

# **Projet Lankelz**

---

## **Convention**

**Entre**

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

**Et**

**TRACOL S.A.**

---



# CONVENTION

Entre les soussignés :

**La Ville d'Esch-sur-Alzette, dont la maison communale est située à L-4138 Esch-sur-Alzette, Place de l'Hôtel de Ville,**

**valablement représentée par le collège des Bourgmestre et Echevins,**

**ci-après dénommée la « Ville », d'une part,**

**et**

**la société anonyme TRACOL S.A., établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, Zone Industrielle Rolach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 14875, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, ici représentée par Monsieur Fabio Marochi et Marco Sgreccia, tous les deux administrateurs,**

**ci-après dénommée « TRACOL »,**

---

## PRÉAMBULE

- (i) La Ville est propriétaire de la parcelle inscrite au registre du cadastre sous le numéro cadastral 20/2961, d'une contenance de 96 ares et 81 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après la « Parcelle ») ;
- (ii) Par convention du 9 octobre 1989 et son avenant du 28 août 1995, la Ville a concédé sur la Parcelle un droit d'emphytéose à la société anonyme Garage Bernard Muzzolini S.A., ceci jusqu'au 5 mars 2040 ;
- (iii) A partir de 1990, sans préjudice quant à une date plus exacte, la société anonyme Garage Bernard Muzzolini a fait implanter sur la Parcelle un garage de voitures avec toutes ses dépendances pour la marque BMW, telles que les constructions ont été modifiées par la suite jusqu'à ce jour ;
- (iv) Par convention du 29 juillet 2014, la société anonyme Garage Bernard Muzzolini S.A. a cédé son droit d'emphytéose et les constructions érigées sur la Parcelle à TRACOL, le tout sous diverses conditions suspensives non encore intégralement réalisées à ce jour dont, entre autres, l'obtention au profit de TRACOL de la propriété de la Parcelle soit par vente, soit par échange (ci-après l' « Emphytéose ») ;
- (v) Il en résulte que la Ville ne dispose actuellement pas de la libre jouissance sur la Parcelle, ce que la Ville reconnaît de manière explicite ;
- (vi) La ville est également propriétaire de la parcelle 20/3313, d'une contenance de 9 ares, 42 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après la « Parcelle 20/3313 ») ;

- (vii) Les parties conviennent que l'éventuelle dépollution qui serait nécessaire à l'affectation des Parcelles visée par le Projet défini ci-après sont à supporter par la Ville. Cette prise en compte se faisant sans préjudice de toute autre action qui pourrait être effectuée selon le principe du « pollueur-payeur » (cf. article 2.2. ci-après) ;
- (viii) TRACOL a conclu des compromis de vente par lesquelles elle acquiert la propriété des parcelles cadastrales suivantes : numéro cadastral 27/3314, terrain d'une superficie de plus ou moins 163,43 ares, sur lequel un immeuble bâti et un hall sont situés ; numéro cadastral 27/2653, terrain d'une superficie de plus ou moins 2,66 ares, sur lequel un immeuble bâti est situé ; numéro cadastral 27/2654, terrain d'une superficie de plus ou moins 2,64 ares, sur lequel un Immeuble bâti est situé ; numéro cadastral 27/2655, terrain d'une superficie de plus ou moins 2,45 ares, sur lequel un immeuble bâti est situé ; numéro cadastral 27/2835, terrain d'une superficie de plus ou moins 17,96 ares, sur lequel un immeuble bâti est situé ; numéro cadastral 27/3315, terrain d'une superficie de plus ou moins 24,50 ares, constitué principalement d'espaces verts ; numéro cadastral 27/3316, terrain d'une superficie de plus ou moins 3,18 ares, constitué principalement d'espaces verts, qui sont les parcelles avoisinantes de la Parcelle (ci-après les « Parcelles Avoisinantes ») ;
- (ix) TRACOL a fait établir un projet Immobilier dénommé « Parc Lankeiz » à réaliser sur les Parcelles et les Parcelles Avoisinantes, tel que plus amplement décrit en Annexe II ou encore toute autre parcelle à y ajouter en fonction de l'évolution du projet en question (ci-après le « Projet ») ; le projet est susceptible d'être adapté afin de le rendre conforme aux réglementations et exigences urbanistiques et afin d'améliorer les accès au hall sportif. ;
- (x) Le Projet est un projet d'urbanisation comportant notamment des logements, un mix de commerces, bureaux, restaurants et surfaces commerciales, un hall sportif et un parking souterrain ;
- (xi) Le Projet est d'initiative purement privée, sa conception générale et particulière résulte de la seule initiative de TRACOL ;
- (xii) Dans le cadre du Projet, TRACOL a décidé d'ériger sur la surface de la Parcelle et celle des Parcelles Avoisinantes un immeuble placé sous le statut légal de la copropriété des immeubles bâtis, ou tout autre régime légal tel que restant à déterminer, qui comprendra au deuxième niveau au-dessus du niveau du sol un hall multisports posé sur d'autres éléments de constructions qui seront affectés à d'autres fins que le logement, tel des surfaces commerciales, des restaurants, etc (ci-après le « Hall ») ;
- (xiii) La conception du Projet englobe toutefois une grande autonomie du Hall par rapport aux autres parties immobilières à réaliser sur le Projet ;
- (xiv) Il est à préciser que la Parcelle seule ne peut accueillir l'immeuble comprenant le Hall et que toute entrée et sortie de parking souterrain par la N4d est interdite par l'Administration des Ponts et Chaussées ;
- (xv) Les caractéristiques du Hall sont déterminées par TRACOL dans le cadre du Projet. Une esquisse du projet de Hall est fournie à titre indicatif en Annexe III ; les locaux de raccordement, techniques, poubelles, etc. nécessaires au fonctionnement du hall se trouvent à un autre étage, hors copropriété et exclusivement accessibles à la Ville d'Esch-sur-Alzette ;
- (xvi) Il est prévu que TRACOL introduise au moins un projet de PAP couvrant les Parcelles et les Parcelles Avoisinantes dans le cadre du Projet ;

- (xvii) En l'état actuel du Projet au jour de la présente, le projet de PAG prévoit un CUS de 2,06 (maximum autorisé), de sorte à permettre pour l'ensemble du Projet un total de 66.548 mètres carrés constructibles bruts hors sol sur la Parcelle, la Parcelles 20/3313 et les Parcelles Avoisinentes (ci-après le « Projet de PAG »), soit 21.883,38 mètres carrés constructibles bruts hors sol au prorata des surfaces de la Parcelle et la Parcelle 20/3313 compte tenu de cet ensemble ;
- (xviii) Au cours des démarches administratives préalables effectuées auprès des autorités locales et nationales en raison des règles d'urbanisme, la Ville a marqué un grand intérêt à voir le Projet se concrétiser et s'est montrée prête à céder les Parcelles ;
- (xix) TRACOL est intéressée d'acquérir la propriété des Parcelles au Prix des Parcelles tel que déterminé ci-dessous ;
- (xx) Dans le cadre du Projet qui implique le statut de copropriété pour les immeubles bâtis ou tout autre statut spécial encore à déterminer, la Ville s'est montrée intéressée d'acquérir la propriété du Hall une fois que tous les travaux y relatifs seront terminés ; tous les locaux nécessaires au fonctionnement du Hall se trouvent hors copropriété de façon à ce qu'aucune décision de la Ville concernant le fonctionnement du Hall ne soit tributaire d'un accord de copropriété et que la Ville ne soit jamais sollicitée concernant des frais de copropriété.
- (xxi) La Ville souligne qu'elle a un besoin urgent en infrastructures sportives de ce type et qu'elle ne dispose pas sur son territoire de tout autre terrain aussi adéquat en termes de surface permettant la mise en place d'infrastructures sportives revêtant un caractère régional et de situation aussi favorable en termes de mobilité vu la proximité immédiate d'axes routiers majeurs et l'offre de Transports Publics reliant les gares tant ferroviaires que routières et les pôles de l'agglomération ;
- (xxii) La Ville souligne également que le projet de Hall s'insère parfaitement avec la rénovation du quartier, ceci dans la continuité de la rénovation urbaine initiée par la requalification du quartier Nonnewisen tout en offrant un élément d'appel visuel fort et accueillant sur cette entrée de la Ville,
- (xxiii) La Ville souligne encore que le Projet est conforme à sa politique en matière de gestion du stationnement automobile, notamment par l'existence, la capacité et les modalités d'utilisation du parking souterrain ;
- (xxiv) TRACOL est le seul maître d'ouvrage du Projet et la Ville se satisfait des caractéristiques du Hall telles qu'elles ont été déterminées par TRACOL dans la notice descriptive du Hall (annexe IV) ;
- (xxv) Sous les conditions telles que prévues par la présente, les parties se sont déclarées d'accord de procéder à l'échange de propriété des Parcelles au profit de TRACOL en contrepartie de la propriété du Hall au profit de la Ville moyennant une soulte.

## **EN FOI DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. OBJET DE LA CONVENTION**

La Ville transfère moyennant vente à TRACOL la propriété de la parcelle inscrite au registre du cadastre sous le numéro cadastral 20/2961, d'une contenance de 96 ares et 81 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (la « Parcelle ») et de la parcelle 20/3313, d'une contenance de 9 ares, 42 centiares, section B de Lallange, Esch-sur-Alzette (ci-après

**« Parcelle 20/3313 ») conformément aux conditions et modalités telles que découlant de la présente.**

**En échange, TRACOL transfère moyennant vente à la Ville la propriété du Hall construit tel que décrit en Annexes III et IV conformément aux conditions et modalités prévues dans la présente, moyennant le paiement concomitant par la Ville d'une soulte.**

**Les modalités de la présente convention, les droits et obligations des parties découlant de l'objet de la présente convention sont plus amplement définis ci-après.**

## **2. LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES PARCELLES**

- 2.1. Le transfert de propriété de la Parcelle et de la Parcelle 20/3303 (ci-après les « Parcelles ») de la Ville au bénéfice de TRACOL prend effet au jour de la signature de l'acte notarié actant ce transfert.**
- 2.2. Les Parcelles seront transférées au jour du transfert, avec toutes les constructions et/ou dépendances qu'elles contiennent, sous la réserve de l'impact d'une éventuelle pollution qui serait détectée par une étude de pollution effectuée par un expert qualifié et agréé en cette matière à initier par TRACOL après sa prise en jouissance intégrale des Parcelles (dépendant pour la Parcelle de la fin effective de la jouissance prévue par l'Emphytéose). En cas de pollution, TRACOL mettra en œuvre toute opération de dépollution des Parcelles, en tenant régulièrement la Ville informée et en lui permettant l'accès à tous documents y relatifs sur demande écrite de cette dernière. Les éventuels frais de dépollution seront pris en charge par la Ville (ci-après les « Frais de Dépollution ») en tenant compte du principe du « Pollueur- Payeur » et seront justifiés à livre ouvert. Par contre les éventuels frais de dépollution qui sont directement liés aux activités du garage Muzzolini ne sont pas à supporter par la Ville.**
- 2.3. Le transfert de propriété des Parcelles est consenti par la Ville et accepté par TRACOL sous les charges et conditions ordinaires et de droit.**
- 2.4. La Ville transfère la propriété des Parcelles à TRACOL quitte et libre de toute charge privilégiée ou hypothécaire, soit écrite, soit verbale, sous réserve de l'existence de l'Emphytéose sur la Parcelle définie dans le préambule. L'éventuelle occupation de la Parcelle par d'autres occupants au moment du transfert de propriété sera l'affaire de TRACOL.**
- 2.5. La Ville déclare que les Parcelles sont libres de toute servitude active et passive, occulte et apparente, continue ou discontinue, à part pour ce qui concerne l'Emphytéose.**
- 2.6. La Ville déclare qu'elle n'a concédé et qu'elle ne concédera à aucun moment quelconque servitude, de droit ou de fait, sur les Parcelles et qu'elle n'y a concédé et ne concédera à aucun moment à quelconque tierce partie un quelconque autre droit à l'exception de l'Emphytéose.**
- 2.7. La Ville déclare vendre sous la garantie légale libre de toutes dettes, charges et hypothèques.**
- 2.8. Cependant, le transfert de la propriété des Parcelles est conclu sous la condition suspensive qu'au cas où il existe des créanciers hypothécaires ou saisissants inscrits au jour de la passation de l'acte, que ces créanciers ou saisissants aient une créance originaire provenant de la Ville ou de toute autre personne ayant des droits réels, lesdits créanciers marquent leur accord de donner mainlevée de leurs inscriptions et transcriptions.**

Seule TRACOL pourra invoquer la non-réalisation de la présente condition.

- 2.9. L'acte notarié relatif au transfert de propriété des Parcelles au bénéfice de TRACOL se fera le plus rapidement possible et au plus tard dans les huit (8) mois de la signature de la présente convention.

Toutefois, si l'acte notarié ne peut se faire dans ce délai, les parties conviennent d'une prolongation automatique du délai par période de trois mois.

Les parties désignent le notaire Me Blanche MOUTRIER pour instrumenter le transfert de propriété des Parcelles.

Tous les frais de l'acte notarié et d'enregistrement quant au transfert de propriété des Parcelles sont à la charge exclusive de TRACOL.

- 2.10. TRACOL déclare acheter en vue de la revente et vouloir bénéficier des dispositions de l'article 17 de la loi du 17 août 1935 concernant l'assainissement de certaines créances privilégiées et hypothécaires et déclare se réserver le droit d'élire command, ce que la Ville accepte.

### 3. LE PRIX DES PARCELLES

Sans préjudice de l'application de la clause 6.3. ci-dessous, la Ville accepte de céder à TRACOL la propriété des Parcelles pour Le Prix des Parcelles déterminé comme suit :

**Prix des Parcelles = Prix – Frais de Dépollution,**

Où

Prix	= [Prix Unitaire] x [m <sup>2</sup> SCB PAP Définitif] x [Coefficient]
Prix Unitaires	= EUR 420,41 / m <sup>2</sup> SCB <sup>1</sup>
m <sup>2</sup> SCB PAP Définitif	= le nombre total de m <sup>2</sup> SCB autorisé de manière définitive sous le plan d'aménagement particulier à émettre de manière définitive pour le Projet (PAP Définitif)
Coefficient	= [surface cadastrale totale des Parcelles / surface cadastrale totale des parcelles cadastrales comprise dans le PAP Définitif]
Frais de Dépollution	= montant des Frais de dépollution tels que déterminés suivant l'article 2.2. de la présente

### 4. LE PAIEMENT DU PRIX DES PARCELLES

#### 4.1. **Modalités de paiement**

Les parties conviennent, et la Ville l'accepte expressément, que le paiement du Prix des Parcelles se fera par transfert de propriété du Hall à la Ville moyennant une soufte conformément à ce qui suit :

---

<sup>1</sup> Le Prix Unitaire a été déterminé en divisant le montant de EUR 9.200.000 (neuf millions deux cent mille euros) par le nombre de 21.883,50 m<sup>2</sup>SCB.

