

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 151051-1/01k et 151051-02k) du PAP.

2. Caractère de la zone

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

Des activités commerciales, artisanales ou de services (bureaux, paramédical, etc.) ne gênant pas l'habitat sont admises.

3. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Les toitures plates des derniers niveaux peuvent être végétalisées.

Les toitures plates situées devant les niveaux en retrait peuvent être aménagées en terrasses accessibles.

Celles-ci doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisées dans un matériau transparent (verre, plexiglass ou similaire) ou métallique non brillant.

Les garages sont couverts de toitures plates.

4. Hauteur des constructions

En façade avant, les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade antérieure à partir du niveau de la rue projetée en limite de parcelle.

5. Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisant : deux emplacements par logement, dont un au moins est aménagée en garage.

6. 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 est admise uniquement pour les lots n°1 et n°8a, dans le recul postérieur, et en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,00 m ;
- La surface maximum est de 12 m² ;
- Il est implanté au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

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 l'emprise au sol et de la surface construite brute.

7. Murs et clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,20 mètre et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

Une coupure visuelle mitoyenne (panneau de bois ou similaires) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons jumelées. Les murs en maçonnerie sont interdits.

8. 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 est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

9. 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.

10. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

11. Servitude

Les lots n°2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8a sont grevés d'une servitude écologique de 3,00 m en fond de parcelle à l'ouest. Le lot n°8b est grevé d'une servitude écologique de 3,00 m à l'ouest et au sud.

12. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

13. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 14,06 ares du terrain brut à la commune.

Senningerberg, le 25 janvier 2019

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING