

Séance publique du 20 mai 1998

Date de l'annonce publique de la séance: 14 mai 1998

Date de la convocation des conseillers: 14 mai 1998



Membres présents: président: SCHILTZ J.,
échevins: WEYDERT R., HILBERT N.,
membres: LANGEHEGERMANN V., MOUTON J.,
REDING P., BAULER J., WEBER E.,
secrétaire: Poiré J.
membres absents: WECKER L., KESS A., GUILLAUME-REITER J.,
excusés.

No. ordre du jour: -13a-

Objet: Approbation définitive du projet de lotissement (plan directeur) SOMACO S.A. concernant des terrains sis aux lieux-dits "Beim Golf" et "Killwee" et approbation d'une convention portant réglementation des modalités d'exécution et de financement du projet en question.

Le Conseil communal,

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, et en particulier l'article 9 de cette loi;

Vu le plan d'aménagement général de la commune de Niederanven, approuvé définitivement le 26 octobre 1978 par le Conseil communal et le 10 mai 1979 par Monsieur le Ministre de l'Intérieur;

Vu le règlement communal sur les bâtisses, édicté par le Conseil communal en sa séance du 23 janvier 1980 et approuvé par l'autorité de tutelle le 29 février 1980;

Vu un projet de lotissement présenté par le Bureau "Architecture et Environnement" pour le compte de la société anonyme SOMACO de Luxembourg et concernant des fonds sis aux lieux-dits "Beim Golf" et "Killwee" de la section E du Grunewald de la commune de Niederanven et de la Section B des Fermes de la commune de Sandweiler;

Vu les avis émis par la commission d'aménagement en ses séances des 4 décembre 1996 et 28 mai 1997;

Considérant que les terrains en question sont situés dans la zone d'activité créée par le P.A.P. de l'Aéroport établi et déclaré obligatoire par règlement grand-ducal du 31 août 1986 en vertu de la loi du 20 mars 1974 sur l'aménagement du territoire;

Vu sa décision du 24 octobre 1989 ayant pour objet l'approbation définitive du projet d'aménagement Killwee-Golf, présenté par ARBED S.A., dûment approuvée par monsieur le ministre de l'Intérieur le 22 novembre 1989 (Réf.8340);

Vu le règlement y arrêté (sous 2 de la décision du 24 octobre 1989);

Vu les propositions faites par le promoteur lors de la présentation du présent projet;

Considérant qu'il y a lieu pour des raisons de gestion administrative et de cohérence de limiter à un minimum absolu les modifications de la partie écrite arrêtée le 24 octobre 1989 (approb.déf.proj.d'amén.ARBED);

Retenant que si le promoteur veut faire figurer des contraintes supplémentaires pour son projet, qu'il le fasse en complément par conventions entre parties privées en tenant compte que ces conventions ne peuvent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires arrêtées;

Vu le dossier complet soumis au soussigné Conseil, comprenant notamment et entre autres:

- 1) les études de faisabilité quant aux infrastructures existantes et à créer; (eau potable, gaz, égout, eaux de surface, téléphone, électricité, trafic et voirie);
- 2) les accords de principe des différentes administrations concernées:
 - lettre du SIAS du 26 juin 1995,
 - lettre du directeur adjoint de l'Administration des Ponts et Chaussées du 19 juin 1996 en ce qui concerne les réserves disponibles (capacités du réseau Hoehenhof),
 - lettre du directeur de l'Aéroport du 22 décembre 1994 quant aux hauteurs maxima des constructions,
 - permission de voirie du 10 mars 1995,
 - avis du service d'incendie de la commune de Niederanven du 8 avril 1997;

Considérant qu'il résulte du dossier complet soumis que rien ne s'oppose à l'approbation du plan directeur présenté par SOMACO S.A.;

Vu que le projet SOMACO S.A. représente pour les 2 communes un intérêt certain du fait de l'établissement de sociétés commerciales du secteur tertiaire sur les territoires des 2 communes avec une répercussion favorable sur le produit de l'impôt commercial et de l'impôt foncier revenant aux 2 communes;

Revu sa délibération du 25 juillet 1997 ayant pour objet l'approbation provisoire du projet;

Vu le certificat de publication duquel il résulte que lors de la période de publication du 20 novembre 1997 au 19 décembre 1997 aucune objection n'a été présentée contre le projet approuvé provisoirement;