- a. TRACOL s'engage à faire construire à ses frais, risques et périls l'immeuble à construire contenant le Hall, la Ville reconnaît expressément que TRACOL est et reste le seul maître d'ouvrage,

TRACOL fera ses meilleurs efforts pour que la réception du Hall puisse se faire dans un délai de 4 ans après la réception définitive de toutes les autorisations nécessaires et requises pour la mise en œuvre du Hall, la Ville renonçant expressément à demander toute indemnité pour tout dommage qu'elle pourrait subir du fait que le transfert de propriété du Hall au bénéfice de la Ville intervienne ultérieurement à cette date, sauf faute de TRACOL.

- b. le Hall bénéficiera de toutes les servitudes nécessaires pour permettre l'usage des parkings souterrains par les utilisateurs et spectateurs des manifestations sportives du Hall conformément aux modalités spécifiées à l'Annexe VII (Description du fonctionnement et utilisation du parking souterrain),
- c. TRACOL s'engage à transférer la propriété du Hall et la Ville s'engage à l'acquérir conformément au point 4.2. ci-après,
- d. La Ville s'engage à payer la soulte conformément au point 4.3. ci-après.

#### **4.2. Le transfert de propriété du Hall**

TRACOL s'engage à transférer la propriété du Hall et la Ville s'engage à l'acquérir dans le plus bref délai suivant le moment où TRACOL aura réceptionné les travaux du Hall de la part des entreprises de construction.

Le transfert des risques prendra effet au moment de la réception par la Ville du Hall. La Ville s'engage à assurer adéquatement le Hall dès qu'elle est informée par tout moyen de ladite réception.

Le transfert de propriété prendra effet au moment du paiement de la soulte visée au point 4.3. ci-dessous.

Le transfert de propriété du Hall fera l'objet d'un acte notarié à dresser dans un délai de 2 mois après la réception du Hall précitée. Tous les frais liés à l'acquisition de la propriété du Hall par la Ville (p. ex. frais de l'acte notarié, droits d'enregistrement, etc.) sont à la charge exclusive de cette dernière.

#### **4.3. Paiement d'une soulte**

Le montant intégral de la soulte sera versé au bénéficiaire, respectivement à toute personne désignée par ce dernier, au plus tard le jour de l'acte notarié actant le transfert de propriété du Hall au bénéfice de la Ville.

La soulte est déterminée par la soustraction entre la valeur du Hall telle que définie ci-après et le Prix des Parcelles tel que défini à l'article 3 ci-dessus, soit la formule suivante :

$$\text{SOULTE} = [\text{Valeur du Hall (art. 4.4.)}] - [\text{Prix des Parcelles (art. 3)}]$$

#### **4.4. Détermination de la Valeur du Hall**

- 4.4.1. La valeur du Hall (ci-après la « Valeur du Hall ») est fixée par l'addition du montant de la valeur de la quote-part du terrain sur lequel se trouve le Hall (ci-après la « Valeur du Terrain ») et de la valeur du bâtiment (ci-après la « Valeur du Bâtiment »), soit la formule suivante :

**VALEUR DU HALL = [Valeur du Terrain] + [Valeur du Bâtiment]**

4.4.2. La Valeur du Terrain est fixée par la multiplication du Prix Unitaire par le nombre de m<sup>2</sup>SCB du Hall, soit la formule suivante :

$$\text{VALEUR DU TERRAIN} = \begin{matrix} \text{[Prix Unitaire]} \\ \times \\ \text{[m}^2\text{SCB du Hall]} \end{matrix}$$

4.4.3. La Valeur du Bâtiment suivant notice descriptive du Hall (Annexe IV) est fixée à un montant de EUR 14.000.000,00 HTVA, à l'indice des salaires tel qu'applicable au jour de la présente convention (794,54). Elle englobe les honoraires de conception, les travaux d'infrastructures et de parachèvement des alentours extérieurs.

La Valeur du Bâtiment est adaptée suivant l'évolution des coûts par une formule de révision généralement utilisée dans le cadre des travaux généraux du bâtiment (i.e. suivant l'indice des salaires), de sorte que la Valeur Bâtiment retenue prenne en compte les coûts de construction au jour de l'acte notarié.

Les parties conviennent que le budget prévisionnel du complexe extérieur hors structure est évalué à 300 € HTVA/m<sup>2</sup> de façade pour les prestations telles que déterminées par l'Annexe V (Plan coupe du complexe extérieur), lequel budget prévisionnel est inclus dans la Valeur du Bâtiment.

La Ville accepte expressément que la Valeur du Bâtiment puisse être réadaptée à la hausse si le prix réel du complexe extérieur hors structure est supérieur au budget prévisionnel ci-dessus en raison de tout supplément qualitatif ou quantitatif découlant d'une demande de la Ville.

## **5. CONDITIONS SUSPENSIVES**

5.1. La présente convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes à réaliser intégralement au plus tard dans un délai de 10 ans à partir de la signature de la présente :

- l'obtention d'un financement bancaire pour le Projet par TRACOL, cette dernière s'engageant à entreprendre toutes les démarches raisonnables pour ce faire et à informer régulièrement la Ville de leur avancement;
- l'obtention de la modification de l'affectation des Parcelles et des Parcelles Avoisinantes de sorte à ce qu'elles puissent accueillir des Immeubles à vocation résidentielle, commerciale, de bureaux et destinés à des activités sportives / manifestations publiques (p.ex. : modification du PAG, sans que cette liste soit exhaustive) ;
- l'obtention de toutes les autorisations administratives définitives quant à toute modification du PAG et au projet d'un PAP respectivement par rapport aux autorisations de bâtir nécessaires (à introduire par TRACOL) pour le Projet et de toutes autres autorisations nécessaires au démarrage de l'exécution de la partie du Projet comprenant le Hall (p. ex. : ministère de l'environnement, sans que cette liste soit exhaustive) ;

- l'approbation par la Ville de la cession de l'Emphytéose au profit de TRACOL.

Toutefois, les parties conviennent, et la Ville l'accepte expressément, que les conditions suspensives stipulées dans la présente étant stipulées exclusivement en faveur de TRACOL, celle-ci est en droit d'y renoncer. Cette renonciation est à formaliser par lettre recommandée à adresser par TRACOL à la Ville. En cas de renonciation par TRACOL aux conditions suspensives dans les formes libellées ci-avant, ces conditions suspensives sont censées avoir été réalisées pour les besoins de la présente convention.

A défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives qui précèdent dans un délai de 7 ans à partir de la conclusion de la présente, les parties conviennent de se réunir et de collaborer loyalement et efficacement en vue de décider si, compte tenu des démarches déjà effectuées par TRACOL et de l'état d'avancement des procédures d'autorisation et eu égard à l'article 9 ci-dessous, le délai prévu au premier paragraphe ci-dessus est à prolonger d'un commun accord.

- 5.2. La présente convention est encore conclue sous la condition suspensive suivante :

- Sa ratification par le Conseil communal de la Ville ou encore toutes autres approbations ou notifications à toutes autorités qui sont nécessaires à la validité de la décision communale sur le plan administratif.

A défaut de réalisation de la condition suspensive de l'alinéa qui précède, les parties conviennent de se réunir et de collaborer loyalement et efficacement en vue de modifier les modalités de la présente convention de sorte à permettre la réalisation de ladite condition tout en conservant l'esprit et l'économie de la présente convention tels qu'ils résultent notamment du préambule. A défaut, les parties conviennent de la caducité de la présente convention, laquelle est à considérer dans cette hypothèse comme nulle et non avenue.

## **6. CONDITIONS PARTICULIERES**

- 6.1. TRACOL et la Ville s'engagent à entreprendre activement toutes les démarches nécessaires et utiles afin d'obtenir tant l'autorisation du ou des PAP que les autres autorisations nécessaires à la réalisation du Projet dans les plus brefs délais.
- 6.2. La Ville s'interdit d'exercer le droit de préemption sur la vente à TRACOL des Parcelles Avoisnantes dont la Ville pourrait bénéficier suivant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes telle que modifiée.

La violation de cette interdiction entraîne la résiliation immédiate de la présente Convention aux torts de la Ville, avec allocation de dommages et intérêts au bénéfice de TRACOL comprenant notamment le remboursement de l'ensemble des frais et coûts liés au Projet, y inclus les frais et coûts de personnel de TRACOL ou des sociétés du groupe GETRAL.

- 6.3. La Ville s'engage à renoncer de façon définitive et irrévocable à obtenir de TRACOL tout montant, de quelconque nature, en lien avec la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du ou des plans d'aménagement particuliers nécessaires au Projet visée par l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée (ci-après la « Loi aménagement communal ») ou telle quelle sera modifiée ou remplacée, dont notamment toute indemnité compensatoire visée par l'article 34 (2) de la Loi aménagement communal .

La Ville reconnaît expressément que les modalités financières de la présente convention tiennent compte de la renonciation visée ci-dessus.

Si, pour quelconque motif, TRACOL devait tout de même se voir exiger par la Ville l'indemnité compensatoire visée à l'article 34 (2) de la Loi aménagement communal ou toute autre montant auquel elle a renoncé, son paiement par TRACOL diminuera d'autant le Prix des Parcelles fixé à l'article 3.

#### **7. DECLARATION BLANCHIMENT**

En application des dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme, et sans préjudice de l'application de la clause de substitution prévue au point 8. ci-dessous, les parties déclarent être les bénéficiaires réels des opérations juridiques inhérentes à la présente convention et certifient que les fonds/biens/droits ne proviennent ni du commerce de stupéfiants, ni d'une des infractions visées à l'article 506-1 du Code Pénal luxembourgeois.

#### **8. CLAUSE DE SUBSTITUTION**

Les Parties conviennent explicitement que TRACOL S.A. pourra à tout moment se substituer toute autre société faisant partie du groupe GETRAL S.A., étant actuellement établie et ayant son siège social à L-5280 Sandweiler, Zone Industrielle Rolach, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 96.608, en toutes ses qualités découlant de la présente convention et sous les mêmes conditions que prévues dans la présente convention.

#### **9. ENGAGEMENTS DE BONNE FOI**

- 9.1. Les parties s'engagent à signer tous les documents, fournir toute information et à prendre toutes mesures (ou de s'en abstenir) qui pourraient être nécessaires ou appropriés pour les besoins de la réalisation des présentes, et ce en toute bonne foi. Entre autres, la Ville s'engage à soutenir et à collaborer loyalement et efficacement avec TRACOL afin que cette dernière puisse recevoir dans les plus brefs délais toutes autorisations de toutes autorités administratives qui s'avèrent nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- 9.2. Les parties s'engagent à modifier en toute bonne foi tout ou partie de la présente dans la mesure nécessaire à permettre la réalisation effective du Projet et du Hall et les opérations visées par la présente.

Pour ce faire, la partie la plus diligente avisera l'autre partie par courrier recommandé avec accusé de réception de toute modification nécessaire à permettre la réalisation effective du Projet et du Hall et les opérations visées par la présente (ci-après la « **Modification** ») et lui fera parvenir concomitamment une proposition de Modification.

L'autre partie dispose d'un délai de 10 jours ouvrables maximum à partir de la réception de l'avis visé au paragraphe qui précède pour accepter expressément la proposition de Modification ou faire part de ses commentaires, lesquels sont limités soit à contester de façon argumentée la nécessité de la Modification, soit à présenter d'autres modalités de Modification. A défaut d'une de ces deux réactions dans ce délai, la proposition de Modification est considérée comme acceptée de part et d'autre.

En cas de divergence persistante quant à la Modification, les parties s'engagent à se réunir au plus tard dans un délai de dix (10) jours ouvrables à partir de la convocation de la partie la plus diligente adressée par courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre

partie afin de trouver un accord sur la Modification à apporter, sinon en cas de constat d'échec, à nommer d'un commun accord un spécialiste renommé dans le domaine visé par la Modification. A défaut d'une telle nomination d'un commun accord, la partie la plus diligente s'adressera au Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg par simple requête afin que ce dernier désigne un spécialiste renommé dans le domaine visé par la modification.

Le spécialiste renommé dans le domaine visé par la Modification, compte tenu de la présente convention et après avoir pris connaissance de la position des parties, déterminera de la Modification à apporter, voire l'absence de nécessité de modification, ceci dans un délai de 10 jours ouvrables.

**10. AUTONOMIE DES STIPULATIONS**

La présente sera considérée comme divisible, et la nullité ou l'impossibilité d'exécuter tout terme ou stipulation de celui-ci n'affectera pas la validité ni la force exécutoire des autres termes ou stipulations de la présente. En outre, à la place de tout terme ou stipulation nul ou non exécutoire, les parties s'engagent à y substituer un terme ou une stipulation valable et exécutoire aussi proche que possible de ce terme ou stipulation nul ou non exécutoire.

**11. LOI APPLICABLE**

La présente convention est régie exclusivement par la loi luxembourgeoise.

**12. JURIDICTIONS COMPETENTES**

Les juridictions de la Ville de Luxembourg seront seules compétentes pour trancher tout différend entre parties découlant de la présente convention.

En cas de difficultés, les parties s'engagent à entamer d'abord des négociations amiables en vue de résoudre tout conflit.

La présente comprend sept (7) annexes telles que listées ci-dessous, lesquelles font partie intégrante de la présente convention.

Fait en 6 exemplaires à Esch-sur-Alzette, le 10.08.2017.

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

représentée par son Collège des  
Bourgmestre et Echevins :

  
\_\_\_\_\_  
Vera SPAUTZ – Bourgmestre

  
\_\_\_\_\_  
Henri HINTERSCHIED – Echevin

**TRACOL**

représentée par :

  
\_\_\_\_\_  
Fabio MAROCHI – Administrateur

  
\_\_\_\_\_  
Marco SGRECCIA – Administrateur



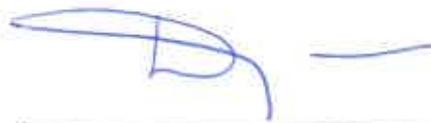
---

Martin KOX - Échevin



---

Jean TONAR – Échevin



---

Daniel CODELLO - Échevin

**Énumération des documents annexés :**

- Annexe I Extraits geoportail (zone « Parc Lankelz »)
- Annexe II Projet « Parc Lankelz »
- Annexe III Esquisse non contractuelle de l'immeuble en projet contenant le Hall
- Annexe IV Notice descriptive du Hall
- Annexe V Plan coupe du complexe extérieur du Hall
- Annexe VI Offre de TRACOL du 10 mai 2016
- Annexe VII Description du fonctionnement et utilisation du parking souterrain



**Annexe I. Extraits geoportail (zone « Parc Lankeiz »)**







LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE  
par commune et section cadastrale

Commune : ESCH-SUR-ALZETTE  
Section : B de LALLANGE

Date d'émission : 23 novembre 2016

Responsable : Steve PAULY

No parcelle	Propriétaire	QP	U	A	CC	Multiplicité(s)	Mesurage(s)	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNB1 RNB2 RNB3	RBT RBP	CT CP
20	2661	Esch-sur-Alzette, La Ville, S : GARAGE BERNARD MUZZOLINI SA (Esch-sur-Alzette)		0	1985-4	1421	3057	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment commercial	91.06	5050	section
20	3013	ESCH-SUR-ALZETTE, LA VILLE,		0	-		2429	LANKELZERWEIHER pièce		0.94	0	section
20	3377	Esch-sur-Alzette, La Ville,		0	-		2506	LANKELZERWEIHER pièce		16.17	0	10e71ca
27	2663	NOUVEL ABAITTOIR DESCH-SUR-ALZETTE SC (Esch-sur-Alzette) S : BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG SA (Luxembourg),		0	1982-3		1160	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment à institution	2.59	175	2a66ca
27	2654	NOUVEL ABAITTOIR DESCH-SUR-ALZETTE SC (Esch-sur-Alzette)		0	1982-3		1160	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment à institution	2.51	175	2a66ca
27	2655	NOUVEL ABAITTOIR DESCH-SUR-ALZETTE SC (Esch-sur-Alzette)		0	1982-3		1160	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment à institution	2.33	175	2a66ca
27	2635	NOUVEL ABAITTOIR D'Esch-Sur-Alzette, Société Coopérative,		0	1990-5		1421	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment non défini	17.06	1590	17a66ca
27	3314	NOUVEL ABAITTOIR D'Esch-Sur-Alzette, Société Coopérative,		0	-		2429	Rue Joseph Kieffer pièce (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	155.25	7000	11a66ca
27	3315	NOUVEL ABAITTOIR D'Esch-Sur-Alzette, Société Coopérative,		0	-		2429	Rue Joseph Kieffer pièce		22.57	0	24a66ca
27	3316	NOUVEL ABAITTOIR D'Esch-Sur-Alzette, Société Coopérative,		0	-		2429	Rue Joseph Kieffer autoroute		3.02	0	2a16ca





**Annexe II    Projet « Parc Lankeiz »**



**PARC LANKELZ**  
Arbeitsstand 27.02.2017

**PARC LANKELZ**  
27.02.2017



**PLAN DE SITUATION**

# PARC LANKELZ

Arbeitsstand 27.02.2017

CUS : 2,1  
COS : 0,65  
CSS mini : 0,79  
CSS max : 0,9  
DL : 109 Lgts /hectare



## PLAN MASSE



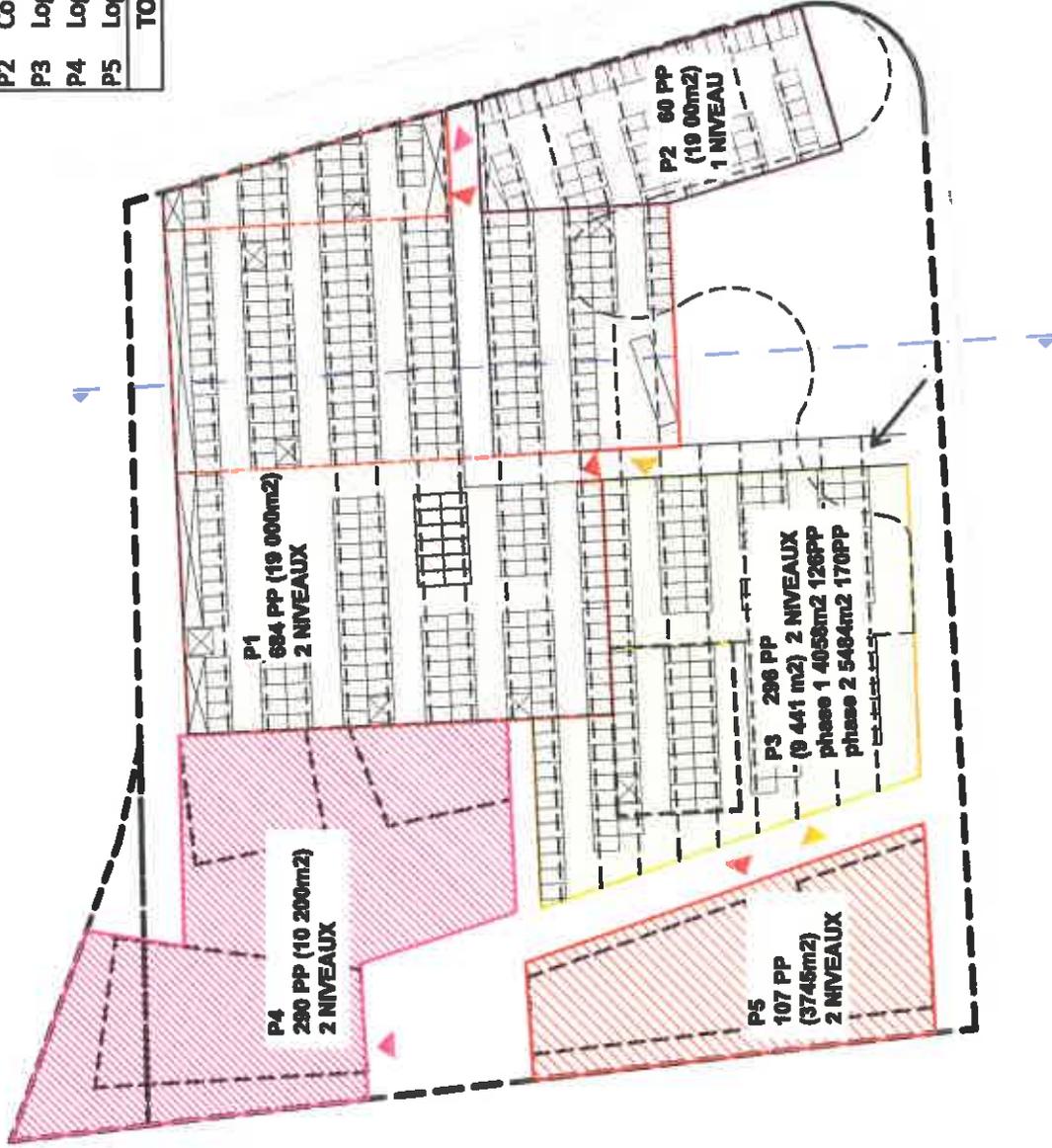
PLAN R+1



# PARC LANKELZ

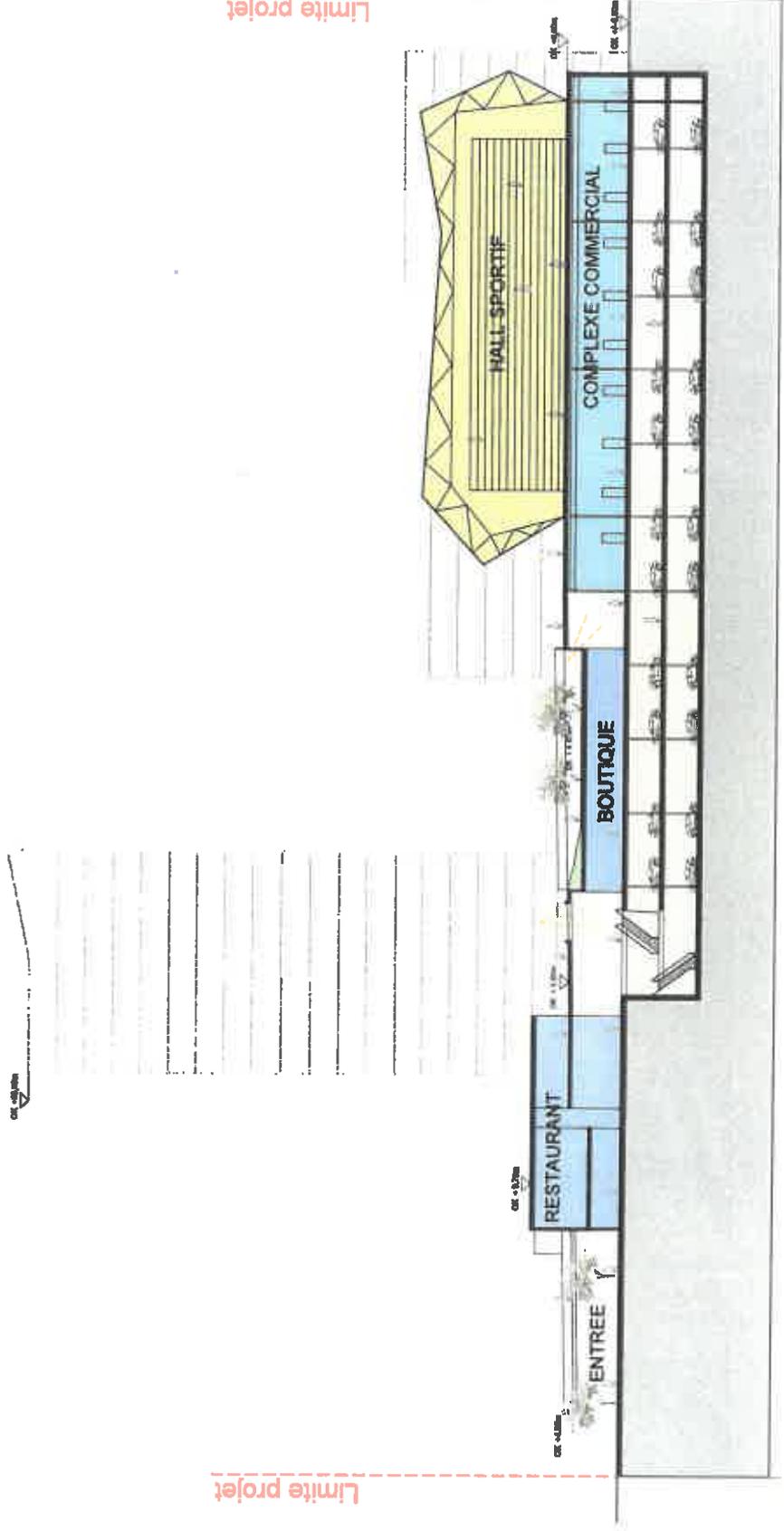
Arbeitsstand 27.02.2017

P1	Sport+commerces	684 PP
P2	Commerces+bureaux	60 PP
P3	Logements tour + commerces	296 PP
P4	Logements + mixte	290 PP
P5	Logements + mixte	107 PP
<b>TOTAL</b>		<b>1437 PP</b>

