

## 2 Partie écrite

Commune : Steinfort

---

Objet : Projet d'aménagement particulier nouveau quartier  
ZAE «Hinter der Berk» Phase 2

---

Parcelle : Parcelle située dans la section A de Steinfort au lieu-dit «hanner der Berk», inscrite au cadastre sous le numéro : 60/4183 et d'une contenance de 53a 77ca

---

Maître d'ouvrage : Monsieur et Madame  
HILBERT - MEYERS  
7A, Rousebiérg  
L-8445 Steinfort

---

Conception : **URBA Urbanistes S.à r.l**  
27, rue des Promenades  
L-4774 Pétange  
UP/10955



## Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

### Art. 1 Viabilisation du projet

#### RGD Art. 2 (1)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP.

- Les espaces vert publics sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur vert foncé. Les plantations à y prévoir seront d'essence indigène et devront être exécutées au plus tard après la fin des travaux de viabilisation. L'interdiction à la circulation motorisée dans les espaces vert publics sera matérialisée sur le terrain par la pose d'obstacles physiques du type «bloc erratique».
- Les voies de circulation motorisée sont représentées dans la partie graphique par une hachure de couleur jaune. La structure de chaussée devra supporter un trafic de véhicules dont le poids total est au moins égal à 3,5 tonnes (PTAC  $\geq 35$  kN). La couche de surface devra être exécutée au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.
- Les chemins piétons sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur orange. Le passage avec une largeur de 2,50 mètres sera équipé d'une borne amovible (automatique) actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés. Les aménagements à y prévoir devront être exécutés au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.

### Art. 2 Degré d'utilisation du sol par lot

#### RGD Art. 2 (2) 1.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, et sont représentées dans la partie graphique du PAP comme suit:

#### Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / IIOT			
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m2]	max.	min.	surface constructible brute [m2]
type de toiture		max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions		min.	nombre de niveaux
		max.	hauteur des constructions [m]

Art. 3 Surface scellée

RGD Art. 2 (2) 1.

La superficie du scellement du sol est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP. Les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

RGD Art. 2 (2) 2.

Les constructions sont à implanter à l'intérieur de la limite maximale de surface constructible pour constructions.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont définies dans la partie graphique du PAP.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante.

Au cas où le bâtiment administratif n'occupe pas l'intégralité de la façade sur rue, la façade du hall devra impérativement avoir un retrait d'au moins 2 ou 3 mètres par rapport au bâtiment administratif.

Recul avant :

- maximum 14 mètres par rapport au domaine public ( en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement );

Recul latéral :

- les bâtiments isolés auront un recul minimal de 4 mètres par rapport au domaine public, de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments non jumelés comportera 8 mètres.

Recul postérieur :

- les constructions doivent observer un recul postérieur minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 6 mètres par rapport au domaine public.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Art. 5 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et sous-sol

RGD Art. 2 (2) 3.

Le présent PAP prévoit des corps de bâtiment de trois niveaux (rez-de-chaussée+2) respectivement des corps de bâtiment de quatre niveaux (rez-de-chaussée + 3). Les surfaces constructibles avec les différents nombres de niveaux sont définies dans la partie graphique du PAP.

En dessous du terrain naturel, deux niveaux en sous-sol sont permis.

Les locaux entièrement climatisés et les rez-de-chaussée destinés à un usage commercial ou artisanal doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 3,20 m.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent :

- avoir une hauteur libre sous plafond\* d'au moins 2,50 m,
- recevoir en permanence lumière du jour et air frais directement de l'extérieur. La surface des ouvertures de chaque pièce doit être au moins égale à 15 % de la surface de la pièce concernée.
- avoir une surface nette minimale de 10 m<sup>2</sup> et une largeur nette minimale de 2,50 m, mesurée à l'intérieur des murs finis, à l'exception des cuisines.

Les locaux en sous-sol et non destinés au séjour de personnes devront avoir au moins une hauteur libre de 2,20 mètres.

Art. 6 Hauteur des constructions

RGD Art. 2 (2) 4.

La hauteur maximale des constructions à l'acrotère est de 12,00 mètres respectivement de 16,00 mètres. Les surfaces constructibles avec les différentes hauteurs à l'acrotère sont définies dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale autorisée ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Les superstructures ( par ex. cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, etc.) sur la toiture doivent être limitées à 25 % de la surface totale et avoir une hauteur maximale de 1,00 mètre.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur de l'acrotère, mesurée dès le niveau de la voie desservante respectivement du point de référence indiqués dans la partie graphique du PAP.

