

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 Lorentzweiler 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° 201058-13-000001, 201058-13-000002).

2. Caractère de la zone

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'habitations unifamiliales.

Pour chaque maison unifamiliale, en plus d'une unité de logement, une activité compatible avec le caractère résidentiel de la zone est admise. Cette activité est limitée à 100m² par maison unifamiliale.

3. Aménagement du domaine privé

3.1. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante (cote mesurée au milieu de la façade perpendiculairement à l'axe de la voirie).

La hauteur hors-tout des garages et carports est de maximum 3.50 mètres.

3.2. Toitures

Les constructions principales sont couvertes de toitures à deux versants, de pente comprise comprise entre 35° et 42°.

Un débord de toiture de maximum 75 centimètres par rapport au gabarit défini dans la partie graphique du PAP est admis.

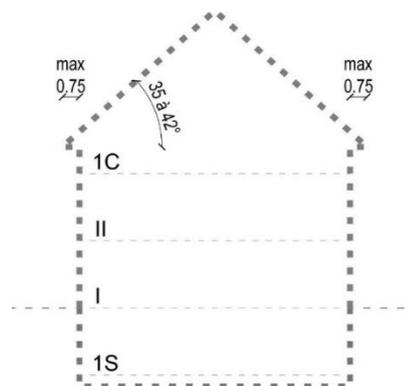


Figure 1 : Prescriptions pour toiture à deux versants.

Les toitures peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit ou d'ouvertures similaires.

Les fenêtres rampantes de type "Velux" sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Les lucarnes peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, dans la mesure où leur implantation respecte les conditions suivantes :

- Le recul par rapport aux limites latérales est de minimum 1,00 m.
- Le recul par rapport aux arêtes de la toiture est de minimum 1,50 m.
- Le recul minimal sur le plan de la façade avant ou arrière est de minimum 0,50 m.
- La largeur de ces aménagements est de maximum 3,00 mètres. La somme des largeurs des aménagements ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade.

3.3. Infrastructures et installations techniques

Les infrastructures techniques, telles que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3,00 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les souches de cheminées et de ventilation, les antennes et les récepteurs paraboliques peuvent être implantés en dehors du gabarit du toit prévu dans la partie graphique.

Des installations techniques planes (ex : panneaux solaires ou photovoltaïques) sont uniquement admises sur les toitures. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

3.4. Abris de jardin

Pour les lots 1 à 4, 6 à 8, 10 et 14, un abri de jardin d'une superficie maximale de 12 m² est admis dans la surface destinée aux dépendances représentée dans la partie graphique.

Pour les lots 5, 9 et 11 à 13, un abri de jardin d'une surface de maximum 9 m² et implanté avec un recul de minimum 1 m des limites de propriété, est admis dans le recul postérieur des constructions.

La hauteur hors-tout des abris de jardin est de maximum 3,50 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.

3.5. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, des barbecues ou des fours extérieurs, des abris pour animaux domestiques sont admis.

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

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

3.6. Places de stationnement

Les règles concernant le nombre d'emplacements de stationnement sont définies dans la partie écrite du « plan d'aménagement général » de la commune de Lorentzweiler en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation de bâtir.

3.7. Murs et clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Elles sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre ;
- Elles ont une hauteur maximale de 2,00 mètres sur les limites arrière, et latérales jusqu'au droit de la façade avant, ainsi qu'entre la construction et la limite latérale ;
- Les clôtures sont interdites dans le recul avant des constructions.

Une structure légère mitoyenne ou non est admise jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres entre les terrasses des maisons mitoyennes. La longueur de cette structure est de maximum 4,00 mètres à partir du droit de la façade.

3.8. 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, rampe et escalier.

L'utilisation de revêtements écologiques et/ou perméables est à privilégier pour toute surface dont l'utilisation le permet.

3.9. Espaces vert privés

Seules des plantations d'espèces non invasives et adaptées aux lieux sont admises.

Des chemins peuvent être aménagés avec des matériaux perméables et/ou avec des « pas japonais ».

3.10. Remblais / déblais

Pour les lots 1 à 10, le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante centimètres (0,50 m) par des remblais ou des déblais.

Pour les lots 11 à 14, le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par des remblais ou des déblais

4. Dispositions supplémentaires

4.1. Cession de terrain

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et aux fonds appartenant au domaine public communal.

Ainsi, le présent PAP comprend une surface de 14,24 ares destinée au domaine public communal, soit 31,46 % de la surface totale du PAP.

4.2. Espaces vert publics

Seules des plantations d'espèces non invasives et adaptées aux lieux sont admises.

Les aménagements et les plantations des espaces verts publics sont à définir dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

4.3. 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 et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	325	m ²	0	m ²	0	u.
2	230	m ²	0	m ²	0	u.
3	230	m ²	0	m ²	0	u.
4	200	m ²	0	m ²	0	u.
5	260	m ²	0	m ²	0	u.
6	215	m ²	0	m ²	0	u.
7	215	m ²	0	m ²	0	u.
8	240	m ²	0	m ²	0	u.
9	280	m ²	0	m ²	0	u.
10	240	m ²	0	m ²	0	u.
11	220	m ²	220	m ²	1	u.
12	220	m ²	220	m ²	1	u.
13	220	m ²	0	m ²	0	u.
14	230	m ²	0	m ²	0	u.
Total	3325	m²	440	m²	2	u.

Senningerberg, le 11 novembre 2024
B.E.S.T.
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING