

Traitement des remarques de la Commission d'aménagement (CA) sur le projet de la refonte du PAG de la Commune de StrassenRemarques:

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

Plan sectoriel „Transport“ (PST) (voir p.4 et suivante)Extrait de l'avis du CA:

La commission constate que les couloirs et zones superposés ont été repris dans la partie graphique du PAG, à l'exception du couloir et de la zone superposée pour la piste cyclable Strassen-Junglinster (8.3).

Avis bureaux PAG:

- Actuellement, les "couloirs" sont indiqués en tant que zone communale. On pourrait aussi enregistrer la "piste cyclable" nationale en tant que zone communale (« Couloir pour projets de mobilité douce »). Dans ce cas, la partie écrite du PAG devrait être complétée.
- Alternativement, le "Couloir" peut également être indiqué plus tard, dans le cadre de la "mise en cohérence" avec les "Plans sectoriels" après leur entrée en vigueur.

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

- Les "pistes cyclables" du projet PST doivent être indiquées dans le projet PAG en tant que "Couloir pour projets de mobilité douce". À cette fin, la partie écrite du PAG sera complétée.

Extrait de l'avis du CA:

En outre, la commune de Strassen a indiqué un tracé de la ligne de tram entre l'intersection Route d'Arlon - Boulevard de Merl et Tossebiert pour laquelle aucun couloir ni zone superposée n'a été défini dans le PST parce que le projet de loi de financement ainsi que l'avant-projet détaillé devront encore être finalisés. Il conviendrait ainsi de réserver davantage de surfaces sur les parcelles cadastrales n° 109/3468, 122/3471, 116/1975, et 125/2432 pour permettre la réalisation d'un pôle d'échange performant bus-tram à hauteur du quartier « Bâtiself partie 1, 2 et 3 » sans pour autant hypothéquer une extension ultérieure du réseau tramway sur la route d'Arlon et sur le boulevard de Merl. En effet, la surface réservée par le projet de PAG ne suffirait pas pour organiser le transport en commun, le flux de piétons et cyclistes et la circulation routière sur ce point névralgique.

Avis bureaux PAG:

- Le « couloir pour projets routiers », indiqué dans le projet de PAG le long de la route d'Arlon, devrait empêcher le développement de ces terrains, nécessaires à la réalisation d'un corridor continu pour le transport public. Depuis plus de 10 ans déjà, la commune prépare la réservation d'un tel corridor continu, par des conditions spéciales dans les permis de construire, et a bien avancé dans son projet. Cette indication dans le PAG devrait contribuer à la réalisation de cet objectif.
- En cohérence avec le projet PST, le SD "Bâtiself" ainsi que le projet PAG doivent être revus et les "Couloirs pour projets routiers" supplémentaires souhaités sont à indiquer. Cela nécessite une coordination préalable avec le ministère compétent.

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

- Dans le cadre de la présente procédure de refonte du PAG, aucune modification n'est à apporter dans les documents relatifs au NQ "Bâtiself". Celles-ci doivent être effectuées dans le cadre d'une modification ponctuelle ultérieure. Au préalable, les détails de la planification sont à coordonner avec les ministères responsables.

Plan sectoriel „zones d'activités économiques“ (PSZAE) (voir p.5 et suivante)Extrait de l'avis du CA:

Pour conclure, la commission recommande de désigner la ZAER qui figure dans le projet de PSZAE et de ne procéder à l'extension de la ZAE communale existante qu'en cas de besoin manifeste.

Avis bureaux PAG:

1. La création d'une zone d'activité communale est nécessaire pour la délocalisation des entreprises existantes dans la Commune.
2. Le PSZAE n'est pas encore en vigueur. La désignation d'une ZAER entraînerait une augmentation supplémentaire de la consommation du sol.
3. L'article 7 du projet PSZAE cité dans l'avis de la CA est respecté par la désignation de la zone communale sur le site "Seiwecht" (NQ Kiem).

Il est donc proposé de n'indiquer la ZAER qu'au moment de l'entrée en vigueur du PSZAE.

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

- À l'heure actuelle, une zone d'activité régionale n'est pas encore utile. La zone d'activité communale proposée est à garder dans le projet PAG. Il n'y a donc pas de changement dans le projet PAG.

Partie graphique:**Extrait de l'avis du CA:**

Qui plus est, la commission relève que la partie graphique fait preuve d'une fragmentation excessive de zones, notamment des zones d'habitation 1 [HAB-1], des zones d'habitation 2 [HAB-2], des zones mixtes urbaines [MIX-u] ou encore des zones spéciales « administratives » [SPEC]. La commission tient à rappeler que le PAG constitue par essence un document de planification visant le développement urbain futur de la commune et ne doit pas se limiter à une analyse et un gel de la situation actuellement existante.

Cette fragmentation excessive de l'espace va aussi à l'encontre de la mixité des fonctions, objectif pourtant visé par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée. Ni le contenu de la partie écrite, ni le contenu des PAP « quartier existant » ne formulent des réponses adéquates à cette

question essentielle. Par ailleurs, les coefficients de densité actuellement proposés ne sont guère toujours cohérents d'une sous-zone à l'autre et sont dans la mesure du possible à harmoniser. Cette mesure serait également essentielle afin de réduire sensiblement la fragmentation excessive de l'espace en petites sous-zones.

Avis bureaux PAG:

La "fragmentation" mentionnée était généralement effectuée par les NQ afin de parvenir à une transition d'affectations vers les "quartiers existants" environnants.

Dans les quartiers existants eux-mêmes, une attention particulière a été portée à la typologie bâtie et à l'affectation existant, ainsi qu'au PAG en vigueur, qui doit également être pris en compte dans le cadre de l'établissement du dossier de refonte du PAG.

Ainsi, en raison des nombreuses zones de conversion désignées en NQ, il n'est pas compréhensible que la CA ait considéré que la situation actuelle était gelée.

On ne comprend pas non plus pourquoi la CA critique la distinction de densité entre les zones en fonction de la situation. Ainsi, dans le cadre de la modification de la loi ACDU depuis 2011, un découplage entre fonction et densité a été effectué. Maintenant, si toutes les zones d'un même type doivent être uniformément denses, la question se pose de savoir pourquoi ce découplage a été fait dans le RGD-PAG.

L'existence de la "fragmentation" des zones signalées devrait néanmoins faire l'objet d'un examen critique. En particulier, une certaine mixité des fonctions devrait être prescrite dans le projet PAG pour les parties centrales de la Commune, par exemple par une disposition correspondante dans la partie écrite. La référence du CA aux objectifs de l'art. 2 loi ACDU doit être compris comme une demande claire.

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

- Un taux de mixité minimale dans les zones mixtes devrait être garantie par des dispositions appropriées indiquées dans la partie écrite du projet de PAG.

Extrait de l'avis du CA:

Dans ce contexte, force est également de constater que la lisibilité de la partie graphique est difficile par endroits. En effet, la superposition de plusieurs zones et autres informations ne permet pas une lecture aisée du document. Partant, il est primordial d'améliorer la lisibilité de la partie graphique dès lors qu'il s'agit d'un document réglementaire ayant force de loi.

Avis bureaux PAG:

Le problème de la lisibilité difficile lors de la superposition de plusieurs zones est connu. La représentation des zones est déterminée par l'art. 3 (1) du RGD-PAG. Ceci est respecté par le projet PAG. Il peut être utile de changer de représentation pour plus de lisibilité. Une mise à l'échelle plus grande des hachures qui se chevauchent peut contribuer à une meilleure lisibilité, mais une mise à l'échelle plus importante peut rendre la signature méconnaissable sur de petites zones.

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

- Par souci de lisibilité, la mise à l'échelle de certaines "zones superposées" est à modifier tout en conservant la cohérence avec la "légende-type".

Extrait de l'avis du CA:

Il serait également d'une certaine utilité de compléter la partie graphique en y indiquant le fond de plan (parcellaire, constructions, routes et autres aménagements, etc.) pour les fonds appartenant aux communes limitrophes.

Avis bureaux PAG:

Cette information devrait être complétée.

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

- Le fond de plan des communes limitrophes est à ajouter.

Extrait de l'avis du CA:

La commission rend également attentif au fait que l'application de la zone d'habitation 2 [HAB-2], notamment directement le long de la route d'Arlon et aux lieux moins bien desservis par le transport public (Annexe 1), n'est guère appropriée. En fait, ce type de zone génère essentiellement, voire exclusivement des maisons plurifamiliales, mode d'utilisation du sol non approprié en ces lieux. Partant, la commission plaide fortement pour une zone mixte urbaine [MIX-u] le long de la route d'Arlon, tout en s'assurant que pour tout projet y développé, un minimum d'autres fonctions urbaines que l'habitat soit assuré. Cette mesure est essentielle afin de garantir l'objectif premier consistant dans la mixité des fonctions, visé par ce type de zone. Les zones d'habitation 2 [HAB-2] ne répondant pas aux exigences précitées seraient à remplacer par des zones d'habitation 1 [HAB-1].

Avis bureaux PAG:

1. , Le projet PAG ne comporte pas une seule zone HAB-2 donnant directement sur la route d'Arlon mais uniquement des zones mixtes ou des zones de bureaux (SPEC-ad)
2. Si des îlots entiers sur la route d'Arlon sont désignés zones MIX, cela pourrait engendrer une augmentation du trafic sur les routes secondaires (rue du Kiem, rue des Romain). Ceci n'est pas à recommander (plus de circulation et nuisances sonores sur les routes secondaires).
3. Un taux minimal d'autres fonctions que le logement dans les zones MIX doit être assuré par une disposition appropriée dans la partie écrite du PAG.
4. N.B.: Les zones ont été définies de manière à ce que les fonctions à fort potentiel d'emploi soient situées dans des parties du territoire communal où la qualité des transports publics est élevée (ou plus facile à augmenter), car ces types d'utilisation (bureaux) ont le plus grand impact sur les volumes de trafic. Ce n'est plutôt pas le cas pour les habitations, comme le suggère l'avis de la CA.

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

- Hormis la garantie d'appliquer un taux minimal d'autres fonctions que le logement dans les zones MIX-u, aucun changement n'est apporté dans le projet de PAG.

Extrait de l'avis du CA:

En outre, la commission constate que le projet de PAG prévoit d'importantes zones destinées à être urbanisées aux lieux-dits rue des Carrières, « am Pull », « Schleedbiert » et « be Bolleschmuer », qui vont de pair avec un remaniement conséquent du réseau routier projeté en ces lieux. La commission s'interroge sur le bien-fondé d'une partie de ces zones puisque la proximité du rond-point et de la nouvelle voie de délestage ne plaident guère en faveur de la création de nouveaux quartiers d'habitation en ces lieux. (Cf. schémas directeurs respectifs)

Avis bureaux PAG:

- La désignation d'autres fonctions que l'habitation sur le site est à discuter avec les responsables politiques. La proximité de l'autoroute et du rond-point convient mieux à un usage non résidentiel. En ce qui concerne une meilleure transition vers le paysage et dans le contexte de la faible qualité des transports publics existant sur le site, la situation est plus propice à un usage résidentiel.

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

- Dans le contexte des déclarations du ministère de l'Environnement sur le projet PAG et des discussions avec les réclamants, la zone directement adjacente au rond-point est désignée comme une zone spéciale pour l'implantation d'un hôtel.
- Au sud de la zone spéciale, un corridor vert est-ouest est à désigner pour assurer le maillage écologique.
- L'extension du périmètre sur le site "Schleiberg" est à retirer du projet PAG.

Extrait de l'avis du CA:

Si, d'une manière générale, l'approche choisie pour la désignation de zones d'espaces publics [BEP-ep] est accueillie favorablement, certaines zones méritent toutefois une attention particulière au vu de la présence de biotopes protégés, de leur fonction dans le maillage écologique existant et de l'axe vert à créer entre les parties nord et sud de Strassen. Il s'agit de la zone d'espaces publics [BEP-ep] allant du croisement rue des Carrefours/rue des Mugnets vers l'autoroute pour longer celle-ci. Elle forme une lisière au nord des zones destinées à être urbanisées, de la zone d'espaces publics [BEP-ep] à l'est du Val des Roses (tampon avec l'autoroute) dans la ligne de la zone de verdure désignée au nord, des extensions de la zone BEP à l'est entre la Mairie et la rue Feyder ainsi que la partie à l'est de la rue Feyder qui devraient de préférence être maintenus en zone verte.

Avis bureaux PAG:

- Cette proposition devrait être prise en compte (voir également l'avis du MECDD-DE sur le PAG / SUP).

