

Esch-sur-Alzette

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier
"Nouveau quartier" du site "**Parc Lankelz**"

PARTIE ECRITE *version modifiée*

COMMUNE : Esch-sur-Alzette

PARCELLES (Section B de Lallange) : 20/2961, 27/3315, 27/2835,
20/3313, 27/3316, 27/3314,
27/2653, 27/2654, 27/2655

MAITRE DE L'OUVRAGE : **Tracol S.A**
Z.I. Rohlach
BP 38
L-5201 Sandweiler

CONCEPTION : 
M.A.R.S Group
3, Avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
mail@mars-group.eu

DATE : 10 septembre 2020

MODIFICATION PONCTUELLE DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER “Parc Lankelz” à Esch-sur-Alzette

PARTIE ÉCRITE

TABLE DES MATIÈRES

I. GÉNÉRALITES

II. PRESCRIPTIONS

1. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

1.1 Délimitation et contenance des lots et parcelles

1.2 Mode d'utilisation du sol et répartition de la mixité

a. Découpage, fonctions et mixité

b. Typologies de logements

1.3 Degré d'utilisation du sol

a. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts

b. Emplacements de stationnement

c. Reculs et distances entre constructions

d. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

e. Hauteurs des constructions

f. Nombre d'unités de logement par construction

g. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

1.4 Autres prescriptions

a. Forme, pente et orientation des toitures

b. Accès carrossable

c. Surfaces destinées à recevoir des plantations

d. Aménagements extérieurs, remblais et déblais, clôtures et murs et surfaces consolidées

e. Raccordements aux réseaux publics

f. Servitudes

1.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

a. Traitement du socle commercial - rez-de-chaussée

b. Traitement de la toiture terrasse du socle commercial et de l'espace de déambulation publique

c. Hall sportif et musée des sports

d. Traitement des façades

e. Traitement des toitures

f. Auvents

g. Éclairage, enseignes et signalisation

h. Surfaces consolidées

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

2.2 Évacuation des eaux pluviales

3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Mise en oeuvre de l'article 29(2) de la loi du 19 juillet 2004 - modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite "Omnibus"- concernant l'aménagement communal et le développement urbain

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

I. GÉNÉRALITÉS

Le présent Projet d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré à l'initiative de Tracol Immobilier S.A. et de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Il se conforme à la la «Loi du 3 mars 2017 dite «Omnibus» portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain» et des règlements qui en résultent.

Le présent PAP a pour objet de préciser et de compléter les dispositions réglementaires du Plan d'aménagement général (PAG) de la commune d'Esch-sur-Alzette.

Il a été approuvé le 02 avril 2019 dans sa version modifiée sur base de l'avis de la cellule d'évaluation du 04 décembre 2018.

Le présent dossier propose une modification ponctuelle du PAP „Parc Lankelz“.

La présente partie écrite fait partie intégrante de la demande de modification ponctuelle du PAP «Parc Lankelz» et fait référence au plan MOPO_PG_1.1, appelé par la suite «partie graphique».

La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier NQ «Parc Lankelz» reste soumis à la réglementation des zones mixtes urbaines «Mix-u» ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement sur les bâtisses de la ville d'Esch-sur-Alzette.

II. PRESCRIPTIONS

1. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

1.1 Délimitation et contenance des lots et parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie de 3ha 23a 10ca correspondant aux parcelles suivantes de la section B de Lallange à Esch-sur-Alzette : 20/2961, 27/3315, 27/2835, 20/3313, 27/3316, 27/3314, 27/2653, 27/2654, et 27/2655.

L'identification des limites est basée sur le plan dressé par le géomètre officiel (Claude Rauchs - BCR S.à.r.l. ingénieurs-conseils) en date du 27.06.2017.

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots.

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

La réunion ou la subdivision de lot est autorisée sous réserve que les prescriptions pour chaque lot initial, pris individuellement, soient respectées.

En cas de création de parcelles différentes, des servitudes de vues directes ou obliques seront créées pour les toitures terrasses-jardins.

