

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « BEI WELLESCHTRAUSCH »

À BELVAL NORD

PARTIE ECRITE

Référence: 17911/39C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15/06/2017  
Le Ministre de l'Intérieur

  
Dan Kersch

C

PAP : 16/07  
Réf. Ministre : 17911/39C

Modifié suite à l'avis de la Cellule  
d'évaluation du **16 janvier 2017.**

COMMUNE :

PARCELLE :

N° 1296/7594 ; N°1297/5762 ; N°1297/7595 ; N°N°1309/7596 ; N°  
1681/7806 ; N°1681/7783 ; N°1681/7804 ; N°1681/7892 ;  
N°1681/7893

MAITRE DE  
L'OUVRAGE :

**XENILUX S.A.**  
DÉLEGUÉ : **TRACOL IMMOBILIER S.A.**  
ZONE I ROHLACH  
L-5280 SANDWEILER

PROPRIÉTAIRES :

**XENILUX S.A. ; COMMUNE DE SANEM ; SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT AGORA**

CONCEPTION :

**ESPACE ET PAYSAGES**  
12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL  
L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE  
TEL : 26 17 84  
FAX : 26 17 85  
E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

DATE :

15 FEVRIER 2017

## PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER BEI WËLLESCHTRAUSCH

### PARTIE ECRITE

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1	OBJET.....	3
<b>2</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>3</b>
2.1	LA DELIMITATION ET LA CONTENANCE DES PARCELLES INITIALES ET PROJETEES .....	3
2.2	MODE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL – AFFECTATIONS.....	4
2.3	DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS.....	5
2.4	PROFONDEURS ET RECULS DES CONSTRUCTIONS.....	5
2.5	TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS.....	6
2.6	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.7	TOITURES.....	9
2.8	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET EN SOUTERRAIN .....	10
2.9	ACCES CARROSSABLES .....	11
2.10	ACCES PIETONNIERS.....	11
2.11	SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS - ESPACE VERT PRIVE.....	11
2.12	PLANTATIONS .....	12
2.13	DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....	12
2.14	VOLUMES OU GABARITS A PRESERVER.....	12
2.15	VOLUMES OU GABARITS A DEMOLIR.....	12
2.16	ÉLEMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER .....	13
2.17	TRAITEMENT DES FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX .....	13
2.18	TRAVAUX DE REMBLAI ET DEBLAI.....	13
<b>3</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>14</b>
3.1	FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE.....	14
3.2	AMENAGEMENT DETAILLE DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES .....	14
3.3	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT .....	14
3.4	MATERIAUX A EMPLOYER POUR LES VOIES ET PLACES PUBLIQUES .....	14
3.5	TRAITEMENT DU MOBILIER URBAIN ET DE L'ECLAIRAGE PUBLIC (A TITRE INDICATIF).....	14
<b>4</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU PAP</b>	<b>15</b>
4.1	RESPECT DE LA CONVENTION PACTE LOGEMENT.....	15

## 1 GENERALITES

### 1.1 OBJET

Le présent plan d'aménagement particulier PAP 'Bei Wëlleschtrausch' a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Commune de Sanem et le règlement spécial « Belval-Ouest » II complète et précise à cette fin les dispositions réglementaires relatives à la zone « d'h; moyenne densité ».

## 2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1 LA DELIMITATION ET LA CONTENANCE DES PARCELLES INITIALES ET PROJETEES

Le domaine d'application du PAP 'Bei Wëlleschtrausch' couvre une surface de 3.2312 hectares dans le secteur de planification du site de Belval- Nord sur le territoire de la commune de Sanem.

La société Xenilux S.A. délégué Tracol Immobilier S.A., la commune de Sanem et la Société de Développement AGORA sont propriétaires des terrains dont fait l'objet le PAP 'Bei Wëlleschtrausch'.

