

**Ville d'Esch-sur-Alzette et Commune de Sanem
Reconversion de la Friche Belval
Quartier Square-Mile**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER N° 02/01
Partie écrite**

Version du 31.10.2007
Adapté le 27.06.2008

witry & witry s.a. architecture urbanisme



Partie écrite.....	1
1 Généralités (à titre indicatif)	3
1.1 Objet	3
1.2 Portée	3
1.3 Situation foncière	3
1.4 Contraintes et Servitudes	3
1.5 Données du concept énergétique relatif au projet directeur	4
2 Aménagement du domaine privé	5
2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées.....	5
2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol – Affectations	6
2.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et Nombre d'étages pleins	7
2.4 Type et disposition des constructions hors sol	8
2.5 Hauteurs des constructions.....	8
2.6 Hauteurs des rez-de-chaussée	9
2.7 Saillies, balcons, loggias, auvents, avant-toits et marquises	9
2.8 Type et disposition des constructions sous-sols.....	10
2.9 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain	11
2.10 Toitures	12
2.11 Demande d'autorisation de construction.....	13
2.12 Traitement des façades, Couleurs et Matériaux	13
2.13 Travaux de remblai et de déblai	14
2.14 Plantations	14
2.15 Matériaux des aménagements extérieurs.....	14
2.16 Volumes ou gabarits à préserver.....	14
2.17 Volumes ou gabarits à démolir	15
2.18 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder	15
2.19 Traitement d'éclairage, des enseignes et de la signalisation	15
2.20 Traitement des surfaces privées avec des servitudes pour le public.....	15
3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD).....	15
3.1 Fonds destinés à être cédés aux communes	15
3.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques	16
3.3 Emplacements de stationnement	16
3.4 Matériaux à employer pour des voies et places publiques	16
3.5 Aménagement des espaces verts public - EVP	17
3.6 Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public (à titre indicatif)	17

1 Généralités (à titre indicatif)

1.1 Objet

Le présent plan d'aménagement particulier PAP 02/01 a pour objet l'exécution des plans d'aménagement généraux de la Ville Esch-sur-Alzette et de la Commune de Sanem et le règlement spécial « Belval-Ouest » (RSBO).

1.2 Portée

Le Quartier « Square-Mile » est situé sur les terrains de la Ville Esch-sur-Alzette et la Commune de Sanem ; le domaine d'application du PAP 02/01 couvre une surface sur les territoires des deux communes. La délimitation du PAP est reprise dans la Partie graphique du PAP.

1.3 Situation foncière

La société Agora S.à r.l. & Cie est propriétaire des terrains dont fait l'objet le PAP 02/01.

1.4 Contraintes et Servitudes

1.4.1 Surfaces contaminées

- Une partie des fonds couverts par le présent PAP est inscrite au cadastre des contaminations dressé par l'administration de l'environnement. Le traitement de ces surfaces sera effectué conformément l'arrête du Ministre de l'environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001, modifié par les arrêtés du Ministre de l'environnement N° 1/02/0074 du 10 avril 2002 et N° 01/03/0400/B du 25.07.2006.

1.4.2 Servitude de prise et d'écoulement d'eau

- La Servitude de prise et d'écoulement d'eau, Servitude N° 8, « Acte d'apport Arbed-Agora, servitudes - Servitude d'écoulement sur terrains d'agora » est à respecter dans le domaine d'application du PAP 02/01.

1.4.3 Émissions sonores

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

1.4.4 Accès aux infrastructures ferroviaires

- L'accessibilité des infrastructures ferroviaires utilisées par la société Arcelor-Mittal et la CFL (Société nationale des chemins de fer luxembourgeois) doit rester garantie. Un couloir minimal de 4,00m est à réserver à cet effet.

1.4.5 Nouvelles servitudes

Dans le domaine d'application du PAP 02/01, de nouvelles contraintes et servitudes seront schématisées dans la partie graphique du PAP 02/01, notamment :

- a) Droit d'installation de réseaux DN 2000 à la charge des îlots 02 et 03
- b) Droit de passage piétonnier sur certaines sections des îlots 04, 05, 06
- c) Droit de passage piétonnier et des véhicules sur certaines sections des îlots 04, 05, 06, 07, 08, 09.