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

- Les zones mentionnées sur le site "rue des Carrefours / rue des Mugnets" et à l'est du "Val des Roses" doivent être classées en tant que VERD.
- Les zones mentionnées entre la Mairie et la rue Feyder ne doivent pas être désignées en zone verte mais continuer à être désignées BEP afin de permettre une utilisation flexible des espaces dans le cadre du projet de réaménagement du centre de Strassen.

Extrait de l'avis du CA:

Par ailleurs, la commission observe que les deux espaces publics réalisés sous forme de place au niveau du PAP quartier existant « *Am Pescher* » (réf 16262/6C) sont illustrés en tant que réseau routier (zone blanche). Or une des places est aménagée en tant qu'espace vert public. Dès lors il y a lieu d'illustrer celle-ci en tant que zone d'espaces publics [BEP-ep] ou similaire au niveau du PAG.

Avis bureaux PAG:

- Les deux places ont été définies dans le PAP "Pescher IV" (réf. 16262) comme "zone de place" pour créer des espaces publics multifonctionnels. En souterrain, des bassins de rétention sont autorisés dans certaines parties.
- Comme ces bassins de rétention ne sont pas conformes à la BEP-ep, il est proposé de désigner les deux sites en tant que BEP ou de maintenir la zone blanche.

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

- La place au nord doit être reclassée sur l'emprise réel de la place comme BEP-ep, les rues environnantes doivent rester blanches.
- La place au sud restera en zone blanche.

Extrait de l'avis du CA:

Quant aux zones de sports et de loisirs - tourisme rural [REC-tr], la commission estime que la zone au « *Reckenthal* » devrait actuellement se limiter aux seuls bâtiments existants vu la proximité du réseau Natura 2000. Aussi, ce site devrait plutôt faire l'objet d'une zone REC - équitation spécifique sans tourisme rural.

Avis bureaux PAG:

- Sur la base de cet avis, il est proposé que seul le bâtiment soit désigné zone de construction. En outre, une zone spéciale "REC centre équestre" pourrait être définie à cet effet, qui n'inclut aucune utilisation de type "tourisme rural" et/ou de "vente à la ferme". Dans le PAP "Quartier existant", une différenciation des quartiers peut être nécessaire afin de limiter plus précisément les dimensions des bâtiments autorisés, de manière à ne générer aucun impact négatif significatif sur le paysage et la zone Natura 2000 adjacente.

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

- Une zone REC "centre équestre" est désignée pour la partie où se trouve le bâtiment existant. Sur les côtés, la zone est agrandie de 5 mètres, afin de prendre en compte les reculs minimaux selon PAP "Quartier existant". La partie restante va être indiquée en zone agricole.
- Dans la partie écrite du projet PAG, une distinction devrait être faite entre "REC tourisme rural" (pour la ferme « *Kandel* ») et "REC centre équestre" pour les utilisations autorisées.

Sortie nord « Pescher »

Extrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne le couloir pour projet routier traversant la zone verte au lieu-dit « *Schleedbierg* » et dont l'utilité échappe à la commission, force est également de constater que cette nouvelle voie de circulation n'est guère compatible avec le projet de remise en culture et d'aménagement final de la décharge y étant actuellement existante.

Avis bureaux PAG:

- La sortie nord a été demandée dans le cadre de la participation du public à la procédure d'approbation du PD / PAP "Pescher 4-6" et constitue une condition essentielle pour l'acceptation de l'extension de la partie nord du plan directeur.
- Dans le contexte de l'avis, il est proposé de discuter de cette question directement avec le ministère de l'Environnement, car le plan final du réaménagement de la décharge devrait être modifié pour la réalisation de la route.
- La question de la nécessité de la sortie nord Pescher pourrait être examinée par un bureau d'études.

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

- Le "Couloir pour projets routiers" désigné pour une sortie nord est à maintenir dans le projet PAG.

Cours d'eau

Extrait de l'avis du CA:

Quant au volet cours d'eau, la commission estime qu'il serait favorable de prévoir une servitude « urbanisation – cours d'eau » [CE] d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau « Aalbaach » au niveau des zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] et des zones mixtes urbaines [MIX-u] au lieu-dit « *Grousswiss* » ainsi que de son affluent au lieu-dit « *Rausch* » venant de la piscine Les Thermes. Ces zones de servitudes sont en effet indispensables pour contribuer à atteindre le bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE), conformément à l'article 5 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Avis bureaux PAG:

- La remarque de la CA doit être prise en compte.

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

- Une ZSU "cours d'eau" doit être désignée pour le "Aalbach"
- En ce qui concerne l'afflux sur le site "Rausch", une délocalisation est actuellement à l'étude. Par conséquent, aucune ZSU ne doit être désignée ici.

Protection de l'environnement construit

Extrait de l'avis du CA:

Quant à la protection de l'environnement construit, la commission estime que l'objectif fixé par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée n'est guère atteint.

S'il est vrai que le tissu bâti de Strassen a connu d'importantes mutations ces derniers temps, en l'occurrence le long de l'artère principale de la route d'Arlon, il y a tout de même lieu de souligner que ponctuellement des immeubles présentant encore caractère et authenticité ont persisté les décennies voire les siècles. Les immeubles identifiés pour sauvegarde constituent des témoins importants documentant l'évolution de Strassen. Une perte complète de ces repères historiques serait néfaste pour l'identité locale. Il s'agit en effet notamment des anciens fragments du centre historique de Strassen qui témoignent de l'histoire rurale notamment. Les quelques immeubles et éléments munis d'une protection communale ne constituent en effet qu'une approche timide et incohérente. A titre d'exemple, parmi plusieurs fermes et maisons rurales groupées autour de l'intersection entre la rue des Carrefours et la rue des Romains, seulement une ferme a été reprise en tant qu'élément protégé.

Il serait par conséquent essentiel de couvrir les fonds concernés d'un secteur protégé. Aussi, les immeubles présentant une valeur patrimoniale devraient être repris conformément à la liste annexée au présent avis (Annexe 2).

Avis bureaux PAG:

- Il est conseillé à la Commune d'intégrer une grande partie des bâtiments répertoriés sur la liste dans le projet PAG en tant que « élément protégé ».
- La référence de la CA aux objectifs de l'art. 2 loi ACDU doit être comprise comme une demande claire. Sinon, le projet PAG pourrait ne pas être approuvé.
- La protection de ces bâtiments doit être examinée au cas par cas. Il conviendrait notamment d'examiner si la désignation d'un bâtiment en tant que "construction à conserver" n'est pas en contradiction avec les autres objectifs du projet PAG - par ex. assurer un couloir continu pour les transports en commun le long de la route d'Arlon ou dans la cas d'une rénovation urbaine.

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

- Aucun bâtiment supplémentaire ne doit être protégé par rapport à la version "saisine" du projet PAG.
- Le Collège échevinal a besoin d'explications supplémentaires de la part de la "Commission d'aménagement" resp. du "service des sites et monuments" pour les bâtiments individuels. En protégeant les bâtiments requis par la CA dans les conditions actuelles, il faut s'attendre à des demandes d'indemnisation de la part des propriétaires réclameurs. Par ailleurs, on ne veut pas que les propriétaires soient obligés de déposer une plainte auprès du ministre pendant la deuxième phase de réclamation, qui avec 15 jours est nettement plus courte que la première.
- Dès que les autorités auront fourni des justifications complètes pour la protection des bâtiments individuels, une modification ponctuelle du PAG sera préparée sur cette base afin d'assurer une protection adéquate des bâtiments dignes de protection et afin d'offrir aux personnes concernés la totalité des délais de réclamation prévus par la loi.

Nouveaux quartiers - Allgemeines

Extrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne les zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », la commission souhaite formuler des considérations générales qu'il importe de prendre en compte.

Force est de constater que les zones « nouveau quartier » sont fortement subdivisées en différentes zones de base avec des coefficients d'utilisation du sol variés, ce qui s'avère être contreproductif pour la flexibilité urbanistique des développements urbains et implique souvent des ruptures d'échelles dues à des densités projetées trop contrastées. Cette manière de procéder risque en effet de compartimenter et de diviser le nouveau quartier par « type de logements » en fonction de la zone de base (HAB-1 ou HAB-2), générant d'un côté des logements

collectifs et de l'autre des maisons individuelles. Or il importe de garantir une bonne mixité des différentes typologies de logements à l'intérieur même du quartier afin de favoriser une mixité sociale et la résilience du quartier.

Par conséquent, la commission prône la mise en place de zones d'habitation 1 [HAB-1] plus élargies pour les quartiers résidentiels au lieu d'une segmentation de zones d'habitation 1 et 2 [HAB-1 et HAB-2]. Cette mesure permettrait de maîtriser la projection de résidences dans les nouveaux quartiers et de garantir une certaine échelle humaine dans les nouveaux quartiers afin de créer un quartier attractif et durable garantissant à terme la sédentarité de la population ainsi qu'une cohésion sociale.

Dès lors, les densités de logements seraient également à adapter en conséquence. De manière générale, la commission prône une densité de 70 unités de logement par hectare pour les grands développements urbains et une densité de 25 unités de logement par hectare pour les petites zones intermédiaires telles que les sites rue Follereau, rue Mère Teresa ou encore la rue des Carrières (partie 1).

Avis bureaux PAG:

1. Le caractère approprié du zonage a été démontré lors de l'élaboration des schémas directeurs par des plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier.
2. Ces plans, ainsi que les schémas directeurs, ont été discutés au cours d'un long processus avec les commissions communales et les citoyens, reflétant ainsi concrètement la volonté politique pour le développement communal.
3. La mixité de typologie fait partie intégrante de la plupart des NQ, elle est renseignée dans les schémas directeurs.
4. La désignation des zones HAB-2 avec une majorité des maison collectives s'explique principalement par les raisons suivantes:
 - a. La Commune de Strassen veut créer des logements abordables dans le contexte de la demande en logement dans l'agglomération de la Ville de Luxembourg.
 - b. Les immeubles collectifs s'intègrent en règle général mieux dans les typologies de bureaux voisines.
 - c. Les immeubles collectifs sont créées là où des transports en commun de bonne qualité existent ou peuvent être facilement créés.

5. N.B.: La densité de logement maximale moyenne de tous les nouveaux quartiers s'élève à 44 log/ha brut.

En résumé, il est proposé de vérifier pour chaque cas dans quel NQ un certain quota minimum de maisons unifamiliales est raisonnable. Dans ce contexte, la densité de logements peut être ajustée légèrement à la baisse, mais une valeur maximale de 70 logements à l'hectare semble être assez basse pour une commune en voie d'urbanisation telle que Strassen (dans le contexte des PAP actuels à Strassen, des prix élevés du logement et d'un grand besoin en logement). Une masse critique est également nécessaire pour la viabilité financière d'un futur corridor de transport public à haute fréquence (p.ex. ligne de tramway Mamer-VdL). Cela peut être créé le long du corridor par l'implantation des emplois ainsi que par des habitations denses.

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

- Afin d'améliorer la compréhensibilité du zonage dans les nouveaux quartiers, des plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier devraient être intégrés aux fiches techniques des schémas directeurs.
- Afin de répondre à la demande d'un minimum de logements unifamiliaux dans les nouveaux quartiers classés HAB-2 et MIX-u, il est proposé d'inscrire cette proportion minimale dans la partie écrite du PAG. Les PAP approuvés ne respectant pas ces valeurs, ainsi que les zones pour lesquelles des maisons unifamiliales ne sont pas souhaitées, bénéficieront d'exceptions.

Schémas directeurs

Plan d'ensemble / tableau récapitulatif

Extrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne les schémas directeurs, dénommés ci-après « SD », la commission apprécierait le fait que les différents SD soient représentés sur un plan d'ensemble, regroupés par zone afin de faciliter la compréhension de l'interaction entre les SD et le contexte environnant. Pour ce, l'utilisation d'une ortho-photo de Google Earth comme plan de base pour les SD permettrait d'avoir un contexte relativement mis à jour.

Afin de bénéficier d'une vision cohérente d'ensemble des sites destinés à être urbanisés, la commission invite également les auteurs de projet à élaborer un tableau récapitulatif qui reprend l'ensemble des informations nécessaires pour la planification d'un PAP « nouveau quartier » respectivement les coefficients de densité [CUS, COS, CSS, DL], la surface du terrain ainsi que la zone de base et/ou zone superposée du PAG.

Avis bureaux PAG:

- Si la Commune le souhaite, un tel plan d'ensemble et un tableau récapitulatif peuvent être élaborés. Cependant, ces documents devront toujours être révisés lorsqu'une modification du PAG sera effectuée dans la zone de NQ. Ces documents ne seront qu'un instantané, figé d'une situation.

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

- Un plan d'ensemble ainsi qu'un tableau récapitulatif des schémas directeurs sont à élaborer.
- Les coefficients de densité de construction ainsi que le zonage PAG ne sont pas inclus dans la SD. Celles-ci sont affichées dans le projet PAG.

Langue dans les parties écrites des schémas directeursExtrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne la partie écrite du SD, l'usage d'une seule langue administrative est à favoriser. Or la patrie écrite fait usage du français pour la table des matières et les titres et de l'allemand pour le texte.

Avis bureaux PAG:

- Il est proposé que la langue des titres et du synopsis soit également en allemand.

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

- Les titres et les synopsis sont à écrire en allemand.

Extrait PAGExtrait de l'avis du CA:

La commission préconise également de compléter la partie écrite du PAG par un extrait du PAG afin que la zone de base et/ou superposée soit directement identifiable. En effet, il importe que tous les éléments nécessaires à la planification du nouveau quartier soient présents dans l'étude du SD.

Avis bureaux PAG:

- Si la Commune le souhaite, un tel extrait de plan peut être inclus dans la partie écrite du schéma directeur respectif. Toutefois, cet extrait, et donc le schéma directeur, devra toujours être révisé à chaque changement de PAG dans la zone concernée, même si cela n'a aucune incidence sur le contenu du schéma directeur.

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

- L'extrait du plan PAG susmentionné ne doit pas être inséré dans la partie écrite du schéma directeur.

SD : Esquisse illustrant le concept de développement urbainExtrait de l'avis du CA:

En outre, la commission déplore que les SD ne soient pas complétés par une esquisse illustrant le concept de développement urbain.

Avis bureaux PAG:

- Les plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier ont été élaborés dans le cadre de l'élaboration des schémas directeurs afin de prouver la faisabilité des schémas directeurs respectifs et du réalisme des coefficients PAG. Les plans ont été présentés aux commissions municipales et aux citoyens.
- Cependant, on a délibérément évité d'intégrer ces plans dans les schémas directeurs afin de rester dans un langage de planification schématique.
- Si la Commune le souhaite, ces plans peuvent être intégrés aux parties écrites des schémas directeurs.

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

- Les plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier sont à intégrer à titre d'illustration dans la partie écrite des schémas directeurs.

Images de référencesExtrait de l'avis du CA:

Par ailleurs, vu la qualité médiocre des images de références intégrées dans les parties écrites, la commission requiert de les éliminer du dossier. En effet, celles-ci ne correspondent souvent guère à la situation réelle du terrain ou ne sont pas des exemples à suivre pour la promotion de développements urbains innovateurs.

Avis bureaux PAG:

- Les photos servent à illustrer le contenu du texte. Elles ne prétendent pas toujours montrer la solution optimale, mais elles illustrent des possibilités de développement. Elles ont pour but de montrer une certaine qualité de base, mais en aucun cas de mettre en œuvre un projet modèle.

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

- Les images de référence sont maintenues.

Localisation des bassins de rétention dans la partie graphique des schémas directeurs

Extrait de l'avis du CA:

Au niveau de la partie graphique, il y a lieu de compléter un grand nombre de SD par l'emplacement du bassin de rétention des eaux pluviales dès lors que ce dernier fait partie intégrante du concept des infrastructures techniques qui est à illustrer de manière complète au niveau des SD respectifs, tel que défini à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

Avis bureaux PAG:

- Lorsque l'emplacement du bassin de rétention n'est pas indiqué dans la partie graphique, il est indiqué au moins dans la partie écrite du SD respectif. Si la Commune le souhaite, les bassins de rétention peuvent être indiqués dans la partie graphique.
- N.B.: Les bassins de rétention ne sont pas répertoriés dans la légende-type suivant RGD, ce qui implique qu'il ne s'agit pas d'un élément de planification par défaut à représenter.

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

- La localisation des bassins de rétention est à compléter dans les parties graphiques des SD.

Viabilisation par des impasses dans certains schémas directeurs

Extrait de l'avis du CA:

En outre, force est de constater que la majorité des SD projette une desserte locale sous forme d'impasse. De manière générale, il importe de valoriser les liaisons existantes et d'assurer une continuité des connexions entre le nouveau quartier et le tissu urbain existant. Généralement, l'aménagement de nouveaux quartiers sous forme d'impasse génère la création de quartiers introvertis, sous forme de satellite, déconnectés du tissu urbain existant. Si toutefois, la configuration et les contraintes du site ne permettent guère une continuité des cheminements routiers, il importe d'aménager le cul-de-sac sous forme de placette de manière à garantir une certaine qualité de l'espace et qu'il ne soit pas dédié aux manœuvres de rebroussement des voitures telles que les SD joints ci-dessous à titre d'illustration. Il est primordial d'éviter toute représentation circulaire sous forme de giratoire donnant la priorité aux manœuvres de voitures telle qu'illustrée ci-dessous.

Avis bureaux PAG:

- Tout d'abord, il convient de noter que tous les nouveaux quartiers doivent être reliés par des chemins piétons aux quartiers voisins. Ceci est noté dans les plans. De cette façon, une connexion avec les zones environnantes peut-être assurée. En plus de la représentation graphique, celle-ci est également formulée dans les parties écrites des schémas directeurs respectifs. Ainsi, le concept de mobilité des schémas directeurs permet également la création de chemins courts, principe de base du projet PAG de la commune de Strassen.

- En outre, l'aménagement en impasse a été choisi, en particulier dans les cas où le trafic de transit vers les quartiers existants voisins devrait être évité afin de générer de bonnes conditions de vie.
- Dans le cas d'une impasse, il est proposé de ne pas indiquer dans le plan d'éléments ayant l'apparence d'une aire de rebroussement afin d'éviter tout malentendu quant à la qualité souhaitée de l'espace public. De plus, il semble judicieux d'intégrer les plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans les parties écrites des schémas directeurs.

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

- Dans les schémas directeurs concernés, la présentation des impasses projetées est à modifier.
- Dans tous les schémas directeurs les plans illustrant la structure urbaine projetée du quartier sont à ajouter.

SD „route d'Arlon – Carrefours“

Extrait de l'avis du CA:

SD « route d'Arlon - Carrefours »

La commission constate que la densité de logements projetée de 130 unités de logement par hectare au niveau de la zone mixte urbaine est quelque peu élevée. Il y a lieu de réduire celle-ci

à quelques 110 unités de logement par hectare aux fins de garantir une cohérence d'ensemble avec le tissu urbain existant environnant.

Schéma directeur

La commission préconise d'urbaniser uniquement le long des voies existantes (Blockrandbebauung) afin de garantir une utilisation rationnelle du sol et un développement harmonieux. Il convient de supprimer la zone résidentielle projetée en intérieur d'îlot faisant preuve d'une sur-viabilisation.

Avis bureaux PAG:

- La densité DL 130 résulte d'une conception du bâti, qui reprend et met à jour les densités et typologies des constructions existantes sur la route d'Arlon. La valeur relativement élevée de la DL est également liée au fait qu'il doit être avantageux pour les investisseurs de remplacer les bâtiments existants par des nouvelles constructions s'adaptant à l'objectif communal de créer un corridor pour le transport public le long de la route d'Arlon. Cela comprend également une compensation pour la perte de surface constructible résultant du déplacement des bâtiments vers l'arrière. En outre, la forte densité de logements devrait permettre d'atteindre la masse critique en faveur de la rentabilité de la ligne de tramway prévue.
- Si la Commune accepte la réduction de la densité de logements, elle peut également être réduite à DL 110.

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

- Hormis l'insertion d'un plan illustrant la structure urbaine projetée dans la partie écrite, aucune modification ne sera apportée à ce schéma directeur.

SD „route d'Arlon – centre sud-est“Extrait de l'avis du CA:SD « route d'Arlon – centre sud-est »

Force est de constater que le nouveau quartier a été compartimenté en 4 parties ce qu'il importe d'éviter afin de garantir une plus grande flexibilité urbanistique. Dès lors, il serait judicieux de subdiviser le site en deux zones seulement : une zone mixte urbaine et une zone d'habitation 2. De plus, la densité de logements projetée est quelque peu élevée. La commission préconise de fixer la densité de logements à 70 unités de logement par hectare pour la zone HAB-2 et à 100 unités de logement par hectare pour la zone MIX-U.

Au niveau de ladite zone HAB-2, il importe de garantir une mixité des typologies de logements. Par conséquent, un pourcentage minimum d'environ 10 à 15% de maisons unifamiliales devrait être fixé dans la partie écrite du présent SD pour la zone HAB-2 afin de contrôler un tant soit peu la mixité de types de logements.

Schéma directeur

Vu les proportions des îlots en question, il n'est pas opportun d'urbaniser ceux-ci en profondeur. Dès lors, la zone résidentielle projetée en cul-de-sac au niveau de la partie 1 serait à supprimer et à remplacer par une liaison piétonne qui se poursuit jusqu'au centre culturel Paul Barblé.

Il y a lieu de supprimer le chemin piéton projeté le long de la rue de la Poste puisque la zone résidentielle en ces lieux fait également office de connexion piétonnière.

Avis bureaux PAG:

- La subdivision est due à l'actuelle rue de la Poste, qui doit être préservée en tant que voie publique et ne pas être intégrée dans les zones NQ.
- La subdivision devrait également servir à s'adapter à la structure urbaine environnante. Ainsi, sur le côté sud de la rue des Romains, en face de la zone HAB-2 à l'est, une structure urbaine relativement dense doit être maintenue, tandis qu'à l'ouest de la rue de la Poste, une transition vers des bâtiments moins hauts doit être créée.
- La densité, qui varie selon les zones, résulte d'un concept urbain, qui reprend et complète les densités existantes et les typologies des bâtiments.
- L'impasse, critiquée par la Commission, découle de l'idée fondamentale de donner accès aux bâtiments sur la route d'Arlon par l'arrière. Ceci en faveur de la performance du couloir de transport en commun, qui ne doit pas être perturbé par des accès individuels depuis la route d'Arlon. Etant donné que ces aménagements peuvent également être conçus comme chemins privés, on pourrait également indiquer une liaison piétonne en direction du Centre Barblé.
- Selon le schéma directeur, le long de la rue de la Poste, un chemin piéton a été prévu dans les zones privées afin de créer un lien attractif entre le centre de la localité autour

de la mairie et la route d'Arlon. La rue de la poste étant très étroite et étant utilisée également pour le trafic motorisé, un chemin piéton supplémentaire a été prévu.

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

- En fonction des réclamations, certaines parcelles sont à enlever du SD/NQ. En conséquence, les coefficients de densité de construction et le plan illustrant la structure urbaine projetée sont à ajuster. Le plan mentionné sera intégré dans la partie écrite du schéma directeur.

SD „route d'Arlon – centre sud“

Extrait de l'avis du CA:

SD « route d'Arlon – centre sud »

Schéma directeur

Il importe de veiller à l'échelle humaine du « nouveau quartier » en question. En tant que base pour la planification urbaine devrait servir la structure du parcellaire existant de l'îlot qui se caractérise par une multitude de parcelles étroites de largeurs variables. Force est de constater que le PAP se superpose sur 6 parcelles existantes. Dès lors, les façades sont

à rythmer par 6 séquences verticales. Cette disposition serait à fixer dans la partie écrite du SD.

Avis bureaux PAG:

Rythmer les façades pour s'adapter aux bâtiments existants est raisonnable en termes de conception urbaine. Cependant, on peut se demander si cela pourra être réalisé.

Si la Commune le souhaite, l'obligation de diviser la façade en 6 parties peut être prescrite dans la partie écrite du schéma directeur.

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

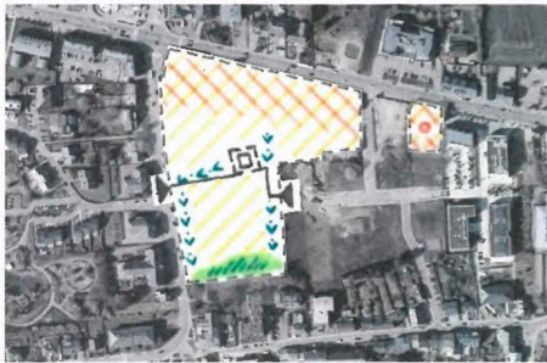
- Dans la partie écrite du schéma directeur, une division de façade verticale est à prescrire. Toutefois, une division du nouveau quartier en lots individuels conformément aux bâtiments existants ne doit pas être une obligation. Ceci, afin de permettre un développement efficace (par exemple, par un immeuble à appartements) et un accès efficace (par exemple, l'accès au parking souterrain depuis la rue de l'Eglise).

SD „route d’Arlon – centre sud-ouest“Extrait de l'avis du CA:SD « route d’Arlon – centre sud-ouest »Schéma directeur

La commission relève une incohérence entre le PAP 16204/6C approuvé en date du 11 juin 2010 et le présent schéma directeur au niveau du réseau routier.

Le cheminement routier, qu’il y a lieu d’aménager sous forme de zone résidentielle, ainsi que la placette sont à adapter au contexte urbain existant. Dès lors, l’accès de la rue résidentielle est à aménager entre les deux bâtiments existants de la rue de la Chapelle.

L’aménagement d’une rue supplémentaire en cul-de-sac vers le nord s’avère être superflu et non rationnel. Par conséquent, cet accès est à supprimer. (Cf. esquisse)

Avis bureaux PAG:

Le schéma directeur n'a pas l'intention de se connecter à la rue Marguerite Thomas-Clement, car le PAP "Carpel 2" ne prévoit pas d'accès routier vers l'ouest.

Le concept de mobilité du schéma directeur suppose que le complexe immobilier 8-16, rue de la Chapelle sera remplacé à long terme. Par conséquent, le lien routier n'est pas situé aussi au nord que le montre le croquis de la CA. Au contraire, le schéma directeur a l'intention de créer un carrefour avec la rue Henri Dunant.



La rue proposée, qui donne accès au nord de la zone, découle de l'idée fondamentale de donner accès aux bâtiments sur la route d'Arlon par l'arrière. Ceci en faveur de la performance du couloir de transport en commun, qui ne doit pas être perturbé par des accès individuels depuis la route d'Arlon.



Abbildungen: Überlagerung SD, PAP Carpel 1 und PAP Carpel 2

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

- La partie sud du nouveau quartier, qui comprend l'immeuble en forme de L, doit être enlevée du schéma directeur suite à des réclamations formulées par les habitants et classée en PAP QE (QE 2).
- La voie desservante, qui mène de la rue de la Chapelle vers l'est, est à déplacer de manière à ce qu'elle puisse donner accès aux bâtiments situés route d'Arlon par l'arrière.
- Toute la zone restante dans le NQ est à désigner en zone MIX-u.

SD „route d’Arlon – centre nord-est“Extrait de l'avis du CA:SD « route d’Arlon – centre nord-est »

Il s'avère que la maison sise 122, route d’Arlon est digne de protection. Dès lors, il importe d’illustrer une protection au niveau du PAG et du SD. Il est toutefois possible et conseillé de construire de nouvelles constructions en mitoyenneté afin de générer un front bâti cohérent et intéressant.

Schéma directeur

La desserte locale projetée sous forme de zone résidentielle serait à prolonger jusqu’au périmètre du PAP pour que celle-ci rejoigne la rue des Marguerites en vue de garantir une connexion entre les quartiers.

Avis bureaux PAG:

- Le bâtiment 122, rt. d. Arlon est un bâtiment historique qui peut être considéré digne de protection



- Cependant, la qualité urbanistique en cas d’intégration du bâtiment dans une nouvelle structure urbaine est à remettre en question. En outre, le bâtiment est situé dans le couloir pour projets routiers qui doit rester libre.
- Après avoir examiné les contraintes, on peut arriver à la conclusion qu’il n’est pas essentiel de préserver le bâtiment en question.

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

- Le bâtiment en question n'est pas à indiquer comme "construction à conserver".
- Un accès depuis le PAP « Pescher 4 » n’est pas réalisable. Ledit PAP ne prévoit pas de surfaces publiques dans cette partie.

SD „Pescher 5 & 6B“Extrait de l'avis du CA:SD « Pescher 5 & 6B »

Force est de constater que les zones « Pescher 5 & 6B » sont couvertes d'une zone d'aménagement différé [ZAD]. Or les fonds concernés font actuellement l'objet de deux PAP

« nouveau quartier » pour lesquels la procédure d'adoption vient d'être entamée récemment. Par ailleurs, la commission s'interroge sur le bien-fondé de cette démarche. Partant, elle préconise de supprimer la superposition des zones concernées en tant que zone d'aménagement différé [ZAD].

Qui plus est, le projet de PAG prévoit un couloir pour projets routiers dans la zone de verdure [VERD] au nord desdites zones. Or cette nouvelle voie de circulation n'est pas compatible avec le projet de remise en culture de l'ancienne décharge existante. Par conséquent, ce couloir pour projet routier est également à supprimer au niveau du PAG.

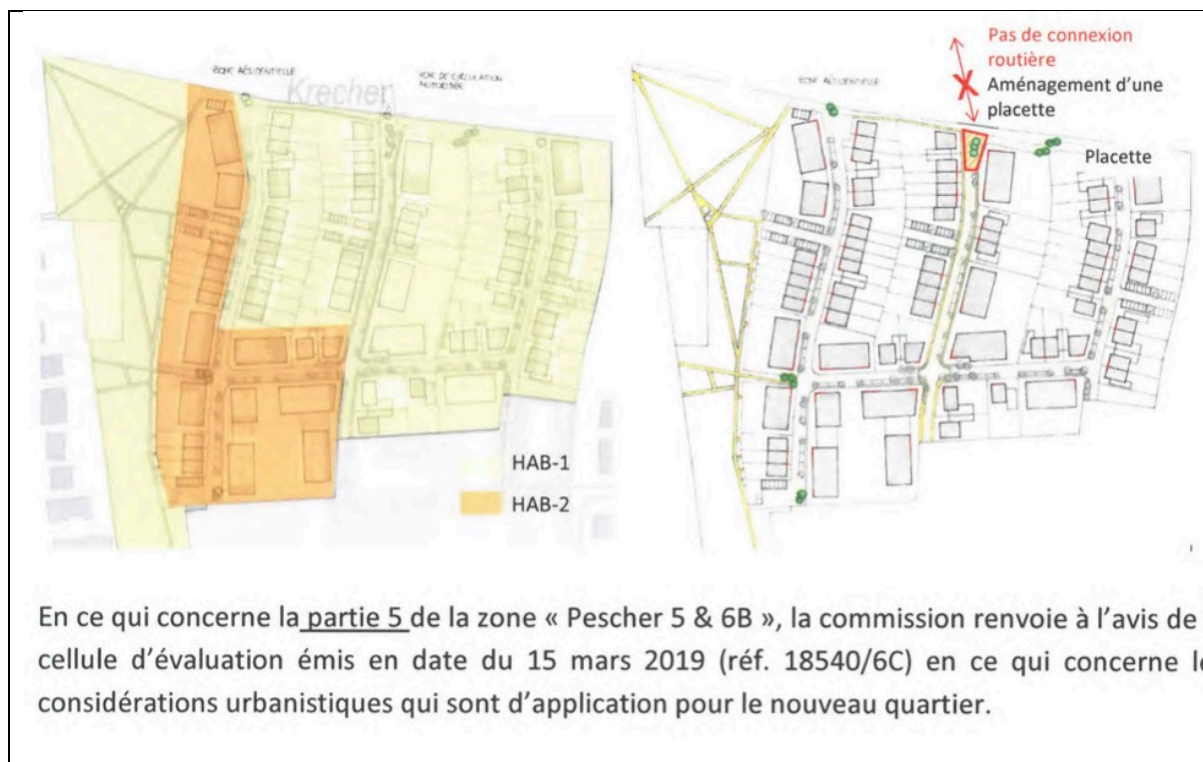
En outre, l'article 17.1 de la partie écrite ayant trait à la servitude « urbanisation - espace vert » [EV] est à préciser de manière à interdire les réseaux routiers en ces lieux.

En ce qui concerne les parties 1, 2 & 3 de la zone « Pescher 5 & 6B », la commission renvoie à l'avis de la cellule d'évaluation émis en date du 22 mars 2019 (réf. 18539/6C). Elle relève que les considérations y émises n'ont pas encore été prises en compte.

De prime abord, il importe de revoir la délimitation des zones d'habitation HAB-1 et HAB-2 afin de permettre une plus grande mixité des typologies à travers l'ensemble du quartier en vue de garantir la cohésion et la mixité sociale du quartier. Il est en effet primordial de garantir une bonne mixité des différentes typologies de logements à l'intérieur même du nouveau quartier afin de favoriser une mixité sociale et la résilience du quartier.

Schéma directeur

Le plan directeur ainsi que le SD seraient à adapter en fonction des considérations émises dans le cadre de l'avis précité, tout en supprimant la connexion routière envisagée au niveau du « couloir pour projet routier » dès lors que celle-ci ne sera pas réalisée. (Cf esquisse)



Avis bureaux PAG:

Afin de respecter la limite pour la consommation du sol conformément au plan national de développement durable, la Commune a couvert cette partie du terrain avec une « zone d'aménagement différé » dans le projet PAG.

La sortie nord a été demandée dans le cadre de la participation du public à la procédure d'approbation du PD / PAP "Pescher 4-6" et constitue une condition essentielle pour l'acceptation de l'extension de la partie nord du plan directeur.

Il est proposé de discuter de cette question directement avec le ministère de l'Environnement, car le plan final du réaménagement de la décharge devrait être modifié pour la réalisation de la route.

Dans les dispositions écrites concernant les "Servitudes EV", il est indiqué que les réseaux routiers sont autorisés.

Dans le plan directeur "Pescher", des maisons jumelées, des maisons en bande et des maisons plurifamiliales étaient prévues, ce qui permettait d'assurer une mixité des typologies. Afin de rendre la structure du quartier plus rationnelle les maisons plurifamiliales sont principalement regroupées dans la rue centrale ou à proximité du centre du quartier, tandis que les maisons unifamiliales sont regroupées dans les rues subordonnées. Un mélange totalement dispersé des typologies va à l'encontre d'une rationalité en matière d'urbanisme.

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

- Afin de pouvoir mettre en œuvre les projets PAP en cours de procédure, la zone ZAD est à supprimer.
- Les zones de base du projet PAG restent inchangées afin de ne pas risquer l'accord des riverains pour le projet.
- Le "Couloir pour projets routiers" est à conserver.

SD „Pottent-Bolleschmuer“Extrait de l'avis du CA:SD « Pottent Bolleschmuer »

Force est de constater que le présent SD est fort compartimenté et comporte deux grandes zones d'habitation 2 [HAB-2]. Par ailleurs, les densités de logements varient fortement, allant de 15 à 80 unités de logement par hectare. Or ces données de base, que sont les zones PAG et les coefficients d'occupation du sol, engendreront un urbanisme fractionné omis de cohérence d'ensemble. Aussi, les immenses zones d'habitation 2 génèreront une succession d'immeubles collectifs sans mixité de typologies, ce qui va l'encontre de toute mixité sociale.

Par conséquent, la commission plaide pour la mise en place d'une ou deux zones d'habitation 1 avec une densité de logements avoisinant les 65 unités de logement par hectare afin de générer une plus grande mixité de typologies dans l'ensemble du quartier.

En ce qui concerne la partie 4, la commission s'interroge sur le bien-fondé de cette zone puisque la proximité du rond-point et de la nouvelle voie de délestage ne plaident guère en faveur de la création d'un quartier d'habitation en ces lieux.

S'y ajoute que l'urbanisation desdits fonds est largement tributaire de la création de la voie de délestage et du déplacement de la Chaussée blanche et de la rue du Bois.

Pour toutes ces raisons, la commission est d'avis que les fonds en question seront actuellement à maintenir en zone de verdure [VERD]. (Cf. illustration p.17)

En outre, la commission préconise de déplacer à terme la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] projetée au lieu-dit « *Schleiberg* » au nord de la partie 3 de la zone « Pottent Bolleschmuer » aux fins de créer une transition cohérente entre les axes routiers importants, la zone de verdure préconisée et les nouveaux quartiers d'habitations. (Cf. illustration p.17)

Il importe également d'adapter la délimitation à l'est de la partie 2B afin que les maisons existantes de la rue du Bois puissent disposer d'un jardin privatif aux dimensions raisonnables de minimum 10 mètres. Or ceci n'est pas le cas (Cf. SD partie graphique).

Schéma directeur

Il importe de veiller à la continuité des connexions routières existantes, notamment au niveau de la prolongation de la rue Bannière.

De plus, la commission relève une rigidité et une linéarité du réseau routier qu'il importe d'éviter, ceci afin de réduire la vitesse des véhicules motorisés et d'augmenter l'attractivité de l'espace-rue. Dès lors, l'aménagement de séquences au niveau de l'espace-rue est essentiel.