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

Numéro LOT	Surface (m²)
01	312.00
02	204.20
03	204.30
04	204.30
05	204.30
06	204.30
07	268.30
08	662.40
09	2871.50
10	2490.80
11	2457.90
12	2600.90
13	245.90
14	188.00
15	197.80
16	207.90
17	218.00
18	228.00
19	238.10
20	377.90
21	973.00
TOTAL	15560.00

Surfaces du secteur PAP 'Bei Wëlleschtrausch' total: environ 3.2296 ha = 100 %  
 Surfaces des lots privés total en ha: environ 1.5560 ha = ± 48.17 %  
 Surface des voies de circulation et places publiques environ 1.6736 ha = ± 51.83 %

Domaine public suivant l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

Fonds destinés à être cédés à la commune environ **0.5921 ha** =  $\pm 18.3 \%$  du terrain en possession de la société Xenilux S.A. et Agora

## 2.2 MODE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les affectations suivantes :

- Habitat
- Services de proximité
- Commerces de proximité
- Gastronomie

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

### HABITAT

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

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

TYPE A:

- Des maisons de type unifamiliales en bande

TYPE B :

- Des logements de type collectif.

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

Lot	Nombre total de logements	Nombre minimal TYPE A	Nombre minimal TYPE B
01	1	1	-
02	1	1	-
03	1	1	-
04	1	1	-
05	1	1	-
06	1	1	-
07	1	1	-
08	10	-	10
09	21	-	21
10	21	-	21
11	21	-	21
12	21	-	21
13	1	1	-
14	1	1	-
15	1	1	-
16	1	1	-
17	1	1	-
18	1	1	-

19	1	1	-
20	1	1	-
21	15	-	15

Pour les logements de type collectif, sont fixées les dimensions minimales suivantes :

La surface habitable totale au logement devra être au minimum :

- Pour un studio : 40 m<sup>2</sup>
- Pour un appartement à 1 chambre à coucher : 54 m<sup>2</sup>
- Pour un appartement à 2 chambres à coucher : 75 m<sup>2</sup>
- Pour un appartement à 3 chambres à coucher : 90 m<sup>2</sup>

Les logements devront avoir une surface moyenne de 80 m<sup>2</sup> nets sur l'ensemble du PAP. Le nombre d'unités de logement de type studio ne pourra dépasser un tiers du nombre total des unités composant cet immeuble. Pour chaque bâtiment plurifamilial, il convient de prévoir deux appartements à caractère familial d'environ 120m<sup>2</sup> minimum.

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

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

## 2.3 DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL ET NOMBRE D'ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et l'acrotère.

La hauteur sous-plafond d'un étage plein est définie comme suit :

Habitat :	min. 2,50 mètres
Commerce :	min. 3,20 mètres
Bureaux :	min. 2,80 mètres
Services :	min. 2,60 mètres

Les coefficients COS et CMU du PAP sont fixés pour chaque lot. Le calcul par lot est à vérifier par la demande d'autorisation de bâtir.

Les coefficients COS et CMU du Règlement Spécial Belval Ouest / PAG sont fixés pour le terrain à bâtir net du quartier.

COS : max. 0,6

CMU : 0,8 à 1,2

## 2.4 PROFONDEURS ET RECULS DES CONSTRUCTIONS

### MAISONS UNIFAMILIALES

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### MAISONS PLURIFAMILIALES

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les avant-corps sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

## **2.5 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS**

### **2.5.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES :**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

- La profondeur des marques en position ouverte aura maximum 3,00 mètres et devra laisser un passage libre d'au moins 3,00 mètres sur le domaine public.
- Les balcons ne sont pas autorisés; la réalisation de loggias est admise.
- Les ouvrants vers le domaine public sont proscrits.

Des dérogations des limites maxima constructibles sont possibles dans le cas :

- D'une installation d'auvent, d'avant-toit, de marquise, de brise-soleil, jusqu'à occurrence de 1,00 mètre.
- D'un aménagement de terrasses et escaliers vers les espaces verts uniquement au niveau « Rez-de-chaussée ».

Dans les maisons unifamiliales, il faudra aménager :

- Un espace accueillant les compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communal est à disposer à l'intérieur des constructions pour les maisons individuelles.
- Une surface pour l'emplacement des poubelles, conformément aux règlements communaux d'enlèvement des ordures, facilement accessible, bien aérée et à l'abri des regards des passants est à prévoir par unité.

