

SANEM
ESCH-SUR-ALZETTE

**PAP 02.03 A « NOUVEAU QUARTIER »
CENTRAL SQUARE**

Référence: <u>17761 / 39c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>23.05.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

PARTIE ECRITE

Version coordonnée du 28.02. 2017 remaniant la version du 15 juin 2016
avisée par la cellule d'évaluation / soumise à enquête publique
votée par CC de Sanem le 10.03.2017 pour approbation ministérielle

TABLE DES MATIERES

I. GENERALITES	4
II. PRESCRIPTIONS	4
1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
1.1 Délimitation et contenance des lots* et parcelles* (art. 3 (1))	4
1.2 Mode d'utilisation du sol (art. 3 (2))	4
1.3 Degré d'utilisation du sol (art. 3 (3) 1)	5
a) Surface construite brute*, emprise au sol*, surfaces pouvant être scellées, espaces verts (art. 3 (3) 1a))	5
b) Emplacements de stationnement (art. 3 (3) 1b))	6
c) Reculs* et distances entre constructions* (art. 3 (3) 1c))	7
d) Nombre de niveaux* hors sol et sous-sol (art. 3 (3) 1d))	7
e) Hauteurs des constructions* (art. 3 (3) 1e))	7
f) Nombre d'unités de logement* par construction* (art. 3 (3) 1f))	7
g) Type et disposition des constructions* hors sol et en sous-sol (art. 3 (3) 1g))	7
h) Connexions entre constructions*	7
i) Saillies et retraits	8
1.4 Autres prescriptions (art. 3 (3) 4)	8
a) Forme, pente et orientation des toitures (art. 3 (3) 4a))	8
b) Accès carrossables (art. 3 (3) 4b))	8
c) Surfaces destinées à recevoir des plantations (art. 3 (3) 4c))	8
d) Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures* et murs et surfaces consolidées (art. 3 (3) 4d))	8
e) Constructions* et éléments naturels à conserver et constructions à démolir (art. 3 (3) 4e))	9
f) Aménagement des dépendances* (art. 3 (3) 4f))	9
g) Servitudes	9
1.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier (art. 3 (3) 5)	9
a) Traitement du premier niveau plein* (rez-de-chaussée)	9
b) Arcades	10
c) Traitement des façades	10
d) Traitement des toitures	11
e) Éclairage, enseignes et signalisation	11
f) Surfaces consolidées	11
g) Gestion des déchets	12
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 3 (4))	12

2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public	12
2.2 Aménagement des voies	12
2.3 Remblais et déblais	12
2.4 Evacuation des eaux pluviales et usées	12
2.5 Réseaux d'approvisionnement	12
2.6 Aménagement des espaces verts	12
2.7 Plantations	12
2.8 Servitudes	12
3. DISPOSITIONS SPECIALES	13
3.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2011 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain	13
3.2 Adaptation concernant le domaine privé	13
3.3 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	13
III. ANNEXE 1 : ESSENCES ADMISES	15

I. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP 02.03 A CENTRAL SQUARE et fait référence aux plans n°1526-E-1-01-A et n°1526-E-1-02, appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

En application de l'article 108bis (1) 2e alinéa de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP déroge en certains points aux dispositions du Règlement Spécial Belval Ouest actuellement en vigueur et aux règles générales de construction des Règlements sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette, respectivement de la commune de Sanem afin d'améliorer la qualité urbanistique du PAP.

Les termes suivis d'un astérisque (*) sont définis dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 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.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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.

II. PRESCRIPTIONS

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Délimitation et contenance des lots* et parcelles* (art. 3 (1))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique indiquent la contenance des différents lots*.

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots*.

Chaque lot* peut accueillir plusieurs immeubles.

La réunion de lots* est autorisée sous réserve que les prescriptions de chaque lot* initial, pris individuellement, soient respectées.

1.2 Mode d'utilisation du sol (art. 3 (2))

Le Règlement Spécial Belval Ouest prescrit les fonds couverts par le présent PAP comme « zone mixte square-mile » et « zone de protection de sites particuliers ».

Y sont autorisé l'habitat, les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, les activités artisanales, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les hôtels, les restaurants et débits de boissons ainsi que les équipements de service public et collectif.

Toute autre affectation peut être autorisée, à condition d'être compatible avec l'habitat.

Par dérogation à l'article 4.4.1 du Règlement Spécial Belval Ouest, sur les îlots* 41 à 45 et 48 les activités de commerce de détail ne sont pas limitées aux activités commerciales de proximité, ni aux activités commerciales complémentaires aux infrastructures commerciales communales.

