

Sitzungsvorlage für den Gemeinderat bezüglich des Umgangs mit den Anmerkungen der Cellule d'évaluation (CE) zum PAP „Quartier existant“

Hinweis: Es werden nur diejenigen Aussagen der CE kommentiert, die gegebenenfalls eine Änderung des PAP-QE-Projekts erforderlich machen.

Partie graphique

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 2:

L'indication des zones soumises à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) ainsi que la délimitation du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique des PAP QE sont à éliminer de celle-ci. En effet, il importe de se limiter aux seules informations relatives aux PAP QE et de reprendre la légende du règlement grand-ducal pré mentionné en vue de délimiter les divers PAP QE.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Die NQ-Schraffur sowie die „délimitations du degré d'utilisation du sol“ sollte wie vorgeschlagen entfernt werden
- Die Quartiere sollten abgegrenzt werden, wie dies für die „Délimitation du PAP“ in der légende-type PAP vorgesehen ist.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die NQ-Schraffur und die „délimitations du degré d'utilisation du sol“ werden entfernt
- Die Abgrenzungen der Quartiere werden wie in der „légende-type PAP“ dargestellt, aber weiterhin zur besseren Unterscheidung mit farbig gefüllter Fläche
- Desweiteren werden die „PAP approuvés et maintenus en application“ weiterhin auf dem Plan dargestellt, sofern es sich um PAP der Kategorie „Quartier existant“ handelt.

Ausnahmetatbestände

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 2:

Pour conclure ces brèves remarques d'ordre général, la cellule estime qu'un mécanisme de dérogation peut être également prévu pour l'ensemble des mesures prescrites par le présent règlement. Ainsi, une dérogation aux prescriptions du présent règlement pourrait être accordée par le bourgmestre sous conditions que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute. Une telle dérogation permettrait davantage la promotion d'une architecture contemporaine, tout en garantissant les critères de qualité visés par le présent règlement.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Es sollten Bestimmungen zu Ausnahmetatbeständen eingeführt werden, um den unterschiedlichen Standortbedingungen von Bauprojekten im Sinne einer guten Architektur Rechnung tragen zu können.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Es wird eine Bestimmung eingeführt, die auf Basis des städtebaulichen Kriteriums der „guten Einfügung in den baulichen Kontext“ Ausnahmen für Baugenehmigungen ermöglicht. Dabei darf die „surface construite brute“, die theoretisch unter Respektierung der Regeln maximal möglich wäre, nicht überschritten werden.

PAP QE1 résidentielRecul avant

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

Le recul avant défini à l'article 4.1.1. ne devrait pas être de minimum 6 mètres, mais plutôt être au maximum de 6 mètres, ceci en vue de générer un espace public bien cerné par des constructions, ce qui s'avère être en faveur de l'attractivité de ce dernier.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Eine Änderung des Artikels in der Form wie es von der CE vorgeschlagen wurde, würde tatsächlich langfristig zu einer besseren Fassung des Straßenraums führen. Ebenso kann im Fall von kleineren Parzellen eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.
- Die im derzeitigen Projekt bestehende Regelung wurde aus dem PAG en vigueur übertragen, um eine bestmögliche Wiedergabe des baulichen Bestands durch die städtebaulichen Regeln im „Quartier existant“ zu erzeugen. Bei Übernahme der Vorschläge würde sich langfristig sicher ein anderes Straßenbild in manchen Quartieren ergeben, die derzeit durch große, grüne Vorgärten geprägt sind.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Der vordere bauliche Abstand soll künftig minimal 3m und maximal 6m betragen.

Recul latéral

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

Le recul latéral de minimum 3 mètres fixé à l'article 4.1.2. pourrait être réduit à 2 mètres, ceci pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Die seitlichen Gebäudeabstände dienen im Wesentlichen dem Schutz der Nachbarn und damit der Sicherstellung von Wohnqualität. Anstelle einer Reduzierung des minimalen seitlichen Gebäudeabstands wird eher vorgeschlagen, konsequenter die Möglichkeiten einer geschlossenen Bauweise auszunutzen (=Reihenhaustypologien).

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Der minimale seitliche Abstand soll weiterhin 3m betragen.

Typologie – maisons en bande

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

En ce qui concerne l'article 4.2.1., la cellule est d'avis qu'il convient de ne pas limiter le nombre de maisons en bande. En effet, une telle disposition peut rendre la constructibilité d'une parcelle dépendante de la construction d'un tiers. Dans ce contexte, la cellule renvoie à une jurisprudence émanant du Tribunal administratif (TA 6 octobre 2010, n° 25782 du rôle) confirmant qu'il « ne saurait être question de faire dépendre la délivrance d'une autorisation de bâtir – qui comme retenu ci-avant doit intervenir automatiquement en cas de conformité du projet de construction avec la réglementation urbanistique – de la volonté de tiers, étrangers au processus décisionnel propre à l'autorisation à bâtir ». Par ailleurs, il n'y a aucune nécessité de limiter le nombre de maisons en bande étant donné que des lacunes entre deux rangées de maisons en bande se forment de manière naturelle.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, evtl. kann man die Errichtung eines Gebäudes auf der Parzellengrenze von dem Einverständnis des Nachbarn abhängig machen - in Form einer gleichzeitigen Baugenehmigung.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Bestimmung, dass eine Reihengruppe aus maximal vier Gebäuden bestehen darf, wird gestrichen.

Nombre de niveaux hors sol

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

L'article 4.3.1. est à reformuler de la manière suivante : « Le nombre maximum de niveaux est de deux niveaux pleins et un niveau sous combles en retrait. » Cette remarque s'applique aussi aux articles 5.3.1. et 8.3.1..

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, ihr sollte Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Bestimmung wird entsprechend umformuliert.

Nombre de niveaux en sous sol

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

Le nombre de niveaux en sous-sol devrait être limité à un niveau au maximum à l'article 4.3.2., ceci principalement pour des raisons de développement durable dû à l'impact des travaux de déblais sur les décharges du pays. Cette observation vaut également pour l'article 8.3.2..

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Für ein Einfamilienhausquartier sollte ein einziges unterirdisches Geschoss ausreichend sein, ebenso für das „Quartier des sports et des loisirs“.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Dem Vorschlag der CE wird Rechnung getragen.

Hauteur au faîte

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

La hauteur au faîte définie à l'article 4.4.2. serait à réduire à quelques 11-12 mètres aux fins d'éviter que le volume de la toiture ne domine l'ensemble de la construction principale. Force est de constater que l'actuelle disposition dudit article aurait pour conséquence une distance entre la corniche et le faîtage de 7 mètres !

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, es sollte zusätzlich zur bestehenden Regelung eine maximale Firsthöhe von 12m im QE1 festgelegt werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Firsthöhe wird auf 12m begrenzt.

PAP QE2 urbain

Recul avant

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 4:

Art. 5 PAP « quartier existant » QE2 urbain

Au niveau de l'article 5.1.1., il importe de réduire le recul avant des constructions principales. En vue d'augmenter l'attractivité de l'espace public, au lieu d'un minimum de 7 mètres, il conviendrait d'établir un recul antérieur dans une fourchette de minimum 3 mètres et de maximum 7 mètres.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Im PAG-Projekt ist ein „Couloir“ eingetragen, der den Ausbau des ÖV-Korridors auf der Route d'Arlon sicher stellt. Insofern könnte die Anmerkung der CE Berücksichtigung finden, ohne dass sich Probleme mit der zukünftigen Realisierbarkeit des Korridors ergeben.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Der vordere bauliche Abstand soll künftig minimal 3m und maximal 7m betragen.

Recul latéral + distance entre constructions

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 4:

Le recul latéral défini aux articles 5.1.3. et 5.1.4. pourrait être réduit à 3 mètres maximum. En conséquence, la distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter définie à l'article 5.1.8. serait à réduire à 6 mètres maximum.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Um eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden zu ermöglichen könnte der Anmerkung der CE Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Der minimale seitliche Abstand soll weiterhin 4,50 m betragen, auch die Distanz zwischen zwei Hauptgebäuden bleibt unverändert.

Hauteur au faîte

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 4:

La hauteur au faîte définie à l'article 5.4.2. serait à réduire à quelques 14-15 mètres afin d'éviter que le volume de la toiture ne domine l'ensemble de la construction principale. Force est de constater que l'actuelle disposition dudit article aurait pour conséquence que la distance entre la corniche et le faîtage soit trop grande.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Die maximale Traufhöhe beträgt derzeit 11m und die „Dachhöhe“ bei einer Dachneigung von 45° und einer maximalen Bautiefe von 14 m maximal 7 m -> maximale Firsthöhe 18 m -> die Dominanz des Daches ist daher nicht so ausgeprägt wie in QE1
- 2 Möglichkeiten: Firsthöhe beschränken oder Bautiefe („profondeur“) beschränken (Wenn die Firsthöhe beschränkt wird, werden von den Projektinitiatoren wohl eher niedrige Dachneigungen gewählt oder Mansarddächer).

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Firsthöhe wird auf 15m begrenzt.

PAP QE3 bâtiments et équipements publics

Nombre de logements

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 4:

Art. 6 PAP « quartier existant » QE3 des bâtiments et équipements publics

L'article 6.5. n'est pas assez précis et partant les autorités communales doivent se donner des règles si des logements y sont admis ou non puisque des logements de service et des logements locatifs sociaux y seraient également admis. En effet, selon l'article 5.1. de la partie écrite du projet de refonte du PAG de la commune de Strassen, les logements de service, les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements pour demandeurs de protection internationale y sont admis.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Eine maximale Zahl von Wohnungen sollte festgelegt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Es wird eine maximale Wohnungszahl festgelegt, dieses analog zum QE2 (105 Wohnungen pro Hektar „terrain à bâtir net“)

PAP QE7 centre commerciaux

Nombre de niveaux hors sol

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

L'article 10.3.1. est à formuler différemment, à savoir « *Le nombre maximum de niveaux est de trois niveaux pleins et un niveau sous combles en retrait.* »

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, ihr sollte Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Bestimmung wird entsprechend umformuliert.

Stellplätze

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 4:

La 2^{ème} partie de la phrase de l'article 4.6. énonçant « *et le chapitre 2 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVPS)* » est contraire à la Loi et doit donc être supprimée puisque le nombre et le type d'emplacements de stationnement doivent être obligatoirement fixés dans la partie écrite du PAG. Le règlement sur les bâtisses se limite en fait aux seules prescriptions dimensionnelles, qui ont trait à la sécurité, la salubrité et la commodité des constructions et aménagements. Par analogie, les articles 5.6., 6.6., 7.5., 8.6., 9.6. et 10.6. sont à modifier en ce sens.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, ihr sollte Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Bestimmungen werden entsprechend angepasst.

Nicht notwendige Artikel

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 3:

Les articles 4.2.4. et 4.2.5. sont superfétatoires et partant à supprimer. Cette observation vaut également pour les articles 5.2.4. et 5.2.5., 8.2.2. et 8.2.3., 9.2.3. et 9.2.4. ainsi que les articles 10.2.4. et 10.2.5..

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Einwand der CE ist berechtigt, ihr sollte Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die genannten Artikel werden entfernt.

Règles communes aux „quartiers existants“

Constructions en deuxième position

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

L'article 14.1. est en contradiction avec l'article 4.2.8. qui dispose que « *La réalisation d'une construction principale en deuxième position est interdite.* » L'article 14.1. serait plutôt à insérer dans l'article correspondant de la partie écrite des PAP « quartier existant ».

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Dieser Widerspruch sollte behoben werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Der Artikel 14.1 wird umformuliert.

Dépendances

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

De manière générale, à l'article 19 ainsi qu'à la figure 10 correspondante, le terme « *l'annexe* » serait à supprimer et à remplacer par « *la dépendance* ».

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Da es sich bei den in Art. 19 geregelten Gebäuden um „dépendances“ handelt, sollte nur der Begriff „dépendance“ verwendet werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Es wird nur der Begriff „dépendance“ verwendet.

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

Les articles 19.1. et 19.2. seraient à éliminer puisque, pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol et de l'espace, des garages devraient être également autorisés dans le recul latéral. Pour ce qui est de **l'article 19.4.** obligeant une dépendance à observer au moins 3 mètres de recul par rapport à la construction principale, la cellule estime cette disposition contre-productive dès lors que l'implantation d'une telle dépendance pourrait également servir d'écran pour préserver l'intimité par rapport au voisinage. La dernière phrase de **l'article 19.5.** stipulant que « *Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison est de 6m au moins* » est à reformuler.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Die Art. 19.1, 19.2 und 19.4 sollten entfernt werden.
- Der letzte Satz des Art. 19.5 sollte umformuliert oder gestrichen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die Art. 19.1, 19.2 und 19.4 sowie der letzte Satz des Art. 19.5 werden gestrichen.

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

Aux fins de garantir la qualité de vie des résidents et que la localisation des places de parking n'est pas clairement définie, il importe de prohiber à **l'article 19.7.** l'aménagement de tout emplacement de stationnement dans le recul arrière.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Hinweis der CE ist berechtigt. Es sollte klargestellt werden, dass im hinteren Parzellenbereich keine oberirdischen Stellplätze angelegt werden dürfen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Generell werden im hinteren Parzellenbereich keine Stellplätze zugelassen. Ausnahmsweise können im QE2 Stellplätze im hinteren Parzellenbereich angelegt werden, sofern es sich um „dépendances souterraines“ handelt.

Places de jeux

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seite 5:

La règle fixant à **l'article 21** la surface des places de jeux privées est uniquement applicable pour les immeubles collectifs comportant 6 logements.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Der Hinweis der CE ist berechtigt. Private Spielplätze sollten im Fall von Mehrfamilienhäuser, die mindestens 6 Wohnungen enthalten, erstellt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Dem Hinweis der CE wird Rechnung getragen, indem private Spielplätze nur im Fall von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 6 Wohnungen zu erstellen sind.

Définitions

Auszug aus der Stellungnahme der CE, Seiten 5+6:

Les définitions « **4. Alignement d'une route** », « **9. Avant-corps** » et « **11. Balcons** » prêtent à confusion et sont à biffer de l'annexe 3. En effet, il y a lieu d'éviter tout mélange de compétences issu d'une permission de voirie délivrée par l'Administration des ponts et chaussées avec les règles applicables aux PAP « quartier existant ». D'autres définitions telles que « **17. Chambres meublées** » ou encore « **52. Lotissement** » sont aussi à supprimer dès lors qu'elles n'ont pas leur place dans la partie écrite des PAP « quartier existant », mais seraient plutôt à insérer dans le règlement sur les bâtisses.

Stellungnahme Büro Van Driessche:

- Den Anmerkungen der CE sollte Rechnung getragen werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAP-QE-Projekts:

- Die genannten Definitionen werden aus dem PAP-QE-Projekt gestrichen.