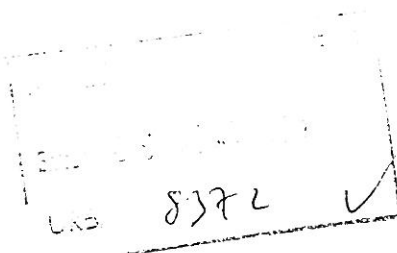


PLACE DE L'ETOILE - LUXEMBOURG



du conseil communal de  
11 JUL. 1994 No. 82/7/87

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

MEMOIRE EXPLICATIF

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 3 mai 1995  
référence 10304

Le Ministre de l'Intérieur

*Michel Wolter*  
Michel WOLTER

11 Juin 1993

Michel Franck Architect PC

853 Broadway, #1105, New York NY 10003  
PH: 212 505 5255 - - - FX: 212 677 2554

## TABLE DES MATIERES

### Partie Ecrite

I	Objectifs du Plan d'Aménagement Particulier	4
II	Gabarits & Affectations	6
	A. Zoning (Z)	6
	B. Alignements Imposés	6
	C. Emprises Constructibles	6
	D. Niveaux	7
	D1. Nombre de Niveaux (NN)	7
	D2. Premier Niveau - Niveau Rez-de-chaussée (NR)	7
	D3. Deuxième Niveau (N2)	7
	D4. Niveau Mezzanine	7
	D5. Hauteur des Niveaux	7
	E. Niveau Corniche (NC)	7
	F. Niveau Pergola (NP)	8
	G. Etage en Retrait	8
	H. Installations Techniques	8
III	Servitudes Architecturales	9
	A. Toitures	9
	B. Types de Bâtiment (T)	9
	C. Points Sensibles (PS)	10
	D. Raccordements	10
	E. Balcons, Terrasses & Loggias	10
	F. Baies Vitrées, Fenêtres en Saillie	11
	G. Ensemble Sensible	11
	H. Végétation	11
IV	Circulation Piétonne	12
	A. Arcades	12
	B. Galerie Marchande	12
	C. Passages Publics	12
	D. Entrées Piétonnes	12

V	Parking	13
	A. Etude de Parking (M. Georges Jacquemart, BFHK & J)	
	A1. Evaluation de la Demande (A titre Indicatif)	13
	A2. Recommandation (A Titre Indicatif)	16
	B. Entrée de Parking	17
VI	Etude Urbanistique (A Titre Indicatif)	19
	1. Composition Géométrique	19
	2. Place de l'Etoile	19
	3. Place Urbaine	20
	4. Descriptions des Terrains	20
	A. Terrain A	20
	B. Terrain B	20
	C. Terrain C	20
	D. Terrain D	21
	E. Terrain E	21
	F. Terrain F	21
	G. Terrain G	21
VII	Dessins	
	1. Coupe Typique & Toitures (A Titre Indicatif)	22
	2. Balcon, Terrasse & Loggia (A Titre Indicatif)	23
	3. Baie Vitrée & Fenêtre en Saillie (A Titre Indicatif)	24

### Partie Graphique

Plan Masse	1/500
Plan Rez-de-chaussée (A titre indicatif)	1/500
Plan Parking Souterrain (A titre indicatif)	1/500
Coupes A - G (A titre indicatif)	1/500
Coupes H - L (A titre indicatif)	1/500
Coupes 1 - 5 (A titre indicatif)	1/500
Coupes 6 -10 (A titre indicatif)	1/500
Maquette (A titre indicatif)	1/500

## I OBJECTIFS & DEFINITION DU SITE

Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) autour de la place de l'Etoile se fixe les objectifs suivants.

1. Créer un maillage sensible à l'échelle de la ville et refaire le tissu du quartier en l'animant de fonctions nouvelles.
2. Proposer des typologies correspondant à ces nouveaux programmes, typologies qui sont compatibles avec l'échelle du quartier et capable de mettre en évidence les points stratégiques de l'ensemble.
3. Faire preuve de flexibilité pour anticiper une réalisation par phases successives.
4. Composer un ensemble architectural contemporain, structuré, cohérent et homogène.
5. Définir les gabarits, les affectations, les servitudes architecturales, les circulations piétonnes ainsi que les surfaces constructibles.

