



**EXTRAIT
DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL**

Séance publique du 16.04.1997

convocation des conseillers : 10.04.1997 : annonce publique de la séance

Présents : Mmes/MM.

Gaby LEYTEM-WANTZ, bourgmestre, président, Jean GLESENER et Gaston GREIVELDINGER, échevins, Fernand AREND, Jean-Paul FABER, François GLEIS, Nicolas HILGER, Claude HILGES, René KERSCHENMEYER, et Cécile WEBER-ELTER, conseillers, Marc GOTTAL, secrétaire.
Absent : M. Marc TURPEL, conseiller (excusé).

**Point n° 12: Projet d'aménagement communal relatif à la zone d'activités
intercommunale "Bourmicht" (adoption définitive).**

Le conseil communal :

Revu la lettre du 28.02.1989 du Président du Gouvernement relative au "reclassement" d'une matière pratique en gardant toute sa portée juridique au contenu du règlement grand-ducal du 11.04.1981 relative à la zone industrielle à caractère national.

Revu la décision de principe relative à la viabilisation de la zone industrielle "Bourmicht - "Hueflach" prise par le conseil communal de Bertrange le 09.11.1994, respectivement par celui de Strassen le 30.11.1994.

Revu le rapport de la réunion du 28.06.1995 des collèges échevinaux des 2 communes concernées avec des représentants des ministères de l'Intérieur, de l'Aménagement du Territoire et de l'Economie.

Revu la décision du Gouvernement en Conseil relative à la viabilisation de la zone industrielle à caractère national de Bertrange-Strassen en tant que zone d'activités économiques à caractère intercommunal "Bourmicht-Hueflach" du 12.05.1995.

Vu le dossier du plan d'aménagement communal (PAC) relatif à la zone d'activités intercommunale "Bourmicht" se compose du plan de lotissement établi par le bureau d'études KNEIP & Associés du 13.01.1997, plan n° 3500-9 (partie graphique) et de la partie écrite comprenant les indications et la légende figurant sur le plan précité ainsi que les dispositions spéciales prévues pour ce PAC.

Vu l'avis de la commission d'aménagement auprès du ministère de l'Intérieur, réunie le 22.01.1997, n° 11456/61C et 11457/6C, relatif au projet intercommunal prémentionné.

Vu le rapport de la réunion du 29.01.1997 des collèges échevinaux de Bertrange et de Strassen concernant l'adoption d'une position commune à soumettre à l'approbation des conseils communaux respectifs, le dossier étant à approuver par les 2 communes en ce qui concerne la

partie graphique et la partie écrite du PAC en question uniquement par la commune de Strassen.

Revu la délibération du 26.02.1997 ayant porté sur l'adoption provisoire du projet de lotissement en question.

Vu le certificat de publication du 02.04.1997 constatant qu'aucune réclamation n'a été présentée à l'encontre du projet pendant le délai fixé.

Considérant toutefois que lors de la publication du même projet dans la commune de Bertrange, une réclamation du Gouvernement a été déposée demandant de prescrire l'implantation et l'exploitation d'une station d'essence dans ce zoning, que cette objection a été prise en considération par la commune de Bertrange, que partant il y a lieu d'inscrire également cette clause dans la partie écrite afin que les dispositions fixées par les 2 communes soient à nouveau exactement les mêmes.

Attendu que le collège échevinal propose donc d'ajouter le texte ci-après à la suite du 1er alinéa du paragraphe "caractère du secteur" :

"Ne peuvent toutefois être autorisées dans ce secteur l'implantation et l'exploitation d'une station-service, sauf pour les besoins propres d'un garage, d'une entreprise de transports ou tout établissement similaire".

