

## 5 Partie écrite du plan d'aménagement particulier

Les affectations dimensionnelles et les règles de construction qui ne se sont pas précisées dans la partie graphique du projet de PAP sont reprises dans la partie écrite. Pour toute réglementation qui n'est pas précisée dans le présent PAP, il y a lieu de se référer au règlement communal et au PAG en vigueur.

### 5.1 Prescriptions générales :

#### 5.1.1 CESSION

Les surfaces suivantes (C.A. et C.B.) seront cédées à la Commune.

- A. Un ensemble de surfaces continu constitué d'une bande de terrain le long de la rue *am Becheler* (CR181) pour agrandir et réaménager le trottoir le long de cette voirie en y intégrant une bande verte destinée à la plantation d'arbres et un chemin hybride pour piétons et vélos. A l'est, une surface au croisement de la rue *am Becheler* (CR181) avec la route de Luxembourg (N7) pour y aménager une petite place publique et à l'ouest une surface pour y aménager des emplacements de parking publics à partir de la rue *Renert*.
- B. Un chemin piéton avec une tranchée verte pour eaux de pluie à l'arrière de la parcelle N°363/3627 le long de la parcelle voisine N°361/2720.

C.A.	Trottoir/Vélo/Placette/Emplacements		571,49 m2	
C.B.	Chemin piéton		200,37 m2	

#### 5.1.2 SERVITUDE DE PASSAGE COMMUNALE

Pour les surfaces suivantes (S.A.) seront établies une servitude de passage ouvert au public. Ce passage sera entretenu par les services communaux afin de garantir un passage sécurisé au public. Le cadre réglementaire précis de cette servitude devra être acté dans une convention écrite entre la commune de Walferdange et les propriétaires. La construction initiale du chemin est à assurer par le propriétaire.

- A. Un chemin hybride pour piéton et vélos d'une largeur de 2,50m en tant que liaison nord/sud à travers le PAP en question (reliant la rue *am Becheler* (CR181) et la rue *Renert*).

S.A.	Chemin piéton/vélo		264,69 m2	
------	--------------------	--	-----------	--

#### 5.1.3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le présent PAP a comme objectif :

- Lot 1-3 : Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 3 maisons en bande avec jardin et emplacements pour voitures selon le gabarit indiqué dans la partie graphique. Ces constructions peuvent être réalisées avec un étage en sous-sol sous condition que cet étage soit réalisé pour les trois lots.
- Lot 4 : La construction de 3 bâtiments résidentiels regroupant 30 logements collectifs et 2 unités destinées pour professions libérales, bureau administratif ou autre destination dédiée à la prestation de services. Au-delà de ces 2 unités, des activités professionnelles intégrés dans l'habitation sont admises

dans la mesure où celles-ci ne dérangent pas le voisinage. Les trois bâtiments sont regroupés sur un sous-sol en commun avec garages, caves et locaux techniques.

#### 5.1.4 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Dans le cadre de l'exécution du présent PAP, les travaux de déblais et de remblais doivent être réalisés de façon conforme à la partie graphique du présent PAP en respectant les courbes de niveau indiquées. Une adaptation jusqu'à 50cm entre les niveaux naturels et les niveaux projetés est admise afin de garantir une bonne intégration du bâtiment projeté.

#### 5.1.5 RAMPE DE GARAGE

La construction d'une rampe d'accès vers le garage souterrain avec une pente moyenne de 15% au maximum est permise à partir de la *rue Renert* (indiqué dans la partie graphique). Cette entrée est à intégrer au mieux dans les volumes bâtis. Au-delà des bâtiments, un dépassement éventuel de la rampe d'entrée et à intégrer dans les aménagements extérieurs sous forme de rehaussement de la dalle de plafond du sous-sol avec couverture végétale ou pergola.

Cette couverture de la rampe ne doit en aucun cas dépasser une hauteur de 1,50 m à partir du terrain naturel.

#### 5.1.6 AVANT-CORPS ET SAILLIES

Aucun avant-corps ne sera permis au-delà des gabarits de construction indiqués dans la partie graphique. Les espaces extérieurs des unités d'habitations sont à réaliser sous-forme de loggias et toitures terrasses.

#### 5.1.7 VIDANGE DES POUBELLES

Le jour de la collecte des déchets, les poubelles sont à présenter dans la zone définie (voir partie graphique du présent PAP), dédiée exclusivement à l'entrepôt temporaire de celles-ci. Cette zone ne devra servir que pour cette fonction.

#### 5.1.8 EMBLEMENTS POUR VOITURES ET GARAGES

Privé (Lot 1,2 et 3) :

Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 2 emplacements pour voitures sur chaque lot. Un garage intérieur d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup> peut être aménagé au rez-de-chaussée de chaque maison, aucun accès carrossable ne peut être aménagé vers le sous-sol. Des car-ports d'une hauteur maximale de 3,20m peuvent être installés dans le recul latéral selon la partie graphique du PAP pour les lots 1 et 3.

Privé (Lot 4) :

Le présent projet de PAP prévoit l'aménagement de 2 emplacements par unité de logement. Ces emplacements sont prévus à l'intérieur du garage souterrain. Chaque emplacement sera équipé d'une pré-installation permettant la recharge d'une voiture électrique. Les unités de logement et les emplacements pour voitures y attribués resteront indivisibles.

Public :

A l'extérieur seront aménagés des emplacements publics pour voitures selon les indications de la partie graphique. Au moins une place sera équipée avec une borne de recharge pour véhicules électriques.

