

## REGLEMENT SPECIAL BELVAL-OUEST

---

**SOMMAIRE**

1.	CHAMP D'APPLICATION	1
2.	DEFINITIONS	1
2.1	ZONES DE FOND	1
2.2	ZONES SUPERPOSEES	1
2.3	EQUIPEMENTS	1
2.4	SERVITUDE HYGIENIQUE	2
2.5	PARCELLE	2
2.6	PARCELLE CADASTRALE	2
2.7	LOT	2
2.8	ILOT (BAUBLOCK)	2
2.9	TERRAIN	2
2.9.1	terrain brut	2
2.9.2	terrain net	2
2.10	DOMAINE PUBLIC	2
2.11	DOMAINE PRIVE	2
2.12	SURFACE CONSTRuite	2
2.12.1	surface construite brute	2
2.12.2	surface construite nette	3
2.13	SURFACE D'EMPRISE AU SOL	3
2.14	DENSITE	3
2.14.1	densité de population	3
2.14.2	densité de construction	3
2.14.3	cmu	3
2.14.4	cos	3
2.15	PROJET DIRECTEUR (PD) STÄDTEBAULICHER LEITENTWURF	4
2.16	MANUEL D'URBANISME (MU) / MANUEL PAYSAGE (MP) LEITBILDKATALOG	4
2.16.1	directives d'urbanisme	4
2.16.2	directives d'architecture	5
2.16.3	directives paysagères	5
2.16.4	directives environnementales	5
2.17	PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN (PAU) BEBAUUNGSENTWURF	5
2.18	PROJET D'AFFECTATION DU SOL (PAS) NUTZUNGSSCHEMA	6
2.19	PROJET PAYSAGER (PP) FREIFLÄCHENPLAN	6
2.20	DOSSIER RELATIF AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP) BEBAUUNGSPLAN	6

---

2.20.1	rapport de présentation	6
2.20.2	Plan d'Aménagement Particulier	7
<b>3.</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>8</b>
3.1	<b>AMENAGEMENT</b>	<b>8</b>
3.1.1	mise en œuvre des instruments de planification	8
3.1.2	calcul de la surface construite brute réalisable	9
3.1.3	calcul de la somme des surfaces construites brutes réalisables dans une zone	9
3.1.4	modification du parcellaire	9
3.1.5	indication des restrictions et contraintes	9
3.2	<b>SERVITUDES HYGIENIQUES</b>	<b>10</b>
3.2.1	traitement des eaux pluviales	10
3.2.2	traitement des eaux usées	10
3.3	<b>SECURITE, SOLDITE, SALUBRITE</b>	<b>10</b>
3.3.1	reculs par rapport aux de lignes aériennes de haute tension	10
3.3.2	implantation de stations de base pour les reseaux de télécommunication mobiles	10
3.3.3	géohydrologie	11
3.3.4	traitement des surfaces contaminées	11
3.3.5	travaux de remblais et de déblais	11
3.3.6	travaux de démolition	12
3.3.7	accès au chantier	12
3.3.8	phasage	12
3.3.9	enseignes / signalisation	13
<b>4.</b>	<b>LES ZONES</b>	<b>14</b>
4.1	<b>ZONE CENTRALE (quartier Belvaux-Centre)</b>	<b>14</b>
4.1.1	affectations	14
4.1.2	densité	14
4.2	<b>ZONE D'HABITATION MOYENNE DENSITE (quartier Belval-Nord)</b>	<b>14</b>
4.2.1	affectations	14
4.2.2	densité	14
4.3	<b>ZONE MIXTE A CARACTERE RESIDENTIEL (quartier Belval-Sud)</b>	<b>15</b>
4.3.1	affectations	15
4.3.2	densité	15
4.4	<b>ZONE MIXTE « SQUARE-MILE (QUARTIER SQUARE-MILE)</b>	<b>15</b>
4.4.1	affectations	15
4.4.2	densité	15
4.5	<b>ZONE MIXTE « HFX » (Terrasse des Hauts-Fourneaux)</b>	<b>16</b>
4.5.1	affectations	16
4.5.2	densité	16
4.6	<b>ZONE « PARC BELVAL-NORD»</b>	<b>16</b>
4.6.1	affectations	16
4.6.2	densité	16

---

---

4.6.3	dispositions supplémentaires	16
4.7	ZONE « PARC BELVAL-SUD»	16
4.7.1	affectations	17
4.7.2	densité	17
4.8	ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	17
4.9	ELEMENTS A METTRE EN VALEUR	17
4.10	BATIMENTS ET STRUCTURES INDUSTRIELS EXISTANTS CARACTERISTIQUES A CONSIDERER	18
4.11	BATIMENTS ET STRUCTURES INDUSTRIELS EXISTANTS MIS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE	18
4.12	ZONE DE PROTECTION DE SITES PARTICULIERS	18
4.13	ZONE INFRASTRUCTURE FERROVIERE EXISTANTE	
4.14	ZONE RESERVEE AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES	18
4.15	ZONE RESERVEE AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN COMMUN	19
4.16	COULOIR RESERVE AUX TRANSPORTS EN COMMUN (BUS, TRAIN-TRAM ET AUTRES)	19
4.17	ZONE TAMPON PAR RAPPORT AUX EMISSIONS DE L'INDUSTRIE LOURDE	19
4.18	TRAME VERTE	19

---

## RÈGLEMENT SPÉCIAL BELVAL-OUEST

### 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement Spécial Belval-Ouest s'applique exclusivement aux terrains de la friche industrielle Belval-Ouest, dont les limites cadastrales sont reprises sur le plan N° G-10-30 joint en annexe.

Ces terrains se situent et sur le territoire de la Commune de Esch-sur Alzette et sur le territoire de la Commune de Sanem. Ils sont actuellement classés comme „secteur à étude“ dans le Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette (vote provisoire du 09.06.1999) et comme « zone à études » dans le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Sanem (vote définitif du 04.09.1998).

Le Règlement Spécial Belval-Ouest complète les projets d'aménagements généraux des communes concernées, dans la mesure où ses dispositions ne sont pas contraires à celles des projets d'aménagement généraux.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent Règlement et celles des projets d'aménagements généraux des communes concernées, les dispositions du présent Règlement priment.

### 2. DEFINITIONS

#### 2.1 zones de fond

Le présent Règlement Spécial Belval-Ouest prévoit de subdiviser les terrains en différentes zones de fond selon leurs différences d'affectation, de densité et d'aménagement.

Chaque zone de fond comporte les indications portant sur :

- les affectations possibles
- les affectations interdites
- la densité de construction brute
- l'aménagement

#### 2.2 zones superposées

Les prescriptions correspondant aux zones de fond sont ponctuellement complétées par des indications plus spécifiques ou plus restrictives par superposition d'une autre zone. Les zones superposées priment sur les zones de fond.

Les zones superposées fournissent des indications supplémentaires sur:

- l'aménagement
- les affectations réservées
- les affectations prédominantes (prédominance d'une affectation exprimée en pourcents)
- la protection de la nature et de l'environnement
- l'implantation d'équipements
- les restrictions, servitudes et contraintes

#### 2.3 équipements :

- réseaux techniques (canalisation, électricité, communication, etc)
- réseaux de circulation et de transport
- espaces publics ou communautaires (places, parcs, squares etc)
- bâtiments publics ou communautaires, ou d'intérêt public ou communautaire.

#### 2.4 servitude hygiénique

On entend par servitude hygiénique, une restriction au droit de propriété immobilière pour une raison d'hygiène publique. Cette servitude est destinée à la sauvegarde et à l'amélioration de la santé des citoyens.

---

## **2.5 parcelle**

Le découpage du sol génère des surfaces appelées parcelles, dont les limites doivent être reportées sur des plans cadastraux.

## **2.6 parcelle cadastrale**

Une fois enregistrée auprès de l'Administration Cadastre et Topographie, chaque parcelle ainsi clairement délimitée et numérotée est appelée parcelle cadastrale.

## **2.7 lot**

le morcellement d'une parcelle cadastrale génère des lots

## **2.8 îlot (Baublock)**

Une ou plusieurs parcelles cadastrales formant une entité foncière adjacente à au moins une voie de desserte.

## **2.9 terrain**

On distingue entre:

### **2.9.1 terrain brut :**

une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles.

### **2.9.2 terrain net :**

terrain brut après déduction des emprises de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

## **2.10 domaine public**

les terrains réservés à la réalisation d'équipements et cédés selon l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes sont communément appelés « domaine public »

## **2.11 domaine privé**

terrain brut après déduction du domaine public

## **2.12 surface construite**

On distingue entre :

### **2.12.1 surface construite brute :**

surface hors œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. La partie des combles et des sous-sols non-aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non-closes aux étages (loggias, balcons, etc) et les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), la surface des perrons et seuils, des terrasses couvertes et non couvertes ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### **2.12.2 surface construite nette :**

surface construite brute après déduction de la surface occupée par les murs extérieurs, les murs mitoyens, les murs porteurs, les gaines techniques, les conduits de cheminées, les espaces communs tels escaliers, paliers et cages d'ascenseur.

## **2.13 surface d'emprise au sol**

---

---

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), la partie des combles et des sous-sols non-aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non-closes en rez-de-chaussée, les surfaces non-closes aux étages (loggias, balcons, etc), les garages en sous-sol, les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes,

## **2.14 densité**

La densité renseigne sur le degré d'occupation du sol. On distingue entre :

### **2.14.1 densité de population :**

rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc) et la surface d'un terrain

### **2.14.2 densité de construction :**

elle est définie par les coefficients suivants.

### **2.14.3 cmu :**

coefficient maximum d'utilisation du sol : rapport entre la surface d'un terrain net et la surface construite brute de la construction y implantée ou la somme des surfaces construites brutes des constructions y implantées.

### **2.14.4 cos :**

coefficient d'occupation du sol: rapport entre la surface d'un terrain net et la surface d'emprise au sol de la construction y implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions y implantées.

## **2.15 Projet directeur (PD) StädtebaulicherLeitentwurf**

La partie graphique du Règlement Spécial Belval-Ouest reprend les limites des quartiers soumis à un Projet Directeur appelé par la suite PD.

Le PD est un document écrit et graphique.

Il reprendra les éléments suivants:

géométrie urbaine précisée au niveau du quartier  
densité différenciée par îlots  
affectations différenciées par îlots  
bilan des surfaces sommaire ( domaine public / domaine privé)  
la ou les hauteurs à la corniche (min/max)  
alignements  
prescriptions dimensionnelles sommaires  
nombre max. d'emplacements de parkings en surface et en sous-sol pour le domaine privé  
nombre max. d'emplacements de parkings en surface et en sous-sol pour le domaine public  
espaces réservés aux emplacements de parkings sur le domaine public et privé  
gabarit et le statut des voies principales et secondaires,  
infrastructures de transport en commun,  
chemins piétons et pistes cyclables,  
aménagement des espaces publics (matériaux, ambiances, références visuelles)  
configuration des espaces verts dans le quartier,  
type de plantations,  
traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public  
traitement des enseignes et de la signalisation  
données du concept énergétique  
données du concept d'implantation des émetteurs de téléphonie, le cas échéant

interfaces avec les quartiers voisins,  
volumétrie,  
insertion dans les données volumétriques du MPU (coupes, maquettes)  
respect des contraintes et servitudes (schémas explicatifs, pictogrammes)

---

## 2.16 Manuel d'Urbanisme (MU) et Manuel Paysage (MP) Leitbildkatalog

Le Manuel d'Urbanisme, appelé par la suite MU spécifie les caractéristiques toutes particulières de chaque quartier et doit être élaboré parallèlement à chaque PD.

Le Manuel d'Urbanisme est un document écrit et graphique et formulera des directives relatives à différents thèmes, à savoir:

### 2.16.1 directives d'urbanisme portant sur :

- les principes de composition urbaine
- la hiérarchie de la voirie et les transports en commun
- le maillage des chemins piétons et cycables
- la perméabilité au niveau des rez-de-chaussées
- les séquences spatiales
- les points repères
- les bâtiments dominants
- l'échelle des bâtiments par rapport aux hauts-fourneaux
- les éléments à préserver
- les axes visuels majeurs
- la fonction de l'éclairage et du mobilier urbain, ainsi que leur mise en œuvre
- le traitement des interfaces avec terrains limitrophes
- l'implantation dans la topographie et le milieu

### 2.16.2 directives d'architecture portant sur:

- les principes de composition architecturale
- les alignements obligatoires et facultatifs
- les principes d'implantation des dépendances souterraines,
- le traitement des sous-bassements, des socles, des passages couverts et arcades (proportions)
- le traitement de la corniche et la volumétrie des toitures
- les différents nombres de niveaux y inclus les étages en retrait (Staffelgeschosse)
- le traitement des façades, angles, et pignons, des superstructures (Dachaufbauten) et des clôtures
- catalogue des matériaux et couleurs dominants à mettre en œuvre
- traitement des bâtiments abritant des équipements publics (visibilité)
- traitement de l'éclairage, des enseignes, des émetteurs de téléphonie et de la signalisation

### 2.16.3 directives paysagères portant sur:

- la typologie des espaces verts
- le traitement de l'eau
- la végétation comme élément de structuration urbaine
- les „land marks“ et points de vue
- le traitement des interfaces avec terrains limitrophes
- l'insertion dans la topographie et le milieu urbanisé

### 2.16.4 directives environnementales portant sur:

- les questions d'aménagement et de construction par rapport au développement durable
- la technologie du bâtiment
- l'implantation, l'orientation et la volumétrie des bâtiments
- l'utilisation rationnelle de l'énergie en vue d'un concept d'énergie cohérent

## 2.17 Projet d'Aménagement Urbain (PAU)      **Bebauungsentwurf**

Le Projet d'Aménagement Urbain (PAU) illustre d'une part les directives urbanistiques, architecturales et paysagères du Manuel d'Urbanisme spécifiques à la zone soumise à un PAP. Il montre d'autre part comment le règlement d'urbanisme particulier relatif à un PAP peut être interprété et appliqué en utilisant des techniques graphiques appropriées à la visualisation de la **qualité** et du **caractère** de l'aménagement particulier. Il est plus détaillé que le Projet Directeur, et est à élaborer à la même échelle que le PAP

Le Projet d'Aménagement Urbain (PAU) est un document écrit et graphique.

Il reprendra

---

l'aménagement de la voirie et des trottoirs,  
le mobilier urbain (sommairement)  
le caractère des espaces verts et les différents types de plantation,  
la répartition des volumes principaux et secondaires,  
les accès piétons et voitures,  
les dépendances souterraines, si nécessaire  
la répartition spatiale des différentes fonctions sous forme de plans-types, si nécessaire  
les interfaces avec les zones soumises à un PAP adjacentes,  
la volumétrie, l'insertion dans les données volumétriques du PD (coupes, maquettes),

## 2.18 **Projet d'affectation du sol (PAS) Nutzungsschema**

Le Projet d'Affectation du Sol (PAS) est l'instrument permettant de planifier la création de quartiers interconnectés et organisés autour de thèmes dominants (Nutzungsschwerpunkte). Il permet d'établir un scénario d'utilisation parallèlement à l'établissement d'un Projet d'Aménagement Urbain (PAU) ou d'un Projet Directeur (PD). Il montre comment différentes fonctions peuvent se répartir tant sur l'ensemble des îlots concernés (mixité horizontale) que sur un seul îlot (mixité verticale).

Il est l'instrument privilégié de la programmation urbaine puisqu'il montre la configuration générale des parcours urbains et la localisation des points-forts et/ou repères (Magnet). En outre, il permet de définir la valeur des différents terrains selon leur situation (Lagegunst) et permet aux investisseurs de juger plus facilement de la compatibilité de leur projets avec les projets voisins.

Le PAS est un document à actualiser en dialogue avec les futurs investisseurs. Il est complémentaire au Projet Directeur, puisqu'il visualise les éléments relatifs à la performance urbaine tout en faisant abstraction des aspects esthétiques de l'urbanisme. Combiné avec les données relatives à la densité, il permet de ventiler le nombre de m<sup>2</sup> réalisables selon leur affectation et par conséquent d'en déduire de premières données démographiques (social engineering).

## 2.19 **Projet Paysager (PP) Freiflächenplan**

Le Projet Paysager reprend en grandes lignes les données concernant l'aménagement des espaces publics, des espaces collectifs et des espaces verts intégrés au MPU (version du 24.04.2002). Il proposera des solutions plus détaillées parallèlement à l'élaboration du PD et du PAU. Il est l'instrument de planification permettant la réalisation d'espaces publics, collectifs et privés spécifiques en y intégrant des éléments paysagers existants, nouveaux ou enfouis, afin d'ancrer les nouveaux lieux dans le contexte du paysage, au delà des limites du projet.

Les données suivantes sont à fournir :

essences  
caractère des plantations  
espaces à réserver,  
traitement de l'eau  
stratégies écologiques à court, moyen et long terme  
le gabarit et la volumétrie de la décharge du Plateau du St-Esprit  
phasage,  
entretien

## 2.20 **Dossier relatif au Plan d'Aménagement Particulier (PAP). Bebauungsplan**

Le Plan d'Aménagement Particulier précise et détaille les dispositions réglementaires du Règlement Spécial Belval-Ouest en ce qui concerne une partie ou portion du territoire couvert par le Règlement Spécial Belval-Ouest ou une zone ou partie d'une zone arrêtées par le Règlement Spécial Belval-Ouest.

