

Ville d'Esch-sur-Alzette
Commune de Sanem

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« quartier existant 02/02 » (PAP QE)

Modification ponctuelle du PAP QE

Partie écrite



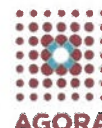
Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant 02/02
(PAP 0202 approuvé le 03.02.2016 sous la référence n°17425/39C)

17 juillet 2023

AGORA s.à.r.l & c.l.e société de développement
FABECK ARCHITECTES s.à.r.l



FABECKARCHITECTES



Ville d'Esch-sur-Alzette.....	1
Commune de Sanem	1
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER	1
Modification ponctuelle du PAP « quartier existant 02/02 » (PAP QE)	1
1 Exposé des motifs	4
2 Justification de l'initiative.....	5
3 Partie écrite du PAP 0202	8
4 Généralités	8
4.1 Objet	8
4.2 Portée	8
4.3 Contraintes et Servitudes	8
4.3.1 Surfaces contaminées	8
4.3.2 Servitude de prise et d'écoulement d'eau	8
4.3.3 Émissions sonores	8
4.3.4 Nouvelles servitudes	8
4.4 Demande d'autorisation de construction	9
5 Aménagement du domaine privé	10
5.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées (RGD Art. 3.1)	10
5.2 Mode d'utilisation du sol	11
5.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions	11
5.2.2 Pourcentage de l'habitat.....	12
5.3 Degré détaillé d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé	13
a) La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés :	13
b) Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	16
c) Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	17
d) Le Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	18
e) Les Hauteurs des constructions	19
f) Le nombre d'unités de logement par construction	20
g) Le type et la disposition des constructions hors sol, en sous-sol et les rez de jardin	20
h) Les Formes, pentes et orientations des toitures	21
i) Les accès carrossables relatifs aux garages	21
j) Les surfaces destinées à recevoir des plantations	22
k) dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	22
l) Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	23
m) Traitement des façades, Couleurs et Matériaux	23
n) Traitement de l'éclairage, des enseignes et de la signalisation	24
6 Aménagement du domaine public	25
6.1 Fonds destinés à être cédés aux communes.....	25
6.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques	26
6.3 Emplacements de stationnement	26
6.4 Matériaux à employer pour les voies et places publiques.....	26
6.5 Aménagement des espaces verts publics – EVP	26
6.6 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif)	26

1 Exposé des motifs

Le présent document pour la modification ponctuelle (procédure allégée) du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la ville d'Esch-sur-Alzette et de la commune de Sanem est établi conformément aux lois et règlements en vigueur :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Art. 30 bis) telle que modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », dans le cadre d' « une procédure allégée »
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le présent document a pour objectif la modification ponctuelle du PAP 0202 approuvé le :

- 22.04.2013 référencé sous le n° 16750/39C et modifié le :
- 03.02.2016 référencé sous le n°17425/39C

Le PAP 0202 initial a été maintenu en vigueur lors de la refonte complète du PAG de la commune de Sanem avec toutes les prescriptions y définies et fait partie des plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

La modification a pour objet d'adapter le PAP quartier existant 02/02 sur les points précis notifiés ci-dessous, sans remettre en cause la structure générale ou les orientations du PAP 02/02 initial.

Ces point précis concernent :

- pour le lot 11, l'aménagement de la zone de bacs à plantes en forme d'escalier à l'ouest est adapté
- pour les lots 11 et 14, les surfaces aménageables en sous-sol sont considérées en tant que surfaces « rez de jardin»
- pour les lots 11 et 14, la hauteur minimale est adaptée à 18,00 m
- pour le domaine public, une zone de verdure est ajoutée à l'ouest le long du boulevard de la Recherche au lieu d'un chemin piéton/zone piétonne.

La modification pour le lot 11 est introduite à la demande du bureau Metaform architectes pour le compte de la société Rewa s.a et la modification pour le lot 14 est introduite à la demande du bureau Mansy architectes pour le compte de CBBRT s.à r.l. en concertation avec la commune de Sanem.

La modification concerne la partie écrite et la partie graphique.

2 Justification de l'initiative

1. Lot 11 : aménagement de la zone de bacs à plantes

Les bureaux Metaform et Mansy architectes souhaitent reconsidérer la façade ouest en ouvrant le socle vers le boulevard de la Recherche et en adaptant les bacs à plantes de manière à pouvoir garantir un éclairage naturel suffisant aux locaux exploitables situés sous l'esplanade.

