

PLACE DE L'ETOILE LOT E

Plan d'aménagement particulier



Maître d'ouvrage:

Madame Frisch représentée par
Monsieur et Madame Sax 2, rue du couvent L-1363 Howald

Sax

Développeur:

Alth *Mat. Kl.*
Hochtief Luxembourg S.A. 19, rue de Bitbourg L-1273 Luxembourg

Architecte:

T. Fabeck

Tatiana Fabeck architectes 1, rue du Koerich L-8385 Koerich

Partie écrite

Dossier A4

Partie graphique

Plans Fabeck architectes

Phasage	-	PET_PAP_000
Plan masse insertion dans plan PAP de 1993	1/500	PET_PAP_110
Plan masse Lot E	1/500	PET_PAP_111_D
Implantation dans plan topographique	1/500	PET_PAP_112_D
Plan parking souterrain	1/500	PET_PAP_113_C
Calcul des surfaces	1/500	PET_PAP_114_C
Coupes 1,2	1/500	PET_PAP_211_C
Coupes 3,4,5	1/500	PET_PAP_212_C
[pour information		
Plans des logements	1/500	PET_APS_139]
Plans s+e consult ingénieurs-conseils		
Raccordement aux réseaux	1/200	19656-Réseaux-A



Partie écrite novembre 2003

La présente partie écrite du Projet d'aménagement particulier reprend dans sa majeure partie les grandes lignes directrices de la partie écrite du P.A.P. de l'architecte Michel Franck du 11 juin 1993.



Le but du projet actuel est d'adapter le P.A.P. approuvé par le conseil communal 1993, afin de mieux répondre aux données topographiques du terrain ainsi qu'aux besoins des futurs occupants .

En effet les grandes lignes du PAP 1993 ont été maintenues, cependant les implantations de bâtiments, les gabarits et les accès ont été adaptés.

Extrait du mémoire explicatif du 11 juin 1993 concernant le lot E :

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

« Le long du Rollingergrund, parallèle aux courbes de niveaux, des habitations adaptent la typologie existante.

En prolongation de l'axe d'angle, une résidence domine le plateau du terrain. Les courbes de la résidence dominent le plateau du terrain. Les courbes de la résidence et du bâtiment administratif au terrain A sont de même circonférence ; l'une convexe, l'autre concave mais répètent le vocabulaire formel du projet d'ensemble. L'entrée véhicule au terrain de même que l'accès au parking souterrain se fait soit par la rte d'Arlon, soit à l'embouchure du nouveau Rollingergrund. »



Objectifs et définitions du site

1) Gabarits et affectations.

Le P.A.P. actuel impose un gabarit maximal pour chacune des constructions ainsi que leurs affectations.

1.1. Zoning

Le P.A.P. impose les affectations pour chacune des constructions . Celles ci sont reprises dans la partie graphique.

Le lot E sera dédié à des logements et des bureaux, éventuellement quelques commerces de quartier.

1.2. Les alignements imposés.

Les alignements de constructions 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.

1.3. Emprises constructibles

Les emprises constructibles marquées d'un trait noir interrompu, constituent les limites extrêmes des constructions qui ne peuvent être dépassées.

Des décrochements , excroissances ou incisions telles que des loggias, baies vitrées ou fenêtres en saillie sont permis sans autant dépasser une saillie maximale marquée par ce trait noir interrompu.

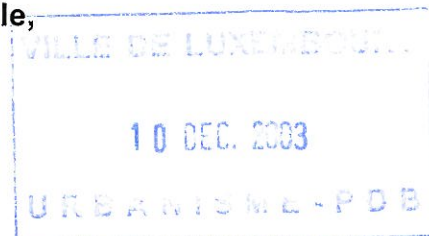
1.4. Niveaux

1.4.1. Nombre de niveaux

Le P.A.P. limite le nombre de niveaux pleins ainsi les étages en retrait pour chaque bâtiment ou pour chaque partie de bâtiment. Ce nombre est indiqué par l'abréviation NN et il est calculé à partir du niveau du rez- de-chaussée inclus.

1.4.2. 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, du jardin, ou du premier niveau avec jardin accessible côté sud.



1.4.3. Hauteur des niveaux

Le P.A.P. 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 ci-après

	commercial	habitation	mixte
Hauteur sous-plafond	2.60	2.60	2.60
Hauteur dalle - dalle	3.30	3.00	3.00

1.5. Niveau corniche

NC = hauteur de construction

Le P.A.P. impose le niveau maximum de corniche des constructions de type 3,5, IPS.
LE PAP actuel se définit par l'implantation de bâtiments dont le gabarit est défini par les coupes urbaines dans les pièces graphiques.

NCs : niveau de corniche supérieure

NCm : niveau de corniche intermédiaire

NCi : niveau de corniche inférieur.

Cette notion de corniche , supérieure, intermédiaire et inférieure n'existe pas dans le PAP 1993.

En effet l'ensemble du projet répond à une topographie complexe et la met en valeur dans un travail par strates qui se déclinent à travers les bâtiments en terrasses du côté Rollingergrund. Ces niveaux indiquent par bâtiment, les différents niveaux finis d'acrotère.