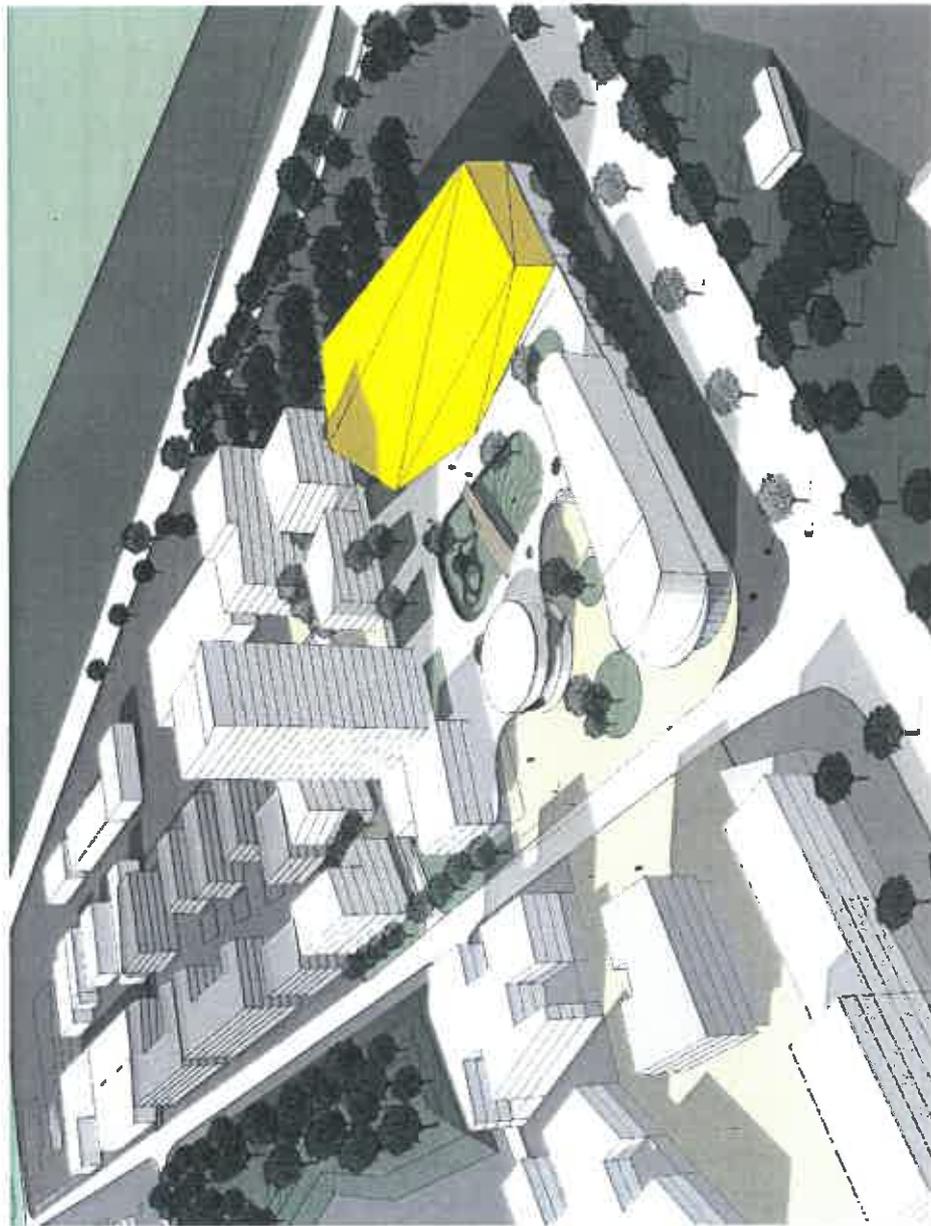


## SCHEMA PARKING





COUPE



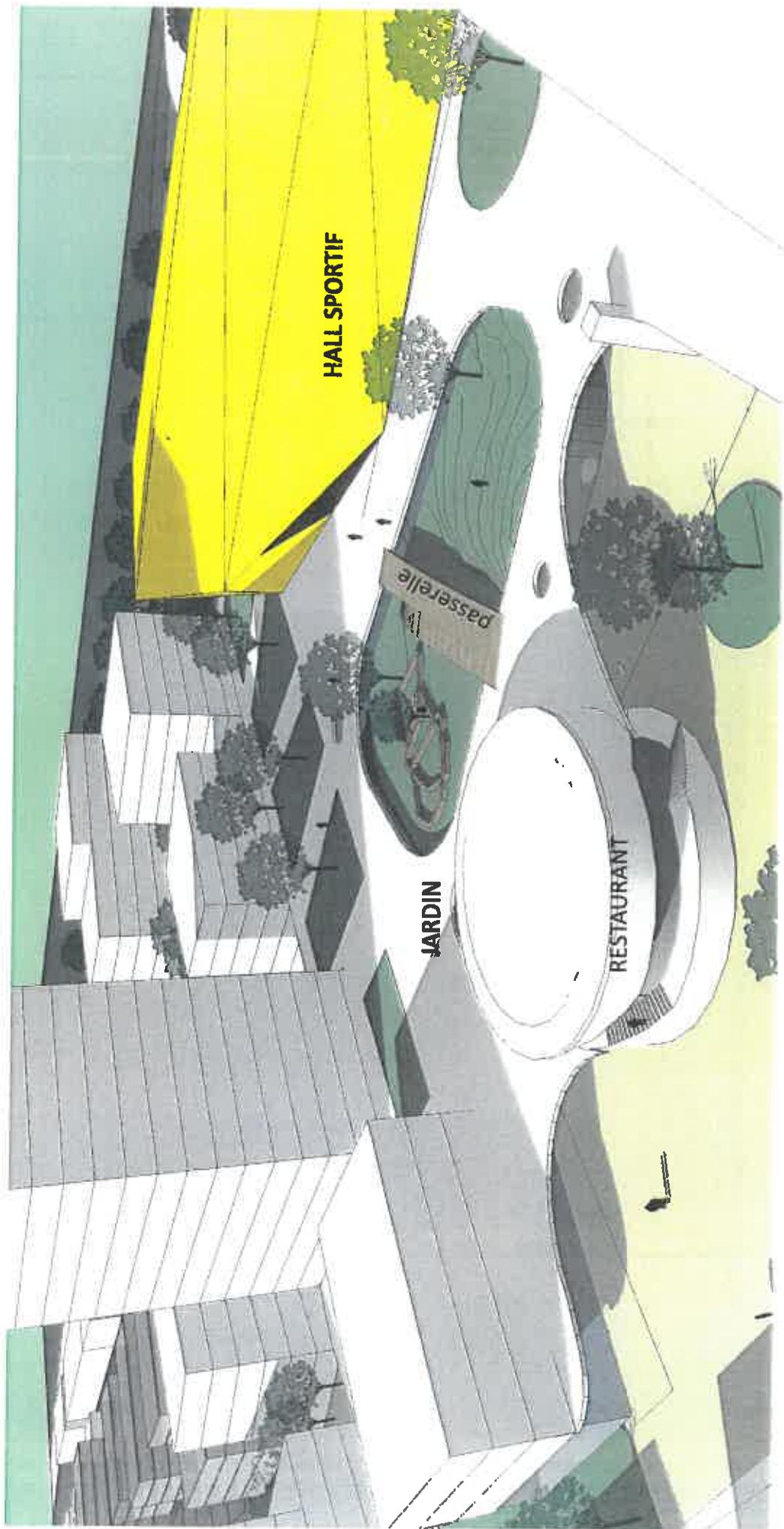
UN JARDIN HAUT  
PARVIS DU HALL  
SPORTIF

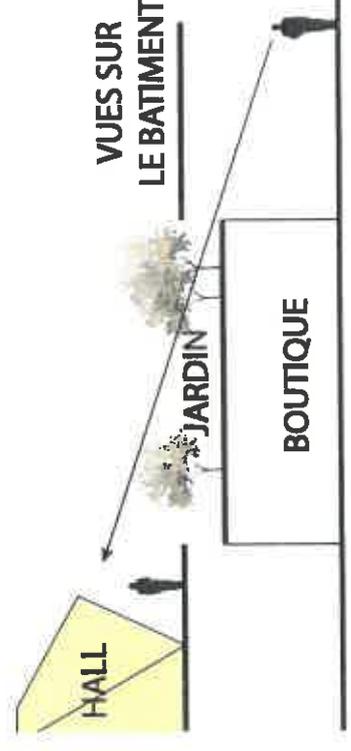
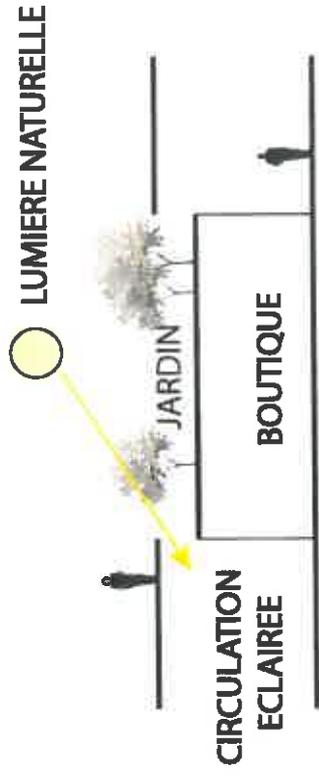
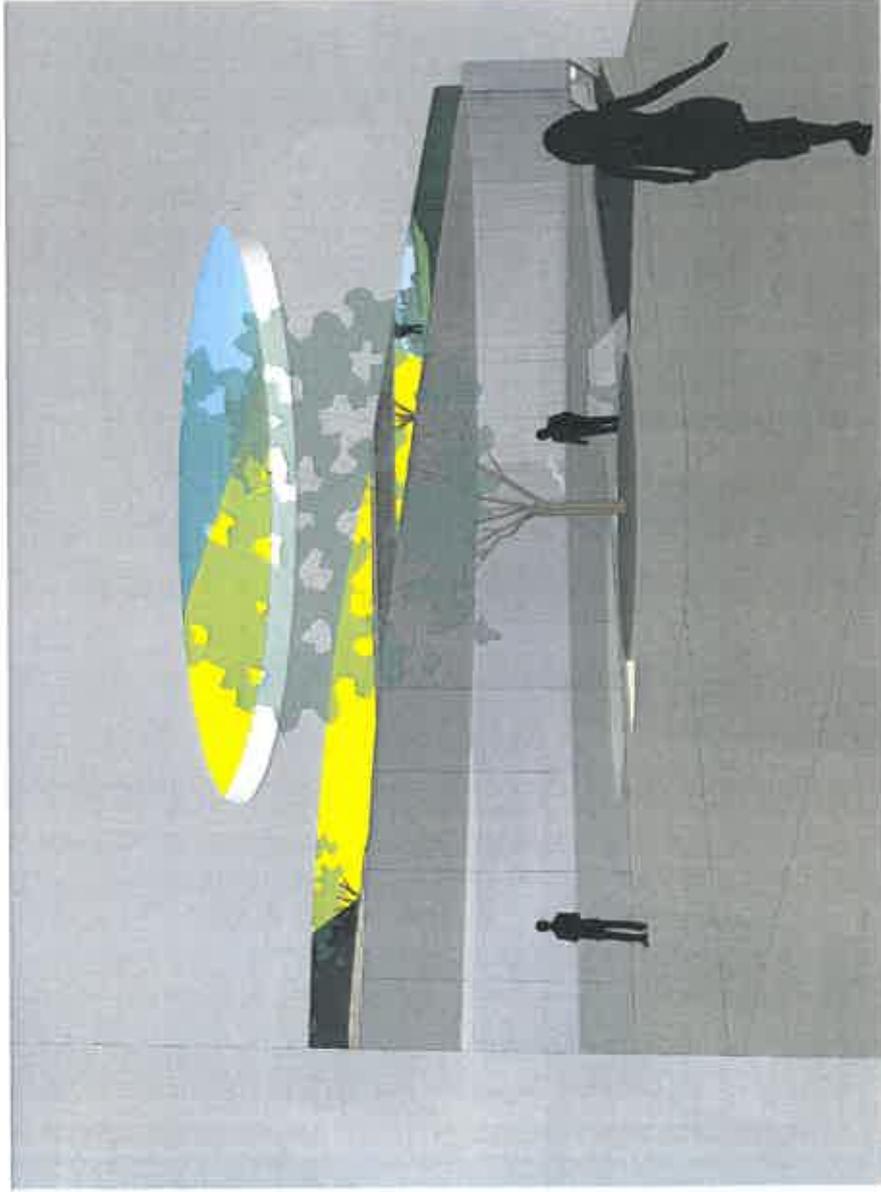
UN NOUVEAU  
SYMBOLE

DES ESPACES PUBLICS  
COUVERTS

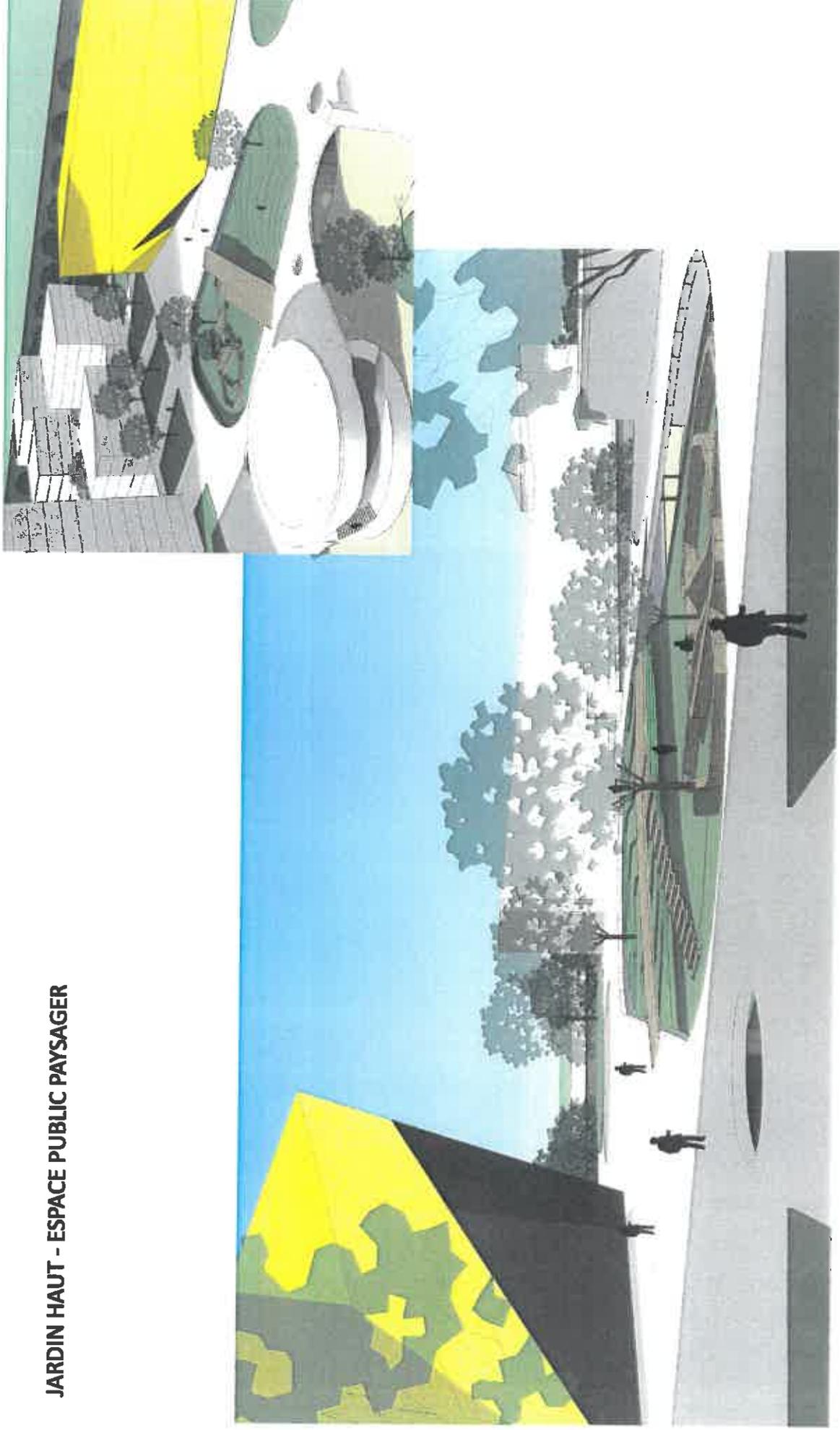
UNE PLACE BASSE  
LIEE A LA VILLE

## CONCEPT URBAIN

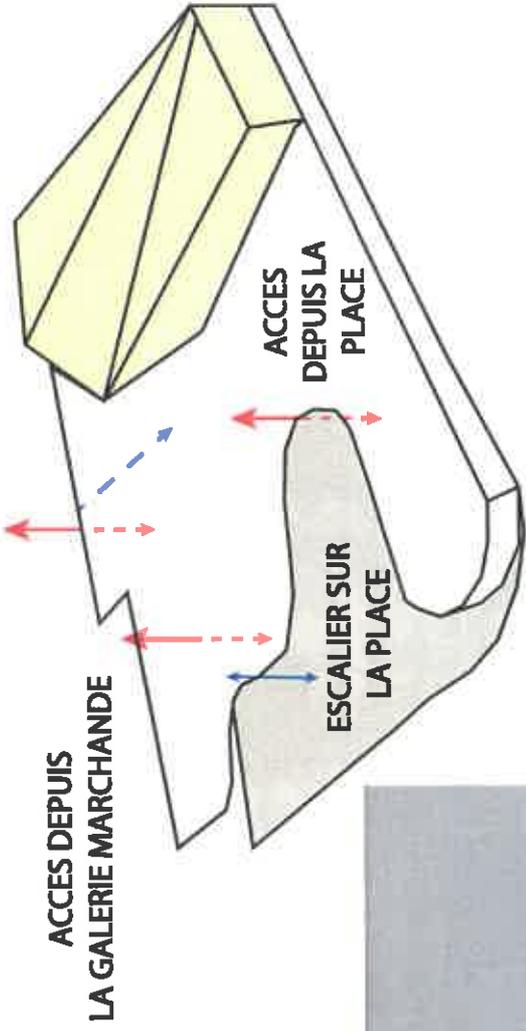




**JARDIN HAUT - ESPACE PUBLIC PAYSAGER**

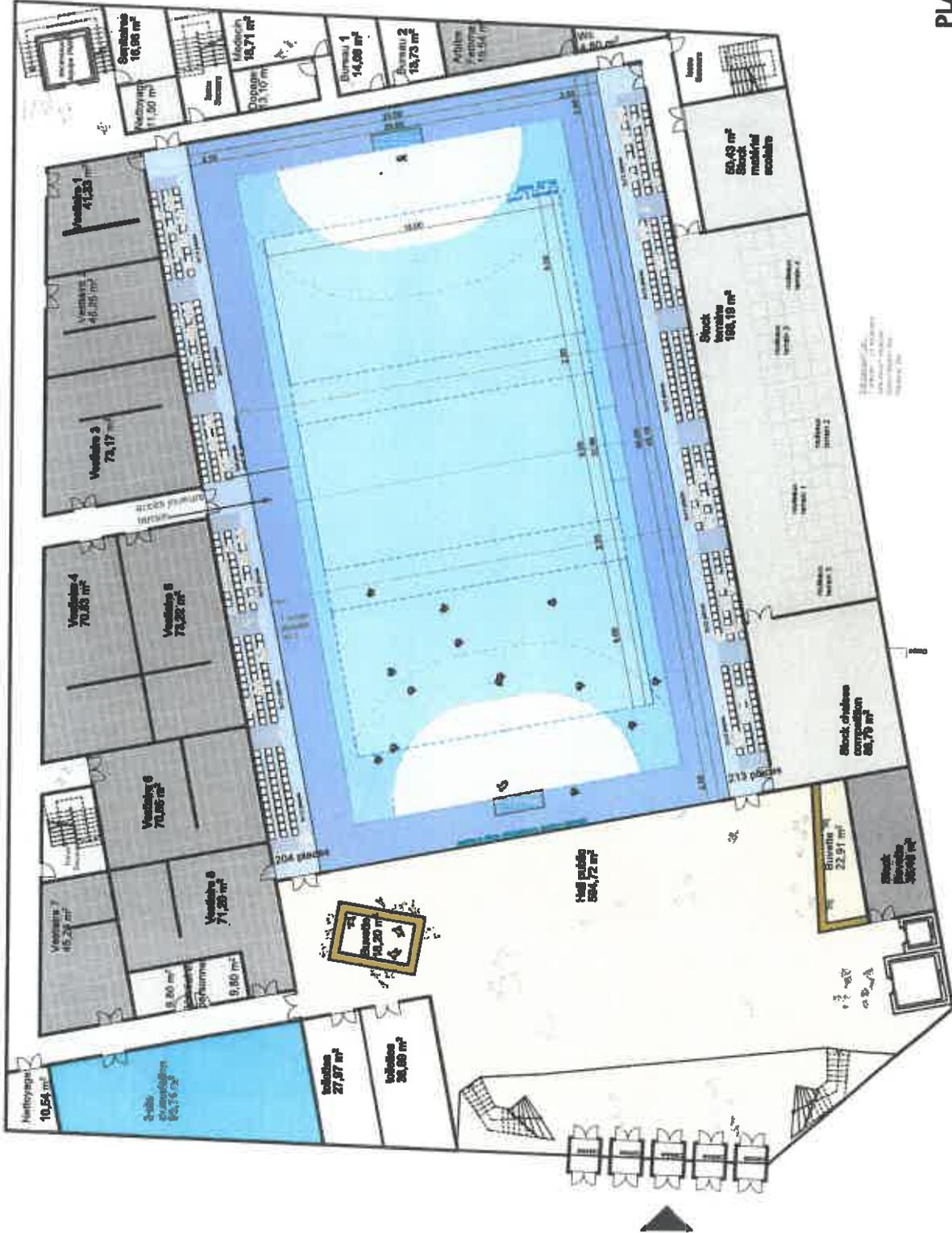


**ACCES AUX 2 NIVEAUX  
DEPUIS LE NOUVEAU QUARTIER**

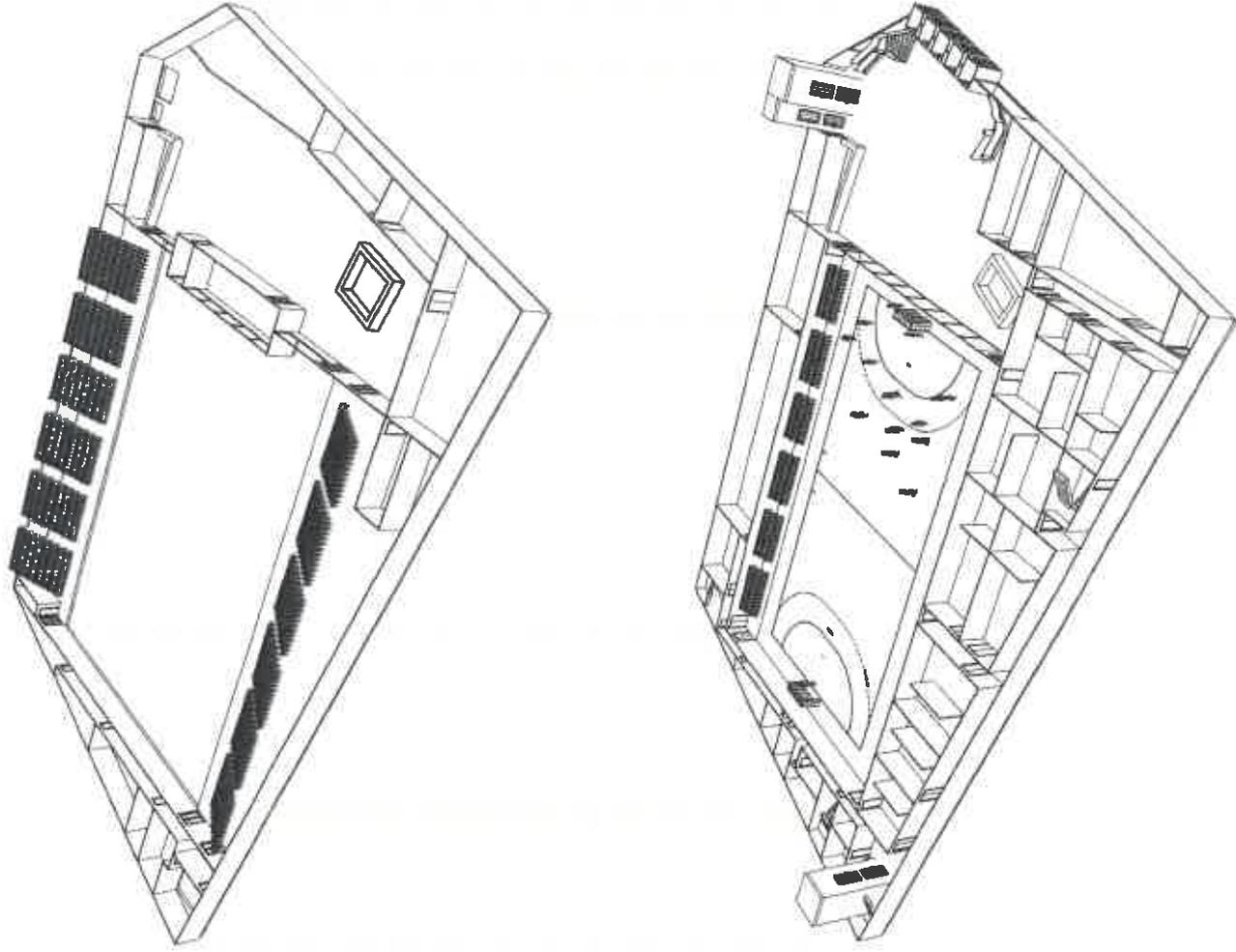


**Annexe III Esquisse non contractuelle du projet d'immeuble contenant le Hall**

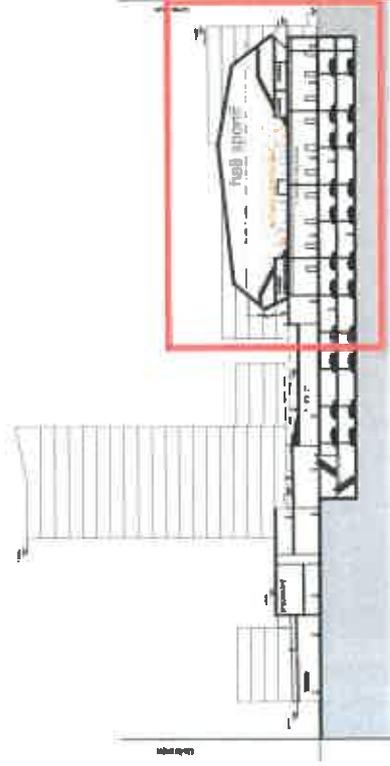








**AXONOMETRIE**



## **Annexe IV Notice descriptive du Hall**



---

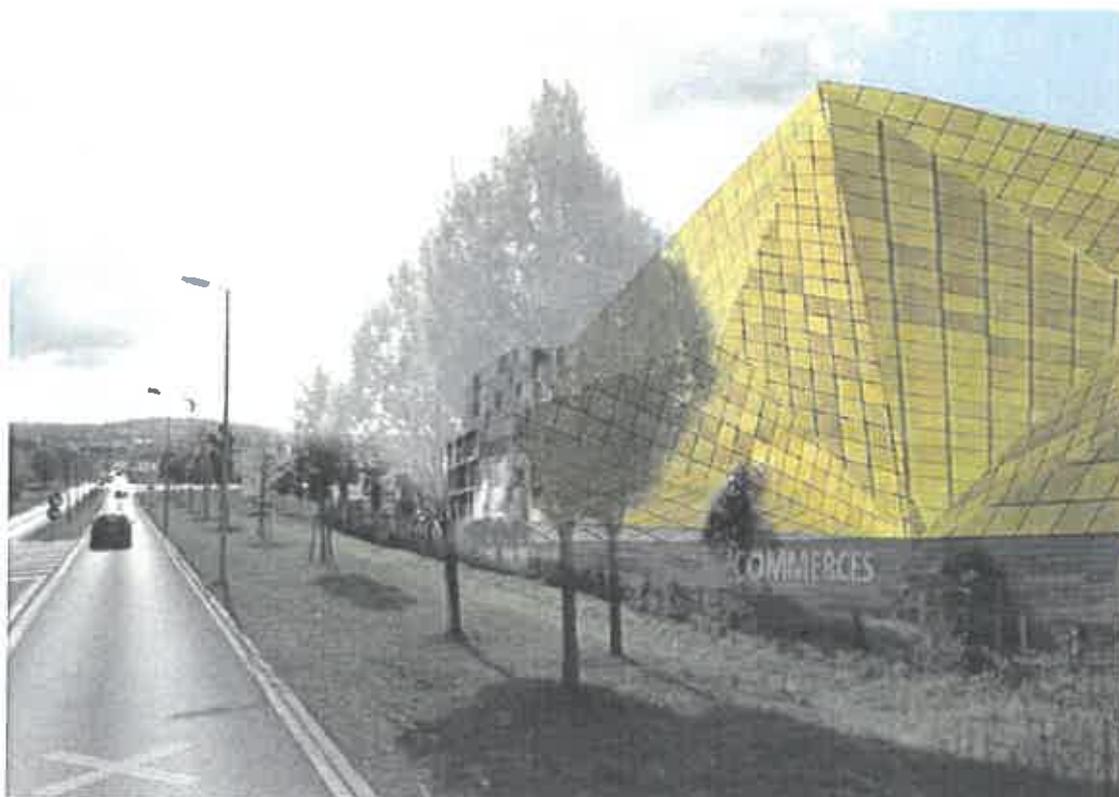
## CONSTRUCTION D'UN HALL SPORTIF

2000 PLACES

PARC LANKELZ

---

### PRESENTATION GENERALE



## **CONCEPTION DU PROJET**

**Maître d'Ouvrage**

**TRACOL S.A.**  
Zone Industrielle Rohlach  
L-5280 Sandweiler

**Maître d'Ouvrage Délégué**

**TRACOL IMMOBILIER S.A.**  
Zone Industrielle Rohlach  
L-5280 Sandweiler

**Dépôt du PAP**

A venir

**Architecte – Urbaniste**

**MARS GROUP**  
3, avenue du Rock'n Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette

**Architecte – Autorisation de bâtir**

**WEISGERBER Architects SA**  
86 rue Victor Hugo  
L-4141 Esch-sur-Alzette

**Bureau d'études - Infrastructure**

**SCHROEDER & ASSOCIES Ingénieurs-  
Conseils**  
8, rue des Girondins  
L-1626 Luxembourg

## I. MOTIVATION

Le territoire d'Esch sur Alzette manque d'un équipement sportif indoor et multisport de dimension suffisante pour l'accueil de compétitions régionales.

La construction d'un hall sportif de 2000 places dont 400 places assises pour les différents clubs et manifestations tant événementielles que sportives répond à la volonté de la commune d'Esch-sur-Alzette de proposer une construction moderne adaptée à une organisation plus rationnelle et efficace des fonctions y attenantes et, au point de vue financier, d'arriver à un rapport coût-résultat acceptable et rentable à longue durée.

## II. CHOIX DE L'EMPLACEMENT

### II.1. Mobilité

#### II.1.a. Réseau routier

Le site Lankelz est directement accessible par les réseaux autoroutiers et en contact direct avec l'échangeur entre l'autoroute A13 et l'autoroute A4.

Cette facilité sera d'autant plus prononcée compte tenu des travaux d'infrastructures envisagés par les Ponts et Chaussées.

A court terme, l'optimisation de l'échangeur Lankelz/Ehlerange vise la suppression du goulot d'étranglement existant à l'heure actuelle entre l'autoroute A13 et l'autoroute A4 par la séparation des différents flux de trafic en provenance de la collectrice du sud.

La fluidification du trafic ainsi visée est réalisée par la création de voies de circulations exclusivement dédiées à chacun des flux de trafic présents sur l'échangeur Lankelz/Ehlerange.

Pour ce faire, le projet prévoit l'aménagement d'une voie supplémentaire à partir de l'échangeur Ehlerange jusqu'à la jonction de Lankelz et le réaménagement de l'échangeur Ehlerange/Lankelz.

