

**Traitement des remarques de la Cellule d'évaluation sur le projet des PAP „Quartier existant“ de la Commune de Strassen***Remarque:*

- *Seules les remarques de la CE nécessitant une modification du projet PAP QE sont commentées.*
- *Le présent texte est une traduction du document original rédigé en allemand.*

**Partie graphique**

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- Les hachures NQ ainsi que les «délimitations du degré d'utilisation du sol» doivent être supprimées comme préconisé.
- Les quartiers doivent être délimités, comme prévu dans la légende-type pour la "délimitation du PAP".

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Les hachures NQ, les «délimitations du degré d'utilisation du sol» ainsi que la délimitation de la zone verte sont à retirer du plan.
- Les délimitations des quartiers sont à représenter comme prévu dans la légende-type PAP, mais pour une meilleure distinction avec une zone colorée.
- Par ailleurs, les "PAP approuvés et maintenus en application" continueront à être représentés sur le plan, tant qu'il s'agit des PAP approuvés de la catégorie "quartier existant".

## Mécanisme de dérogation

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- Un mécanisme de dérogation doit être prévu, pour tenir compte des différentes conditions d'implantation des projets de construction visant une bonne qualité architecturale.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Une disposition est à introduire dans le texte, précisant que des exceptions aux permis de construire sur la base du critère de "bonne intégration dans le contexte urbain" sont autorisées. Ce faisant, la surface construite brute, qui serait théoriquement le maximum possible dans le respect de toutes les règles du PAP, ne doit pas être dépassée.

## PAP QE1 résidentiel

Recul avant

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- Modifier l'article sous la forme proposée par la CE entraînerait en fait un espace rue mieux cerné à long terme. De même, dans le cas de petites parcelles, une utilisation du sol plus rationnelle peut être rendue possible.
- La disposition actuelle du projet de PAP QE a été reprise du PAG en vigueur afin d'avoir la meilleure reproduction possible du bâti existant à travers les règles d'urbanisme du projet de PAP "Quartier existant". La reprise des propositions de la CE entraînerait certainement une image de rue différente dans certains quartiers, qui sont actuellement caractérisés par des jardins avant.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Le recul avant devrait être au minimum de 3 m et au maximum de 6 m.

## Recul latéral

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

### Avis bureau Van Driessche:

- Les reculs latéraux minimaux servent essentiellement à protéger les voisins et ainsi assurer la qualité du logement. Au lieu d'une réduction de la distance minimale de ces reculs, il est proposé d'utiliser de manière plus conséquente les typologies en ordre continu (maisons en bande).

### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Le recul latéral devrait rester au minimum de 3 m.

## Typologie – maisons en bande

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

### Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, on peut éventuellement subordonner la construction d'un immeuble sur la limite parcellaire à l'accord du voisin - sous la forme d'une demande de construire simultanée.

### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La disposition selon laquelle un groupe de maisons en bande peut comprendre au maximum quatre unités est à supprimer.

### Nombre de niveaux hors sol

Extrait de l'avis de la CE, page 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..

#### Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, elle doit être prise en compte.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La disposition sera reformulée en conséquence.

### Nombre de niveaux en sous sol

Extrait de l'avis de la CE, page 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..

#### Avis bureau Van Driessche:

- Pour une maison unifamiliale, un seul niveau en sous-sol devrait suffire, ainsi que pour les bâtiments projetés dans le Quartier des sports et des loisirs.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La proposition de la CE est prise en compte.

### Hauteur au faîte

Extrait de l'avis de la CE, page 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 !

#### Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, il convient de déterminer en plus des règles existantes une hauteur de faîtage maximale de 12m dans le QE1.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La hauteur de faîtage maximale est à limiter à 12 m.

## PAP QE2 urbain

### Recul avant

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

#### Avis bureau Van Driessche:

- Le projet PAG prévoit un "Couloir", qui assure l'extension du corridor de transport en commun sur la route d'Arlon. À cet égard, l'objection de la CE pourrait être prise en compte, sans remettre en cause la faisabilité future du corridor.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Le recul avant devrait être au minimum de 3 m et au maximum de 7 m.

### Recul latéral + distance entre constructions

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

#### Avis bureau Van Driessche:

- Pour permettre une utilisation du sol plus rationnelle, l'objection de la CE pourrait être prise en compte.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Le recul latéral minimal ainsi que la distance minimale entre deux bâtiments principaux restent inchangés.

### Hauteur au faîte

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- La hauteur à la corniche maximale est actuellement de 11 m. La «hauteur de toit» peut être au maximum de 7m (dans le cas d'une pente de toit de 45 ° et une profondeur maximale de 14 m) -> hauteur maximale de faîtage 18 m -> la dominance du toit n'est donc pas aussi prononcée que dans QE1
- Deux options: Limitation de la hauteur au faîte ou de la profondeur de construction. Si la hauteur au faîte est limitée, les initiateurs du projet sont susceptibles de choisir des pentes de toit basses ou des toits mansardés.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La hauteur de faîtage maximale est à limiter à 15 m.

**PAP QE3 bâtiments et équipements publics**Nombre de logements

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- Un nombre maximum de logements doit être défini.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Un nombre maximum de logements est à définir, ceci comme pour le QE2 (105 log / ha net)

**PAP QE7 centre commerciaux**Nombre de niveaux hors sol

Extrait de l'avis de la CE, page 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.* »

Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, elle doit être prise en compte.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La disposition sera reformulée en conséquence.

**Emplacements de stationnement**

Extrait de l'avis de la CE, page 4:

La 2<sup>ème</sup> 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.

Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, elle doit être prise en compte.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Les dispositions seront reformulées en conséquence.

**Articles superfétatoires**

Extrait de l'avis de la CE, page 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..

Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée, elle doit être prise en compte.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Les articles mentionnés sont à supprimer.

## Règles communes aux „quartiers existants“

### Constructions en deuxième position

Extrait de l'avis de la CE, page 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 ».

#### Avis bureau Van Driessche:

- Cette contradiction doit être corrigée.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- L'article 14.1 doit être reformulé.

### Dépendances

Extrait de l'avis de la CE, page 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* ».

#### Avis bureau Van Driessche:

- Les bâtiments réglementés à l'article 19 étant des "dépendances" telles que définies dans le RGD-PAP, seul le terme "dépendance" doit être utilisé.

#### Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Seul le terme "dépendance" est à utiliser.

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

#### Avis bureau Van Driessche:

- Les articles 19.1, 19.2 et 19.4 devraient être supprimés.

- La dernière phrase de l'article 19.5 devrait être reformulée ou supprimée.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Les articles 19.1, 19.2 et 19.4 et la dernière phrase de l'article 19.5 sont à supprimer.

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée. Il convient de préciser qu'aucune place de stationnement hors sol ne peut être créée dans la partie arrière de la parcelle.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- En règle générale, aucune place de stationnement n'est autorisée dans la partie arrière de la parcelle. Exceptionnellement, dans le QE2, des emplacements de stationnement peuvent être créés dans la partie arrière de la parcelle, tant qu'il s'agit de dépendances souterraines.

Places de jeux

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- L'objection de la CE est justifiée. Des aires de jeux privées devraient être créées dans le cas d'immeubles collectifs comportant au moins 6 logements.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- L'objection de la CE est à prendre en compte. Les aires de jeux privées ne sont à créer uniquement dans le cas d'immeubles collectifs avec au moins 6 logements.

## Définitions

Extrait de l'avis de la CE, page 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.

Avis bureau Van Driessche:

- Les objections de la CE doivent être prises en compte.

Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- Les définitions mentionnées sont à supprimer du projet PAP QE.