

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

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

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Walferdange sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du PAP (plan n° 251056-10-000 001a).

2. REGLEMENT ARCHITECTURAL

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un bâtiment résidentiel.

Les professions libérales et autres activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier sont admises.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence fixé dans la partie graphique du PAP, qui correspond à la cote d'altitude 231,45 m.

2.3. Niveaux et Retraits

La construction est constituée de 3 niveaux pleins (III), d'un niveau en retrait (1R) et d'un niveau en sous-sol (1S).

Le rez-de-chaussée (I) a une profondeur de maximum 20,00 mètres.

Les niveaux en étage (II et III) ont une profondeur de maximum 15,00 mètres. Ils peuvent avoir un recul de maximum 2,50 mètres par rapport à la façade avant du premier niveau plein.

Le niveau en retrait (1R) ne peut excéder 70% de la surface du dernier niveau plein et doit observer un recul minimal de 0,70 mètres par rapport aux façades de celui-ci. Exceptionnellement, pour des raisons techniques, ce recul peut être réduit à 0 mètres sur un tiers au maximum de la longueur de la façade concernée.

Il est préconisé de situer les espaces extérieurs du niveau en retrait à l'arrière du bâtiment.

2.4. Toitures

La construction principale est couverte d'une toiture plate ou aura une pente de maximum 25°.

La toiture du dernier niveau plein, suivi d'un étage en retrait, est couverte par une toiture plate. Celle-ci peut être aménagée sous forme de terrasse accessible. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère.

L'aménagement d'une toiture plate végétalisée et de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture de la construction sont obligatoires.

2.5. Avant-Corps et éléments architecturaux

Les aménagements de type saillie, balcon ou similaire peuvent dépasser l'alignement des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » définies dans la partie graphique et écrite en respectant les conditions suivantes.

- Les saillies des acrotères principaux ont une saillie de maximum 0,50 mètre ;
- Les balcons ne dépassent pas une profondeur de maximum 2,50 mètres ;
- Les avant-corps ne dépassent pas une saillie de 1,00 mètre. La longueur de ces éléments ne doit pas dépasser de plus de deux tiers (2/3) la longueur totale de la façade.

2.6. Accès carrossables

La rampe d'accès doit respecter une distance libre de minimum 2,50 mètres entre la dalle du premier niveau plein et le niveau fini de la rampe. L'emplacement et la largeur exacte des accès carrossables peuvent être adaptés pour des raisons techniques ou architecturales en fonction du projet détaillé.

2.7. Dépendances

a) Abri de Jardin

En dehors des gabarits autorisés pour la construction destinée au séjour prolongé et pour les dépendances, la construction d'un abri de jardin et serre sont admises dans le recul postérieur de la construction principale en respectant les conditions suivantes :

- La superficie est de maximum 12,00 m² ;
- La hauteur est de maximum 3,00 mètres;
- Il est implanté avec un recul de minimum 1m par rapport aux limites de propriété.

b) Construction légère

En dehors des gabarits autorisés pour la construction destinée au séjour prolongé et pour les dépendances, la construction d'une dépendance isolée est permise dans le recul avant de la construction principale.

Cette dépendance doit être réalisée en tant que construction légère et ventilée, avec une hauteur maximale de 3,00 mètres, pour servir comme entrepôt de poubelles, de vélos et/ou pour l'installation d'équipements techniques éventuels sous condition d'une bonne intégration architecturale.

2.8. Emplacements de poubelles

Le bâtiment doit disposer d'un emplacement pour poubelles et récipients destinés au tri sélectif des déchets. Cet emplacement devra présenter une superficie adaptée au type de récipients distribués par l'autorité communale.

2.9. Superstructures et infrastructures techniques

a) Règles générales

Le bâtiment doit disposer d'une surface adaptée destinée à l'installation des infrastructures techniques. L'ensemble des installations techniques doit répondre aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

b) Superstructures

Des superstructures, tel que cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles ne dépassent pas de plus de 1,00 mètre la hauteur maximale de l'acrotère du niveau en retrait ;
- Elles respectent un recul de minimum 1,00 mètre par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs.

L'habillage de ces superstructures est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

c) Installations techniques

Les systèmes de chauffage tels que les pompes à chaleur ou similaires sont préconisés.

Les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont choisis et installés de façon que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

2.10. Emplacement de stationnement

a) Emplacements pour voitures

Le nombre minimum et les prescriptions pour les emplacements de stationnement pour voitures à respecter sont définis dans la partie écrite du PAG de la commune de Walferdange en vigueur.

b) Emplacement pour vélos

Le nombre minimum et les prescriptions pour les emplacements de stationnement pour vélos à respecter suivra le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Walferdange en vigueur.

2.11. Surface extérieures pouvant être scellées

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, parking, terrasse, escalier ou similaire. Ceux-ci peuvent être modifiées pour des raisons architecturales, techniques ou paysagères, sous réserve de respecter les valeurs maximales de surfaces scellées définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ».

Les « surfaces perméables à l'eau » peuvent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, le béton drainant, les pavés drainants, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

2.12. Espaces verts privés

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

L'aménagement de jardins minéraux est interdit.

Seules les plantations non-invasives et adaptées au site sont autorisées.

Le concept paysager final sera à élaborer lors de la mise en oeuvre du présent PAP.

2.13. Murs, Clôtures et Pare-Vues

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont à réaliser sous forme de grillage ou de haies vives avec éventuellement, à la base, un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, sont admis.

2.14. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des systèmes de pare-soleils, des marquises, des lamelles inclinées ou des dispositifs similaires sont admises en dehors du gabarit pour « constructions destinées au séjour prolongé » représenté dans la partie graphique, à condition de ne pas surplomber le domaine public.

Sont également permises des pergolas ouvertes au niveau de l'étage en retrait sans toutefois dépasser la hauteur maximale à l'acrotère.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la surface construite brute.

2.15. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté, tel que défini dans la partie graphique du PAP, peut être modifié sur maximum 0,50 mètres par des remblais ou des déblais.

2.16. Servitude de passage

Les espaces le long de la limite nord du PAP sont grevés d'une servitude de passage, destinée à l'accès pour l'entretien de l'espace vert privé situé dans la limite postérieure du bâtiment ainsi qu'à l'accès des jardins des parcelles (105/3796; 105/3746; 105/3747; 110/3748; 110/3749) pour besoin de sortie des poubelles vertes les jours de collecte.

La partie arrière du lot 1 est grevée par une servitude de passage, destinée à l'entretien de l'espace vert privé ainsi qu'à l'accès de la parcelle privée adjacente à l'arrière du présent PAP.

3. DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES

3.1. Cession de terrain

Le PAP ne prévoit pas de cession de terrain privé au domaine public communal.

3.2. Evacuation des Eaux

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

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

3.3. Logements abordables

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

La surface construite brute dédiée au logement abordable est d'un maximum de 162,50 m² et suit le projet architectural final.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB réservée aux log. abordables		Nombre minimal de log. abordables	
1	1.462,50	m2	162,50	m2		u.
TOTAL	1.462,50	m2	162,50	m2		u.

Senningerberg, le 22 décembre 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING