

VILLE DE LU:
26 AOÛT 1996
SERVICE D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

"RE'MERWE EST"

1ère PHASE

PARTIE ECRITE

Le présent document fait l'objet
de ma décision du **6.8.96**
référence **N 224**

Le Ministre de l'Intérieur


Michel WOLTER



Appartient à la délibération
du conseil communal du **10 JUIN 1996**
2 JUIN 1996 No. **126/3/96**

1. EXPOSE DES MOTIFS

Les progrès réalisés dans l'aménagement du Plateau de Kirchberg depuis 1989, l'évolution des mentalités et partant des attentes de la clientèle ainsi que les données du marché immobilier induisent quelques adaptations du projet d'aménagement approuvées en janvier 1990.

L'urbanisation du plateau de Kirchberg a progressé depuis la mise au point du projet d'aménagement. Le quartier bancaire et la réalisation du centre commercial ont créé les espaces nécessaires à l'expansion du secteur tertiaire et commercial. Le secteur Re'merwé devient alors un quartier exclusivement dédié à l'habitat.

La réalisation de l'arboretum en lisière du projet amène un espace vert structuré aux portes du quartier. L'affectation exclusive à l'habitat permet de prolonger cet aménagement de verdure dans le quartier Re'merwé. Depuis quelques années, les attentes de la clientèle en matière de qualité de l'environnement se sont fortement accrues. L'arboretum et, à sa suite, le réaménagement du projet qu'il permet, sont en mesure d'y répondre.

Le marché immobilier a évolué depuis la fin des années 80. Un programme dont les appartements ont en moyenne 180 m² ne permet pas de constituer une composition équilibrée de résidents. Une nouvelle demande se fait jour; elle émane de ménages pensant à un retour en ville au détriment de leur villa devenue trop grande au départ des enfants. Cette demande se porte sur des appartements confortables mais dépassant rarement les 150 m². L'euphorie de la croissance économique sans fin, caractéristique de la fin des années 80, a fait place à une approche plus prudente du consommateur. Des appartements d'une surface de 180 m² en moyenne ne s'écouleraient que très, très lentement et étaleraient la réalisation du projet sur une trentaine d'années dans un chantier interminable avec, à la clef, une population trop homogène.

Enfin, les volumes et gabarits de certains immeubles ont été adaptés à la lumière des projets lauréats du concours entre architectes organisé par le Fonds d'Aménagement et d'Urbanisation du Kirchberg en 1990.

Ces motifs ont inspiré l'adaptation du projet de 1989.

1. Emprise au sol

- 1a La surface d'emprise au sol indique les limites à l'intérieur desquelles il est permis d'implanter le bâtiment.
- 1b Dans l'utilisation des emprises maximales, les alignements suivants sont à respecter:
- façades sur rue des immeubles 5 et 14 à 17
 - façades sur rue respectivement des immeubles 9 et 10, 11 et 12 avec les façades latérales des immeubles 3,4 et 13
 - façade sur rue du 13 avec la façade latérale du 8
 - façade sur cour du 13 avec la façade latérale du 17
 - façades sur cour des immeubles 1 et 3 ainsi que des 2 et 4
- L'alignement se mesure aux angles des immeubles. Il ne préjuge pas des reculs ou saillies animant la façade.
- 1c Doivent avoir une emprise identique, respectivement, les immeubles 1 et 2, 9 à 12, 14 à 17
- 1d Le volume bâti des immeubles 6,7 et 8 peut être interrompu en quatre endroits maximum à condition qu'un élément architectural relie les corps de bâtiment.

2. Nombre de niveaux

Il s'agit des niveaux en élévation (rez-de-chaussée + étages) qu'il est permis de construire.

Le nombre de niveaux pleins est de 5. Les immeubles 5 et 14 à 17 comportent un niveau supplémentaire en rez-de-jardin.

Un niveau partiel supplémentaire est autorisé pour les superstructures telles que cabanons d'ascenseur, installations techniques à condition qu'il ne dépasse pas 30% de la surface d'étage.

