



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

Séance publique du 05.09.2001

convocation des conseillers : 30.08.2001 : annonce publique de la séance

Présents : Mmes/MM. Gaby LEYTEM-WANTZ, bourgmestre, Jean GLESENER et Gaston GREIVELDINGER, échevins, Roland BESTGEN, Juliane GALLION, Paul HILGER, Claude HILGES et Cécile WEBER-ELTER, conseillers, Josiane KLOSE, secrétaire ff.

Absents : MM. Jean-Paul FABER, François GLEIS et Gérard TURPEL, conseillers, excusés.

**Point n° 5 : Projet d'aménagement particulier relatif au lieu-dit «Bourmicht»  
dit « Atrium Business Park » (adoption définitive)**

**Le conseil communal :**

Revu le projet élaboré par l'atelier d'architecture B. PACZOWSKI & P. FRITSCH de Luxembourg pour compte de la société S.A. OMEGALUX de Luxembourg tendant à construire un complexe immobilier à la zone d'activités intercommunale de Bertrange-Strassen dite "Bourmicht" et plus spécialement sur les lots n° 14 à 19 du plan d'aménagement communal défini ci-après, projet adopté à titre provisoire par le conseil communal le 13.07.2001.

Considérant que ce projet, s'étendant sur une surface de 3,5466 ha, est conçu comme espace de bureaux comprenant toutefois aussi des commerces de proximité comme restauration, café-débit, presse, distributeur bancaire, ainsi que des services tels que crèche, fitness; que les surfaces à exploiter des niveaux hors sol sont calculées à 48.126 m<sup>2</sup> (y non compris la partie "archives" avec 5.228 m<sup>2</sup>), celles des surfaces vertes à 11.440 m<sup>2</sup> et le nombre d'emplacements de stationnement à 1.972 unités pour le parking intérieur et à 44 pour le parking sous ciel ouvert.

Revu le plan d'aménagement communal relatif à la zone d'activités intercommunale "Bourmicht", adopté à titre définitif le 16.04.1997, y compris la partie écrite, ce plan étant adopté de même par le conseil communal de Bertrange le 12.03.1997.

Vu le certificat de publication du 16.08.2001 attestant que le projet visé a été publié pendant 30 jours francs (16.07.2001 au 15.08.2001 inclus), duquel il résulte aussi qu'aucune réclamation n'a été présentée à l'encontre du projet.

Considérant que partant rien ne s'oppose à approuver le projet définitivement.

Revu le plan d'aménagement général (PAG) de la commune, parties graphique et écrite.

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

Vu la loi communale du 13.12.1988, telle qu'elle a été modifiée et complétée à la suite.

Après délibération conformément à la loi, avec 6 voix contre 2 voix

décide à titre définitif

1. d'adopter le projet d'aménagement particulier dit "Atrium Business Park", tel qu'il a été présenté (plan d'architectes n° 110 du 08.02.2001);
2. que les prescriptions générales applicables au plan adopté sont celles arrêtées par le conseil communal le 16.04.1997 pour la zone d'activités intercommunale, à l'exception de celle portant sur le nombre de niveaux de la construction qui est donc de 3 niveaux pleins et un 4<sup>e</sup> niveau partiel.

---

Ainsi délibéré à Strassen, date qu'en tête - suivent les signatures

Pour expédition conforme - Strassen, le 10 septembre 2001

le bourgmestre,

le secrétaire,



**MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR**

Luxembourg, le 5 octobre 2001

Direction de l'Aménagement du Territoire  
et de l'Urbanisme

Références: **13072/6C GR**  
**Strassen**

Affaire suivie par Germain Ruscitti

Annexes:

Monsieur le Commissaire  
de district à  
Luxembourg



Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Strassen que j'approuve sur la base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes la délibération du 5 septembre 2001 du conseil communal portant adoption définitive d'un projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Strassen, au lieu-dit « Bourmicht », présenté par la société Omegalux S.A.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Ministre de l'Intérieur

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Michel Wolter".

Michel WOLTER

No 100

Transmis à Madame le Bourgmestre de la commune de Strassen pour  
information.

Luxembourg, le 18 octobre 2001

Le Commissaire de district,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized name.

---

**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) m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pour bureaux, immeubles administratifs et commerces;
- 1 emplacement par tranche de 50 (cinquante) m<sup>2</sup> de surface de plancher brute pour les établissements artisanaux et industriels;
- 1 emplacement par tranche de 10 (dix) m<sup>2</sup> de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux;
- 1 emplacement par tranche de 10 (dix) m<sup>2</sup> de surface vente pour les stations d'essence avec un minimum de 4 places par installation;
- 4 emplacements par tranche de 10 (dix) m<sup>2</sup> 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.

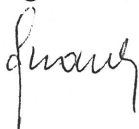
Un changement de niveau du sol naturel est à éviter. Tout remblayage dépassant la cote de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport au niveau de l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de milieu du terrain et tout déblayage de plus de 0,50 m (cinquante centimètres) par rapport à la rue sont interdits. Ces 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,

