt urbaine ». D'autres surfaces destinées à recevoir des plantations sont définies au Manuel Paysager.

2.7. Les espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont donnés dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Ces surfaces doivent rester libres de toute construction hors sol. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs (monuments, serres, bassins d'eau, terrasses, soupirails etc.) et les accès et sorties des parkings en sous-sol (rampes et escaliers). Les surfaces, qui sont délimitées par des limites maxima marron (limites maxima de surfaces constructibles pour constructions en sous-sol, point 2.3.2.), peuvent être construites au niveau souterrain (p. ex. parkings en sous-sol).

2.8. Les servitudes pour le public

Les surfaces avec des servitudes pour le public (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2.9. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Sur la surface totale des parcelles sont admis au maximum 2.500 emplacements de stationnement souterrains, y compris les emplacements de stationnement souterrains sous le domaine public (point 3.3.).

Des emplacements de stationnement en surface ne sont pas admis sur les surfaces privées.

La construction des niveaux souterrains est admise à condition d'être autorisée par le ministère de l'environnement.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Fonds destinés à être cédés aux communes

La modification du PAP 01/03 tient compte d'un échange de surfaces entre le Fonds Belval, la Ville d'Esch-sur-Alzette et la Commune de Sanem.

Dans le cadre de cet échange, le Fonds Belval a acquis des surfaces situées dans la zone du PAP 01/03. En contrepartie, le Fonds Belval a donné une surface à la Commune de Sanem qui se trouve à l'extérieur du site. L'échange est accompli en 2013 et documenté (voir annexe).

Les voies de circulation et places publiques d'une surface d'environ 9.450 m², soit 9,4% de la surface totale du secteur du PAP 01/03, sont destinées à être cédées aux deux communes d'après la loi modifiée du 19.07.2004.

(Ne sont pas pris en compte les surfaces libres sur les parcelles B, C et F, dont la cession à la commune peut être effectuée ultérieurement)

Les voies de circulation et places publiques d'une surface d'environ 7.060 m², soit 7,0% de la surface totale du secteur du PAP 01/03, sont destinées à être cédées à la Ville d'Esch-sur-Alzette.

(Ne sont pas pris en compte les surfaces libres sur les parcelles B, C et F, dont la cession à la commune peut être effectuée ultérieurement)

Les surfaces libres sur les parcelles B, C et F d'une surface d'environ 3.650 m², soit 3,6% de la surface totale du secteur du PAP 01/03, sont destinées à être cédées à la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La cession de ces terrains peut être effectuée ultérieurement. La date de la cession des terrains sera réglée par la convention d'après la loi modifiée du 19.07.2004 (Art.36). Les surfaces libres sur les parcelles B, C et F restent des surfaces privées (propriété du Fonds Belval) jusqu'à ce qu'elles seront cédées à la commune.

Les voies de circulation d'une surface d'environ 2.390 m² soit 2,4% de la surface totale du secteur du PAP 01/03 sont destinées à être cédées à la Commune de Sanem.

Les surfaces, qui sont destinées à être cédées aux deux communes, sont données dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Surface totale du PAP 01/03	100.366 qm	100,0 %
domaine public	9.450 qm	9,4 %
domaine privé	90.916 qm	90,6 %

Surface totale du PAP 01/03	100.366 qm	100,0 %
Surface du PAP 01/03 sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette	93.022 qm	92,7 %
- sur domaine public	7.060 qm	7,0 %
- sur domaine privé (incl. B-2 et C-2)	85.962 qm	85,6 %
surfaces libres sur parcelle B, C et F	3.650 qm	3,6 %
Surface du PAP 01/03 sur le territoire de la Commune de Sanem	7.353 qm	7,3 %
- sur domaine public	2.390 qm	2,4 %
- sur domaine privé	4.963 qm	4,9 %

3.2. Les voies de circulation

L'aménagement détaillé des voies de circulation doit être conforme aux plans d'exécution, qui doivent être autorisés par le collège échevinal de la Ville d'Esch-sur-Alzette respectivement de la Commune de Sanem.

3.3. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Les emplacements de stationnement en surface sur le domaine public doivent être réalisés conformément aux plans d'exécution, qui doivent être autorisés par le collège échevinal de la Ville d'Esch-sur-Alzette respectivement de la Commune de Sanem.

3.4. Les accès carrossables à la parcelle, aux emplacements de stationnement et aux garages

Les zones des accès aux parkings souterrains sont données dans la partie graphique du PAP à titre indicatif. D'autres zones de desserte sont admissibles en fonction de l'évolution des projets.

Les accès aux parkings souterrains doivent respecter une distance suffisante aux nœuds de communication. (Knotenpunkt)

Les bâtiments construits sur l'alignement nord de la parcelle B doivent être desservis par une rue au nord de la parcelle.

Les bâtiments construits sur l'alignement nord de la parcelle C doivent être desservis par une rue au nord de la parcelle.

La desserte de la parcelle D de l'Ouest se réalisera par la « Porte de France » projetée.

4. LES PLANTATIONS

Les plantations existantes sont données dans la partie graphique du PAP. Dans la partie graphique du PAP est en plus défini un espace, situé entre les lots H-1 et H-2, qui est destiné à recevoir des plantations. Dans cet espace sont projeté des plantations d'arbres en tant que « forêt urbaine » (voir 2.6.). Les autres plantations projetées sont définies au Manuel Paysager.

D'autres plantations ou l'abattage des plantations sont admissibles en fonction de l'évolution des projets.

5. LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs sont définis au Manuel Paysager.

6. LES REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE

Tous les travaux de remblais ou de déblais de terre doivent être effectués selon les données du concept d'assainissement pour le site de Belval-Ouest.

7. LES VOLUMES OU GABARITS A PRESERVER ET VOLUMES A DEMOLIR ET LES ELEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER

La trace historique complète du highway est indiquée dans la partie graphique en vue de sa mise en valeur avec la possibilité d'intégration ou de réinterprétation de l'ouvrage dans le nouveau contexte urbanistique avec une nouvelle fonctionnalité urbaine.

Les fondations du haut fourneau C doivent être conservées. (voir partie graphique)

8.

TABLEAU RECAPITULATIF

	surfaces	pourcentage (arrondi)	sur le territoire de la Ville d'Esch	sur le territoire de la Commune de Sanem	étages pleins	hauteur des constructions	surface d'emprise au sol max.	surface constructible brute max.	surface du scellement du sol max.
zone totale du PAP 01/03	100.366 m²	100,0 %	93.022 m²	7.353 m²			56.537 m²	384.045 m²	100.366 m²
domaine public	9.450 m²	9,4 %	7.060 m²	2.390 m²					
voies de circulation, chemins piét. etc.	9.450 m ²	9,4 %	7.060 m ²	2.390 m ²					9.450 m ²
domaine privé	90.916 m²	90,6 %	85.962 m²	4.963 m²			56.537 m²	384.045 m²	90.916 m²
parcelle A / lot A-1	5.008 m ²	5,0 %	1.194 m ²	3.814 m ²			5.008 m ²	43.570 m ²	5.008 m ²
zone « faible densité »	3.475 m ²	3,5 %	949 m ²	2.526 m ²	10	25 m / 30 m			3.475 m ²
zone « haute densité »	1.533 m ²	1,5 %	245 m ²	1.288 m ²	13	39 m			1.533 m ²
parcelle B	15.411 m ²	15,4 %	14.271 m ²	1.140 m ²			14.141 m ²	84.846 m ²	15.411 m ²
lot B-1	14.141 m ²	14,1 %	13.001 m ²	1.140 m ²	10	25 m / 30 m	14.141 m ²	84.846 m ²	14.141 m ²
espace libre	1.270 m ²	1,3 %	1.270 m ²	0 m ²					1.270 m ²
parcelle C	8.322 m ²	8,3 %	8.322 m ²	0 m ²			4.364 m ²	37.404 m ²	8.322 m ²
lot C-1	6.234 m ²	6,2 %	6.234 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	4.364 m ²	37.404 m ²	6.234 m ²
espace libre	2.088 m ²	2,1 %	2.088 m ²	0 m ²					2.088 m ²
parcelle D / lot D-1	8.284 m ²	8,3 %	8.284 m ²	9 m ²			8.284 m ²	57.097 m ²	8.284 m ²
zone « faible densité »	4.459 m ²	4,4 %	4.459 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m			4.459 m ²
zone « haute densité »	3.825 m ²	3,8 %	3.825 m ²	9 m ²	13	39 m			3.825 m ²
parcelle E	34.561 m ²	34,4 %	34.561 m ²	0 m ²			17.090 m ²	105.294 m ²	34.561 m ²
lot E-1	7.845 m ²	7,8 %	7.845 m ²	0 m ²	6	25 m	7.845 m ²	62.760 m ²	7.845 m ²
zone « high-rise »					24	85 m			
lot E-2	5.215 m ²	5,2 %	5.215 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	5.215 m ²	26.544 m ²	5.215 m ²
lot E-3	2.721 m ²	2,7 %	2.721 m ²	0 m ²	3	15 m	2.721 m ²	8.136 m ²	2.721 m ²
lot E-4	1.309 m ²	1,3 %	1.309 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	1.309 m ²	7.854 m ²	1.309 m ²
espace libre	17.471 m ²	17,4 %	17.471 m ²	0 m ²					17.471 m ²
parcelle F	4.716 m ²	4,7 %	4.716 m ²	0 m ²			3.097 m ²	26.544 m ²	4.716 m ²
lot F-1	4.424 m ²	4,4 %	4.424 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	3.097 m ²	26.544 m ²	4.424 m ²
espace libre	292 m ²	0,3 %	292 m ²	0 m ²					292 m ²
parcelle G	4.757 m ²	4,7 %	4.757 m ²	0 m ²			2.489 m ²	14.240 m ²	4.757 m ²
lot G-1	567 m ²	0,6 %	567 m ²	0 m ²	8	32 m	567 m ²	4.536 m ²	567 m ²
lot G-2	1.307 m ²	1,3 %	1.307 m ²	0 m ²	4	16 m	1.176 m ²	5.228 m ²	1.307 m ²
lot G-3	746 m ²	0,7 %	746 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	746 m ²	4.476 m ²	746 m ²
espace libre	2.137 m ²	2,1 %	2.137 m ²	0 m ²					2.137 m ²
parcelle H	9.857 m ²	9,8 %	9.857 m ²	0 m ²			2.064 m ²	15.050 m ²	9.857 m ²
lot H-1	1.118 m ²	1,1 %	1.118 m ²	0 m ²	5	16	1.118 m ²	5.590 m ²	1.118 m ²
lot H-2	946 m ²	0,9 %	946 m ²	0 m ²	10	25 m / 30 m	946 m ²	9.460 m ²	946 m ²
espace libre	7.793 m ²	7,8 %	7.793 m ²	0 m ²					7.793 m ²