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

1.5 Données du concept énergétique relatif au projet directeur

Les données du concept énergétique relatif au projet directeur sont à convenir entre les deux communes et l'organisme d'approvisionnement.

Tout projet de construction faisant l'objet d'une demande d'autorisation de bâtir devra être établi en tant compte des valeurs cibles à atteindre (Energiekennzahlen).

Les données caractéristiques énergétiques décidées en commun par les deux communes le 20 Septembre 2004, sont annexées au rapport justificatif.

Règlement d'urbanisme particulier – Partie écrite du PAP

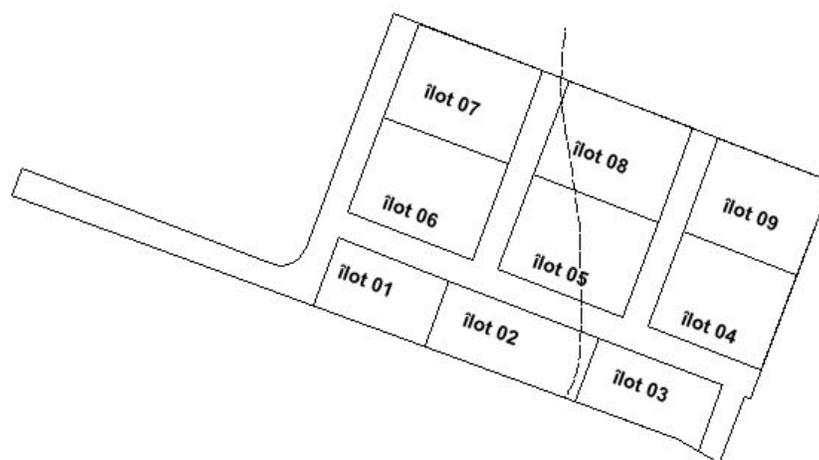
Les dispositions suivantes constituent le cadre juridique concernant l'aménagement du domaine privé. Les plans d'exécution relatifs à la demande de l'autorisation de bâtir précisent cet aménagement et peuvent rendre nécessaires de légères adaptations, notamment pour des raisons fonctionnelles et techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité, en particulier en ce qui concerne l'accessibilité pour les services de secours.

2 Aménagement du domaine privé

2.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le domaine d'application du PAP 02/01 couvre une surface d'environ 4,4 ha dans le secteur de planification « Quartier Square-Mile » du Site de Belval.

La société Agora S.à r.l. & Cie est propriétaire des terrains objet du PAP 02/01. Le PAP 02/01 couvre une partie des parcelles cadastrales 1681/7509 et 1681/7511.



Délimitation des îlots

Le PAP 02/01 prévoit la création de neuf îlots. L'indication des surfaces d'îlots est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par l'administration du cadastre et de la topographie. Les îlots projetés se distinguent en ce qui concerne les différentes affectations.

Surfaces des îlots privés projetés :

N° îlot	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Surface Environ (m ²)	2.554	3.325	2.643	3.680	4.033	4.033	3.960	3.960	3.613

Surface totale des îlots privés : environ 31.801 m²

2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol – Affectations

Dans le domaine d'application du PAP 02/01 les affectations suivantes seront autorisées:

- Habitat aux étages
- Services
- Commerce de détail
- « Showrooms »
- Entreprises « start-up »
- Artisanat (nicht störendes, dienstleistungsorientiertes Gewerbe)
- Hôtels, gastronomie
- Équipements publics
- Équipements collectifs
- Administrations,
- Enseignement supérieur et recherche
- Culture
- Sports, loisirs, « wellness »

Remarque :

Toute autre activité peut être autorisée par le bourgmestre à condition d'être compatible avec les affectations de la zone.

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

Les discothèques, ateliers de réparation automobile (KFZ- Werkstätten) et stations-essence sont interdits dans le périmètre du PAP.

