

Partie écrite

Version coordonnée

Objet : Modification ponctuelle du PAP « An der Millen »

Commune : SCHIFFFLANGE

Parcelle : Section A de SCHIFFFLANGE, au lieu-dit « Rue Drusenheim », et inscrites au cadastre sous les numéros : 3948/13038 et 3966/13038

Maître d'ouvrage :



11, Avenue de la libération
L-3801 Schiffflange

Conception :

URBA Urbanistes s.à r.l
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP 10955



Préface partie écrite coordonnée

La présente partie écrite complète la partie écrite référence 16496/10C approuvée le 04/06/2012.

Auteur du projet initial :



Le texte surligné en bleu représente les modifications ponctuelles des prescriptions initiales.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

„ An der Millen“

ancien PAP „Nouvelle entrée de ville pour Schiffflange“

Commune de Schiffflange

PARTIE ÉCRITE COORDONNÉE

*avril 2011 modifié le 02 décembre 2011
modification ponctuelle décembre 2025*

jim clemes



PROJET
MOPO PAP „AN der Millen“
MAÎTRE D'OUVRAGE
Commune de Schiffflange

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier 'An der Millen' établi pour des fonds situés au lieu-dit 'im Moor' à Schiffflange.

Le plan d'aménagement particulier 'An der Millen' représente la première phase d'exécution du plan directeur «An der Millen», élaboré suite à la décision d'aménager un nouvel accès routier sous la voie ferrée dans le but de supprimer les trois passages à niveau et désenclaver le centre urbain.

Le plan d'aménagement particulier 'An der Millen' est complété d'un manuel paysager. Joint en annexe, celui-ci possède même valeur réglementaire que les parties graphique et écrite dudit plan d'aménagement.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du plan d'aménagement particulier 'An der Millen'. Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y afférents.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent document, le plan d'aménagement particulier reste soumis à la réglementation des zones mixtes à caractère urbain ainsi qu'aux règles générales d'urbanisme et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur de la commune de Schiffflange.

Le présent document fixe les règles destinées à l'aménagement des constructions projetées ainsi que des espaces extérieurs définis dans le périmètre du plan d'aménagement particulier. Dans le but de promouvoir une architecture qualitative et de conférer à l'ensemble du quartier un développement cohérent, les conditions exposées ci-après devront être respectées.

SOMMAIRE

I- Le mode et le degré d'utilisation du sol

1- Affectations

2- Densités

II- Les prescriptions spécifiques

1- Implantation

- 1.1- type et disposition des constructions hors sol et sous-sol
- 1.2- alignements obligatoires
- 1.3- saillies sur les alignements de façade
- 1.4- reculs

2- Concept architectural

3- Gabarits

- 3.1- niveaux autorisés
- 3.2- hauteurs maximales

4- Toitures

5- Parkings souterrains, stationnement sur fonds privés

6- Matériaux

- 6.1- façades
- 6.2- toitures
- 6.3- menuiseries extérieures

7- Installations techniques et locaux communs

8- Développement durable

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

- 9.1- surfaces libres
- 9.2- plantations
- 9.3- murs, haies et clôtures
- 9.4- espace minéral à usage public (lots 6 et 8)
- 9.5- modelage de terrain
- 9.6- piste cyclable

10- Aménagements extérieurs sur fonds publics

- 10.1 Mobilier urbain, essences végétales, matériaux
- 10.2 Les voies, places, trottoirs
- 10.3 Les espaces verts et de jeux
- 10.4 Les plantations
- 10.5 Les armoires réseaux et installations techniques

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

REGLEMENT PARTICULIER

I- Le mode et le degré d'utilisation du sol

1- Affectations

Le présent plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à un hectare, en application de l'article 29(5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, réserve 10% des logements construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. Nous précisons cependant que ces logements seront construits sur des lots dont la commune est propriétaire.

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en zone mixte à caractère urbain (ZMU). Il est destiné à la construction d'immeubles principalement réservés à l'habitat collectif (résidences).

Les rez-de-chaussée des lots 1, 2, 3, 4, 6 et 8 ainsi que les constructions B des lots 6 et 8, et le bâtiment A du lot 7, pourront héberger des établissements à caractère administratif, commercial, économique ou socioculturel (administrations, services à la formation, à la culture, au culte, commerces, restauration, petites et moyennes entreprises), pour autant que ceux-ci ne provoquent pas de nuisances excessives et soient compatibles avec l'habitat. Le premier étage du lot 1 ainsi que le rez-de-chaussée du bâtiment B du lot 7, pourront accueillir des services, professions libérales, bureaux, ne nécessitant pas une hauteur libre supérieure à 3m.

Les espaces extérieurs des lots 6 et 8 sont en partie destinés à l'aménagement d'un espace minéral prévu à l'usage du quartier.

Ces surfaces restent partie intégrante du domaine privé mais sont mises à disposition du quartier par l'établissement d'une servitude d'usage dont les conditions et modalités de réalisation seront à définir par une convention spécifique entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

Les lots 9, 10, 11, 12, 13 et 14 ne sont pas destinés à accueillir des immeubles, leur affectation est précisée dans les dispositions afférentes de la présente partie écrite respectivement de la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

2- Densités

Les constructions doivent respecter les valeurs maximales des coefficients d'occupation du sol (COS) et des coefficients maximum d'utilisation du sol (CMU) définis en partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Pour chacun des lots, la stricte observation de ces valeurs maximales, comme définies ci-dessus, garantit, sur l'ensemble du plan d'aménagement particulier, le respect des coefficients de densité applicables pour la zone mixte à caractère urbain (COS: 0.6 / CMU: 1.6) à laquelle est soumis le présent projet d'aménagement.

