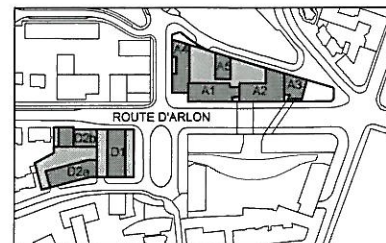


**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
PARTIE ECRITE**

PLAN DE REPERAGE



DATE D'EMISSION : 16/11/2009

PROJET

**VILLE DE LUXEMBOURG
PLACE DE L'ETOILE
ILOTS A ET D**

MAITRE D'OUVRAGE

ETOILE DEVELOPPEMENT I ET II

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

MAITRE D'OUVRAGE DESIGNÉ MOD

ANDROMEDA

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

ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE AMO

TECHNUM TRACTEBEL ENGINEERING

Avenue Ariane 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

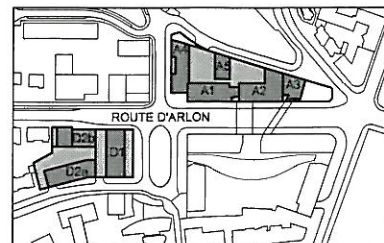
PHASE

P.A.P.

TRAVAIL N° : 708 PDEB

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
PARTIE ECRITE**

PLAN DE REPERAGE



DATE D'EMISSION : 16/11/2009

PROJET

**VILLE DE LUXEMBOURG
PLACE DE L'ETOILE
ILOTS A ET D**

MAITRE D'OUVRAGE

ETOILE DEVELOPPEMENT I ET II

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

MAITRE D'OUVRAGE DESIGNÉ MOD

ANDROMEDA

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

ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE AMO

TECHNUM TRACTEBEL ENGINEERING

Avenue Ariane 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

Référence: 16230/26C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 28/11/10

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

VILLE DE LUXEMBOURG

Jean-Marie HALSDORF

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
DE LA PLACE DE L'ETOILE
ÎLOTS A et D**

PARTIE ECRITE

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



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 chacun des îlots A et D, 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 les suppléments à la légende type annexée 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 et ils 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. 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 180 cm par rapport à la voie desservante.

D2. Niveau Rez-de-chaussée Bas (NRB) et Niveau Rez-de-chaussée Haut (NRH) :

L'intégration des dénivelés du terrain naturel peut se faire en créant un niveau rez-bas indiqué « NRB » et un niveau rez- haut indiqué « NRH » pour un même bâtiment ou pour un ensemble de bâtiments.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

D3. 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.

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 3,00m 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.

D5. Hauteur des Niveaux

Le PAP renseigne sur la hauteur des niveaux. La hauteur des niveaux au-delà du niveau planché 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. 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 côté rue doit être en recul d'au moins 2,00m.

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 cabanons 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 seront 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.

Surbaissées à deux versants :

Pente maximale :	15 degrés
Couverture :	Cuivre ou zinc.
Corniche :	acrotère

A appliquer pour le bâtiment D2a.

Plates :

Couverture : au choix. Toiture végétale recommandée pour les intérieurs des îlots et pour les volumes en contrebas.

Corniche : en acrotère

Pour tous les autres bâtiments.

B. Types de Bâtiment

Bâtiment Mixte

Correspond aux socles commerciaux

Le PAP ne définit pas les architectures 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.

Des éléments écrans peuvent se détacher des constructions principales pour préserver la protection acoustique des intérieurs des îlots (îlot D entre D1 et D2b).

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 (privilégier la couleur blanche dans l'îlot D).

L'utilisation de matériaux naturels et recyclables, comme le bois, sont encouragés dans des tons clairs.

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 doit 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 sud et 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 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.

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.

Prévoir des espaces polyvalents (Schaltzimmer) dans les plus grands appartements et un espace de 1,5 m² 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 de 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 parkings

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 des commerces,
- 1 emplacement / 125 m² de surface exploitable des 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 70 m² pour l'îlot A et de 1 appartement par 100m² pour l'îlot D.

B. Entrées des Parkings

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

En commun accord avec les services techniques de la ville, ces entrées peuvent être ajustées pour s'adapter aux données précises de chaque projet sans pour autant dévier des intentions générales.

Les accès piétons aux parkings souterrains font partie de l'élaboration de chaque projet individuel.

En prévision d'une future liaison avec le parking public proposée par le Plan Directeur, une entrée spécifique pour ce parking est déjà prévue dans l'îlot A, à côté de celle des abonnées et/ou résidents.

L'îlot D présente deux accès différenciés, un pour l'ensemble résidentiel et l'autre pour l'ensemble de bureaux, intégrés dans les volumes construits.

IV- TABLEAU DES SURFACES - CALCUL DES CMU-COS ET DES PLACES DE PARKING

	ILOT A	ILOT D	TOTAL
SYNTHESE DES SURFACES BRUTES HORS-SOL et SOUS-SOL*			
Bureaux	10.933	5.642	16.575
Commerces-HoResCa	750	265	1.015
Logements	3.985	6.258	10.243
Total Global	15.668	12.165	27.833
Dont: Commerces en sous-sol	375	0	375
CMU			
CMU ILOTS A et D	3,40	3,17	3,29
COS			
COS ILOTS A et D	0,65	0,75	0,70
SURFACE DES TERRAINS			
SURFACE BRUTE	5.223	3.895	9.118
SURFACE NETTE	4.609	3.841	8.450
SURFACES A CEDER	614	54	668
EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS PAR ILOT			
SURFACES AU SOL	3008	2880	5888

CALCUL DES PLACES DE PARKING PAR PROGRAMME			
Bureaux	87	45	132
Commerces - HoResCa	10	4	10
Logements	57	63	120
TOTAL A-D	154	112	264

RATIO DE CALCUL	
Bureaux	1place /125m ²
Commerces - HoResCa	1place /75m ²
Logements (1 place/logement)	1place/70 m ² (A) 1place/100 m ² (D)

* 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.