
1. Portée du règlement

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 201043-13-000-001) du PAP.

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Caractère de la zone

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons de type unifamilial.

Des professions libérales ne gênant pas l'habitat sont admises.

2.2. Toitures

Les constructions sont couvertes de toitures plates.

Le type d'aménagement admis sur les toitures plates est détaillé sur la figure 1.

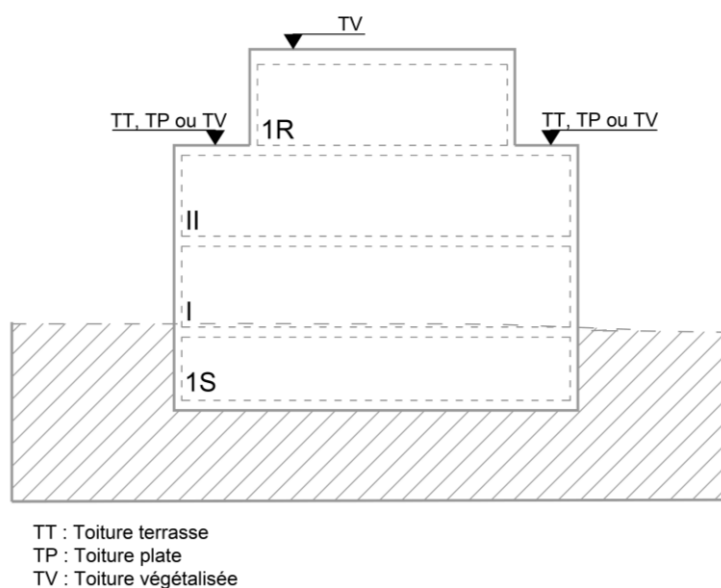


Figure 1 : Aménagements admis sur les toitures plates

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant. Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

Les dépendances de type garage ou carport sont couvertes de toitures plates végétalisées.

2.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances (garage ou carport) sont mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante (cote mesurée au milieu de la façade perpendiculairement à l'axe de la voirie).

2.4. Emplacements de stationnement

Les règles concernant le nombre d'emplacements de stationnement sont définies dans le « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » et/ou dans la partie écrite du « plan d'aménagement général » de la commune de Walferdange.

2.5. Abris de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un abri de jardin par logement est admise dans les reculs postérieurs ou latéraux, et en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors-tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 12 m² ;
- Le recul sur les limites latérales et arrières est de minimum 1,00 m.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de scellement du sol, de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

2.6. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses.

2.7. Murs de soutènement

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,00m.

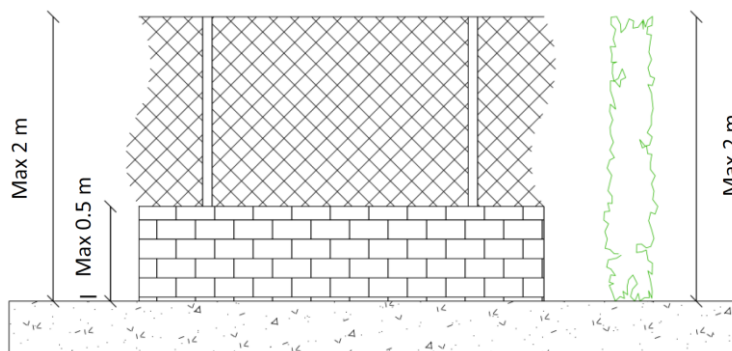
La hauteur maximale du mur de soutènement entourant la rampe d'accès au sous-sol du lot 5 est fixée à 3,00m.

Les murs de soutènement doivent présenter une finition sobre. Le béton vu (sans traitement de la teinte ou texture) et la maçonnerie apparente au mortier sont interdits.

2.8. Clôtures et murets

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres

Elles sont uniquement constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.



2.9. Pare-vues

Une coupure visuelle mitoyenne, (matériaux translucide, bois, panneau métallique non brillant ou similaire) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des rez-de-chaussée des unités de logement mitoyennes.

2.10. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié ponctuellement pour des raisons techniques ou architecturales.

2.11. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, ou escalier.

L'utilisation de matériaux drainant est recommandée pour l'aménagement de ces espaces.

Les « espace extérieur pouvant être scellé » figurant sur la partie graphique peuvent être modifiés ponctuellement pour des raisons architecturales ou techniques, sous réserve de respecter la surface de scellement maximale définie pour chaque lot.

2.12. Servitude écologique

Les lots sont grevés d'une servitude écologique destinée à la plantation de :

- Minimum un arbre et un arbuste sur les lots 2 à 4 ;
- Minimum deux arbres et un arbuste sur les lots 5 et 6.

Seules les plantations d'espèce non invasive et adaptée au site sont admises.

Les haies et arbustes d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 50 centimètres par rapport aux limites de propriétés.

Les arbustes dont la taille est supérieure à 1,50 mètre doivent respecter un recul de minimum 2 mètres par rapport aux limites de propriétés.

Les arbres de catégorie 3, tel que l'Erable champêtre, le Charme commun, le Merisier, l'Alisier blanc ou le Sorbier des oiseleurs, sont admis sur les lots dont la superficie est égale ou supérieur à 4 ares. Ceux-ci doivent respecter un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriétés.

2.13. Remblais / déblais

Un remblai de terre jusqu'à 1 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1 mètre en-dessous du terrain défini dans la partie graphique du PAP est admis.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux usées et pluviales se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié ponctuellement pour des raisons techniques ou architecturales.

3.2. Plantations

Seules les plantations non invasives et adaptées aux conditions stationnelles du site sont admises.

L'emplacement des arbres renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié ponctuellement pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères.

4. Dispositions complémentaires

4.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 22,58 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 27,20 % de la surface privée du PAP.

4.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1er, paragraphe 1er de l'article 29bis précité.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)		SCB minimale réservée au logement abordable		Nombre minimal de logements				Nombre maximal de logements			
					du marché libre		abordables		du marché libre		abordables	
1	550	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
2	425	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
3	415	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
4	420	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
5	510	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
6	525	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
7	400	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
8	400	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	1	u.		u.
Total	3.645	m ²	-	m ²	-	u.	-	u.	8	u.	0	u.

Senningerberg, le 23 mars 2026

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING