DOSSIER PRESSE
Projet d’aménagement particulier «Central Square 02-03A modification ponctuelle»

SANEM

ESCH-SUR-ALZETTE

PAP 02.03 A « NOUVEAU QUARTIER »
CENTRAL SQUARE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER – 1ERE MODIFICATION

PARTIE ECRITE

Version du 20 janvier 2017

modifiée le 13.07.2018

TABLE DES MATIERES

I. GENERALITES 5

II. PRESCRIPTIONS 5

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 2 (1)) 5

1.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public 5

1.2. Espaces verts 5

1.3. Voies de circulation 5

1.4. Emplacements de stationnement 5

1.5. Evacuation des eaux pluviales 5

1.6. Modelage du terrain 5

1.7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public 5

1.7.1. Aménagement des voies 5

1.7.2. Plantations 6

1.7.3. Servitudes 6

1.7.4. Evacuation des eaux usées 6

1.7.5. Réseaux d'approvisionnement 6

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 2 (2)) 7

2.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles 7

2.2. Mode d'utilisation du sol 7

2.2.1. Prescriptions générales 7

2.2.2. Prescriptions particulières 7

2.2.2.1. Lot 39 7

2.2.2.2. Lot 46 7

2.2.2.3. Lot 47 8

2.2.2.4. Ilots 41 à 45 et 48 8

2.3. Degré d'utilisation du sol 8

2.3.1. Surface construite brute 8

2.3.2. Emprise au sol 9

2.3.3. Surface pouvant être scellée 9

2.3.4. Espaces verts 9

2.3.5. Limites des surfaces constructibles 9
2.3.5.1. Prescriptions générales 9
2.3.5.2. Prescriptions particulières 9
2.3.5.3. Connexions entre constructions 9
2.3.5.4. Saillies et retraits 10
2.3.5.5. Arcades 10
2.3.6. Reculs 10
2.3.7. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol 10
2.3.8. Hauteurs des constructions 10
2.3.9. Nombre d'unités de logement 10
2.3.10. Type de constructions 10
2.3.11. Forme des toitures 10
2.4. Modelage du terrain 10
2.5. Emplacements de stationnement 11
2.6. Typologie et mixité de logements 12
2.6.1. Prescriptions générales 12
2.6.2. Prescriptions particulières 13
2.6.2.1. Lot 39 13
2.6.2.2. Lot 46 13
2.6.2.3. Lot 47 13
2.7. Aménagements des espaces extérieurs privés 13
2.7.1. Aménagement des espaces extérieurs pouvant être scellés 13
2.7.1.1. Prescriptions générales 13
2.7.1.2. Prescriptions particulières 13
2.7.2. Aménagement des toitures 13
2.7.2.1. Prescriptions générales 13
2.7.2.2. Prescriptions particulières 14
2.7.3. Installations sur toitures 14
2.7.4. Aménagement des dépendances 14
2.7.5. Surfaces consolidées 14
2.7.6. Éclairage, enseignes et signalisation 14
2.7.7. Gestion des déchets 15
2.8. Servitudes 15
2.8.1. Servitudes de type urbanistique 15

2.8.2. Servitudes de passage privé 16

2.8.3. Servitudes de passage public 16

2.8.4. Servitudes de vue 16

2.8.5. Servitudes techniques 16

2.9. Accès 16

2.9.1. Accès aux niveaux supérieurs 16

2.9.2. Accès carrossables 16

2.9.3. Accès aux intérieurs d'îlots 16

2.10. Constructions et éléments naturels à conserver 17

2.11. Murs et clôtures 17

2.12. Couleur et emploi des matériaux 17

2.12.1. Traitement des façades 17

2.12.1.1. Prescriptions générales 17

2.12.1.2. Prescriptions particulières 17

3. DISPOSITIONS SPECIALES 18

3.1. Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain 18

3.2. Adaptation concernant le domaine privé 18

3.3. Les pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir 18

III. ANNEXE 1 : ESSENCES ADMISES 19

I. GENERALITES

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

En application de l'article 108bis (1) 2e aliéna de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2017, le présent PAP NQ déroge en certains points aux dispositions du Règlement Spécial Belval Ouest (appelé par la suite RSBO) 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 (appelés par la suite RBA) afin d'améliorer la qualité urbanistique du PAP NQ.

Les termes suivis d'un astérisque (*) sont définis dans le RGD du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que dans le RGD du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d' 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 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

II. PRESCRIPTIONS

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 2 (1))

1.1. 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.

1.2. Espaces verts

Sans objet.

1.3. Voies de circulation

La partie graphique reprend les différentes voies de circulation.

1.4. Emplacements de stationnement

La partie graphique reprend les espaces devant être dédiés aux emplacements de stationnement.

1.5. Evacuation des eaux pluviales

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

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

1.6. Modelage du terrain

La partie graphique reprend les courbes de niveau du terrain existant ainsi que les cotes de niveau* projetées. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers sont à précisér dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

1.7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public

1.7.1. 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.

1.7.2. Plantations

Les plantations du domaine public communal 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.

