

Commune de Sanem

Quartier Belval-Nord

« Zone mixte urbaine (MIX-u) » avec la zone superposée : « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

« Zone d'habitation moyenne densité soumise à un PAP avec COS max 0,6 et CMU 0,8 à 1,2 conformément au PAG – Règlement Spécial BELVAL-OUEST (RSBO) »

suivant la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Sanem

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER 04/04

« PAP Nouveau Quartier 04/04 »

Partie écrite

Référence: <u>17798/39C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>23/05/2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



Version initiale 04.08.16

Version modifiée 10.03.17

Suite à l'avis du Ministère de l'Intérieur du 3 janvier 2017 (réf. 17798/39C)

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

FABECK ARCHITECTES s.à r.l.

Commune de Sanem	1
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER 04/04	1
« PAP Nouveau Quartier 04/04 »	1
1 Règles d'urbanisme générales	3
1.1 Objet	3
1.2 Portée	3
1.3 Situation foncière	3
1.4 Contraintes et Servitudes	3
1.5 Règlement d'urbanisme particulier	4
2 Aménagement du domaine privé	5
2.1 Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées	5
2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations	6
2.3 Degré d'utilisation du sol	8
2.4 Implantation des constructions	9
2.5 Gabarit des constructions	10
2.6 Toitures	11
2.7 Infrastructures techniques	12
2.8 Façades et saillies	13
2.9 Aménagement des espaces extérieurs privés	13
2.9.1 Espaces privés à usage commun	13
2.9.2 Espaces verts privés	14
2.10 Stationnements et surfaces carrossables sur fonds privé	15
2.11 Volumes ou gabarits à démolir	15
2.12 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public	15
2.13 Servitude de passage et d'usage	15
2.14 Logements à coûts modérés	16
3 Aménagement du domaine public	17
3.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune	17
3.2 Aménagements extérieurs sur fonds publics	17
3.3 Stationnements et surfaces carrossables sur fonds publics	17
3.4 Aménagements des espaces verts publics	17
3.5 Remblais et déblais de terre	18
4 Règles d'urbanisme spécifiques	19
4.1 Lots 1 et 2	19
4.2 Lots 17, 19, 20 et 21	20

1 Règles d'urbanisme générales

1.1 Objet

Le présent plan d'aménagement particulier PAP 04/04 a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Commune de Sanem et du Règlement Spécial Belval-Ouest (RSBO).

Le plan d'aménagement général de la commune de Sanem a fait l'objet d'une **modification ponctuelle**¹ suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et en se basant sur le règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011, et il a été autorisé le 28/04/2016 (réf. 39C/016/15).

La présente « partie écrite » fait partie intégrante du PAP 04/04 et il fait référence à la partie graphique «PAP_FA_BO_PLA_PAP0404_v07». La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Le PAP 04/04 reste soumis au PAG ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem, notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

1.2 Portée

Le présent PAP 04/04 est établi sur base des projets directeurs des quartiers respectifs porté sur des fonds situés à Belval dans la partie du quartier « Belval-Nord », et sur la modification ponctuelle du PAG de la commune de Sanem.

La « Zone mixte urbaine (MIX-u) », la zone superposée : « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et la « Zone d'habitation moyenne densité soumise à un PAP avec COS max 0,6 et CMU 0,8 à 1,2 conformément au PAG – Règlement Spécial BELVAL-OUEST (RSBO) ».

Les fonds couverts par le présente PAP 04/04 sont situés sur les terrains de la Commune de Sanem.

1.3 Situation foncière

La société Agora s.à r.l. & Cie, la société SNHBM s.a., la société TECHNOCONSULT s.a., et l'Etat luxembourgeois sont propriétaires des terrains dont fait l'objet le PAP 04/04. Un extrait cadastral est annexé dans le rapport justificatif.

1.4 Contraintes et Servitudes

Servitude de prise et d'écoulement d'eau

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

La collecte et le stockage dans des réservoirs souterrains des eaux de précipitation provenant des surfaces scellées et des toitures ne sont pas autorisées.

¹ Cf. *Modifications ponctuelles du Plan d'Aménagement Général* concernant le quartier Belval-Nord de la Commune de Sanem, autorisé le 28/04/2016, en annexe.

1.5 Règlement d'urbanisme particulier

Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine privé. Les plans d'exécution relatifs à la demande de l'autorisation de bâtir précisent cet aménagement. Lors de l'élaboration des documents, les recommandations du Manuel Urbain et Paysage² doivent être pris en considération.

² Cf. *Manuel Urbain et paysage* du 4 août 2016, Territoires Lanscape Architects, en annexe.

2 Aménagement du domaine privé

2.1 Délimitation et contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP 04/04 couvre une surface d'environ 3 ha dans les secteurs de planification du site Belval-Nord sur le territoire de la commune de Sanem.