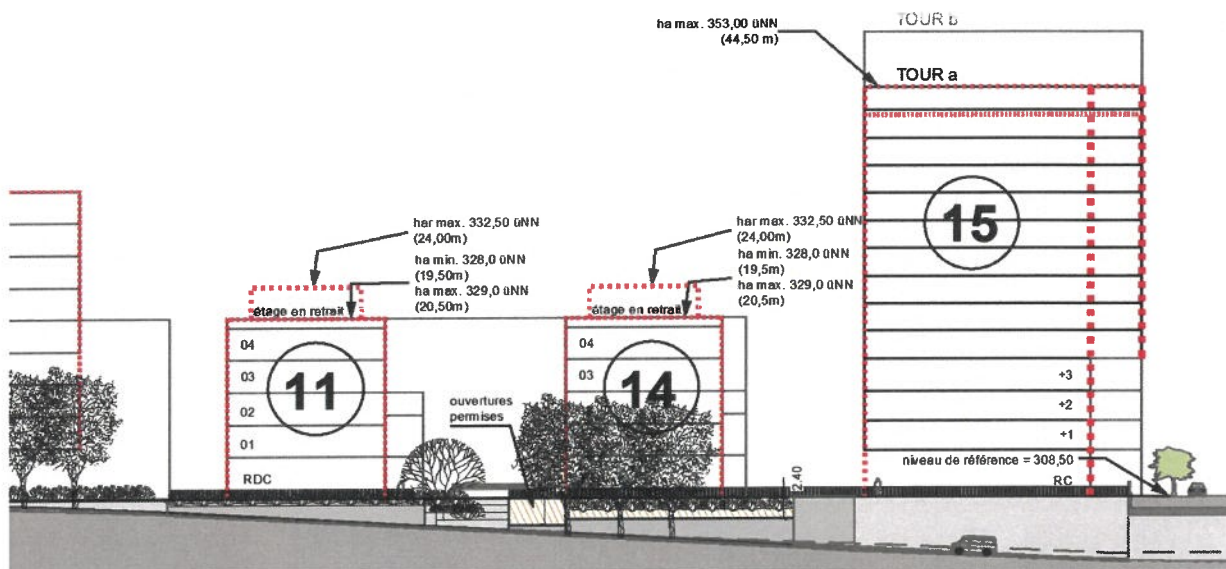


Figure 1 Elevation, façades ouest – avant MOPO

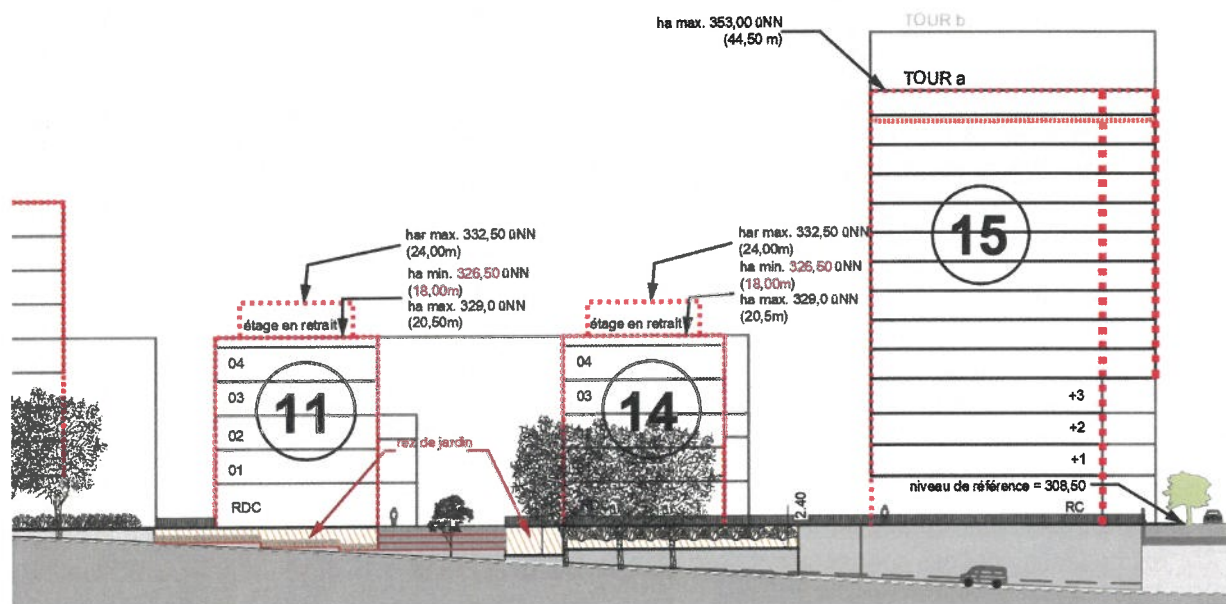


Figure 2 Elevation façades ouest – après MOPO

Le concept paysager réalisé en 2013 par le bureau Elyps au niveau du boulevard de la Recherche permet de créer une ambiance attractive pour les usagers. L'aménagement est légèrement adapté pour l'espace ouest du lot 11 tout en conservant un espace architectural de qualité avec les mêmes matériaux ou essences végétales prescrits par le paysagiste.

Le projet de modification répond aussi à la demande initiale du bureau Elyps où le projet souhaitait éviter des façades avec des socles fermés. L'ouverture de ces façades donne une autre perspective aux façades avoisinantes qui pourront créer des espaces animés.

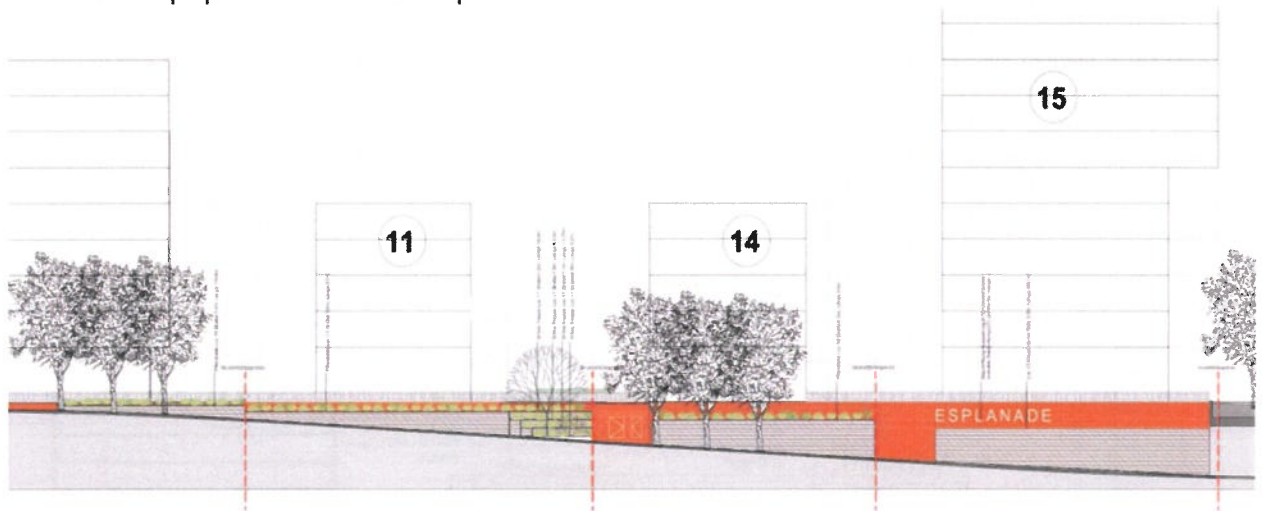


Figure 3 Elévation façades ouest – avant MOPO (Source : Esplanade westansicht tunnelzufahrt - Elyps 2013)



Figure 4 Proposition pour l'aménagement des façades ouest – après MOPO (Source : Metaform Architectes et Mansy Architectes)

En conséquence, les articles 1.3 d, 1.3 e et 1.3 g de la partie écrite sont modifiés.
La partie graphique est modifiée.

2. Les surfaces aménageables en sous-sol pour les lots 11 et 14 sont considérées en tant que surfaces en « rez de jardin » car ces surfaces sont destinées au séjour prolongé.

En conséquence, les articles 5.3 d/e/g de la partie écrite sont modifiés.
La partie graphique est modifiée.

3. Lots 11 et 14 : la hauteur minimale est adaptée à 18,00 m.

Le bâtiment réalisé par le bureau Metaform Architectes est proposé avec un décrochement de l'acrotère pour garantir un meilleur agencement de la hauteur des étages en fonction de leur affectation.



Figure 5 Proposition architecturale (Source : Metaform Architectes et Mansy Architectes)

La hauteur minimale fixée au PAP 0202 est de 19,50 m et elle sera adaptée à 18,00 m pour les lots 11 et 14 afin de garder une continuité au niveau des gabarits.

En conséquence, seul l'article 1.e de la partie écrite est modifié.
La partie graphique est modifiée.

4. Domaine public : une zone de verdure est ajoutée à l'ouest le long du boulevard de la Recherche au lieu d'une zone piétonne.

En conséquence, seule la partie graphique est modifiée.