Il est à noter que l'entière du site est sur-viabilisé, ce qui va en l'encontre d'une utilisation rationnelle du sol et de l'espace.

Aussi est-il préconisé d'aménager un axe longitudinal et transversal sous forme de desserte locale et de planifier les autres connexions sous forme de zones résidentielles.

Avis bureaux PAG:

- Le schéma directeur est basé sur un concept urbain qui a été discuté et optimisé avec les commissions communales. Afin de rendre la structure du quartier rationnelle, une adaptation des densités et des utilisations du sol en fonction des "Quartiers existants" avoisinants était prévue et les maisons plurifamiliales étaient regroupées principalement dans les rues collectrices ou à proximité du centre du quartier, tandis que des typologies moins denses étaient regroupées dans les rues subordonnées. Un mélange totalement dispersé des typologies va à l'encontre d'une rationalité en matière d'urbanisme.
- La Commune peut décider d'accepter ou non un projet de PAP. Le contrôle de la qualité urbanistique et de la mixité des typologies reste donc dans leurs mains.
- La désignation d'une zone HAB-1 au lieu d'une zone HAB-2 semble discutable en regard de la centralité de la commune et du fait que dans chacune de ces deux zones, au maximum 50% des logements de la typologie principale de l'autre zone est possible.
- Dans le cas d'une procédure PAP ultérieure, les citoyens risquent également de réclamer si le projet PAG indique des zones réservées principalement aux maisons unifamiliales, alors que le projet PAP prévoit également des logements collectifs.
- Concernant la partie 4: La désignation d'autres fonctions que l'habitation sur le site est à discuter avec les responsables politiques. La proximité de l'autoroute et du rond-point convient mieux à un usage non résidentiel. En ce qui concerne une meilleure transition vers le paysage et dans le contexte de la faible qualité des transports publics existants sur le site, la situation est plus propice à un usage résidentiel. Il faut en outre considérer que la mise en œuvre de la proposition de la CA dans le projet PAG désignerait des terrains en tant que "zones vertes" qui, selon le PAG en vigueur, sont des zones constructibles.

- Concernant la partie 2b: La profondeur est de 30m, ce qui devrait être suffisant pour créer des jardins adéquats.
- Le réseau routier a été conçu dans le cadre de l'élaboration des plans de structure urbaine du quartier projeté. Le réseau entoure un corridor vert central, qui devrait être continu et, si possible, ne pas être interrompu par des routes. Un réseau routier plus ramifié ou un réseau avec des axes longitudinaux et transversaux serait en contradiction avec cet objectif.

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

- Un plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier est à intégrer dans la partie écrite du SD.
- La partie "Pottemt-Bolleschmuer - partie 4" est à organiser de manière différente en ce qui concerne le zonage PAG. La partie „Pottemt-Bolleschmuer – partie 4“ n'est pas à désigner en ZAD en raison de la réclamation "Wickler Frères Sàrl". Au centre de cette partie, un corridor vert est-ouest est à désigner pour assurer le maillage écologique. De plus, les parties situées au nord de la chaussée blanche sont ajoutées au NQ/SD "Pull".
- Au sud du rond-point, une zone spéciale « hôtel » est à désigner sur base de la réclamation "Kandel". Un SD distinct est à élaborer pour cette partie.

SD „Pull“ + „Rue des Carrières – partie 2“

Extrait de l'avis du CA:

SD « Pull » et « rue des Carrières (partie 2) »

Les considérations émises précédemment par rapport à l'urbanisation à proximité de la voie de délestage concernent également les deux SD précités. En effet, il y a lieu d'éviter toute création de nouveaux quartiers d'habitation le long de la nouvelle voie de délestage.

Dès lors, les délimitations des SD sont à redéfinir telles que proposées dans l'illustration ci-dessous.

Qui plus est, il importe de définir des mesures de transition adéquates avec les nouveaux quartiers d'habitation.

La commission s'interroge également quant à la densité de logements projetée en ces lieux (D 20) et propose de l'augmenter à 25-30 unités de logement par hectare afin de promouvoir une utilisation rationnelle du sol et de l'espace.

Avis bureaux PAG:

- Il appartient aux responsables politiques de décider si toute la partie doit rester en zone verte. Du point de vue urbanistique, toutefois, il ne semble pas fondamentalement déraisonnable de construire à proximité d'un contournement si des mesures anti-bruit sont envisagées.
- La densité de construction a été calculée à partir d'un concept urbain composé de maisons en bande, de maisons isolées et de maisons jumelées. Cette typologie est considérée comme adaptée aux quartiers environnants.

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

- Le zonage pour le NQ « Pull » reste inchangé par rapport à la version « Saisine ».

- Le nouveau quartier "Rue des Carrières - partie 2" n'est pas à désigner zone constructible mais "zone agricole".

SD „Schleidberg“

Extrait de l'avis du CA:

SD « Schleidberg » (zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP])

Selon les informations issues du rapport environnemental, cette extension du périmètre d'agglomération serait envisagée en vue de la réalisation d'une extension du centre de scou ainsi que d'un projet de logement locatif social. Or la commission estime qu'il n'est pas opportun de créer un quartier d'habitation en ces lieux puisqu'il s'agirait ici d'un nouveau quartier isolé e introverti qui ne serait pas bien relié au transport public. De plus, les fonds concernés sont for exposés aux nuisances émanant de l'autoroute vu leur proximité directe.

Aux fins de maintenir une zone de transition cohérente vers le paysage ouvert et d'éviter un excroissance importante par rapport à une limite cohérente des zones destinées à être urbanisées, la commission se prononce actuellement pour un maintien de la délimitation d périmètre d'agglomération actuel. (Cf. illustration ci-dessous)

Par ailleurs, la commission propose de déplacer à terme la zone de bâtiments et d'équipement publics [BEP] au nord de la partie 3 de la zone « Pottemt Bolleschmuer » afin de créer un transition cohérente entre les axes routiers, la zone de verdure illustrée et les nouveaux quartier d'habitation.

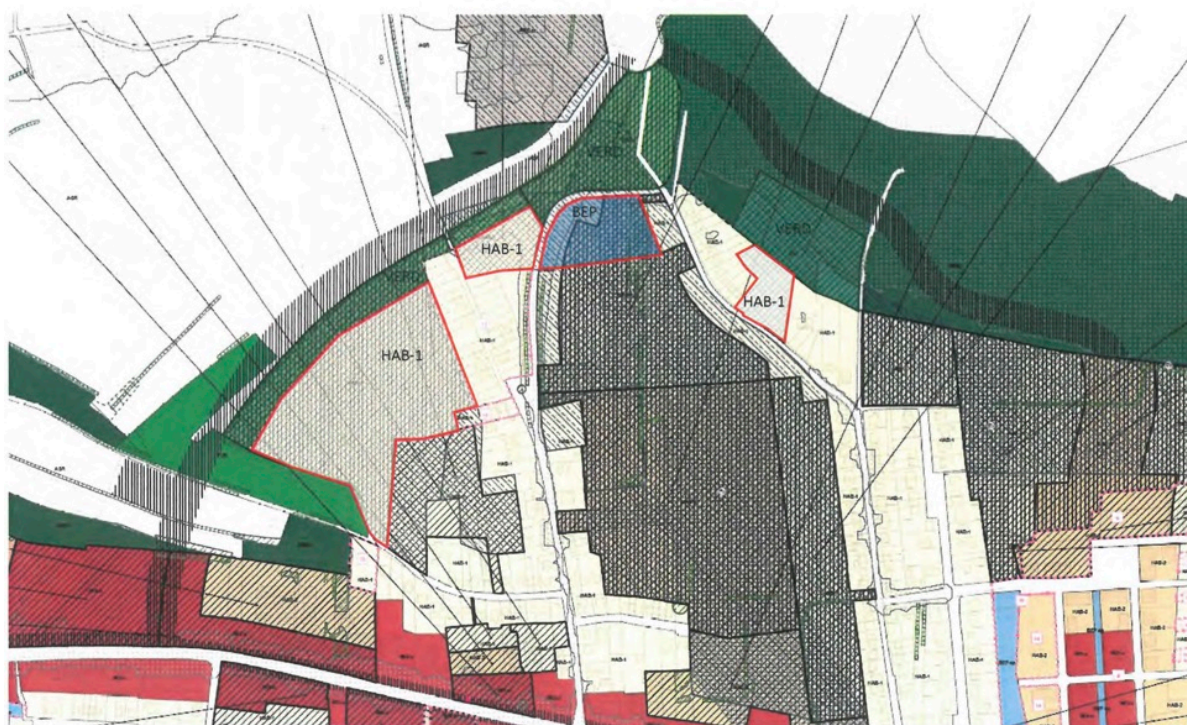


Illustration reprenant les délimitations des zones soumises à PAP - Pottemt Bolleschmuer / Pull / rue des Carrières et Schleidberg

Avis bureaux PAG:

- Il est incontestable que l'extension prévue n'est pas une extension cohérente du périmètre d'agglomération.
- Cependant, cette zone convient au logement locatif social, car elle appartient à la Commune.
- En raison des dispositions de la loi sur la protection de la nature, les constructions répondant à un but d'utilité publique peuvent être approuvées en "zone verte", le bâtiment scout peut éventuellement être situé dans la "zone de verdure". La partie qui se trouve déjà à l'intérieur du périmètre d'agglomération pourrait alors servir pour le logement locatif social - avec une surface plus petite, mais éventuellement avec une densité de logement plus élevée. Une telle démarche est à l'avance à coordonner avec le ministère de l'Environnement.

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

- La zone doit être réduite conformément à la limite du PAG en vigueur. Le bâtiment scout sera installé à l'extérieur du périmètre d'agglomération en coordination avec le ministère de l'Environnement.
- La surface restante dans la zone constructible sera indiquée comme BEP / QE 3.
- Le schéma directeur est à abroger.

SD „Rue Follereau“Extrait de l'avis du CA:SD « Rue Follereau »

Force est de constater que la mise en place d'une zone d'habitation 2 [HAB-2] n'est pas cohérente et non souhaitable en ces lieux et qu'il importe d'y projeter plutôt une zone d'habitation 1 [HAB-1] afin de générer une certaine mixité sociale.

Avis bureaux PAG:

- Le concept de cette zone comprend 3 maisons plurifamiliales et 2 maisons unifamiliales. Les maisons plurifamiliales devraient être aussi proches que possible du parc. En créant des maisons plurifamiliales compactes, les résidents des maisons en bandes, existantes à l'ouest du site pourront également profiter d'une vue sur le parc. Cela ne peut pas être garanti en cas de création de maisons en bande sur le site.

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

- Le NQ est à désigner en „Zone d'habitation 1“.
- La partie nord de la parcelle 66/1978 est à intégrer dans le NQ/SD conformément à la réclamation.

SD „Mère Teresa“Extrait de l'avis du CA:SD « Rue Mère Teresa »

La commission s'interroge sur la densité de logements projetée en ces lieux (DL 15) et préconise d'augmenter celle-ci à 30 unités de logement par hectare en vue de promouvoir une utilisation plus rationnelle du sol et de l'espace.

Schéma directeur

Il y a lieu de rationaliser l'aménagement urbain en projetant une zone résidentielle de quelques 5 mètres de largeur qui dessert des logements depuis les deux côtés de la rue. De plus, il convient de veiller à l'interconnexion entre quartiers et de prévoir un accès depuis la rue des Romains au lieu de planifier le nouveau quartier sous forme d'impasse. (Cf. Esquisse)

Avis bureaux PAG:

- L'accès proposé depuis la Rue des Romains a été discuté dans le cadre des travaux préparatoires. Cependant, le terrain 176, rue des Romains n'étant pas disponible, une desserte routière depuis la rue Scheen Acht a été retenu.

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

- Afin de ne pas générer trop de sorties sur la rue des Romains, la Commune ne souhaite pas créer de liaison routière via la parcelle 33/3712.
- Suite à une réclamation, la partie nord de la parcelle 36/2951 sera incluse dans le NQ "Mère Teresa".
- La densité de construction est à déterminer en fonction du concept urbain adapté.

SD „Rue des Carrières – partie 1“Extrait de l'avis du CA:SD « Rue des Carrière partie – 1 »

La commission s'interroge sur la densité de logements planifiée en ces lieux (DL max. 20) et préconise de l'augmenter à 30 unités de logement par hectare afin de promouvoir une utilisation rationnelle du sol et de l'espace.