1.7.3. Servitudes

Servitude de tréfonds

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

- lot* 40.2 servitude 40a
- lot* 41.2 servitude 41a
- lot* 41.3 servitude 41e
- lot* 41.4 servitude 41b, 41c et 41d
- lot* 42.1 servitude 42a
- lot* 42.3 servitude 42b, 42c et 42d
- lot* 42.4 servitude 42e
- lot* 43.1 servitude 43b, 43c et 43d
- lot* 43.2 servitude 43e
- lot* 43.3 servitude 43a
- lot* 44.1 servitude 44e
- lot* 44.2 servitude 44b, 44c et 44d
- lot* 44.4 servitude 44a
- lot* 45.1 servitude 45a
- lot* 45.3 servitude 45b
- lot* 46.0 servitude 46a
- lot* 48.0 servitude 48a et 48b

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.

1.7.4. Evacuation des eaux usées

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

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

1.7.5. Réseaux d'approvisionnement

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

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

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 doivent se raccorder aux nouveaux réseaux d'approvisionnement à construire à l'intérieur du présent PAP NQ.

Le principe des réseaux joint au dossier du présent PAP NQ (voir documents supplémentaires) indique les tracés possibles de différents réseaux.

Les réseaux peuvent être réunis dans des galeries techniques souterraines.

Le détail des réseaux doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 2 (2))

2.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots*.

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

2.2. Mode d'utilisation du sol

2.2.1. Prescriptions générales

Le RSBO prescrit les fonds couverts par le présent PAP NQ comme « zone mixte square-mile» et « zone de protection de sites particuliers ».

Y sont autorisés 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.

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 et Porte de France un minimum de 40 % de la longueur des façades doit être réservé aux activités avec une haute fréquentation du public.

Le long des arcades, un minimum de 50 % de la longueur des façades au premier niveau plein* doit être réservé aux activités de commerce.

Au minimum 20 % et au maximum 50 % de la surface construite brute* réalisée sur l'ensemble des terrains couverts par le présent PAP NQ doit être affectée à l'habitat.

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

2.2.2. Prescriptions particulières

2.2.2.1. Lot 39

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

- Au premier niveau plein* : Les services administratifs ou professionnels, les activités artisanales et culturelles ainsi que l'habitat. L'habitat est autorisé uniquement dans les mezzanines et uniquement sous forme de « logement avec activité professionnelle intégrée». Dans ce cas, la hauteur libre minimale des logements* est réduite à 2,60 m.
- Dans les autres niveaux hors sol : L'habitat.
- Dans les deux derniers niveaux hors sol situés dans la servitude « c2 » : Un restaurant ou un débit de boissons.

Les services administratifs ou professionnels ainsi que les activités artisanales et culturelles doivent se présenter sous forme de « logement avec activité professionnelle intégrée » sur au moins 700 m^2 de surface nette au premier niveau plein* (non compte tenu des mezzanines) et sur au moins 800 m^2 de surface nette dans les mezzanines.

2.2.2.2. Lot 46

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

Les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport, les restaurants et débits de boissons ainsi que l'habitat.

- Au premier niveau plein* de la partie 46 D : Les activités de commerces de détail, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport ainsi que les restaurants et débits de boissons.
- Autres niveaux hors sol de la partie 46 D : L'habitat.

Le dernier niveau hors-sol de la partie 46 D doit être accessible aux usagers de l'immeuble.

- Dans les parties 46 A et 46 C sont uniquement autorisés les services administratifs ou professionnels, les activités de commerces de détail, l'enseignement supérieur et la recherche, les activités culturelles, de santé, de loisirs et de sport ainsi que les restaurants et débits de boissons.

2.2.2.3. Lot 47

Par dérogation aux prescriptions générales, sont uniquement autorisés :

- Au premier niveau plein* : 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 ainsi que les restaurants et débits de boissons.
- Au second niveau plein* : Les services administratifs ou professionnels.
- Sur les autres niveaux hors sol : L'habitat.

Aux moins 500 m^2 sont à prévoir pour les activités de commerces de détail.

2.2.2.4. Ilots 41 à 45 et 48

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.

2.3. Degré d'utilisation du sol

2.3.1. Surface construite brute

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute* réalisable sur chaque lot*.

La surface construite brute*[1] maximale à respecter selon les niveaux est fixée comme suit :

Lot* 39	**16.880,00**
SCB du premier niveau plein*	4.250,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	11.609,41
SCB totale des niveaux en sous-sol	1.020,59
Lot* 40.1	**6.914,00**
SCB du premier niveau plein*	2.245,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.332,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	337,00
Lot* 40.2	**9.028,00**
SCB du premier niveau plein*	2.245,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	6.278,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	505,00
Lot* 40.3	**6.196,00**
SCB du premier niveau plein*	1.837,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.083,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	276,00
Lot* 41.1	**7.283,00**
SCB du premier niveau plein*	2.304,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.633,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	346,00
Lot* 41.2	**5.649,00**
SCB du premier niveau plein*	2.304,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	2.912,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	433,00
Lot* 41.3	**6.903,00**
SCB du premier niveau plein*	2.106,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.369,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	428,00
Lot* 41.4	**5.948,00**
SCB du premier niveau plein*	2.106,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.307,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	535,00
Lot* 42.1	**7.367,00**
SCB du premier niveau plein*	2.304,00
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.631,00
SCB totale des niveaux en sous-sol	432,00

