



Référence: 18791/24C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 11/06/2020
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

Commune de HESPERANGE

PROJET

Plan d'aménagement particulier 1531
« AXS Scillas »

N°

DOCUMENT

Partie écrite

DATE

21/02/2020

**Version coordonnée du 21/02/2020 modifiant
la version du 16/10/2019**

MAITRE D'OUVRAGE

S.I.H.

SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT DE HOWALD S.A.R.L.
83, GRAND'RUE
L-1661 LUXEMBOURG

PLANIFICATION

Beiler François Fritsch

Beiler François Fritsch s. à r. l.
35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg



ENGINEERING THE FUTURE TOGETHER

Schroeder et Associés,
8, rue des Girondins L-1626 Luxembourg

Table des matières

A. GENERALITES	3
B. PRESCRIPTIONS.....	3
I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	3
I.1. Délimitation du domaine public communal	3
I.2. Espaces verts.....	3
I.3. Voies de circulation et places publiques	4
I.4. Emplacements de stationnement public	4
I.5. Approvisionnement et évacuation	4
Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	4
I.6. Modelage du terrain	4
II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	5
II.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	5
II.2. Mode d'utilisation du sol	5
Prescriptions particulières des fonctions	5
II.3. Degré d'utilisation du sol	7
II.3.1 Surface construite brute	7
II.3.2 Emprise au sol	7
II.3.3 Surface pouvant être scellée	7
II.3.4 Espaces verts privés	7
II.3.5 Surfaces constructibles	8
II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements	8
II.3.5.2 Saillies par rapport aux façades	8
II.3.5.2.1 Avant-corps clos et balcons	8
II.3.5.2.2 Coursives	8
II.3.5.2.3 Débords de toiture	8
II.3.5.2.4 Installations techniques	8
II.3.5.2.5 Éléments architecturaux	9
II.3.5.2.6 Cours anglaises	9
II.3.5.2.7 Auvents et marquises	9
II.3.5.3 Retraits par rapport aux façades	9
II.3.5.3.1 Loggias	9
II.3.5.3.2 Arcades	9
II.3.6 Reculs	10
II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol	10
II.3.8 Hauteurs des constructions	10
II.3.9 Type des constructions	10
II.3.10 Type de dépendances	10
II.3.10.1 Dépendances dans les espaces libres	10
II.3.10.2 Dépendances en toiture	10
II.3.11 Unités de logements	11
II.3.11.1 Type et nombre d'unités logements	11
II.3.11.2 Les typologies et mixité de logements (hors logements à coût modéré)	11
II.3.11.3 Logements à coût modéré	11
II.4. Accès	11
II.5. Forme des toitures	11
II.6. Emplacements de stationnement privé	12
II.6.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	12
II.6.2 Emplacements de stationnement pour vélos	12
II.7. Aménagement des espaces extérieurs privés	12
II.7.1 Espaces verts privés	12

II.7.2 Plantations	12
II.7.2.1 Haies	13
II.7.2.2 Arbustes.....	13
II.7.2.3 Arbres	13
II.7.3 Espaces pouvant être scellés.....	14
II.7.4 Éléments pare-vue	14
II.7.5 Gestion des déchets	15
II.8. Modelage du terrain.....	15
II.8.1 Murs de soutènement.....	15
II.8.2 Talus	15
II.9. Clôtures	15
II.10. Matériaux et couleurs	16
II.10.1 Revêtement de sol	16
II.10.2 Traitement des façades.....	16
II.10.3 Les enseignes.....	17
II.10.4 Les toitures.....	17
II.11. Gestion des eaux pluviales et usées.....	17

A. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du plan n°1531_AR_PAP_55 002 H **Partie graphique PAP AXS Scillas_191016** et fait référence à la zone HW-NQ-01 de la MP09 « HOWALD GARE-SCILLAS-S03 », appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables. Le plan et les coupes de la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

La surface totale du PAP est de 23.044 m².

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

I.1. Délimitation du domaine public communal

La partie graphique reprend la délimitation des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics destinés à être cédés au domaine public communal.

Surface cédée au domaine public 9.567 m² (±41,5 %)

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal est fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.2. Espaces verts

Les différents espaces verts publics sont repris dans la partie graphique.

Les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution, tant que la localisation et la superficie sont maintenues.

Ils ne peuvent accueillir aucun aménagement, à l'exception de :

- murs de soutènement
- accès piétons
- équipement technique pour la rétention d'eau
- mobilier urbain
- réseaux enterrés d'approvisionnement et d'évacuation
- accès d'entretien ou d'intervention des services de secours

Les détails des espaces verts publics sont fournis dans le cadre de la convention d'exécution.

En outre, entre 2 et 10 arbres d'essences endémiques et rustiques devront être plantés dans les espaces verts publics directement associés à l'actuelle rue des Scillas.

Entre 9 et 15 arbres d'essences endémiques et rustiques devront être plantés dans les espaces verts publics de la rue liant l'angle Sud et l'angle Est du présent PAP. Ces zones de plantations doivent être drainées.

I.3. Voies de circulation et places publiques

Les différents types de voiries et de circulation sur le domaine public sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

Ils ne peuvent accueillir aucun aménagement à l'exception de :
- sorties de parking

Sur les chemins piétons / piste cyclables / zones piétonnes destinés à être cédés au domaine public, le long des limites Sud-Ouest des lots 1 et 2, des accès et des zones de livraisons sont autorisables pour les véhicules de livraisons inhérents aux besoins.

Les matériaux utilisés pour les revêtements au sol doivent être non réfléchissants.

I.4. Emplacements de stationnement public

Les emplacements de stationnement sur le domaine public sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

Le revêtement de sol pour les emplacements de stationnement doit être le même pour tous, scellé et non réfléchissant.

I.5. Approvisionnement et évacuation

Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP (voir annexe) reprend le tracé de la canalisation pour eaux pluviales y compris l'exigence de rétention requise ainsi que les débits autorisés.

Le tracé des eaux pluviales est repris dans la partie graphique à titre indicatif.

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées.

Le tracé des eaux usées est repris dans la partie graphique à titre indicatif.

Le détail des installations d'évacuation des eaux usées est fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.6. Modelage du terrain

Les cotes de niveaux existants et projetées des surfaces publiques sont reprises dans la partie graphique.

Les niveaux projetés peuvent être adaptés à la situation telle que construite.

La partie graphique reprend le gabarit du terrain existant en coupe et les niveaux des infrastructures publiques projetés, ainsi que les côtes de niveaux projetées. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

Un mur de soutènement est réalisé entre les infrastructures communales et le chemin ferré.

En outre, les murs de soutènement sont autorisables.

II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

II.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP prévoit la création de 3 lots privés constructibles.

La nomination et la surface de terrain à bâtir nettes de ces lots est indiquée dans les tableaux de « *Représentation schématique du degré d'utilisation de sol* » de la partie graphique.

Sous réserve de l'autorisation d'une demande de modification ponctuelle du présent PAP par les autorités compétentes, le morcellement ultérieur des lots est possible/autorisable.

II.2. Mode d'utilisation du sol

Un taux minimal de 15% de la surface construite brute est réservé à l'habitation.

Prescriptions particulières des fonctions.

Les sous-sols comprennent des emplacements de stationnement, des caves, des locaux d'archives et des locaux techniques. Les locaux techniques complémentaires peuvent être situés aux étages hors-sols et en toiture.

Lot 1

Le lot 1 est principalement dédié au logement. Le niveau I (par rapport à la rue des Scillas) peut accueillir des activités de commerces, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation. Des crèches y sont admises. Les niveaux II, III (par rapport à la rue des Scillas) peuvent accueillir des habitations, des activités de commerces, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation. Des crèches y sont admises.