Schéma directeur

La commission recommande de rassembler l'espace vert public et les aménagements de rétention d'eau afin de générer un espace convivial et central augmentant l'attractivité du quartier et non de séparer les deux aménagements tels que projetés au niveau du SD.

Avis bureaux PAG:

- La densité de construction a été calculée à partir d'un concept urbain comprenant 20 maisons en bande, 6 maisons isolées et 10 maisons jumelées. Cette typologie est considérée comme adaptée aux quartiers environnants.

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

- Une augmentation de la densité de logements à 30 log/ha brute est à prévoir.
- Le concept urbain sera adapté en fonction du plan élaboré par le bureau PACT pour le compte du Fonds du Logement.

SD „Kiem“Extrait de l'avis du CA:SD « Kiem »

Il s'agit ici d'une extension du périmètre d'agglomération afin d'y projeter un développement urbain majeur.

De prime abord, la commission est d'avis que la partie sud de la zone d'habitation 2 [HAB-2] serait à classer en zone d'habitation 1 [HAB-1] puisqu'en principe, dans la zone HAB-1, la moitié des logements à y créer doivent être de type unifamilial, les 50% restants pouvant être de type collectif. Cette mesure favoriserait notamment la mixité des typologies de logements en ces lieux.

En outre, il serait plus judicieux d'intégrer la zone spéciale « Administration » [SPEC-ad] dans la zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] tout en réservant la partie nord aux activités compatibles avec l'habitat telles que les services administratifs ou professionnels notamment. Pour cette zone, il convient de fixer un pourcentage d'environ 20% destiné à des fonctions administratives dans la partie écrite.

En ce qui concerne la limite ouest du périmètre, celle-ci est à vérifier afin qu'elle n'empiète pas sur le maillage écologique et qu'elle respecte (notamment au nord) la zone non-aedificandi des 37 mètres le long de l'autoroute A6. En effet, il est primordial de mettre en place une zone tampon verte efficace.

De plus, la commission estime que la servitude « urbanisation - trame verte » [TV] planifiée sous forme de croix n'est guère appropriée, car elle ne permet pas de protéger les structures vertes existantes. L'axe est-ouest serait à maintenir tandis que l'axe nord-sud serait à supprimer. Ensuite, les structures vertes existantes localisées au sud-ouest du site ainsi que celles situées le long de l'autoroute seraient à préserver et à classer en zone de verdure [VERD]. Cette démarche permettrait de lier de manière efficace des espaces verts intéressants du nouveau quartier.

Par ailleurs, la rigidité du cadre légal de la servitude risque également de pénaliser les propriétaires directement concernés. La commission préconise de supprimer celle-ci et plaide plutôt pour une démarche plus flexible inscrivant des ceintures vertes qui incluent les cheminements piétonniers et les réseaux de pistes cyclables. Ceux-ci sont également à intégrer dans les SD.

Schéma directeur

Dans la zone destinée à l'habitation au nord du site, il y a lieu de prévoir des voiries sous forme de zones résidentielles et de déterminer un axe principal sous forme de desserte locale.

En outre, il importe d'éviter les longs axes routiers rigides et monotones. Des séquences dans l'espace-rue seraient à planifier afin de garantir un quartier attractif à échelle humaine où l'urbanisation influe naturellement sur la vitesse des véhicules motorisés.

Avis bureaux PAG:

- La zone HAB-2 présente déjà un taux important de maisons unifamiliales. Cela se traduit par une densité de logement relativement faible de 65 appartements par hectare, compte tenu de la situation proche de la Route d'Arlon. Il n'est pas recommandé de diviser à nouveau la zone en HAB-1 et HAB-2 afin de ne pas créer de nouvelles "fragmentations" de zones, non souhaitées par la CA.
- La "ZSU-TV" n'a pas été conçue pour protéger les structures vertes existantes, mais pour en créer de nouvelles. Si la Commune est d'avis que la désignation des « coulées vertes » dans le schéma directeur est suffisante, la ZSU-TV dans le projet PAG peut être supprimée. Cette approche conduira en fait à une mise en œuvre plus flexible des futurs projets PAP.
- La zone SPEC située le long de l'autoroute doit servir de tampon contre le bruit pour la zone résidentielle à l'est.

Propositions d'adaptation:

1. Prise en compte d'une nouvelle légère réduction de la densité de logements en augmentant la proportion de logements unifamiliaux
2. Intégration du plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du SD
3. Intégration des séquences dans l'espace-rue (représentation dans la partie graphique ainsi que dans le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier)
4. Intégration de la partie sud de la SPEC-ad dans la ECO-c1
5. Désignation des zones de biotope au sud-ouest en tant que VERD
6. Suppression de la zone SU TV
7. Prise en compte de la zone non aedificandi le long de l'autoroute, déplacement de l'axe routier nord-sud prévu vers l'est

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

- Réduction de la densité de logement maximale en augmentant le taux de logements de type unifamilial.
- Un plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier est à intégrer dans la partie écrite du SD.
- Création des séquences dans l'espace-rue.
- Les zones PAG SPEC-ad et ECO-c1 sont à conserver.
- Désignation des zones de biotope au sud-ouest en tant que VERD
- Suppression de la zone SU TV
- Prise en compte de la zone non aedificandi le long de l'autoroute, déplacement de l'axe routier nord-sud prévu vers l'est
- La délimitation du NQ sera adaptée suite à des réclamations formulées par des riverains

SD „Arlon-Kiem“Extrait de l'avis du CA:SD « Arlon Kiem »Schéma directeur

Le concept de mobilité est à retravailler afin de générer une continuité au niveau du réseau routier et d'éviter l'aménagement d'impasses qui n'engendrent que la création de nouveaux quartiers introvertis peu attrayants.

La disposition de rues alternatives (Schleichwege) serait impérativement à prévenir, puisqu'elles seraient empruntées massivement en cas de trafic important sur la route d'Arlon. Dès lors, la commission conseille d'aménager l'entièreté du réseau routier sous forme de zones résidentielles de manière moins rigide. Les commerces et services situés au niveau de la route d'Arlon seraient à desservir directement par cette dernière.

Avis bureaux PAG:

- Le concept de mobilité comprend des impasses qui restent accessibles aux quartiers voisins par des chemins piétons. Le concept de mobilité empêche de trop nombreux accès à la route d'Arlon et garantit que les voies d'accès à la rue du Kiem soient opposées à celles qui desservent le schéma directeur "Kiem". Ceci est expliqué dans la partie écrite du schéma directeur.
- Dans le cas d'une impasse, il est proposé de ne pas indiquer dans le plan un élément ayant l'apparence d'une aire de rebroussement afin d'éviter tout malentendu quant à la qualité souhaitée de l'espace public.
- De plus, il semble judicieux d'intégrer le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.

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

- La présentation des impasses projetées est à modifier.
- Classer les rues desservantes en "zones résidentielles".
- La délimitation du NQ sera adaptée suite à des réclamations formulées par des riverains

SD „Autobahnüberbauung“Extrait de l'avis du CA:SD « Autobahnüberbauung » (extension du périmètre)

La réalisation d'un quelconque projet en ces lieux est largement tributaire des différentes instances administratives de l'Etat dès lors qu'il s'agit d'une construction par-dessus de l'autoroute qui relève du domaine public de l'Etat. Néanmoins, un tel projet pourrait s'avérer bénéfique pour le quartier existant puisque celui-ci pourrait améliorer la problématique des nuisances sonores liées au trafic routier de l'autoroute A6.

Avis bureaux PAG:

- Pas de remarque.

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

- Aucune modification requise.

SD „Arlon-Schafsstrachen“Extrait de l'avis du CA:SD « Arlon Schafsstrachen »Schéma directeur

Tout d'abord, il importe d'éviter les aires de remboursement qui génèrent des quartiers introvertis et isolés par rapport au tissu urbain existant. Aussi, des zones résidentielles continues qui garantissent une inter-connectivité entre les quartiers devraient y être projetées. Par conséquent, il serait plus judicieux de veiller à une continuité du réseau routier entre la rue Schafsstrachen et le nouveau quartier projeté.

Avis bureaux PAG:

- La viabilisation de la zone HAB-1 depuis la rue Schafsstrachen a été discutée lors de l'élaboration du projet PAG. Cependant, cette solution a été rejetée par la Commune.
- Le concept de mobilité comprend des impasses qui restent accessibles aux quartiers voisins par des chemins piétons. Le concept de mobilité empêche de trop nombreux accès à la route d'Arlon. Dans le cas d'une impasse, il est proposé de ne pas indiquer dans le plan un élément ayant l'apparence d'une aire de rebroussement afin d'éviter tout malentendu quant à la qualité souhaitée de l'espace public.
- De plus, il semble judicieux d'intégrer un plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.

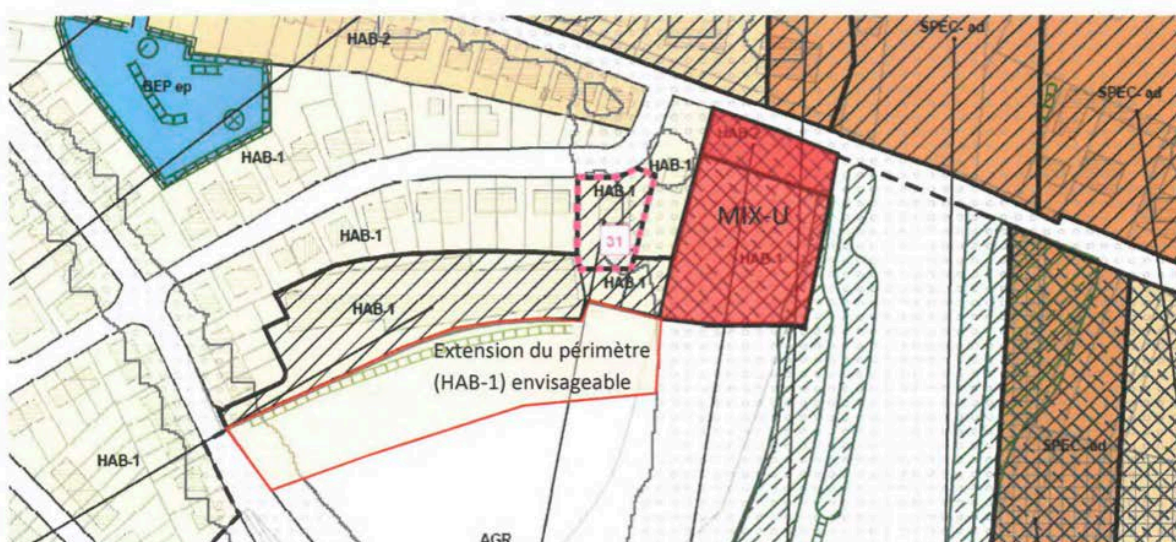
Proposition du Collège échevinal pour l'adaptation du projet PAG:

- La présentation des impasses projetées est à modifier.
- Une connexion routière entre la route d'Arlon et la rue Schafsstrachen est à éviter.

SD „Glass Center“Extrait de l'avis du CA:SD « Glass Center »

La commission est d'avis qu'il importe de revoir la zone de base de la partie est du nouveau quartier qui comprend la zone d'habitation 2 [HAB-2] et la partie de la zone d'habitation 1 [HAB-1] adjacente en contrebas. En effet, les fonds concernés se trouvent à proximité directe de l'autoroute et sont soumis à d'importantes nuisances sonores. Dès lors, la mise en place d'une zone mixte [MIX] y serait plus cohérente, sous condition d'implanter des bâtiments avec des fonctions autres que l'habitat de manière à générer une barrière anti-bruit par rapport à l'autoroute. Le quartier d'habitation ne serait pas ou serait moins exposé au bruit.

Qui plus est, force est de constater que la délimitation au nord-ouest du périmètre ne permet pas une urbanisation rationnelle avec une implantation de part et d'autre de la zone résidentielle. A terme, un agrandissement du périmètre y serait envisageable et cohérent afin de rationaliser l'utilisation du sol et de l'espace. (Cf. illustration ci-dessous)

Avis bureaux PAG:

- La remarque de la CA est compréhensible. Cependant, le concept ne prévoit pas des bureaux dans ce quartier (rue du Kiem, à l'ouest de l'autoroute).
- Dans la proposition actuelle, la protection contre le bruit devrait être assurée par un mur végétal ou similaire.
- Une extension vers le sud a du sens en termes d'urbanisme, mais n'est actuellement pas possible en raison de la situation foncière. Une extension ultérieure devrait rester possible.

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

- Une extension vers le sud n'est pas à prévoir pour le moment.
- La protection contre le bruit de l'autoroute devrait être assurée par un mur végétal ou similaire comme proposé dans le SD.

