



<p>Référence: <u>15176/09C</u></p> <p>Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>29.03.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région</p> <p> Jean-Marie HALSDORF</p>

2.2 Partie écrite

Commune :	STEINFORT
Parcelles :	Parcelles situées à la section A de Steinfort Au lieudit « Hinter der Berk » Et inscrites au cadastre sous le numéro 59/3839, partiellement 50/3684, D'une contenance totale de 143,38 ares
Maître d'ouvrage :	 <p>STEFFEN IMMO S.A. 8, route d'Arlon L-8410 Steinfort</p>
Conception :	 <p>ALLEVA ENZIO ARCHITECTES 25, rue des Promenades L-4774 Pétange</p>

Article 1 : Etablissements admis

La zone d'activités économiques est prioritairement destinée à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial, ainsi que des services privés et administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles, les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux, ainsi que les entreprises de transport et les grandes surfaces dont la surface de vente est supérieure à 2.500 m².

Le terrain le long de la route CR appartenant à la commune de Steinfurt est destiné à aménager l'accès aux lots de la zone. La mise à disposition du terrain sera réglée par une convention à conclure par la commune et la société/propriétaire.

Article 2 : Logements de service et bureaux en sous-location

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 n'est accepté qu'un seul logement de service au maximum par lot. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

Article 3 : Coefficient d'occupation du sol

Le terrain est à occuper comme suit :

- Concernant les parcelles
 - un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,8 est autorisé,
 - un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 1,6 est autorisé

Article 4 : Voies d'accès et emplacements de voitures

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents. Ils doivent être réalisés sous forme de surfaces drainantes ou perméables.

- un emplacement par logement de service ayant une superficie supérieure à 80 m².
- un emplacement par tranche de minimum 50 m² de surface pour les bureaux et /ou administrations
- un emplacement par tranche de minimum 80 m² de surface exploitable (surface de vente) pour les commerces;

- un emplacement par tranche de minimum 80 m² de surface exploitable pour des ensembles commerciaux
- un emplacement par tranche de minimum 250 m² de surface de stockage et entreposage.
- un emplacement par tranche de minimum 25 sièges pour les salles de réunion.

Nombre d'emplacements pour personnes handicapées

- Par 30 places de stationnement, minimum un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leur véhicules utilitaires.

Le nombre d'emplacements de stationnement sera inscrit dans l'autorisation de bâtir délivrée par la commune.

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

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

Article 5 : Aménagement des espaces verts privés et adaptation au relief

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

Disposition :

- le long de la limite de propriété avant, sur une profondeur minimale de deux mètres et demi; (2,50m)
- le long de la limite de propriété arrière, sur une profondeur minimale de trois mètres et demi; (3,50m)
- le long des limites de propriété latérale des parcelles, une bande d'un mètre et demi de large au minimum est à aménager obligatoirement. Ainsi les bandes vertes des deux propriétés conjointes forment un ensemble de trois mètres de large à cheval sur les limites de propriété.
- Pour les parcelles greffées d'une servitude de passage, dans le recul latéral du bâtiment une bande de deux mètres de large au minimum est à aménager obligatoirement.

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 ($\leq 45^\circ$) 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.

Article 6 : Alignements et marges de reculement et implantation

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

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 :

- minimum 6 mètres *par rapport au bâtiment administratif*;
- maximum 14 mètres (*en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement*);

Recul latéral :

- les bâtiments isolés auront un recul minimal de 4 mètres, 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.

Article 7 : Nombre de niveaux et hauteurs

Sur la parcelle située au LOT 1, la façade principale pourra comprendre un corps de bâtiment de 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3) avec une hauteur maximale de 16 mètres.

La hauteur maximale des halls de production est de 16 mètres. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Le rez-de-chaussée aura impérativement une hauteur libre d'au moins 2.80 mètres, les autres niveaux devront avoir au moins une hauteur libre de 2,50 mètres.

Les superstructures (par ex. cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation...) sur la toiture doivent être limitées à 25 % de la surface totale et avoir une hauteur maximale de 3 mètres.

Hauteur à la corniche:

La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la voirie publique, au milieu de la façade sise sur l'alignement.

Article 8 : Concept architectural, matériaux et couleurs

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.

Article 9 : Toitures

Les bâtiments auront autant que possible des toitures plates ou des toitures à pentes maximales de 15° – 20°.

Article 10 : Enseignes

Les prescriptions ci-après s'entendent sans préjudice aux dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et suivants la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments.

Toute installation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins. Le dossier de demande d'autorisation doit marquer la localisation, les dimensions et la nature des installations.

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone.

Les enseignes ne peuvent être installées que sur la façade donnant sur la voie de desserte. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux collectifs à installer aux endroits nécessaires définis par la commune.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité sans occasionner de gêne sensible pour le voisinage.

Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

Article 11 : Les clôtures

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2 mètres au-dessus du terrain.

Une clôture aménagée dans le recul avant, c'est à dire dans la bande de verdure, devra respecter un recul de 2 mètres minimum à partir de la limite du domaine public.

Article 12 : 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.

Article 13 : Accès vers la zone d'activités

Il faut noter que l'autorisation de réaliser l'aménagement d'un accès pour la zone d'activités aux abords de la CR106 a été délivré le 28 mars 2007, inscrit sous le numéro 45/07 „Permission de voirie“ au bénéficiaire, à savoir la société „Steffen Immo s.a.“.

Dans le cadre du PAP, cette permission de voirie sera réactivée en introduisant une nouvelle demande auprès du Ministère du développement durable et des infrastructures.

Article 14: Dispositions générales

Les dispositions de la partie écrite d'un plan d'aménagement général sont applicables pour l'ensemble des prescriptions non régies par le présent règlement.

Référence:	15176/69C
Le présent document fait l'objet de l'avis du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région	
émis le:	12/09/11 