II- Les prescriptions spécifiques

1- Implantation

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique. L'implantation des volumes et l'aménagement des abords doivent tenir compte du relief remodelé (terrain projeté par le PAP).

1.1- type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions sont disposées en ordre non contigu à l'exception du bâtiment C du lot 7 (ordre contigu).

Le type, le nombre de niveaux et les hauteurs admissibles sont définis en partie graphique. Chaque construction pourra comporter des caves, parkings et locaux techniques en sous-sol.

Les limites maximales d'implantation des constructions principales sont marquées par un trait rouge discontinu. Les emprises des parkings souterrains sont délimitées par un trait bleu-clair discontinu et permettent également l'aménagement de terrasses sur le niveau supérieur, là où le plan d'aménagement le spécifie (cf. partie graphique). Les limites maximales d'implantation pour volumes secondaires sont indiquées par un trait bleu discontinu.

1.2- alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur minimum 80% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait rouge discontinu épais.

Alignement obligatoire



Limite maximale de surface constructible



Limite maximale de surface constructible (volumes secondaires)



Limite maximale d'emprise pour niveaux enterrés



1.3- saillies sur les alignements de façade

Les corps avancés sont autorisés à partir du premier étage (niveau R+1) pour autant qu'ils ne dépassent de plus de 1,00 m les alignements de façade. Ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et leur recul sur la limite latérale sera au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les corps avancés en saillie sur les alignements obligatoires sont interdits.

1.4- reculs

Les reculs sont définis par la distance entre la limite maximale de surface constructible, respectivement l'alignement obligatoire, et la limite de lot / parcelle ou de PAP. On distingue trois types de reculs : les reculs latéraux, avants et postérieurs. Ils sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales. Les reculs par rapport aux alignements obligatoires sont à respecter strictement.

2- Concept architectural

Les volumes sont regroupés en différentes typologies :

- les constructions des lots 1, 2, 3, 4, 5 et les constructions A des lots 6 et 8 sont de type insulaire, caractérisés par l'opposition de façades d'expression massive le long des axes routiers et de façades allégées en intérieurs d'îlots, ponctuées par le jeu d'éléments en retrait et en saillie.

- les constructions A et B du lot 7 se développent en longueur et doivent affirmer le statut de la nouvelle voie en tant qu'axe majeur pour la localité de Schiffflange. Le bâtiment rue de Hédange sert de raccord entre les maisons existantes et les résidences, il est de dimensions plus modestes et composé d'une articulation de volumes.

Le plan d'aménagement particulier préconise une architecture exempte de toute gratuité. Aucun détail superficiel (baies, lucarnes, auvents, jeux de matériaux, polychromie, murets, etc.) ne pourra prendre le pas sur la perception de la volumétrie des bâtiments.

3- Gabarits

3.1- niveaux autorisés

Le nombre d'étages pleins autorisés est indiqué en partie graphique. Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m (définition du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAP, annexe 1: terminologie).

Pour les constructions des lots 1 à 4, l'aménagement de quatre étages pleins et d'un étage supplémentaire en retrait est imposé. L'emprise maximale de ce dernier est définie en partie graphique.

Pour la construction du lot 5, 6, 8 ainsi que pour la construction A du lot 7, l'aménagement de trois étages pleins et d'un étage supplémentaire en retrait est imposé. Pour les constructions B du lot 7, l'aménagement de quatre étages pleins et d'un étage supplémentaire en retrait est imposé. L'emprise maximale de ce dernier est définie en partie graphique.

Pour la construction C du lot 7, l'aménagement de deux étages pleins est imposé. Les combles pourront être aménagés. Un volume secondaire pourra être érigé sur un ou deux niveaux dans les limites fixées en partie graphique.

3.2- hauteurs maximales

Les hauteurs maximales des constructions correspondent aux cotes indiquées en partie graphique (coupes 'a/a' et 'b/b'). Les hauteurs sont mesurées dès le niveau de l'axe de la chaussée, considéré au milieu de la façade. L'acrotère la plus élevée de l'étage en retrait est indiquée ainsi que l'acrotère du bâtiment proprement dit.

Les hauteurs des étages sont indiquées à titre indicatif (cfr partie graphique) et correspondent à la distance comprise entre les niveaux de sols. Les d'ascenseurs, cheminées et autres conduits techniques ne sont pas tenus de respecter les hauteurs prescrites et peuvent émerger des gabarits définis.

4- Toitures

Les constructions principales seront exclusivement couvertes de toitures plates ou toitures terrasses (pentes inférieures à 5°), à l'exception du bâtiment C du lot 7.

Pour ce bâtiment C du lot 7 est imposée une toiture à deux versants dont les hauteurs et pentes seront similaires à celles de la toiture de la maison voisine. Les lucarnes y sont autorisées dans le respect des règles générales d'urbanisme et, pour le pan de toit donnant sur la rue de Hédange, uniquement dans la zone d'emprise définie en partie graphique.

Les volumes secondaires (bâtiment C du lot 7) seront couverts de toitures plates ou toitures terrasses (pentes inférieures à 5°).

5- Parkings souterrains, stationnement sur fonds privés

Les constructions des lots 1 à 8 doivent être dotées de parkings en sous-sol, dans les limites des surfaces constructibles prévues à cet effet. Ces parkings seront construits sur un à deux niveaux, à l'exception des bâtiments A&B du lot n°6, dont les parkings pourront être construits jusqu'à trois niveaux. Les surfaces extérieure recouvrant les parkings enterrés feront l'objet d'aménagements soignés.

Les accès aux parkings en sous-sol ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier.

Doivent être prévus au minimum un emplacement de stationnement par logement ainsi qu'un emplacement par tranche de 75 m² de surface nette destinée à l'exercice d'activités à caractère commercial, économique ou socioculturel.