Le réaménagement de l'échangeur est constitué pour la partie Ehlerange, de l'aménagement de bretelles d'entrée et de sortie sur l'autoroute A13 et pour la partie Lankelz, de l'optimisation des bretelles d'entrée sur l'autoroute A4 en direction de Belval et de Luxembourg

A l'horizon 2020, le réaménagement général de l'échangeur Lankelz/Ehlerange prévu par le plan directeur d'Esch/Alzette-Schifflange accentuera l'aisance d'accès au site.

#### II.1.b. Transport en commun

Le site Lankelz est déjà desservi par des lignes de bus intracommunautaires.

Des lignes de bus intercommunautaires gérées par le T.I.C.E. desservent également des emplacements proches.

### II.2. Renouvellement urbain

Le hall sportif est intégré dans un projet mixte de bureaux, de logements et d'activités commerciales.

La rénovation de ce site donnera un caractère plus urbain au quartier Lankelz. Il constitue également la continuité de la rénovation urbaine initiée par la requalification du quartier Nonnewisen.

De plus, le hall sportif constituera un élément d'appel visuel fort sur cette entrée de Ville.

### **II.3. Complémentarité des usages**

La mixité du projet et la complémentarité des usages permettent une utilisation mutualisée des espaces collectifs.

Ainsi, la place centrale constitue un lieu de rassemblement et de vie lors des évènements et manifestations. Cette utilisation est adaptée avec les activités tertiaires disponibles sur la place telles que les restaurants et les cafés.

De plus, les moments d'occupations décalés du hall avec les autres activités du site permettent une mutualisation des aires de stationnement. Ce point constitue une réelle opportunité financière pour la Commune d'Esch-sur-Azette car il évite l'acquisition ou la construction des aires de stationnement habituellement dédiées à ce type de destination.

## **III. PRESENTATION GENERALE**

### **III.1. Le Hall sportif**

La nouvelle construction sera implantée en hauteur, à l'étage des zones de boutiques du complexe commercial. Un parvis de dimensionnement adapté à la capacité du hall sera directement accessible depuis les stationnements en sous-sol et depuis la place centrale. En plus de sa fonction déambulatoire, il permettra aussi de compléter les services intérieurs les soirs de grandes influences.

Le niveau d'entrée comporte un hall avec comptoir et garde-robe, salle de sport aux normes et dimensions en vigueur avec les règles d'accessibilité, des vestiaires, les caisses pour l'accès au terrain, espaces de stockage et autres fonctions détaillées sur les plans annexés.

L'étage est composé de locaux techniques et de l'espace buvette permettant l'accueil de 400 personnes.

Les tribunes sont dimensionnées pour l'accueil 1600 personnes assises.  
Les 400 places debout se situent à l'étage à proximité de l'espace buvette principal.

Le hall sportif est accessible aux personnes à mobilité réduite et aux activités sportives pour personnes à mobilité réduite.

Tous les locaux techniques et tous locaux destinés à accueillir des équipements nécessaires au fonctionnement du hall sportif seront situés dans des espaces privatifs et réservés au hall uniquement. Ainsi, tous les accès seront autonomes des autres parties du bâtiment accueillant le hall, dans la limite des contraintes administratives et techniques.

En général, le prix comprend tout local et tout équipement nécessaire pour que le hall sportif soit conforme aux règlements nationaux et communaux.

### **III.2. Présentation sommaire des matériaux mis en œuvre**

<b>Murs extérieurs :</b>	Structure en béton et/ou charpente bois en lamellé-collé
<b>Bardage :</b>	bardage soigné permettant une structuration complexe
<b>Ménagerie extérieure :</b>	Châssis bois ou châssis aluminium
<b>Revêtement de sol :</b>	Carrelage et lino
<b>Murs :</b>	Peinture murale et carrelage pour les douches
<b>Aménagement extérieur :</b>	Revêtement en dalles et pavés en béton teinté dans la masse pour les entrées et le parvis
<b>Mobilier :</b>	Mobilier vestiaires en alu laqué et bois

## Mobilier comptoirs en bois

**ANNEXE I**  
**DESCRIPTIF SOMMAIRE**

## DESCRIPTIF SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES.....</b>	<b>11</b>
1.1	Infrastructures.....	11
1.1.1	Fouilles.....	11
1.1.2	Fondations.....	11
1.1.3	Prise de terre.....	11
1.2	Murs et ossatures.....	11
1.2.1	Murs du sous-sol.....	11
1.2.2	Murs de façades (aux divers niveaux).....	11
1.2.3	Murs pignon.....	12
1.2.4	Murs mitoyens.....	12
1.2.5	Murs extérieurs divers.....	12
1.2.6	Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends).....	12
1.2.7	Murs ou cloisons séparatifs.....	12
1.3	Planchers.....	12
1.3.1	Planchers sur étage courant.....	12
1.3.2	Planchers sous terrasses et zones vertes.....	12
1.3.3	Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés.....	12
1.3.4	Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts.....	13
1.4	Cloisons de distribution.....	13
1.4.1	Entre pièces principales.....	13
1.4.2	Entre pièces principales et pièces de services.....	13
1.5	Escaliers.....	13
1.5.1	Escaliers.....	13
1.5.2	Escaliers de secours.....	13
1.6	Conduits de fumées et de ventilation.....	13
1.6.1	Conduits de fumée des locaux de l'immeuble.....	13
1.6.2	Ventilation des locaux / pièces.....	13
1.6.3	Conduits d'air frais.....	13
1.6.4	Conduits de fumée de chaufferie.....	13
1.6.5	Ventilation haute de chaufferie.....	13
1.7	Chutes et grosses canalisations.....	14
1.7.1	Chutes d'eaux pluviales.....	14
1.7.2	Chutes d'eaux usées.....	14
1.7.3	Canalisation.....	14
1.7.4	Branchements aux égouts.....	14
1.7.5	Drainage.....	14

1.8	Toitures .....	14
1.8.1	Charpente, couverture et accessoires.....	14
1.8.2	Etanchéité et accessoires .....	14
1.8.3	Souches de cheminées, ventilation et conduits divers .....	15
1.9	Parvis .....	15
2	<b>PARTIES INTERIEURES .....</b>	<b>16</b>
2.1	Hall d'entrée .....	16
2.1.1	Sols .....	16
2.1.2	Parois .....	16
2.1.3	Plafonds et dos d'escalier .....	16
2.1.4	Eléments de décoration .....	16
2.1.5	Portes d'accès et système de fermeture .....	16
2.1.6	Tableau d'affichage .....	16
2.1.7	Chauffage .....	16
2.1.8	Equipements électriques.....	16
2.2	Circulations publiques, couloirs et terrain de sport.....	17
2.2.1	Sols .....	17
2.2.2	Murs .....	17
2.2.3	Plafonds .....	17
2.2.4	Eléments de décoration .....	17
2.2.5	Chauffage.....	17
2.2.6	Portes .....	17
2.2.7	Equipements électriques.....	17
2.3	Circulations du sous-sol (pour information, hors lot) .....	17
2.3.1	Sols .....	17
2.3.2	Murs .....	17
2.3.3	Plafonds .....	17
2.3.4	Portes d'accès .....	18
2.3.5	Rampes d'accès pour véhicules .....	18
2.3.6	Equipements électriques.....	18
2.4	Cage d'escalier.....	18
2.4.1	Sols et pailleurs .....	18
2.4.2	Murs .....	18
2.4.3	Plafonds .....	18
2.4.4	Escaliers .....	18
2.4.5	Chauffage, ventilation .....	18
2.4.6	Eclairage .....	18
2.5	Locaux communs, sanitaires et vestiaires.....	18
2.5.1	Locaux de rangement et d'entretien.....	18
2.5.2	Locaux sanitaires.....	19

2.5.3	Ensembles menuisés spécifiques .....	19
2.6	Locaux techniques.....	20
2.6.1	Local de réception des ordures ménagères .....	20
2.6.2	Chaufferie / local eau.....	20
2.6.3	Production de chauffage .....	20
2.6.4	Local P&T.....	20
2.6.5	Local gaz.....	20
2.6.6	Local transformateur et électrique.....	20
2.6.7	Local machinerie d'ascenseur.....	20
2.6.8	Local ventilation mécanique.....	20
2.7	Conciergerie .....	20
3	<b>EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE .....</b>	<b>21</b>
3.1	Ascenseur et monte-charge .....	21
3.2	Chauffage, eau chaude.....	21
3.2.1	Équipement thermique de chauffage .....	21
3.2.2	Service d'eau chaude .....	21
3.3	Télécommunications.....	22
3.3.1	Téléphone.....	22
3.3.2	Antenne TV et radio.....	22
3.4	Réception stockage et évacuation des ordures ménagères .....	22
3.5	Ventilation mécanique des locaux.....	22
3.6	Alimentation en eau .....	22
3.6.1	Comptages généraux .....	22
3.6.2	Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression.....	22
3.6.3	Colonnes montantes.....	22
3.6.4	Branchements particuliers .....	23
3.7	Alimentation en gaz .....	23
3.8	Alimentation en électricité.....	23
3.8.1	Comptage des services généraux.....	23
3.8.2	Colonnes montantes.....	23
3.8.3	Branchement et comptages particuliers .....	23
3.9	Divers .....	23
4	<b>EQUIPEMENT DES PARTIES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE .....</b>	<b>24</b>
4.1	Voirie et parking.....	24
4.1.1	Voirie d'accès .....	24
4.1.2	Équipement des parties extérieures.....	24
4.1.3	Trottoirs .....	24
4.1.4	Parkings visiteurs.....	24
4.2	Circulation des piétons.....	24
4.2.1	Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours .....	24

<b>4.3</b>	<b>Espaces verts .....</b>	<b>24</b>
4.3.1	Aires de repos .....	24
4.3.2	Plantations d'arbres, arbustes, fleurs .....	24
4.3.3	Engazonnement .....	24
4.3.4	Arrosage .....	24
4.3.5	Bassins décoratifs.....	25
4.3.6	Chemins de promenade.....	25
4.4	Aire de jeux.....	25
4.5	Eclairage extérieur .....	25
4.5.1	Signalisation de l'entrée .....	25
4.5.2	Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres .....	25
4.6	Clôtures .....	25
4.6.1	Sur rue.....	25
4.6.2	Avec les propriétés voisines .....	25
4.7	Réseaux divers .....	25
4.7.1	Eau .....	25
4.7.2	Gaz.....	25
4.7.3	Electricité .....	25
4.7.4	Poste d'incendie, extincteurs .....	26
4.7.5	Egouts .....	26
4.7.6	Epuration des eaux.....	26
4.7.7	Télécommunications.....	26
4.7.8	Drainage du terrain .....	26
4.7.9	Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, aires, cours de jeux.....	26

# 1 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES GENERALES

## 1.1 Infrastructures

### 1.1.1 Fouilles

Terrassement des terres et de la roche suivant les besoins de l'implantation de la construction jusqu'au niveau inférieur défini par le plan et évacuation des déblais excédentaires.  
Blindage des terres et des propriétés voisines suivant besoin et selon calcul de l'ingénieur.

### 1.1.2 Fondations

Reconnaissance de la résistance du sol, fondations suivant systèmes préconisés par l'ingénieur-conseil chargé du calcul des ouvrages entrant dans la stabilité de l'immeuble.

### 1.1.3 Prise de terre

Acier feuillard zingué comme ligne de captage ou piquet de terre et de raccordement à la bande équipotentielle suivant calcul de l'ingénieur technique.

## 1.2 Murs et ossatures

### 1.2.1 Murs du sous-sol

#### 1.2.1.1 Murs périphériques

Maçonnerie en blocs de béton lourd, ou voiles en béton armé ou murs préfabriqués en béton, piliers et poutres en béton armé, type et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil. Système conçu et préconisé par l'ingénieur incluant une étanchéité spécifique contre l'humidité. (selon NF DTU 20.1)

#### 1.2.1.2 Murs de refends

Idem 1.2.1.1 sans étanchéité spécifique.  
Isolation thermique intérieure au niveau du volume protégé, suivant calcul du CPE.

### 1.2.2 Murs de façades (aux divers niveaux)

- Partie courante : Idem Pos. 1.2.1.1.
- Allège : Idem Pos. 1.2.1.1.
- Trumeaux : Idem Pos. 1.2.1.1.
  
- Enduits de façade : Façade thermique avec enduit d'armatures et enduit de finition, isolant thermique et épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil et CPE.  
Harmonie des teintes suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte.
  
- Bardage principal : Bardage soigné en façade suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte, évalué à 300 € HTVA/m<sup>2</sup>.  
Dimensions, teintes et agencement selon concept architectural.

L'isolant, le pare-vapeur et les fixations du bardage seront mis en œuvre selon détail de l'Architecte et suivant certificat de performance énergétique.

- **Ouvrages en façades :** Encadrements et seuils de fenêtres métallique et thermolaqué. Type et teinte suivant choix du Maître d'ouvrage et de l'architecte.  
Tablettes couvre-mur en zinc prépatiné ou aluminium thermolaqué.  
Ponctuellement, grilles de ventilation métallique, type et finition suivant choix du Maître d'ouvrage.

### **1.2.3 Murs pignon**

Idem Pos. 1.2.1.1.

### **1.2.4 Murs mitoyens**

Idem Pos. 1.2.1.1.

Isolant thermique type et épaisseur suivant indications de l'Ingénieur conseil.

### **1.2.5 Murs extérieurs divers**

Le concept d'aménagement de la cour intérieure sera déterminé par l'Architecte ou le Maître de l'Ouvrage. Des murs éventuels pourront être réalisés en béton ou gabions suivant besoin et selon calcul de l'Ingénieur. Type et teinte des pierres remplissant les gabions au choix de l'architecte et du Maître de l'Ouvrage.

### **1.2.6 Murs porteurs à l'intérieur des locaux (refends)**

Idem Pos. 1.2.1.1.

### **1.2.7 Murs ou cloisons séparatifs**

Les cloisons porteuses et non porteuses seront réalisées en maçonnerie de blocs béton ou de laitier, dimensionnées par l'ingénieur, ou seront de type « Placostill », c'est-à-dire à ossature métallique revêtue d'un double parement en plaque de plâtre BA 13 et laine minérale pour les cloisons isolées.

## **1.3 Planchers**

### **1.3.1 Planchers sur étage courant**

Dalles monolithiques en béton armé au choix du Maître d'ouvrage, épaisseur suivant indications de l'ingénieur-conseil. Les surfaces seront finies « brute de décoffrage ».