Tous les étages supérieurs sont réservés pour l'habitation ou des services administratifs ou professionnels tels que des professions libérales ou des bureaux.

Le niveau I (par rapport à la rue des Scillas), directement accessible depuis l'extérieur, doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réceptions. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 40% de la surface brute de ce niveau.

Le niveau II (par rapport à la rue des Scillas), directement accessible depuis l'extérieur, doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réceptions. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 30% de la surface brute de ce niveau.

Dans les niveaux I et II, la surface brute cumulée dédiées aux activités bancaires, aux agences immobilières et aux agences d'assurances ne pourra dépasser 30% de la surface brute cumulée de toutes les fonctions ouvertes au public et aux visiteurs.

Lot 2

Tous les niveaux peuvent accueillir des services administratifs ou professionnels tels que des bureaux. Ils peuvent aussi accueillir des hôtels et des équipements de service public.

Les niveaux 1S, I, II et le dernier étage peuvent accueillir des restaurants et débit de boissons, ainsi que des activités de récréation.

Tous les étages situés au-dessus du niveau I peuvent accueillir des habitations.

Le niveau I, directement accessible depuis l'extérieur (notamment entre les lots 1 et 2), doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réceptions. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 25% de la surface brute de ce niveau.

Dans le niveau I, la surface brute cumulée dédiées aux activités bancaires, aux agences immobilières et aux agences d'assurances ne pourra dépasser 60% de la surface brute cumulée de toutes les fonctions ouvertes au public et aux visiteurs.

Lot 3

Le lot 3 est principalement dédié à des services administratifs ou professionnels.

Tous les niveaux peuvent accueillir des services administratifs ou professionnels tels que des bureaux. Ils peuvent aussi accueillir des hôtels et des équipements de service public.

Les niveaux 1S, I, II et le dernier étage peuvent accueillir des restaurants et débit de boissons, ainsi que des activités de récréation. Des crèches y sont admises.

Le niveau I du bloc 3.a, directement accessible depuis l'extérieur (notamment entre les lots 2 et 3), doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités

de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réception. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 10% de la surface brute de ce niveau.

Le niveau I du bloc 3.b, directement accessible depuis l'extérieur (notamment entre les lots 2 et 3 et rue des Scillas), doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réception. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 15% de la surface brute de ce niveau.

Le niveau I du bloc 3.c, directement accessible depuis l'extérieur (notamment rue des Scillas), doit comprendre des fonctions ouvertes au public ou aux visiteurs telles que des commerces, des activités de loisirs, des restaurants et des débits de boissons, des activités de récréation, des restaurants d'entreprises, des halls d'entrées, des lobbies, des centres de conférences, des auditoriums, des cafétérias, des salons de clientèles, des salles de fitness ou encore des salles de réception. La surface brute cumulée de ces fonctions doit être supérieure ou égale à 15% de la surface brute de ce niveau.

Dans le niveau I de chacun des blocs du Lot 3 (niveau I Bloc 3.a + niveau I Bloc 3.b + niveau I Bloc 3.c), la surface brute cumulée dédiées aux activités bancaires, aux agences immobilières et aux agences d'assurances ne pourra dépasser 60% de la surface brute cumulée de toutes les fonctions ouvertes au public et aux visiteurs.

II.3. Degré d'utilisation du sol

II.3.1 Surface construite brute

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute maximale pour chaque lot.

II.3.2 Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol maximale pour chaque lot.

II.3.3 Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface pouvant être scellée maximale pour chaque lot.

II.3.4 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces verts indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution.

L'aménagement des espaces verts privés est précisé dans l'article II.7 « Aménagement espaces verts privés ».

II.3.5 Surfaces constructibles

II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements

Les constructions, hors sol et en sous-sols, doivent s'implanter dans les différentes limites de surfaces constructibles et alignements prévues par la partie graphique du présent PAP.