Le PAP 04/04 prévoit la création de 6 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 **18.952m²**

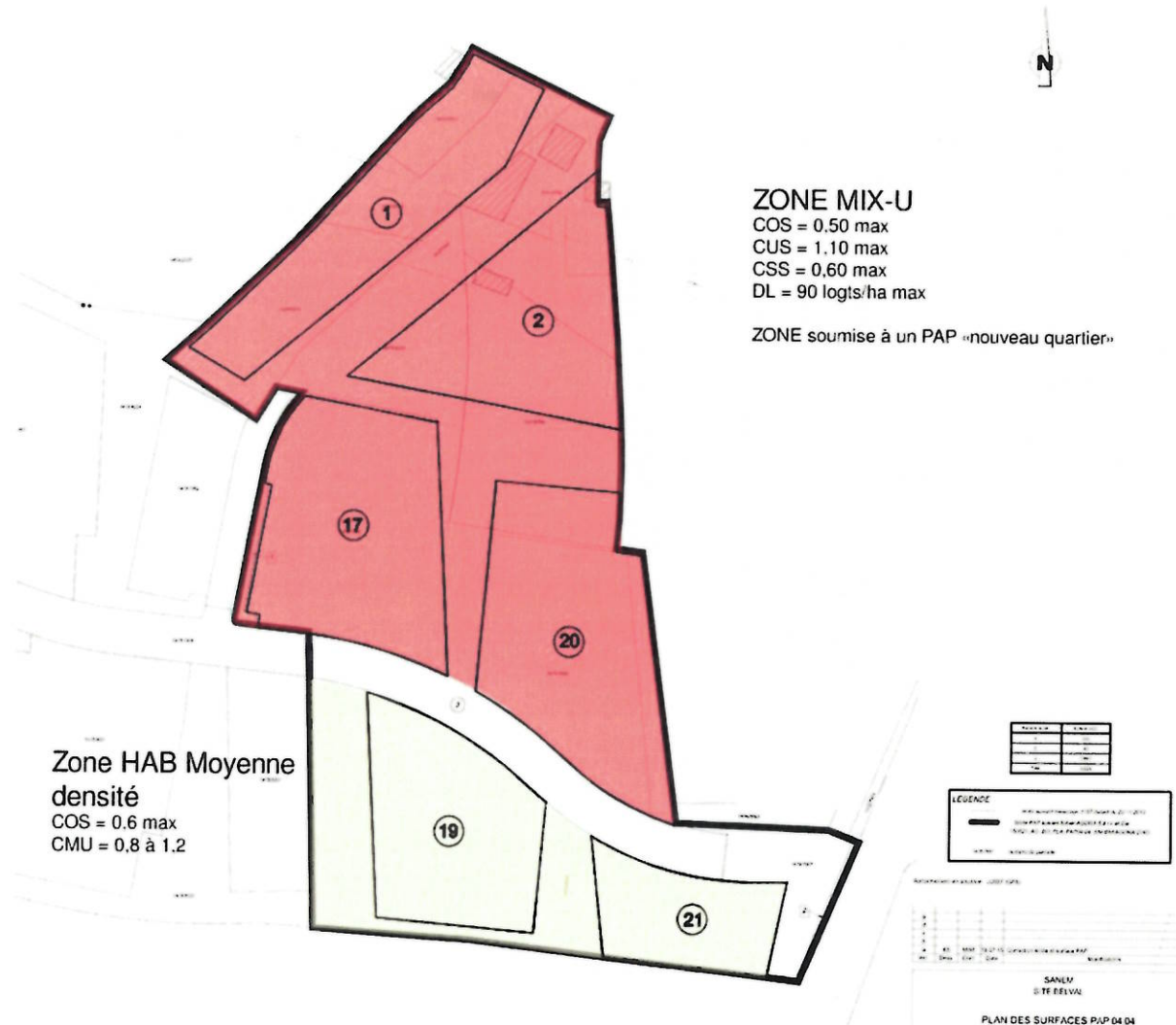
N° lot	Surface approximative en m ²
Lot 1	3.592
Lot 2	3.358
Lot 17	3.501
Lot 19	2.977
Lot 20	3.872
Lot 21	1.654
Total :	18.952



Projet directeur Belval-Nord (Elyps-Mars Group – du 25/05/2009 et modifié par Agora le 21/06/2016)

Surface du secteur PAP 04.04 total	30 025 m² (3 hectares 00 a 25 ca)	100%
Surface totale des îlots privés	18 952 m ² (1 hectare 89 a 52 ca)	63,12%
Espaces verts privés communaux « Public Green »	5 012 m ² (50 a 12 ca)	16,69%
Surfaces des voies de circulation et places publiques	6 061 m ² (60 a 61 ca)	20,19%
Fonds destinés à être cédés à la commune ³	6 061 m² (60 a 61 ca)	20,19%

³ Les modalités de la cession des fonds destinés à être cédés à la commune de Sanem pour l'ensemble du PAP Belval-Nord sont repris dans la convention entre l'administration communale et le lotisseur, conformément à la législation en vigueur.



Plan des surfaces PAP 0404 (Geocad)

2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Fonctions admissibles, mixité des fonctions et densité de logement

Les lots **1, 2, 17 et 20** sont situés dans la « Zone mixte urbaine (MIX-u) » et la zone superposée : « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Leur mode d'utilisation répond donc à la définition suivante :

La **zone mixte urbaine (MIX-u)** couvre les parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1600-2500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public sont limités à 2000m², des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- Les établissements socioculturels;
- Les activités économiques, les établissements de service publics et privés;
- Les petites et moyennes entreprises ;
- Les équipements touristiques.