### **1.3.2 Planchers sous terrasses et zones vertes**

Idem Pos. 1.3.1

### **1.3.3 Planchers sur locaux collectifs, sociaux, techniques, entrées, circulations et locaux divers chauffés**

Idem Pos. 1.3.1

### **1.3.4 Planchers sur locaux non chauffés ou ouverts**

Idem Pos. 1.3.1

## **1.4 Cloisons de distribution**

### **1.4.1 Entre pièces principales**

Idem Pos. 1.2.7

### **1.4.2 Entre pièces principales et pièces de services**

Idem Pos. 1.2.7

## **1.5 Escallers**

### **1.5.1 Escallers**

La paillasse et les marches seront exécutés en béton armé

### **1.5.2 Escallers de secours**

La paillasse et les marches seront exécutés en béton armé

## **1.6 Conduits de fumées et de ventilation**

### **1.6.1 Conduits de fumée des locaux de l'immeuble**

Sans objet.

### **1.6.2 Ventilation des locaux / pièces**

Groupe de ventilation mécanique contrôlée raccordé sur tuyaux en tôle galvanisée ou en matière synthétique, isolation thermique si nécessaire suivant étude technique. Tous les locaux seront équipés d'une ventilation adéquate (extraction) via la ventilation mécanique contrôlée (VMC).

### **1.6.3 Conduits d'air frais**

Suivant étude technique et réglementation

### **1.6.4 Conduits de fumée de chaufferie**

Tubage isolé, trappe de visite. Dimensionnement suivant étude de l'Ingénieur conseil.

### **1.6.5 Ventilation haute de chaufferie**

Suivant étude technique et réglementation.

## **1.7 Chutes et grosses canalisations**

### **1.7.1 Chutes d'eaux pluviales**

Toiture plate / terrasses : système d'avaloirs et descentes d'eaux pluviales avec tuyaux PVC/PE installés dans les gaines techniques verticales ou apparentes en zinc (façades). Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.

Toiture zinc : système de chéneaux et descentes d'eaux pluviales avec tuyaux installés dans les gaines techniques verticales (PVC) ou apparentes (zinc). Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.

### **1.7.2 Chutes d'eaux usées**

Tuyaux de descente en matière synthétique (Geberit ou équivalent) installés dans la gaine technique verticale ; déviations horizontales suivant études techniques. Ventilations primaires et auxiliaires des chutes d'eaux usées en matière synthétique. Isolation si nécessaire suivant indications de l'ingénieur conseil.

### **1.7.3 Canalisation**

Le réseau de canalisations au sous-sol / rez de chaussée (enterrées ou suspendues) sera réalisé en tuyaux de matière synthétique conformément aux normes et réglementations en vigueur. Les tuyaux suspendus, peuvent à certains endroits traverser des annexes privatives.

### **1.7.4 Branchements aux égouts**

Raccordement aux égouts pour les eaux pluviales et eaux usées sera réalisé conformément aux prescriptions communales. Séparateur de graisse et pompe de relevage installée pour évacuer les eaux si nécessaire, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

### **1.7.5 Drainage**

Sans objet

## **1.8 Toitures**

### **1.8.1 Charpente, couverture et accessoires**

La toiture sera de type « toiture-terrasse » réalisée sous forme d'une dalle en béton armé ou bac acier suivant choix du constructeur et calculs de l'ingénieur statique, revêtue d'un complexe constitué d'une isolation thermique, d'une étanchéité soudée et partiellement végétalisée suivant les détails et indications de l'architecte, de l'ingénieur conseil et du C.P.E. Une partie sera également de type inclinée, structure bois ou béton selon détail de l'architecte, revêtue d'un complexe constitué d'un isolant thermique, pare vapeur et d'un revêtement en zinc aspect et teinte selon concept architectural.

### **1.8.2 Etanchéité et accessoires**

Voir Pos. 1.8.1

### **1.8.3 Souches de cheminées, ventilation et conduits divers**

Le revêtement des souches pourra être en zinc ou en matière synthétique avec les remontées sur conduits suivant prescription de l'ingénieur conseil et raccords à l'étanchéité. Un col de cygne sera prévu en matière métallique traité anticorrosion afin de permettre, à la charge de l'acquéreur, l'éventuelle installation d'une antenne parabolique collective.

### **1.9 Parvis**

Parvis en béton coulé en place ou éléments préfabriqués en béton armé architectonique suivant détails et indications de l'architecte et de l'ingénieur conseil.

Isolant thermique et étanchéité réalisée par membrane étanche suivant indications de l'architecte.

Revêtement en dalle béton préfabriqué au choix du Maître d'ouvrage.

Le garde-corps sera réalisé soit en verre soit à barreaux en acier métallisé peint ou thermolaqué selon plans et concept architectural.

## **2 PARTIES INTERIEURES**

### **2.1 Hall d'entrée**

#### **2.1.1 Sols**

Carrelage ou béton au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage. Paillasons intégrés au revêtement de sol.

#### **2.1.2 Parois**

Enduit plâtre et finition de peinture 2 couches latex sur couche de préparation ou fibre de verre, teinte à définir, ou béton vu, ou revêtement décoratif au choix du maître d'ouvrage et suivant concept architectural.

#### **2.1.3 Plafonds et dos d'escalier**

Idem Pos 2.1.2

#### **2.1.4 Eléments de décoration**

A définir

#### **2.1.5 Portes d'accès et système de fermeture**

Ensemble de porte et paroi vitrée de type « Securit », menuiserie à coupure thermique en aluminium ou acier ou bois, suivant choix du constructeur, serrure de sécurité avec ou sans gâche électrique.

Système de cylindre à clefs hiérarchisé pour l'entrée principale, les portes secondaires et des locaux techniques.

#### **2.1.6 Tableau d'affichage**

Panneau d'affichage de type vitrine à portes coulissantes de dimensions 200 x 100 cm hauteur, comprenant un encadrement en aluminium anodisé coloris naturel, coins avec angles plastiques, 2 portes coulissantes en verres de sécurité, fond magnétique en tôle émaillée pour affichage par aimant, serrure à canon intégrée dans le profilé inférieur.

#### **2.1.7 Chauffage**

Suivant étude technique et réglementation.

#### **2.1.8 Equipements électriques**

Corps lumineux suivant concept architectural, type et nombre suivant indications de l'ingénieur-conseil et choix du constructeur, commandés par détecteur de présence ou interrupteur.

Eclairage de secours autonome suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Système de désenfumage suivant concept sécurité et prescriptions du service incendie de la ville d'Esch-sur-alzette. Commande par bouton poussoir.

## **2.2 Circulations publiques, couloirs et terrain de sport**

### **2.2.1 Sols**

Idem Pos 2.1.1

Le revêtement de base du terrain de sport sera conforme à la réglementation et suivant le choix de l'architecte.

Le stockage des revêtements en rouleaux conformes à chaque fédération se fait dans un local attenant. La fourniture des revêtements n'est pas comprise.

### **2.2.2 Murs**

Idem Pos 2.1.2

### **2.2.3 Plafonds**

Idem Pos 2.1.3

### **2.2.4 Eléments de décoration**

Suivant concept architectural

### **2.2.5 Chauffage**

Idem Pos 2.1.7

### **2.2.6 Portes**

Porte de gaines techniques suivant choix de l'architecte.

Portes séparatives pouvant être résistante au feu suivant avis prescriptions légales et avis du service incendie d'Esch-sur-Alzette

Finition métal ou bois suivant concept d'ensemble architectural.

### **2.2.7 Equipements électriques**

Idem Pos 2.1.8

## **2.3 Circulations du sous-sol (pour information, hors lot)**

### **2.3.1 Sols**

Dalle de béton avec traitement de surface résistant à l'usure et aux chocs ou chape de finition ou carrelage au choix du constructeur et suivant localisation.

### **2.3.2 Murs**

En blocs béton ou en voiles béton armé, avec isolation si nécessaire. Peinture latex ton blanc mat.

### **2.3.3 Plafonds**

Plafond brut de décoffrage ou pré dalles suivant système constructif choisi par le constructeur et isolation si nécessaire.

### **2.3.4 Portes d'accès**

Porte coupe-feu suivant prescriptions vers la cage d'escalier et locaux techniques. Finition métal ou bois suivant concept d'ensemble architectural.

### **2.3.5 Rampes d'accès pour véhicules**

En béton brossé suivant détail de l'architecte.

### **2.3.6 Equipements électriques**

Luminaires étanches en nombre suffisant suivant les normes de l'ITM et du service incendie compétent, avec boutons poussoirs et minuterie ou détecteur de présence, installation apparente, éclairage de secours autonome et indication des sorties de secours.  
Moyens de lutte incendie, désenfumage selon réglementation en vigueur au moment de l'élaboration de présent descriptif.

## **2.4 Cage d'escalier**

### **2.4.1 Sols et papiers**

Idem Pos. 2.1.1

### **2.4.2 Murs**

Idem Pos. 2.1.2

### **2.4.3 Plafonds**

Idem Pos. 2.1.3

Eventuel faux-plafond en plaque de plâtre suivant besoins techniques ou concept architectural.

### **2.4.4 Escaliers**

Marches et contre marches : carrelage ou béton.

Garde-corps ou main courante en tube ou plat acier métallisé ou traité contre la corrosion, thermo laqué ou peint suivant choix de l'architecte et du constructeur.

Sous face de la pailasse : enduit de plâtre + deux couches de peinture latex.

### **2.4.5 Chauffage, ventilation**

Idem Pos. 2.1.7

### **2.4.6 Eclairage**

Idem Pos. 2.3.6.

## **2.5 Locaux communs, sanitaires et vestiaires**

### **2.5.1 Locaux de rangement et d'entretien**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Idem Pos. 2.3.1 à 2.3.3., 2.3.4 et 2.3.6.

Équipement sanitaire : déversoir en acier émaillé avec grille anodisé, siphon PP et robinet au choix du Maître de l'ouvrage. La production d'eau chaude sera assurée par un appareil de chauffe instantané électrique. Cuvette WC pour personnel d'entretien y compris branchement et alimentation eau froide.

### **2.5.2 Locaux sanitaires**

Réalisation d'un système d'étanchéité liquide (SEL) par l'application d'une première passe au rouleau, à la brosse ou à la taloche, la mise en œuvre d'une armature, l'application d'une deuxième passe croisée par rapport à la première, le traitement des points singuliers et des angles avec une bande de renfort marouflée dans le produit d'étanchéité.

Carrelage grès cérame antidérapant, résistance à la glissance R11 et classement UPEC U4P4. Teinte aux choix de l'architecte.

Plinthes à gorge assorties au sol en périphérie des locaux recevant un revêtement de sol grès cérame antidérapant.

Faïence murale en pose collée, taille et coloris aux choix de l'architecte. Il sera prévu à la jonction du carrelage avec les appareils sanitaires et plans de travail, un joint d'étanchéité souple et/ou des profilés d'angles en PVC sur les angles saillants des parois, ainsi que des joints de fractionnement dans l'épaisseur de pose du carrelage.

Appareils sanitaires et équipements divers de qualité en nombre suffisant suivant la réglementation vigoureuse.

### **2.5.3 Ensembles menuisés spécifiques**

#### **Aménagement intérieur du meuble bar**

Meuble, comprenant :

- plan de travail en médium côté serveurs, épaisseur 30 mm, avec trémie pour encastrement de l'évier et vasque (suivant gabarit fourni par le PLOMBIER), hauteur 80 cm
- caisson panneau formant cloison de meuble adossé au bar, en médium, épaisseur 50 mm
- panneaux de cloisonnement intérieurs en médium, épaisseur 22 mm
- 1 étagère par caisson, posées sur taquets avec simple tenon, épaisseur 19 mm
- ossature diverse
- tablette relevable en médium revêtu de stratifiés, épaisseur 40 mm, largeur 55 cm, longueur de 100 cm. La tablette sera disposée à 80 cm du sol.

Teinte et décor du meuble au choix de l'architecte. Descriptif à titre indicatif se reporter sur les plans de détail de l'architecte.

Comprenant réservation pour évier à la charge du lot HVAC.

#### **Bancs vestiaires**

Bancs mur/sol version classique, composés de :

- Console en tube d'acier enrobé de résine 100% polyester cuite au four
- Assise par 2 lames lamellé-collé 120x32 mm (avec 2 couches de vernis polyuréthane incolore). Assise assemblée en usine sur platine, prête à fixer sur console.

**Portemanteaux avec porte paquets** version classique, composé de :

- Consoles en tube d'acier de section 35x20 mm, enrobé de résine 100% polyester cuite au four

- Bipatère de couleur et lisse laquée
- 2 lames lamellé-collé 120x32 mm (avec 2 couches de vernis polyuréthane incolore)

## **2.6 Locaux techniques**

Les équipements des locaux techniques seront définis suivant les indications de l'ingénieur-conseil.

### **2.6.1 Local de réception des ordures ménagères**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : Idem Pos. 2.5.1

Équipement sanitaire : déversoir en acier émaillé avec grille anodisée, siphon PP et robinet au choix du Maître de l'ouvrage.

Ventilation : Extracteur mécanique prévu pour la ventilation du local

### **2.6.2 Chaufferie / local eau**

Sols, murs, plafonds, porte d'accès et équipement électrique : idem Pos. 2.5.1

Ventilation : suivant normes en vigueur.

### **2.6.3 Production de chauffage**

Idem Pos. 2.5.1

### **2.6.4 Local P&T**

Idem Pos. 2.5.1

### **2.6.5 Local gaz**

Idem Pos. 2.5.1

### **2.6.6 Local transformateur et électrique**

Idem Pos 2.5.1

Des plaques murales spécifiques anti rayonnement d'ondes seront posées aux parois murales et plafond ou double paroi béton suivant indications de l'ingénieur-conseil.

Un faux plancher technique sera installé si nécessaire suivant détail de l'ingénieur-conseil.

### **2.6.7 Local machinerie d'ascenseur**

Dito 2.5.1

### **2.6.8 Local ventilation mécanique**

Dito 2.5.1

## **2.7 Conciergerie**

Sans objet

### **3 EQUIPEMENTS GENERAUX DE L'IMMEUBLE**

#### **3.1 Ascenseur et monte-charge**

Ascenseur et monte-charge électrique suivant choix du Maître de l'ouvrage et plans de l'architecte. Système de ventilation type « blue kit » suivant exigences dues à la classe d'énergie thermique du bâtiment

#### **3.2 Chauffage, eau chaude**

##### **3.2.1 Équipement thermique de chauffage**

###### **3.2.1.1 Production de chaleur**

Production de chaleur par chaudière en acier avec système de récupération d'énergie par condensation des gaz brûlés.