Tout Dossier relatif à un Plan d'Aménagement Particulier doit obligatoirement comporter un:

### 2.20.1 **rapport de présentation**

le **volet écrit** reprendra :

la description de la situation actuelle  
la description de la situation projetée dans le contexte du **Projet Directeur** couvrant le quartier dans lequel se situent les fonds soumis au PAP.  
Les données indicatives du **Manuel d'Urbanisme** pour le quartier dans lequel se situent les fonds soumis au PAP.

---

Le **volet graphique** comportera les documents suivants

Plan d'ensemble (éch 1 :10.000) montrant le Masterplan d'Urbanisme (MPU / version du 24 avril 2002) dans le contexte des deux communes concernées

Plan (éch 1 :2500 ou 1 :5000) montrant le Projet Directeur dont découle le PAP dans le contexte du MPU (version du 24 avril 2002)

Plan (éch.1 :500) montrant le Projet d'Aménagement Urbain (PAU) des fonds couverts par le PAP dans le contexte du Projet Directeur

Plan (éch.1 :500) montrant le Projet d'Affectation du Sol (PAS) localisant les différentes affectations et illustrant la mixité des fonctions horizontale / verticale de façon schématique. Les données du PAS peuvent être intégrées au PD ou au PAU, si cela n'en entrave pas la lisibilité.

Coupes explicatives, volumétrie sommaire etc... nécessaires à la compréhension du projet.

Schemas et pictogrammes isolant différents thèmes (énergie, nature, phases de réalisation, circulation, etc.), si nécessaire.

L'échelle des plans à joindre au rapport de présentation pourra être modifiée, si la lisibilité des plans n'en est pas entravée. De manière générale, il y a lieu de condenser l'information et de la présenter sans redondances

## 2.20.2 Plan d'Aménagement Particulier

Tout Plan d'Aménagement Particulier se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique e indissociables:

la **partie écrite** devra comporter les données suivantes:

le cmu et le cos au niveau de la parcelle ou de l'îlot

les affectations et leur répartition au niveau de l'îlot

Le nombre maximum de parkings en sous-sol et en surface sur le domaine privé tel que prévu par le PD  
le nombre maximum de parkings en sous-sol et en surface sur le domaine public tel que prévu par le PD

les prescriptions dimensionnelles d'aménagement et de construction,

la description des contraintes et servitudes,

le bilan des surfaces à céder ( voirie, places publiques, espaces verts...)

traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public

traitement des enseignes et de la signalisation

données du concept énergétique relatif au Projet Directeur

données du concept d'implantation des émetteurs de téléphonie, le cas échéant

la **partie graphique** (échelle 1:500) distinguera entre le domaine privé et public et fournira les indications suivantes :

limites des îlots (Baufelder)

limite des parcelles, le cas échéant

limites constructibles des futures constructions,

reculs avant, arrière et latéraux des bâtiments principaux et secondaires

densité (cmu/cos) sur chaque îlot ou parcelle

niveaux à la corniche et au faite( max. et/ou min.) mesurés à partir de l'axe de la voiedesservante

niveaux à l'acrotère et au niveau supérieur fini de l'étage en retrait ( max. et/ou min.) mesurés à partir de l'axe de la voie desservante

raccords à l'infrastructure technique projetée ou existante conformément aux données des études techniques y relatives ( concept énergétique, concept sanitaire etc)

numérotation des îlots et des parcelles et leur contenance approximative,

emplacements de parkings en surface sur le domaine privé et public,

dépendances souterraines (garages collectifs, caves, locaux techniques et autres), si elles dépassent les limites constructibles (Baugrenzen/Baulinien) du premier niveau hors-sol

accès aux garages collectifs (localisation au niveau de l'îlot)

tracé des voiries et des trottoirs projetés,

liaisons piétonnes / cyclables obligatoires au niveau des rez-de-chaussées (perméabilité)

données relatives aux transports en commun

---

aménagements extérieurs (configuration des places publiques, espaces verts, espaces de jeu etc, clôtures) avec cotes de niveau et prescriptions dimensionnelles sommaires,  
plantations obligatoires (Pflanzgebot) telles prévues par le Projet Paysager  
implantation sommaire du mobilier urbain et de l'éclairage public  
données du concept d'implantation des émetteurs de téléphonie, le cas échéant  
bilan des surfaces à céder ( voirie, places publiques, espaces verts...)  
phasage de réalisation, le cas échéant  
contraintes et servitudes

Un levé topographique (système Gauss -Luxembourg) de la situation existante servira de fonds de plan et devra comporter les données suivantes:

les courbes de niveaux, ou cotes de niveau  
les bâtiments existants  
la voirie et les trottoirs existants,  
l'infrastructure technique existante,  
les cours d'eau,  
la végétation caractéristique (haies, arbres à conserver),  
les autres éléments existants caractéristiques du lieu.

### **3 DISPOSITIONS GENERALES**

#### **3.1 AMENAGEMENT**

##### **3.1.1 mise en œuvre des instruments de planification**

Aucun permis de construire ne pourra être accordé sur un terrain, si celui-ci n'est pas au préalable couvert par un Plan d'Aménagement Particulier(PAP), dont la partie écrite et graphique ont été votés par le Conseil Communal et approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

Le dossier relatif au PAP sera structuré tel que décrit à l'article 2.20 du présent document et contiendra les éléments et données y énumérées.

Les PAP découleront obligatoirement d'un Projet Directeur (PD) tel que prévu à l'article 2.15 du présent document, à dresser au préalable ou en parallèle et couvrant le quartier dans lequel se situe le PAP en question. Le PD est à joindre au rapport de présentation de chaque dossier de PAP portant sur les fonds couverts par le PD.

Pour chaque PD, un Manuel d'Urbanisme (MU) tel que prévu à l'article 2.16 du présent document est à dresser parallèlement. Les directives y énoncées seront transposées au niveau de la partie écrite et graphique relative au PAP.