Lot* 42.2	**7.017**
SCB du premier niveau plein*	2.304
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.367
SCB totale des niveaux en sous-sol	346
Lot* 42.3	**5.754**
SCB du premier niveau plein*	2.042
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.177
SCB totale des niveaux en sous-sol	535
Lot* 42.4	**7.824**
SCB du premier niveau plein*	2.106
SCB totale à partir du second niveau plein*	5.290
SCB totale des niveaux en sous-sol	428
Lot* 43.1	**6.342**
SCB du premier niveau plein*	2.107
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.700
SCB totale des niveaux en sous-sol	535
Lot* 43.2	**7.030**
SCB du premier niveau plein*	2.107
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.495
SCB totale des niveaux en sous-sol	428
Lot* 43.3	**6.179**
SCB du premier niveau plein*	2.305
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.441
SCB totale des niveaux en sous-sol	433
Lot* 43.4	**7.509**
SCB du premier niveau plein*	2.305
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.858
SCB totale des niveaux en sous-sol	346
Lot* 44.1	**6.202**
SCB du premier niveau plein*	1.727
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.124
SCB totale des niveaux en sous-sol	351
Lot* 44.2	**4.915**
SCB du premier niveau plein*	1.728
SCB totale à partir du second niveau plein*	2.729
SCB totale des niveaux en sous-sol	458

Lot* 44.3	**9.858**
SCB du premier niveau plein*	2.823
SCB totale à partir du second niveau plein*	6.611
SCB totale des niveaux en sous-sol	424
Lot* 44.4	**6.465**
SCB du premier niveau plein*	1.890
SCB totale à partir du second niveau plein*	4.204
SCB totale des niveaux en sous-sol	371
Lot* 45.1	**4.490**
SCB du premier niveau plein*	1.831
SCB totale à partir du second niveau plein*	2.290
SCB totale des niveaux en sous-sol	369
Lot* 45.2	**5.462**
SCB du premier niveau plein*	1.628
SCB totale à partir du second niveau plein*	3.589
SCB totale des niveaux en sous-sol	245
Lot* 45.3	**4.530**
SCB du premier niveau plein*	1.160
SCB totale à partir du second niveau plein*	2.908
SCB totale des niveaux en sous-sol	462
Lot* 46	**17.600**
SCB du premier niveau plein*	4.770
SCB totale à partir du second niveau plein*	11.960
SCB totale des niveaux en sous-sol	870
Lot* 47	**12.580**
SCB du premier niveau plein*	2.810
SCB totale à partir du second niveau plein*	9.000
SCB totale des niveaux en sous-sol	770
Lot* 48	**9.529**
SCB du premier niveau plein*	2.449
SCB totale à partir du second niveau plein*	6.529
SCB totale des niveaux en sous-sol	551
Lot* 49	**1.300**
SCB du premier niveau plein*	300
SCB totale à partir du second niveau plein*	0
SCB totale des niveaux en sous-sol	1.000

[1] La surface construite brute* du premier niveau plein* est multipliée par deux indépendamment de la surface effective des mezzanines (voir Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et article 2.6.3 Servitudes).

2.3.2. Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol* réalisable sur chaque lot*.

2.3.3. Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface du scellement du sol* réalisable sur chaque lot*.

2.3.4. Espaces verts

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

2.3.5. Limites des surfaces constructibles

2.3.5.1. Prescriptions générales

La partie graphique reprend les limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé et alignements obligatoires* pour constructions* destinées au séjour prolongé.

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

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 ».

L'habitat peut avoir une profondeur de max. 16,20 m, sauf sur le lot* 46 sur lequel l'habitat peut avoir une profondeur de 16,50 m.

Sauf exception reprise dans l'article 2.8 *Servitudes*, chaque façade doit respecter l'alignement obligatoire* pour constructions* destinées au séjour prolongé sur au moins 80 % et sur tous ses niveaux hors sol, les arcades étant prises en compte pour l'alignement obligatoire.

Au premier niveau en sous-sol* toute la surface de l'îlot* 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'îlot*, respectivement par les limites de surfaces constructibles* pour constructions* souterraines.

2.3.5.2. Prescriptions particulières

La partie de construction* « D » sur le lot* 40.2 ne peut accuser une profondeur inférieure à 16,20 m.

Par dérogation aux prescriptions générales, l'alignement obligatoire* est à respecter sur min. 60 % au premier niveau plein* des lots* 39 et 46.

2.3.5.3. Connexions entre constructions

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

- la connexion doit se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions,
- la connexion sert à relier deux parties de constructions* indissociables du point de vue fonctionnel et
- la connexion est exclusivement destinée à la circulation.

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

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.

Sur les lots* 41.2, 43.3 et 44.2, les constructions* hors sol se situant à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions et ne faisant pas partie de la connexion, doivent respecter les prescriptions de la partie de construction* « B ».