Le Plan d'Aménagement Particulier s'applique aux blocs suivants:

- Terrain A défini par la route d'Arlon, le Nouveau Rollingergrund et l'Ancien Rollingergrund
- Terrain B défini par la route d'Arlon, le boulevard Grand-Duchesse Charlotte, le nouveau tracé du Val Saint Croix et la place urbaine
- Terrain C défini par le nouveau tracé du Val Saint Croix, le boulevard Grand-Duchesse Charlotte, l'arrière des propriétés de la rue Jean-Pierre Brasseur, la limite ouest du PAP.

Ce terrain est subdivisé en trois parties distinctes:

- C1: entre le boulevard Grand-Duchesse Charlotte et la place urbaine  
C2: face à la place urbaine  
C3: entre la place urbaine et la limite ouest du PAP.

- Terrain D défini par la route d'Arlon, la place urbaine, le Val Saint Croix et la limite ouest du PAP.

Approuvé par le Conseil communal

le 9 JUL. 1993

11 JUL. 1994 par 82/3/87

Ce terrain peut être subdivisé en trois parties distinctes

- D1: face à la place urbaine
- D2: face à la route d'Arlon
- D3: face au Val Saint Croix

Terrain E défini par la rue du Rollingergrund, la route d'Arlon et la limite ouest du PAP.

Ce terrain peut être subdivisé en deux parties distinctes

- E1: face à la route d'Arlon
- E2: face à la rue de Rollingergrund

Terrain F défini par le coin nord-ouest de la place de l'Etoile et les limites nord et ouest du PAP.

Terrain G défini par les limites de propriétés nord, est et ouest du 16 rue Jean-Pierre Brasseur et la limite sud du PAP.

## II GABARITS & AFFECTATIONS

Le PAP impose un gabarit maximal pour chacune des constructions ainsi que leurs affectations.

### A. Zoning (Z)

Le PAP impose les affectations pour chacune des constructions et sont indiqués par l'abréviation 'Z'. Les définitions du PGA sont applicables.

#### H Fonction d'Habitation

Constructions réservées essentiellement à l'habitat. Seul le rez-de-chaussée, peut abriter d'autres fonctions.

#### M Fonction Mixte

Des fonctions tertiaires, commerciales, récréatives ou d'habitation peuvent cohabiter.

### B. Alignements Imposés

Les alignements de construction imposés marqués par un gros trait noir continu constituent des alignements à respecter. Des excroissances ne sont pas permises.

Seuls des retraits partiels par rapport à l'alignement imposé sont permis sans pour autant dépasser plus de 50% de la surface de la façade considérée.

### C. Emprises Constructibles

Les emprises constructibles marquées par un trait noir interrompu, constituent les limites extrêmes des constructions qui ne peuvent être dépassées. A partir du deuxième niveau, des décrochements ou excroissances ponctuelles telles que des loggias, baies vitrées ou fenêtres en saillie sont permis sans pour autant dépasser une saillie moyenne de 60 cm avec un maximum de 120 cm.

La largeur maximale des saillies doit être inférieure ou égale à la moitié de la largeur de la façade considérée. Ces saillies doivent être limitées aux endroits marquées par ce trait noir interrompu.

## D. Niveaux

### D1. Nombre de Niveaux (NN)

Le PAP limite le nombre des niveaux pleins ainsi qu'un éventuel étage en retrait pour chaque bâtiment ou pour chaque partie de bâtiment. Ce nombre est indiqué par l'abréviation 'NN' et est calculé à partir du premier niveau - niveau rez-de-chaussée incluse.

### D2. Premier Niveau - Niveau Rez-de-chaussée (NR)

Le PAP propose le niveau du rez-de-chaussée pour chacune des constructions, indiqué par l'abréviation 'NR'. Ce niveau s'inspire du niveau de la chaussée et permet un décrochement maximal de 50 cm par rapport à la voie desservante. La hauteur maximale du rez-de-chaussée est limitée par l'imposition de la dalle du deuxième niveau.

### D3. Deuxième Niveau (N2)

Le PAP impose le niveau du plancher du deuxième niveau plein pour chacune des constructions. Ce niveau indiqué avec l'abréviation 'N2' ne peut être altéré.

### D4. Mezzanine

Le PAP permet l'aménagement d'un niveau partiel sous forme de mezzanine aux endroits où la hauteur entre la dalle du rez-de-chaussée et la dalle du deuxième niveau permet une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,20m pour le premier niveau et 2,50m pour la mezzanine.

La mezzanine ne peut excéder la moitié de la surface du rez-de-chaussée et ne fait pas partie du calcul du nombre des niveaux. Aussi la mezzanine est-elle à traiter comme balcon ouvert sur le niveau de rez-de-chaussée.

### D5. Hauteur des Niveaux - A Titre Indicatif

Le PAP renseigne sur la hauteur des niveaux. La hauteur des niveaux au-delà du niveau plancher du deuxième niveau plein peut être ajustée sans pour autant être inférieure à la hauteur minimale prescrite dans la 'Règlement sur les Bâtisses'

	Commercial	Habitation	Mixte
hauteur sous plafond	2,60	2,60	2,60
hauteur dalle-dalle	3,30	3,00	3,00

#### **E. Niveau Corniche (NC)**

Le PAP impose le niveau corniche les constructions de type 3, 4, 5 & PS. Ce niveau est indiquée par l'abréviation 'NC' et dépasse le niveau de la dernière dalle de  $\pm 1,00\text{m}$ . Les parapets sont obligatoirement en solide. En alternative, des garde-corps métalliques peuvent remplacer jusqu'à 50% des parapets en solide. Leur aspect esthétique doit cependant faire partie intrinsèque de l'architecture.

Pour augmenter la hauteur maximale du garde-corps au delà de 1,00m, un rail métallique peut y être ajouté.

#### **F. Niveau Pergola (NP)**

Le PAP impose le niveau pergola pour les constructions de type 1 & 2. Ce niveau est indiquée par l'abréviation 'NP' et dépasse le niveau de la dernière dalle de  $\pm 4,30\text{m}$ . Les pergolas sont obligatoirement en solide. Leur aspect esthétique doit faire partie intrinsèque de l'architecture.

#### **G. Etage en Retrait**

Le PAP prévoit des étages en retrait. En principe la façades des étages en retrait doivent être en recul d'au moins 2.00 m. La surface maximale de l'étage en retrait ne peut excéder 80% de la surface du dernier étage plein, tenant compte que 50% de la façade rue doit être en recul d'au moins 2,00 mètres.

L'aspect esthétique de l'étage en retrait fait partie de chaque projet individuel et doit faire l'objet d'un traitement soigné et sensible pour éviter un aspect banal et peu attrayant.

#### **H. Installations Techniques**

Toutes les installations techniques telles que les poulies d'ascenseur ou équipements d'air conditionné doivent être incorporées à l'intérieur du gabarit autorisé.

### III SERVITUDES ARCHITECTURALES

Le PAP impose une série de servitudes architecturales servant de base aux réalisations et aux bâtiments futurs du quartier.

Dans certains cas, des dérogations aux servitudes architecturales sont permises en vue d'améliorer un projet précis et où le programme bien spécifique du projet demandent une considération spéciale. La limite des surfaces constructibles ne peut cependant être dépassée.

#### A. Toitures

Le PAP établit trois types de toitures. Leur aspect esthétique est à traiter avec grand soin pour éviter un aspect banal et peu attrayant.

##### Voûte:

Rayon maximal:	hauteur maximale du faîte d'une toiture à 25 degrés
Couverture:	zinc ou cuivre
Corniche:	acrotère

##### Surbaissées à deux versants:

Pente maximale:	15 degrés
Couverture:	cuivre ou zinc
Corniche:	acrotère

##### Plates:

Couverture:	au choix
Corniche:	en acrotère

(Voire: Dessin #1 - Coupe Typique & Toitures - A Titre Indicatif)

#### B. Types de Bâtiments (T)

Dans l'intérêt de garantir les intentions architecturales du projet d'ensemble, le PAP prévoit plusieurs types de bâtiments et sont indiqués par l'abréviation 'T'.

##### Type 1      "Mur d'Enceinte" (T.1)

Tous les bâtiments de ce type, doivent répondre aux mêmes caractéristiques et s'harmoniser entre eux pour maintenir l'idée de continuité.

Ce type de bâtiment présente un aspect solide. La proportion des 'pleins' domine la proportion des 'vides' et les façades extérieures sont en pierre naturelle ou béton architectonique.

