

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 (plans n° 151072-1-01 et 151072-1-02) 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. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade antérieure à partir du niveau de référence défini pour chaque lot dans la partie graphique.

4. Avant-corps et balcons

Les avant-corps et balcons sont uniquement admis sur la façade arrière.

Les avant-corps ne doivent pas dépasser l'alignement de la façade postérieure de plus de cinquante centimètres (0,50 m). La longueur des avant-corps ne doit pas dépasser de plus d'un tiers ($\frac{1}{3}$) la longueur totale de la façade postérieure.

Les balcons ne doivent pas dépasser l'alignement de la façade postérieure de plus de un mètre et vingt centimètres (1,20 m). La longueur des balcons ne doit pas dépasser de plus d'un tiers ($\frac{1}{3}$) la longueur totale de la façade postérieure.

5. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Les toitures plates des derniers niveaux sont végétalisées.

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

La hauteur à l'acrotère peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps pour les terrasses accessibles. Ce garde-corps a une hauteur minimum de 1,00 mètre et est réalisé dans un matériaux non opaque ou métallique non brillant.

Limite d'implantation de superstructures

Les superstructures réservées pour les installations techniques ainsi que les dispositifs tels que les panneaux solaires et photovoltaïques, matériel technique (ascenseur, ventilation...) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées de maximum deux mètres (2,00m).

6. Places de stationnement

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

7. Dépendances

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 dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur à la corniche ou à l'acrotère est de maximum 3,00 m par rapport au terrain remodelé ;
- 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) et en dehors de la servitude écologique ;
- 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, de la surface construite brute et de la surface de scellement du sol.

8. 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 d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

9. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif.

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

10. Surface consolidée

Accès carrossable et piéton

La surface définie en tant que « zone d'accès carrossable et piéton » reprise dans la partie graphique est à utiliser suivant les conditions suivantes, par lot, pour les lots n° 2 à 20 :

- un seul accès carrossable privatif d'une largeur de 6,00 mètres maximum est autorisé;
- un seul accès piéton vers la porte d'entrée d'une largeur de 2,00 mètres maximum est autorisé ;
- les accès carrossable et piéton sont à comptabiliser dans les coefficients de la surface de scellement du sol ;
- les surfaces restantes, localisées dans la zone d' « accès carrossable et piéton » et qui ne sont pas scellées, sont à traiter comme espaces verts privés.

Pour le lot n°1, toute la surface définie comme accès carrossable et piéton à l'est de la construction dans la partie graphique peut être scellée, sous réserve de respecter la surface scellée maximale définie dans le présent PAP.

Terrasse

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en terrasse.

11. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

12. Servitude écologique publique

La servitude a comme objet de garantir un entretien de la surface verte publique de façon extensif. L'ensemencement est réalisé avec un mélange de semences indigènes et typiques de la région. Le fauchage est réalisé 3 à 5 fois pendant l'année, selon les besoins. L'emploi d'engrais et de pesticides est interdit.

Les arbres et les haies doivent être plantés, conservés et entretenus. En cas de reprise moindre des plantations, un regarnissage sera réalisé.

13. Servitude écologique (sur lot privé)

Dans les lots privés, les arbres et les haies figurant sur la partie graphique doivent être plantés, conservés et entretenus. En cas de reprise moindre des plantations, un regarnissage est réalisé. Aucune construction n'est autorisée dans la zone « servitude écologique ».

Les arbres figurant sur les lots privés dans la partie graphique du PAP doivent être plantés avant la demande d'autorisation de bâtir.

14. Débroussaillage

Le débroussaillage de la végétation existante sur le site en vue des travaux de réalisation du PAP, des voiries, des aménagements, des terrassements et des bâtiments doit être réalisé suivant le plan de phasage joint en annexe du présent PAP.

15. Remblais / déblais

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

16. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 48,05 ares du terrain brut à la commune, soit 28,9%.

Senningerberg, le 11 octobre 2019
B.E.S.T.
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING