

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

« BUSINESS CENTER ESCH »

A
ESCH-SUR-ALZETTE



weisserberarchitecte sa
^^

Référence: 16569/50C
Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 18/09/2017
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF



PARTIE ECRITE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« BUSINESS CENTER ESCH » A ESCH-SUR-ALZETTE

Commune ESCH - SUR - ALZETTE

Cadastre 2213/17318
2316/16992
2347/16516
2347/16994
2347/16995
2347/16996
2350/ 4848
2352/12469

Commanditaires **Business Center Esch s.a.**
(B.C.E. S.A.)
308 – 310 boulevard Charles de Gaulle
L-4883 Esch-sur-Alzette

et la

Ville d'Esch-sur-Alzette
Place de l'Hôtel de ville
B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Conception

weisgerberarchitecte s.a.
86, rue Victor Hugo
L-4141 Esch-sur-Alzette
Tél. : 26 55 00 55
Fax : 26 55 00 52
E-mail : mail@lwa.lu

Pilote

PROject s.a.
2, rue d'Arlon
L-8399 Ecoparc Windhof
Tél. : 26 107 007
Fax : 26 107 008

Date

30 mars 2012



SOMMAIRE

>> PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

> PARTIE ECRITE

1.	GENERALITES ET BUT DU REGLEMENT	4
2.	AFFECTATIONS	4
3.	ETAGES PLEINS	6
4.	SAILLIES	6
5.	TOITURES	6
6.	MATERIAUX	6
7.	EAUX DE PLUIE	6
8.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6
9.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT / PARKINGS	7
10.	SERVITUDE	8
11.	ACCES POMPIERS	8
12.	LE CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	8



>> PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

> PARTIE ECRITE

1. GENERALITES ET BUT DU REGLEMENT

Le présent plan d'aménagement particulier a pour but de fixer les règles destinées à assurer un aménagement adapté aux besoins du quartier, tant au point de vue architectural que du point de vue urbanistique.

Son objet est de finaliser l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète le présent plan d'aménagement général en tenant compte de la *Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général* pour le quartier Sommet-Raemerich, approuvé par le ministre en charge le 26 septembre 2008.

Les secteurs en question sont classés dans le Plan d'Aménagement Général de la commune d'Esch-sur-Alzette, d'une part comme « Secteur d'équipements publics » lot 2 et d'autre part comme « Zone mixte à caractère urbain » lot 1. Ainsi, la zone à traiter est divisée en deux lots.

2. AFFECTATIONS

Divisé en deux lots, le premier lot d'une superficie de 85,94 ares fait partie de la « Zone mixte à caractère urbain », destiné à la construction de logements, d'hôtels, de commerces, de bureaux et de logements étudiants.

L'affectation du site respectera le Pacte logement et la surface constructible maximale sera de 17188 m².

Dans ce lot, la commune ne souhaite pas avoir de surface cédée.

Le deuxième lot, d'une surface de 157,87 ares est réservé à la construction d'un centre sociétairé ainsi que d'un centre sportif.

Les accès et les sorties du site, pour les véhicules, pourront se faire soit par le boulevard Charles de Gaulle soit par la rue Henri Koch.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent plan d'aménagement particulier, le PAP « Business Center Esch » reste soumis aux prescriptions du plan d'aménagement général de la commune d'Esch-sur-Alzette.



LOT 1

Zone PAG	Zone mixte à caractère urbain
Surface totale PAP	243.81 ares
Terrain brut	85,94 ares
COS	0.30
CMU	2.00
Surface cédée à la commune	0 %
Terrain net	85,94 ares
Surface constructible maximale	17 188 m ²
Hauteur max à l'acrotère tour (ha)	70 m
Hauteur max à l'acrotère bâtiment moyen (ha)	18 m
Nombre niveaux en sous-sol	3 niveaux
Parkings	En fonction des affectations voir Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général* (+/- 340 places)

LOT 2

Zone PAG	Secteur d'équipements publics
Surface totale PAP	243.81 ares
Terrain brut	157,87 ares
COS	0.34
CMU	1.87
Terrain net	157,87 ares
Hauteur à l'acrotère (ha)	11,50 m
Nombre niveaux en sous-sol	2 niveaux
Parkings	En fonction des affectations voir Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général* (+/- 215 places)

3. ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m (Règlement grand-ducal, publié le 18 novembre 2004 au Mémorial A - N° 182, Annexe 1 : Terminologie).

4. SAILLIES

Les saillies par rapport aux alignements sont permises. Les balcons et toute autre pièce en saillie (avant-corps, porte-à-faux...) ne pourront pas dépasser une saillie de 5,00 mètres et doivent se trouver au moins à 4 mètres de hauteur, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et de l'axe du boulevard Charles de Gaulle. Les pièces en saillies sont autorisées si elles ne dépassent pas 40% de la surface de la façade.

5. TOITURE

Les constructions seront couvertes de toitures plates végétalisées.

6. MATERIAUX

Les matériaux utilisés doivent souligner l'architecture et l'aménagement contemporains projetés.

7. EAUX DE PLUIE

En concordance avec la *Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général*, la collecte des eaux de pluie se fait depuis les toitures végétalisées. Ces eaux seront réutilisées directement sur le site et le surplus des eaux est dérivé dans un bassin de rétention avant qu'elles ne rejoignent la Dipbach. Le bassin de rétention est à dimensionner en fonction du volume nécessaire. Un bureau d'étude technique réalise un concept d'assainissement pour le traitement des eaux de pluie et des eaux usées. Une demande d'accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau sera introduite en parallèle à la procédure PAP.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les plantations dans la partie graphique sont à titre indicatif. Les zones qualifiées comme « surface partiellement dédiée aux espaces verts » voient 50% de leur surface affectée aux espaces verts. Le terrain de basketball reçoit

un revêtement de sol adapté à son degré d'utilisation. Le grave-ciment comme revêtement de sol est formellement interdit.
Les chemins piétons, la servitude pour les piétons, les places de parkings et les accès aux emplacements de stationnement seront réalisés en surface imperméable.

Le niveau de référence pour lot 1 est le niveau du boulevard Charles de Gaulle. Ce niveau a une altitude plus élevée que les terrains situés latéralement et à l'arrière du site. Pour compenser cette différence de niveau un talutage est réalisé entre le lot 1 et les terrains voisins. Ce dernier prendra la forme de gabion, de talus, Etant donné que les sous-sol du lot 1 n'ont pas de mur mitoyen avec les voisins et que les sous-sol sont entièrement enterrés, ces sous-sols ne sont pas potentiellement aménageables.

Le niveau de référence pour le lot 2 est le niveau de la rue Henri Koch. Dans ce lot les sous-sols sont entièrement enterrés et par conséquent ils ne sont pas potentiellement aménageables.

9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT / PARKINGS

L'accès de l'aire de stationnement souterraine du lot 1 se fait soit par le boulevard Charles de Gaulle soit la rue Henri Koch. L'accès se situant sur le boulevard Charles de Gaulle sera l'accès principale pour accéder aux emplacements.

Le lot 1 dispose en outre d'emplacements de stationnement de courte durée à l'extérieur, précisés dans la partie graphique. L'accès à ces emplacements se fait par le boulevard Charles de Gaulle.

Les accès à l'aire de stationnement ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le présent PAP.

Une demande de permission de voirie sera introduite en parallèle à la procédure PAP pour la modification de l'îlot sur le boulevard Charles de Gaulle et pour l'accès sur le site via le boulevard. Une autre permission de voirie sera introduite en parallèle à la demande de permis de construire pour les raccords gaz, électricité,...

Le lot 2, dispose également d'une aire de stationnement souterraine. L'accès de l'aire de stationnement souterraine du lot 2 se fait par la rue Henri Koch. Il n'est pas nécessaire d'obtenir une permission de voirie pour cet accès

Voir plan 128_PAP_107 Principe de circulation souterraine.

Le ratio des places de parking pour les personnes à mobilité réduite sera respecté suivant le PAG écrit.

Il est prévu, suivant la *Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général* :

1,0 -1,5 emplacements par logement à construire.

1 emplacement pour 40 m² de surface nette de commerce.

1 emplacement pour 40 m² de surface nette de bureau.

1 emplacement pour 20 m² de surface nette de restauration.

1 emplacement pour 70 m² de surface nette d'artisanat.

1 emplacement par salle de classe d'enseignement secondaire.
0.2 – 0.5 emplacement par lit dans des logements pour étudiants.*

* *Partie écrite modifiée : Modification Partielle du Plan d'Aménagement Général : www.esch.lu*

10. SERVITUDE

Une servitude est intégrée sur le lot 1 pour le passage des piétons entre le boulevard Charles de Gaulle et le lot 2. La position exacte de la servitude dépendra de l'implantation réelle des bâtiments **. Celle-ci sera définie dans la demande de permission de bâtir.

11. ACCES POMPIERS

Suite à la réunion du 17 mars 2011 avec le commandant des pompiers de la ville de Esch-sur-Alzette **, un accès pompiers est créé sur le site. L'entrée se fera par la rue Henri Koch et la sortie par le boulevard Charles de Gaulle. De la sorte, il est possible de faire le tour de la tour projetée via le passage pompiers sur le site, le boulevard Charles de Gaulle et la rue Henri Koch. La sortie du passage pompiers sur le boulevard Charles de Gaulle sera utilisée de façon occasionnelle et ne doit pas être considérée comme un accès permanent sur le site. La position exacte du passage pompiers sur le site dépendra de l'implantation réelle des bâtiments. La largeur du passage devra permettre le passage d'un véhicule et le stationnement d'un second.

12. LE CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Le concept d'assainissement est en cours de d'élaboration par un bureau d'étude. Une demande d'autorisation sera introduite auprès du service de la gestion de l'eau en parallèle à la demande de permis de construire.

** *Voir en annexe le rapport de réunion avec les pompiers*