Les données du Projet d'Aménagement Urbain(PAU) tel que prévu à l'article 2.17 du présent document seront également transposées au niveau de la partie écrite et graphique relative au PAP.

Les données du Projet Paysager (PP) tel que prévu à l'article 2.19 du présent document devant être dressé parallèlement à l'élaboration du PAU ou du PD seront également transposées au niveau de la partie écrite et graphique relative au PAP.

Chaque zone soumise à un Projet Directeur, telle définie dans la partie graphique du Règlement Spécial Belval-Ouest ( Plan N° G-10-30-a) , comportera une ou plusieurs zones soumises à un PAP, dont la taille ne sera pas inférieure à 3ha.

Le bilan des surfaces à céder à la Commune sera calculé parallèlement tant au niveau du PAP qu'au niveau du PD et devra être repris dans un tableau récapitulatif.

Le bourgmestre pourra exiger, sans que cela n'entraîne des coûts excessifs, des informations plus détaillées, en particulier en ce qui concerne la programmation des équipements publics, l'affectation des rez-de-chaussées, la mixité des fonctions et la compatibilité des différents PAP entre eux. Dans ce cas, un Projet de l'Affectation du Sol (PAS) tel défini à l'article 2.18 du présent document est à joindre au rapport de présentation relatif au PAP.

##### **3.1.2 calcul de la surface construite brute réalisable**

---

La surface construite brute réalisable s'obtient en multipliant la superficie d'un terrain net par le cmu défini pour le dit terrain net.

La surface construite brute réalisable ainsi calculée ne peut être dépassée.

### **3.1.3 calcul de la somme des surfaces construites brutes réalisables dans une zone :**

Au niveau du présent Règlement Spécial, la cote-part du domaine public est fixée théoriquement à 25% pour calculer la superficie des terrains nets d'une zone entière et, par la suite, la somme des surfaces construites brutes réalisables dans cette zone. Ceci est indépendant de la cote-part réelle du domaine public telle qu'elle sera définie ultérieurement au niveau des différents PAP's et de la convention.

La superficie des terrains nets d'une zone entière se calcule de la manière suivante :

Superficie des terrains bruts d'une zone entière x 0,75

La somme des surfaces construites brutes réalisables s'obtient en multipliant la superficie des terrains nets d'une zone entière par le cmu fixé pour cette zone entière.

La somme des surface construites brutes réalisables ainsi calculée ne peut être dépassée.

Le PAP peut modifier le cmu fixé pour la zone dans laquelle il se situe au niveau de la parcelle ou de l'îlot. La somme des surfaces construites brutes réalisables dans la zone entière dans laquelle se situe ce PAP ne peut cependant pas être dépassée. Les calculs y afférents doivent être joints à chaque PAP

### **3.1.4 modification du parcellaire**

La délimitation des parcelles à l'intérieur d'un îlot peut être modifiée sans obligation d'introduire une demande de modification du PAP si elle a pour seul but la subdivision de la propriété immobilière dans le but d'une cession ultérieure, si cette modification n'a aucune conséquence d'un point de vue urbanistique (reculs, implantation, hauteurs etc) et si cette modification ne tombe pas sous l'article 1<sup>er</sup> c de la loi de 1937.

Toute parcelle résultant d'une telle modification doit cependant rester construisible et la cohérence de l'aménagement extérieur des surfaces privées et collectives doit rester assurée. Les entrées de garage seront groupées et réduites à un minimum.

### **3.1.5 indication des restrictions et contraintes**

Les données du Règlement Spécial Belval-Ouest impliquant des restrictions ou contraintes devront être superposées à titre indicatif aux données figurant sur la partie graphique du PAP ou être représentées sur un schéma „servitudes et contraintes“ à part.

(p.ex. constructions et aménagements à préserver, trames vertes, zones vertes, reculs par rapport aux lignes de haute-tension, proximité aux émissions de l'Industrie lourdes et aux sources de bruit, zones inscrites au cadastre des contamination...)

## **3.2 SERVITUDES HYGIÉNIQUES**

### **3.2.1 traitement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront collectées et évacuées séparément. Elles ne pourront être retenues et réutilisées sur les terrain privés que si l'alimentation des plans d'eau des parcs et espaces verts publics et des étangs de refroidissement utilisés par ProfilARBED n'en est pas entravée. L'alimentation du ruisseau « Dipbach » devra néanmoins rester assurée, afin que le projet de renaturation de la Dipbach puisse être réalisé.

### **3.2.2 traitement des eaux usées**

Les flux des eaux grises et noires seront séparés.

Les eaux usées seront collectées et évacuées à la station centralisée du SIVIC à Esch/Schiffange, compte tenu des apports additionnels en charges hydrauliques et biochimiques sur le site.

Les concepts sanitaires élaborés au niveau de chaque PAP répondront aux critères du développement durable (réutilisation des eaux grises, réduction sensible des besoins en eau potable à des fins de jardinage dans les espaces publics et privés etc.).

## **3.3 SÉCURITÉ, SOLDITÉ, SALUBRITÉ**

### **3.3.1 reculs par rapport aux de lignes aériennes de haute tension**

---

Toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite sous les lignes de haute-tension aérienne et dans leurs abords immédiats. Les écarts à respecter de part et d'autre de l'axe des lignes de haute tension sont les suivants :

lignes de haute tension aérienne de 100 KV ou plus : 50,00 m  
lignes de haute tension aérienne de 65 KV : 30,00 m  
lignes de haute tension aérienne de 20 KV : 15,00 m

Les stations abritant des transformateurs seront réalisées en dur et implantées de manière à minimiser les nuisances pour toutes constructions destinées au séjour prolongé de personnes.

Les lignes de haute tension existantes pourront être déplacées provisoirement.

Les nouvelles lignes de haute tension seront à aménager sous terre.

### 3.3.2 implantation de stations de base pour les reseaux de télécommunication mobiles

- a) Toute station de base, définie comme une station radioélectrique d'un opérateur de réseau public de communications mobiles destinée à couvrir une zone géographique déterminée ainsi que tout équipement connexe, défini comme comprenant tous les éléments essentiels au fonctionnement d'une station de base déterminée, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.
- b) Chaque opérateur est tenu d'informer le bourgmestre de l'ensemble du projet de réseau de téléphonie mobile concernant le territoire de sa commune.
- c) Lorsque l'opérateur projette d'implanter un réseau d'une certaine densité sur le territoire communal, l'information prévue à l'alinéa précédent doit revêtir la forme d'un plan d'équipement et d'installation couvrant l'ensemble du territoire communal.
- d) Le plan d'équipement et d'installation comporte un modèle théorique, indiquant les sites optimaux d'implantation, compte tenu des contraintes connues telles que les zones densément peuplées, les caractéristiques topographiques du terrain, le trafic à évacuer dans une zone particulière, ainsi que les antennes et équipements projetés.
- e) De manière générale, les nouvelles antennes sont intégrées dans la mesure du possible dans des installations existantes.
- f) Dans la mesure du possible, les réseaux doivent être planifiés de manière à ce qu'il ne soit pas nécessaire de construire de nouveaux accès aux chantiers et aux installations.
- g) Les raccordements nécessaires doivent être réalisés dans la mesure du possible sans qu'il faille installer de nouvelles lignes aériennes.
- h) Le bourgmestre peut exiger l'adoption des mesures suivantes dans la limite des contraintes opérationnelles et sans entraîner des coûts excessifs :
  - le bourgmestre peut imposer un type de support de préférence à un autre pour des raisons esthétiques. Il peut également imposer certains matériaux de construction pour les mêmes raisons.
  - le bourgmestre peut exiger que les stations de base et leurs équipements connexes soient d'une couleur qui les intègre mieux au paysage.
  - le bourgmestre peut exiger le masquage ou l'adaptation au paysage de certaines stations de base et de leurs équipements connexes.
  - le bourgmestre peut exiger de l'opérateur que l'emplacement de la station de base soit entretenu de façon régulière.

L'autorisation de construire à délivrer le cas échéant par le bourgmestre sur base de la législation sur l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ne préjudicie en rien aux autorisations requises par d'autres dispositions légales ou réglementaires, et notamment aux autorisations requises dans le cadre de la législation relative aux établissements classés.

### 3.3.3 géohydrologie

Pour des raisons de sécurité, le niveau de la nappe phréatique ne pourra pas être modifié, sauf si l'exploitation de la „source Belval“ l'exige. Dans ce cas, une étude géohydrologique exhaustive

---

indiquera les mesures techniques à prendre pour les constructions et aménagements sur les terrains à bâtir concernés.

### 3.3.4 traitement des surfaces contaminées

Conformément à l'arrêté du Ministre de l'Environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001 modifié par l'arrêté N° 1/02/0074 du 10 avril 2002 fixant le concept d'assainissement, les surfaces concernées seront inscrites au cadastre des sites contaminés en cours d'élaboration.

La localisation des différents types de contamination et le concept d'assainissement sont indiqués sur le plan N°..... en annexe.

Les zones inscrites au cadastre des contaminations ne pourront recevoir que les fonctions et affectations compatibles avec le type de contamination et permettant les mesures de protections telles fixées par l'arrêté du Ministre de l'Environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001 modifié par l'arrêté N° 1/02/0074 du 10 avril 2002

D'une façon générale, ces mesures prévoient que les constructions sont à réaliser sans travaux d'excavation et donc sans que le sol contaminé ou susceptible d'être contaminé ne soit touché.

### 3.3.5 travaux de remblais et de déblais

Le concept d'assainissement (arrêté du Ministre de l'Environnement N° 1/01/0218 du 11 décembre 2001 modifié par l'arrêté N° 1/02/0074 du 10 avril 2002) fixe les conditions suivantes:

Les constructions doivent être réalisées, sans que des excavations majeures dans le sol pollué (niveau actuel du terrain) deviennent nécessaires. Les aménagements et constructions doivent permettre un étanchement de la surface évitant la pénétration des eaux de percolation dans le sous-sol.

Les travaux de remblais et de déblais seront surtout nécessaires dans la zone mixte « square-mile ». Cette dernière se situe sur le site occupé antérieurement par l'ancienne « Agglomération » implantée au niveau 303,0m.

Afin d'être en mesure de réaliser deux niveaux en sous-sol et de minimiser les déblais dûs aux travaux d'excavation, le niveau du rez-de chaussée des bâtiments donnant sur le „Central-Gate“ est fixé en moyenne au niveau +308,5 m, appelé **niveau de référence**.

Les déblais pollués résultant des travaux d'excavation permettant d'implanter le rez-de-chaussée des bâtiments au niveau de référence pourront être entreposés sur le „plateau du St-Esprit“, dans la mesure où le gabarit et la volumétrie de ce dernier restent conformes aux indications du Plan Paysager.

Le bourgmestre peut cependant imposer une hauteur maximale de la décharge, si des nuisances pour les riverains risquent d'en découler en cours de l'opération. Dans ce cas, le Projet Paysager est à retravailler sur ce point.

Lorsque la réalisation de plus de deux niveaux en sous-sol entraîne des excavations en profondeur dans les sols pollués, le maître d'ouvrage est tenu de joindre au dossier relatif au permis de construire une étude précisant la localisation et le type de contamination attendue et de présenter, le cas échéant, un concept d'assainissement et d'évacuation des dits sols contaminés.

Les ouvrages et constructions destinés à soutenir et consolider les travaux de remblai et de déblai sont soumis à une autorisation de construire délivrée par les autorités communales compétentes en la matière.

### 3.3.6 travaux de démolition

Une autorisation de démolition devra être obtenue auprès des autorités communales pour les deux types de travaux de démolition suivants:

travaux de démolition liés aux travaux d'infrastructure  
travaux de déconstruction / démolition de bâtiments existants

Avant de commencer les travaux de démolition, le propriétaire qui a obtenu l'autorisation de démolir est tenu de faire procéder à une suppression correcte des raccordements aux réseaux d'eau, de canalisation, de gaz, d'électricité, de télécommunications etc... de la construction à démolir. À cet effet, il doit s'adresser au service ou à la société exploitant le réseau concerné et suivre strictement les instructions et organismes compétents.

---

Tout raccordement à un réseau d'infrastructure doit être supprimé au niveau de la conduite principale.

Tous les frais relatifs à la suppression des dits raccordements sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.

### **3.3.7 accès au chantier**

Les accès au chantier seront proposés de manière à minimiser les nuisances pour les riverains. Une autorisation spéciale devra être délivrée par les autorités communales compétentes en la matière, si les routes ou chemins d'accès traversent les quartiers habités situés aux abords immédiats de Belval-Ouest.

### **3.3.8 phasage**

#### **infrastructure et aménagements**

Le phasage général des travaux d'infrastructure se fera de manière à générer des entités urbaines (clusters) fonctionnelles et viables. Il est à concevoir dans le souci de minimiser les nuisances pour les riverains et la population des quartiers déjà réalisés.

Les travaux relatifs à l'installation d'équipements urbains (mobilier urbain, éclairage etc...) les plantations et autres aménagements seront réalisés phase par phase.

#### **constructions**

Le phasage de réalisation des bâtiments sera adapté à celui des travaux d'infrastructure. Aucune réception définitive ne sera accordée, si les aménagements du domaine public ne garantissent pas la sécurité des usagers (éclairage, signalisation, accès carrossable aux garages collectifs, accès piétons et cyclables en dur, etc..)

### **3.3.9 enseignes / signalisation**

Toute implantation d'enseignes ou de signalisation est sujette à une autorisation par toutes les autorités compétentes en la matière.

## **4. LES ZONES**

### **LES ZONES DE FOND**

#### **4.1 ZONE CENTRALE (quartier Belvaux-Centre)**

##### **4.1.1 affectations**

seront autorisés:

habitat  
services  
prestations artisanales de proximité  
commerces  
gastronomie  
équipements publics  
équipements collectifs  
sports et loisirs  
administrations  
recherche et enseignement

Remarques : Toute autre affectation peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.  
Les rez-de-chaussées seront réservés de préférence aux affectations autres que l'habitat.

##### **4.1.2 densité**

cos : max. 0,8  
cmu : 0,8 à 2,0

#### **4.2 ZONE D'HABITATION MOYENNE DENSITE (quartier Belval-Nord)**

##### **4.2.1 affectations**

seront autorisés:

habitat  
services de proximité  
commerces de proximité  
gastronomie  
équipements publics  
équipements collectifs  
sports et loisirs

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

##### **4.2.2 densité**

cos : max. 0,6  
cmu : 0,8 à 1,2

#### **4.3 ZONE MIXTE A CARACTERE RESIDENTIEL (quartier Belval-Sud)**

##### **4.3.1 affectations**

seront autorisés:

---

---

habitat  
services  
commerces  
prestations artisanales de proximité  
gastronomie  
équipements publics  
équipements collectifs  
sports et loisirs

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

#### **4.3.2 densité**

cos : max. 0,7  
cmu : 0,7 à 2,2

### **4.4 ZONE MIXTE « SQUARE-MILE (Quartier Square-Mile)**

#### **4.4.1 affectations**

seront autorisés:

habitat aux étages ( min 25% de la totalité des surfaces construites brutes doit être affectée au logement)  
services  
commerce de détail  
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 affectation peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.

Les commerces de détail et les commerces de service autorisables sont limités aux activités commerciales de proximité et aux activités commerciales complémentaires aux infrastructures commerciales communales.

#### **4.4.2 densité**

cos : max. 0,9  
cmu : 3,5 à 5,0

### **4.5 ZONE MIXTE « HFX » (Terrasse des Hauts-Fourneaux)**

#### **4.5.1 affectations:**

seront autorisés:

habitat ( min 5 % de la totalité des surfaces construites brutes doit être affectée au logement)  
administrations,  
services,  
commerce  
recherche,  
enseignement supérieur,

---

---

fonctions–relais pour activités technologiques et innovantes,  
pépinières d'entreprises, starts-ups  
hôtels, gastronomie  
culture  
récréation, loisirs, sports

Remarques : Toute autre affectation peut être autorisée à condition d'être compatible avec les affectations autorisées dans cette zone.  
Les commerces de détail et les commerces de service autorisables sont limités aux activités commerciales de proximité et aux activités commerciales complémentaires aux infrastructures commerciales communales.

#### 4.5.2 densité:

cos : max. 0,7  
cmu : 1,0 à 10,0

#### 4.6 ZONE « PARC BELVAL-NORD»

La zone « Parc Belval-Nord » est soumise à un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) avant la réalisation de toute construction et aménagement.

##### 4.6.1 affectations

zone de verdure et trame verte (parc paysagé, interdit de construction)

seront autorisés:

aménagements destinés aux sports, aux loisirs et à la récréation à l'air libre  
chemins piétons  
pistes cyclables, voies carrossables de secours,  
constructions utilitaires et d'agrément de moindre envergure

##### 4.6.2 densité

néant

##### 4.6.3 dispositions supplémentaires

Le plateau du St.-Esprit est à intégrer dans l'aménagement paysager.

#### 4.7 ZONE « PARC BELVAL-SUD»

La zone « Parc Belval-Sud » est soumise à un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) avant la réalisation de toute construction et aménagement.