1.2 Mode d'utilisation du sol et répartition de la mixité

La parcelle couverte par le présent PAP est classée dans le PAG modifié de la commune de Esch-sur-Alzette ainsi que dans le projet de nouveau PAG en «zone mixte urbaine» MIX-u. Le projet d'aménagement particulier y prévoit les affectations suivantes : habitat, bureaux, hall sportif, musée des sports, commerces, gastronomie, tertiaire.

a. Découpage, fonctions et mixité

Le lot 1 est destiné à recevoir au premier étage plein un socle commercial, désigné «socle» dans les tableaux «représentation schématique du degré d'utilisation du sol».

Pour des questions de logique cadastrale le lot 1 a été divisé en zones de lot désignées par des lettres de A à S.

La zone de construction A du lot 1 correspond aux étages au dessus du socle situés dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle est destinée à recevoir un musée du sport, des commerces et/ou des bureaux et des services.

La zone de construction B du lot 1 correspond aux étages au dessus du socle situés dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle est destinée à recevoir un hall sportif. Des commerces et des services pourront cohabiter avec cet équipement.

La zone de construction C du lot 1 correspond à la dalle au dessus du socle située dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle n'est pas constructible au dessus du socle et crée un parvis haut pour le hall sportif.

La zone de construction D du lot 1 correspond à la dalle au dessus du socle située dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle n'est pas constructible au dessus du socle et crée un parvis haut pour le musée.

La zone de construction E du lot 1 coïncide exactement à l'emprise des emmarchements permettant de passer du niveau RDC (socle) au niveau R+1 (sur socle). La partie sous l'escalier de cette zone appartient à la zone K. L'emprise dessinée en partie graphique est une emprise maximum. Les parties de la zone E du lot 1 qui ne seraient pas occupées par des escaliers sont parties des zones C et D.

La zone de construction F du lot 1 correspond à une surface libre de toute construction hors sol. Elle est destinée à servir d'aire logistique de livraison.

Au niveau socle de l'emprise dessinée en partie graphique de la zone de construction A du lot 1 s'organisent trois zones de construction.

La zone de construction G du lot 1 correspond à la zone située au nord des rampes de livraison. Elle est destinée à recevoir des commerces ou une partie du musée.

La zone de construction H du lot 1 correspond précisément à l'emprise des rampe de livraison.

La zone de construction I du lot 1 correspond à la zone située au sud des rampes de livraison. Elle est destinée à recevoir des commerces ou une partie du musée.

La zone de construction J du lot 1 correspond au niveau socle de l'emprise dessinée en partie graphique de la zone D. Elle est destinée à recevoir des commerces ou une partie du musée.

La zone de construction K du lot 1 correspond au niveau socle de l'emprise dessinée en partie graphique des zones B,C, et E. Elle est destinée à recevoir des commerces.

La zone de construction L du lot 1 correspond à tous les niveaux hors sol situés dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle est destinée à recevoir des commerces et des services au RDC et du logement associé ou non à des bureaux aux étages. Le niveau sur socle (R+1) peut accueillir du logement, des commerces, des services ou des bureaux.

La zone de construction M du lot 1 correspond à tous les niveaux hors sol situés dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle est destinée à recevoir des commerces et des services au RDC, ainsi qu'une zone de déambulation publique.

La zone de construction N du lot 1 coïncide exactement à l'emprise des emmarchements permettant de passer du niveau RDC (socle) au niveau R+1 (sur socle). La partie sous l'escalier de cette zone appartient à la zone Q. L'emprise dessinée en partie graphique est une emprise maximum. Les parties du lot N qui ne seraient pas occupées par des escaliers sont parties des zones O et P.

La zone de construction O du lot 1 correspond à la dalle au dessus du socle située dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle n'est pas constructible au dessus du socle et crée un parvis haut pour l'accès aux étages sur socle.

La zone de construction P du lot 1 correspond aux étages au dessus du socle situés dans l'emprise dessinée en partie graphique. Elle est destinée à recevoir du logement associé ou non à des bureaux. Le niveau sur socle (R+1) peut accueillir du logement, des commerces, des services ou des bureaux.