Sur les lots* 41.4, 42.4, 43.1 et 44.3, les constructions* hors sol se situant à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour connexions et ne faisant pas partie de la connexion, doivent respecter les prescriptions de la partie de construction* « C ».

2.3.5.4. Saillies et retraits

Les auvents* sont interdits.

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

Les balcons* doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles*. Ils sont uniquement admissibles sur les façades des parties de construction* « A » et 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.

Les coursives sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles* pour constructions* destinées au séjour prolongé.

2.3.5.5. 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 tous les autres îlots*, les arcades sont uniquement admissibles sur les façades sur lesquelles elles sont prescrites.

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, 46, 47 et 48 les arcades doivent accuser 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 min. 5,00 m, respectivement de 8,00 m lorsqu'elles sont réalisées sur deux niveaux.

2.3.6. Reculs

Les reculs* sont définis par les alignements obligatoires*, respectivement les limites des surfaces constructibles*.

2.3.7. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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*.

2.3.8. Hauteurs des constructions

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

2.3.9. Nombre d'unités de logement

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*.

2.3.10. Type de constructions

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

2.3.11. Forme des toitures

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la forme des toitures réalisable sur chaque lot*.

Les pentes des toitures ne peuvent excéder 7 degrés.

2.4. Modelage du terrain

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

Les surfaces assurant la transition entre les surfaces du domaine privé et les surfaces du domaine public communal doivent être réalisées à fleur. Les cotes de niveau* existantes des surfaces publiques doivent être reprises.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

2.5. Emplacements de stationnement

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* 39 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	189,00	Lot* 43.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	90,00
Lot* 40.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 43.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	90,00
Lot* 40.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	94,00
Lot* 40.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 44.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	94,00
Lot* 41.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	49,00
Lot* 41.4 + servitude scorrespondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	49,00
Lot* 42.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 45.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	49,00
Lot* 42.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 46 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	238,00
Lot* 42.3 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 47 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	132,00
Lot* 42.4 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	65,00	Lot* 48 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	93,00
Lot* 43.1 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	90,00	Lot* 49 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	0,00
Lot* 43.2 + servitudes correspondantes (le cas échéant)	90,00		

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.

Les aires de manœuvre doivent être de minimum 6,00 m.

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

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

Pour les bicyclettes doivent être réalisés au minimum:

- 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 m^2 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.

2.6. Typologie et mixité de logements

2.6.1. Prescriptions générales

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 m^2
- logement* à une chambre à coucher : 54 m^2
- logement* à deux chambres à coucher : 75 m^2
- logement* à trois chambres à coucher : 90 m^2

Si un local débarras est aménagé à l'intérieur du logement*, la taille minimale du logement* doit être majorée de 5,00 m^2.

Si une buanderie est aménagée à l'intérieur du logement*, la taille minimale du logement* doit être majorée de 2,50 m^2.

À l'intérieur des constructions* accueillant des logements de type collectif* (ci-après logement*) sont à aménager :

- une surface pour entreposer les bicyclettes, landaus et poussettes de min. 2,50 m^2 par logement*,
- une cave privative en sous-sol de min. 5,00 m^2 par logement* ou un local débarras de min. 5,00 m^2 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 et
- un local pour compteurs, dimensionné suivant les indications du service technique communal.

À l'intérieur des constructions* comportant quatre logements* ou plus et lorsque les buanderies ne sont pas aménagées à l'intérieur de ces logements*, sont à aménager :

- soit une buanderie de min. 8,00 m^2 plus 1,00 m^2 pour tout logement* supplémentaire,
- soit plusieurs buanderies.

Lorsque plusieurs buanderies sont aménagées à l'intérieur de la construction*, elles doivent avoir une surface de min. 4,00 m^2 plus 1,00 m^2 pour tout logement* supplémentaire. Lorsque la buanderie est aménagée à l'intérieur du logement*, elle doit avoir une surface de min. 2,50 m^2.

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.

2.6.2. Prescriptions particulières

2.6.2.1. Lot 39

Sur le lot* 39 doivent être construits au minimum :

- logement* à une chambre à coucher : 15 % des unités
- logement* à deux chambres à coucher : 50 % des unités
- logement* à trois chambres à coucher : 20 % des unités
- duplex : 8 % des unités

2.6.2.2. Lot 46

Sur le lot* 46 doivent être construits au minimum :

- logement* à une chambre à coucher : 15 % des unités
- logement* à deux chambres à coucher : 65 % des unités
- logement* à trois chambres à coucher : 15 % des unités

2.6.2.3. Lot 47

Sur le lot* 47 doivent être construits au minimum :

- logement* à une chambre à coucher : 17 % des unités
- logement* à deux chambres à coucher : 50 % des unités
- logement* à trois chambres à coucher : 15 % des unités
- duplex : 10 % des unités

2.7. Aménagements des espaces extérieurs privés

2.7.1. Aménagement des espaces extérieurs pouvant être scellés

2.7.1.1. Prescriptions générales

Sur les espaces extérieurs pouvant être scellés peuvent être aménagés uniquement des chemins, terrasses, emplacements pour bicyclettes et espaces pour plantations. Le mobilier urbain correspondant y est toutefois autorisable.

2.7.1.2. Prescriptions particulières

Sur les lots* 39 et 47 les chemins doivent être constitués de briques claires, de pavage minéral ou de pavage joints enherbés. Les terrasses doivent être réalisées en bois.

Doivent être aménagés au minimum :

- lot* 39 440 m^2 d'espaces pour plantations
- lot* 46 120 m^2 d'espaces pour plantations
- lot* 47 200 m^2 d'espaces pour plantations

2.7.2. Aménagement des toitures

2.7.2.1. Prescriptions générales

Sauf exceptions reprises dans l'article 2.7.3 *Installations sur toitures*, les toitures doivent être aménagées en tant que toiture végétalisée plantée en extensif ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral, respectivement en bois.

En dehors des espaces extérieurs pouvant être scellés, 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 m^2 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 m^2 de toiture, au moins un arbre feuillu à tige haute doit être planté.

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

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 m^2.

2.7.2.2. Prescriptions particulières

Doivent être aménagés au minimum :

- lot* 39 310 m^2 de surfaces réservées aux plantations
- lot* 46 650 m^2 de surfaces réservées aux plantations
- lot* 47 520 m^2 de surfaces réservées aux plantations

Sur le lot* 39, au moins 150 m^2 de la toiture doivent être conçus en tant que terrasses ouvertes au public, 140 m^2 en tant que terrasses accessibles aux usagers des immeubles et 710 m^2 en tant que terrasses privées. Toutes les terrasses doivent accueillir un revêtement de bois.

Sur le lot* 46, au moins 500 m^2 de la toiture doivent être conçus en tant que terrasses, accessibles aux usagers des immeubles. Celles-ci doivent accueillir un revêtement en briques.

2.7.3. Installations sur toitures

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.

Les installations techniques placées en toiture doivent être regroupées sur la plus haute toiture. Si les fonctions diffèrent d'un bâtiment à l'autre sur un même îlot*, chaque bâtiment peut accueillir les installations techniques sur sa toiture. Les cabanons d'accès et les installations techniques doivent respecter un recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'aplomb de la façade de la construction*, ne peuvent 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 peuvent accuser 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 peuvent empiéter sur 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 peuvent 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 toiture-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.

2.7.4. Aménagement des dépendances

L'aménagement de dépendances* est interdit.

2.7.5. 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 communal 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 NQ selon le plan paysager de la société agora et conformément aux recommandations du Manuel Paysage.

2.7.6. 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 premier niveau plein*, les autocollants pour vitres doivent être apposés à 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 % de la surface 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.

2.7.7. Gestion des déchets

Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière à ce que les récipients accueillant les déchets n'encombrent pas le domaine public le jour de la collecte.

2.8. Servitudes

2.8.1. Servitudes 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 les zones de servitude de type urbanistique « b1 », le dernier niveau des constructions* doit être en retrait sur toute la partie concernée par la servitude.

Dans les zones de servitude de type urbanistique « b2 », les deux derniers niveaux des constructions* doivent être en retrait sur toute la partie concernée par la servitude.

Dans la zone de servitude de type urbanistique « c1 », les façades doivent être réalisées en verre transparent et permettre une vue traversante.

Dans la zone de servitude de type urbanistique « c2 », les façades et la toiture doivent être réalisées en verre transparent sur une structure métallique et permettre une vue traversante.

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 de minimum 5,30 m et de maximum 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 une profondeur de min. 5,00 m mesurée 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 sur une profondeur de min. 10,00 m mesurée à partir des façades donnant sur le domaine public. Des circulations verticales y sont cependant admises.

- 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

2.8.2. Servitudes de passage privé

La partie graphique reprend les servitudes de passage privées.

Les servitudes de passage privées « p1 » donnent droit au passage pour piétons et sont au profit de tous les habitants du lot* 39.

Les servitudes de passage privées « p2 » se limitent aux niveaux en sous-sol avec leurs accès. Elles donnent droit au passage pour piétons, cyclistes et automobilistes et sont au profit de tout utilisateur des constructions* de l'îlot*.

2.8.3. Servitudes de passage public

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

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

2.8.4. Servitudes de vue

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

2.8.5. 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 NQ.

Servitude ligne à haute tension

Par dérogation à l'article 4.16 *Les lignes à haute tension* du RBA de la Commune de Sanem, les distances entre le tracé des lignes à haute tension et les constructions ne doivent pas être respectées. Cependant la servitude « ligne souterraine à haute tension » CREOS et SOTEL est à respecter.

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.

2.9. Accès

2.9.1. Accès aux niveaux supérieurs

La liaison piétonne principale/Zentrale Verbindung peut desservir uniquement le premier niveau plein*.

2.9.2. Accès carrossables

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

Par dérogation aux articles 4.10 *Les garages et emplacements de stationnement* et 5.2 *Espaces libres* du RBA de la Commune de Sanem et à l'article 12.1.5 *Garages particuliers* du RBA de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 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*. La porte du garage ne peut avoir une largeur supérieure à 8,00 m.

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 partie carrossable, peut être aménagé par îlot*.

La largeur est mesurée à la limite du domaine public.

Tout accès carrossable doit faire partie intégrante de la façade des constructions* et doit assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux. Les accès carrossables doivent être munis de portes opaques.