Les bâtiments situés le long des routes « Ringstrasse Süd » et « Porte de la France » devront contribuer à l'animation du quartier. En rez-de-chaussée, et pour chaque bâtiment concerné, un minimum de 40% de la longueur des façades situées le long des routes « Ringstrasse Süd » et « Porte de la France » devra être réservé à des activités visibles de la rue et d'accès libre au public comme par exemple

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

Remarque :

Toute autre affectation peut être autorisée par le Bourgmestre à condition de présenter le caractère de libre accès au public. Dans tous les cas, ce caractère est à démontrer dans la demande d'autorisation de construction.

2.2.1 Pourcentage de l'habitat :

Conformément au Règlement spécial « Belval-Ouest » (RSBO), un pourcentage minimum de 25% pour l'habitat est à respecter sur l'ensemble du Quartier Square-Mile.

Un tableau récapitulatif et indicatif sommaire inclus dans le projet directeur permet l'observation des pourcentages répartis par PAP et par îlot sur l'ensemble du Quartier Square-Mile.

Dans le domaine d'application du PAP 02/01 la surface d'habitat totale minimale à respecter est de 10% de la surface construite brute. La surface d'habitat totale maximale à respecter est de 25% de la surface construite brute au maximum. Un récapitulatif de la surface totale d'habitat prévue pour chaque bâtiment doit être jointe à chaque demande d'autorisation de bâtir.

2.2.2 Les dimensions des unités de logements:

Les surfaces habitables minimales des unités de logements suivantes sont à respecter :

Pour un studio :	40 m ²
Pour un appartement à 1 chambre à coucher :	54 m ²
Pour un appartement à 2 chambres à coucher :	75 m ²
Pour un appartement à 3 chambres à coucher :	90 m ²

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

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.

2.2.3 Habitat au rez-de-chaussée:

L'utilisation des rez-de-chaussée pour des logements n'est pas admise.

2.3 Degré détaillé d'utilisation du sol et Nombre d'étages pleins

La mesure de l'utilisation du sol est déterminée par les définitions suivantes:

Cos * / ** (coefficient d'occupation du sol),
Cmu * / ** (coefficient maximum d'utilisation du sol) et
Hauteur à l'acrotère minimum et maximum ou obligatoire

Les coefficients Cos et Cmu sont fixés pour chaque îlot. La surface de terrain prise en compte pour le calcul des coefficients est la surface d'îlot.

** Voir le détail de la densité pour les îlots dans le projet directeur (tableau récapitulatif et le plan « Baufelder » du projet directeur).

Le Tableau récapitulatif sommaire dans le projet directeur permet l'observation pour le calcul des coefficients conformément le Règlement spécial « Belval-Ouest ».

Les valeurs détaillées d'utilisation du sol (hauteur à l'acrotère minimum et maximum et les coefficients Cos et Cmu) pour chaque îlot sont définies dans la partie graphique du PAP.

2.4 Type et disposition des constructions hors sol

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

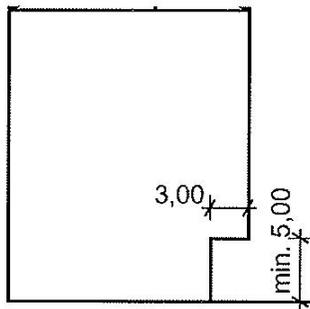
Pour le rez-de-chaussée des îlots suivants, un recul de 3,00m au maximum par rapport à l'alignement dans la partie graphique est admissible :

Îlot 07 : Seulement la façade nord le long de la route « Ringstrasse Süd »

Îlot 08 : Seulement la façade nord le long de la route « Ringstrasse Süd »

Îlot 09 : La façade nord le long de la route « Ringstrasse Süd » et la façade de l'est de long de la route « porte de France »

Îlot 04 : Seulement la façade est le long de la route « porte de France »



Dans le cas de création d'un recul, une hauteur libre sous plafond d'au moins 5 m entre le rez-de-chaussée et le premier étage est à observer.

Une connexion entre les parties de bâtiments **des îlots 04, 05, 06, 07, 08 et 09** – séparées par une servitude publique au rez-de-chaussée - dans les limites maxima constructibles peut être admise sous les conditions suivantes :

- La connexion sert à la relation fonctionnelle des parties de bâtiment des îlots respectifs.
- Une hauteur libre sous plafond d'au moins 5 m entre le rez-de-chaussée et le premier étage est à observer.

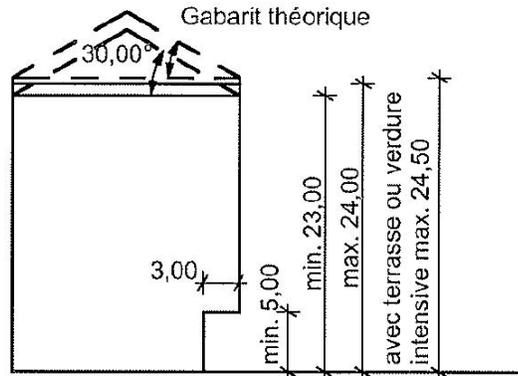
Les constructions principales (bâtiments) sont à construire en ordre contigu, c'est-à-dire en un seul corps. Des constructions et équipements à caractère provisoire à l'exception des places de stationnement sont interdits

2.5 Hauteurs des constructions

Les hauteurs à l'acrotère par rapport au niveau de référence (308,5 üNN) pour les constructions principales sont fixées dans la partie graphique du PAP 02/01 pour chaque bâtiment.

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

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



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

2.6 Hauteurs des rez-de-chaussée

Les hauteurs sur plafond des rez-de-chaussée par rapport au niveau de référence (308,5 üNN) pour les constructions principales sont fixées comme ci-dessous :

- Îlot 04 : 5,50 m au minimum
- Îlot 05 : 4,00 m au minimum
- Îlot 06 : 4,00 m au minimum
- Îlot 07 : 5,50 m au minimum
- Îlot 08 : 5,50 m au minimum
- Îlot 09 : 5,50 m au minimum

2.7 Saillies, balcons, loggias, auvents, avant-toits et marquises

Pour les Îlots **04, 05, 06, 07,08** et **09** :

- La construction de saillies, l'installation de balcons, d'auvents, d'avant-toits, de marquises dans les façades vers le domaine public, n'est pas admise. La disposition des loggias est admissible.
- Au niveau Rez-de-chaussée des auvents, avant-toits et marquises sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

- L'installation de balcons, d'auvents, d'avant-toits et de marquises dans les façades vers le domaine privé est admissible. La construction de saillies, comme corps avancés dans les façades vers le domaine privé est interdite.
- Les corniches intermédiaires sont admissibles avec une saillie maximale de 0,2 mètre par rapport à l'alignement obligatoire

Pour les Îlots **01, 02 et 03** :

- La construction de saillies et l'installation de balcons, d'auvents, d'avant-toits, de marquises et pièces similaires sur les étages n'est pas admise. La disposition des loggias est admissible.
- Au niveau Rez-de-chaussée des auvents, avant-toits et marquises sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

Pour tous les Îlots

- Les éléments additionnels en façade servant à l'optimisation énergétique sont admissibles avec une profondeur maximale d'un mètre par rapport à l'alignement obligatoire.

2.8 Type et disposition des constructions sous-sols

La construction de deux niveaux en sous-sol pour les garages collectifs, les caves et les locaux communs en surface totale d'îlot est admise.

Des niveaux supplémentaires peuvent être admis sous les conditions suivantes :

- Soit que le nombre d'emplacements de parking autorisés dans le cadre de l'autorisation de bâtir ne peut être réalisé ni dans les deux étages en sous-sol pour les garages ni en plein air sur la parcelle.
- soit que pour des nécessités techniques les installations techniques ne peuvent pas être hébergées dans les deux niveaux de sous-sol.

Dans les deux cas, l'obtention des autorisations nécessaires par les autorités compétentes est requise avant début des travaux d'excavation.

Pour les **Îlots 04, 05, 06, 07,08 et 09** deux niveaux de sous-sol pour les garages collectifs, les caves et les locaux communs sont admis sur la surface totale de chaque îlot.

Pour les **Îlots 01, 02 et 03** deux niveaux de sous-sol pour les garages collectifs, les caves et les locaux communs sont admis sur la surface totale de l'îlot sous la condition suivante :

- L'accessibilité des infrastructures ferroviaires utilisées par la société Arcelor-Mittal et la CFL (Société nationale des chemins de fer luxembourgeois) situées au sud des fonds couverts par le PAP doit rester garantie par le Nord dans un couloir minimal de 4,00m défini comme une zone « non constructible ». Des constructions hors sol sont interdites dans ce couloir.