3 Partie écrite du PAP 0202

4 Généralités

4.1 Objet

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant 02/02 a pour objet l'exécution des plans d'aménagement généraux de la Ville Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem et du Règlement Spécial Belval-Ouest (RSBO). La présente « partie écrite » adaptée fait partie intégrante du PAP 02/02 il fait référence à la partie graphique «QSM_BEO_MOPO_PAP QE_0202».

La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par les règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, ainsi que par la partie écrite des PAG actuellement en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem ainsi que du Règlement Spécial Belval-Ouest (RSBO), le cas échéant.

4.2 Portée

La « Zone mixte Square-Mile » est située sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem ; le domaine d'application du PAP 02/02 couvre une surface sur les territoires des deux communes. La délimitation du PAP est reprise dans la partie graphique du PAP.

4.3 Contraintes et Servitudes

4.3.1 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 sera effectué conformément à l'arrêté 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.

4.3.2 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 - Servitude d'écoulement sur terrains d'Agora » est à respecter dans le domaine d'application du PAP 02/02.

4.3.3 Émissions sonores

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

4.3.4 Nouvelles servitudes

Dans le domaine d'application du PAP 02/02 les nouvelles contraintes et servitudes sont schématisées dans la partie graphique du PAP 02/02, notamment :

- droit de passage piétonnier et droit d'usage par les riverains et les services de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem sur certaines sections des lots 10, 11, 11.1, 12, 13, 14, 14.1 et 15.
- droit d'installation de réseaux sur certaines sections des lots 11.1, 12, 13, 14 et 14.1.

Les détails de mise en œuvre de ces servitudes sont à régler dans les conventions contractuelles correspondantes entre la commune et le propriétaire des terrains auxquels elles s'appliquent. Les nouvelles servitudes seront réglées par contrat dans le cadre de la transposition du projet respectif.

4.4 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 :

- l'avant-projet sommaire des surfaces extérieures privées (matériaux utilisés, plantations, éclairage) élaboré sur base de l'avant-projet sommaire des surfaces extérieures de la société Agora suivant les recommandations du Manuel du Paysage.
- projet des façades et description des matériaux
- projet d'équipements publicitaires et enseignes à partir d'une dimension de 0,4 m2
- un récapitulatif des surfaces

Lors de l'élaboration des documents, les recommandations du Manuel Urbain, ainsi que du Manuel du Paysage doivent être pris en considération.

5 Aménagement du domaine privé

5.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées (RGD Art. 3.1)

Le domaine d'application du PAP 02/02 couvre une surface d'environ 3,5 ha dans les secteurs de planification du RSBO notamment la « Zone mixte Square-Mile », la « Zone mixte HFX » et la « Zone réservée aux infrastructures routières » et la Zone superposée « Couloir réservé à la Liaison Micheville » du site de Belval.

Le domaine d'application du PAP 02/02 couvre une surface située sur les territoires de la Ville d'Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem.



Domaine d'application du PAP 02/02 et délimitation des lots.

Le PAP 02/02 couvre les parcelles cadastrales 1884/18040 et 1884/17901, sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette et les parcelles cadastrales 1681/7855, ainsi qu'une partie de la parcelle 1681/7988 sur le territoire de la Commune de Sanem.

Le PAP 02/02 prévoit la création de huit lots. L'indication des surfaces des lots est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par les plans à l'acte à établir par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Les lots projetés se distinguent en fonction de leurs différentes affectations. Surfaces des lots privés projetés : surface totale des lots privés environ **9.989 m²**.

N° lot	Surface approximative
Lot 10	3.027 m ²
Lot 11	1.584 m ²
Lot 11.1	186 m ²
Lot 12	589 m ²
Lot 13	627 m ²
Lot 14	1.528 m ²
Lot 14.1	186 m ²
Lot 15	2.262 m ²
Total :	9.989 m²

5.2 Mode d'utilisation du sol

5.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions

Les lots projetés dans le domaine d'application du présent PAP 02/02 sont situés dans la « Zone mixte Square Mile » du RSBO. La « Zone mixte Square Mile » est réservée aux établissements et bâtiments destinés à l'habitat, aux administrations, aux services, à l'artisanat, aux petites et moyennes entreprises, à l'enseignement supérieur, à la recherche, à la formation et à la culture, aux commerces de détail et à la restauration, ainsi qu'aux sports et à la récréation.

Les commerces :

Les commerces de détail autorisables sont limités aux activités commerciales de proximité, ainsi qu'aux activités commerciales qui sont complémentaires aux infrastructures commerciales communales. Les garages, les ateliers d'entretien des véhicules, les stations de service et toute autre activité assimilée de même nature ne sont pas admises.

Des activités visibles :

Le bâtiment du lot 10 le long du Boulevard du Jazz, ainsi que les bâtiments le long de l'« Esplanade » intérieure devront contribuer à l'animation du quartier. En rez-de-chaussée, et pour chaque bâtiment concerné, un pourcentage minimal de 40% de la longueur des façades situées le long des axes piétonniers devra être réservé à des activités accessibles au public ou visibles de l'extérieur comme par exemple :

- Commerce de détail
- «Showrooms»
- Hôtels, gastronomie
- Services avec fréquentation publique
- Équipements publics
- Culture
- Sports, loisirs, « wellness »

Toute autre affectation peut être autorisée par le Bourgmestre, à condition de présenter un caractère d'accessibilité et d'ouverture au public, et pour autant qu'elle participe à la viabilisation active et à l'animation publique de cette surface. Dans tous les cas, ce caractère est à démontrer dans la demande d'autorisation de construction.

L'habitat :

L'habitat ne peut être réalisé qu'à partir du deuxième étage plein de chaque bâtiment. La taille minimale des logements est fixée comme suit :

- pour un studio : 40 m²
- pour un appartement à 1 chambre à coucher : 54 m²
- pour un appartement à 2 chambres à coucher : 75 m²
- pour un appartement à 3 chambres à coucher : 90 m²

Le nombre de studios par rapport à la totalité des unités d'habitations dans un immeuble à plusieurs logements ne peut être supérieur à un tiers du nombre total des unités composant cet immeuble.

Une dérogation pourra être autorisée par le Bourgmestre pour des constructions collectives ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique.

Dans les immeubles comportant plusieurs unités de logements, il faudra prendre en compte les points suivants :

- 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 au 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 ménagères, conformément au règlement communal concernant l'enlèvement des ordures, facilement accessibles, bien aérées et à l'abri des regards des passants est à prévoir.
- 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.

5.2.2 Pourcentage de l'habitat

Conformément au Règlement Spécial « Belval-Ouest » (RSBO), un pourcentage minimal de 25% pour l'habitat est à respecter sur l'ensemble de la « Zone mixte Square-Mile ». Un tableau récapitulatif et indicatif sommaire inclus dans le Projet Directeur permet l'observation des pourcentages répartis par PAP et par lot sur l'ensemble de la « Zone mixte Square-Mile ».

Surfaces construites brutes max. et surfaces d'habitat minimales à respecter par lot :

N° lot	Surface d'habitat minimale à respecter
Lot 10	0
Lot 11	0
Lot 11.1	/
Lot 12	0
Lot 13	0
Lot 14	0
Lot 14.1	/

Lot 15	4.500 m ²
Partie a	/
Partie b	/
Partie c	/
Dép.	
Total :	4.500 m²

Pour tous les lots, les surfaces construites brutes maximales sont calculées afin de prévoir des loggias dans l'emprise constructible.

Dans le domaine d'application du PAP 02/02 la surface d'habitat totale à respecter est fixée comme suit :

- La surface d'habitat totale minimale à respecter est de 15% de la surface construite brute totale du domaine d'application du PAP 02/02.
- La surface d'habitat totale maximale à respecter est de 35% de la surface construite brute totale du domaine d'application du PAP 02/02.

L'aménagement de logements sur les étages RDC, +1, +2, +3 n'est pas admis pour le lot 15 longeant le passage souterrain du boulevard, ainsi que le rail côté Sud. Les lots 11 et 14 peuvent recevoir des logements à partir du premier étage du côté de l'esplanade. Néanmoins, du côté du passage souterrain du boulevard, l'aménagement de logements sur les étages RDC, +1, +2, +3 n'est pas admis. Les lots 10, 12 et 13 peuvent recevoir des logements à partir du premier étage.

Dans le cas d'aménagement de logements dans les lots 10, 11 et 12, ceux-ci seront à orienter principalement vers la place. Il est impératif d'intégrer des mesures de protection contre le bruit dans la conception et l'aménagement des façades, de sorte à ce que les valeurs suivantes ne sont pas dépassées :

- 30 dB pour les chambres
- 35 dB pour tous les autres domaines

5.3 Degré détaillé d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

Le calcul des coefficients du degré détaillé d'utilisation du sol est réglé par la « Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la « Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain » et par RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP « Nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

a) La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés :

La surface construite brute :

La surface construite brute réalisable est spécifiée pour chaque lot, tel que repris dans la partie graphique et le tableau suivant.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre « SHOB » obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non-aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non-closes, notamment les loggias et les balcons ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

N° lot	Surface du lot	Emprise au sol max.	Surface construite brute max.
Lot 10	3.027 m ²	1.275 m ²	14.000 m ²
Lot 11	1.584 m ²	470 m ²	3.000 m ²
Lot 11.1	186 m ²	42 m ²	42 m ²

Lot 12	589 m ²	192 m ²	1380 m ²
Lot 13	627 m ²	192 m ²	1380 m ²
Lot 14	1.528 m ²	470 m ²	3.004 m ²
Lot 14.1	186 m ²	42 m ²	42 m ²
Lot 15	2.262 m ²	/	/
Partie a		384 m ²	5.478 m ²
Partie b		0	228 m ²
Partie c		384 m ²	6.370 m ²
Dép.		38 m ²	38 m ²
Total :	9.989 m²	3.488 m²	34.962 m²

Pour tous les lots, les surfaces construites brutes maximales sont calculées afin de prévoir des loggias dans l'emprise constructible.

Un récapitulatif de la surface construite totale prévue pour chaque bâtiment doit être jointe à chaque demande d'autorisation de bâtir.

L'emprise au sol :

L'emprise au sol réalisable est spécifiée pour chaque lot, tel que repris dans la partie graphique et le tableau ci-dessus.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, comme les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

La surface pouvant être scellée :

La surface scellée réalisable au maximum est spécifiée pour chaque lot, tel que repris dans le tableau :

N° lot	Surface du lot	Surface scellée réalisable au maximum	Espace vert privé (100% non-scellé, sans sous-sols)
Lot 10	3.027 m ²	2.986 m ²	0
Lot 11	1.584 m ²	1.452 m ²	29
Lot 11.1	186 m ²	180 m ²	0
Lot 12	589 m ²	532 m ²	47
Lot 13	627 m ²	596 m ²	16
Lot 14	1.528 m ²	1.434 m ²	11
Lot 14.1	186 m ²	180 m ²	0
Lot 15	2.262 m ²	2.129 m ²	0
Total :	9.989 m²	9.489 m²	103

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface au sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Les espaces verts privés :

Les espaces verts privés réalisables sont spécifiés pour chaque lot en m², tel que repris dans la partie graphique et le tableau ci-dessus.

Les espaces privés et les espaces verts privés seront à aménager avec des arbres, tel que repris dans le tableau ci-dessous :

N° lot	Surface du lot en m ²	Surface verte privée en m ²	Nombre minimum à planter sur la surface verte privée sans sous-sols	Nombre minimum d'arbres dans bacs à plantes sur la surface privée	Départ minimal	Espèces d'arbres
Lot 10	3.027 m ²	0	0	2	3,50 m	Prunus cerasifera 'Nigra'
Lot 11	1.584 m ²	29 m ²		10	3,50 m	Amelanchier lamarckii Cercis siliquastrum Prunus cerasifera 'Nigra'
			2			Sophora japonica
Lot 11.1	186 m ²	0	0	0		
Lot 12	589 m ²	47 m ²	2	0		Paulownia tomentosa
Lot 13	627 m ²	16 m ²	6	0		Fraxinus Ornus
Lot 14	1.528 m ²	11 m ²	0	9	3,50 m	Amelanchier lamarckii Cercis siliquastrum Prunus cerasifera 'Nigra'
Lot 14.1	186 m ²	0	0	0		
Lot 15	2262 m ²	0	0	16	3,50 m	Amelanchier lamarckii Cercis siliquastrum Prunus cerasifera 'Nigra'
Total :	9.989 m²	103 m²	10	37		

Si une espèce d'arbre doit être remplacée, l'arbre de remplacement doit avoir les mêmes propriétés que l'arbre défini par lot (croissance, forme/couleur des feuilles et aspect des fleurs similaires).

La plantation des arbres avec les espèces répertoriées sera reprise dans un plan paysager détaillé, établi et soumis lors de la demande d'autorisation de bâtir. L'élaboration du plan suivra le projet APD « Espace libre Esplanade » d'Agora.

Les prescriptions relatives au domaine privé extérieur, à l'espace vert privé et aux dimensions des aménagements extérieurs seront fixées par un plan des surfaces extérieures de la société Agora et ce conformément aux recommandations du Manuel du Paysage. Ce plan sera obligatoire pour les investisseurs lors de l'aménagement des espaces extérieurs moyennant une clause dans l'acte de vente.

b) Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Pour les lots 10, 11, 14 et 15 des emplacements de stationnement privés sont seulement admis dans les sous-sols.