Au premier niveau plein* des constructions* situées le long de la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung et Sinterbeckenplatz, un minimum de 60% et le long du Boulevard du Jazz un minimum de 40% de la longueur des façades doit être réservé aux activités avec une haute fréquentation du public.

10% à 50% de la surface construite brute réalisée sur l'ensemble des terrains recouverts par le présent PAP doit être affectée à l'habitat.

L'habitat ne peut être réalisé qu'à partir du premier étage plein*. Les logements* doivent accuser une hauteur d'étage de min. 3,10 m.

Par dérogation à l'article 7.9 du Plan d'aménagement général de la Commune de Sanem, la taille minimale des logements* est fixée comme suit :

- logement* de type studio : 40 m²
- logement* à une chambre à coucher : 54 m²
- logement* à deux chambres à coucher : 75 m²
- logement* à trois chambres à coucher : 90 m²

Si un local débarras est aménagé à l'intérieur du logement*, la taille minimale du logement* doit être majorée de 5,00 m².

Par dérogation à l'article 7.9 du Plan d'aménagement général de la Commune de Sanem et uniquement pour les constructions* accueillant des logements* de type collectif ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique, le nombre de logements* de type studio par rapport à la totalité des logements* peut être supérieur à un tiers du nombre total des unités composant cet immeuble.

À l'intérieur des constructions* accueillant des logements* de type collectif sont à aménager :

- une surface pour entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes de min. 2,50 m² par logement*
- une cave privative en sous-sol de min. 5,00 m² par logement* ou un local débarras de min. 5,00 m² à l'intérieur du logement*
- un à trois locaux offrant la place pour les récipients d'ordures ménagères, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants
- un local pour compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

À l'intérieur des constructions* comportant plus de quatre logements*, une buanderie de min. 8,00 m² est à aménager. Pour tout logement* supplémentaire, la surface est à majorer de 1,00 m² par logement*.

1.3 Degré d'utilisation du sol (art. 3 (3) 1)

a) Surface construite brute*, emprise au sol*, surfaces pouvant être scellées, espaces verts (art. 3 (3) 1a))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute*, l'emprise au sol* et la surface scellée réalisables sur chaque lot*.

La surface construite brute* maximale à respecter selon les niveaux est fixée comme suit :

Lot* 40.1	6.914,00	Lot* 43.2	7.030,00
SCB du premier niveau plein*	2 245,00	SCB du premier niveau plein*	2 107,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 332,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4 495,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	337,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	428,00
Lot* 40.2	9.028,00	Lot* 43.3	6.179,00
SCB du premier niveau plein*	2 245,00	SCB du premier niveau plein*	2 305,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	6 278,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	3 441,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	505,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	433,00
Lot* 40.3	6.196,00	Lot* 43.4	7.509,00
SCB du premier niveau plein*	1 837,00	SCB du premier niveau plein*	2 305,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 063,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4 858,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	276,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	346,00
Lot* 41.1	7.283,00	Lot* 44.1	6.202,00
SCB du premier niveau plein*	2 304,00	SCB du premier niveau plein*	1 727,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 633,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4 124,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	346,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	351,00
Lot* 41.2	5.648,00	Lot* 44.2	4.915,00
SCB du premier niveau plein*	2 304,00	SCB du premier niveau plein*	1 728,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	2 912,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2 729,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	433,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	458,00
Lot* 41.3	6.903,00	Lot* 44.3	9.858,00
SCB du premier niveau plein*	2 106,00	SCB du premier niveau plein*	2 823,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 369,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	6 611,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	428,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	424,00
Lot* 41.4	5.948,00	Lot* 44.4	6.465,00
SCB du premier niveau plein*	2 106,00	SCB du premier niveau plein*	1 890,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	3 307,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	4 204,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	371,00
Lot* 42.1	7.367,00	Lot* 45.1	4.490,00
SCB du premier niveau plein*	2 304,00	SCB du premier niveau plein*	1 831,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 631,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2 290,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	432,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	369,00
Lot* 42.2	7.017,00	Lot* 45.2	5.462,00
SCB du premier niveau plein*	2 304,00	SCB du premier niveau plein*	1 628,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4 367,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	3 589,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	346,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	245,00
Lot* 42.3	5.754,00	Lot* 45.3	4.530,00
SCB du premier niveau plein*	2 042,00	SCB du premier niveau plein*	1 160,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	3 177,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	2 908,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	462,00
Lot* 42.4	7.624,00	Lot* 49	9.529,00
SCB du premier niveau plein*	2 106,00	SCB du premier niveau plein*	2 449,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	5 290,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	6 529,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	428,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	551,00
Lot* 43.1	6.342,00	Los* 49	1.300,00
SCB du premier niveau plein*	2 107,00	SCB du premier niveau plein*	300,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	3 700,00	SCB totale à partir du second niveau plein*	0,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	535,00	SCB totale des niveaux en sous-sol	1 000,00