La zone de construction Q du lot 1 correspond au niveau socle de l'emprise dessinée en partie graphique des zones N,O et P. Elle est destinée à recevoir des commerces.

La zone de construction R du lot 1 correspond aux niveaux enterrés sous l'emprise dessinée en partie graphique des zones A,B,C,D,E et F. Elle est destinée à recevoir le parking ouvert au public pour les équipements et les commerces.

La zone de construction S du lot 1 correspond aux niveaux enterrés sous l'emprise dessinée en partie graphique des zones L, M, N, O et P. Elle est destinée à recevoir le parking privatif pour les logements, les bureaux et les services du lot 1.

Au minimum 20% de la surface du lot 1 est destinée à accueillir du logement.

Le lot 2 est destiné à un usage mixte de bureaux, de services et/ou d'hôtel. Pour des questions de logique cadastrale le lot 2 a été divisé en zones de lot désignées par des lettres de A à D.

Les zones de construction A, B, C du lot 2 sont destinées à recevoir un programme mixte de bureaux, de services et/ou d'hôtel.

La zone de construction D du lot 2 est destinée à recevoir un parking souterrain.

Le lot 3 est destiné à un usage mixte de logements et de bureaux, avec possibilité d'installer des locaux pour l'exercice de professions libérales, cabinets médicaux ou similaire, ainsi que des occupations socioculturelles, dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée.

Au minimum 80% de la surface du lot 3 est destinée à accueillir du logement.

Le lot 4 est destiné à des immeubles d'habitat collectif, avec possibilité d'installer des bureaux ou des locaux pour l'exercice de professions libérales, cabinets médicaux ou similaire, ainsi que des occupations socioculturelles, dans la mesure où la fonction d'habitation n'en soit pas lésée. Au rez-de chaussée pourront s'installer des commerces ou des services. Le rez-de-chaussée ne pourra pas accueillir de logements donnant sur la rue Jos Kieffer.

Au minimum 80% de la surface du lot 4 est destinée à accueillir du logement.

Les grandeurs des parcelles indiquées dans la partie graphique du présent PAP sont approximatives. Seulement après l'établissement du plan de mesurage par le géomètre officiel, les dimensions des parcelles seront fixées définitivement. De légères variations entre les indications en plans et les valeurs réelles seront alors admises.

b. Typologies de logements

La décomposition des logements par typologie est la suivante :

- logement de type studio : 20% des unités
 - logement à une chambre à coucher : 40% des unités
 - logement à deux chambres à coucher : 30% des unités
 - logement à trois chambres à coucher : 10% des unités
- Une tolérance de 5% dans la répartition est admise.

La taille minimale des logements est fixée comme suit :

- logement de type studio : 25m²
- logement à une chambre à coucher : 45m²
- logement à deux chambres à coucher : 72m²
- logement à trois chambres à coucher : 88 m²

Si un local débarras est aménagé à l'intérieur du logement alors cette surface est à majorer de 3 m².

À l'intérieur des constructions abritant des logements de type collectifs sont à aménager :

- une cave privative au sous-sol de min 3,00 m² par logement ou un local débarras de min 3,00 m² à l'intérieur du logement.
- un local pour compteurs, dimensionné suivant les indications des services techniques communaux.

A l'intérieur des constructions comportant plus de quatre logements, une buanderie de minimum 8,00m² est à aménager. Pour tout logement supplémentaire, la surface est à majorer de 1,00m² par logement. Toutefois, ce local n'est pas obligatoire si l'aménagement des appartements permet l'installation de machine à laver dans le logement. La surface minimale des logements est alors à majorer de 1,5m² (indépendamment du débarras).

1.3 Degré d'utilisation du sol

Le Coefficient d'utilisation du sol (CUS) et le Coefficient d'occupation du sol (COS) sont fixés pour l'ensemble de la parcelle par le Plan d'aménagement général (PAG).