La construction de places de stationnement privés à l'extérieur des bâtiments est uniquement admise pour les lots 12 et 13 dans la zone tels que repris dans la partie graphique. Les emplacements seront équipés de bornes amovibles pour limiter l'accès à la propriété privée, dans un souci de traitement de l'espace avec harmonie et après concertation du Manuel Paysage.

Le nombre des places de stationnement privées est fixé par la commune. Le nombre total des places de stationnement privé sera établi par lot sur base d'un Modal Split de 60/40.

Selon le type d'affectation, les nombres suivants d'emplacements sont à respecter :

• Habitat	1,5 emplacement	par logement (sont exclus les constructions collectives ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique)
• Bureau	1 emplacement	par 85 m ² de surface construite brute
• Commerce	1 emplacement	par 30 m ² de surface construite brute
• Artisanat	1 emplacement	par 155 m ² de surface construite brute
• Service	1 emplacement	par 60 m ² de surface construite brute

La disposition et le nombre des emplacements pour toutes les autres affectations sont soumis à une autorisation du Bourgmestre.

Dans les parkings collectifs accessibles au public, pour chaque tranche de 50 emplacements, un emplacement d'une largeur minimale de 3,50 mètres doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

Tous les emplacements devront figurer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir. Ils ne pourront pas être affectés à d'autres destinations.

En outre, des emplacements de stationnement provisoires et temporaires à l'usage exclusif des riverains et des services sont admissibles sur les surfaces privées, tels que :

- services techniques de la commune de Sanem et de la ville d'Esch-sur-Alzette, afin de pouvoir garantir l'entretien des espaces privés/publics.
- services de secours
- services de maintenance, de déménagement

Le nombre précis et la localisation de ces places de stationnement ainsi que leur durée d'utilisation sont fixés dans la procédure d'autorisation de bâtir.

- Le nombre des emplacements publics doit être de 73 au maximum.
- Le nombre des emplacements privés doit être de 304 au minimum et de 572 au maximum.

Des emplacements pour les bicyclettes sont à prévoir en nombre suffisant. Les emplacements pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur du bâtiment principal dans un local qui soit au moins accessible de l'extérieur.

Des emplacements couverts ou non couverts pour les bicyclettes et en plein air sont uniquement admissibles pour les visiteurs. Le nombre des emplacements suivant le règlement des bâtisses est soumis à l'autorisation du Bourgmestre, et après concertation du Manuel Paysage.

c) Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les limites maxima et les alignements obligatoires des surfaces constructibles des constructions hors sol sont définies pour chaque lot dans la partie graphique du PAP. Les constructions doivent être implantées et disposées conformément aux prescriptions de la partie graphique.

Les distances à observer entre les constructions principales sont définies pour chaque lot dans la partie graphique du PAP par les limites maxima des surfaces constructibles des constructions hors sol et sous sol.

Lot 10 :

Dans la façade du sud-ouest du bâtiment du lot 10 un passage des piétons sous des arcades avec une hauteur libre sous plafond à l'air libre d'au moins 5 m entre le rez-de-chaussée et le premier étage est à créer.

Saillies vers le domaine public et vers les surfaces privées avec une servitude pour le public :

- Des avant-corps fermés, balcons, auvents, avant-toits et marquises aux étages vers le domaine public et vers les surfaces privées avec une servitude pour le public sont interdits.
- Les cours anglaises vers où sur le domaine public et vers où sur les surfaces privées avec une servitude pour le public sont interdites.
- Les loggias sont admises. L'ensemble des loggias doit respecter une surface d'ouverture inférieure à 30% de la surface de la façade à laquelle elles se rapportent.
- Au niveau du rez-de-chaussée, les auvents, sont admis à condition de respecter une hauteur libre d'au moins 3,00m par rapport au niveau du trottoir et une distance d'au moins 0,50m de sa bordure. Les installations fixes tels que les auvents et avant-toits sont admissibles avec une profondeur maximale d'un mètre.

En tout état de cause, les auvents, ne doivent pas couper la hauteur du socle et elles sont soumises à une autorisation du Bourgmestre.

Saillies vers le domaine privé :

- Les loggias, avant-corps aux étages vers et sur le domaine privé sont admis sur le lot 15. Les installations fixes tels que les avant-corps sont admissibles avec une profondeur maximale d'un mètre. Pour les autres lots, seules les loggias sont admises.
- L'ensemble des loggias doit respecter une surface d'ouverture inférieure à 30% de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent. Les étages en retrait sont admis.
- Les cours anglaises vers et sur le domaine privé sont admises.
- Les éléments additionnels en façade servant à l'optimisation énergétique sont admissibles pour autant que les conditions suivantes soient cumulativement remplies.
 - L'installation est faite seulement en façade vers le domaine privé.
 - L'installation respecte une saillie maximale d'un mètre par rapport à la limite maxima constructible.

Dans tous les cas, ils nécessitent une autorisation du Bourgmestre.

d) Le Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre des niveaux hors sol et sous-sol réalisable est spécifié pour chaque lot, tel que repris dans la partie graphique.

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau +308,5m ü.NN et la ligne de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au niveau +308,5m ü.NN, ce dernier est considéré comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est située au-dessus du niveau +308,5m ü.NN.

Sont considérées comme étant des mezzanines, les planchers intermédiaires, réalisés entre le sol et le plafond d'un étage, d'une surface inférieure à cet étage, munis d'un garde-corps et accessible par cet étage. Les surfaces des mezzanines doivent être prises en considération pour le calcul de la surface brute de la construction. La réalisation de mezzanines après l'achèvement des constructions est soumise à une autorisation du Bourgmestre.

Pour les lots 11, 12, 13, 14, et 15 les mezzanines ne sont pas admises. Pour le lot 10 les mezzanines pourront seulement autorisées au rez-de-chaussée avec un recul de 5,00 mètres au minimum de la façade.

Une partie des sous-sols de l'ensemble des lots peut être aménageable¹ et une partie des surfaces se situe au niveau rez de jardin. Les locaux en sous-sol qui ne sont pas situés au niveau rez de jardin devront être équipés d'un éclairage naturel telle qu'une cour anglaise.

N° lot	Surface du lot	Emprise au sol max.	Niv. Sous-sol max	Surface construite brute max sous-sol	Surface construite brute max. sous-sol aménageable	Surface construite brute max. avec option réserve - sous-sol aménageable et rez de jardin
Lot 10	3.027	1.275	2	6.055 m ²	/	14.000 m ²
Lot 11	1.584	470	2	2.995 m ²	450 m ²	3.000 m ²
Lot 11.1	186	42	2	372 m ²		42 m ²
Lot 12	589	192	1	320 m ²	320 m ²	1.380 m ²
Lot 13	627	192	1	320 m ²	320 m ²	1.380 m ²
Lot 14	1.528	470	2	2.845 m ²	455 m ²	3.004m ²
Lot 14.1	186	42	2	372 m ²		42 m ²
Lot 15	2.262	/	2	4.523 m ²	/	/
Partie a		384				5.478 m ²
Partie b		0				228 m ²
Partie c		384				6.370 m ²
Dép.		38				38 m ²
Total :	9.989 m²	3.488 m²		17.802 m²	1.545 m²	34.962 m² *

*34.962 m² est la surface maximale constructible pour l'ensemble du PAP afin de garantir un CMU de 3,5 défini dans le PAG en vigueur.

¹ Les surfaces dites aménageables sont utilisées pour les pièces situées en sous-sol et destinées au séjour temporaire de personnes. Si les pièces ne disposent pas d'ouvertures directes vers l'extérieur (fenêtre, cour anglaise), elles doivent être ventilées de manière naturelle ou mécanique par des moyens appropriés.

e) Les Hauteurs des constructions

Les hauteurs à l'acrotère par rapport au niveau de référence 308,5 ü.NN pour les constructions principales sont fixées pour chaque bâtiment.

La hauteur de corniche ou d'acrotère doit être uniforme par corps de bâtiment.

Hauteurs à l'acrotère à respecter par lot :

N° lot	Hauteur à l'acrotère min.	Hauteur à l'acrotère max.	Nombre minimal d'étages pleins	Nombre maximal d'étages pleins
Lot 10	33,5 m	34,5 m	IX	IX
Lot 11	18,00 m	Ha=20,50 m Har=24,00 m	V	V+1R
Lot 11.1		1,20 m		
Lot 12	16,0 m	17,00 m	II+1R	IV
Lot 13	16,0 m	17,00 m	II+1R	IV
Lot 14	18,00 m	20,5 m Har=24,00m	V	V+1R
Lot 14.1		1,20 m		
Lot 15				
Partie a	43,5 m	44,5 m	XII	XIII
Partie b	15,0 m	16,0 m		I
Partie c	49,5 m	50,5 m	XIV	XV

Dans le cas de la réalisation d'un étage en retrait sur les lots 12 et 13, il devra être obligatoirement orienté vers l'Ouest.

Pour les lots 11 et 14, l'étage en retrait sera orienté vers l'esplanade, avec une hauteur maximale finie de 3,50 m par rapport au niveau fini de la toiture. Les alignements à respecter des étages en retrait sont indiqués par lot dans la partie graphique (plan n° QSM_BEO_MOPO_PAP QE_0202).

Une dérogation de 0,5 mètres au maximum concernant la hauteur à l'acrotère peut être admise si une des trois conditions est réalisée :

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

Le nombre d'étages pleins hors-sol repris dans le tableau ci-dessus, indique le nombre maximal d'étages imposés. Il n'est donc pas autorisé de construire d'étage supplémentaire par quelque artifice que ce soit.

Hauteurs des rez-de-chaussée à l'intérieur des bâtiments

Les hauteurs libres sous plafond de rez-de-chaussée par rapport au niveau de référence 308,5 ü.NN pour les constructions principales sont fixés comme suit:

- Lot 10 : 5,50 m au minimum
- Lot 11 : 4,50 m au minimum
- Lot 12 : 4,00 m au minimum
- Lot 13 : 4,00 m au minimum
- Lot 14 : 4,50 m au minimum
- Lot 15 : 4,50 m au minimum

Les hauteurs libres sous plafond des étages supérieurs des constructions principales sont fixées comme suit :

- Lot 10,11,12,13,14,15 : 2,60 m au minimum

f) Le nombre d'unités de logement par construction

Nombre d'unités de logements à respecter par lot :

N° lot	Nombre d'unités de logements min. (surface moyenne 80 m ²)	Nombre d'unités de logements max. (surface moyenne 80 m ²)
Lot 10	0	43
Lot 11	0	7
Lot 12	0	2
Lot 13	0	2
Lot 14	0	7
Lot 15	56	105
Total :	56	167
Logements à coûts modérés	6	17

Dans le domaine d'application du PAP 02/02 la surface pour la réalisation de logements à coût modéré à respecter est fixée comme suit :

Le nombre d'unités de logements à coût modéré suivant la loi du 22 octobre 2008 portant sur la promotion de l'habitat et la création d'un « Pacte logement » avec les communes, le droit d'emphytéose et le droit de superficie et modifiant certaines lois et dispositions du Code civil sont à respecter dans le domaine du PAP 02/02.

Les modalités d'établissement des unités de logements à coût modéré seront fixées dans la convention du PAP. Un récapitulatif de la surface d'habitat totale prévue pour chaque bâtiment doit être jointe à chaque demande d'autorisation de bâtir.

g) Le type et la disposition des constructions hors sol, en sous-sol et les rez de jardin

Le type des constructions réalisables est spécifié pour chaque lot, tel que repris dans la partie graphique.

Sont considérées comme étant des dépendances tous volumes accolés ou isolés, qui ne sont destinés au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les « carports ».

Sont considérés comme étant des constructions sous-sol, les garages, les caves et locaux utilitaires aménagés sous le niveau +308,5m ü.NN. Seule une partie des surfaces en sous-sol peut être aménageable telle que mentionné à l'article 1.3 d.

Les surfaces des lots 11 et 14 situées au niveau du Boulevard de la Recherche sont considérées en tant que « rez de jardin », et elles sont destinées au séjour prolongé de personnes.

Les limites maxima et les alignements obligatoires des surfaces constructibles des constructions sous-sol sont définis dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

Sous réserve de la conformité au concept d'assainissement (arrêté du ministre de l'Environnement n° 1/01/0218 du 11 décembre 2001), les constructions sous-sol peuvent comporter un étage au sous-sol supplémentaire pour les lots 10 et 15.

Les lots 11 et 14 sont desservis par les lots 11.1 et 14.1 (rampe d'accès).

La construction des niveaux au sous-sol pour les garages collectifs, les caves et les locaux communs est admise tel que repris dans la partie graphique.

Des niveaux supplémentaires peuvent être admis sous les conditions suivantes :

- Soit que le nombre d'emplacements de parking autorisés dans le cadre de l'autorisation de bâtir ne peut être réalisé ni dans les deux étages en sous-sol pour les garages ni en plein air sur la parcelle, sous condition de respecter le modal/split de 60/40.
- Soit que pour des nécessités techniques les installations techniques ne peuvent pas être hébergées dans les deux niveaux de sous-sol.
- Dans les deux cas, l'obtention des autorisations nécessaires par les autorités compétentes est requise avant le début des travaux d'excavation.

h) Les Formes, pentes et orientations des toitures

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

- Pour les **lots 10, 11, 14 et 15**, des constructions ou installations techniques ou d'accès sont admissibles sur 20% de la surface brute de la toiture au maximum, et elles devront laisser un recul d'au moins 3,00 mètres de la corniche ou de l'acrotère.