à l'unanimité

A) approuve définitivement

le projet de lotissement SOMACO S.A. (promoteur du projet) concernant des terrains sis au lieu-dit "Killwee-Golf" vis-à-vis de l'Aerogare du FINDEL, ceci sous réserve de tous droits généralement quelconques de tiers et sous réserve de l'observation des conditions suivantes:

1) Il s'agit en l'occurrence d'un plan directeur soumis à la procédure. Le projet prévoit 8 lots qui correspondent à 8 phases de réalisation. Chaque phase de réalisation du lotissement fera l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à soumettre à une nouvelle procédure prévue par l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 sur l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes; la procédure sera faite par la commune territorialement compétente; pour les lots situés à cheval sur le territoire des 2 communes la procédure sera faite par les 2 communes;

2) Tous les frais d'infrastructure sont à l'entière charge du promoteur. Si le promoteur n'existe plus ou n'est plus solvable, pour quelque raison que ce soit, les frais sont à charge du ou des propriétaires au prorata des surfaces nettes d'activité.

Par frais d'infrastructure on comprend:

a) les voies carrossables, les parkings, les chemins pour piétons, les aménagements publics, les réseaux de

distribution d'eau potable, de canalisation d'égout, de canalisation d'eau pluviale et de surface, les systèmes de rétention des eaux d'égout et de surface, les réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. en principe toutes les infrastructures indispensables au bon fonctionnement d'un quartier du secteur tertiaire,

- b) les frais d'architecte et d'ingénieurs et des bureaux de contrôle pour tous ces travaux et aménagements,
- c) les frais d'études géologiques et géotechniques,

Remarque: Il s'agit des frais pour travaux, fournitures et services tant à l'intérieur du lotissement qu'à l'extérieur si ces frais sont exposés directement par le promoteur ou si ces frais sont avancés par les communes;

3) Le projet est soumis à l'accord définitif et irrévocable du SIAS quant au raccordement du réseau d'égout du projet à la station d'épuration du SIAS. La participation aux frais d'investissement de la station d'épuration et des réseaux de collecteurs font l'objet de conventions entre le promoteur et les instances gouvernementales et communales concernées;

4) Le ou les propriétaires des immeubles participent aux frais de gestion de la station d'épuration du SIAS suivant une clé de répartition à fixer par la commune compétente,

5) En cas de vente d'un terrain, toutes les charges et conditions mentionnées sub 1,2 et 3 sont à reprendre par le nouveau propriétaire. Pour les infrastructures réalisées et éventuellement à réaliser par la commune, les règlements y relatifs sont applicables. Les frais déjà avancés par la commune sont à rembourser avant la délivrance de l'autorisation à bâtir définitive,

6) Céder gratuitement le terrain nécessaire à l'élargissement et à l'aménagement des voies publiques. Les emprises sur des propriétés de tiers sont réalisées par le promoteur et cédées gratuitement avec les infrastructures réalisées à la commune territorialement compétente. Tous les frais en résultant sont à charge du promoteur.

7) Se conformer aux règlements communaux en vigueur et à la partie écrite de la décision du Conseil communal du 24 octobre 1989 portant approbation du projet d'aménagement particulier "Killwee & Golf";

Pour des constructions situées à cheval sur le territoire des 2 communes (NIEDERANVEN ET SANDWEILER) le règlement communal le plus restrictif est applicable pour les deux parties de l'immeuble et des alentours.

En outre sont à respecter:

-le nombre maximum de niveaux hors sol complets ou en retrait est fixé à 6.

-Pour les immeubles de bureau un emplacement de stationnement souterrain par tranche de 25 m² de surface utile de plancher admissible (surface nette des bureaux ou des locaux de séjour) est à prévoir.

Pour les autres immeubles le règlement des bâtisses est applicable (surface commerciale, hôtel etc.). Lors de l'approbation des différentes phases l'autorité communale compétente peut selon les besoins de l'établissement en question prescrire une augmentation ou une diminution des places de stationnement pour la parcelle concernée;

-En ce qui concerne le rideau de verdure entre la route de Trèves et le lotissement la commune de Niederanven se rallie par prudence à la décision de la commune de Sandweiler;

Les différentes phases du projet sont soumises à des projets d'aménagement particuliers distincts ou il reste libre à la commune de prescrire d'autres conditions ou de modifier les dispositions existentes;

8) Une convention à part règle toutes les modalités d'exécution et de financement du projet d'ensemble. En outre chaque projet d'aménagement particulier fait l'objet d'une convention d'exécution et de financement

des équipements et infrastructures particulières, et des frais de gestion qui incomberont ultérieurement aux communes (part SIAS, réseaux communaux etc). L'autorisation à construire fait l'objet d'une convention d'exécution de l'immeuble à construire.