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

- Un local de compteurs dimensionnés suivant les indications du service technique communal est à disposer en sous-sol.
- Un (ou plusieurs, avec un maximum de trois) local commun offrant la place pour les poubelles par ménage, conformément au règlement communal d'enlèvement des ordures, facilement accessibles, bien aérées et à l'abri des regards des passants est à disposer.
- Dans les immeubles comportant plus de quatre logements, il faudra aménager minimum 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 cave de minimum 7,5 mètres carré en moyenne est à prévoir pour chaque unité de logement. Elle permettra d'entreposer les bicyclettes, landaus, poussettes, etc.
- Des loggias pour chaque logement, exception faite pour les logements bénéficiant d'un rez de jardin.
- Les cages d'escalier collectives doivent avoir un palier après 12 marches d'affilées. La largeur de ces cages d'escalier ne peut être inférieure à 1,20 mètre. Une hauteur libre de min. 2,50 mètres doit être garantie.
- Les espaces collectifs intérieurs doivent pouvoir répondre aux critères de l'accessibilité.

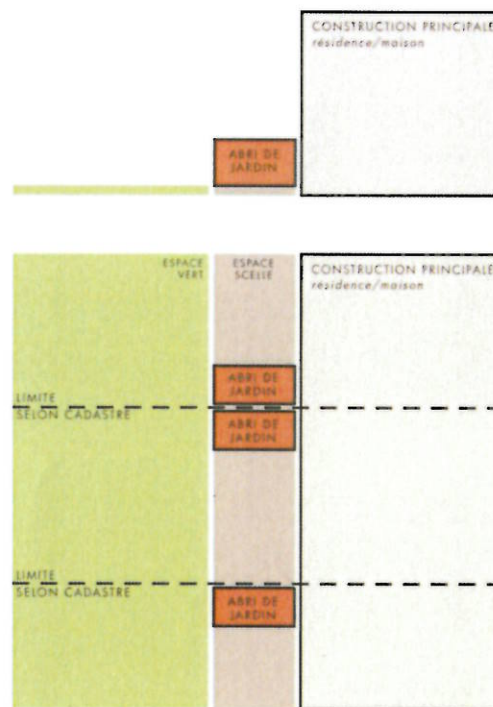
### 2.5.2 CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES :

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

### 2.5.3 ABRI DE JARDIN :

Dans les espaces verts privés, un abri offrant la place pour les outils de jardinage et du mobilier de jardin est admis à condition de respecter les conditions suivantes:

- La hauteur totale sera de 2,20 mètres au maximum, la surface au sol autorisable sera de 5,25 mètres carrés avec une profondeur maximale de 3,50 mètres et une largeur maximale de 1,50 mètre.
- Ils devront être accolés aux constructions principales et situé sur les limites séparatives dans l'espace pouvant être scellé; des abris isolés sont interdits.
- Les abris auront une conception identique pour chaque lot, en gardant un aspect propre et soigné. Ils devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des maisons par un choix de matériaux adapté.
- Concernant les maisons plurifamiliales, des abris de jardins pourront être aménagés pour les logements situés en rez de jardin. Ils devront être accolés aux constructions principales et situés sur les limites définies selon le cadastre vertical.



## 2.6 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

### 2.6.1 MAISONS UNIFAMILIALES:

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à l'acrotère, définie en niveau national, est de

- +330.00 NN maximum, pour les lots 01 à 07.
- +320.70 NN maximum, pour les lots 13 à 20.

La hauteur à l'acrotère correspond au point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle de la toiture-terrasse ou de la toiture plate.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### 2.6.2 MAISONS PLURIFAMILIALES:

#### NIVEAU DE REFERENCE

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable de limites cadastrales, telles que notifiées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances altimétriques telles qu'indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01) entre niveau de référence, niveaux de l'acrotère, et niveaux hors-tous des dépendances sont à respecter. En cas de discordance entre le niveau de référence tel

exécuté, et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel exécuté.

#### CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à l'acrotère correspond aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique, par niveau de référence :

Niveau de référence 01 à 04 :

- **12,40 mètres maximum pour les lots 09-12**

Niveau de référence 05 :

- **14,50 mètres maximum pour le lot 21**

La hauteur à l'acrotère correspond à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la remontée verticale encadrant la dalle de la toiture-terrasse ou de la toiture plate, et le niveau de référence y afférant.

La hauteur à la corniche correspond aux cotes définies sur les coupes de la partie graphique, par niveau de référence :

Niveau de référence 00 :

- **18,40 mètres maximum pour le lot 08**

La hauteur à la corniche, est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au niveau de référence y afférant.