D'autres affectations peuvent être autorisées à condition d'être compatibles avec les affectations prévues pour la surface couverte par le PAP.

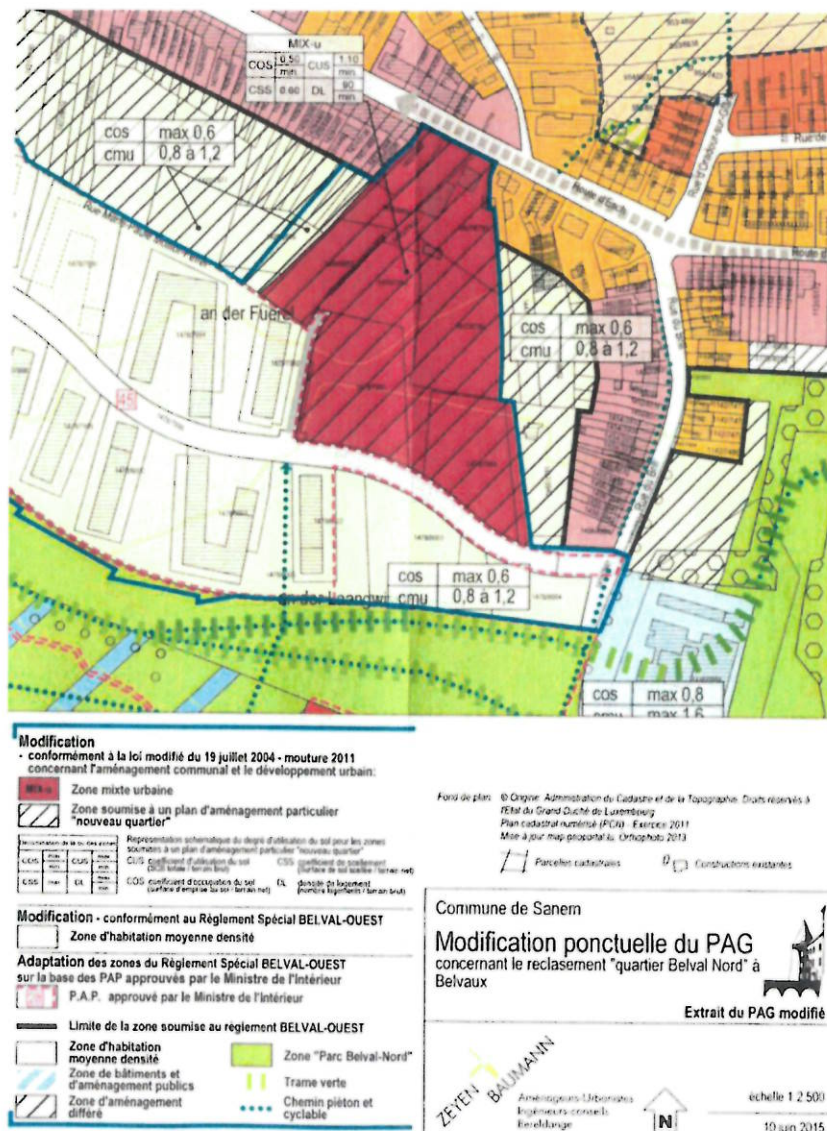
Les valeurs minima et maxima suivantes sont à respecter pour cette zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

COS= 0,50 max.

CUS= 1,10 max.

CSS= 0,60 max.

DL= 90 logements/ha max.



Extrait du projet de modification ponctuelle du PAG autorisé le 28/04/16

Les lots projetés 19 et 21 sont situés sur la « **Zone d'habitation moyenne densité** soumis à un PAP avec COS max 0,6 et CMU 0,8 à 1,2 conformément au PAG – Règlement Spécial BELVAL-OUEST (RSBO) »

Seront autorisés :
Habitat
Services de proximité
Commerces de proximité
Gastronomie
Equipements publics
Equipements collectifs
Sports et loisirs

Remarque :

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

Densité :

COS max 0,6
CMU max 0,8 à 1,2

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

- L'affectation des rez-de-chaussées des bâtiments situés sur le lot 2 (autour de la piazza) est principalement prévue pour les commerces et les services de la commune. Le logement n'est pas exclu afin d'éviter tout local vide et non habité.
- L'affectation des sous-sols est seulement prévue pour les parties secondaires (parkings, caves, buanderies, stockage, etc.)
- L'affectation des socles des tours (lots 17 et 20) est prévue pour l'habitat ou toute autre affectation autorisée dans la zone attribuée au lot.
- L'utilisation des toits en tant que terrasse privée individuelle et/ou communautaire est autorisée.

Les commerces de détail autorisables sont limités aux activités commerciales de proximité, ainsi qu'aux activités commerciales qui sont complémentaires aux infrastructures commerciales communales déjà existantes sur le site.

2.3 Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol⁴, des surfaces construites brutes⁵ et des surfaces de scellement au sol (surface scellée⁶).