Type 2      "Bâtiment Dos Courbe" (T.2)

Tous les bâtiments de ce type doivent répondre aux mêmes caractéristiques et s'harmoniser entre eux pour maintenir l'idée de continuité tout en se différenciant du type 1.

Type 3      Bâtiment Mixte (T.3)

Le PAP ne définit pas les architectures de ce type de construction.

Type 4      Bâtiment Façade Rideau (T.4)

La proportion des 'vides' domine largement la proportion des 'pleins' et les façades sont du type 'façade rideau' en verre.

Type 5      Bâtiment Résidentiel (T.5)

Le PAP ne définit pas les architectures de ce type de construction.

**C. Points Sensibles (PS)**

Le PAP fixe certains points sensibles marqués par l'abréviation 'PS'. De hauteur légèrement surélevée, ces points d'attraction constituent des repères visuels dans le tissu urbain. Le traitement final des points sensibles fait partie de chaque projet spécifique et doivent y porter un soin tout particulier.

**D. Raccordements**

Les constructions adjacentes aux bâtiments préexistantes prennent soin de créer un aspect continu de par la hauteur des niveaux, le niveau de la corniche, la toiture etc. Des dérogations aux gabarits et aux servitudes architecturales peuvent être imposées pour favoriser un raccordement sensible.

**E. Balcons, Terrasses & Loggias**

En principe les balcons ne sont pas permis.

Les terrasses sont permises en périmètre de l'étage en retrait et leur profondeur ne peut être inférieure à 2,00m.

Les loggias sont permises aux endroits indiqués par l'emprise constructible. Elles sont souhaitées pour toutes les constructions d'habitation aux expositions sud et ouest. La profondeur minimale des loggias ne peut être inférieure à 2,00m.

(Voire: Dessin #2 - Plans des Balcons, Terrasses & Loggias - A titre indicatif)

## **F. Baies Vitrées & Fenêtres en Saillie**

A partir du deuxième niveau, les baies vitrées et fenêtres en saillie sont permises aux endroits indiqués par l'emprise constructible. Elles sont souhaitées pour toutes les constructions d'habitation et surtout en façade nord et est.

En élévation, les baies vitrées et fenêtres en saillie peuvent dépasser le niveau imposé de la corniche et faire partie de l'étage en retrait.

(Voire: Dessin #3 - Baies Vitrées & Fenêtres en Saillie - A Titre Indicatif)

## **G. Ensemble Sensible**

Le PAP intègre la maison située au 85a boulevard Grand-Duchesse Charlotte à l'ensemble sensible. Cette immeuble reste soumis aux réglementations définies dans le PGA.

## **H. Végétation**

Le PAP prévoit que les espaces publics soient bordés d'arbres.

Dans la mesure du possible, l'intérieur des îlots est à traiter comme jardin.

#### IV Circulation Piétonne:

##### **A. Arcades**

Le PAP impose des arcades construites à l'intérieur de l'alignement de certains bâtiments et sont marquées par une ligne en pointillée. Le niveau de l'arcade se raccorde rigoureusement au niveau de la chaussée, les marches étant à éviter dans la mesure du possible. La hauteur sous plafond peut varier pour absorber les dénivelés du terrain. La largeur minimale est de 3,00m mesurée à partir de l'alignement de rue.

Les arcades sont pourvues d'un éclairage artificiel destiné à la sécurité nocturne des piétons.

##### **B. Galerie Marchande**

Le PAP propose la possibilité d'une galerie marchande et est marquée par une ligne en point-tiret.

##### **C. Passage Public**

Le PAP indique des passages piétons accessibles au public marquées par une succession de ronds. Ces passages permettent la jonction entre l'espace public de la rue et l'espace semi-privé à l'intérieur des îlots et favorise le développement d'activités commerciales et de récréation.

Le PAP impose les passages suivantes:

Place Urbaine - rue Jean-Pierre Brasseur  
Nouveau Rollingergrund - Terrain E - résidence Christina

##### **D. Entrée Piétonne**

A titre indicatif, le PAP définit l'entrée principale de chaque bâtiment marqué par un triangle noir. Ces entrées indiquent les implantations optimales mais peuvent varier légèrement pour s'adapter aux données précises de chaque projet sans pour autant dévier des intentions générales.