Toute construction ou installation technique sur le toit est à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 30 degrés ayant comme point de référence la hauteur de l'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 5,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

Dans le cas d'un étage en retrait, des constructions ou installations techniques sont à intégrer dans les parties non aménageables, avec le même gabarit théorique.

- Pour les **lots 12 et 13**, des constructions ou installations techniques ou d'accès sont admissibles sur 25 % de la surface brute de la toiture au maximum, et elles devront laisser un recul d'au moins 2,50 mètres de la corniche ou de l'acrotère.

Toute construction ou installation technique sur le toit est à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique d'un toit à 45 degrés ayant comme point de référence la hauteur de l'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 5,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.

L'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables est admise. Ils doivent être justifiés dans la demande d'autorisation de bâtir. Uniquement dans le cadre d'installations d'équipements de production d'énergies renouvelables on peut dépasser les 20% à 25% de la surface brute de la toiture, ainsi que les reculs de 2,50 mètres à 3,00 mètres de la corniche ou de l'acrotère.

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 d'un toit à 30 degrés avec comme point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur minimale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

Les constructions d'accès et les installations techniques sont soumises à l'autorisation du Bourgmestre. Les installations techniques planifiées doivent être représentées séparément dans la demande de construction à soumettre.

Les toitures et leurs superstructures sont à concevoir comme cinquième façade en tant que toiture verte ou en toiture-terrasse.

Les surfaces des toitures doivent être aménagées en tant que toiture verte ou en toiture-terrasse en revêtement minéral ou en bois, dans la mesure où les impératifs techniques ou les exigences fonctionnelles ne s'y opposent pas. La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films de plastiques et de bitumes. Les toitures ne peuvent en aucun cas dépasser le plan de la façade. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir devra comprendre un avant-projet détaillé de la conception de la toiture.

i) Les accès carrossables relatifs aux garages

Les zones d'implantation des accès aux garages, à la limite de la parcelle bordant le domaine public, sont indiquées dans la partie graphique du PAP 02/02.

Tout accès carrossable aux garages en sous-sol doit être intégré discrètement et doit créer un ensemble cohérent et harmonieux.

Tout accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès et les barrières doivent être disposés de manière à éviter les embouteillages. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir doit renseigner sur le principe et détail des accès prévus.

j) Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces privés sont à aménager avec des plantations, ainsi qu'avec des plantes en bacs à fleurs. Les espèces de plantes suivantes sont admises :

- Prunus x yedoensis
- Prunus laurocerasus "Cherry Brandy"
- Molinea caerulea

- Prunus cerasifera 'Nigra'
- Amelanchier lamarckii
- Cercis siliquastrum
- Prunus cerasifera 'Nigra'
- Paulownia tomentosa

(Cf. article 1.3 a : espaces verts privés)

k) Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les surfaces extérieures privées sont à aménager avec les platebandes et bacs à plantes suivants :

Basses platebandes (massifs) : Hauteur maximale au-dessus du niveau fini de la place de 20cm, largeur minimale de 1.5 m, mesures intérieures, (Matériel du bord : acier corten).

Plantations : plantes vivaces, arbustes, herbes décoratives, bulbes.

Surfaces privées : Matériel et couleur du bord : en acier corten

Bacs à plantes et platebandes (massifs) à mi-hauteur : Hauteur au-dessus du niveau fini de la place de 45cm, largeur minimale de 0.80 m, mesures intérieures, (Matériel du bord : acier corten). Plantations : Plantes vivaces, arbustes, herbes décoratives, bulbes, arbres.

Surfaces privées :

Matériel acier (acier corten) ; Utilisation : Délimitation des terrasses vers les surfaces à l'utilisation publique (en alignement continu ou interrompu) en tant que surface de plantation avec des élément-bancs intégrées. Plantations : plantes vivaces, arbustes, herbes décoratives, bulbes ou arbres conformément à la liste du chapitre ci-dessus.

Bacs à plantes d'une hauteur maximale de 1.2 m, largeur minimale de 1.5 m et d'une longueur minimale de 1.5 m, mesures intérieures (Matériel du bord : acier corten). Plantations : plantes vivaces, herbes décoratives.

Surfaces privées :

Matériel acier (acier corten) ; plantation des arbres conformément à la liste du chapitre ci-dessus.

Bacs à plantes d'une hauteur de 1.0 m, d'une largeur de 0.5 m et d'une longueur de 0.5 m pour marquer les entrées.

Plantations : plantes vivaces, arbustes conformément à la liste du chapitre ci-dessus.

Toiture verte de la descente (l'accès) du parking souterrain : Hauteur max de 1.2 m, (Matériel en acier corten). Plantations : plantes vivaces, arbustes, herbes décoratives, bulbes et arbres.

Terrasses vertes :

Les surfaces de plantation vers l'accès Sud sont terrassées en paliers. Plantations : plantes vivaces, arbustes.

Les surfaces extérieures privées avec un droit de passage pour piétons :

Les surfaces extérieures privées ayant un droit de passage pour piétons sont à aménager de manière cohérente et harmonieuse avec les autres lots du PAP selon le plan paysager de la société Agora et conformément aux recommandations du Manuel du Paysage. Ce plan sera obligatoire pour les investisseurs lors de l'aménagement des espaces extérieurs moyennant une clause dans l'acte de vente.

Les ouvertures (éclairage, ventilation) pour sous-sol ne sont pas admis dans les axes de passage pour piétons.

Les surfaces extérieures privées sans droit de passage pour piétons :

Les surfaces extérieures privées sans droit de passage pour piétons sont à aménager de manière cohérente et harmonieuse avec les autres lots du PAP selon le plan paysager de la société Agora et conformément aux recommandations du Manuel du Paysage. Ce plan sera obligatoire pour les investisseurs lors de l'aménagement des espaces extérieurs moyennant une clause dans l'acte de vente.

Les surfaces en asphalte ne sont pas admises. Les revêtements des sols sont à réaliser en pierre naturelle.

Les clôtures ne sont admises que sous forme de haies et de bacs à fleurs.

Les emplacements réservés aux poubelles à l'extérieur des bâtiments sont interdits. Pour chaque immeuble, un local pour poubelles est à prévoir à l'intérieur de l'immeuble.

Tous les travaux de remblais et de déblais 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 entre les surfaces privées et les surfaces publiques doivent être réalisées au même niveau. Les hauteurs de raccordement des surfaces publiques doivent être respectées. L'accessibilité pour personnes à mobilité réduite doit être observée.

Les ouvertures (éclairage, ventilation) pour sous-sol sont admis, à condition qu'elles soient intégrées harmonieusement au concept urbain et paysager, et d'être soumises à une autorisation du Bourgmestre.

