



COMMUNE

**Ville d'Esch-sur-Alzette**

PROJET

N°

**Modification ponctuelle  
Plan d'aménagement particulier  
"Sommet 2012" à Esch-sur-Alzette**

**10 17**

DOCUMENT

DATE

**Partie écrite**

**15.03.2016**

Référence: ..... *17694/59c* .....

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: ..... *09.01.2017* .....

Le Ministre de l'Intérieur

*Dan Kersch*

Dan Kersch



**CHRISTIAN BAUER & ASSOCIÉS ARCHITECTES**

107, rue de Hollerich L-1741 Luxembourg T +352 33 03 67 1

[cba@cba.lu](mailto:cba@cba.lu)

TABLE DE MATHIERES

1. Type d'utilisation	1
2. Degré d'utilisation	1
3. Annexes / Superstructure	2
4. Distances de retrait	2
5. Limites de construction / alignements obligatoires	3
6. Accès piétons / véhicules / livraison	3
7. Stationnement	3

MAITRE D'OUVRAGE

**Syndicat intercommunal Z.A.R.E.  
B.P. 74  
L-4401 Belvaux**

PLANIFICATION

**Christian Bauer Associés Architectes  
107, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg**



**CHRISTIAN BAUER & ASSOCIES ARCHITECTES**

107, rue de Hollerich L-1741 Luxembourg T +352 33 03 67 1

cba@cba.lu

## 1 Type d'utilisation

Le PAP "SOMMET 2012" se compose de trois îlots. L'îlot 4 'Handwerkerhof' [divisé en 4.1 et 4.2] est destiné à accueillir des entreprises de production artisanale et de services liés à l'artisanat. Ces entreprises se caractérisent par une prédominance des surfaces de production et de stockage par rapport aux surfaces de bureaux ainsi qu'un fort apport en trafic dû aux livraisons. Les bâtiments bordant les voies de dessertes Nord et Sud comprendront des surfaces de bureaux. Les bâtiments s'orientant vers l'intérieur de l'îlot accueilleront pour leur part des surfaces de production et de stockage qui seront accessibles par une voie de livraison privée traversant l'îlot d'Est en Ouest. L'îlot 5 'Gründerzentrum' mettra à la disposition de petites entreprises nouvellement créées et ce pour une période donnée, des surfaces de bureaux ainsi que des halls de production et de stockage utilisés collectivement. Le bâtiment prendra la forme d'une macrostructure abritant de plus petites entités non figées.

L'îlot 6 « Parking aérien » mettra à disposition des places de stationnement pour la zone artisanale et est complété par une affectation commerciale. La construction du bâtiment est à prévoir de façon légère et ouverte, sur deux niveaux [R+2], avec un grillage en façade qui permettra de créer une paroi végétalisée [style « pergola »]. Le toit sera réalisé en structure légère avec des panneaux photovoltaïques. Au total la structure prévoit 477 places de parking. Toute infrastructure, circulation, et système de rampes doit se situer à l'intérieur des limites d'îlot.

## 2 Degré d'utilisation

Les bâtiments sont à implanter à l'intérieur des limites de construction tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ÎLOT 4 : L'îlot 4 présente un COS de 0,60 et un CUS de 1,35. Il est subdivisé en deux îlots plus petits 4.1 et 4.2 situés de part et d'autre de la voie de livraison. 4.1 et 4.2 se composent chacun de deux corps de construction caractérisées par des restrictions différentes :

- Un corps de construction destiné à accueillir des bâtiments administratifs situés le long d'une voie desservante. Cette zone se voit imposer des constructions sur 3 niveaux avec une hauteur maximale à la corniche de 12 mètres – hauteur mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.
- Un corps de construction destiné à accueillir des halls de production et de stockage située en intérieur d'îlot le long de la voie de livraison. Ces constructions accueillent des fonctions sur un ou deux niveaux avec une hauteur maximale à la corniche de 9,50 mètres - hauteur mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

ÎLOT 5 : L'îlot 5 présente un COS de 0,60 et un CUS de 1,40. Il est destiné à accueillir une construction dont le nombre de niveaux varie entre 1 et 3. La hauteur maximale à la corniche est de 12 mètres - hauteur mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante côté Nord tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Le bâtiment devra comprendre une ou plusieurs cours intérieures d'une surface

cumulée supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>. La ou les cours pourront, au besoin, être traitées comme des atriums et recevoir une verrière.