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

La surface d'emprise au sol, la surface construite brute et la surface scellée réalisables, sont spécifiées pour chaque lot, tel que repris dans la partie graphique et les tableaux ci-après :

⁴ Surface d'emprise au sol: 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 (cf. Règlement spécial Belval-Ouest ou le RGD)

⁵ Surface construite brute: on entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

⁶ Surface scellée : 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 de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Zone Mixte-Urbaine :

N° lot	Cos max	Cus max	Css max	DI max
Lot 1	0,46	0,17	0,69	
Lot 2	0,51	0,21	0,71	
Lot 17	0,43	0,16*	0,52*	
Lot 20	0,37	0,17*	0,54*	
Total	0,44	0,72*	0,60*	53

PAG	0,5	1,1	0,6	90
------------	------------	------------	------------	-----------

Zone d'habitation moyenne densité :

N° lot	Cos max	Cmu max
Lot 19	0,30*	0,98*
Lot 21	0,28*	1,08*
Total	0,29*	1,02*

PAG	0,6	1,2
------------	------------	------------

*Les coefficients moyens COS, CMU, CUS et CSS des lots 17, 19, 20 et 21 sont établis sur base des surfaces terrains nets majorés de la quote-part Public Green⁷ (quote-part définie lors de l'élaboration du projet directeur Belval-Nord), et respectent les coefficients définis pour la zone. Les tableaux récapitulatifs du projet directeur (Abb10+10+10 ter) permettent le suivi et la vérification de l'observation des coefficients de densité et d'occupation du sol, fixés par le Règlement Spécial « Belval-Ouest » pour la zone concernée.

Densité totale PAP = 74 logts/hectare brute (PAG = 90 logts/hectare brute)

Remarque :

Les coefficients COS, CMU, CUS et CSS sont fixés pour chaque lot, et respectent les coefficients définis pour la zone déterminée par la modification ponctuelle du PAG.

Les coefficients COS, CMU et CSS du règlement spécial BO/PAG et de la modification ponctuelle du PAG sont fixés pour le terrain à bâtir net du quartier.

Le coefficient CUS de la modification ponctuelle du PAG est fixé pour le terrain à bâtir brut du quartier.

2.4 Implantation des constructions

Type et disposition des constructions

Constructions principales hors-sol :

Les surfaces de terrain à bâtir pour les constructions principales hors-sol sont déterminées dans la partie graphique du PAP 04/04 en respectant les valeurs minimales et maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

⁷ Cf. Plan directeur Belval-Nord, Agora, en annexe.

Dans le cas des bâtiments en forme de U, aucune autre construction à l'intérieur de la cour inférieure n'est admise, à l'exception des constructions d'accès (escaliers, ascenseurs ou similaires).

Constructions en sous-sol :

Les surfaces de terrain à bâtir pour les constructions principales en sous-sol sont déterminées dans la partie graphique du PAP 04/04 à l'intérieur des limites maxima constructibles des constructions en sous-sol.

Profondeurs et reculs des constructions

Reculs aux limites (pour les lots 17, 19, 20 et 21):

- Le recul des constructions sur la limite antérieure du lot, par rapport au domaine public, est de minimum au moins 2,00 m
- Un recul de 3,00 m minimum sur la limite postérieure du lot par rapport au domaine privé.

Passages piétonniers autorisés suivant indication dans la partie graphique:

- Les passages autorisés suivant indications de la partie graphique et suivant les indications dimensionnelles ci-dessous, sont pour les lots suivants :

Lot 17

- 2 niveaux avec une distance minimale de 6,00 m
- 3 niveaux avec une distance minimale de 4,50 m (les ouvertures en façade destinées au séjour prolongé ne sont pas autorisées)

Lot 19

- 1 niveau avec une distance minimale de 9,00 m

Les distances minimales sont mesurées au point le plus rapproché entre les façades secondaires opposées dans le même lot.

- Dans le cas de la disposition d'une ou plusieurs ouvertures d'une pièce de vie dans cet espace intermédiaire, la distance minimale à respecter entre les bâtiments est de 6,00 m.
- Les entrées, escaliers, et/ou passerelles à l'intérieur de cet espace intermédiaire sont admis seulement si la toiture des bâtiments couvre la distance entre les corps de bâtiments opposés.
- La disposition des abris et des espaces clos n'est pas autorisée.
- L'accès aux espaces verts communs du Public Green doit être garanti à partir de la cour intérieure.

2.5 Gabarit des constructions

Niveaux pleins

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

Sont considérés comme niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne d'acrotère, ayant une hauteur libre d'au moins 2,55 m pour les logements, et d'au moins 2,80 m pour les commerces ou les services de la commune.

Les socles des bâtiments ne sont pas considérés comme des niveaux pleins, à l'exception des socles des bâtiments TOURS des lots 17 et 20 dont les niveaux au niveau de la rue desservante sont considérés comme niveau plein avec les affectations permises, et à condition que les locaux soient équipés d'éclairage naturel.

Remarque : Les niveaux de voie de circulation sont définis à titre indicatif dans la partie graphique, et ils seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (convention et projet d'exécution).