6- Matériaux

6.1- façades

La composition des façades, le choix et la teinte des matériaux restent soumis à l'avis préalable du bourgmestre.

Les façades seront équilibrées et sobres. Les façades situées sur les alignements obligatoires seront principalement habillées d'un enduit lisse. Béton vu, enduit lisse, bardages métalliques ou bois(de préférence non traité) sont vivement recommandés de même que, pour les socles, l'emploi de la pierre naturelle. Les enduits texturés sont proscrits. Minimum 30% de la surface de la façade, en dehors des baies de fenêtres, sera obligatoirement réalisée dans un matériau autre que de l'enduit lisse. Pour les bâtiments B des lots 6 et 8, cette utilisation est autorisée jusqu'à 100% de la surface de leurs façades pour la réalisation, le cas échéant, d'une double enveloppe.

Les autres façades seront d'expression plus légère. L'utilisation de matériaux tels que bois, bardage métallique, etc. est autorisée jusqu'à 100% de leur surface.

Les couleurs des façades devront être choisies dans des nuances allant du blanc au noir, avec tous les dégradés de gris allant du clair au foncé ainsi que les nuances d'ocre et de rouge. Tout emploi de briques, de carrelage de parement ainsi que de couleurs criardes est proscrit.

L'installation de panneaux photovoltaïques en façade sud est autorisée.

Les garde-corps seront réalisés soit en dur, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teintes similaires aux menuiseries extérieures.

6.2- toitures

Les toitures à versants seront réalisées en ardoise naturelle ou artificielle. Elles devront être de ton mat ou semi-mat. Les revêtements métalliques sont également autorisés.

Les toitures plates ou toitures terrasses devront être végétalisées (toiture végétale extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est souhaité. En cas d'installation de panneaux solaires en toiture, il conviendra de voir si le concept de toiture verte peut être maintenu en totalité.

Les matériaux isolants seront de préférence des matériaux écologiques.

6.3- menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

Les volets et persiennes en bois, de teintes neutres ou naturelles, seront préférés, les volets métalliques seront tolérés. Les volets en PVC sont proscrits.

7- Installations techniques et locaux communs

Les locaux techniques abritant les tableaux principaux et compteurs seront situés à front d'immeuble (rez-de-chaussée ou au niveau -1).

Dans les communs des immeubles d'habitat collectif, devront au minimum être aménagés un local pour vélos, un local pour poussettes ainsi qu'un local pour poubelles. Il conviendra de se référer aux règlements communaux en vigueur de la commune de Schiffange quant à leur agencement et leur dimensionnement.

Les souches de cheminée et autres installations techniques seront si possible regroupées, réduites par le nombre et le plus discrètement positionnées. Les gaines de conditionnement d'air et de ventilation (VMC, hottes, etc.) liées à l'activité d'établissements de restauration seront installées de manière à n'occasionner aucune gêne pouvant altérer la qualité de vie des habitants avoisinants: leur sortie sera assurée en toiture.

L'installation d'une antenne collective est à prévoir lors de la construction, elle se fera de la manière la plus discrète possible. La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques, de marquises, de panneaux solaires ou de tout autre élément pouvant altérer l'aspect des constructions est soumise à autorisation du bourgmestre. La pose d'antennes et de récepteurs paraboliques sur les façades principales est interdite à moins qu'il n'existe de meilleur positionnement pour une réception correcte.

La pose d'enseignes est autorisée sur les façades donnant sur les axes routiers et uniquement à hauteur des locaux à usage commercial ou économique. Elle reste soumise à autorisation du bourgmestre.

8- Développement durable

En matière de performance énergétique, le respect des normes et valeurs thermiques établies pour la classe de rendement énergétique B (cf. règlement grand-ducal du 30 novembre 2007) constitue le minimum imposé pour la construction d'immeubles d'habitation.

Dans le cas de la mise en place d'un réseau de chauffage urbain, la commune se réserve le droit de fixer, dans l'intérêt collectif, l'éventuelle obligation de se raccorder à celui-ci. Cette obligation sera évoquée s'il y a lieu, dans la convention entre parties lors de la vente du terrain.

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

9- Aménagements extérieurs sur fonds privés

9.1- surfaces libres

Les surfaces libres comprennent les zones d'affectation mixte (accès, stationnement, rampes, usage résidentiel), les terrasses, les sentiers, les espaces verts (jardins collectifs et aires de jeux) et les espaces minéraux prévus à l'usage du quartier (lots 6 et 8).

L'utilisation de revêtements hydrocarbonés est proscrite pour toute surface, exception faite des accès aux parkings souterrains.

Pour les revêtements stabilisés (hormis les accès aux parkings souterrains, marches et escaliers), l'emploi de revêtements écologiques est imposé. Pour les terrasses, l'emploi de revêtements écologiques est imposé.

Les zones d'affectation mixte définies en partie graphique représentent les surfaces maximales où l'aménagement de tout accès nécessaire à la desserte des constructions est permis. Y sont également autorisés le stationnement privé ainsi que l'aménagement de zones de rencontre, terrasses, chemins, espaces verts, etc. Les places de stationnement indiquées en partie graphique représentent l'aménagement maximum correspondant à cet usage. Leur emplacement peut légèrement varier en fonction des besoins.

Les espaces verts seront principalement engazonnés ou plantés. Pourront également y être aménagés les accès piétons aux constructions ainsi que les terrasses telles que prévues en partie graphique. L'aménagement de cabanons de jardin est interdit. Pour les lots 9, 10 et 11, l'aménagement d'accès carrossables au moyen de revêtements écologiques (type rasengitter, écopavés, grouine de Meuse, etc.) est autorisé.