### 5.1.9 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS

Le recul postérieur des parcelles est à aménager en espace vert et de façon harmonieuse afin de garantir une bonne qualité de vie aux habitants des logements collectifs. Toutes les plantations sont à réaliser par des plantes indigènes.

Dans le recul antérieur des parcelles, les parties non destinées à un accès carrossable, sont également à aménager en espace vert. Les finitions en cailloux, gravier ou en split sont interdites pour les surfaces définies comme espace vert, exceptés les contours de drainage autour des bâtiments sur une bande de trente centimètres (0,30 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.

### 5.1.10 ABRIS DE JARDIN ET DEPENDANCES ISOLEES

- a) La construction d'un abris de jardin est permise pour le lot 1,2 et 3 selon le RGB de la commune de Walferdange. Pour les lots 1 et 3, un abris de jardin fermé peut être intégré dans la partie arrière du carport dans l'ordre de 5m<sup>2</sup> au maximum.
- b) Pour le lot 4, une dépendance isolée est permise pour chacun des trois bâtiments aux endroits et en correspondance des surfaces définies dans la partie graphique. Ces dépendances doivent être réalisées en tant que constructions légères, ventilées et d'une hauteur maximale de 3,20m pour servir comme entrepôt de poubelles, de vélos et/ou pour l'installation d'un équipements techniques éventuels sous condition d'une bonne intégration architecturale.

### 5.1.11 CLÔTURES ET MURETS

Les socles et les murets entre le domaine public et privé auront une hauteur minimale de 20cm et maximale de 60cm.

Les clôtures ou autres séparations entre le domaine public et privé sont à réaliser avec des grillages ouverts et/ou des haies vives, et sont permises jusqu'à une hauteur maximale de 2,00m entre le domaine public et le domaine privé. Ceci est également valable entre parties privées et vers des parties communes.

Les espaces verts privés et les jardins le long du trottoir de la rue *am Becheler* auront obligatoirement une barrière végétale entre le domaine public et privé, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 2,00m par rapport au niveau du domaine public.

Les socles et murets entre limites de propriété latérales et postérieures auront une hauteur maximale de 1,50m. La hauteur totale des séparations entre limites latérales et postérieures, à réaliser avec des grillages ouverts et/ou des haies vives, ne pourra pas dépasser 2,00m.

### 5.1.12 ETAGES EN RETRAIT

Pour les étages en retrait une surface maximale de 80% du dernier étage plein de la construction peut être réalisée sans compter les cages d'escaliers. Le recul appliqué doit respecter une distance minimale de 1,80 m par rapport au limites du dernier étage plein construit. Les reculs sont à réaliser prioritairement sur les façades orientées est, sud et ouest.

### 5.1.13 TOITURES

Toutes les toitures seront réalisées comme toiture plate végétalisée avec une pente comprise entre 3 et 8 %.

Pour les maisons unifamiliales en bande du Lot 1,2 et 3 :

- a) Les toitures plates des derniers niveaux pleins suivis d'un étage en retrait peuvent être réalisées sous forme de terrasse de toit et/ou de toit végétalisé.
- b) Le retrait ne peut être réalisé que du côté arrière et éventuellement du côté avant de la construction.
- c) Pour les étages en retrait, soit un dépassement horizontal de la toiture de l'ordre de 1,00m, soit un ajout sous forme de pergola ouverte dans l'ordre de maximum 2,00m de profondeur par rapport à la façade de l'étage en question est permis, sans jamais dépasser l'acrotère du dernier étage plein.

Pour les bâtiments résidentiels du Lot 4 :

- d) Les toitures plates des derniers niveaux pleins suivis d'un étage en retrait peuvent être réalisées sous forme de terrasse de toit et/ou de toit végétalisé.
- e) Les cabanons techniques et les cages d'escalier peuvent être aménagés au-delà de l'étage en retrait sous condition qu'ils ne dépassent pas de plus de 1,00m la hauteur maximale de l'acrotère de l'étage en retrait.
- f) Pour les étages en retrait, soit un dépassement horizontal de la toiture de l'ordre de 1,00m, soit un ajout sous forme de pergola ouverte dans l'ordre de maximum 2,00m de profondeur par rapport à la façade de l'étage en question est permis, sans jamais dépasser l'acrotère du dernier étage plein.

### 5.1.14 ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

- a) Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
- b) Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer soit dans les loggias ou en toiture à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.
- c) Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

### 5.1.15 CAPTEURS D'ÉNERGIE SOLAIRE

Des capteurs d'énergie solaire au niveau de la toiture plate (électriques ou thermiques) doivent être installés à l'intérieur de la toiture plate distant de 50 cm à partir du périmètre extérieur de l'acrotère. Ces installations peuvent dépasser de 100 cm au maximum la hauteur maximale de la construction.

### 5.1.16 ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Pour les bâtiments à logements collectifs, les équipements techniques fixes – tels que les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés aux endroits prévus et sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers une parcelle privative et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Pour les maisons unifamiliales, les équipements techniques fixes – tels que systèmes de ventilation et pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

#### 5.1.17 ESPACES FONCTIONNELS DANS L'IMMEUBLE À LOGEMENTS COLLECTIFS

Le programme des logements collectifs sera accompagné d'espaces fonctionnels tel que :

- caves privatives avec une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> par logement .
- locaux techniques/raccordements au sous-sol.
- selon besoin un local poubelle au sous-sol.
- chaque appartement dispose d'un espace terrasse ou loggia.
- chaque appartement dispose d'un débarras fonctionnel / technique avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>