2.9.3. Accès aux intérieurs d'îlots

Les portails doivent accuser une hauteur minimale de 2,60 m et une hauteur maximale de 3,50 m et reprendre la hauteur de la subdivision horizontale de la menuiserie du premier niveau plein*.

Les portails doivent être ajourés. Ils doivent être intégrés discrètement aux constructions* et assurer la genèse d'îlots* cohérents et harmonieux.

2.10. Constructions et éléments naturels à conserver

La partie graphique reprend les constructions* à conserver.

Aucun élément naturel n'est à conserver.

2.11. Murs et clôtures

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

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

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 au niveau de référence et avoir un habillage en acier corten.

2.12. Couleur et emploi des matériaux

2.12.1. Traitement des façades

2.12.1.1. Prescriptions générales

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

Au premier niveau plein*, la part de surface vitrée doit être de minimum 60 % et de maximum 90 % et être réalisée principalement dans le tiers inférieur. À partir du deuxième niveau plein*, la part de surface vitrée doit être de minimum 40 % et de maximum 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 constitués d'une isolation thermique et d'un d'enduit indissociables.

Uniquement les couleurs suivantes sont admissibles :

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

Sauf exceptions reprises à l'article 2.7.6 *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 niveau.

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

Les sols des balcons* ne peuvent être à claire-voie.

2.12.1.2. Prescriptions particulières

Sauf exceptions reprises à l'article 2.8.1 *Servitudes de type urbanistique* et en dehors des ouvertures, les façades du lot* 39 doivent être constituées de béton ou de brique large de teintes brunes et les garde-corps des balcons de béton et de verre.

En dehors des ouvertures, les façades du lot* 46 doivent être constituées de terracotta, l'étage en retrait d'aluminium eloxé. Le premier niveau plein* de la partie « A » peut être constitué d'aluminium eloxé sur 50 % de sa surface. Des panneaux colorés sont admissibles sur un quart de la façade à laquelle ils se rapportent.

En dehors des ouvertures, les façades du lot* 47 doivent être constituées de briques.

3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1. Mise en œuvre de l'article 29 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 – régime 2017 – concernant l'aménagement communal et le développement urbain

10 % de la surface construite brute* des 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 la surface construite brute* de logements* à coût modéré à réaliser sur ces lots* sont fixés comme suit :

- lot* 39.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min.1.195 m^2
- lot* 40.1 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400 m^2
- lot* 40.2 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400m^2
- lot* 40.3 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 400 m^2
- lot* 45.1 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 200 m^2
- lot* 45.3 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 200 m^2
- lot* 46.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 395 m^2
- lot* 47.0 min. 10 % de la surface construite brute* des logements* et min. 686 m^2

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 NQ.

Le type de logement* doit être renseignés dans les plans joints à la demande d'autorisation de construire.

3.2. Adaptation concernant le domaine privé

Au cas où le respect de contraintes règlementaires, juridiques ou techniques engendre des solutions hors proportion par rapport aux objectifs des prescriptions des articles 2.5 alinéa 3 *Emplacements de stationnement*, 2.11 alinéas 3 à 5 *Murs et clôtures* et 2.7.3 alinéa 9 *Installations sur 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 :

- le projet détaillé des surfaces extérieures privées (matériaux, plantations, éclairage),
- le projet des façades et la description des matériaux à employer,
- le concept publicitaire et signalisation 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 triancanthos 'Skyline'
- Gleditsia triancanthos 'Sunburst'
- Koelreuteria 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'
- Cornus mas
- Minus sylvesters
- Ligustrum vulgare