Les ouvertures pour le sous-sol aménageable du lot 14 doivent être réalisées en tenant compte de l'espace libre entre les bacs à plantes et le niveau de référence, qui peut varier de 2,40 m à 3,00 m en fonction de leur emplacement.

l) Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun volume existant n'est à préserver.

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun volume existant n'est à démolir.

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun élément bâti ou naturel n'est à sauvegarder.

m) Traitement des façades, Couleurs et Matériaux

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant, les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels, ainsi que les tuiles vernissées sont interdits.

Sont également interdits, les matériaux de finition de moindre qualité, ainsi que les couleurs fluorescentes.

Une différence de matériel du rez-de-chaussée par rapport aux étages supérieurs est prescrite. Une zone socle est à développer suivant les recommandations du Manuel Urbain.

De même un pourcentage de 40% des surfaces vitrées au minimum doit être développé pour une partie des façades suivantes :

- Pour les façades nord et sud (sud-ouest) du rez-de-chaussée du lot 10
- Pour la façade ouest du rez-de-chaussée des lots 12 et 13
- Pour la façade est du rez-de-chaussée des lots 11 et 14
- Pour la façade nord du rez-de-chaussée du lot 15

Ceci doit garantir l'animation de la surface.

Chaque façade doit être traitée harmonieuse et soigneusement comme vue de face pour éviter l'impression d'une "arrière-cour négligée".

L'installation d'équipements techniques, notamment les antennes et les climatiseurs sur les façades est interdite.

Les boîtes à lettres installées à l'extérieur doivent être intégrées aux façades lorsqu'une servitude de passage est attachée au fonds, à défaut, les boîtes aux lettres sont placées au libre choix du maître d'ouvrage.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés lors de la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie et ne pas comporter de dessins.

n) Traitement de l'éclairage, des enseignes et de la signalisation

Ne sont pas considérés comme des enseignes, les panneaux et autres visuels installés à l'intérieur des vitrines.

Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Les vitrages entièrement opaques sont interdits.

L'installation d'équipements publicitaires sur les toits est interdite.

En tout état de cause, les équipements publicitaires sont soumis à une consultation au préalable des Manuels Urbain, Publicitaire et Rez-de-chaussée, ainsi qu'une autorisation du Bourgmestre et le cas échéant du Ministère concerné.

6 Aménagement du domaine public

6.1 Fonds destinés à être cédés aux communes

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 2,5 ha soit $\pm 71\%$ de la surface totale du PAP 02/02 sont destinées à être cédées aux deux communes suivant « Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 1,7 ha soit $\pm 49\%$ de la surface totale du PAP 02/02 sont destinées à être cédées à la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 0,8 ha soit $\pm 23\%$ de la surface totale du PAP 02/02 sont destinées à être cédées à la Commune de Sanem.

Surface totale du PAP 02/02 :	environ	34.657 m²	100%
Surface des lots privés totale :	environ	9.989 m ²	29 %
Surface publique totale :	environ	24.668 m ²	71 %
Surface destinée à être cédée aux communes :	environ	24.668 m ²	71 %

Bilan des surfaces suivant l'ancienne limite communale :

Surface du PAP 02/02 sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette:	environ	17.066 m ²
--	---------	-----------------------

Surface du PAP 02/02 sur le territoire de la Commune de Sanem:	environ	17.591 m ²
--	---------	-----------------------

Fonds destinés à être cédés à la Ville d'Esch-sur-Alzette ancienne limite communale:	environ	17.066 m ²
--	---------	-----------------------

Fonds destinés à être cédés à la Commune de Sanem ancienne limite communale:	environ	7.619 m ²
--	---------	----------------------

Bilan des surfaces suivant la nouvelle limite communale :

Surface du PAP 02/02 sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette:	environ	14.681,6 m ²
--	---------	-------------------------

Surface du PAP 02/02 sur le territoire de la Commune de Sanem:	environ	19.975,4 m ²
--	---------	-------------------------

Fonds destinés à être cédés à la Ville d'Esch-sur-Alzette nouvelle limite communale:	environ	14.681,6 m ²
--	---------	-------------------------

Fonds destinés à être cédés à la Commune de Sanem nouvelle limite communale:	environ	10.003,4 m ²
--	---------	-------------------------

6.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution à établir sur base des Projets Directeurs concernés.

Pour l'aménagement des voies et places publiques, des arbres sont à planter. Les arbres prévus dans les secteurs routiers sont :

- *Alanthus altissima*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Koelreuteria paniculata*

Les arbres sont localisés dans la partie graphique.

Afin d'aménager l'accès au Square Mile de manière représentative et afin d'apporter un rebord net (distinct) à la place (triangle), des *Alanthus altissima* sont à planter sur le côté est du Boulevard de la Recherche.

Les équipements d'assainissement et les infrastructures techniques sont indiqués dans les plans « as-built » respectifs, qui font partie intégrante du dossier PAP.

6.3 Emplacements de stationnement

Les zones pour la disposition des places de stationnement publiques sont situées le long des rues.

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP 02/02.

La disposition exacte des places de stationnement publiques est fixée par les plans détaillés du projet d'exécution à établir.

6.4 Matériaux à employer pour les voies et places publiques

Les revêtements des rues et les revêtements du sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables sont à aménager conformément aux plans d'exécution à établir sur base des projets directeur « Zone mixte Square-Mile », « Zone mixte HFX » et « Zone réservée aux infrastructures routières » et la « Zone superposée couloir réservé à la liaison Micheville ».

Le traitement exact des surfaces des voies et places publiques va être fixé par les plans détaillés du projet d'exécution à établir.

6.5 Aménagement des espaces verts publics – EVP

Les espaces verts publics sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) à établir selon les Projets Directeurs concernés.

Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.

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

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par les plans détaillés du projet d'exécution à établir sur base d'un concept d'éclairage et de mobilier urbain.

Maître d'ouvrage :

Société de développement AGORA s.à r.l. et Cie secs


3, avenue du Rock'n Roll
4361 Esch-sur-Alzette
Luxembourg

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier quartier existant 02/02 – le 17.07.2023

FABECK Architectes
1, rue du château
L-8385 Koerich

Téléphone : + 352 26 30 80-1
Télécopie : + 352 26 30 54-81

Date et signature :


19.07.2023

Tatiana Fabeck
Fabeck Architectes s.à r.l.

Avis du service du Ministère de l'Intérieur

Date et signature :

Vote provisoire – Ville d'Esch-sur-Alzette

Date et signature :

Vote provisoire – Commune de Sanem

Date et signature :

Vote définitif – Ville d'Esch-sur-Alzette

Date et signature :

Vote définitif – Commune de Sanem

Date et signature :

Approbation du

Date et signature :