Hauteurs des constructions

La hauteur de référence est unique et mesurée dans l'axe de la construction à partir du point de référence indiqué en partie graphique.

Les hauteurs à l'acrotère pour les constructions principales sont fixées pour chaque lot par bâtiment dans le tableau ci-après :

N° lot	Hauteur à l'acrotère maximale	Hauteur du socle maximale	Type de toiture
Lot 1	A1 :323.33 B1 :320.70	A1 :309.22 B1 :308.00	Toiture plate / toiture plate végétalisée
Lot 2	A2 :323.32 B2 :323.32	A2 :309.22 B2 :309.22	Toiture plate / toiture plate végétalisée
Lot 17 Tour	314.70 323.70	305.00	Toiture plate/ toiture végétalisée
Lot 19 Tour	312.30 324.30	302.60	Toiture plate / toiture végétalisée
Lot 20 Tours	314.70 323.70	305.00	Toiture plate / toiture végétalisée
Lot 21 Tour	311.50 323.50	301.80	Toiture plate/ toiture végétalisée

Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture verte végétalisée (accessibles ou non), et uniquement dans ce cas, la hauteur acrotère peut être augmentée de 0,50 m au maximum.

La hauteur d'acrotère doit être uniforme par corps de bâtiment, et uniquement dans ce cas, la hauteur acrotère peut être augmentée de 0,50 m au maximum.

2.6 Toitures

Forme et pente des toitures

Les formes de toiture suivantes sont admises :

- Toits plats (toiture graviers, toiture végétalisée, toiture terrasse).

Les toits de feuille de PVC ou de bitume sans couverture sont interdits.

Son traitement devra faire l'objet d'un soin particulier, comme s'il s'agissait d'une cinquième façade.

Toiture végétalisée

Les surfaces des toitures doivent être aménagées en toiture végétalisée (surface minimale admise de 70 %, les 30% restants sont destinés aux passages et aux superstructures).

Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comprendre un avant-projet détaillé de la conception de la toiture.

Superstructures

Des constructions exceptionnelles sont autorisées en toitures aux conditions suivantes:

- Les constructions pour installations techniques sont admises à l'intérieur d'un gabarit théorique à 30° avec comme point de référence la hauteur d'acrotère de la construction et ayant une hauteur

maximale de 3,00 m par rapport au niveau fini de la toiture, tout en respectant un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement de la corniche, et avec une pente de toiture comprise entre 0° et 7° obligatoire.

- Dans le cas d'équipements de production d'énergies renouvelables, les constructions ou installations techniques peuvent dépasser la surface maximale admise (30%) à condition de respecter le recul de 3,00 m par rapport à l'alignement de la corniche et le recul de 6,00 m par rapport à l'alignement de la corniche vers la rue.
- Les constructions pour l'accès à la toiture sont admises sous les mêmes conditions que les installations techniques, sauf pour les accès des tours côté rue (rue Waassertrap, rue projetée) où les accès doivent respecter un recul d'au moins 3,00 m à partir du niveau fini par rapport à l'alignement de la corniche latérale et un recul de 6,00 m par rapport à l'alignement de la corniche frontale vers la rue.
- L'installation de garde-corps et l'aménagement de terrasses n'est pas admise aux bords extérieurs des bâtiments, elle doit respecter un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement de la corniche et de la façade principale côté rue, d'un minimum de 2,00 m par rapport à la façade latérale à l'intérieur d'un gabarit théorique à 30° avec comme point de référence la hauteur d'acrotère de la construction et ayant une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture.

Les installations et équipements techniques en toiture devront être munis d'un habillage sur toutes les faces verticales et horizontales.

Les matériaux autorisés sont des bardages et tôles métalliques pleines et perforées, des métaux déployés et des lamelles.

Le degré de perforation devra être de manière à ne pas dépasser un coefficient de vide de 50 % pour les tôles/bardages perforés de manière à garantir une protection visuelle efficace.

La finition extérieure devra être dans des tons gris et d'aspect non-réfléchissant.

Les constructions pour installations techniques, les équipements de production d'énergies renouvelables, les constructions pour l'accès à la toiture et l'installation de garde-corps et aménagement de terrasses doivent être représentées séparément dans la demande de construire à soumettre.

2.7 Infrastructures techniques

Poubelles et locaux techniques :

Un local de compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communal est à disposer à l'intérieur des constructions.

Une surface pour entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, de 2,50 m² au minimum est à prévoir par unité de logement. Soit la surface fait parti d'un local à usage commun, soit la surface est additionnelle à la cave.

Une surface buanderie de 8,00 m² au minimum est à prévoir pour les immeubles collectifs. Pour tout logement additionnel, il faudra prévoir 1, 00 m² au minimum par logement en plus.

Une surface pour l'emplacement des poubelles, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants, est à prévoir par unité de logement.

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 immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients n'encombrent pas les espaces extérieurs le jour de la collecte.

Un local de 5,00 m² au minimum servant de cave privative en sous-sol est à prévoir pour chaque unité de logement.

2.8 Façades et saillies

Traitement des façades

Le choix des matériaux ainsi que leur traitement doit être de grande qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux par lot.

Pour les matériaux de façade, les enduits de façade minérale dans des couleurs couvertes et claires sont prescrits.

L'apposition d'antennes paraboliques en façade ou de climatiseurs est interdite. Chaque immeuble doit être conçu de manière à permettre aux usagers de les installer sur la toiture du dernier étage.

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

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

Traitement des socles

Pour les matériaux de socle, le béton vu ou les enduits de façade minérale dans des couleurs couvertes et claires sont prescrits.

Une teinte d'enduit pour le socle différente de celle de la façade est admise, mais elle devra cependant être uniforme à l'intérieur de l'îlot.

L'habillage en pierre, à base minéral est autorisé.

Le traitement du socle recevra une finition particulière afin de s'intégrer au mieux au site de Belval-Nord.

Saillies

La construction de saillies au-delà des limites constructibles n'est pas autorisée.

La réalisation de loggias est obligatoire.

Une dérogation des limites maxima constructibles est admise dans le cas :

- Auvents, avant-toits (1,00 m maximum et conserver un passage libre d'au moins 3,00 m sur le domaine public).
- Marquises contemporaine avec support aluminium (0,50 m maximum, avec une position ouverte de 3,00 m maximum afin d'avoir un passage libre d'au moins 3,00 m sur le domaine public).

Dans le cas des bâtiments en forme de U, aucune construction à l'intérieur de la cour inférieure n'est admise, à l'exception de constructions d'accès (escaliers, ascenseurs ou similaires).

2.9 Aménagement des espaces extérieurs privés

2.9.1 Espaces privés à usage commun

(Espace privé à usage commun en partie graphique)

Les espaces privés peuvent être aménagés différemment suivant la programmation envisagée. Leur traitement, essentiellement minéral, doit également comprendre des surfaces destinées à la plantation.

Les terrasses privées non couvertes sont admises avec une profondeur maximale de 3,00 m, suivant l'indication : *Espace privé à usage commun – terrasses sont autorisées* en partie graphique.

Les espaces attenants à l'espace des rues et à l'espace vert à usage public doivent être aménagés sous forme de prés (Offene Wiesenlandschaft) avec des arbres isolés, groupes d'arbres et buissons d'espèce indigène à feuillage non persistant.

L'installation d'aires de jeux et de détente sont admises.

Les aménagements privés situés aux entrées individuelles des logements peuvent être admises. Elles devront s'intégrer harmonieusement à l'espace extérieur commun.

Espaces privés à usage commun scellés

(Espace privé à usage commun scellé en partie graphique)

Les espaces dédiés au passage piétonnier vers un palier plus élevé permet la construction de rampes d'accès ou d'ascenseurs pour les personnes à mobilité réduite. L'aménagement sous ces espaces peut abriter des locaux pour les poubelles, les vélos, etc. tout en conservant un ensemble harmonieux.

L'emprise maximale des espaces pouvant être scellés par lot est indiquée dans la partie graphique. L'utilisation de revêtements écologiques est à privilégier pour toute surface dont l'utilisation le permet.

L'aménagement des espaces extérieurs privés (plantations, remblais/déblais, clôtures, murs, surfaces scellées, etc.) fera l'objet des demandes en autorisation de bâtir.

Les dimensions de ces aménagements extérieurs sont laissés au libre choix de l'architecte paysagiste ou architecte en charge de la réalisation de l'ensemble paysager du domaine privé, en respect du règlement des bâtisses de Sanem.

2.9.2 Espaces verts privés

(Espace vert privé en partie graphique)

Les espaces verts privés sont destinés à recevoir des plantations (arbres isolés, groupe d'arbres ou buissons d'essence locale). Leur traitement principalement végétalisé peut comprendre des surfaces minérales (terrasses privatives, accès, etc.).

Les terrasses sont localisées en façade postérieure de la construction et s'inscrivent dans les limites maximales définies en partie graphique, avec une profondeur maximale de 3,00 m).

Les plantations à feuillage persistant ne sont pas admises.

Pour l'aménagement des jardins privés, seul des espèces indigènes et à feuillage non persistant sont admises.

Pour la plantation des haies sont exclusivement admises les espèces « Fagus Silvatica » et « Carpinus Betulus » (la hauteur maximal est fixée à 1,00 m).

Abris de jardins

Les abris de jardin sont autorisés à l'arrière des constructions à logements unifamiliales et plurifamiliales bénéficiant d'un « rez-de-jardin ». Ils doivent s'inscrire dans les limites maximales constructibles pour dépendances définies en partie graphique (à représenter en partie graphique, car ils entrent dans le calcul du CUS). Leur emprise au sol ne peut dépasser une surface de 3,00 m², avec une profondeur maximale de 2,00 m et une largeur maximale de 1,50 m, et une hauteur hors tout de 3,00 m par rapport au terrain aménagé.

Chaque abris de jardin doit être identique par lot, en matériau léger tel que le bois, et s'intégrer harmonieusement à l'ensemble du projet d'habitations.

Pour le revêtement de façade des abris de jardin sont admis des matériaux métalliques ou en bois.

Les revêtements en matières synthétiques imitant des matériaux naturels et des matériaux réfléchissants sont interdits.