Ce niveau est indiqué par l'abréviation NC et dépasse le niveau de la dernière dalle de +/- 1.00m.

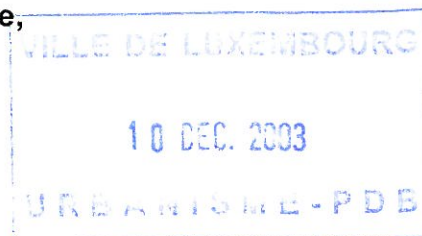
Les parapets sont obligatoirement en solide.

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 1.00, un rail métallique peut y être rajouté.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ch', 'ck', and 'AB'.



1.6. Niveau pergola NP

Le P.A.P. impose le niveau Pergola pour le bâtiment E1 . Ce niveau est indiqué par l'abréviation NP et dépasse le niveau de la dernière dalle de +/- 4.30. Les pergolas sont obligatoirement en solide.

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

1.7. 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.

2) Servitudes architecturales

2.1. Types de bâtiment

La partie écrite du PAP élaborée par Monsieur Franck décrit plusieurs types de bâtiments pour l'ensemble de la Place de l'Etoile.

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

Le lot E est concerné par les types suivants :

- a) Type 1 correspondant au bâtiment E1

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 donneront un aspect massif.

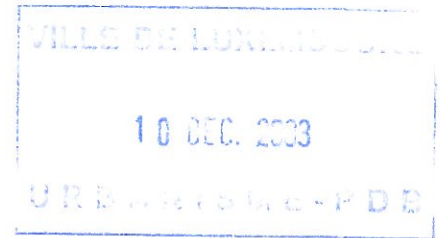
- b) Type 3 correspondant au bâtiment E2

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

- c) Type 5 concernant les bâtiments E3a ; E3b ; E3c ; E4 ; E5 ; E6

Bâtiment résidentiel T5

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



d) Type PS

Points sensibles

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.

2.2. Loggias et terrasses.

Les terrasses sont permises en périmètre de l'étage en retrait et leur profondeur ne peut être inférieure à 1.80 m.

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 1.80m.

La mise en place de balcons saillants par rapport à la façade devra être étudiée de manière à s'insérer de manière harmonieuse .

2.3. Baies vitrées & fenêtres

A partir du deuxième niveau, les baies vitrées et fenêtres en saillie sont permises aux endroits indiqués par l'emprise constructible. Elles sont possibles pour toutes les constructions d'habitations et surtout en façade Nord et Est.

2.4.Végétation

Vivre dans le parc

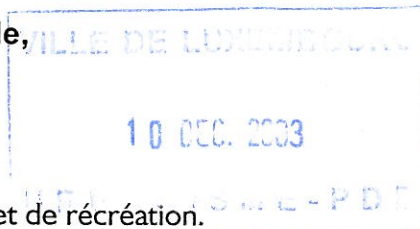
Les espaces publics seront bordés d'arbres. Les bâtiments destinés au logements sont situés dans un parc à l'abri du bruit de la rte d'Arlon. Ce grand parc confère aux habitations et bureaux une grande qualité de vie.

Un espace public à l'intérieur de l'îlot pourra être traité en place de jeux pour enfants dont l'accès est sécurisant vu que la route est en cul de sac. Située au point le plus haut cette place de jeux bénéficie d'un bon ensoleillement.

2.5. Passage public

Le PAP indique des passages piétons accessibles au public marqués par une couleur orange. Ces passages permettent la jonction entre l'espace public de la rue et l'espace semi-privé à

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ch', 'ck', and 'PF'.



l'intérieur des îlots et favorise le développement d'activités commerciales et de récréation.

Un morcellement renseigne sur les limites de propriétés entre les différents bâtiments.

2.6. Entrée piétonne

A titre indicatif, le PAP définit l'entrée principale de chaque bâtiment marqué par un triangle.

Les entrées indiquées montrent les implantations optimales mais peuvent varier légèrement pour s'adapter aux données précises de chaque projet sans pour autant dévier des intentions générales.

Les points ci-dessous expliquent les éléments ou le projet actuel optimise le PAP de 1993.

1. Voirie

La voirie desservant les différents bâtiments a été réduite en sa taille, en concertation avec la Ville de Luxembourg afin de mieux respecter le caractère résidentiel de l'ensemble.

Le rond-point à l'intérieur du lot E a été réduit et adapté aux besoins réels.

L'implantation de la rue a été revue en fonction des contraintes du terrain naturel et déplacée vers le sud.

Le tracé actuel dessert l'entité des bâtiments, aussi bien les bâtiments administratifs que les logements, hormis ceux qui longent le Rollingergrund dont l'accès des voitures se fait directement depuis celui-ci.

Le PAP 93 prévoyait un accès direct sur la rte d'Arlon. Cet accès n'existe plus.

Le projet actuel de voirie respecte les contraintes d'un terrain très complexe aux dénivellations importantes, en évitant un trop grand remodelage de la topographie ainsi que l'utilisation de murs de soutènement.

2. Logements

La géométrie des logements présente une plus grande flexibilité et une meilleure orientation.

