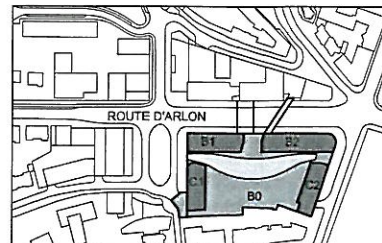


**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
PARTIE ECRITE**

PLAN DE REPERAGE



DATE D'EMISSION : 16/11/2009

PROJET

**VILLE DE LUXEMBOURG
PLACE DE L'ETOILE
ILOT BC**

MAITRE D'OUVRAGE

ETOILE DEVELOPPEMENT I

61 rue Jean-Baptiste, Gillardin, L-4735 PETANGE

MAITRE D'OUVRAGE DESIGNÉ MOD

ANDROMEDA

61 rue Jean-Baptiste, Gillardin, L-4735 PETANGE

ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE AMO

TECHNUM TRACTEBEL ENGINEERING

Avenue Arlane 7, B-1200, BRUXELLES

ARCHITECTE

**JOHN OLDRIDGE
CHAPMAN TAYLOR BENELUX**

96 Kensington High Street
UK - London W8 4 SG - United Kingdom

34 Boulevard de Waterloo
B - 1000 Bruxelles - Belgique

PHASE

P.A.P.

TRAVAIL N° : 708 PDEB

VILLE DE LUXEMBOURG
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
DE LA PLACE DE L'ETOILE
ÎLOT B-C

PARTIE ECRITE

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal
du 16 juillet 2010
référence n° 82a/2010/1 - BC

appartient à l'approbation définitive
du conseil communal
du 4 octobre 2010
référence n° 82a/2010/1-BC



Référence: 16231/26C

La présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 23/11/10
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF

I GABARITS & AFFECTATIONS

Le PAP impose un gabarit maximal pour chacune des constructions ainsi que leurs affectations dans sa partie graphique.

A. Zoning (Z)

Le PAP impose l'affectation ZM pour l'îlot B-C, selon les définitions du PGA qui restent d'application.

ZM Fonction Mixte

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

Pour l'affectation de chaque bâtiment à l'intérieur des îlots, voir dans la partie graphique le supplément de la légende type annexé au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004, ainsi que les diagrammes du développé des surfaces par niveau.

B. Alignements Imposés

Les alignements de construction imposés sont marqués par un gros trait rouge discontinu selon la légende type constituent des alignements à respecter. Des excroissances ne sont pas permises.

Seul 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 des traits rouges plus fins interrompus selon la légende type, 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 180 cm.

La largeur maximale des saillies doit être inférieure ou égale à la moitié de la largeur de la façade considérée.

D. Niveau Etage

D1. Premier Niveau – Niveau Rez-de-chaussée (NR)

Le PAP propose le niveau du rez-de-chaussée pour le socle commercial, indiqué par l'abréviation « NR ». Ce niveau tient compte du niveau de raccord du premier étage commercial sur la Place de l'Etoile et permet un décrochement maximal de 180 cm par rapport au Square de New York.

D2. Niveau Dalle (ND)

Le PAP propose un niveau dalle vers l'intérieur d'îlot pour les constructions avec un socle bâti. Cette dalle doit, de préférence, être aménagée comme un espace vert paysager. La hauteur nécessaire pour cet effet doit être considérée en plus de l'altimétrie indiquée par le ND.

D3. 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 3,00m 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.

D4. 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 le « Règlement sur les Bâtisses ».

A titre indicatif les niveaux tenus en compte pour le calcul des hauteurs maximales des corniches et des acrotères sont les suivants :

	Commercial	Habitation	Bureaux
Hauteur sous plafond	3,20	2,60	2,60
Hauteur dalle-dalle	5,40	3,60	3,60

E. Niveau Corniche (NC)

Le PAP impose le niveau corniche maximal pour toutes les constructions. Ce niveau est indiqué par l'abréviation « NC » et dépasse le niveau de la dernière dalle de +/- 0,90 m.

Seulement les niveaux de corniche des alignements obligatoires, selon la légende graphique, sont à respecter de manière littérale. Toutefois, la hauteur minimale de sécurité demandée par la réglementation pourra être assurée, le cas échéant, par des ferronneries métalliques.

F. Niveau Acrotère (NA)

Ce niveau indique le niveau maximal du dernier étage en retrait des bâtiments. Ce niveau dépasse +/- 0,90cm du niveau de la dernière dalle.

Toutefois, la hauteur minimale de sécurité demandée par la réglementation pourra être assurée, le cas échéant, par des ferronneries métalliques.

G. Etage en Retrait

Le PAP prévoit des étages en retrait pour les bâtiments au-dessus du socle commercial. En principe les façades des étages en retrait doivent être en recul d'au moins 2,00m. 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 2,00m.

Le socle commercial observe un retrait par rapport aux fonds des jardins de la rue J.P. Brasseur qui s'aligne sur les anciennes implantations des volumes C2 et C3.

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.

II LIGNES DIRECTRICES ARCHITECTURALES

Le PAP impose une série de lignes directrices architecturales servant de base 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 demande une considération spéciale. La limite des surfaces constructibles ne peut cependant être dépassée.

A. Toiture

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

Inclinées à plusieurs versants :

Pente maximale :	non définie
Couverture :	Verre, aluminium, brises-soleil.
Corniche :	pas de corniche

A appliquer pour les verrières du socle commercial

Plates :

Couverture :	au choix. Toiture végétale recommandée pour l'intérieur de l'îlot.
--------------	--

Corniche :	en acrotère
------------	-------------

Pour tous les autres bâtiments.

B. Types de Bâtiment

Bâtiment Mixte

Correspond au socle commercial.

Le PAP ne définit pas l'architecture de ce type de construction.

Bâtiment Façade Rideau

Correspond aux bâtiments de bureaux

La proportion des « vides » domine la proportion des « pleins » et les façades sont du type « façade rideau ». Des éléments « brise-soleil » sont admis pour améliorer le rendement énergétique et/ou acoustique.

Bâtiment Résidentiel

Le PAP ne définit pas les architectures de ce type de construction. Elles doivent cependant tenir compte des principes d'ensoleillement et d'efficacité énergétique.

Dans les intérieurs des îlots les couleurs foncées ou criardes ne sont pas admises.

L'utilisation de matériaux naturels et recyclables comme le bois sont encouragés.

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. 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 2,50 m. pour les bâtiments résidentiels.

Les loggias sont permises aux endroits indiqués par l'emprise constructible, soit dans les contours minima/maxima. Elles sont souhaitées pour toutes les constructions d'habitations aux expositions ouest. La profondeur minimale de loggias ne peut être inférieure à 2,50m.

E. 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 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.

F. Végétation

Le PAP prévoit que dans la mesure du possible, l'intérieur des îlots soit traité comme une terrasse jardin.

G. Critères de qualité pour le programme résidentiel

-Aménagement des abords/jardin privé et terrasses.

Dans les intérieurs des îlots, des espaces de rencontre pour les habitants d'un même ensemble résidentiel seront créés de façon à faciliter le développement d'autonomie et social des enfants.

Un accès direct vers l'espace vert privé collectif (jardin) depuis la cage d'escalier commune au niveau du rez-de-jardin.

Dans la mesure du possible les appartements du rez-de-jardin auront un accès direct à leur logement depuis le jardin, qu'il soit privé ou collectif.

Des terrasses protégées (loggias) seront aménagées principalement dans les orientations sud et ouest.

Des toitures terrasses seront créées dans les étages en retrait.

-Espace et flexibilité.

Les dimensions des pièces doivent être suffisamment grandes (min.14 m² pour une chambre principale, 10m² pour une chambre secondaire) et les espaces de vie conçus de manière flexible pour permettre une évolution dans leur occupation.

minimum comme local débarras dans chaque logement.
Les terrasses ou loggias auront au moins 2,5 m de profondeur.

-Locaux communs et annexes.

Local à vélo spacieux et d'accès aisé (min. un emplacement 1,2m² par appartement) ou des vélos-boxes sécurisés extérieurs.

Local poubelles avec des containers de recyclage, ventilé et à l'abri des regards.