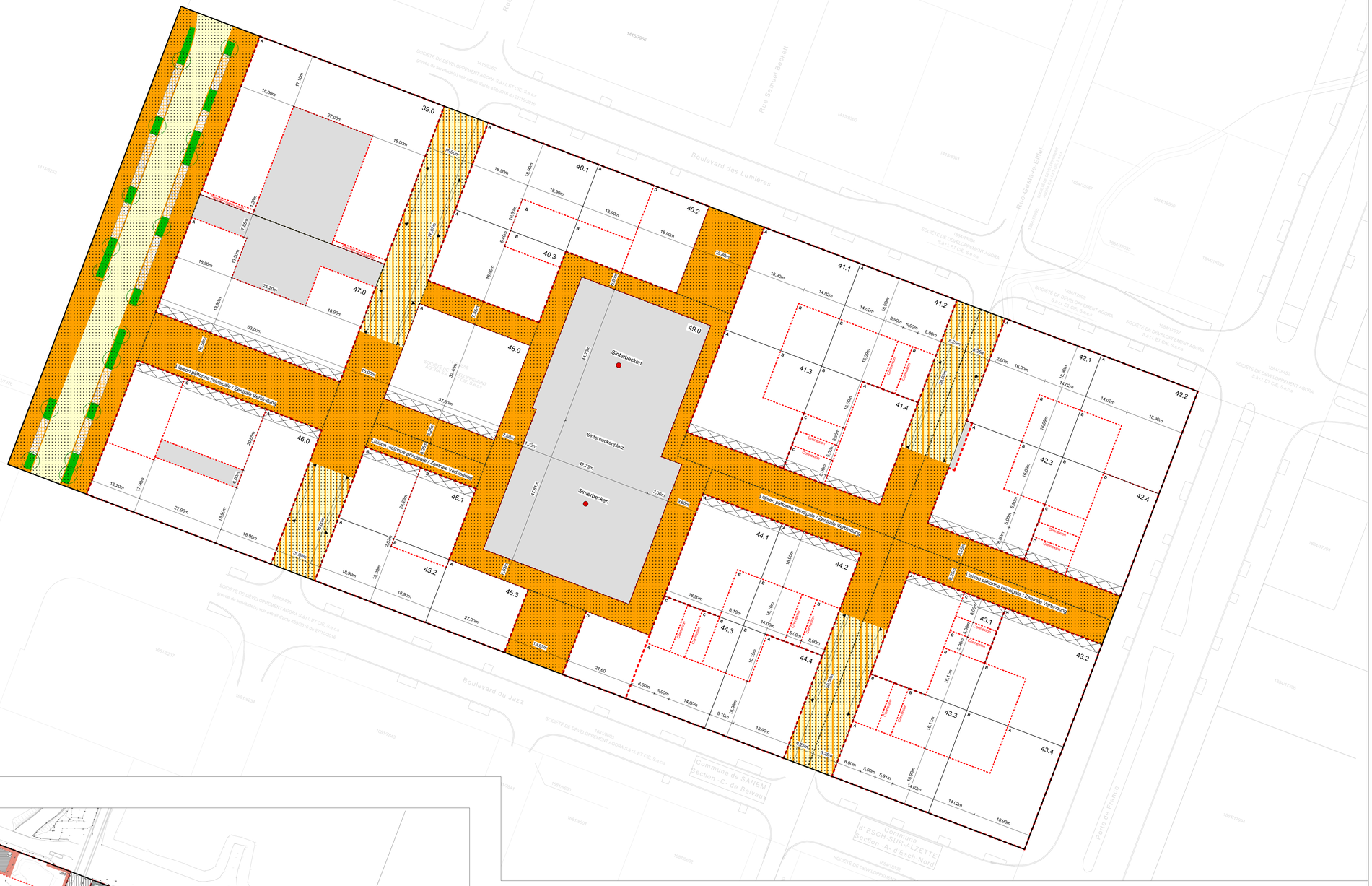
Domaine public – Espaces rues :

- Alianthus altissima (à plusieurs troncs)
- Gleditsia triacanthos (à plusieurs troncs)
- Kolreuteria 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 palsutris (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)

Partie graphique



Servitudes

Lot 39		34,02 ares	
-	2130	13.500	16.880
3.114		98 -c	110 -c
tp	ha: 18,9 - 26,4	V	VII + 2S

Lot 40.1		11,23 ares	
-	1.122	6.000	6.914
1.061		15 -c	64 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 6,0 - 7,0	B: I	I + 2S

Lot 40.2		11,23 ares	
-	1.122	8.000	9.028
1.061		23 -c	88 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 6,0 - 7,0	B: I	I + 2S
	ha D: 35,0 - 35,7	D: IX	X + 2S

Lot 40.3		9,19 ares	
-	918	5.000	6.196
887		13 -c	61 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 6,0 - 7,0	B: I	I + 2S

Lot 41.1		11,52 ares	
-	1.152	5.447	7.283
1.084		0 -c	71 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 41.2		11,52 ares	
-	1.152	3.228	5.649
993		0 -c	56 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 41.3		11,52 ares	
-	954	5.048	6.903
1.084		0 -c	0 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 41.4		11,52 ares	
-	954	3.788	5.948
1.084		0 -c	53 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S
	ha C: 6,0 - 7,0	C: I	I + 2S

Lot 42.1		11,52 ares	
-	1.152	5.397	7.367
1.084		0 -c	71 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 42.2		11,52 ares	
-	1.152	5.396	7.017
1.084	oc	0 -c	20 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 42.3		11,52 ares	
-	922	4.739	5.754
1.090		0 -c	16 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S

Lot 42.4		11,52 ares	
-	954	7.012	7.824
1.090		0 -c	23 -c
tp	ha B: 0,0 - 7,0	B: 0	I + 2S
	ha C: 6,0 - 7,0	C: I	I + 2S
	ha D: 35,0 - 35,7	D: IX	X + 2S

Lot 43.1		11,52 ares	
-	955	5.113	6.342
1.091		0 -c	56 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S
	ha C: 6,0 - 10,5	C: I	II + 2S

Lot 43.2		11,53 ares	
-	955	5.049	7.030
1.091		0 -c	21 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 43.3		11,53 ares	
-	1.152	3.228	6.179
1.091		0 -c	19 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 43.4		11,53 ares	
-	1.152	5.448	7.509
1.091		0 -c	22 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 44.1		9,45 ares	
-	783	4.498	6.202
883	oc	0 -c	24 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 44.2		9,45 ares	
-	783	2.944	4.915
883		0 -c	19 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 44.3		14,12 ares	
-	1.411	8.111	9.858
1.350		0 -c	76 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S
	ha C: 6,0 - 10,5	C: I	II + 2S
	ha D: 35,0 - 35,7	D: IX	X + 2S