SD „Reckenthal“Extrait de l'avis du CA:SD « Reckenthal » (ZAD)Schéma directeur

Il importe de prendre en compte les contraintes liées à la proximité de l'autoroute afin de générer un quartier durable et attractif. La mise en place systématique d'aires de rebroussement est à éviter et l'aménagement de zones résidentielles continues est à privilégier afin de garantir une interconnexion entre le quartier en question et le tissu urbain existant.

Avis bureaux PAG:

- Dans la proposition actualisée, la protection contre le bruit devrait être assurée par un mur végétal ou similaire.
- Le concept de mobilité comprend des impasses qui restent accessible aux quartiers voisins par des chemins piétons.
- Dans le cas d'une impasse, il est proposé de ne pas indiquer dans le plan d'éléments ayant l'apparence d'une aire de rebroussement afin d'éviter tout malentendu quant à la qualité souhaitée de l'espace public.

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

- La présentation des impasses projetées est à modifier.

SD „Rue du Cimetière“Extrait de l'avis du CA:SD « Rue du Cimetière »Schéma directeur

Il importe de créer un front bâti le long de la rue du Cimetière afin d'améliorer l'attractivité des lieux et de créer un quartier à échelle humaine.

L'aire de rebroussement n'a pas lieu d'être et serait à supprimer du SD.

Avis bureaux PAG:

Un front bâti le long de la rue du Cimetière est prévu dans le SD. Ainsi il semble judicieux d'intégrer le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.

La représentation d'une aire de rebroussement est à supprimer.

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

- Comme le NQ / SD est annulé à la suite d'une réclamation et que la zone est désignée comme "quartier existant", la remarque de la CA doit être considérée comme obsolète.

SD „Arlon-Vallée“Extrait de l'avis du CA:SD « Arlon Vallée »Schéma directeur

Il y a lieu d'urbaniser uniquement le long de la route d'Arlon et de supprimer l'accès ainsi que la desserte locale sous forme de zone de rebroussement depuis la route d'Arlon. Aussi convient-il de maintenir une zone tampon qui protège l'urbanisation de la proximité de l'autoroute.

Avis bureaux PAG:

- Dans le schéma directeur est prévue une zone tampon qui devrait correspondre aux mesures d'atténuation du bruit (voir partie écrite du SD).
- Une viabilisation de la partie nord pourrait également être effectuée depuis le Val des Roses. Dans ce cas, la liaison routière avec la route d'Arlon peut être supprimée. Une accessibilité pour les piétons et les cyclistes entre la route d'Arlon et le Val des Roses devrait toutefois être rendue possible.
- Il semble judicieux d'intégrer le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.

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

- L'accès de la partie nord et de la deuxième rangée de bâtiments de la route d'Arlon doit se faire depuis la rue Val de Roses. Cela ne nécessite pas d'accès public depuis la route d'Arlon.

SD „Rue des Carrefours-est“Extrait de l'avis du CA:SD « Rue des Carrefours-est »Schéma directeur

Une urbanisation en ordre contigu le long de la route d'Arlon serait à privilégier en vue de limiter les nuisances sonores à l'intérieur de l'îlot. Quant à la rue du Kiem, celle-ci est à urbaniser en front de rue uniquement. Tout accès et desserte locale permettant une densification en profondeur est à supprimer. En effet, la profondeur de l'îlot n'est pas assez grande pour permettre une utilisation rationnelle pour ce type de densification d'intérieur d'îlot.

Avis bureaux PAG:

- Les accès prévus par le SD n'étaient pas destinés à densifier l'intérieur d'îlot, mais à desservir les bâtiments le long de la Route d'Arlon par l'arrière. Ceci dans le contexte de la planification à long terme d'un corridor de transport public continu et efficace sur la route d'Arlon. De cette manière, les accès individuels depuis la route d'Arlon (livraison / stationnement) peuvent être évités.

- Il semble judicieux d'intégrer le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.
- En outre, il est proposé de ne pas indiquer dans le plan d'éléments ayant l'apparence d'une aire de rebroussement afin d'éviter tout malentendu quant à la qualité souhaitée de l'espace public.

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

- Un plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier est à intégrer dans la partie écrite du SD.

SD „Westlich Demec“

Extrait de l'avis du CA:

SD « Westlich Demec »

Schéma directeur

Les dessertes locales sont à aménager sous forme de zones résidentielles afin de limiter la vitesse motorisée et le trafic des non-résidents du quartier.

Il y a lieu de rechercher une interconnexion avec le quartier récemment construit en deuxième position (PAP approuvé n°8 – réf. 16859/6c).

Avis bureaux PAG:

- La remarque concernant la désignation des dessertes locales en tant que "zones résidentielles" doit être prise en compte.
- La connexion avec le PAP n ° 8 (16859 / 6C) est assurée par le schéma directeur (voir partie graphique du schéma directeur). Les illustrations dans la partie écrite des pages 9 et 13 sont incorrectes et doivent donc être échangées.

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

- Les dessertes locales sont à désigner en tant que "zones résidentielles".
- Les illustrations incorrectes sont à échanger.

SD „Bâtiself“Extrait de l'avis du CA:SD « Bâtiself »Schéma directeur

Force est de constater que le concept de mobilité, respectivement le réseau routier n'est pas entièrement développé et que les parties est et ouest du futur quartier ne sont pas desservies en profondeur.

De plus, la desserte locale est très rigide ce qu'il importe d'éviter. Celle-ci est à retravailler afin de générer un espace-rue attractif doté de séquences urbaines.

Avis bureaux PAG:

- Afin de mieux visualiser le concept de mobilité il semble judicieux d'intégrer le plan illustrant la structure urbaine projetée du quartier dans la partie écrite du schéma directeur.
- La liaison routière en ligne droite entre la route d'Arlon et la rue des Primeurs assurera la visibilité de la zone de bureaux adjacente au nord depuis la route d'Arlon.
- Le schéma directeur est à mettre en conformité avec le PST (permettant la plate-forme multimodale) dès l'entrée en vigueur de ce dernier.

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

- Dans le cadre de la procédure actuelle du PAG, aucune modification est à apporter aux documents relatifs au NQ/SD "Bâtiself". Celles-ci doivent être effectuées dans le cadre d'une modification ponctuelle ultérieure du PAG. Au préalable, les détails de la planification sont à coordonner avec les ministères responsables.

SD „Suebelfeld“Extrait de l'avis du CA:SD « Suebelfeld »

La commission suggère d'ajuster le périmètre du nouveau quartier au nord-ouest de la zone afin de rationaliser l'utilisation du sol et de l'espace. En effet, certains reculs postérieurs des maisons existantes disposent d'une profondeur excessive de plus de 50 mètres, espace qui pourrait être optimisé dans le cadre d'un projet urbain.

Avis bureaux PAG:

Les propositions de la Commission ne sont pas compréhensibles, ceci pour les raisons suivantes:

- Il s'agit d'un versant nord avec une pente moyenne de 35%
- Selon la cartographie des biotopes 2018 (efor-ersa), les zones d'extension potentielles sont des zones forestières.

- Selon l'étude chauves-souris (Harbusch, 2016), les zones d'extension potentielles sont importantes pour les chauves-souris.

Il est déconseillé d'élargir les zones de construction dans la partie mentionnée.

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

- L'extension des zones constructibles et du nouveau quartier "Suebelfeld" proposée par la CA n'est pas à effectuer.

Partie écrite PAG:

HAB-1

Extrait de l'avis du CA:

Au niveau de l'article 3.1, il y a lieu de supprimer les logements de type maison bi-familiale puisque les logements ainsi créés constituent des logements collectifs.

Avis bureaux PAG:

- La remarque doit être prise en compte. Pour les PAP qui autorisent les habitations bifamiliales dans la zone HAB-1 (Pescher 3, Piesch II), un classement à long terme en HAB-2 pourrait être réalisé par une modification ponctuelle du PAG.

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

- La remarque est à prendre en compte. Pour les PAP mentionnés le zonage HAB-1 est à garder.

HAB-2

Extrait de l'avis du CA:

L'article 3.2 devrait apporter une précision exigeant que, pour chaque PAP « nouveau quartier » un minimum de logements doit être de type maison unifamiliale. Cette mesure permettrait en effet de garantir une certaine mixité de différents types de logements dans les nouveaux quartiers. Aussi, la deuxième phrase de cet article serait à supprimer et à intégrer, le cas échéant dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Avis bureaux PAG:

- Il est proposé de fixer un pourcentage garantissant un minimum de maisons unifamiliales dans les zones NQ-HAB-2. Cela devrait représenter un ordre de grandeur entre 10% et 20% des logements afin de conserver une flexibilité de planification suffisante. Les zones NQ-HAB-2 qui, en raison de leur emplacement, de leur dimension ou à cause d'un PAP approuvé, ne sont pas adaptées au logement unifamilial doivent être exemptées de cette disposition (liste avec les noms NQ).

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

- Une part minimale de maisons unifamiliales représentant 15% du nombre total de logements est à fixer dans la partie écrite du projet PAG. Sont exclus certains «PAP maintenus en vigueur», ainsi que les zones qui ne conviennent pas à un taux aussi élevé de maisons unifamiliales pour des raisons urbanistiques.

MIX-u (4.1) + MIX-v (4.2)Extrait de l'avis du CA:

Dans ce même ordre d'idées, le dernier alinéa de l'article 4.1 serait à compléter par une disposition exigeant, pour chaque PAP « nouveau quartier », un minimum de logements de type maison unifamiliale. Le tableau repris à l'article 4.1 serait à préciser dans le sens que la désignation « Suebelfeld-partie 1 » devrait coïncider avec la désignation fixée par la partie graphique.

Aux fins de garantir une certaine mixité des fonctions dans les zones mixtes, la commission suggère de compléter les articles 4.1 et 4.2 par une disposition exigeant, pour tout PAP « nouveau quartier », un minimum de surfaces construites brutes dédiées à des fonctions autres que l'habitat. Cette mesure serait en fait essentielle afin de garantir que l'objectif premier de ce type de zone soit atteint.

Avis bureaux PAG:

- Il est proposé de fixer un pourcentage garantissant un minimum de maisons unifamiliales dans les zones NQ-MIX-u. Cela devrait représenter un ordre de grandeur de 10% des logements afin de conserver une flexibilité de planification suffisante. Les zones NQ-MIX-u qui, en raison de leur emplacement, de leur dimension ou à cause d'un PAP approuvé, ne sont pas adaptées au logement unifamilial doivent être exemptées de cette disposition (liste avec les noms NQ).
- Dans le tableau mentionné, "Suebelfeld-partie1" est à remplacer par "PAP 18260 / 6C-partie1".
- La définition d'un pourcentage minimum de surfaces à dédier à des fonctions autres que le logement est utile du point de vue urbanistique.
- Comme ordre de grandeur un minimum de 10% de la SCB est proposé.

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

- Une part minimale de maisons unifamiliales représentant 5% du nombre total de logements est à fixer dans la partie écrite du projet PAG. Sont exclus certains «PAP maintenus en vigueur», ainsi que les zones qui ne conviennent pas à un taux aussi élevé de maisons unifamiliales pour des raisons urbanistiques.
- L'étiquette "Suebelfeld-partie1" est à remplacer par "PAP 18260 / 6C-partie1".
- Un pourcentage minimum de surfaces à dédier à des fonctions autres que le logement est à fixer dans la partie écrite du projet PAG pour les zones NQ-MIX-u et NQ-MIX-v

SPEC-AD (7.1) + SPEC-COG (7.2) + SPEC-B (7.3)Extrait de l'avis du CA:

Au niveau de l'article 7, il y a lieu de faire abstraction des zones spéciales y mentionnées dès lors qu'il s'agit de zones d'activités économiques communales au même titre que celle fixée à l'article 6. La commission recommande de faire figurer les zones spéciales sous l'article 7 en tant que zones d'activités économiques communales spéciales bien que le mode d'utilisation y soit précisé.

Avis bureaux PAG:

- La SPEC-AD ne correspond pas à l'ECO-c1 ou à l'ECO-c2 comme le permet le RGD-PAG en ce qui concerne les utilisations autorisées. Par conséquent, il est conseillé de conserver le zonage SPEC-AD.
- Étant donné que les zones ECO-c prévoient une limitation des espaces de bureau, il est conseillé pour le site « Biekesbiere » de maintenir le zonage SPEC-COG.
- Afin de maintenir la cohérence avec le zonage PAG de la commune de Bertrange pour la zone d'activité intercommunale "Bourmicht", il est conseillé de maintenir la zone SPEC-B. Les utilisations tertiaires admises par le PAP approuvé sont en contradiction avec une zone ECO-c.