Les hauteurs maximales à observer sont les suivantes :

Lot	Hauteur acrotère/corniche max.
	Niveau National
1	+330.00 NN
2	+330.00 NN
3	+330.00 NN
4	+330.00 NN
5	+330.00 NN
6	+330.00 NN
7	+330.00 NN
8	+336.00 NN
9	+328.90 NN
10	+327.40 NN
11	+325.40 NN
12	+323.40 NN
13	+320.70 NN
14	+320.70 NN
15	+320.70 NN
16	+320.70 NN
17	+320.70 NN
18	+320.70 NN
19	+320.70 NN
20	+320.70 NN
21	+323.50 NN



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

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

Dans un de ces cas, la hauteur maximale à l'acrotère peut d'être augmenté d'une hauteur supplémentaire de 0,50 mètre.

Le dossier de demande de bâtir renseignera, à l'aide de coupes, sur l'implantation en hauteur du projet de construction par rapport au terrain remanié et de la voie desservante.

Les niveaux des voies de circulation seront définis dans les documents des projets d'exécution (PE) espaces publics.

## 2.7 TOITURES

### 2.7.1 FORME ET PENTE DES TOITURES :

Les formes de toiture suivantes sont admises:

- Toiture plate
- Toiture à versant unique avec une pente de 0 à 7 degrés
- Toiture à minimum 2 versants pour le lot 08

Les toits plats sont seulement admis en tant que toiture verte. Les feuilles de PVC ou de bitume sans couverture, ainsi que les toitures bombées sont interdits.

### 2.7.2 SUPERSTRUCTURES DE TOITURE:

- Des lucarnes sont interdites.

### 2.7.3 CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EN TOITURE:

Comme constructions et aménagements en toiture sont exclusivement admis:

- L'utilisation des toits comme terrasse privée individuelle et/ou communautaire.
- a) Constructions pour installations techniques sont admises aux conditions suivantes :
- Des constructions et installations techniques sur le toit sont admises avec une surface maximale de 25% de la surface brute de la toiture.
  - Toutes constructions et installations techniques sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 3,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture. Une pente de toiture de 0 à 7 degrés est obligatoire.
  - Dans le cas d'équipements de production d'énergie renouvelable, des constructions et installations techniques de production d'énergie peuvent dépasser la surface maximale admise (25% de la surface brute de la toiture) à condition de respecter le recul de 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche et le recul de 6,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche vers la rue.
  - Les installations techniques prévues doivent être représentées séparément dans la demande de construire à soumettre.
- b) Constructions pour l'accès à la toiture sont admises aux conditions suivantes :
- Des constructions pour l'accès à la toiture sont admises avec une surface maximale de 25% de la surface brute de la toiture.
  - Des constructions pour l'accès à la toiture sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur maximale de 3,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.
  - Des constructions pour l'accès à la toiture devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche et un recul de 6,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche vers la rue.

- Une pente de toiture de 0 à 7 degrés est obligatoire.
  - Les constructions pour l'accès à la toiture prévue doivent être représentées dans les documents de la demande de construire.
- c) L'installation de garde-corps et l'aménagement de terrasses est admise aux conditions suivantes :
- L'installation de garde-corps et l'aménagement de terrasses aux bords extérieurs des bâtiments ne sont pas admis. Les garde-corps et les terrasses devront respecter un recul d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement de la corniche.
  - Les garde-corps sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur minimale de 1,00 mètres par rapport au niveau fini de la toiture.
  - Les aménagements à prévoir doivent être représentés dans les documents de la demande de construire.

## 2.8 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET EN SOUTERRAIN

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- min. 2 emplacements pour véhicules automobiles par maison unifamiliale, définie comme suit :

Pour les lots 01 à 07, 13 à 20 : au moins un emplacement doit se situer à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé. Le second peut-être situé, soit à l'intérieur de la construction, soit à l'extérieur de la construction. L'emplacement extérieur doit se situer dans la marge de recul avant, du lot privé, sur l'emprise de l'espace extérieur pouvant être scellée telle que précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) ;

- min. 1,5 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, défini à l'intérieur de la construction souterraine ; Dans les parkings collectifs, pour chaque tranche de 50 emplacements un emplacement d'une largeur minimale de 3,50 mètres doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

Les emplacements de stationnement privés doivent mesurer 2,50 mètres sur 5,00 mètres au minimum. Une aire de manœuvre de 6,00 mètres est obligatoire.