Aucun espace vert privé n'est à aménager sur les fonds recouverts par le présent PAP.

b) Emplacements de stationnement (art. 3 (3) 1b))

Pour les voitures doivent être réalisés au minimum:

- Habitat : 1,5 emplacement par logement* (à l'exception des constructions* accueillant des logements* de type collectif ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique)
- Hébergement étudiants : 1 emplacement par cinq lits
- Enseignement et recherche : 1 emplacement pour 3 professeurs
- Bureau : 1 emplacement par 85 m² de surface construite brute
- Service : 1 emplacement par 60 m² de surface construite brute
- PME : 1 emplacement par 155 m² de surface construite brute
- Commerce : 1 emplacement par 30 m² de surface construite brute

Pour chaque tranche de 50 emplacements de stationnement, un emplacement de stationnement d'une largeur minimale de 3,50 m doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre maximal d'emplacements de stationnement à prévoir par lot* y compris, le cas échéant les emplacements de stationnement réalisables à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines attribuées à ce lot* est fixé comme suit :

Lot* 40.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 43.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	90,00
Lot* 40.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 43.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	90,00
Lot* 40.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 43.4 + servitude correspondante (le cas échéant)	90,00
Lot* 41.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.4 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.4 + servitude correspondante (le cas échéant)	94,00
Lot* 42.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	49,00
Lot* 42.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.2 + servitude correspondante (le cas échéant)	49,00
Lot* 42.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.3 + servitude correspondante (le cas échéant)	49,00
Lot* 42.4 + servitude correspondante (le cas échéant)	65,00	Lot* 48 + servitude correspondante (le cas échéant)	93,00
Lot* 43.1 + servitude correspondante (le cas échéant)	90,00	Lot* 49 + servitude correspondante (le cas échéant)	0,00

Pour les lots* ayant des niveaux en sous-sol en commun, le nombre maximal d'emplacements de stationnement peut être augmenté sur un lot*, sans que le total autorisable pour l'ensemble des lots* concernés ne soit dépassé.

Si le nombre minimal d'emplacements de stationnement à réaliser dépasse le nombre maximal autorisé, seul le nombre maximal autorisé peut être construit. Dans ce cas, les emplacements de stationnement nécessaires pour l'habitat seront prioritaires.

Les emplacements de stationnement doivent être prévus dans les niveaux en sous-sol.

Un emplacement de stationnement doit avoir une longueur minimale de 5,00 m et une largeur minimale de 2,50 m.

Le passage libre devra être de minimum 6,00 m.

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

Les emplacements de stationnement doivent être attribués aux affectations prévues. Toute exception est soumise à l'autorisation de Monsieur le Bourgmestre.

Pour les bicyclettes doivent être réalisés au minimum:

- Habitat : 1,5 emplacements par logement*
- Hébergement étudiants : 1 emplacement par lit
- Enseignement : 1 emplacement pour 6 écoliers/étudiants
- Bureau : 1 emplacement par 500 m² de surface construite brute*
- Administration : 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute*

- Commerce : 1 emplacement par 200 m² de surface de vente*
- Établissement culturel : 1 emplacement pour 50 visiteurs
- Établissement de sport : 1 emplacement pour 5 visiteurs

Les emplacements de stationnement pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur des constructions* avec un accès direct vers l'extérieur.

c) Reculs* et distances entre constructions* (art. 3 (3) 1c))

Les reculs* et distances entre constructions* sont définies par les alignements obligatoires*, respectivement les limites de surfaces constructibles*.

Les alignements obligatoires* se rapportent uniquement aux niveaux hors sol.

Sauf exception reprise dans l'article 1.4g) *Servitudes*, chaque façade doit respecter l'alignement obligatoire* sur au moins 80% et sur tous ses niveaux hors sol.

d) Nombre de niveaux* hors sol et sous-sol (art. 3 (3) 1d))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux* réalisables sur chaque lot*.

Des niveaux supplémentaires peuvent être réalisés en sous-sol lorsque:

- Le nombre d'emplacements de stationnement autorisés ne peut être réalisé dans les deux niveaux en sous-sol ou
- Pour des raisons techniques, les installations techniques ne peuvent être implantées dans les deux niveaux en sous-sol.

e) Hauteurs des constructions* (art. 3 (3) 1e))

La cote de niveau du premier niveau plein*, appelé niveau de référence, correspond à +308,5 m ü NN.