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

- Le zonage des trois sites dans le projet PAG est à maintenir en zone spéciale.

REC-trExtrait de l'avis du CA:

La notion de « *tourisme rural* » utilisée à l'article 9 serait à préciser de manière à ce qu'il soit clair quels types de bâtiments y peuvent être érigés. Il en est de même pour les notions « *centre équestre* » et « *école d'équitation* ».

Avis bureaux PAG:

Sur la base de l'avis du MECDD sur le PAG et la SUP, il est proposé que pour les sites "Hof Kandel" et "Reckenthal" deux zones REC différentes sont à mettre en place.

- Reckenthal: REC-eq („centre équestre“)
- Ferme « Kandel »: REC-tr („tourisme rural“)

L'utilisation du sol exact et éventuellement les typologies de bâtiments doivent être spécifiés dans la partie écrite du PAG.

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

- Dans la partie écrite du projet PAG, une distinction est à faire entre "REC tourisme rural" et "REC centre équestre".

Emplacements de stationnement - voitures

Extrait de l'avis du CA:

Toutefois, la commune ne saurait exiger une étude de mobilité pour ainsi déroger au nombre d'emplacements exigés pour les activités commerciales respectivement les projets pilotes « Quartier apaisé sans voiture », faute de base légale.

Avis bureaux PAG:

- L'exigence d'une étude de mobilité dans le cas des centres commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de vente devrait être supprimée.
- Afin de permettre des quartiers sans voitures, il est proposé d'adapter la disposition correspondante dans la partie écrite du projet PAG.

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

- L'exigence d'une étude de mobilité dans le cas des centres commerciaux de plus de 10 000 m² de surface de vente est à supprimer.
- Dans le cas des projets pilotes "Quartier d'habitation apaisé sans voiture", l'exigence d'une étude de mobilité est également supprimée. Il est ajouté qu'une exception aux règles en matière de stationnement peut être approuvée.

Emplacements de stationnement - vélos

Extrait de l'avis du CA:

Il est toutefois recommandé de se référer à des valeurs reprises dans le tableau ci-après.		
Utilisation	Nombres minima d'emplacements pour vélos	Remarques
Maisons d'habitation	1 empl. par tranche de 50 m ² de surface habitable. ¹	Sont exclues les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales
Immeubles administratifs et activités de services professionnels	1 empl. par 500m ² de surface construite brute. Supplément de 1 empl. par 70m ² de surface construite brute pour activités générant un taux de visiteurs élevé	Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieur d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Immeubles de commerce à partir de 1.000 m ² de surface de vente*)	1 empl. par 200 m ² de surface de vente*)	
Infrastructures culturelles avec places de visiteurs	1 empl. par 40 places de visiteurs	p.ex.: Théâtres, salles de concerts et cinémas

*) surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Notamment, l'obligation d'aménager deux emplacements pour vélos pour les maisons unifamiliales semble être une disposition superfétatoire.

Avis bureaux PAG:

- Il est à noter que ces dispositions font également l'objet du projet Règlement sur les bâtisses (RBVS). Si des modifications sont apportées ici, elles doivent également être prises en compte dans le projet RBVS.
- Dans le cas du logement, il est plus facile, dans le cadre des permis de construire, de prouver le nombre de places de stationnement sur la base du nombre d'appartements plutôt que sur la base de la "surface habitable". Il est donc proposé de conserver le nombre de logements comme référence.
- Dans le cas de maisons unifamiliales, on considère qu'avec la réduction de la taille des parcelles, une réduction de l'espace disponible pour les emplacements pour vélos s'opère également. En particulier, les projets de maisons unifamiliales construits par des promoteurs immobiliers ne disposent pas toujours d'un nombre suffisant de places de stationnement pour vélos, raison pour laquelle les garages sont souvent utilisés à cette fin et les voitures garées dans des espaces publics.

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

- Aucune modification ne sera apportée au projet PAG à ce sujet.

FORExtrait de l'avis du CA:

Au niveau de l'article 12, la formulation « [...] des bâtiments nécessaires à la première transformation du bois et à la surveillance des bois » serait à compléter, en application de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles par la formulation suivante « en rapport direct avec la forêt exploitée » et que les « activités de transformation du bois en tant que matière première énergétique ou de construction » ne tombent pas sous les activités autorisables.

Avis bureaux PAG:

- Par souci de cohérence avec la loi sur la protection de la nature, il est conseillé d'apporter les modifications proposées.

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

- La modification proposée par la CA au projet de PAG est à effectuer.

Zones de servitude „urbanisation“ (ZSU)Extrait de l'avis du CA:

Tout d'abord, il y a lieu de rectifier une erreur matérielle qui s'est glissée dans l'énumération qui suit le premier alinéa de l'article 17. En effet, pour la deuxième servitude le terme « espace vert » serait à remplacer par le terme « habitat ».

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Il est conseillé d'effectuer la modification proposée.

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

- La modification proposée par la CA au projet de PAG est à effectuer.

ZSU „Habitat“Extrait de l'avis du CA:

La servitude « urbanisation - habitat » [H] n'apparaît apparemment qu'une seule fois. De ce fait les dispositions y relatives sont à préciser de la manière suivante : « La servitude « urbanisation – habitat » a comme objectif de protéger un corridor de déplacement et des terrains de chasse d'espèces protégées (avifaune, chiroptère). » Aussi, le terme « notamment » serait à éviter.

Avis bureaux PAG:

- Il est conseillé d'effectuer la modification proposée.

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

- La modification proposée par la CA au projet de PAG est à effectuer.

ZSU „Haie vive“Extrait de l'avis du CA:

Pour ce qui est de la servitude « urbanisation - haie vive » [HV], la commission s'interroge quant à l'opportunité de créer, moyennant une disposition réglementaire, des écrans de verdure autour des futurs quartiers. En effet, cette disposition risque de provoquer une séparation stricte et linéaire du paysage avec le nouveau quartier à créer. Il serait plus utile d'inscrire dans le schéma directeur respectif la variabilité de cet écran de verdure visant un engrenage du paysage naturel et de l'urbanisation. La diversité des situations et donc également des mesures d'atténuation à mettre en œuvre mériteraient une approche plus nuancée.

Avis bureaux PAG:

- La servitude a été définie dans le PAG de la Commune de Strassen dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG «Töschel» à la demande du ministère de l'Environnement. La servitude a été reprise dans le projet de refonte du PAG.
- Le développement de la zone d'activité régionale adjacente, au sud, projeté par le PSZAE, n'est pas affecté par la servitude.
- Il est recommandé de maintenir la servitude dans le projet PAG car il est difficile de savoir quand le développement de la zone d'activité régionale aura effectivement lieu. En attendant, l'impact sur le paysage peut être réduit.

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

- Aucune modification ne sera apportée au projet PAG à ce sujet.

ZSU „Espace vert“ und ZSU „Trame verte“Extrait de l'avis du CA:

Si, d'une manière générale, la commission soutient l'objectif visé par les servitudes « urbanisation - espace vert » [EV] et « urbanisation - trame verte » [TV] visant à développer un aménagement paysager de qualité pour ainsi freiner les effets négatifs de la fragmentation écologique paysagère et garantir une certaine qualité de vie aux futurs habitants, elle relève toutefois que celle-ci concernent souvent des surfaces d'une certaine importance, précisément délimitées. Sur l'ensemble, respectivement 20% de ces surfaces constituent de fait une zone non aedificandi. L'élaboration et l'exécution des PAP y relatifs risquent de poser des problèmes dès lors que le seuil des 25% de cession gratuite serait largement dépassé. Aussi, les propriétés directement concernées par cette servitude se verraient largement pénalisées par rapport aux autres terrains appartenant à la même zone.

Avis bureaux PAG:

- ZSU „Espace vert“:

Les surfaces concernées par cette servitude sont localement limitées. Donc, une modification du projet PAG n'est pas exigée.

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

- Suite aux remarques de la CA sur la ZSU-EV, aucune modification du projet PAG n'est à effectuer.

Avis bureaux PAG:

- ZSU „Trame verte“:

La SU-TV était désignée dans les nouveaux quartiers "Kiem" et "Pottemt / Bolleschmuer".

La planification envisage la création d'espaces verts continus, qui devraient également constituer des voies de passage attractifs pour les piétons et les cyclistes entre la future zone d'activité communale et la Route d'Arlon, bien desservie par le Transport public.

Cette planification est également traduite dans les deux schémas directeurs par des "Coulées vertes". Afin de donner un caractère juridiquement contraignant, la ZSU TV a été indiquée dans le PAG. La disposition correspondante dans la partie écrite du projet PAG a été formulée expressément avec une certaine souplesse.

La CA a raison de dire que l'établissement à grande échelle d'une ZSU-TV peut poser des problèmes lors de la mise en oeuvre ultérieure des projets de PAP, mais en particulier dans le cas de projets de PAP à petite échelle. D'autre part, la question se pose de savoir comment les espaces verts souhaités peuvent être règlementés autrement.

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

- La ZSU-TV est à supprimer dans les zones "Kiem" et "Pottemt / Bolleschmuer".

Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets routiers »Extrait de l'avis du CA:

Le dernier alinéa de l'article 18.1 serait à supprimer, car il est contraire à la Loi. En effet, tous les aménagements et constructions envisagés dans les zones « nouveau quartier » doivent préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier ». S'il est vrai que la cession des terrains concernés ainsi que le financement des infrastructures routières y relatifs ne peuvent être imputés aux initiateurs de PAP « nouveau quartier » dès lors qu'il ne s'agit pas d'infrastructures nécessaires à la viabilité du PAP, ces travaux doivent toutefois également être soumis à la procédure du PAP « nouveau quartier ».

Avis bureaux PAG:

- Il est conseillé d'effectuer la modification proposée.

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

- La modification proposée par la CA au projet PAG est à effectuer.

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal - type « environnement construit »Extrait de l'avis du CA:

Pour des raisons de cohérence, la commission recommande de définir dans le cadre du PAG les seuls secteurs et bâtiments protégés pour ensuite intégrer les gabarits et alignements à préserver dans les PAP « quartier existant » dès lors qu'il s'agit plutôt de règles urbanistiques plus générales.

Avis bureaux PAG:

- La définition des "alignements à préserver" et des "gabarits à préserver" a été faite principalement pour des raisons historiques et non pour des raisons urbanistiques. Ainsi, elles devraient rester dans la partie graphique du PAG.

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

- Aucune modification ne sera apportée au projet PAG à ce sujet.

Extrait de l'avis du CA:

Le dernier alinéa de l'article 19.1.2 serait à inscrire dans le règlement sur les bâtisses puisqu'il s'agit d'une modalité prévue pour la délivrance des autorisations de construire.

Avis bureaux PAG:

- Il est proposé de supprimer cette phrase dans le projet PAG et de l'inclure dans le projet de règlement sur les bâtisses.

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

- La modification proposée par la CA au projet PAG est à effectuer.

Extrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne le 2^{ème} alinéa de l'article 19.1.2.1, il y a lieu de prescrire que les mesures de conservation et de mise en valeur doivent s'appliquer à toutes les façades affichant des qualités architecturales et non pas seulement aux composantes architecturales existantes visibles depuis le domaine public. Toutefois, pour les parties non visibles depuis le domaine public, une certaine flexibilité pourrait utilement être inscrite à l'article 19.1.2.1 afin que les interventions sur ces parties de la construction ne se heurtent pas aux dispositions assez rigides y fixées telles que notamment le rythme entre surfaces pleines et vides.

Avis bureaux PAG:

- Il est conseillé d'apporter la modification proposée.

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

- La modification proposée par la CA au projet PAG est à effectuer.

Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereusesExtrait de l'avis du CA:

En ce qui concerne l'article 20 ayant trait à la zone « SEVESO », la commission rend attentif au fait que les zones à risques concernant les accidents majeurs impliquant des substances dangereuses seront dorénavant fixées par règlement grand-ducal sur base de l'article 21(2) de la nouvelle loi du 28 avril 2017 concernant les dangers liés aux activités majeures impliquant des substances dangereuses. En attendant, rien ne s'oppose toutefois à ce que les autorités reprennent d'ores et déjà cette zone superposée dans leur PAG.

Avis bureaux PAG:

- Pas de remarque.

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

- Aucune modification requise.

Auteurs: Jens Stangier (Bureau Van Driessche) / Karsten Harz (Bureau architecture et aménagement)