Vu les dispositions de la loi du 12.06.1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Avec 7 voix contre 3 voix

1. approuve définitivement la partie graphique du projet d'aménagement communal "Bourmicht", présenté par la commune de Bertrange, relative à la création d'une zone d'activités intercommunale au lieu-dit "Bourmicht" basée sur le projet de remembrement adopté également dans la présente séance, ainsi que sur les conditions particulières reprises ci-après à savoir:

- a) le préfinancement des travaux d'infrastructure est assuré par la commune de Bertrange qui prend toutes initiatives qui s'imposent en vue de l'exécution des travaux d'infrastructure et autres;
- b) les frais en question seront récupérés sur tous les propriétaires de terrains suivant les modalités à arrêter par le conseil communal de Bertrange, en accord avec celui de la commune de Strassen, dans un règlement-taxes d'infrastructure.
- c) une convention à conclure entre les collèges échevinaux des communes de Bertrange et de Strassen réglera les détails de la viabilisation sur base intercommunale.

2. approuve définitivement la partie écrite du projet d'aménagement communal "Bourmicht", complétée par le texte ci-avant cité.

Partie écrite du P A C :
(texte coordonné)

SECTEUR INTERCOMMUNAL D'ACTIVITES "BOURMICHT"

a) Caractère du secteur

Les terrains de ce secteur comprennent les parties du territoire de la commune dans lesquelles peuvent être maintenues, développées ou créées des immeubles artisanaux, commerciaux, tertiaires et des établissements techniques et administratifs. Ne peuvent toutefois être autorisées dans ce secteur l'implantation et l'exploitation d'une station-service, sauf pour les besoins propres d'un garage, d'une entreprise de transports ou tout établissement similaire .

Les constructions réservées exclusivement à l'habitation y sont interdites, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Les logements doivent être intégrés dans le bâtiment principal. Le nombre maximal de logements par immeuble est limité à 2 (deux).

Plusieurs entreprises peuvent être abritées dans un même immeuble sous condition que les prescriptions définies par la présente sont respectées séparément pour chaque entreprise.

Tout changement d'affectation ou de destination des immeubles est soumis à l'approbation préalable du bourgmestre.

b) Implantation des constructions

La distance des constructions par rapport aux limites de propriétés est égale ou supérieure à leur hauteur à la corniche, avec au moins 6 (six) mètres pour les marges de reculement à la voie publique et à l'avant et à l'arrière et au moins 5 (cinq) mètres pour les marges latérales.

La distance entre deux ou plusieurs constructions hébergeant une seule ou des entreprises différentes, implantées côte à côte sur une même parcelle est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriétés. L'implantation de constructions principales en 2e position sera autorisée si les 2 (deux) immeubles sont occupés par une même entreprise. Dans ce cas, un recul minimal entre les bâtiments de 10 (dix) mètres est à observer. Les parties administratives liées aux entreprises implantées sur une même parcelle peuvent être groupées dans un immeuble donnant sur la voie publique.

Par convention entre voisins, 2 (deux) constructions peuvent s'adosser sans aucun recul sur la limite latérale, sous condition de ne pas créer de pignon nu.

L'aménagement d'une seule voie d'accès pour deux parcelles adjacentes est conseillé. La voie devra être située sur l'axe de la limite latérale. Dans ces cas, une convention entre voisins est de rigueur. La surface ainsi économisée doit servir exclusivement comme aire de plantations.

c) Taux d'occupation de la parcelle

Le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle située à l'intérieur du secteur considéré est égal à 50 (cinquante) %. Les aires réservées au stockage tel que dépôt ou

entrepôt à ciel ne peuvent en aucun cas être situées dans les marges de reculement réglementaires. Ces surfaces seront considérées pour la détermination du taux d'occupation. Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être dissimulées à la vue par des murs ou haies vives.

d) Hauteur des constructions

La hauteur maximale admissible à la corniche est égale à 11 (onze) mètres et 16 (seize) mètres au faîtage.