9) Le lotisseur a présenté une étude géologique et géotechnique complète faite par un bureau géologique agréé au Grand-Duché (Lehmann Baugrunduntersuchung Nummer 899 vom 23. März 1998). Les conclusions de ces études feront partie intégrante de la présente partie écrite. La commune décline toute responsabilité pour des sinistres dûs à des erreurs ou des fautes du maître d'ouvrage ou de ses conseillers techniques quant à la stabilité des ouvrages sur les fonds prévus.

10) Tout acte notarié mentionne que les parties signataires ont pleine connaissance des parties écrite et graphique du projet du plan directeur et du projet d'aménagement particulier à établir pour chaque lot du projet de lotissement.

11) Respecter la partie graphique annexée à la présente en ce qui concerne le nombre et les dimensions des lots ainsi que les tracés des rues.

Les gabarits des immeubles et leurs écarts réciproques respectifs sont fixés conformément au règlement communal et conformément à la présente partie écrite du projet.

12) Les communes ont droit à 25% de la surface totale du terrain brut à céder gratuitement. Si la surface des voies et des aires publiques à aménager n'atteint pas ces 25%, les communes peuvent définir dans la convention fixant les modalités d'exécution et de financement du projet d'autres modalités de compensation d'un intérêt public.

13) Le promoteur, respectivement les propriétaires futurs veillent à ce que les activités de la zone sont compatibles avec un concept écologique moderne à établir, à savoir:

-L'Infiltration dans le sous-sol des eaux de surface, complémentarément la récupération et la réutilisation de ces eaux et écoulement séparé avec débit contrôlé tant des eaux de surfaces restantes que des eaux usées via des collecteurs séparés dans le réseau existant au lieu-dit "Hoehenhof".

-Présentation d'un programme d'alimentation et de consommation d'énergie avec dans la mesure du possible l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables.

-Présentation d'un concept général sur les déchets.

Les communes peuvent octroyer pour chaque phase du projet les conditions tirées des conclusions de ces études.

Ainsi, lors de la demande d'autorisation à bâtir pour chaque immeuble le promoteur/propriétaire joindra son concept écologique qui doit s'intégrer dans le concept global préalable pour en former une intégrité inséparable.

14) Se conformer tant pour le plan directeur que pour les différentes phases à l'avis des services d'incendie compétents;

B) approuve

le texte d'une convention annexé à la présente à signer entre l'administration communale et la société anonyme SOMACO S.A. et ayant pour objet de régler les modalités d'exécution et de financement du projet de lotissement aux lieux-dits "Beim Golf" et "Killwee".

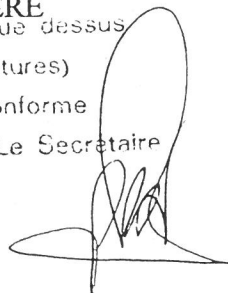
AINSI DELIBERE
en sa séance, date que dessus

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme

Le Bourgmestre

Le Secrétaire



E0-100.012c	N° PLAN	e	d	c	b	a	m	l	
		k	j	i	h	g	f	e	
Echelle 1/1000		<input type="checkbox"/> AVANT-PROJET	<input type="checkbox"/> PROJET	<input type="checkbox"/> DETAILS	<input type="checkbox"/> PROJET DE LOI				

DOCUMENT
Plan d'aménagement

OBJET
Plan d'aménagement directeur

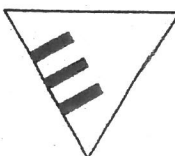
N° PLAN	INGENIEURS-CONSEIL TECHNIQUES SPECIALES
N° PLAN	INGENIEURS-CONSEIL GENE CIVIL

ARCHITECTES

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT
Société anonyme

J. HERR
G. HUYBERCHTS

ARCHITECTES A L.O.A.
INSCRITS A L.O.A.



MATRE DE LOUVAGE
SOMACO S.A.

PROJET
SOMACO - FINDEL

Le présent document fait l'objet de ma décision du 23/04/99
référence M22
Le Ministre de l'Intérieur
Michel WOLTER

Le présent plan fait l'objet de l'avis de la Commission d'Aménagement, séance du 28.5.97
réf.: N° M22