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et de la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

a. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts

Les tableaux «représentation schématique du degré d'utilisation du sol» insérés dans la partie graphique indiquent la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface scellée maximum réalisable sur chaque lot.

b. Emplacements de stationnement

Pour les voitures doivent être réalisés au maximum :

- 1,5 place par habitation sur les lots privés
- 1 place pour 80 m² de surface nette de bureaux
- 400 places pour le complexe sportif, les activités commerciales et culturelles (musée et autre)

Une gestion multi-fonctionnelle des parkings pour le complexe sportif, les activités commerciales, sportives et culturelles permettra de limiter à 400 le nombre de places en question.

Pour chaque tranche de 50 emplacements, un emplacement de stationnement respectant la réglementation en vigueur doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

Le passage libre devra être de minimum 6,00m

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

Pour les bicyclettes doivent être réalisés au minimum :

- 1 emplacement par unité de logement
- 1,0 emplacement par 500m² de SCB de bureaux
- 50 emplacements pour le complexe sportif, les activités commerciales et culturelles (musée et autre)

Une gestion multi-fonctionnelle des emplacements pour le complexe sportif, les activités commerciales, sportives et culturelles permettra de limiter à 50 le nombre d'emplacements en question.

c. Reculs et distances entre constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP. Les distances de recul sont mesurées perpendiculairement à partir du nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons et autres installations.

Le positionnement et les dimensions des avant-corps autorisés est repris en partie graphique. Ceux-ci concernent les étages à partir du deuxième niveau plein sans restriction concernant le pourcentage d'avant-corps de la façade. Ils doivent se trouver à au moins 3 mètres de hauteur, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et le niveau du trottoir à l'alignement.

Le lot 1 pour ses parties A et L possède des avant-corps non-standards (porte-à-faux > 2m). Pour garantir la qualité de l'espace public sous ces avant-corps, la hauteur libre minimale de 3m doit être augmentée de 50cm pour chaque tranche d'un mètre de porte-à-faux supplémentaire plus profond que 2m. (Par exemple pour un porte-à-faux de 5m de profondeur, la hauteur de passage libre minimale est de 4,5 m).

d. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les tableaux «représentation schématique du degré d'utilisation du sol» insérés dans la partie graphique reprennent le nombre de niveaux réalisables sur chaque lot.

e. Hauteurs des constructions

La cote du niveau de référence prise sur le terrain existant à partir de laquelle sont données les hauteurs, correspond à +288,00 m ü NN.

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

f. Nombre d'unités de logement par construction

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

g. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

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

La partie graphique reprend les dispositions des constructions réalisables sur chaque lot.

Pour le lot 1, l'emprise maximale bâtie, reprise par la partie graphique, correspond à un socle dont la forme doit venir dessiner les limites de la place publique.

Ce socle peut être évidé ponctuellement pour faire entrer la lumière et offrir un rapport entre son niveau d'accès et sa toiture.

Des volumes indépendants s'organisent sur ce socle :

- Dans la partie de construction A et B doivent s'installer un ou plusieurs volumes.

L'un d'eux abritant le hall sportif. L'ensemble (A+B) s'imagine comme un signal urbain visible.

Il occupera préférentiellement l'angle Nord-Est de la parcelle et proposera une architecture non standard.

L'accès pourra se faire au niveau R+1 (sur socle).

- Les parties L et P du lot 1 pourront avoir un accès depuis la toiture du socle. (au niveau R+1)

- Dans la zone de construction P doit s'installer un volume qui coupe la place de la circulation sur la pénétrante Lankelz.

1.4 Autres prescriptions

a. Forme, pente et orientation des toitures

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

Pour le lot 1 :

- Les parties de construction A et B doivent se distinguer du reste de l'opération. La liberté est laissée aux architectes quant au choix de la toiture. L'ensemble du volume bâti ne pouvant pas dépasser la hauteur maximum signalée en partie graphique.

- Les parties de construction L et P seront dotées d'une toiture plate ou d'une toiture à un pan (0 à 7°).

- Le socle lorsqu'il n'est pas recouvert par un bâtiment (parties C,D, O et M) sera doté d'un toit terrasse en partie aménagé en terrasse publique accessible.

Pour les parties A,B,C du lot 2, les constructions seront dotées d'une toiture plate.

Pour le lot 4, les constructions seront dotées d'une toiture plate ou d'une toiture à un pan (0 à 7°).

Le lot 3 abritant un bâtiment d'exception de grande hauteur, la liberté est laissée aux architectes quant au choix de la toiture. L'ensemble du volume bâti ne pouvant pas dépasser la hauteur maximum signalée en partie graphique.

b. Accès carrossable

L'accès aux bâtiments des lots 3 et 4 se fait au moyen de voiries de desserte privées avec servitude de passage. Ces surfaces sont identifiées sur la partie graphique comme surface pouvant être scellée. Néanmoins, les emprises non nécessaires à l'accès carrossable (y compris des services de secours) ou au cheminement des piétons devront être aménagées en espaces verts sur dalle selon un plan, cohérent sur tout le site, développé par un architecte paysagiste.

c. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les parties de place accessibles au public du lot 1, doivent être végétalisées selon un plan développé par un architecte paysagiste cohérent sur tout le site et planté en intensif sur au moins 30 % de sa surface. Le dessin, la répartition et les caractéristiques de ces espaces verts sur dalle doivent permettre une gestion cohérente des eaux pluviales.

Les surfaces du lot 3, n'étant pas occupées par la tour doivent être aménagées en square végétalisé sur dalle selon un plan, cohérent sur tout le site, développé par un architecte paysagiste. Des sorties d'ascenseurs et autres installations liées à la fonctionnalité et la sécurité du lot sont autorisées. Néanmoins elles devront être placées et traitées en harmonie avec le traitement paysager du lieu.

Les surfaces identifiées comme zone verte sur dalle et délimitées dans la partie graphique du présent PAP, ainsi que les abords des constructions sur les lots 2,3 et 4 jouxtant ces espaces, doivent être végétalisés et plantés en intensif sur au moins 30% de leur surface.

Un projet architectural et paysager cohérent devra permettre d'unifier le «cœur d'îlot» du lot 4 .

La proportion de toiture végétalisée en intensif pourra être réduite si :

- pour des raisons de sécurité, notamment incendie, une plus grande proportion d'espace scellé est requise.

-l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de tous les bâtiments n'est pas possible.

En dehors des toitures aménagées en terrasses accessibles, des étages techniques en toiture, des toitures du lot 3 et des parties de constructions A et B du lot 1, toutes les toitures doivent être réalisées en tant que toiture végétalisée.

d. Aménagement extérieur, remblais et déblais, clôtures et murs et surfaces consolidées

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

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 1 m.

Les travaux de remblais et de déblais sont autorisés tant qu'ils ne remettent pas en cause ni la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins, ni la qualité et la fonctionnalité des espaces publics.

Les talus abruptes dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Les niveaux d'accès sont laissés à l'appréciation des architectes et aménageurs. La création de pentes sur l'ensemble du site devant permettre une bonne gestion des eaux pluviales. Le parti choisi devra être repris et complété par les aménagements extérieurs, selon un plan coordonné du point de vue du paysage et de la gestion des eaux. Les cotes d'exécution du projet des espaces extérieurs serviront de base pour la mise en place des niveaux. La définition du système d'accès au socle commercial devra permettre l'impact minimal de ce socle (premier étage plein du lot 1) en hauteur sur la place et la visibilité du hall sportif et du musée (partie de constructions A et B du lot 1)

Le lot 1 devra proposer sur sa parcelle un projet d'aménagement extérieur permettant de rendre la terrasse aménagée sur son „socle“ accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la place publique. Les aménagements de franchissement (emmarchements, rampes, escaliers, ascenseurs) devront s'intégrer harmonieusement à la place.

e. Raccordements aux réseaux publics

L'installation des différents réseaux (p.ex. trafos, boîtes de distribution, pompes) est intégrée au paysage de manière à ne pas nuire à l'image urbaine, intégrée dans les constructions-mêmes, ou alors combinée avec des éléments paysagés. Des installations isolées et non-intégrées ne sont pas autorisées. Les réglementations en vigueur concernant les distances minimales en matière de sécurité sont à respecter.

f. Servitudes

Servitudes de passage privées :

La partie graphique reprend les servitudes de passage privées sur les voiries d'accès.