9.2- plantations

Les plantations projetées sont représentées en partie graphique. Leur positionnement est indicatif, leur nombre est cependant considéré comme minimal. Types et modes de plantations autorisés et imposés sont définis dans le manuel paysager.

9.3- murs, haies et clôtures

Tout mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdit. Les murs de soutènement sont autorisés aux endroits prévus en partie graphique. Ils seront en pierre naturelle régionale ou présenteront un parement de pierres régionales (gabions, maçonnerie sèche ou traditionnelle). Leurs dimensions et emplacement sont approximatif, la représentation d'escaliers y reste indicative.

Les clôtures seront constituées de haies (hauteur maximale de 1,50 mètre), taillées et entretenues régulièrement. Les essences autorisées sont définies dans le manuel paysager. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Les haies situées en bordure du domaine public ne pourront déborder sur celui-ci.

Toute transition entre jardinets privés et espaces collectifs s'effectuera par le biais de haies basses, de rangées de graminées ou d'éléments discrets de séparation, constitués de structure légère et de teinte assortie aux châssis, ou de verre. Murs (exceptés les murs de soutènement prévus en partie graphique) et autres obstacles massifs sont interdits.

9.4- espace minéral à usage public (lots 6 et 8)

Les surfaces délimitées par les bâtiments des lots 6 et 8, définies en partie graphique comme places à usage public seront entretenues par les services communaux. Leur statut et leur aménagement feront l'objet d'une clause spéciale dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage ainsi que d'un projet détaillé à présenter en même temps que la demande d'autorisation pour la réalisation des infrastructures.

Ces surfaces seront essentiellement traitées comme espaces minéraux (placettes) et ne pourront être clôturés.

9.5- modelage de terrain

Les niveaux de terrain indiqués en partie graphique (courbes de niveaux maintenues et projetées) sont à respecter avec une tolérance de l'ordre de 50 cm. Les nivellements artificiels plus importants sont uniquement autorisés pour l'aménagement des accès aux parkings en sous-sol et des zones d'entrée des immeubles.

9.6- piste cyclable

Les lots 12 et 13 sont destinés à accueillir la piste cyclable ainsi que l'ouvrage CFL (rampes et escaliers d'accès au quai) qui profitera à l'ensemble de la collectivité. La piste cyclable traverse le site d'est en ouest et longe les quais CFL, elle est située en contre-bas des quais. Ces terrains appartiennent au domaine privé de l'état et des CFL et sont mis à disposition du public par le biais d'une servitude. Le revêtement envisagé pour la piste cyclable est le «terraway» ou un revêtement similaire comportant les mêmes caractéristiques de perméabilité.

10- Aménagements extérieurs sur fonds publics

10.1 Mobilier urbain, essences végétales, matériaux

Le choix du mobilier urbain, essences végétales et matériaux à mettre en oeuvre pour l'aménagement du domaine public sont définis au sein du manuel paysager qui se trouve à la fin de la partie écrite et en fait partie intégrante.

10.2 Les voies, places, trottoirs

Les revêtements hydrocarbonés seront tolérés exclusivement pour les nouvelles voies. Les placettes, les trottoirs et les chemins piétonniers feront l'objet d'autres revêtements, de préférence à haut pouvoir d'imprégnation (eaux de ruissellement).

10.3 Les espaces verts et de jeux

Les espaces verts délimités en partie graphique seront principalement engazonnés ou similaire (cf. manuel paysager). Les espaces de jeux pourront comporter des revêtements souples ne portant aucun préjudice au concept paysager.

10.4 Les plantations

Les plantations projetées sont représentées en partie graphique. Leur positionnement est indicatif, leur nombre est cependant obligatoire. Types et modes de plantations autorisés et imposés sont définis dans le manuel paysager.

10.5 Les armoires réseaux et installations techniques

Les armoires-réseaux de distribution et autres installations techniques seront harmonieusement intégrées dans les aménagements urbains et paysagers.

III- Les fonds destinés à être cédés à la commune

Sur l'étendue du plan d'aménagement particulier, 24% de la superficie totale des terrains seront cédés à la commune. Théoriquement, les infrastructures nécessaires pour ce seul plan d'aménagement particulier n'auraient atteint que 20%. Les 4% supplémentaires proviennent du fait du surdimensionnement des infrastructures pour répondre au statut de la nouvelle entrée de ville. Les différents propriétaires des terrains compris dans l'emprise du plan d'aménagement particulier obtiendront compensation pour ces 4% supplémentaires au prorata de leur apport au projet. Les modalités de cette compensation seront régies dans la convention à conclure avec la ville dans le cadre de la réalisation du projet. Cette convention traitant entre autre de l'attribution des lots aux différents propriétaires concernés.

Manuel paysager

PAP 'An der Millen'

Sommaire

- Espaces publics

- Circulation Page 1
- Végétation Page 2
- Revêtements Page 3

- Espaces publics/privés

- Aires de jeux Page 4
- Équipement et mobilier urbain Page 5

- Espaces privés

- Végétation Page 6
- Végétation suite Page 7
- Différences de niveaux et clôtures Page 8
- Cours, surfaces stabilisées Page 9
- (espace mixte)
- Cours vertes Page 10

Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces publics
Circulation

Principe d'aménagement

Le trottoir sera séparé de la chaussée par une file de pavés et une bordure en granit.