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les hauteurs des constructions* réalisables sur chaque lot*.

f) Nombre d'unités de logement* par construction* (art. 3 (3) 1f))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le nombre d'unités de logement* réalisable sur chaque lot*.

g) Type et disposition des constructions* hors sol et en sous-sol (art. 3 (3) 1g))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les types des constructions* réalisables sur chaque lot*.

La partie graphique reprend les dispositions des constructions* réalisables sur chaque lot*. La partie de construction* « D » sur le lot* 40.2 ne peut avoir une profondeur inférieure à 16,20 m.

La partie de construction* « A » peut s'étendre jusqu'à la limite de surfaces constructibles* arrière (profondeur max. de 18,90 m). La partie de lot* restante est dénommée partie « B ».

L'habitat peut avoir une profondeur de max. 16,20 m.

Dans les cas où le lot* abrite également une partie de construction* « C », respectivement « D », la partie « B » est la partie non couverte par une partie « A », « C » ou « D ».

À l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions, une connexion entre constructions* est admissible suivant les prescriptions de l'article 1.3. h) *Connexions entre constructions**. Les constructions* hors sol se situant à l'intérieur de cette limite et ne faisant pas partie de la connexion, doivent respecter les prescriptions de la partie de construction* « B ».

Au premier niveau en sous-sol toute la surface de l'ilot* est constructible.

À partir du second niveau en sous-sol, les constructions* sont limitées par les alignements obligatoires* pour constructions* destinées au séjour prolongé ou par les limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé formant le pourtour de l'ilot, respectivement par les limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines.

h) Connexions entre constructions*

Une connexion entre les constructions* sur un même ilot* est admissible pour peu que les conditions suivantes soient cumulativement remplies :

- la connexion sert à relier deux parties de constructions* indissociables du point de vue fonctionnel,
- la connexion est exclusivement destinée à la circulation.

La connexion doit se situer entre le 2^{ème} et le 6^{ème} niveau plein*, elle ne peut se trouver dans le dernier niveau plein*.

La profondeur* de la connexion est limitée par les limites de surfaces constructibles pour connexions.

Dans le cas où une construction* hors sol se trouve en dessous de la connexion, la connexion doit être accolée à cette construction*, dans le cas où aucune construction* hors sol ne se situe en dessous de la connexion, celle-ci doit laisser un passage d'une hauteur libre de min. 5,00 m.

i) Saillies et retraits

Les avant-toits sont interdits.

Les loggias* ne sont pas admissibles sur les façades des parties de construction* « B » et « C ».

Les balcons* sont uniquement admissibles sur les façades des parties de construction* « A ». Ils ne sont pas admissibles sur les alignements obligatoires*.

Au delà d'une profondeur* de construction* de 16,20 m, les balcons* ne sont pas admis.

1.4 Autres prescriptions (art. 3 (3) 4)

a) Forme, pente et orientation des toitures (art. 3 (3) 4a))

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la forme, la pente et l'orientation des toitures réalisables sur chaque lot*.

Les pentes des toitures ne peuvent excéder 7 degrés.

b) Accès carrossables (art. 3 (3) 4b))

La partie graphique reprend la localisation des accès carrossables réalisables sur chaque îlot*.

Uniquement deux accès d'une largeur maximale de 8,00 m par accès, dont au plus 6,00 m pour la voie carrossable, peuvent être aménagés par îlot.

Si toutes les constructions* sur un même îlot* constituent une entité fonctionnelle, uniquement un accès d'une largeur maximale de 8,00 m, dont au plus 6,00 m pour la voie carrossable, peut être aménagé par îlot*.

La largeur est mesurée à la limite du domaine public.

c) Surfaces destinées à recevoir des plantations (art. 3 (3) 4c))

Les parties des constructions* souterraines qui ne sont pas recouvertes par des constructions* hors sol, doivent être végétalisées et plantées en intensif. sur au moins 45% de leur surface. Tous les 200 m² de toiture, au moins un arbre feuillu à tige haute doit être planté.

Au moins 60% de la surface des toitures des parties de constructions* « B » doit être réalisée en tant que toiture végétalisée plantée en intensif. Tous les 150 m² de toiture, au moins un arbre feuillu à tige haute doit être planté.

Sauf exceptions susmentionnées et celles reprises à l'article 1.4 d) *Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures* et murs et surfaces consolidées* ainsi que dans l'article 1.5d) *Traitement des toitures*, toutes toitures doivent être réalisées en tant que toiture végétalisée plantée en extensif.