Les lots 3 et 4 partagent une voirie d'accès privée. Celle-ci donne droit au passage pour piétons, cyclistes et automobilistes et est au profit de tout utilisateur des lots 2, 3 et 4.

La sortie de parking du lot 1 (complexe commercial/équipements public, bureaux et logements) se fait au moyen d'une rampe située dans le domaine public. Celle-ci est découpée en deux zones.

Sur les parties A du lot 0 (lot cédé) qui sont occupées par la rampe (emprise exacte selon plans d'exécution) s'applique une servitude de passage privée souterraine sous la voirie publique, au profit de tout utilisateur du lot 1.

Sur les parties B du lot 0 (lot cédé) qui sont occupés par la rampe (emprise exacte selon plans d'exécution) s'applique une servitude de passage en surface, au profit de tout utilisateur du lot 1.

Les sous-sols pour lesquels le stationnement ou les accès sont mutualisés pour plusieurs lots sont soumis à des servitudes privées sur toute leur emprise. Elles donnent droit au passage pour piétons, cyclistes et automobilistes et sont au profit de tout utilisateur du parking.

Servitudes de vues :

Des servitudes de vue directes sont laissées au lot 2 sur le lot 1. (zone logistique)

Servitudes de passage publiques :

Sur la terrasse aménagée sur le socle (parties C et D du lot 1) ainsi qu'au rez de chaussée des parties M du lot 1 (place privée ouverte au public), est instauré un droit de passage piétonnier ouvert au public.

La zone désignée «passage» et identifiée en partie graphique correspond à une servitude de passage. Elle doit être libre de toute partie construite.

Elle oblige un passage libre pour piétons et cyclistes.

Servitudes AGE :

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

1.5 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

a. Traitement du socle commercial - rez-de-chaussée

Le socle du lot 1 sera constitué de surfaces destinées au commerce liées ponctuellement entre elles par une galerie couverte/ouverte (protégée par un toit mais ouverte à l'air) en lien avec la place.

Considérant la grande hauteur libre autorisée, il est possible d'installer des surfaces en mezzanine dans le socle, ne pouvant pas dépasser 65% de l'emprise au sol du socle.

b. Traitement de la toiture terrasse du socle commercial et de l'espace de déambulation publique

La toiture terrasse du socle commercial est destinée à être une prolongation de l'espace situé au rez-de-chaussée (place publique et zone de déambulation privée ouverte au public). Aucune installation technique ne devra être visible sur cette toiture.

Des aménagements urbains devront être réalisés afin que l'ensemble soit vivant et qualitatif. (terrasse, espaces verts ouverts au public etc...)

Les matériaux utilisés, le mobilier, les aménagements devront être cohérents avec ceux de la place.

Les parties de construction A et B du lot 1 devront proposer leur(s) entrée(s) principale(s) sur la toiture terrasse du socle du lot 1.

Les parties de construction P du lot 1 devront proposer une partie de leur accès sur la toiture terrasse du socle du lot 1.

c. Hall sportif et musée des sports

Dans les parties de construction A et B du lot 1 devront s'installer un hall sportif pouvant recevoir maximum 2000 spectateurs ainsi qu'un musée du sport.

Le terrain du présent PAP étant situé à l'entrée de la ville, cet ensemble devra avoir une architecture non-standard avec une image forte marquant l'entrée dans Esch-sur-Alzette. Le hall sportif devra être entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

d. Traitement des façades

Pour répondre au contexte urbain et notamment au tracé des axes au Sud vers Nonnewisen, la façade sur la rue Jos Kieffer du lot 4 doit offrir une traversée visuelle vers le cœur d'îlot. Celle-ci se traduira par une interruption du volume bâti, au moins sur deux niveaux dans le prolongement de la rue Laura Bassi.