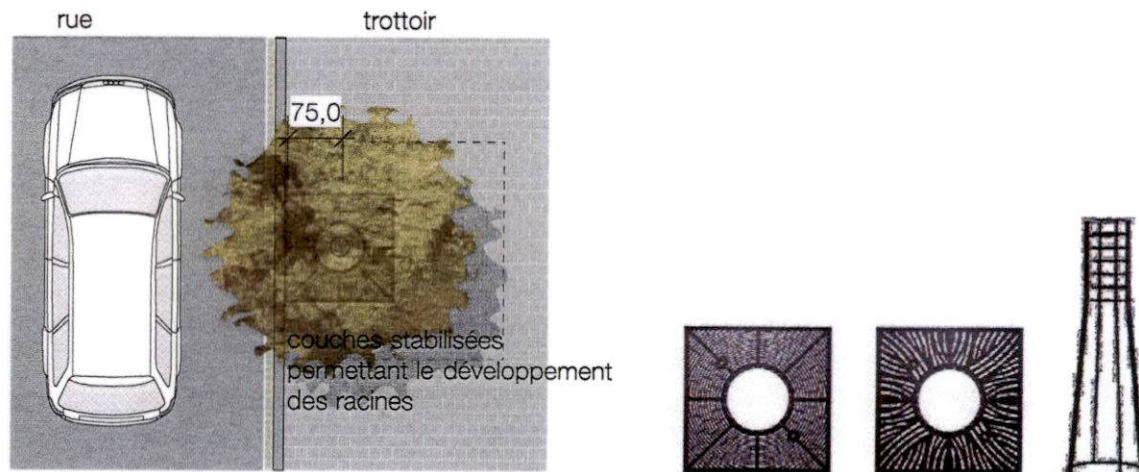
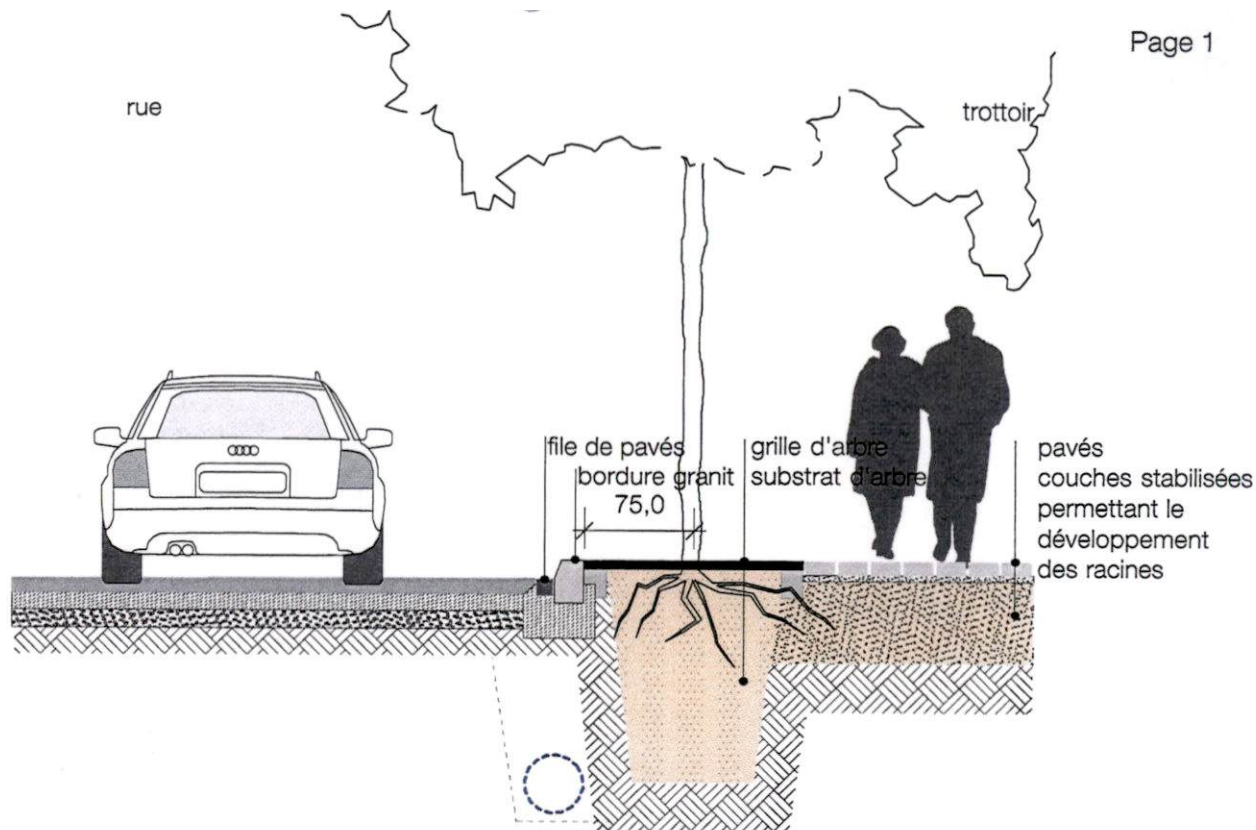
Technique de plantation des arbres

Pour protéger les racines des arbres contre leur extension les arbres doivent être plantés dans des grilles supportant une charge de voirie lourde de 5 tonnes. Les grilles en fonte doivent être boulonnées à des semelles circulaires en béton qui serviront à reporter les charges dans le sol sans compresser les racines d'arbre.

Pour l'entretien optimal des arbres, l'utilisation d'un substrat d'arbre spécial possédant de bonnes propriétés absorbantes et nutritives est requise. Au vu des propriétés d'absorption très faibles du sol présent, un drainage des plants d'arbres est requis.

Fiche technique grille d'arbre

par exemple ENTREPRISE Hess Form + Licht
Grille d'arbre CONCORD 5,0 - Q1500 / R620 - 4S
30.10012.4 MIT 1 STRAHLERÖFFNUNG
==> Avec 1 réservation pour projecteur ø 220 mm
En fonte grise massive
4 Segments vissés entre eux 2 orifices d'arrosage au total
Carré Ext. 1480 x 1480 mm/Int.ø 620 mm
Profondeur d'encastrement: 30 mm
Voirie lourde 5,0t
Poids: 176 kg
Avec perforations pour réception corset d'arbre Hess
Couleur: RAL 9011 - Noir graphite (peinture liquide)



Manuel paysager

PAP 'An der Millen'

Espaces publics
Végétation

Principe d'aménagement

Les espaces verts publics sont à réaliser en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes. Les bords des surfaces ne peuvent pas être plantés d'arbustes.

Arbres

Arbres à couronne lâche, feuillage caduc, paripenné et alterne de catégorie 1 et 2.

Périmètre du tronc : 20 à 25 cm

Variétés

par exemple

Fraxinus excelsior

Populus tremula

Robinia pseudoacacia

Gleditsia triacanthos

Sorbus aucuparia

Arbustes

Arbustes solitaires d'une hauteur de 1 à 3m.

Variétés

par exemple

Hamamelis en variétés

Corylopsis en variétés

Rosa en variétés

Spirea en variétés

Cotinus coggygria



Fraxinus excelsior



Populus tremula



Robinia pseudoacacia



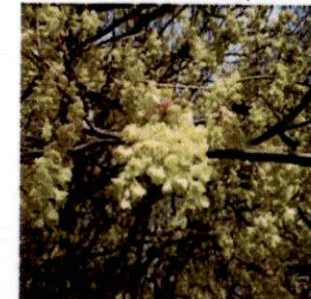
Gleditsia triacanthos



Sorbus aucuparia



Hamamelis



Corylopsis



Rosa



Spirea



Cotinus coggygria

Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces publics
Revêtements

Typologie/revêtements

Trottoirs :

Pavés en béton et rejointoiement avec propriétés drainantes.
La mise en forme et la couleur des pavés doivent s'associer
aux pavés en pierre naturelle de la mairie.

Rues :

Asphalte

Descentes de garage :

Dalle béton avec surface rugueuse antidérapante

Stationnement automobile :

Pavés joints gazon. La mise en forme et la couleur des pavés
doivent s'associer aux pavés des trottoirs.

Pistes cyclables :

Revêtement Terraway, s'accordant à la couleur du pavage.

Lot 9, lot 10 :

Stabilisation temporaire des accès, par exemple pavés gazon



pavés en béton



revêtements perméables



Terraway

Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces publics/privés

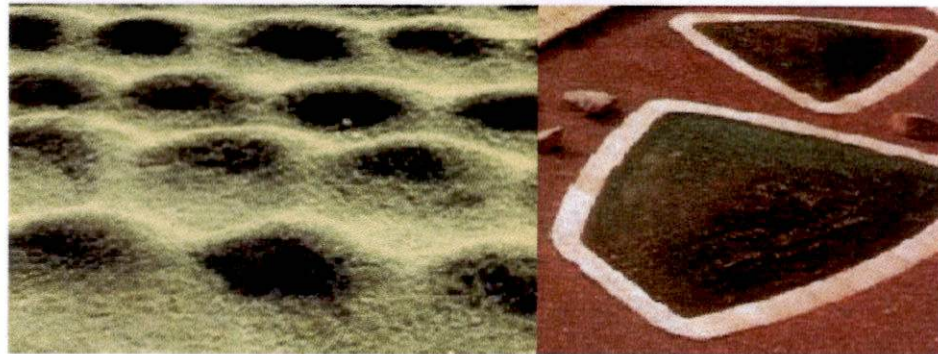
Aires de jeux

Principe d'aménagement

Les aires de jeu doivent faire partie intégrante des surfaces vertes et ne doivent pas être clôturées au sein de l'espace vert.

Les aires de jeu doivent être diversifiées et présenter un intérêt pédagogique. La présence de jeux polyvalents appropriés à diverses maturités d'âge pourra inciter les enfants au jeu.

En plus des infrastructures spécifiques au jeu, le caractère naturel des aires doit présenter un caractère récréatif, varié et se prêter lui-même au jeu.



Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces publics/privés
Équipements et mobilier urbain

Principe d'aménagement

Le mobilier urbain et les équipements adéquats aux usages seront à prévoir. Les zones piétonnes et les pistes cyclables devront plus particulièrement être pourvues d'un éclairage suffisant.

Le mobilier et les équipements doivent s'orienter vers un design linéaire et contemporain aux lignes sobres. Seule l'utilisation de métal/alliage métal éventuellement en combinaison avec le bois est autorisée pour les divers éléments d'équipement. Les éléments métalliques doivent être de teinte foncée (noir / gris anthracite)

Il faut veiller à ce que les éléments d'équipement soient sélectionnés à partir du même design ou que les différents designs s'accordent.



Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces privés
Végétation

Principe d'aménagement

Les espaces verts privés sont à réaliser à la manière des espaces verts publics, en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes. Pour délimiter les espaces, les surfaces privées seront plantées sur leur limites de haies taillées ou bien de rangées d'arbrisseaux hauts.

Le long de la rue de Moulin la plantation d'une haie est obligatoire. Des clôtures devront être intégrées à ces haies taillées sans en dépasser la hauteur.

La hauteur maximale pour haies et clôtures s'élève à 1.50m.

Les zones d'avant-jardins (bandes étroites entre immeubles et trottoirs) ne peuvent être clôturées. Elles seront plantées au minimum à 50% par des plantes couvrantes, arbrisseaux ou pelouse.

Haies/plates-bandes de graminées

Haies taillées avec hauteur maximale d' 1.50m avec ou sans clôture intégrée. Alternative : bandes de graminées.

Variétés haies

Acer campestre
Carpinus betulus

Variétés herbes graminées

par exemple
Miscanthus
Calamagrostis
Molinia



Acer campestre



Carpinus betulus



Miscanthus



Calamagrostis



Molinia

Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces privés
Végétation suite

Arbres

Arbres à couronne lâche, feuillage caduc, paripenné et alterne
de catégorie 1 et 2.