Les étages supplémentaires en retrait habités sont interdits. Est considéré comme étage en retrait, la construction de terrasses contigües sur plus de deux façades entières.

3. Hauteur maximum à la corniche

Il s'agit de la hauteur maximum à la corniche, mesurée comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade, qu'il est permis de construire.

Dans certains cas, le niveau zéro est déterminé en valeur absolue afin d'éviter toute confusion.

4. Surface totale hors oeuvre

Il s'agit de toutes les surfaces de plancher mesurées hors-oeuvre et situées hors-sol qu'il est permis de construire.

La surface d'un niveau partiel technique éventuel n'est pas considérée dans le calcul de la surface totale hors-oeuvre.

Afin d'obtenir des volumes plus variés, la STHO est inférieure à l'emprise au sol multipliée par 5 niveaux.

2. MODIFICATIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AU PAP APPROUVE

Le premier changement concerne l'abandon du plafond de 80 logements à l'ha. Cette disposition faisait partie de l'arsenal réglementaire de la Ville à l'époque de l'élaboration du pap en 1989. La Ville elle-même a abandonné ce critère dans le nouveau Plan Général d'Aménagement.

La seconde modification notable concerne les parkings souterrains. Pour répondre aux besoins de sécurité des futurs résidents, le principe des garages collectifs sous la voie publique est abandonné au profit de garages situés sur les parcelles privées. Le même objectif de sécurité est poursuivi à travers la limitation des parkings à 1 seul niveau. Tous ces parkings souterrains sont toutefois regroupés autour de quatre rampes d'accès pour éviter les nuisances que celles-ci représentent en termes de bruit et d'impact visuel.

Cette modification engendre une clarification des titres propriété. A quelques exceptions près, il n'y a plus de propriété privée située sous une voirie publique avec les questions de responsabilité que cela aurait pu entraîner à long terme. Par ailleurs, cette modification ouvre la voie à un aménagement plus classique des réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en énergie.

Le tracé de la voirie ne se distingue que légèrement du plan approuvé. D'une part, le caractère purement résidentiel du quartier permet une réduction de la surface scellée et la plantation d'arbres sur le domaine public. D'autre part, l'évolution du schéma de circulation sur le Plateau du Kirchberg entraîne la suppression du giratoire prévue à l'entrée du quartier.

Le projet modifié n'augmente pas la surface construite, mais procède à une répartition légèrement différente entre les immeubles, à la lumière des résultats du concours entre architectes.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

3.1. Logement et activités tertiaires

Les immeubles seront à usage exclusivement résidentiel.

Des cabinets de professions libérales ne pourront s'installer qu' en rez-de-chaussée et à condition d'avoir un accès extérieur séparé.

3.2. Densité:

Le coefficient d'utilisation (CU) est de 1,19. Il est le rapport de la STHO (surface totale hors oeuvre) à la surface nette théorique des terrains, représentant 75% de la surface des terrains couverts par le pap.

La STHO est fixée à 39.080 m²; la surface attribuée à chaque immeuble a un caractère indicatif étant entendu que leur addition ne peut dépasser la STHO globale.

3.3. Stationnement

Le nombre de places de parkings souterrain est de +/- 470 sans qu'il puisse globalement représenter moins de 1,3 places par logement.

Les parkings en surface sont au nombre de 90.

3.4. Charges architecturales:

2. Traitements d'angles

Des traitements architecturaux peuvent mettre en valeur des angles de bâtiments si leur mise en évidence se justifie.

3. Superstructures

Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans le concept architectural.

4. Pignons nus

Les pignons nus non traités architecturalement ne sont pas autorisés.

5. Poubelles et containers

Une attention particulière est à porter à l'emplacement des poubelles et containers. Ces derniers ne doivent présenter aucune gêne pour le voisinage.