Autre production de chaleur éventuellement, suivant raccordement à une installation collective ou indications de l'ingénieur-conseil.

###### **3.2.1.2 Régulation automatique**

Suivant raccordement à une installation collective ou indications de l'ingénieur-conseil.

###### **3.2.1.3 Pompe et brûleurs**

Suivant raccordement à une installation collective ou indications de l'ingénieur-conseil.

###### **3.2.1.4 Accessoires divers**

Suivant raccordement à une installation collective ou indications de l'ingénieur-conseil.

###### **3.2.1.5 Colonnes montantes**

Tuyaux de circulation dans gaine technique principale desservant tous les locaux, Isolation suivant exigences de l'ingénieur-conseil.

#### **3.2.2 Service d'eau chaude**

##### **3.2.2.1 Production d'eau chaude**

Boiler d'eau chaude sanitaire, de puissance et capacité adaptées, alimenté par la chaudière. Autre production d'eau chaude si nécessaire, suivant indications de l'ingénieur-conseil.

##### **3.2.2.2 Réservoirs**

Voir Pos. 3.2.2.1

##### **3.2.2.3 Pompes et brûleurs**

Voir Pos. 3.2.1.3

#### **3.2.2.4 Comptage général**

Comptages spécifiques dans gaines techniques dédiées. Compteurs à charge de l'acquéreur.

#### **3.2.2.5 Colonnes montantes**

Desservant tous les locaux avec ECS – Dimensionnement et type selon indication de l'ingénieur-conseil.

### **3.3 Télécommunications**

#### **3.3.1 Téléphone**

Installation en attente de raccordement par le service des P&T.  
Raccordement au réseau téléphonique à charge de l'acquéreur

#### **3.3.2 Antenne TV et radio**

Gaine vide et dispositif en toiture (col de cygne) prévus pour la mise en place future d'une parabole collective.  
Raccordement au réseau câblé si disponible à charge de l'acquéreur.

### **3.4 Réception stockage et évacuation des ordures ménagères**

Local poubelles spécifique suivant plans architecte.  
Description Pos. 2.6.1  
Collecte par les services de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

### **3.5 Ventilation mécanique des locaux**

Suivant indications et concept de l'ingénieur-conseil.

### **3.6 Alimentation en eau**

#### **3.6.1 Comptages généraux**

Compteur principal d'eau froide dans le local technique eau/chaufferie, compteur livré par la Commune.

#### **3.6.2 Surpresseurs, réducteurs et régulateurs de pression**

Suivant nécessité et calculs de l'ingénieur.

#### **3.6.3 Colonnes montantes**

En acier galvanisé ou matière synthétique suivant indication de l'ingénieur-conseil.

### **3.6.4 Branchements particuliers**

Comptages spécifiques dans gaines techniques principales ou dans les locaux, selon possibilités techniques et choix du constructeur.

Gabarits de comptage mis en place sur les conduites dans les gaines techniques par le maître d'ouvrage.

### **3.7 Alimentation en gaz**

Alimentation en gaz dans le local prévu à cet effet. Tuyauterie métallique et gabarit de comptage installé suivant normes et indications de l'ingénieur-conseil.

Frais d'installation compteur à charge de l'acquéreur.

### **3.8 Alimentation en électricité**

#### **3.8.1 Comptage des services généraux**

Compteur prévu pour consommations d'électricité relatives aux parties intérieure et extérieure. Frais d'installation du compteur à charge de l'acquéreur.

#### **3.8.2 Colonnes montantes**

Suivant études techniques et réglementations en vigueur.

#### **3.8.3 Branchement et comptages particuliers**

Compteurs généraux et spécifiques installés dans les locaux adaptés suivant normes et prescription du fournisseur.

### **3.9 Divers**

Moyens de lutte incendie (extincteurs, RIA, resserrages coupe-feu, sprinklage, etc...) selon réglementation en vigueur.

Pompes de relevage des eaux usées et de pluies, type et dimensionnement selon indication de l'ingénieur-conseil.

## **4 EQUIPEMENT DES PARTIES EXTERIEURES A L'IMMEUBLE**

### **4.1 Voirie et parking**

#### **4.1.1 Voirie d'accès**

Rampes d'accès au parking souterrain (hors lot) :

Béton brossé suivant choix du Maître de l'Ouvrage.

Système à feux bicolores, barrières et bornes de payage ou autre pour circulation dans la rampe de parking, suivant nécessité et choix du maître d'Ouvrage.

#### **4.1.2 Equipement des parties extérieures**

Dalles de béton prévues pour les parvis des entrées du hall

#### **4.1.3 Trottoirs**

Suivant prescriptions de la Commune d'Esch-sur-Alzette

#### **4.1.4 Parkings visiteurs**

Dito 4.1.1

### **4.2 Circulation des piétons**

#### **4.2.1 Chemins d'accès aux entrées, emmarchement, rampes, cours**

Rampe d'accès des parkings intérieurs : chasse-roue ou délimitation au sol pour chemin de fuite le long de la rampe.

### **4.3 Espaces verts**

Sans objet

#### **4.3.1 Aires de repos**

Sans objet

#### **4.3.2 Plantations d'arbres, arbustes, fleurs**

En pot suivant choix de l'architecte et du maître d'Ouvrage. Les frais d'entretien des plantations seront à charge de l'acquéreur.

#### **4.3.3 Engazonnement**

Sans objet

#### **4.3.4 Arrosage**

Sans objet

#### **4.3.5 Bassins décoratifs**

Sans objet

#### **4.3.6 Chemins de promenade**

Sans objet

#### **4.4 Aire de Jeux**

Sans objet

#### **4.5 Eclairage extérieur**

##### **4.5.1 Signalisation de l'entrée**

Système d'éclairage devant l'entrée du hall, s'allumant avec détecteur de présence ou interrupteur, suivant choix du Maître d'Ouvrage et de l'architecte.

Plaque signalétique indiquant le nom du hall sportif, type suivant choix du Maître d'Ouvrage et de l'architecte.

##### **4.5.2 Eclairage des voiries, espaces verts, jeux et autres**

Sans objet

#### **4.6 Clôtures**

##### **4.6.1 Sur rue**

Sans objet

##### **4.6.2 Avec les propriétés voisines**

Sans objet

#### **4.7 Réseaux divers**

##### **4.7.1 Eau**

Sans objet

##### **4.7.2 Gaz**

Sans objet

##### **4.7.3 Electricité**

Sans objet

#### **4.7.4 Poste d'Incendie, extincteurs**

Selon réglementation en vigueur.

#### **4.7.5 Egouts**

Branchement sur le réseau de(s) canalisation(s) collective(s) suivant prescriptions communales.

#### **4.7.6 Epuration des eaux**

Suivant prescriptions communales.

#### **4.7.7 Télécommunications**

Sans objet

#### **4.7.8 Drainage du terrain**

Un drainage peut être nécessaire avec un système porteur de type « cuve étanche » selon normes et indications de l'ingénieur-conseil.

#### **4.7.9 Évacuation des eaux de pluie et de ruissellement sur le terrain, espaces verts, chemins, allées, cours de jeux**

Branchement des siphons et caniveaux au réseau d'évacuation.

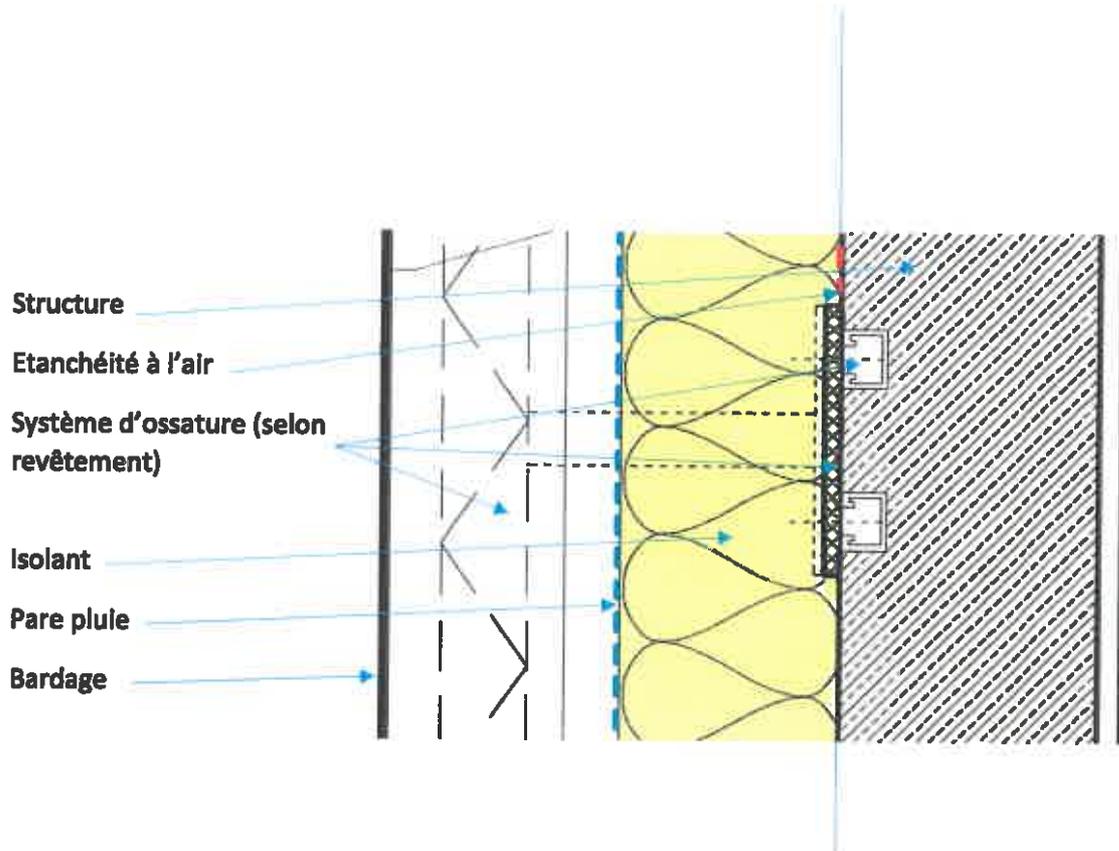
## **Annexe V Plan coupe du complexe extérieur du Hall**





**tracol immobilier s.a.**  
GROUPE GETRAL

### Limite des prestations











tracol immobilier s.a.

Ville d'Esch-sur-Alzette  
A l'attention de Madame la Bourgmestre  
et Messieurs les Echevins  
B.P 145  
L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE

Nos références :  
NT/GF 632-16-5500  
Dossier suivi par Nicolas TARNUS

Sandweiler, le 10 mai 2016

**Objet :** Construction Hall sportif  
Terrain LANKELZ rue Joseph Kieffer à ESCH-SUR-ALZETTE

Madame la Bourgmestre, Messieurs les Echevins,

Nous faisons suite à nos différentes rencontres de travail concernant la construction du hall sportif à Esch-sur-Alzette.

Nous vous proposons un hall défini selon les plans en annexe avec les caractéristiques suivantes :

- 1600 places assises et 400 places debout

Le degré de finition reste semblable à celui du hall sportif de Rodange, identique à notre offre du 22 octobre 2014 pour le hall de 1338 places.

Selon ces critères, nous vous proposons un prix de 14.000.000 € HTVA (Indice 775,17) hors terrain. Ce prix comprend les travaux, les honoraires de conception ainsi que les travaux d'infrastructures et d'alentours estimés à 1.075.000 € HTVA. Pour ce projet, le budget prévisionnel du complexe extérieur hors structure est évalué à 300 € HTVA/m<sup>2</sup> de façade. Ce montant sera adapté à réception du programme et des souhaits d'équipements de la Commune d'Esch-sur-Alzette.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou toute étude alternative.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, Messieurs les Echevins, nos sincères salutations.

Fabio MAROCHI

Marco SGRECCIA

Pièces jointes : Annexes 1 : plans du hall sportif proposé, 5 pages A3.

**TRACOL IMMOBILIER S.A.**

Z.I. Rohlach L-5280 Sandweiler B.P 38 L-5201 Sandweiler

Tél.: (+352) 26 58 60 1 Fax: (+352) 26 58 34 16 www.tracol-immo.lu info@tracol.lu

TVA LU 212 29328 RC Luxembourg B 116748 Aut. d'établ. 136748 BILL LU90 0021 1838 1326 9800 CCRA LU84 0090 0000 5434 4098



**Annexe VII Description du fonctionnement et utilisation du parking souterrain**





**tracol immobilier s.a.**

GRUPE GETKAI

## **PAP LANKELZ**

### **DESCRIPTION DU FONCTIONNEMENT ET UTILISATION DU PARKING SOUTERRAIN**

Pour assurer avec efficacité les besoins en stationnement du site et l'attractivité du complexe commercial, il est indispensable d'offrir des stationnements accessibles et en nombre suffisant.

Le parking souterrain compte 650 places et est suffisamment dimensionné pour assurer une activité simultanée des commerces et du hall sportif en dehors des événements ou manifestations de grandes ampleurs.

Lors d'affluence élevée du hall sportif, les stationnements disponibles devant le hall sportif de Lallange, à proximité immédiate de Lankelz, permettent d'absorber un surplus ponctuel.

En revanche, cette activité simultanée ne serait plus possible en cas de stationnements parasites dans le parking souterrain. En effet, compte tenu des atouts du projet, le parking souterrain pourrait être utilisé de la façon suivante :

- Stationnement utilisé par les habitants du quartier pour limiter les coûts d'acquisition des places privatives ;
- Stationnement des visiteurs des habitations et des activités bureaux/tertiaires
- Parking de covoiturage du fait de la proximité immédiate des autoroutes

Afin de supprimer tout risque d'utilisation néfaste du parking, la gratuité du stationnement est à proscrire pour la viabilité du site. Ainsi, une redevance minimale doit être demandée aux utilisateurs.

#### **I. Pendant les heures d'ouverture du Complexe Commercial**

Pendant les heures d'ouverture du Complexe Commercial (par exemple du lundi au jeudi de 8h à 20h, le vendredi de 7h à 21h et le samedi de 8h à 19h), les tarifs habituellement pratiqués dans les parkings souterrains sont les suivants :

- Gratuit les 3 premières heures
- 1,00 € la 4ème heure
- 3,00 € de l'heure à partir de la 5ème heure

Ainsi, les utilisateurs du hall sportif bénéficieraient d'une gratuité de 3 heures pour le stationnement.

#### **II. En dehors des heures d'ouverture du Complexe Commercial**

En dehors des heures d'ouverture du Complexe Commercial, une redevance minimale serait demandée telle que 1,00 € / heure avec un plafonnement à 3 €.