2.9.3 Mobilier urbain, enseignes

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. Pour les lots 1 et 2, le concept publicitaire doit faire parti de la demande d'autorisation de construire.

Les enseignes animées ou clignotantes sont interdites.

Les vitrages entièrement opaques sont interdits.

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

2.10 Stationnements et surfaces carrossables sur fonds privé

Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

Pour chaque logement ou unité d'habitation des lots 1 et 2, un nombre maximum de 1,5 emplacement de stationnement pour voiture doit être garanti.

Le nombre d'emplacements maximum de stationnement privées pour des autres affectations (commerces, bureaux, services publiques, etc.) a respecté est :

- 1 emplacement pour 30 m² de surface construite brute destinée aux commerces
- 1 emplacement pour 60 m² de surface construite brute destinée aux services
- 1 emplacement pour 85 m² de surface construite brute destinée aux administrations et aux bureaux

(valeurs issues du Concept de mobilité de Belval).

Les emplacements privés dans le cadre de logement collectif sont exclusivement admis dans les garages souterrains.

La largeur d'un emplacement de stationnement est fixée à 2,50 m de largeur minimum pour 5,00 m de profondeur. Pour chaque tranche de 50 emplacements, un emplacement d'une largeur minimal de 3,50 m doit être réservée aux personnes à mobilité réduite.

L'air de manœuvre pour le stationnement en sous-sol est de 6,00 m minimum.

Les emplacements pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur des constructions avec un accès direct vers l'extérieur pour l'affectation habitation et ils peuvent être prévus à l'extérieur pour toutes les autres affectations.

Des emplacements couverts pour les bicyclettes destinées aux visiteurs sont autorisés.

Accès carrossables

Les zones d'implantation des accès carrossables admis sont indiquées dans la partie graphique.

Tout accès doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

2.11 Volumes ou gabarits à démolir

Dans le domaine d'application PAP 04.04, les éléments bâtis à démolir sont indiqués dans la partie graphique. Il s'agit d'une maison d'habitation et d'une annexe.

2.12 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public

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

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public seront précisés dans le cadre des documents de projet d'exécution, convention d'exécution, en vue de la mise en œuvre du présent PAP.

2.13 Servitude de passage et d'usage

Les servitudes de passage et d'usage pourront concerner des accès piétons, des accès carrossables, des emplacements de stationnement, des espaces verts, des placettes.

Les détails des traitements des servitudes sont réglés dans le Manuel Paysage, et les détails de mise en œuvre sont spécifiés dans les conventions contractuelles entre la commune et les propriétaires des terrains auxquels elles s'appliquent.

Les surfaces privées comprennent des servitudes conventionnelles pour les occupants et pour le public.

2.14 Logements à coûts modérés

Il sera réservé 10 % des logements construits à la réalisation de 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 conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur, conformément à la législation en vigueur.

3 Aménagement du domaine public

3.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Surfaces du domaine d'application du PAP 04/04 : +/- **30 025 m²** (3 hectares 00 a 25 ca) 100%

Domaine privé :

Surface totale des îlots privés : 18 952 m² (1 hectare 89 a 52 ca) 63,12%

Espaces verts privés communaux « Public Green » : 5 012 m² (50 a 12 ca) 16,69%

Domaine public :

Surfaces des voies de circulation et places publiques 6 061 m² (60 a 61 ca) 20,19%

Fonds destinés à être cédés à la commune⁸ **6 061 m²** (60 a 61 ca) **20,19%**

3.2 Aménagements extérieurs sur fonds publics

Les voies et les places publiques sont à aménager avec les matériaux autorisés par la Commune et conformément aux documents du projet d'exécution et de convention d'exécution, établis sur base du « Manuel Paysage Belval-Nord » approuvé par le collège du Bourgmestre et échevins.

Le choix des matériaux **doit être autorisé par la Commune** et leur traitement doit être de grande qualité et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux.

3.3 Stationnements et surfaces carrossables sur fonds publics

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

La disposition exacte des places de stationnement destinée aux visiteurs (hors commerces et services) sera fixée par des plans détaillés du projet d'exécution, avec un ratio de 0,2 à respecter par unité d'habitation.

Le stationnement prévu dans l'espace rue et les places à usage public, se dénombre à environ un total de 63 emplacements (43 emplacements pour le nord du PAP, et 20 emplacements pour la rue Waassertrap).

3.4 Aménagements des espaces verts publics

(Espace libre vert public en partie graphique)

Les espaces verts privés communaux « Public Green » sont à aménager conformément aux plans d'exécution établis sur base du Manuel Paysage Belval-Nord.

⁸ Les modalités de la cession des fonds destinés à être cédés à la commune de Sanem pour l'ensemble du PAP Belval-Nord sont repris dans la convention entre l'administration communale et le lotisseur, conformément à la législation en vigueur.

Le projet d'exécution tiendra compte des impératifs fixés par le Plan Directeur Gestion des Eaux à Belval (accord de principe AGE-15.10.10), concernant la rétention/ contrôle des eaux de pluie pour les surfaces concernées par le PAP 04/04.