Art. 7 Nombre d'unités de logement

RGD Art. 2 (2) 5.

L'installation de logements dans la zone d'activités économiques est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Il ne sont accepté que deux logement de service au maximum par lot. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

Art. 8 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

RGD Art. 2 (2) 6.

Des constructions isolées ou en ordre contigu sont admises.

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls etc.), une recherche de structure et le dessin des façades éviteront toute banalité dans les constructions.

Les façades arrières le long des voies de circulation doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Au cas où le bâtiment administratif ne constituerait qu'une partie du front de l'ensemble bâti, le restant du front de rue serait occupé par un ou des halls qui dans ce cas devra présenter une façade de qualité architecturale, en harmonie avec le bâtiment administratif.

En outre, le bâtiment administratif présentera un volume distinct par rapport au hall de production.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Art. 9 Toitures

RGD Art. 2 (2) 7.

Les bâtiments auront autant que possible des toitures plates. La toiture devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent sur au moins 50% de la surface totale du toit.

Art. 10 Aménagement des espaces verts privés et modelage du terrain

RGD Art. 2 (2) 8.

**Une surface minimale de 10% de la surface totale de la parcelle doit être aménagée en espace vert.**

Les espaces vert privés minimaux à respecter sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur vert clair.

Disposition :

- le long de la limite de propriété avant, sur une profondeur minimale de un mètre et demi; (1,50m) à l'intérieur de la propriété à l'exclusion des surfaces destinées aux accès.
- le long de la limite de propriété arrière, sur une profondeur minimale de trois mètres et demi; (3,50m). L'espace sera à aménager de manière à former un écran vert composé de buissons ou d'arbres indigènes.
- le long de la limite de propriété latérale nord-est, sur une profondeur minimale de trois mètres et demi; (3,50m). L'espace sera à aménager de manière à former un écran vert composé de buissons ou d'arbres indigènes.

Dans ces bandes vertes, toutes constructions, dépôts de matériaux et emplacements de stationnement sont interdits, à l'exception des clôtures.

Entretien :

Les entreprises devront entretenir et maintenir en état propre tous les alentours de leur site.

Relief :

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser avec des faibles pentes ( $= < 45^\circ$ ) et doit être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Des dérogations peuvent être accordées pour des terrains ayant des dénivellations importantes et sur bases de pièces à l'appui.

Art. 11 Voies d'accès et emplacements de voitures

RGD Art. 2 (2) 9.

Un accès et une sortie pourront être aménagés par parcelles. La largeur totale des deux accès ne pourra dépasser 12 m. Les accès seront implantés en fonction des établissements. Les accès dessinés dans la partie graphique ne sont qu'à titre indicatif.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le même fond que la construction à laquelle ils se rapportent, en dehors des espaces de circulation.

La déclivité maximale des emplacements de stationnement ne doit pas dépasser 15 %, quel que soit le sens de la déclivité par rapport à l'emplacement de stationnement. Les emplacements de stationnement devront avoir une longueur minimale de 5,00 m et une largeur minimale de 2,50 m.

- les emplacements sont interdits dans les bandes vertes privées et publiques
- les emplacements dans la marge de recul avant sont autorisés
- par tranche de 4 emplacements extérieur de voiture un arbre à haute tige est à planter

**Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :**

- Logement de service  $\leq 70$  m<sup>2</sup> surface construite nette : 1 emplacement / logement
- Logement de service  $> 70$  m<sup>2</sup> surface construite nette : 1,5 emplacement / logement
- Administrations, bureaux : 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de la surface construite brute
- Établissements artisanaux et industriels : 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface construite brute - l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Pour des raisons urbanistiques ou topographiques, le bourgmestre a le droit d'autoriser un nombre d'emplacements de stationnement\* inférieur ou supérieur aux valeurs minimales précitées.

Pour les constructions temporaires, des emplacements de stationnement en nombre suffisant par rapport à la destination prévue doivent être mis en place pour la durée en question.