Les zones d'implantation des accès aux garages à la limite de la parcelle bordant le domaine public sont indiquées dans la partie graphique du PAP 02/01.

Deux accès carrossables (entrée et sortie) au garage en sous-sol d'une largeur maximale de 6,00 mètres, mesurée à la limite de la parcelle bordant le domaine public, par îlot sont admissibles.

Tout accès carrossable aux garages en sous-sol doit être intégré discrètement dans les bâtiments et doit créer des ensembles cohérents et harmonieux par îlot.

Pour les **Îlots 01, 02 et 03** les accès carrossables aux garages en sous-sol peuvent être intégrés discrètement entre les bâtiments en plein air.

Tout accès au garage ou emplacement doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Des accès et des barrières doivent être disposés de manière à éviter des embouteillages. Les documents à la demande de l'autorisation de bâtir doivent renseigner sur le principe et détail des accès prévus.

2.9 Emplacements de stationnement en surface et en souterrain

2.9.1 Emplacements pour voitures

Pour tous les îlots, des emplacements de stationnement privés dans les sous-sols sont admis.

Pour les îlots **04, 05, 06, 07, 08 et 09**, des emplacements de stationnement pour handicapés et de livraison en plein air est admissible.

Pour les îlots **04, 05, 06**, un recul minimal de 10,00 mètres par rapport au domaine public est à respecter.

Pour les îlots **01, 02 et 03**, des emplacements de stationnement privés en plein air sont admis.

La construction de places de stationnement couvertes à l'extérieur des bâtiments n'est pas autorisé.

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

îlot 1	max. 119 emplacements
îlot 2	max. 156 emplacements
îlot 3	max. 124 emplacements
îlot 4	max. 189 emplacements
îlot 5	max. 189 emplacements
îlot 6	max. 172 emplacements
îlot 7	max. 185 emplacements
îlot 8	max. 185 emplacements
îlot 9	max. 169 emplacements

Le nombre d'emplacements de stationnement privés autorisables par îlot sera défini dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire sur base des paramètres suivants :

Habitat	1,5 emplacement	par logement
Bureau	1 emplacement	par 85 m ² surface construite brute
Commerce	1 emplacement	par 30 m ² surface construite brute
Artisanat	1 emplacement	par 155 m ² surface construite brute
Service	1 emplacement	par 60 m ² surface construite brute

La disposition et le nombre des emplacements pour toutes les autres affectations sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

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

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

2.9.2 Emplacements pour des bicyclettes

Des emplacements pour des bicyclettes pour les habitants, les visiteurs et les employés sont à prévoir en nombre suffisant. Les emplacements pour bicyclettes sont à prévoir à l'intérieur du bâtiment principal dans un local accessible exclusivement de l'extérieur.

Des emplacements non couverts en plein air sont admissibles seulement pour les visiteurs.

Le nombre des emplacements est soumis à l'autorisation du bourgmestre.

2.10 Toitures

Forme et pente des toitures

- L'usage de toits plats avec une pente de 0 à 7 degrés est obligatoire.
- L'alignement de corniche et d'acrotère doit être uniforme par corps de bâtiment.

Installations techniques

- Des constructions ou installations techniques ou accès sont admissibles dans la limite maximale de 20% de la surface brute de la toiture.
- Toutes constructions ou installations techniques sur le toit 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. Les constructions d'accès et d'installations techniques devront laisser un recul d'au moins 3,00 mètres sur corniche. Leur toiture avec une pente de 0 à 7 degrés est obligatoire
- Les équipements de production d'énergie renouvelables peuvent dépasser la limite maximale de 20% de la surface brute de la toiture et le recul de 3,00 mètres sur corniche,
- L'aménagement de garde-corps aux bords extérieurs des bâtiments n'est pas admis. Les garde-corps sont à réaliser à l'intérieur d'un gabarit théorique de toit à 30 degrés avec point de référence la hauteur d'acrotère du projet et ayant une hauteur minimale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.
- Pour les tours des îlots 01, 02 et 03 les accès aux toitures sont possible sans recul sur corniche et doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la façade concernée.
- Les constructions d'accès et d'installations techniques sont soumises à l'autorisation du bourgmestre. Les installations techniques prévues doivent être représentées séparément dans la demande de construction à soumettre.