Sur les toitures des parties de constructions* « A » « C » et « D » la plantation d'arbres est interdite.

d) Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures* et murs et surfaces consolidées (art. 3 (3) 4d))

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions* correspond à la cote +308,5 m ü NN.

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces du domaine privé et les surfaces du domaine public doivent être réalisées à fleur. Les cotes de niveaux existants des surfaces publiques doivent être reprises.

La partie graphique reprend dans les coupes les remblais et déblais.

Les clôtures* entre deux unités privées doivent être réalisés sous forme de murets en acier corten de teinte rouille ou de haies.

Les murets sont admissibles sur une hauteur minimale de 0,4 m, une hauteur maximale de 1,0 m et une longueur maximale de 3,00 m mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade.

La plantation de haies est admissible sur une longueur de max. 3,00 m mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade.

Les murs de soutènement doivent avoir une hauteur maximale de 1,0 m par rapport à la hauteur de référence et avoir un habillage en acier corten de teinte rouille.

Lorsqu'une surface de toiture des parties de constructions* « A » ou « C » jouxte un logement*, la partie jouxtant le logement* doit être aménagée en toiture-terrasse sur au-moins 15 m².

e) Constructions* et éléments naturels à conserver et constructions à démolir (art. 3 (3) 4e))

La partie graphique reprend les constructions* à conserver.

Aucun élément naturel n'est à conserver ni à démolir.

Aucune construction* n'est à démolir.

f) Aménagement des dépendances* (art. 3 (3) 4f))

L'aménagement de dépendances* est interdit.

g) Servitudes

Servitude de type urbanistique

La partie graphique reprend les servitudes de type urbanistique.

Dans les zones de servitude de type urbanistique « a », les deux derniers niveaux des constructions* doivent respecter les alignements obligatoires* sur au moins 60% de leur longueur cumulée. Les parties restantes doivent accuser un recul de min. 2,00 m.

Le recul doit être réalisé d'un seul tenant.

Dans la zone de servitude de type urbanistique « b », les façades doivent être réalisées en verre transparent et constituer une percée visuelle.

Servitudes de passage privées

La partie graphique reprend les servitudes de passage privées.

Les servitudes de passage privées se limitent aux niveaux en sous-sol et leurs accès. Elles donnent droit au passage pour piétons, cyclistes et automobilistes et sont au profit de tout utilisateur des constructions* de l'îlot*.

Servitude de passage publique

Sous les arcades est instauré un droit de passage piétonnier ouvert au public.

Sur l'ensemble du lot* 49.0 est instauré un droit de passage ouvert au public.

Servitudes de vue

La partie graphique reprend les servitudes de vue autorisant l'aménagement d'ouvertures dans les façades donnant sur les lots* voisins.

Servitudes techniques

Servitude de prise et d'écoulement des eaux

La servitude n° 8 « Acte d'apport Arbed-Agora – Servitude d'écoulement sur terrains d'Agora » est à respecter dans le domaine d'application du présent PAP.

Les détails de mise en œuvre des servitudes sont à régler par contrat dans le cadre de la réalisation du projet de construction, respectivement par convention entre la commune concernée, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le(s) propriétaire(s) des terrains auxquels elles s'appliquent.

1.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier (art. 3 (3) 5)

a) Traitement du premier niveau plein* (rez-de-chaussée)

Sur les îlots 40 à 42 ainsi que 45 et 48, le premier niveau plein* des parties de construction* « A », « C » et « D » doit accuser une hauteur d'étage de 6,00 m. Le premier niveau plein* des parties de construction* « B » doit accuser une hauteur d'étage entre 5,30 m et 6,00 m.

Sur les îlots 43 et 44, le premier niveau plein* des parties de construction* « A », « C » et « D » peut accuser une hauteur d'étage de 6,00 m ou de 9,50 m. Le premier niveau plein* des parties de construction* « B » peut accuser une hauteur d'étage entre 5,30 m et 6,00 m ou entre 8,80 m et 9,50 m.

Le premier niveau plein* doit accuser une hauteur libre sous plafond de min. 5,00 m sur les 5 premiers mètres mesurés à partir des façades donnant sur le domaine public, à l'exception des lots* suivants, pour lesquels la hauteur libre sous plafond de min. 5,00 m est à accuser pour les 10,00 premiers mètres mesurés à partir des façades donnant sur le domaine public.

- îlot 40 façades du lot* 40.1 et 40.3 donnant sur le Sinterbeckenplatz et façades du lot* 40.2 donnant sur le prolongement de la rue Samuel Beckett
- îlot* 41 façades donnant sur le prolongement de la rue Samuel Beckett et la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- îlot* 42 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- îlot* 43 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung
- îlot* 44 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung, façades des parties de construction « A » et « C » donnant sur et le Sinterbeckenplatz et façades de la partie de construction « D » donnant sur le prolongement de la rue John Lennon
- îlot* 45 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung, façades du lot* 45.1 donnant sur le Sinterbeckenplatz et façades du lot* 45.3 donnant sur le prolongement de la rue John Lennon
- îlot* 48 façades donnant sur la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung et le Sinterbeckenplatz

b) Arcades

La partie graphique reprend les parties de lots* dans lesquelles la réalisation d'arcades est obligatoire. Sur les îlots 41 à 44 la réalisation d'arcades est admissible sur toutes les façades du pourtour de l'îlot*.

Sur les lots 45.1 et 48 des arcades peuvent être réalisées du côté de la liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung. Aucune arcade ne peut être construite sur la rue Jean-Jacques Rousseau ou sur la place publique.

Lorsque des arcades sont réalisées, les colonnes doivent se situer sur l'alignement obligatoire* pour constructions* destinées au séjour prolongé. La façade en retrait sous arcades doit se trouver à 3,00 m de celles-ci sur toute sa longueur. La distance entre colonnes peut être choisie librement.

Sur les îlots 41, 42, 45 et 48 les arcades accusent un seul niveau. Sur les îlots 43 et 44 les arcades peuvent accuser un ou deux niveaux.

Les arcades doivent accuser une hauteur libre de 5,00 m, respectivement de 8,00 m lorsqu'elles sont réalisées sur deux niveaux.

c) Traitement des façades

Les matériaux et couleurs employés doivent être identiques pour tous les niveaux pleins*.

Au premier niveau plein*, la part de surface vitrée doit être entre 60% et 90% et être réalisée principalement dans le tiers inférieur. À partir du deuxième niveau plein*, la part de surface vitrée doit être entre 40% et 80%.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité, les panneaux grand format et les systèmes composites d'isolation de la chaleur constituée par une couche d'enduit.

Uniquement les couleurs suivantes sont admissibles :

- rouille
- beige clair
- gris clair
- gris neutre.

Sauf exceptions reprises à l'article 1.5 e) *Éclairage, enseignes et signalisation*, l'installation d'équipements techniques en saillie sur les façades est interdite. L'apposition d'antennes paraboliques en façade est interdite. Chaque immeuble doit être conçu de manière à permettre aux usagers de les installer sur la toiture du dernier étage.

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

Les boîtes aux lettres installées à l'extérieur doivent être intégrées aux façades.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie.

Tout accès carrossable aux garages en sous-sol doit faire partie intégrante de la façade des constructions* et doit assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux. Les fermetures des accès sont obligatoires et doivent être opaques.

Les clôtures sur le domaine public doivent être ajourées. Elles doivent être intégrés discrètement aux constructions* et doivent assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux.

Les connexions entre constructions* doivent être réalisées en verre et être transparentes.

Les sols des balcons* doivent être étanches.

d) Traitement des toitures

Les toitures doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral, respectivement en bois.

La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

Les toitures ne peuvent dépasser le plan de la façade.

Maximum 20% de la surface de la toiture peuvent être occupés par des constructions* ou des installations techniques, respectivement cabanons d'accès.

Si les installations techniques sont placées en toiture, elles doivent être regroupées sur la plus haute toiture. Les cabanons d'accès et les installations techniques doivent laisser un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction*, ne pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein* et avoir une hauteur de max. 3,00 m.

Les équipements de production d'énergie renouvelable peuvent dépasser la limite maximale de 20% de la surface brute de la toiture et le recul de 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction*. Toutefois ils ne peuvent dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max. 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein*.

À l'exception des garde-corps sur les toit-terrasses pour lesquels la disposition peut être choisie librement, les garde-corps doivent laisser un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction* et ne pas dépasser une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec un angle de max 30° par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein*.

Les garde-corps sur les toit-terrasses doivent être transparents.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité, les cabanons techniques et les installations techniques peuvent être regroupées en toiture à la limite mitoyenne.

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques regroupées est obligatoire sur tous leurs cotés y compris leur toiture. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et les toitures. Le verre n'est pas autorisé.

e) Éclairage, enseignes et signalisation

Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Au premier niveau plein* les vitrages opaques sont interdits. L'espace derrière les vitrages doit être perceptible en profondeur à partir de l'extérieur.

Au niveau du premier niveau plein*, les autocollants pour vitres doivent être posés de l'intérieur et garantir une transparence visuelle.