Local de nettoyage pour la copropriété avec une toilette.

Locaux pour compteurs et équipements techniques communs selon réglementations.

Local séchoir de 20m²/buanderie de 8 m² minimum pour 4 logements et 1,5 m² par unité de logement supplémentaire.

Caves ou espaces de rangement intégrés dans les boxes des parkings avec une surface de 6m² par appartement.

III PARKING

A. Nombre de places

Le nombre de places de stationnement privé est déterminé selon la partie écrite du P.A.G. en vigueur et selon l'article 17 du Règlement sur les Bâtisses :

- 1 emplacement / 75 m² de surface exploitable de commerces,
- 1 emplacement / 125 m² de surface exploitable de bureaux.
- 1 emplacement / appartement pour les bâtiments à usage résidentiel.

Pour les surfaces des bureaux et commerces :

Le tableau de calcul provisoire ci-dessous établit le nombre de places de parking prenant en compte la surface brute totale.

Le calcul définitif se fera en considérant la surface exploitable calculée à l'intérieur des murs extérieurs des constructions, lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Pour les bâtiments d'habitation :

L'estimation provisoire du nombre de places de parking est faite avec un coefficient de 1 appartement par 52 m² bruts.

En complément de ces emplacements et selon les études préalables de la Ville de Luxembourg, environ 500 places d'accessibilité publique sont nécessaires à cet endroit. L'ensemble entre les parkings de l'îlot B-C et l'îlot A ne pouvant pas dépasser les 1200 places pour correspondre aux besoins de circulation exprimés par les autorités communales.

Une gestion commune de l'ensemble des emplacements est nécessaire pour le bon fonctionnement des flux de circulation.

B. Entrées des Parkings

Le PAP définit les entrées optimales de chaque parking souterrain et des aires de livraison marquées par des flèches grises, selon la légende annexée au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 de la partie graphique.

Les accès piétons aux parkings souterrains font partie de l'élaboration de chaque projet individuel.
Un passage public est aménagé au-dessus du volume d'accès au parking avec l'équipement d'un ascenseur accessible au public.

L'insertion des places correspondant au parking public proposé par le Plan Directeur, demande la création d'un tunnel de liaison avec les sous-sols de l'îlot A.
Ce passage provoque une servitude de passage sous la route d'Arlon à accorder par les Services de l'Etat.
L'aménagement intérieur des parkings devra assurer la gestion des flux en concordance avec les hypothèses de l'étude de circulation de la Ville (étude Transitec annexée au Plan Directeur).

V- SURFACES-CALCUL DU CMU-COS-PLACES DE PARKING

	ILOT B	RUE VAL STE CROIX	ILOT C	TOTAL
--	--------	-------------------	--------	-------

SYNTHESE DES SURFACES BRUTES HORS-SOL et SOUS-SOL*

Bureaux	6.722	6.722
Commerces - HoResCa	30.256	30.256
Logements	3.161	3.161
Total Global	40.139	40.139
Dont Commerces sous-sol	8.797	8.797
Dont Livraison et LT hors-sol	1832	1.832

CMU

CMU ILOT BC	4,21	4,21
-------------	------	------

COS

COS ILOT BC	1,00	1,00
-------------	------	------

SURFACE DES TERRAINS

SURFACE BRUTE	5.319	1.885	2.578	9.782
	9.782			
SURFACE NETTE	5.280	1.885	2.373	9.538
	9.538			
SURFACE A CEDER	39	0	205	244
	244			

EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS PAR ILOT			
EMPRISE AU SOL		9538	9538
CALCUL DES PLACES DE PARKING PAR PROGRAMME			
Bureaux		54	54
Commerces - HoResCa		403	403
Logements		61	61
TOTAL PKG PRIVE			518
PARKING PUBLIC		500	500
RATIO DE CALCUL			
Bureaux		1place /125m ²	
Commerces - HoResCa		1place /75m ²	
Logements 1 place /app.		1place/52m ²	

* Les surfaces des parkings, caves et locaux techniques en sous-sol ne sont pas tenues en compte et seront définies lors de la mise au point des différents projets.