II.3.5.2 Saillies par rapport aux façades

II.3.5.2.1 Avant-corps clos et balcons

Les avant-corps clos et balcons sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

A partir du niveau III, les avant-corps clos ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

Les balcons ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

La surface cumulée de tous les balcons d'un niveau ne peut pas dépasser 1/3 de la surface brute du niveau concerné.

II.3.5.2.2 Coursives

Les coursives sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.3 Débords de toiture

Les débords de toiture sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

Ils ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.4 Installations techniques

Les installations techniques autres que celles en sous-sol sont uniquement admissibles sur la toiture et doivent être regroupées. Ces installations regroupées doivent s'implanter dans

les limites de surfaces constructibles pour dépendances prévues par la partie graphique du présent PAP.

II.3.5.2.5 Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

La surface cumulée de toutes leurs projections horizontales sur la façade concernée ne doit pas dépasser 1/3 de la surface de la façade.

Ils ne peuvent pas dépasser une profondeur de 2 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.6 Cours anglaises

Les cours anglaises sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.2.7 Auvents et marquises

Les auvents sont autorisables à l'intérieur des fenêtres de construction prévues par la partie graphique du présent PAP. Les marquises ne sont pas autorisables.

Les auvents ne peuvent pas dépasser une profondeur de 5 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

II.3.5.3 Retraits par rapport aux façades

II.3.5.3.1 Loggias

Les loggias sont autorisables.

Elles ne peuvent pas dépasser une profondeur de 3 mètres à mesurer à partir du plan de la façade concernée.

La surface cumulée de toutes les loggias d'un niveau ne peut pas dépasser 1/3 de la surface brute du niveau concerné.

II.3.5.3.2 Arcades

Les arcades ne sont pas autorisables.

II.3.6 Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables pour chaque lot.

Le nombre de niveaux se réfère au terrain remodelé.

II.3.8 Hauteurs des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique définissent les hauteurs maximales des constructions pour chaque lot.

La hauteur maximum des constructions est définie par rapport à la hauteur de référence d'implantation pour chaque zone de construction :

- Lot 1 : 291,0 m
- Lot 2 : 295,5 m
- Lot 3 : 292,0 m

Ces hauteurs peuvent être adaptées suivant les niveaux définitifs des futures infrastructures et suivant la convention d'exécution du présent PAP, en accord avec l'administration communale.

Les dépendances en toiture telles que les installations techniques ne peuvent dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 4,00m.

II.3.9 Type des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le type de construction pour chaque lot.

II.3.10 Type de dépendances

II.3.10.1 Dépendances dans les espaces libres

Les dépendances dans les espaces libres ne sont pas autorisables.

II.3.10.2 Dépendances en toiture

Les terrasses de toit sont autorisées. Mise à part les dépendances sous formes d'ouvrage technique précisées dans l'article II.3.5.2.4 « Installations techniques », aucune construction n'est autorisable en toiture.

II.3.11 Unités de logements

II.3.11.1 Type et nombre d'unités logements

Les types et les nombres maximums d'unités logements sont repris par lot, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.11.2 Les typologies et mixité de logements (hors logements à coût modéré)

Afin de garantir une mixité de logements, devront être réalisés au minimum :

- 10 % d'unités de logement comprenant 3 ou 4 chambres à coucher ;
- 25 % d'unités de logement comprenant 2 chambres à coucher ;
- 30 % d'unités de logements comprenant 1 chambre à coucher.

Sauf dans le cas des studios, chaque unité de logement doit disposer d'une pièce de séjour accusant une surface nette de minimum 20 m². Chaque chambre à coucher doit accuser une surface nette de minimum 10 m².

II.3.11.3 Logements à coût modéré

10% de la surface construite brute dédiée au logement/habitation sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.

Afin de garantir une mixité de logements à coût modéré, devront être réalisés :

- Entre 30% et 40% d'unités de logement comprenant 3 ou 4 chambres à coucher ;
- Entre 30% et 40% d'unités de logement comprenant 2 chambres à coucher ;
- Entre 20% et 40% d'unités de logements, soit sous forme de studios, soit sous forme d'unités de logement comprenant 1 chambre à coucher.

Sauf dans le cas des studios, chaque unité de logement doit disposer d'une pièce de séjour accusant une surface nette de minimum 20 m². Chaque chambre à coucher doit accuser une surface nette de minimum 10 m².

II.4. Accès

La partie graphique reprend les deux accès carrossables au parking souterrain des lots 1 et 3.

II.5. Forme des toitures

Les formes des toitures sont reprises par lot, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du présent PAP.

II.6. Emplacements de stationnement privé

II.6.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Les emplacements de stationnement sont prévus dans les parkings souterrains collectifs situé sur les lots 1, 2 et 3.

Pour les différentes fonctions prévues, les emplacements seront réalisés selon la clé de répartition du plan d'aménagement général de la Commune de Hesperange.

2% des emplacements dans le souterrain devront être dédiés aux personnes à mobilité réduite.

Chaque unité de logement à coût modéré doit disposer d'un emplacement de stationnement en sous-sol.

II.6.2 Emplacements de stationnement pour vélos

Au minimum 20% du nombre d'emplacements pour vélos requis doivent être aménagés de plain-pied avec les aménagements extérieurs.

II.7. Aménagement des espaces extérieurs privés

II.7.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces verts privés indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution.

Les aménagements dans les espaces verts privés doivent s'orienter vers l'expression évocatrice de milieux naturels, voir écosystémiques.

II.7.2 Plantations

Les plantations doivent se composer d'essences rustiques et endémiques.

Une attention doit être portée sur le caractère mellifère des plantations.

Le choix des plantes doit s'orienter vers l'expression évocatrice de milieux naturels, voir écosystémiques.

Pour toute zone de plantation sur dalle, les épaisseurs de terre végétale doivent être suffisantes pour les plantations avec un minimum de 30cm de substrat.

Pour les prairies fleuries, il s'agit d'espèces communes, regroupées en un mélange écologiquement responsable.

Les plantes couvrantes, telles que les graminées, couvres-sol ou vivaces, sont fournies en pot et plantées avec une densité de 4 à 6 plants du m² suivant l'espèce.

Les essences de couvres-sol suivantes sont à privilégier :

Hedera helix, *Rubus tricolor*, *Vinca*.

Les essences de graminées suivantes sont à privilégier :

Calamagrostis epigejos, *Carex pendula*, *Deschampsia cespitosa*, *Izula sylvatica*, *Molinia caerulea*.

Les essences de plantes vivaces suivantes sont à privilégier :

Allium, *Anemone sylvestris*, *Dryopteris filix-mas*, *Euphorbia amygdaloïdes*, *Galium odoratum*, *Helleborus foetidus*, *Leucanthemum vulgare*, *Persicaria bistorda*, *Potentilla rupestris*, *Salvia pratensis*, *Salvia Verticalata*.

Les essences de plantes de milieu humide suivantes sont à privilégier :

Phragmites australis, *Iris pseudacorus*, *Lythrum salicaria*, *Butomus umbellatus*, *Typha latifolia*.

II.7.2.1 Haies

Seules les haies respectant les prescriptions suivantes sont autorisables :

- **Haies basses persistantes**

Ilex crenata, *Taxus baccata*.

- **Haies basses mélangées**

Ligustrum vulgare, *Ilex aquifolium*, *Crataegus monogyna*, *Carpinus betulus*, *Euonymus europaeus*

II.7.2.2 Arbustes

Les dimensions des arbustes à la plantation est fonction de la densité de plantation. Les arbustes concernés par les zones arbustives basses (3 à 4 plants m²) ont une force de 30/40 tandis que les arbustes concernés par les zones arbustives hautes (1 à 2 plants m²) ont une force de 60/80 .

Seules les essences d'arbustes suivantes sont autorisables :

Cornus sanguinea, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Hydrangea*, *Rosa*, *Ribes*, *Rubus*

II.7.2.3 Arbres

Aux endroits des arbres, l'épaisseur de terre végétale est de minimum 50cm.

Les arbres sont formés préalablement à la plantation soit formés en haute tige, soit formés en cépées multi-troncs.

La dimension des arbres à la plantation correspond à des forces de 18/20 ou 20/25 (diamètre du tronc mesuré à 1,20 de hauteur par rapport au collet de l'arbre). Les arbres sont fournis en motte grillagée.

La plantation d'arbre du présent PAP doit respecter les prescriptions suivantes :

- L'espace séparant les constructions des lots 1 et 2 doit être planté de 4 à 10 arbres haute tige, ou en cépée, de petite grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Cornus mas, Cornus controversa, Betula pendula, Fraxinus ornus
- L'espace séparant les constructions des lots 1 et 3 doit être planté de 4 à 10 arbres haute tige de petite ou moyenne grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Acer campestre, Betula pendula, Fraxinus ornus, Prunus avium, Gleditsia triacanthos, Alnus cordata, Coryllus colurna
- L'espace séparant les constructions des lots 2 et 3 doit être planté de 4 à 10 arbres haute tige de petite ou moyenne grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Acer campestre, Betula pendula, Fraxinus ornus, Prunus avium, Gleditsia triacanthos, Alnus cordata, Coryllus colurna
- L'espace séparant les constructions du Lot 2 et le Quai de Scillas doit être planté de 7 à 15 arbres haute tige de petite, moyenne ou grande grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Acer campestre, Acer platanoides, Quercus robur, Quercus palustris, Tilia cordata, Prunus avium, Robinia pseudoaccacia, Betula pendula
- L'espace séparant les constructions du Lot 3 et le Quai de Scillas doit être planté de 7 à 15 arbres haute tige de petite, moyenne ou grande grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Acer campestre, Acer platanoides, Quercus robur, Quercus palustris, Tilia cordata, Prunus avium, Robinia pseudoaccacia, Betula pendula
- L'intériorité formée par les fenêtres de construction des blocs du lot 3 doit être plantée de 10 à 20 arbres haute tige, ou en cépée, de petite grandeur.
Seules les essences d'arbres suivantes y sont autorisables :
Cornus mas, Sorbus aucuparia, Rhamnus frangula, Coryllus avellana, Crataegus monogyna, Mespilus germanica

II.7.3 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces pouvant être scellés indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution.

II.7.4 Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue sont autorisables pour une hauteur de ne dépassant pas 1,50 mètre à mesurer à partir du sol d'implantation concerné.

Les éléments de pare-vue doivent s'orienter vers l'expression évocatrice de milieux naturels avec privilégiation de matériaux bruts.

II.7.5 Gestion des déchets

Les emplacements pour les poubelles à l'air libre sont interdits.

Les locaux poubelles pour les immeubles collectifs sont intégrés aux volumes des constructions.

II.8. Modelage du terrain

Les cotes de niveaux existants et projetées des surfaces privées sont reprises dans la partie graphique.

Les niveaux projetés peuvent être adaptés à la situation telle que construite.

La partie graphique reprend le gabarit du terrain existant en coupe et les niveaux des infrastructures projetés, ainsi que les côtes de niveaux projetées. Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés. Ces derniers sont précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent.

II.8.1 Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisables.

La hauteur des murs de soutènement dépend des exigences des différences de niveaux. Les murs autoportants pour s'asseoir à différentes hauteurs sont également autorisés.

II.8.2 Talus

Les talus sont autorisables

La hauteur d'un talus ne peut dépasser 1 mètre à mesurer entre le niveau le plus bas et le niveau le plus haut qu'il relie.

II.9. Clôtures

Tous murets, toutes les clôtures, séparations physiques ou plantations servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont établies uniquement sur le domaine privé.