Lot 44.4		9,45 ares	
-	945	4.826	6.465
883		0 -c	25 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 0,0 - 10,5	B: 0	II + 2S

Lot 45.1		9,16 ares	
-	915	4.000	4.490
854		11 -c	30 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 6,0 - 7,0	B: I	I + 2S

Lot 45.2		8,14 ares	
-	814	5.000	5.462
752		0 -c	23 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S
	ha B: 6,0 - 7,0	B: I	I + 2S

Lot 45.3		5,80 ares	
-	580	3.000	4.530
580		9 -c	37 -c
tp	ha: 18,9 - 26,4	V	VII + 2S

Lot 46		28,82 ares	
-	2390	14.080	17.600
2.383		34 -c	38 -c
tp	ha A: 18,9 - 26,4	A: V	VI + 2S
	ha C: 6,0 - 7,0	C: I	I + 2S
	ha D: 33,0 - 37,0	D: X	XI + 2S

Lot 47		25,36 ares	
-	1.410	10.060	12.580
2.214		54 -c	60 -c
tp	ha: 18,9 - 26,4	A: V	VII + 2S

Lot 48		12,25 ares	
-	1.224	6.749	9.529
1.224		0 -c	92 -c
tp	ha: 35,0 - 35,7	IX	X + 2S

Lot 49		43,51 ares	
-	300	0	1.300
4.351		0 -c	0 -c
tp	ha: 0,0 - 5,0	0	I + 2S

Légende - type du plan d'aménagement particulier selon le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'quartier existant' et du plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier'

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot:

	LOT / ILOT				
surface d'emprise au sol [m²]	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m²]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m²]
type de toiture	tx	min.-max.	min.	max.	type et nombre de logements
			min.	max.	nombre de niveaux

type, disposition et nombre des constructions — hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1.2...R nombre d'étages en retrait
- +1.2...C nombre de niveaux sous combles
- +1.2...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- h-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes):

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitations des lots / îlots:

- 40 lot projeté avec numéro du lot
- terrains cédés au domaine public communal
- lot projeté

Degré de mixité des fonctions

- min x% — pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% | y% — pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- x% — pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVp espace vert privé
- EVP espace vert public
- ADJ aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique "a"
- servitude de type urbanistique "c"
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert eaux pluviales

Légende complémentaire

- limites de surfaces constructibles pour connexions
- arcades
- accès carrossable
- servitude de vue
- servitude de tréfonds avec numéro
- servitude de passage privé "p1"
- servitude de passage privé "p2"
- servitude de type urbanistique "b1"
- servitude de type urbanistique "b2"
- servitude "ligne souterraine à haute tension"

FOND DE PLAN

Plan de délimitation du périmètre GEOCAD - 09717-SQM-110

Levé topographique et alentours GEOCAD - 09717-SQM-110
H&H - AGORA_Leve general_SQM_talus_140219
SGI - SQM504_151016
SGI - SQM501_150914

REMARQUES

Ce plan n'est valable qu'ensemble avec la partie écrite correspondante.
Ce plan ne peut être copié partiellement et n'est valable que dans son intégralité.
Les divergences entre les différents fonds de plan sont d'ordre cartographique.
La représentation des constructions environnantes est approximative. Elle n'est pas basée sur un mesurage exact.
Les éléments de la légende en gris sont sans objet dans le présent PAP

MODIFICATIONS

INDICE	DATE	NOM	OBJET
e			
d			
c			
b			
a	13.07.2018	BG	extension de la délimitation du PAP, modification de la surface scellement du sol maximale par lot, modification de la surface d'emprise au sol maximale par lot, modification de la hauteur maximale admise pour les constructions du lot 43.1

PROJET

PAP NQ 02.03 A CENTRAL SQUARE

INITIATEUR DE PROJET

AGORA s.à r.l. & Cie

3, Avenue du Rock'n' Roll
L-4361Esch-sur-Alzette
Luxembourg
Tel: +352 26 53 44
Fax: +352 26 53 44 44
E-Mail: info@agora.lu

AGORA

DATE / SIGNATURE

MAITRE D'OEUVRE

DEWEY MULLER ARCHITECTES URBANISTES

15b, BD. GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE — L-1331 LUXEMBOURG
TELEPHONE +352 263 858-1 — TELECOPIE +352 26 385 850
FLANDRISCHE STRASSE 4 — D-50674 KÖLN
TELEPHONE +49 (0) 221 925 888-0 — TELECOPIE +49 (0) 221 925 888-50

DATE / SIGNATURE

PHASE DE PLANIFICATION: PROCEDURE D'ADOPTION

ECHELLE PARTIE GRAPHIQUE / SERVITUDES: 1 : 500 / 1 : 1.000

OBJET

PAP NQ
PARTIE GRAPHIQUE - 1/2

N

	NOM	DATE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
DESSINE PAR	MK	15.06.2016	1526	E-1-01	a
CONTROLE PAR					
RESPONSABLE				FORMAT DIN A0	