Dans le domaine d'application du PAP les nombres maximaux d'emplacements de parking suivants sont applicables pour les lots concernés :

LOT	Nombres d'emplacements max.
01	2
02	2
03	2
04	2
05	2
06	2
07	2
08	15
09	32
10	32

11	32
12	32
13	2
14	2
15	2
16	2
17	2
18	2
19	2
20	2
21	23

Le nombre d'emplacements pour des autres affectations que l'habitation est soumise à l'autorisation du bourgmestre. La clef pour le calcul de ces affectations se réfère au concept de mobilité du site Belval. Le nombre d'emplacements de stationnement privés autorisables :

Commerce	1 emplacement	par 30 m <sup>2</sup> surface construite brute
Service	1 emplacement	par 60 m <sup>2</sup> surface construite brute
Bureau	1 emplacement	par 85 m <sup>2</sup> surface construite brute

## 2.9 ACCES CARROSSABLES

Les zones d'implantation des accès carrossables admis sont indiquées dans la partie graphique du PAP, représenté par la surface scellée située dans le recul antérieur de la parcelle.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Pour les immeubles de plusieurs logements un accès carrossable au garage « en sous-sol » d'une largeur maximale de 6,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, ou deux accès au garage d'une largeur maximale respective de 3,50 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, sont admissibles.

Pour les maisons en bande un accès carrossable par maison d'une largeur maximale de 3,50 mètres, mesurée à la limite de la parcelle bordant le domaine public, peut être aménagé.

Les accès pompiers vers les maisons plurifamiliales sont à aménager en « Schotterrassen »

## 2.10 ACCES PIETONNIERS

L'accès piétonnier au rez-de-chaussée des bâtiments doit être accessible à toutes personnes à mobilité réduite.

## 2.11 SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS - ESPACE VERT PRIVE

Les espaces verts privés dans le domaine d'application du PAP pourront être destinés à recevoir des plantations. Ils pourront être aménagés avec des arbres isolés ou groupes d'arbres et des buissons, uniquement composé d'espèces indigènes.

Les documents de permis de construire devront renseigner sur le concept et choix des matériaux à retenir pour réalisation des surfaces concernées ainsi que sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et publiques.

## 2.12 PLANTATIONS

Les plantations des surfaces attenantes à l'espace des rues et de l'espace vert à usage public pourront être aménagées sous forme de prés (offene Wiesenlandschaft) avec des arbres isolés ou des groupes d'arbres et buissons. Les plantations à feuillage persistant ne sont pas admises.

La hauteur maximale d'une haie est fixée à 1,00mètre, sont exclusivement admises les espèces « *Fagus sylvatica* » et « *Carpinus betulus* ».

- Les places de stationnement public en plein air doivent être entourés de haies suivant les mêmes prescriptions.

## 2.13 DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur moyenne totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées seulement par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 mètres. La hauteur maximale de ces haies vives implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.

Sur la limite arrière des espaces verts privés, un accès vers l'espace vert à usage commun avec une largeur minimale de 0,80 mètre et maximale de 1,20 mètre pour chaque unité de jardin est autorisé.

Les murs de clôture constitués d'éléments non transparents, accolés à la façade postérieure entre deux constructions groupées/unités de jardin peuvent être autorisés, s'ils respectent une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,50 mètres.

À la délimitation par rapport au domaine public, exclusivement des haies vives de « *Fagus sylvatica* » et des grillages en fils de fer de couleur verte avec une hauteur maximale de 1,00 mètre sont admises.

Des murets de soutènement sur les limites latérales ou postérieures entre deux fonds privés d'une hauteur maximale de 1,00 mètre peuvent être autorisés. Sur ces murets de soutènement, des clôtures de grillages peuvent être aménagées; toutefois l'ensemble ne pourra dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres. Ces murets de soutènement sont à construire exclusivement sur les fonds privés, et leur hauteur ne doit pas soulever d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

Les murs de soutènement plus hauts que 1,00 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les hauteurs maximales et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

L'aménagement des surfaces privées devra se faire en respectant les niveaux du terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts privés communaux. Le niveau du terrain remanié est défini dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces publics, approuvé par le conseil communal.