Le bourgmestre peut autoriser des superstructures (cheminées, cabanon pour ascenseur et monte-charges, climatisation et ventilation), si le propriétaire en question peut établir que les besoins particuliers de l'établissement l'exigent et si ces éléments n'entraînent aucun préjudice au voisinage.

Pour les immeubles administratifs et assimilés 3 (trois) niveaux pleins sont autorisés, la hauteur à la corniche ne pourra pas dépasser les 11 (onze) mètres. En cas de toiture plate, l'étage en retrait dont la surface ne pourra dépasser 50 (cinquante) % par rapport au niveau plein, pourra recevoir, outre des superstructures techniques, telles que ventilation, climatisation, cabanon pour ascenseur ou autre local technique, au maximum 2 (deux) logements de service.

e) Obligation de plantations

Les espaces libres sont à aménager sous forme de verdure à l'exception des voies de circulation et des aires de stationnement nécessaires. Une surface égale à au moins 1/7 (un septième) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces devront obligatoirement être pourvues de plantations et sont à aménager sur les périphéries de la parcelle. Leur profondeur ne sera pas inférieure à 2 (deux) mètres.

Les aires de plantation ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement. Les plantations doivent comprendre des arbres à haute tige et des arbustes à feuillage indigène. Les plans de plantations sont à approuver par le bourgmestre.

Pour garantir la réalisation des travaux de plantation, une convention définissant la nature des plantations ainsi que les dispositions relatives au financement est à établir entre les parties intéressées. Le montant de la caution sera fixé par le bourgmestre en fonction du volume des travaux de plantation.

f) Caractéristique des façades

Les constructions doivent être conçues pour harmoniser avec le site qui les environne. Elle doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec le paysage. Les façades de chaque construction font l'objet d'une composition architecturale homogène et sont réalisées avec des matériaux analogues. L'emploi nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.

L'aspect des façades reste sujet à l'approbation du bourgmestre.

g) Aires de stationnement

Chaque parcelle devra comporter des aires de stationnement suffisantes en fonction du nombre du personnel employé, des fournisseurs, visiteurs et clients.

Le nombre des places de stationnement sera fixé par le bourgmestre en fonction de l'affectation des immeubles, cependant le nombre de places ne peut être inférieur aux prescriptions suivantes:

- 1 emplacement par tranche de 30 (trente) m² de surface de plancher brute pour bureaux, immeubles administratifs et commerces;
- 1 emplacement par tranche de 50 (cinquante) m² de surface de plancher brute pour les établissements artisanaux et industriels;
- 1 emplacement par tranche de 10 (dix) m² de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux;
- 1 emplacement par tranche de 10 (dix) m² de surface vente pour les stations d'essence avec un minimum de 4 places par installation;
- 4 emplacements par tranche de 10 (dix) m² de surface de vente et de réparation pour les garages mécaniques avec un minimum de 4 (quatre) places par installation;
- des emplacements en nombre suffisant pour les véhicules utilitaires servant aux besoins de l'entreprise;
- 1 emplacement couvert par logement de service.

h) Clôture des parcelles

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour clôturer les parcelles doivent s'intégrer dans l'aspect du site. Les clôtures sont à réaliser de préférence en treillis verts cachées par des plantes grimpantes. Tout clôturage est sujet à l'autorisation préalable du bourgmestre.

i) Profilage du terrain

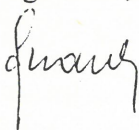
Tous remaniements ou profilages du terrain doivent faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre. Un plan de l'aménagement des alentours est donc de rigueur.

Un changement de niveau du sol naturel est à éviter. Tout remblayage dépassant la cote de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport au niveau de l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de nilieu du terrain et tout déblayage de plus de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport à la rue sont interdits. Ces remaniements seront autorisés uniquement si le site et le projet l'exigent expressément.

Ainsi délibéré à Strassen, date qu'en tête.

Pour extrait conforme - Strassen, le 23 janvier 1998.

le bourgmestre,



le secrétaire,