Périmètre du tronc : 20 à 25 cm

Variétés

par exemple

Fraxinus excelsior

Populus tremula

Robinia pseudoacacia

Gleditsia triacanthos

Sorbus aucuparia

Arbustes

Arbustes solitaires d'une hauteur de 1 à 3m.

Variétés

par exemple

Hamamelis en variétés

Corylopsis en variétés

Rosa en variétés

Spirea en variétés

Cotinus coggygria



Fraxinus excelsior



Populus tremula



Robinia pseudoacacia



Gleditsia triacanthos



Sorbus aucuparia



Hamamelis



Corylopsis



Rosa



Spirea



Cotinus coggygria

Espaces privés

Différences de niveaux et clôtures

Différences de niveaux

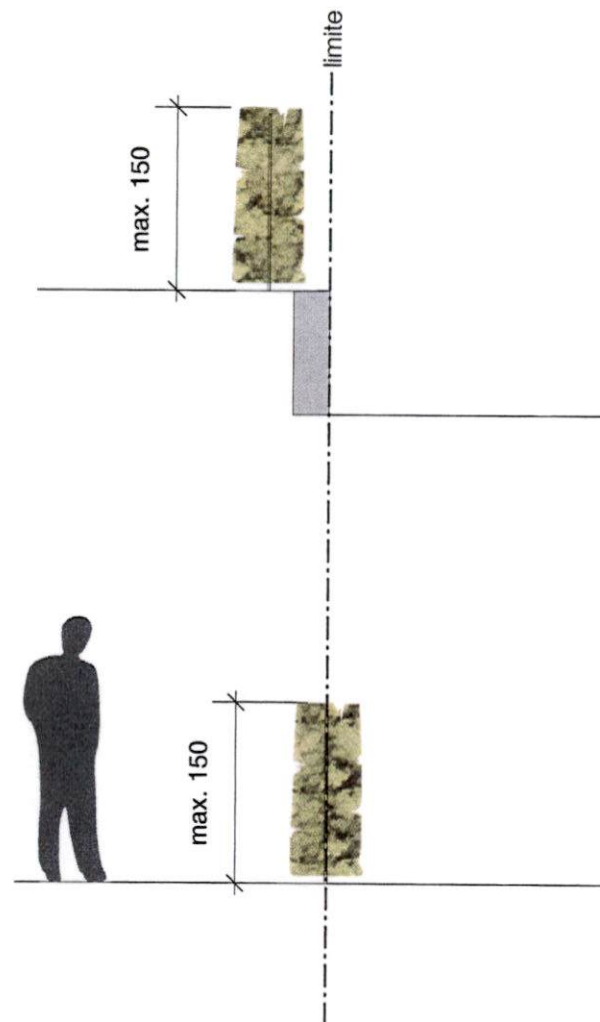
Les différences de niveaux seront comblées soit par des talus d'une inclinaison maximale de 1:2 ou bien retenues par des murs. Les murs dont la hauteur dépasse 50 cm doivent prévoir une sécurité antichute formée par une haie avec clôture intégrée.

Matériaux murs

Les murs seront en pierre naturelle régionale ou présenteront un parement de pierres régionales (gabions, maçonnerie sèche ou traditionnelle). Les murs en béton apparent sont interdits.

Clôtures

Les espaces privés peuvent être clôturés sur leurs limites, à l'exception des zones d'avant-jardins (bandes étroites entre immeubles et trottoirs). Des clôtures pourront être intégrées aux haies taillées sans en dépasser la hauteur. La hauteur maximale pour haies et clôtures s'élève à 1.50m.



Page 9

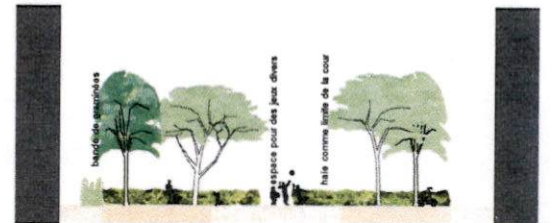
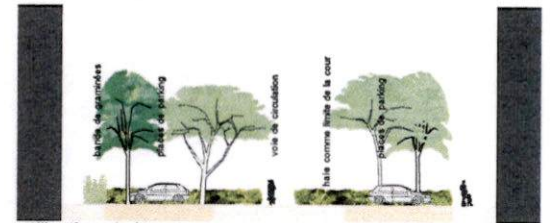
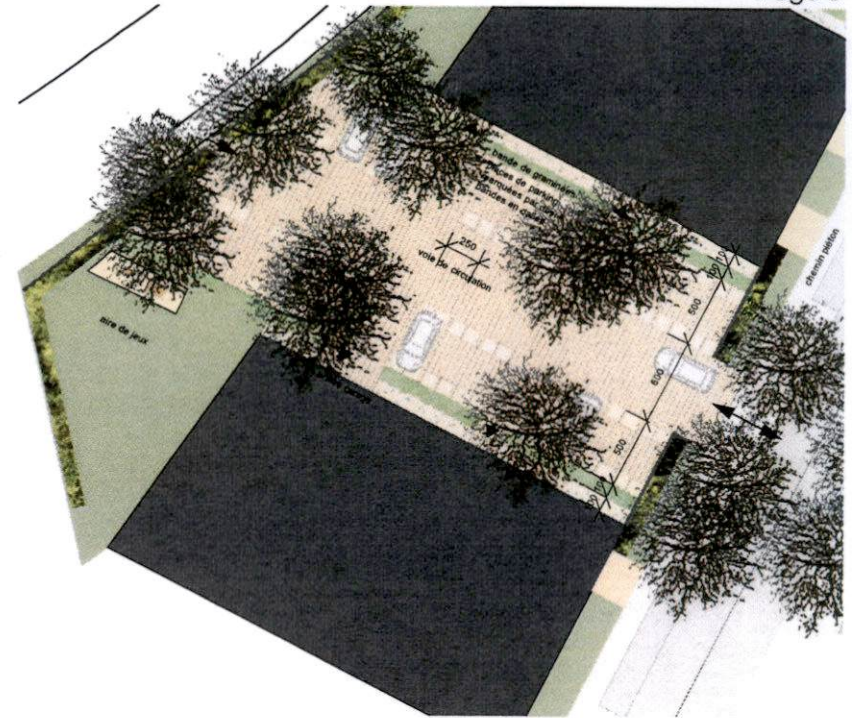
Cours, surfaces stabilisées (espace mixte)