Les documents de permis de construire devront renseigner sur le respect des niveaux de raccord au droit de la limite entre surfaces privées et les surfaces à usage public.

## 2.14 VOLUMES OU GABARITS A PRESERVER

Dans le domaine d'application du PAP, des volumes ou gabarits existant à respecter ne sont pas prévus.

## 2.15 VOLUMES OU GABARITS A DEMOLIR

Dans le domaine d'application du PAP, des volumes ou gabarits à démolir ne sont pas prévus.

## 2.16 ÉLÉMENTS BATIS OU NATURELS A SAUVEGARDER

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

## 2.17 TRAITEMENT DES FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

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

Traitement des façades des étages pleins:

- Pour les matériaux de façade, les enduits de façade minérale dans des couleurs pas criardes sont prescrits. Une couleur d'enduit de façade minérale par bâtiment est à respecter.
- Pour les marquises seulement le dessin « couleur uni » est admis.
- Une partie de la façade doit être aménagée en façade verte avec revêtement végétal apposé ou séparé
- Les revêtements des façades des constructions ou installations techniques sont seulement admissibles en tant que revêtements métalliques dans les tons gris et non réfléchissants.
- L'installation d'équipements techniques comme antennes et climatiseurs sur les façades est interdite. Des installations d'éclairages ou d'autres installations sur les façades sont soumises à une autorisation du bourgmestre.
- Les constructions, installations et équipements à caractère provisoire sont interdits.
- Des surfaces en maçonnerie vue ou façades à vitrage miroitantes sont interdites.
- Les matériaux brillants et couleurs criardes sont interdits.

Traitement des socles :

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

Traitement des toits :

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

Traitement des aménagements extérieurs :

- Les revêtements de sol en dur pour les aménagements extérieurs seront en dalles ou pavés de béton ou en gravillon minéral dans les couleurs grises.
- Les revêtements pour les aménagements extérieurs en asphalte sont interdits.

Traitement des enseignes et de la signalisation :

- Toute installation d'enseignes, éclairées ou de signalisations, doit faire l'objet d'une autorisation de la part du bourgmestre.

## 2.18 TRAVAUX DE REMBLAI ET DEBLAI

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

Tous les travaux de remblai et de déblai doivent être effectués conformément aux dispositions du concept d'assainissement et de sécurisation pour le site Belval, approuvés par l'administration de l'environnement.

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

Des remblais et déblais des aménagements extérieurs sont admis jusqu'à une hauteur de 1,00 mètres par rapport aux niveaux du terrain remanié des voies de circulation, des places et des espaces verts publics. Ces niveaux sont définis dans les documents successifs, d'avant-projet détaillé (APD), des projets d'exécution (PE) des espaces publics, approuvés par le conseil communal.

### **3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

#### **3.1 FONDS DESTINES A ETRE CEDES A LA COMMUNE**

Surfaces du secteur PAP 'Bei Wëlleschtrausch' total:	environ	3.2296 ha =	100 %
Surfaces des lots privés total en ha:	environ	1.5560 ha =	± 48.17 %
Surface des voies de circulation et places publiques	environ	1.6736 ha =	± 51.83 %

Domaine public suivant l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :

Fonds destinés à être cédés à la commune	environ	0.5921 ha =	± 18.3% du terrain
--	---------	-------------	--------------------

possession de la société Xenilux S.A. et Agora

#### **3.2 AMENAGEMENT DETAILLE DES VOIES ET PLACES PUBLIQUES**

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE).

#### **3.3 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

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

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

#### **3.4 MATERIAUX A EMPLOYER POUR LES VOIES ET PLACES PUBLIQUES**

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables ainsi que des places publiques sont à aménager conformément au projet d'exécution (PE).

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

#### **3.5 TRAITEMENT DU MOBILIER URBAIN ET DE L'ECLAIRAGE PUBLIC (A TITRE INDICATIF)**

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 sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution (PE) sur base d'un concept d'éclairage.

## **4 MISE EN ŒUVRE DU PAP**

### **4.1 RESPECT DE LA CONVENTION PACTE LOGEMENT**

Sur base de la convention Pacte logement signé entre la Commune et le Ministère le 14 novembre 2008 et de l'article 29 paragraphe (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il faut prévoir :

Pour chaque plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits (ci-après « *QUOTA de logements à coût modéré* ») 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

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.