Aménagement des toits

- Les toitures et leurs superstructures sont à concevoir comme cinquième façade.
- Les surfaces de toitures doivent être aménagées en tant que toiture verte, dans la mesure où des impératifs techniques ou des exigences fonctionnelles ne s'y opposent pas. Des couvertures de feuille et de bitume non couverte ne sont pas admises dans le cadre de l'organisation de toits. Le dossier de demande d'autorisation de bâtir devra comprendre un avant-projet détaillé de conception de la toiture.
- Les équipements de production d'énergie renouvelables peuvent être permis. Ils doivent être justifiés dans la demande d'autorisation de bâtir.

2.11 Demande d'autorisation de construction

En supplément des documents et plans à fournir dans le cadre de l'élaboration de la demande d'autorisation de bâtir, les plans et documents suivants sont à produire :

- Avant-projet sommaire des aménagements extérieurs (matériaux utilisés, plantations, éclairage, principe d'évacuation des eaux pluviales)
- Projet des façades et description des matériaux
- Projet d'équipements publicitaires et enseignes à partir d'une dimension de 0,4 m²

Lors de l'élaboration des documents, les recommandations du Manuel urbain ainsi que du Manuel paysage (partie du Projet Directeur) doivent être pris en considération. Les règles suivantes doivent être respectées lors de l'élaboration des documents de plan :

2.12 Traitement des façades, Couleurs et Matériaux

Les façades à vitrage miroitant sont interdites.

Une différence de matériel du rez-de-chaussée par rapport aux étages supérieurs est prescrite **pour les îlots 04, 05, 06, 07, 08 et 09**. Une zone socle de 5 mètres de hauteur est à développer.

Pour le rez-de-chaussée le long des routes « Ringstrasse Süd » et « Porte de France » un pourcentage de 40% minimum d'espaces vitrés doit être développé

Pour les îlots 04, 05, 06, 07, 08 et 09 une organisation horizontale des corps de construction et des façades est prescrite.

Pour les îlots 04, 05, 06, 07, 08 et 09, une zone socle de 5 mètres de hauteur en façade est à développer. Sur la hauteur de 5 mètres, un bord défini clairement doit être marqué.

L'installation d'équipements techniques comme antennes et climatiseurs sur les façades est interdit. Des installations d'éclairages ou d'autres installations sur les façades sont soumises à une autorisation du bourgmestre.

Les installations de boîte aux lettres et de carillons doivent être intégrées dans les façades ou être attachées sur les façades.

2.13 Travaux de remblai et de déblai

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, approuvé par l'administration de l'environnement.

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

Le niveau de référence des cours intérieures **des Îlots 04, 05, 06, 07, 08 et 09** doit suivre le niveau de raccordement au domaine public.

Des augmentations de niveaux jusqu' au maximum de 0,5 mètre dans les intérieurs des cours des **Îlots 04, 05 et 06** peuvent être admises. Dans ce cas, un recul de 10,00 mètres par rapport au domaine public doit être respecté.

2.14 Plantations

Les surfaces extérieures privées doivent être suffisamment verdies par des arbres et buissons indigènes. Pour le choix des arbres, la liste de plantation suivante doit être considérée :

Acer griseum
Betula nigra
Carpinus caroliniana
Crataegus crusgalli
Gleditsia triacanthos
Koeleria paniculata
Magnolia soulangiana
Pinus densiflora
Prunus sibirica
Prunus x yedoensis

2.15 Matériaux des aménagements extérieurs

Les surfaces privées aménageables doivent être aménagées de manière cohérente et harmonieuse par îlot. Les matériaux ainsi que leur traitement doivent être de haute qualité et d'aspect durable.

Les surfaces en asphalte ne sont pas admises.

Les clôtures ne sont pas admises. Les garde-corps et les haies d'une hauteur maximum de 1,20 mètres doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble des bâtiments. Ils ne pourront avoir un effet dominant ou séparatif.