ÎLOT 6 : L'îlot 6 présente un COS de 0,8 et un CUS de 2,4. Il est destiné à accueillir une construction dont le nombre de niveaux est de 3 [R+2]. La hauteur maximale à la corniche est de 9,50 mètres - hauteur mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante côté Ouest [290,15] tel qu'indiqué sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### Parcellaire

Afin d'établir une certaine flexibilité dans le dimensionnement des terrains à bâtir, les lots 4, 4a et 5 sont divisés par une trame de parcelles d'une largeur de 12,00 m [exception lots 4 et 4a : la dernière parcelle du côté est a une largeur de 11m]

## **3 Annexes / superstructures**

Les superstructures sont destinées exclusivement aux structures techniques et ne sont autorisées qu'en toiture des halls de production. Leur surface ne doit pas dépasser 20% de la surface totale de la toiture. Aucune superstructure n'est tolérée en toiture des bâtiments administratifs et des bureaux. Les superstructures doivent s'harmoniser par leur conception, leur forme, leurs matériaux et leurs couleurs aux volumes principaux des bâtiments sur lesquels elles se greffent. Celles-ci devront en règle générale s'intégrer au volume principal du bâtiment. Finalement, les superstructures ne sont autorisées que pour accueillir des surfaces techniques. Leur hauteur mesurée au niveau de la corniche ne devra pas dépasser 3 mètres. De plus, un recul de 6 mètres par rapport au bord de la corniche devra être respecté.

Les annexes comme les garages, entrepôts, hangars sont proscrits. Ceux-ci devront être intégrés au corps principal du bâtiment.

Pour le parking aérien de l'îlot 6 aucune superstructure n'est admise.

## **4 Distances de retrait**

Pour chacun des îlots 4 et 5, une distance de retrait de 6 mètres devra être respectée entre les constructions et la limite de parcelle. Cette distance devra être affectée à des plantations et entretenue comme telle. Les marges de reculement ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage, dépôt de matériaux, stationnement.

Ces espaces classés comme « espace vert privé » seront végétalisés sur un minimum de 50% de leur surface et devront faire l'objet d'un traitement paysagé particulier de manière à affirmer un caractère ouvert et accueillant vis-à-vis de l'espace public. Les clôtures sont proscrites le long de ces espaces.

Pour l'îlot 4, la distance de retrait entre deux halls de production (accès pour les pompiers – 8 mètres de largeur) pourra être assignée à la fonction de surface de livraison et d'accès.

L'îlot 6 : Il n'y a pas de retrait entre le lot et le trottoir le long de la rue.

## 5 Limites de construction / alignements obligatoires

ÎLOT 4: Des alignements obligatoires devront être respectés pour les bâtiments administratifs le long des axes de desserte Nord et Sud. À l'intérieur de la parcelle, le long de la voie de livraison, sont fixées de simples limites de construction. Cet endroit doit accueillir des halls de dimensions variées et adaptées aux besoins des futurs utilisateurs.

ÎLOT 5 : l'îlot 5 présente des alignements obligatoires sur les côtés Sud et Ouest. Les côtés Nord et Est, orientés vers l'intérieur de la zone, sont quant à eux soumis à des limites de construction.

ÎLOT 6 : l'îlot 5 présente des limites maximales de surfaces constructibles. Un alignement de la construction aux limites du lot est à favoriser.

## 6 Accès véhicules / accès piétons / livraison

- L'accès des véhicules à la zone du PAP se fera via les axes Est et Ouest partant de la rue Henri Koch.
- L'accès des piétons aux bâtiments se fait le long des axes Nord et Sud, via la zone espace privé partiellement végétalisé [50%] – revêtement drainant.
- Pour le îlot 4, la livraison et la desserte des halls de production se feront exclusivement via la voie de livraison centrale.
- L'accès des véhicules au le lot 6 se fera via des la rue desservante côté Ouest. Des accès sont possible sur toute la longueur des la façade suivant besoins du projet à élaborer.

## 7 Stationnement

Le stationnement des employés et des clients ne sera pas autorisé sur les parcelles privées. Il se fera le long des voies de desserte [29 + 39 places], sur les aires adaptées et sur le parking collectif prévu à cet effet dans la partie Est du PAP [Îlot 6]. Ce parking se présentera sous forme de 'parkdeck' ouvert [477 places], habillé de structures légères permettant à la végétation de couvrir le bâtiment en façade et harmoniser la structure avec la nature avoisinante. La structure aura trois niveaux [R+2]. Il offrira aux entreprises la possibilité de louer des emplacements de stationnement à la demande. La possibilité de construire la totalité du bâtiment en phases sera favorable.