Les lettres formant les logos d'entreprises doivent être accrochées de manière isolée, directement sur la façade et non sur un panneau de support continu.

L'implantation de bannières verticales est admissible à partir d'une hauteur de 3,00 m par rapport au domaine public.

Les panneaux et supports publicitaires doivent se trouver sur les fonds-même de l'entreprise à laquelle ils se rapportent.

La taille maximale des supports publicitaires mobiles est limitée à 594 mm x 841 mm. Leur hauteur ne peut dépasser 1,20 m.

Toutes les enseignes et signalisations confondues ne peuvent avoir une surface en élévation dépassant 25% des ouvertures de façade du premier niveau plein*.

Les câbles et gaines techniques ne peuvent être apposés sur les façades.

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

f) Surfaces consolidées

Les sols sous les arcades doivent être réalisés avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle. Les sols sous les arcades doivent être les mêmes sur toute la longueur de l'îlot et sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public et conformément aux recommandations du Manuel Paysage.

Toutes les surfaces consolidées sont à aménager de manière cohérente et en harmonie avec les autres lots* du PAP selon le plan paysager de la société agora et conformément aux recommandations du Manuel Paysage.

g) Gestion des déchets

Les différents récipients accueillant les déchets doivent être entreposés à l'intérieur des constructions* dans des locaux adaptés à cette destination et dimensionnés en fonction du nombre et de la taille des récipients correspondant au système de tri et de collecte en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Les meubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients n'encombrent pas les espaces extérieurs le jour de la collecte.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 3 (4))

2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

Le taux de cession se présente comme suit:

Terrain				
Surface brute	4,0314 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	1,1190 ha
Surface nette	2,9124 ha	72,24 %	Taux de cession	27,76 %

2.2 Aménagement des voies

Les zones piétonnes doivent être réalisées avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle.

2.3 Remblais et déblais

La partie graphique reprend les remblais et déblais.

2.4 Evacuation des eaux pluviales et usées

Tous les îlots* doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif. La viabilisation des îlots* se fera à partir du PAP 02.02, respectivement du PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale se raccorderont aux canalisations à construire à l'intérieur du présent PAP.

Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP (voir documents supplémentaires) reprend le tracé de la canalisation pour eaux pluviales et usées. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales et usées sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.5 Réseaux d'approvisionnement

Tous les îlots* doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable (AEP). La viabilisation des îlots* se fera à partir du PAP 02.02, respectivement du PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale se raccorderont aux nouveaux réseaux d'AEP à construire à l'intérieur du présent PAP.

Le concept d'AEP joint au dossier du présent PAP (voir documents supplémentaires) indique le tracé des réseaux. Le détail des réseaux sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

La viabilisation de îlots* par les autres réseaux d'approvisionnement tel que gaz, chauffage urbain, électricité, antenne collective et télécommunication est prévue depuis le PAP 02.02 respectivement le PAP 02.04. Les lots* se trouvant en position centrale se raccorderont aux nouveaux réseaux d'approvisionnement à construire à l'intérieur du présent PAP.

Le principe des réseaux joint au dossier du présent PAP (voir documents supplémentaires) indique les tracés possibles de différents réseaux. Le détail des réseaux sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.6 Aménagement des espaces verts

Sans objet.

2.7 Plantations

Les plantations du domaine public doivent se faire d'après les recommandations du Manuel Paysage et en concertation avec la commune concernée.

Les essences admises sont reprises à l'annexe n°1 du présent document.

2.8 Servitudes

Servitude de droit de tréfonds

Sous réserve de la faisabilité technique, est instauré un droit de tréfonds sous le domaine public au profit des lots* suivants :

- lot* 40.2 servitude 40a
- lot* 41.2 servitude 41a
- lot* 41.3 servitude 41b
- lot* 41.4 servitude 41c
- lot* 42.1 servitude 42a
- lot* 42.3 servitude 42b
- lot* 42.4 servitude 42c
- lot* 40.2 servitude 40a
- lot* 43.1 servitude 43a
- lot* 43.2 servitude 43b
- lot* 43.3 servitude 43c
- lot* 44.1 servitude 44a
- lot* 44.2 servitude 44b
- lot* 44.4 servitude 44c
- lot* 45.1 servitude 45a
- lot* 45.3 servitude 45b
- lot* 48.0 servitude 48a et servitude 48.b

Le droit de tréfonds autorise la réalisation de constructions* à partir du deuxième niveau en sous-sol dans les limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines et en accord avec les dispositions de la présente partie écrite.

Servitude de prise et d'écoulement des eaux

Voir article 1.4g) *Servitudes*.