Le bâtiment E3 a été fragmenté en 3 volumes E3a, E3b, E3c pour permettre des expositions multiples ainsi qu'un habitat plus humain en évitant l'effet barre du projet de 1993

Toutefois les volumes sont implantés de manière à respecter l'effet courbe décrit dans le PAP de 1993.



Afin de mieux s'intégrer par rapport à la topographie, il a été opté pour les constructions E4 et E5, E6 pour des bâtiments à toitures terrasses.

Les bâtiments E4, E5, E6, sont accessibles pour les piétons à partir de la même rue que le bâtiment E3a,b,c.

Disposés de manière perpendiculaire au Rollingergrund, ils disposent d'un meilleur ensoleillement que les bâtiments prévus dans le P.A.P. de 1993 et libèrent ainsi l'espace le long du Rollingergrund en atténuant l'effet de vis-à-vis.

Le même langage architectural, c-à-d. terrasses, toitures plates et étages en retrait a été adopté pour les bâtiments E3a E 3b, E3c.

C'est pour cette raison que nous avons introduit les notions de corniche, supérieure, intermédiaire et inférieure.

3. Bureaux

Les volumes de bureaux E1 et E2 respectent les alignements obligatoires du PAP 93 et ce pour être conforme à l'urbanisme des bâtisses environnantes. Les formes architecturales des deux bâtiments ont été simplifiées afin de permettre un fonctionnement interne flexible et adapté aux besoins d'aujourd'hui.

Les 2 volumes forment un ensemble et créent un front bâti de rue. Ils libèrent le cœur d'îlot. La place prévue originalement entre le Bâtiment E1 et E2 se développe maintenant à l'intérieur de l'îlot. Plus élevée que la circulation automobile celle-ci permet la création d'une belle place à l'abri des voitures et contribue à la vie sociale du quartier comme l'ont demandé la Ville de Luxembourg et l'Administration des Ponts et Chaussées.

Les accès à ces deux bâtiments ne se font plus depuis la rte d'Arlon, mais depuis la nouvelle rue qui relie le Rollingergrund à la route d'Arlon. Toutefois un chemin public travers le site et favorise la communication avec l'extérieur.

4. Parking

Le nombre de parkings s'élève actuellement à 212 places.

Ce nombre a été fixé par la Ville de Luxembourg .

Actuellement le nombre de parkings se divise de la manière suivante :

E1 40 pl

E2 40 pl

TOTAL Bureaux 80 places

E3a 12 pl

E3b 46 pl

E3c 16 pl

E4 9pl

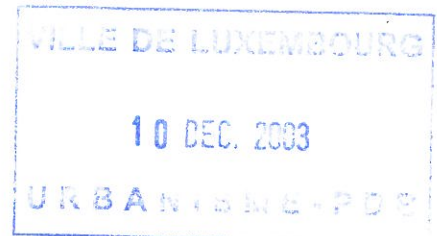
E5 9 pl

E6 8 pl

TOTAL Habitations 100 places

TOTAL Extérieur 32 places

Grand TOTAL 212 places



Les parkings n'excèdent pas une capacité de 46 emplacements et offrent ainsi des lieux plus humains qu'un parking collectif regroupant un plus grand nombre de parkings.

Les accès et sorties aux différents parkings sont visualisés sur le plan intitulé plan parking souterrain. PET_PAP_113.

Tous les parkings se situent en dessous des bâtiments pour permettre des surfaces perméables à l'eau et ainsi favoriser le développement du parc en garantissant la croissance des arbres.

Conclusion :

Le projet actuel favorise un langage de volumes simples sur un terrain à topographie complexe.

Au vu de ce qui précède, le PAP dans sa forme originale a dû être adapté.

Le projet actuel s'insère parfaitement dans l'urbanisme prévu par le PAP de 1993 aux autres lots de la Place de l'Etoile, comme le démontre le plan global modifié.

Ainsi la place du bassin de rétention reste cadrée car les alignements prévus le long de la route d'Arlon respectent les alignements avec les bâtiments avoisinants.

Le présent PAP respecte le PAP de 1993 en ce qui concerne :

- Les alignements
- Les surfaces
- Les affectations des surfaces
- La philosophie du projet



appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal du
23 juillet 2004
référence n° 82a/4/2003



appartient à l'approbation définitive
du conseil communal du
31 janvier 2005
référence n° 82a/4/2003

Les pièces graphiques suivantes sont joints à la présente:

Plans Fabeck architectes

Phasage	-	PET_PAP_000
Plan masse insertion dans plan PAP de 1993	1/500	PET_PAP_110
Plan masse Lot E	1/500	PET_PAP_111_D
Implantation dans plan topographique	1/500	PET_PAP_112_D
Plan parking souterrain	1/500	PET_PAP_113_C
Calcul des surfaces	1/500	PET_PAP_114_C
Coupes 1,2	1/500	PET_PAP_211_C
Coupes 3,4,5	1/500	PET_PAP_212_C
[pour information]		
Plans des logements	1/500	PET_APS_139]
Plans s+e consult ingénieurs-conseils		
Raccordement aux réseaux	1/200	I9656-Réseaux-A