Le maintien de la végétation naturelle existante est à considérer comme prioritaire lors des aménagements à réaliser.

3.5 Remblais et déblais de terre

Les modifications du terrain naturel sont à réduire au minimum.

4 Règles d'urbanisme spécifiques

Les prescriptions urbanistiques définies aux articles précédents sont précisés lot par lot comme suit.

4.1 Lots 1 et 2

Mode détaillé d'utilisation du sol, affectations

Les lots 1, 2, sont situés dans la « Zone mixte urbaine (MIX-u) » et la zone superposée : « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Dans le cas de l'affectation « habitat », un nombre minimal de logements collectifs est à réaliser dans les lots 1 et 2. Au minimum 60% de la surface construite brute de ces lots est à dédier au logement.

Dans l'objectif de garantir une mixité des fonctions, les surfaces au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A1 sont réservés au commerce.

Concernant les surfaces des rez-de-chaussées des bâtiments A2, B1 et B2, le logement n'y est pas exclu pour éviter tout local vide et non habité.

Toute fois, et notamment pour le lot 2, il sera important de privilégier un caractère d'accessibilité et d'ouverture au public pour animer le quartier.

Toutes autres affectations que l'habitat sont principalement situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

Type et nombre d'unités de logements

Les lots 1 et 2 sont composés principalement d'habitations collectives, qui ont la possibilité de distribuer au rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces de proximité et aux services de la commune.

TYPE mixte : surfaces minimales dédiées aux commerces et services de la commune + logements collectifs :

Lots	% minimal SCB commerces + services	Nombre total de logements
1	15	31
2	20	37

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

La surface habitable nette moyenne au logement devra être de 80 m² et au minimum :

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

Mixité des fonctions

Les établissements destinés au commerce ou autre activité de proximité de service public et privé sont situés principalement au rez-de-chaussée, en bordure de la route d'Esch, le long des axes piétonniers et autour de la « piazza » (espace privé à usage public situé sur le lot 2).

Y sont toutefois tolérés, à condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- Les établissements socio-culturels ;

- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Niveaux en retrait

Les niveaux en retrait sont situés au-dessus du dernier niveau plein et peuvent être exploités au maximum à 80% par rapport au dernier niveau plein. Une hauteur minimale sous plafond de 2,50 m est requise.

4.2 Lots 17, 19, 20 et 21

Mode détaillé d'utilisation du sol, affectations

Les lots **17 et 20** sont situés dans la « Zone mixte urbaine (MIX-u) » et la zone superposée : « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les lots **19 et 21** sont situés dans la « **Zone d'habitation moyenne densité** soumis à un PAP avec COS max 0,6 et CMU 0,8 à 1,2 conformément au PAG – Règlement Spécial BELVAL-OUEST (RSBO) ».

Type et nombre d'unités de logements

Dans le cas de l'affectation « habitat », un nombre minimal de logements de type familial est à réaliser pour chaque lot.

Les formes d'habitat familiales valables sont :

TYPE A :

- Maisons en rangée avec 3 chambres minimum, 2 emplacements de garage fermé et un jardin privatif.

TYPE B :

- Appartements sur 2 niveaux maximum, avec 3 chambres minimum et une surface habitable nette minimale de 120 m², avec un accès direct à un jardin privatif individuel ou un accès direct vers un jardin en toiture.

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

Lots	Nombre d'unités d'habitation max.	Nombre minimal TYPE A	Nombre minimal type B
17	49	0	4
19	42	0	4
20	53	0	3
21	26	4	0

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

La surface habitable nette moyenne au logement devra être de 80 m² par bâtiment et au minimum :

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

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

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

Traitement des façades et saillies

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

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières synthétiques imitant des matériaux naturels sont interdits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité, les bardages métalliques ou en panneau en produit aggloméré de grand format, ainsi que la brique apparente.

Uniquement les couleurs claires à dominance BLANC sont admissibles :

- blanc
- blanc cassé
- blanc - gris clair

Les surfaces en maçonnerie vue sont interdites.

La réalisation de loggias est obligatoire, avec un nombre minimal de loggias par bâtiment tels que:

- 80% du nombre d'unités de logement par bâtiment doivent disposer de loggias ou terrasses au rez-de-chaussée niveau jardin avec une profondeur minimale de 2,00 m.

Les garde-corps sont à concevoir comme garde-corps à barreaux ou fer plat verticaux, de finition laquée et de teinte foncée.

Les garde-corps en verre transparent sont également admis.

Le dessin du garde-corps devra être uniforme à l'intérieur de l'îlot.

Traitement des socles

L'habillage en pierre, à base minéral est autorisé, mais tout parement à base de pierres reconstituées est interdit.

Les surfaces de béton vu sont à prévoir avec un coffrage structuré.

Selon l'affectation donnée à l'espace du socle (parking ou salle polyvalente), le traitement du socle recevra une finition particulière, de manière à réduire l'effet de hauteur du socle (côté sud du lot 2) et d'offrir aux logements situés au rez-de-chaussée une qualité de vie environnementale.

De plus, les ouvertures (éclairage) sont admises, à condition qu'elles soient intégrer harmonieusement au concept architectural.