3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2011 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain

10% des 117 logements* à réaliser au minimum sur la totalité des lots*, soit 12 logements*, doivent être réalisés en tant que logements* à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les lots* concernés par cette prescription et le nombre minimum de logements* à coût modéré à réaliser sur ces lot* sont fixés comme suit :

- lot* 40.1 min.1 logement*
- lot* 40.2 min.3 logements*
- lot* 40.3 min.1 logement*
- lot 41.1 min.3 logements*
- lot* 41.2 min.2 logements*
- lot* 45.1 min.1 logement*
- lot* 45.3 min.1 logement*

Les modalités d'application sont arrêtées au niveau de la convention dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Sur tous ces lots*, au cas où un nombre de logements supérieur au nombre minimum de logements requis est planifié, la quote-part de 10% des logements à réserver aux logements* à coût modéré doit être maintenue. La localisation et le type de logement doivent être renseignés dans les plans joints à demande d'autorisation de construire.

3.2 Adaptation concernant le domaine privé

Au cas où le respect de contraintes réglementaires, juridiques ou techniques engendre des solutions hors proportion par rapport aux objectifs des prescriptions des articles 1.3b) alinéa 3 *Emplacements de stationnement*, 1.4d) alinéa 6 *Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures* et murs et surfaces consolidées* et 1.5d) alinéa 10 *Traitement des toitures*, il peut être dérogé à ces articles. En aucun cas, des raisons économiques ne peuvent être invoquées.

3.3 Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

Les documents suivants sont à joindre à la demande d'autorisation de bâtir :

- l'avant-projet sommaire des surfaces extérieures privées (matériaux, plantations, éclairage),
- le projet des façades et la description des matériaux à employer,
- le projet d'équipements publicitaires et des enseignes à partir d'une dimension de 0,4 m² et
- le récapitulatif des surfaces selon le RSBO.

Lors de l'élaboration de ces documents, les recommandations des Manuels Urbain, Paysage, Lumière ainsi que du Manuel pour signalisation et enseigne doivent être pris en considération.

III. ANNEXE 1 : ESSENCES ADMISES**Haies :**

- *Elaeagnus ebbingei*
- *Prunus laurocerasus* (à petites feuilles)
- *Taxus baccata*

Toitures :

- *Acer campestre* 'Elsrijk'
- *Acer saccharinum*
- *Aesculus carnea* 'Briotii'
- *Aesculus parviflora*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Betula typen*
- *Buddleja davidii* 'White Profusion'
- *Carpinus betulus*
- *Cercidiphyllum japonicum*
- *Cercis siliquastrum*
- *Cornus alba* 'Sibirica'
- *Cornus kousa*
- *Davidia involucrata*
- *Fagus sylvatica* 'Dawyck'
- *Fraxinus angustifolia* 'Raywood'
- *Fraxinus ornus*
- *Gleditsia triacanthos* 'Skyline'
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst'
- *Koeleruteria paniculata*
- *Liquidambar styraciflua*
- *Magnolia kobus*
- *Magnolia stellata*
- *Parrotia persica*
- *Prunus cerasifera* 'Nigra'
- *Prunus sargentii*
- *Prunus subhirtella* 'Autumnalis'
- *Prunus subhirtella*
- *Prunus x yedoensis*
- *Quercus robur*
- *Quercus rubra*
- *Sophora japonica*
- *Tilia europaea* 'Pallida'

Domaine public – Espaces rues :

- *Alnus altissima* (à plusieurs troncs)
- *Gleditsia triacanthos* (à plusieurs troncs)
- *Koeleruteria paniculata* (à plusieurs troncs)

Domaine public – Plantations marquantes :

- *Robinia* (min. 180 cm de hauteur)
- *Betula* (min. 180 cm de hauteur)
- *Alnus* (min. 180 cm de hauteur)
- *Fraxinus* (min. 180 cm de hauteur)
- *Juglans* (min. 180 cm de hauteur)
- *Nothofagus* (min. 180 cm de hauteur)
- *Paulownia* (min. 180 cm de hauteur)
- *Prunus* (min. 180 cm de hauteur)
- *Tilia* (min. 180 cm de hauteur)

- Ulmus (min. 180 cm de hauteur)
- Zelkova
- Liquidambar styraciflua (min. 180 cm de hauteur)
- Quercus palustris (min. 180 cm de hauteur)
- Gleditsia triacanthos sunburst (min. 180 cm de hauteur)
- Kolreuteria paniculata (min. 180 cm de hauteur)
- Acer (min. 180 cm de hauteur, à petites feuilles et une cime perméable à la lumière)