Pour le lot 4, au premier niveau plein, pour les parties donnant sur la rue, la part de surface vitrée doit être entre 50% et 90%.

Pour le lot 1, au premier niveau plein, pour les parties donnant sur la place, la part de surface vitrée doit être entre 50% et 90%.

A l'exception du hall sportif et du musée, les panneaux grand format, 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.

Sauf exceptions reprises à l'article 1.5 g. *Eclairage, enseignes et signalisation*, l'installation d'équipements techniques en saillie sur les façades est interdite.

L'apposition d'antennes paraboliques en façade est interdite.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Les boîtes aux lettres installées à l'extérieur doivent être intégrées aux façades.

e. Traitement des toitures

Les toitures doivent, à l'exception du hall sportif et de la tour lot 3, être aménagées en tant que toiture végétalisée ou en tant que toiture-terrasse avec revêtement minéral, respectivement en bois. La dernière couche de la toiture ne peut être constituée de films plastiques ou de bitumes.

Les superstructures ponctuelles de la construction, tels que cabanons d'ascenseurs, équipements techniques et équipement de conditionnement de l'air doivent prendre place dans un étage technique. Celui-ci doit être inscrit dans le gabarit défini dans la partie graphique sans dépasser le plan théorique dessiné par les acrotères du bâtiment.

Si aucune solution technique ne permettait d'intégrer ces installations dans le gabarit du PAP, alors la hauteur à l'acrotère réglementaire du bâtiment pourrait être augmentée légèrement afin de préserver l'aspect caché des installations techniques.

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'y est pas autorisé.

Les garde-corps sur les toit-terrasses doivent être en remplissage transparents ou en barreaudage ajouré discret.

f. Auvents

Des auvents pourront être installés à la jonction entre le premier et le deuxième niveau plein du lot 1 et du lot 4 sur les façades donnant sur la place ainsi que sur la rue Jos Kieffer et la voie de desserte. La profondeur de ces auvents ne pourra excéder 3 mètres. Les auvents devront être traités de manière similaire sur toute l'opération. Ils ne pourront pas être réalisés en matériaux transparents.

g. Éclairage, enseignes et signalisation

À l'exception du hall sportif et du musée, les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

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 3,00m par rapport au domaine public.

Les panneaux et supports publicitaires doivent se trouver sur les fonds-mêmes 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 1,20m.

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

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

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

Exception faite des parties du lot 1 donnant sur l'autoroute et la pénétrante Lankelz, 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 vitre doivent être posés de l'intérieur et garantir une transparence visuelle.

h. Surfaces consolidées

Exception faite des voies de dessertes, les surfaces scellées doivent être réalisées de préférence avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle.

Pour le lot 1, les matériaux des surfaces en lien avec la place doivent être cohérents avec ceux de l'espace public et permettre une unité visuelle de l'ensemble.

2 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

Dans la partie graphique sont marquées les surfaces attribuées au domaine public. Aucune surface à l'intérieur des différents lots n'est à céder à la commune.

Le taux de cession se présente comme suit :

Terrain : surface brute: 32 310m ²	100%
Domaine public : 6 273 m ²	19,42%
Domaine privé : 26 037 m ²	80,58%

2.2 Évacuation des eaux pluviales

Sur les surfaces rétrocédées à la commune s'installera un système de rétention à ciel ouvert dont le concept devra être validé par l'administration de la gestion de l'eau. Le détail des installations sera fourni dans le cadre de la mise en oeuvre et de l'exécution du présent PAP.

3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Mise en oeuvre de l'article 29(2) de la loi du 19 juillet 2004 - modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite "Omnibus"- concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Au moins 10 % de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de constructions ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Sur tous ces lots, au cas où un nombre de logements supérieur au nombre minimum de logements requis est planifié, la quote-part de 10% à réserver aux logements à coût modéré doit être maintenue.

La localisation et le type de logement doivent être renseignés dans les plans joints à la demande d'autorisation de construire.