Les cours stabilisées sont à réaliser sur une surface plane sans saillie de revêtement. Elles seront recouvertes de façon homogène avec des pavés ou dalles à joints épais.

Les surfaces plantées le long des immeubles seront plantées avec des herbes graminées. Les côtés restants de la cour seront plantés par des haies pour une délimitation spatiale. La cour sera plantée d'arbres comme l'indique le plan d'aménagement particulier.

Consulter volet « espaces privés/végétation/arbres »

Consulter volet « espaces privés/végétation/haies »



- utilisation de la cour comme aire de jeux ou point de ralliement (fêtes des voisins)

Manuel paysager PAP 'An der Millen'

Espaces privés Cours vertes

Principe d'aménagement

Les cours vertes seront jardinées et doivent constituer une surface verte proposant des usages variés aux habitants. Ainsi, des zones dédiées au jeu, à la communication et à la détente sont à aménager. Les cours vertes ne pourront être stabilisées que sur une surface maximale de 15%.

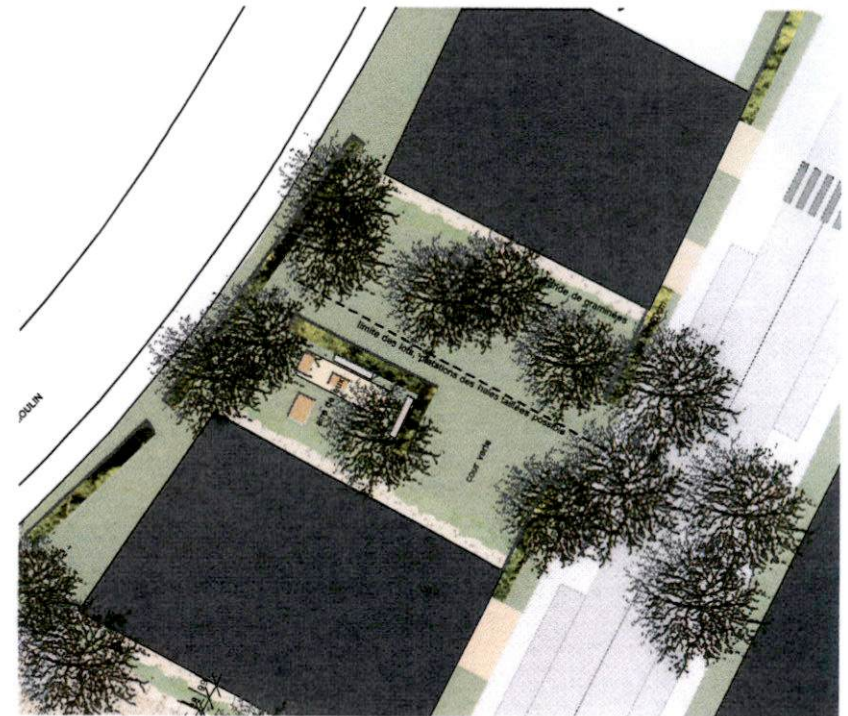
Des bandes de graminées le long des immeubles sont à aménager à la manière des cours stabilisées. Les cours seront plantées d'arbres.

Variétés arbres

Consulter volet « espaces privés/végétation/arbres »

Variétés haies taillées/ bandes d'herbes graminées

Consulter volet « espaces privés/végétation/haies »



utilisation de la cour
comme aire de jeux

réf.		m²	m²	m²	0,6	1,6	SCB		
ZMU	n°	superficie Lot	Emprise const.	retrait	COS	CMU	Surf. Brute const.	nbre de niv.plains	nbre résidence
Lot	1	988	415	275,5	0,42	1,96	1935,5	4	1
	2	948	354,4	219	0,37	1,73	1636,6	4	1
	3	1151	439,7	284,2	0,38	1,77	2043,0	4	1
	4	1237	595,3	407	0,48	2,25	2788,2	4	1
	5	984	380	235	0,39	1,40	1375,0	3	1
	Total lot 6	1774	811	476	0,46	2,10	3720,0	4	2
	bâtiment A		361	221			1665,0	4	
	bâtiment B		450	255			2055,0	4	
	Total lot 7	3145	1330	869,3	0,42	1,64	5167,4		3
	bâtiment A		472,5	302,5			1720,0	3	
	bâtiment B		582,8	385,5			2716,7	4	
	bâtiment C		274,7	181,3			730,7	2	
	Total lot 8	2490	761	478	0,31	1,41	3522,0	4	2
	bâtiment A		323	193			1485,0	4	
bâtiment B		438	285			2037,0	4		
	9	117	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
	10	115	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
	11	11	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
	12	310	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
	13	652	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
	14	29	0	0	0,00	0,00	0,0	0	0
réf.		m²	m²		0,6	1,6	m²		nbre
	n°	superficie Lot	Emprise		COS	CMU	Surf. Brute		
TOTAL		13922	5086		0,37	1,6	22188		12
Cession		4280							
		24%							
superficie PAP		18202							