##### 4.7.1 affectations

zone de verdure et trame verte / zone de bâtiments et d'aménagements publics  
(parc paysagé, partiellement interdit de construction)

seront autorisés:

aménagements et constructions destinés aux sports, aux loisirs et à la récréation  
chemins piétons  
pistes cyclables, voies carrossables de secours et autres,  
infrastructures de transport en commun  
bâtiments et aménagements publics

##### 4.7.2 densité

50% de la surface de la zone „parc Belval-Sud“ est interdite de construction

pour les 50% de la surface restante  
cos: max. 0,4  
cmu: 0,5 –1,2

#### **4.8 ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE RECHERCHE GABRIEL LIPPMANN**

##### **4.8.1 affectations**

La zone affectée au centre de recherche Gabriel Lippmann est strictement réservée à l'implantation du Centre de Recherche Gabriel Lippmann. Les conditions de construction et d'aménagement

##### **4.8.2 densité**

cos: max. 0,8  
cmu: max. 1,6

#### **LES ZONES SUPERPOSEES**

#### **4.9 ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE**

La zone d'aménagement différé est une zone superposée à une partie de la zone d'habitation moyenne densité et à une partie de la zone mixte à caractère résidentiel (quartier Belval-Nord et Belval Sud) et constitue une interdiction de construction et d'aménagement temporaire. La décision de soulever le différé incombe uniquement au Conseil Communal.

##### **Conditions pour lever le statut d'aménagement différé**

Le conseil communal peut procéder par délibération motivée au reclassement de partie ou de toute la zone d'aménagement différé lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :

- 75% de la zone de fond, sur laquelle l'aménagement différé n'est pas superposé doit être viabilisée et réalisée
- une pénurie de logement a été dûment constatée par le Conseil Communal sur le site couvert par le présent règlement
- l'aménagement prévu répond à des fins d'utilité publique dûment constatées par le Conseil Communal

Le dossier relatif à la demande visant à lever le statut d'aménagement différé comportera les éléments suivants :

- Projet directeur pour les fonds situés dans le quartier concerné
- Projet d'affectation du Sol avec répartition des équipements socio-culturels et techniques conformément au données du Plan de Développement Communal et aux besoins supplémentaires constatés
- Estimation sommaire du nombre et du type de logements prévus et de la population y correspondant
- Estimation du nombre d'emplois possibles
- Estimation du nombre de parkings sur le domaine public et privé, phasage de réalisation et délais pour une période de dix ans

#### **4.10 ELEMENTS À METTRE EN VALEUR**

„source Belval“

éléments paysagers : cours d'eau existants, Wenschelbach canalisé

#### **4.11 BATIMENTS ET STRUCTURES INDUSTRIELS EXISTANTS CARACTÉRISTIQUES À CONSIDÉRER**

bâtiments et structures qui méritent attention particulière en raison de leur valeur spatiale, historique, sociale, archéologique ou urbanistique et qui sont à intégrer à la planification du site

highway  
fondations haut-fourneau C  
A1/A2 axe de la fonte  
A4 vestiaire  
B2 magasin central

#### **4.12 BATIMENTS ET STRUCTURES INDUSTRIELS EXISTANTS MIS À L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE**

---

bâtiments et structures qui méritent une protection spéciale en raison de leur valeur artistique, historique, sociale, archéologique ou urbanistique et qui ont été mis à l'inventaire (arrêté du Ministère de la Culture, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche du 18 juillet 2000).

A1 silos de coke et de minerai (Möllerei)  
A2 hauts-fourneaux A et B, avec cowpers, bassin de clain et skip,  
A5 hall des soufflantes.

B1 anciens bureaux de direction des hauts-fourneaux,

#### **4.13 ZONE DE PROTECTION DE SITES PARTICULIERS**

délimite le périmètre de sites méritant une attention particulière en raison de la spécificité des éléments qui le constituent et qui lui confèrent un caractère unique dans son ensemble.  
Toute construction et toute démolition devra s'inscrire dans une approche visant à préserver ce caractère unique.

#### **4.14 ZONE INFRASTRUCTURE FERROVIERE EXISTANTE**

Cette zone couvre la partie des terrains comprenant des infrastructures ferroviaires existantes. Si un déplacement de la ligne ferroviaire reliant les sites industriels Belval-Est et Schiffange est nécessaire, une étude d'impact spécifique sur les nuisances acoustiques et visuelles devra être élaborée en étroite collaboration avec les deux Communes Sanem et Esch-sur-Alzette, afin de minimiser les nuisances pour les quartiers habités limitrophes.

#### **4.15 ZONE RESERVEE AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

Cette zone est interdite à toutes affectations et constructions autres que celles liées à tous les moyens de transport, à la circulation, au stationnement et aux infrastructures techniques générales.  
Les constructions et aménagements dans ce couloir devront s'intégrer à l'aménagement paysager et urbain adjacent.

#### **4.16 ZONE RESERVEE AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT EN COMMUN**

Cette zone est réservée à l'aménagement et à la construction d'infrastructures de transport en commun, y inclus une gare ferroviaire.

#### **4.17 COULOIR RESERVE AUX TRANSPORTS EN COMMUN (BUS, TRAIN-TRAM ET AUTRES)**

Les couloirs réservés aux infrastructures de transport en commun (bus, train-tram etc) sont repris à titre indicatif dans la partie graphique. Leur tracé pourra être modifié, si ceci est dûment motivé par les études accompagnant l'élaboration des PD et des PAP.

#### **4.18 ZONE TAMPON PAR RAPPORT AUX EMISSIONS DE L'INDUSTRIE LOURDE**

Cette zone est superposée à la zone mixte « HFX » sur une largeur reprise dans la partie graphique du Règlement Spécial Belval-Ouest.

Toutes les affectations de la zone de fond y sont autorisées, sauf les affectations suivantes :

habitat  
jardins d'enfant  
crèches

La zone tampon est adjacente à la zone d'industrie lourde, telle définie par le PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette actuellement en vigueur. Dans la zone d'industrie lourde, les valeurs-limite de bruit suivantes peuvent intervenir à l'extérieur :

70 db (A) pendant la journée (7.00 heures à 22.00 heures)  
60 db (A) pendant la nuit (22.00 heures à 7.00 heures)