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

2.16 Volumes ou gabarits à préserver

Dans le domaine d'application du PAP 02/01, aucun volume ou gabarit existant préalablement n'est à respecter.

2.17 Volumes ou gabarits à démolir

Dans le domaine d'application du PAP 02/01, aucun volume ou gabarit existant n'est à démolir.

2.18 Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Dans le domaine d'application du PAP 02/01, aucun élément bâti ou naturel est à sauvegarder.

2.19 Traitement d'éclairage, des enseignes et de la signalisation

Toute installation d'enseignes, d'enseignes éclairées ou de signalisation est soumise à autorisation du bourgmestre.

Des enseignes non éclairées derrière les vitrines ou dans le verre lui-même peuvent être installés sans autorisation. La transparence des vitrines doit être respectée.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité de l'espace public et est soumis à autorisation du bourgmestre.

2.20 Traitement des surfaces privées avec des servitudes pour le public

Les surfaces privées comprenant des servitudes conventionnelles pour le public sont à aménager conformément aux plans d'exécution (selon Art.35 de la « Loi du 19.07.2004 ») à approuver par le collège des bourgmestre et échevins et établis sur base du projet directeur « Square-Mile ».

3 Aménagement du domaine public (Art. 4 RGD)

3.1 Fonds destinés à être cédés aux communes

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 1,2 ha soit $\pm 27\%$ des surfaces totales du secteur du PAP 02/01 sont destinées à être cédées aux deux communes suivant loi modifiée du 19.07.2004.

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 0,4 ha soit $\pm 9\%$ des surfaces totales du secteur du PAP 02/01 sont destinées à être cédées à la Ville Esch-sur-Alzette.

Les voies et places publiques d'une surface d'environ 0,8 ha soit $\pm 23\%$ des surfaces totales du secteur du PAP 02/01 sont destinées à être cédées à la Commune de Sanem.

Surfaces totales du PAP 02/01 :	environ	44.063 m ²
Surfaces des îlots privées total :	environ	31.801 m ²

Fonds destinés à être cédés à la Ville Esch-sur-Alzette :

Surfaces du PAP 02/01 sur le territoire de la Ville Esch-sur-Alzette:	environ	19.357 m ²	100%
Surfaces privées du PAP 02/01 sur le territoire de la Ville Esch-sur-Alzette:	environ	15.614 m ²	80,7%
Surfaces publiques du PAP 02/01 sur le territoire de la Ville Esch-sur-Alzette:	environ	3.743 m ²	19,3%

Fonds destinés à être cédés à la Commune de Sanem:

Surfaces du PAP 02/01 sur le territoire de la Commune de Sanem:	environ	24.706 m ²	100%
Surfaces privées du PAP 02/01 sur le territoire de la Commune de Sanem:	environ	16.187 m ²	65,5%
Surfaces publiques du PAP 02/01 sur le territoire de la Commune de Sanem:	environ	8.519 m ²	34,5%

3.2 Aménagement détaillé des voies et places publiques

Les voies et places publiques sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins et établis sur base du projet directeur « Square-Mile ».

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

- « *Alianthus altissima* »
- « *Gleditsia triacanthos* »
- « *Kolreuteria paniculata* »

3.3 Emplacements de stationnement

La disposition des places de stationnement public sont situées le long des rues.

Les zones destinées aux emplacements publics sont indiquées dans la partie graphique du PAP 02/01.

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

3.4 Matériaux à employer pour des voies et places publiques

Les revêtements des rues et les revêtements de sol des chemins piétonniers et des pistes cyclables sont à aménager conformément aux plans d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins et établis sur base du projet directeur « Square-Mile ».

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

3.5 Aménagement des espaces verts public – EVP

Les espaces verts public sont à aménager conformément aux plans d'exécution (PE) à approuver par le collège des bourgmestre et échevins selon le projet directeur « Square-Mile ».

Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.

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

Les zones d'installation de l'éclairage public sont indiquées de manière schématique dans la partie graphique du PAP 02/01.

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par des plans détaillés du projet d'exécution à approuver par le collège des bourgmestre et échevins sur base d'un concept d'éclairage.