6. Clôtures

Les parcelles seront limitées sur la façade rue par des murets et socles d'une hauteur de +/- 60 cm et par des haies sur la limite postérieure des immeubles 1,5, 14 à 17.
Toute autre forme de clôture est interdite.

7. Façades et toiture

Les couleurs et matériaux de façades des différents immeubles seront coordonnés entre les différents immeubles.

Les corniches peuvent avoir une saillie sur l'alignement de la façade, dépassant la limite prescrite au règlement des bâtisses tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle.

8. Balcons

La surface des balcons peut dépasser le dixième de la surface de la façade tout en respectant la profondeur maximale de 1,50 m.

Des terrasses peuvent être aménagées au rez-de-chaussée à condition qu'elles ne dépassent pas le niveau de la **surface verte** et qu'un recul sur la limite de parcelle de 2 m soit respecté.

9. Emprise des garages

Les garages sont à implanter dans les emprises relevées dans la partie graphique. Ils seront tous situés en sous-sol.

Les rampes attenant aux immeubles 1 et 2 sont couvertes **d'un écran de verdure**.

Un élément architectural à définir précède l'accès à la rampe entre les bâtiments 3 et 4.

10. Nombre de logements

Le nombre maximum de logements est de 356. Il peut varier de 5% dans le respect du ratio de parkings défini sub. 3.3.

4. REPERES D'URBANISME

4.1. Les surfaces

Surface totale du PaP:	42.710 m2	100%	43.475 m2	100%
dont	pap 1989		nouvelle répartition	
Surface nette des places à bâtir	25.960 m2	61%	29.455 m2	68%
Surface totale de terrains public	16.750 m2	39%	14.020 m2	32%
<hr/>				
Surface totale de terrain public	16.750 m2	39%	14.020 m2	32%
dont				
Espaces de verdure	4.485 m2	10,5%	5.445 m2	12.50%
Voirie	12.265 m2	28,5%	8.575 m2	19.50%
<hr/>				

Le périmètre du pap augmente légèrement du fait de l'intégration du terrain destiné au giratoire.

La surface nette des places à bâtir augmente du fait d'une réduction de la voirie dont la conception a été adaptée à un quartier purement résidentiel.

De façon concomitante la surface publique diminue mais reste largement au-dessus des 25% retenus par la loi sur l'aménagement des villes. C'est la voirie qui diminue alors que les espaces verts augmentent par rapport au projet d'origine.

Le déplacement du parking commun central permet l'aménagement d'un lac au centre du projet. Conçu comme un biotope, il récoltera l'eau de pluie des toitures avant de la laisser s'infiltrer dans le sol. Il constituera un écosystème en soi avec des plantations spécialement dosées et composées. Il tombe dans le domaine de la copropriété.

Un plan vert sera établi pour l'ensemble du domaine. L'entretien des surfaces vertes de tous les immeubles se fera en commun par disposition expresse et irréversible dans les actes de base constitutifs des copropriétés.

4.2. Coefficient maximum d'utilisation

Le coefficient d'utilisation est de 1,19 soit en deça du CMU de 1,5 arrêté par le plan général d'aménagement de la Ville en vigueur en 1989, date du premier pap Re'merwé.

La distribution des volumes et surfaces est la suivante:

No. du bâtiment	STHO indicative	Nombre de niveaux	Hauteur à la corniche
	m2		m
1	2130	5	17,50
2	2130	5	17,50
3	3370	5	17,50
4	3370	5	17,50
5	3780	6	16,50
6-8	4400	5	16,50
9	2300	5	16,50
10	2300	5	16,50
11	2300	5	16,50
12	2300	5	16,50
13	3700	5	17,50
14	1750	6	16,50
15	1750	6	16,50
16	1750	6	16,50
17	1750	6	16,50

5. Les documents graphiques

- Plan de situation au 1/500e
- Schéma de circulation au 1/500e
- Plan des niveaux et assainissement au 1/500e
- Coupes de principe au 1/500e et 1/50e
- Plan des caves et locaux techniques