Le dispositif de clôture ne sera pas visible en tant que tel et sera intégré à des plantations. La clôture est soit plantée de plantations grimpantes et remplissant à court terme le dispositif, soit plantée d'une double haie intégrant en son sein le dispositif.

Il n'est pas autorisé de clôturer entre les constructions des lots 1 et 2, des lots 2 et 3 et des lots 1 et 3 afin d'y laisser le passage libre.

II.10. Matériaux et couleurs

Les couleurs doivent être choisies en fonction du contexte du site. Les immeubles sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue esthétique et de la conception architecturale.

II.10.1 Revêtement de sol

Les revêtements de sol sur les surfaces adjacent à l'espace public doivent être aménagés de manière cohérente et en harmonie avec le domaine public.

II.10.2 Traitement des façades

La matérialité, les teintes et la composition des façades visent une cohérence sur la totalité des lots sans exclure la diversité des traitements architecturaux. Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements de matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité.

Les teintes des façades sont à choisir dans les tons naturels.
Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

En préambule aux alinéas suivant, il est considéré par le terme :

- « ouverture » : toutes les surfaces laissant passer la vue telles que des fenêtres ou encore des portes vitrées. Les ouvertures comprennent le vitrage et les éléments de châssis.
- « place de la gare » : l'espace séparant les constructions des Lots 1 et 2.
- « venelle des Scillas » : l'espace de passage séparant les constructions des Lots 1 et 2 avec celles du Lot 3.
- « Quai des Scillas » : La voie Nord-Ouest longeant les Lots projetés du PAP et les chemins ferroviaires comme repris dans la partie graphique du présent PAP.

Concernant le Lot 1, le développé des plans de façades directement accessibles depuis la rue des Scillas doit comprendre un minimum de 50% de sa surface en ouvertures.

Le développé des plans de façades directement accessibles depuis la place de la gare doit comprendre un minimum de 30% de sa surface en ouvertures.

Concernant le Lot 2, le développé des plans de façades directement accessibles depuis la place de la gare doit comprendre un minimum de 40% de sa surface en ouvertures.

Le développé des plans de façades directement accessibles depuis le quai des Scillas doit comprendre un minimum de 25% de sa surface en ouvertures.

Concernant le Lot 3, le développé des plans de façades directement accessibles depuis la rue de Scillas doit comprendre un minimum de 40% de sa surface en ouvertures.

Le développé des plans de façades directement accessibles depuis la venelle des Scillas doit comprendre un minimum de 30% de sa surface en ouvertures.

Le développé des plans de façades directement accessibles depuis le quai des Scillas doit comprendre un minimum de 25% de sa surface en ouvertures.

Le développé des plans de façades directement accessibles depuis l'intériorité formée par les fenêtres de construction des blocs du lot 3 doit comprendre un minimum de 30% de sa surface en ouvertures.

II.10.3 Les enseignes

L'installation d'enseignes est admise, sous condition qu'elles soient intégrées à la façade.

Les publicités animées sont interdites.

Les câbles et gaines techniques ne peuvent être apposés sur les façades.

II.10.4 Les toitures

Les derniers niveaux des constructions sont dotés d'une toiture plate . Un minimum de 50% des surfaces cumulées de ces toitures plates, hors surfaces dédiées aux terrasses et aux panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques, devra être végétalisé.

Les toitures et les dépendances de toiture peuvent être équipées de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques.

II.11. Gestion des eaux pluviales et usées

Les espaces verts privés peuvent accueillir des installations de rétention et des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales (ex. : fossés à ciel ouvert, rigoles, cunettes etc.)

Si la configuration technique l'exige, les réseaux des eaux pluviales et des eaux usées canalisées en sous-sol peuvent passer sur l'emprises des lots voisins de celui à raccorder par biais de servitudes (strictement à l'intérieur du présent PAP).