Art. 12 Emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite

**Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :**

- Logement de service : selon la demande
- Bâtiments autres que les bâtiments d'habitation : 5% du nombre des emplacements

Pour des raisons de cohérence, le bourgmestre pourra autoriser un nombre d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite, inférieur ou supérieur aux valeurs minimales précitées.

### Art. 13 Enseignes et installations semblables

Les enseignes et les installations semblables, comme notamment les panneaux publicitaires (hors panneaux de chantier temporaires) et les appareils d'éclairage privés, sont autorisées, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- se trouver sur le terrain même de la construction à laquelle elles se rapportent,
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m l'alignement de voirie,
- avoir une saillie inférieure ou égale à 1,00 m par rapport au nu de la façade,
- se trouver à au moins 2,00 m en retrait de la bordure de la voie carrossable,
- ne pas dépasser la hauteur maximale admissible du bâtiment,
- ne pas dépasser les bords de la façade (si posée à plat sur une façade),
- ne pas dépasser 2,00 m<sup>2</sup> en surface, cadre compris,
- ne pas nuire à la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie et à la visibilité et à l'efficacité de la signalisation routière et plaques de noms des rues.

Si les enseignes et les installations semblables dépassent l'alignement de voirie, elles doivent se trouver à au moins 3,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante (cf. figure en bas de page).

Les enseignes ne doivent pas être apposées ou projetées sur une ouverture de façade, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée destinées aux activités commerciales et de services, qui peuvent être recouvertes jusqu'à concurrence de 50% de l'ouverture concernée.

Les enseignes équipées d'un dispositif d'éclairage doivent être équipés d'un interrupteur temporisé, réglé de manière à s'éteindre au plus tard à 01h00.

Seule une enseigne par entreprise est autorisée (au sein de la même parcelle). Les enseignes et installations semblables doivent être annuellement entretenus par leur propriétaire.

Les règles précitées concernant les enseignes et installations semblables ne s'appliquent pas aux zones d'activités économiques, aux zones industrielles et aux panneaux de chantier temporaires. Pour ceux-ci, les règles sont fixées au cas par cas avec l'administration communale. Les enseignes et installations semblables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le tissu urbain.

#### Art. 14 Les clôtures et murs de soutènement en bordure des limites séparatives

Toute clôture, de quelque nature qu'elle soit, implantée sur les limites séparatives est soumise à autorisation de construire.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- la hauteur finie d'une clôture\* massive ou opaque ne doit pas dépasser 1,00 m au-dessus du niveau\* du terrain aménagé,
- la hauteur finie d'une clôture\* légère ou ajourée ou d'une clôture\* combinée ne doit pas dépasser 1,80 m au-dessus du niveau\* du terrain aménagé.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures concernant les établissements et bâtiments d'une affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent. Une hauteur maximale de 2,50 m doit être respectée.

L'implantation mitoyenne de clôtures n'est autorisée que sur accord écrit entre voisins. En cas de désaccord, les clôtures, de quelque nature qu'elles soient, sont à ériger sur le fond du demandeur.

Les murs de soutènement implantés sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur visible de 1,50 m. Ils doivent dépasser la cote du terrain le plus élevé d'au moins 0,10 m.

En cas de topographie extrêmement accidentée, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales fixées pour les clôtures et les murs de soutènement.

Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'ordonner l'implantation de clôtures ou de murs de soutènement en bordure des limites séparatives les parcelles construites ou non construites, et imposer la nature de la clôture\*. Pour des raisons d'hygiène et de sécurité, le bourgmestre a le droit d'imposer la mise en conformité de clôtures\* ou de murs de soutènement existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement et constituant un danger manifeste. Le bourgmestre a le droit d'imposer un délai d'exécution.

Faute par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution des travaux dans le délai imparti à partir de la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception les ordonnant, le bourgmestre a le droit d'y pourvoir aux frais des intéressés. Ces derniers doivent rembourser l'administration communale des frais avancés, sur présentation des factures afférentes.

Art. 15 Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fait par système séparé ; chaque parcelle est à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

Sont également applicables, les dispositions relatives du règlement-taxe communal relatif à l'approvisionnement en eau potable.

Les dispositions techniques détaillées sont à déterminer au plus tard lors du dépôt du permis de construire.

Art. 16 Dispositions générales

Les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune, en vigueur au moment d'une demande d'autorisation à bâtir, sont applicables pour l'ensemble des prescriptions non régies par le présent règlement.