

**Sitzungsvorlage für den Gemeinderat bezüglich des Umgangs mit den Anmerkungen der Commission d'aménagement (CA) zum PAG-Projekt der Gemeinde Strassen**

*Hinweis: Es werden nur diejenigen Aussagen der CA kommentiert, die gegebenenfalls eine Änderung des PAG-Projekts erforderlich machen.*

**Plan sectoriel „Transport“ (PST) (Seite 4f.)****Auszug aus der Stellungnahme der 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).

**Stellungnahme der PAG-Büros:**

- Derzeit sind die „Couloirs“ als gemeindliche Ausweisung eingetragen. Man könnte auch die genannte nationale „piste cyclable“ als gemeindlich ausgewiesenen „Couloir“ eintragen. In diesem Zuge müsste auch der schriftliche Teil des PAG ergänzt werden.
- Alternativ kann der „Couloir“ auch später eingetragen werden, sobald die „mise en cohérence“ mit den dann in Kraft getretenen „Plans sectoriels“ hergestellt wird.

**Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:**

- Die „Piste cyclable“ aus dem PST-Projekt sollte im PAG-Projekt als „Couloir pour projets de mobilité douce“ eingetragen werden; zu diesem Zweck wird auch der schriftliche Teil des PAG ergänzt.

**Auszug aus der Stellungnahme der 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 suffira pas pour organiser le transport en commun, le flux de piétons et cyclistes et la circulation routière sur ce point névralgique.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Der als kommunale Ausweisung dargestellte „Couloir“ entlang der Route d'Arlon soll eine Bebauung der für einen durchgehenden ÖV-Korridor nötigen Flächen verhindern. Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Bereitstellung des durchgängigen Transportkorridors zur Stadt Luxemburg schon bereits über 10 Jahre durch entsprechende Auflagen in Baugenehmigungen und ist damit auch gut voran gekommen. Diese Ausweisung im PAG soll dazu beitragen, dieses Ziel planungsrechtlich abzusichern.
- In Kohärenz zu dem Projekt des PST sollte das SD „Bâtiself“ sowie die PAG-Ausweisung überarbeitet werden und die gewünschten zusätzlichen Flächen als « Couloir pour projets routiers » ausgewiesen werden. Hierzu ist eine vorherige Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium erforderlich.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Im Rahmen dieser PAG-Prozedur sollen zunächst noch keine Änderungen in den Dokumenten zum NQ „Bâtiself“ vorgenommen werden. Diese sollen im Rahmen einer späteren punktuellen PAG-Änderung vorgenommen werden. Zuvor werden die Details der Planung mit den zuständigen Ministerien abgestimmt.

**Plan sectoriel „zones d'activités économiques“ (PSZAE) (Seite 5f.)**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

1. Die Ausweisung der kommunalen Gewerbezone ist zur Delokalisierung von bestehenden Betrieben in der Gemeinde notwendig.
2. Der PSZAE ist noch nicht in Kraft. Eine Ausweisung einer ZAER hätte einen weiter erhöhten Flächenverbrauch zur Folge.
3. Der im avis der CA zitierte Artikel 7 des PSZAE-Projekts wird durch die Ausweisung der kommunalen Zone im Bereich „Seiwecht“ (NQ Kiem) respektiert.

Es wird daher vorgeschlagen, die ZAER erst auszuweisen, wenn der PSZAE in Kraft getreten ist.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Zum derzeitigen Zeitpunkt soll die regionale Gewerbezone noch nicht ausgewiesen werden. Die ausgewiesene kommunale Gewerbezone soll im PAG-Projekt bestehen bleiben. Es ergibt sich daher keine Änderung des PAG-Projekts.

**Partie graphique:****Auszug aus der Stellungnahme der 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.

**Stellungnahme der PAG-Büros:**

Die genannte „Fragmentierung“ wurde in der Regel in den NQs vorgenommen, um eine Nutzungstransition zu den umgebenden „Quartiers existants“ zu erreichen.

In den „Quartiers existants“ selbst wurde insbesondere dem Bestand Rechnung getragen sowie dem durch den PAG en vigueur vorgegebenen Planungsrecht, das im Rahmen der Erarbeitung einer PAG-Refonte ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Insbesondere aufgrund der vielen Umbaugebiete, die als NQ ausgewiesen wurden, ist nicht nachvollziehbar, wie die CA zu der Interpretation gelangt, dass die Bestandssituation eingefroren werden solle.

Auch ist nicht nachvollziehbar, warum die CA die ortsangepasste Unterscheidung der Dichte der Zonen kritisiert. So wurde im Rahmen der Gesetzesnovellierung seit 2011 eine Entkoppelung der Zonennutzung von der Zonendichte vorgenommen. Wenn nun alle Zonen eines Typs gleich dicht sein sollen, stellt sich die Frage, warum diese Entkoppelung in den RGDs vorgenommen wurde.

Das Bestehen der angemerkten „Fragmentierung“ von Zonen sollte trotzdem noch einmal kritisch überprüft werden. Insbesondere die Nutzungsmischung sollte in den zentralen Bereichen der Gemeinde im PAG festgelegt werden, beispielsweise durch eine entsprechende Bestimmung im schriftlichen Teil. Der Hinweis der CA auf die Ziele des art. 2 loi ACDU ist hierbei als klare Aufforderung zu verstehen.

**Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:**

- Eine Nutzungsmischung in den gemischten Bauzonen sollte durch entsprechende Bestimmungen im schriftlichen Teil des PAG-Projekts (MIX-u) sichergestellt werden.

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

Das Problem der schwierigen Lesbarkeit bei Überlagerung mehrerer Zonen ist bekannt. Die Darstellung der Zonen wird durch art. 3 (1) RGD-PAG vorgegeben. Dies wird durch das PAG-Projekt respektiert. Eventuell können Darstellungen aus Gründen der Lesbarkeit verändert werden. Wenn beispielsweise eine größere Skalierung der überlagernden Schraffuren zulässig ist, kann dies zu einer besseren Lesbarkeit beitragen, jedoch kann eine zu grobe Skalierung dazu führen, dass die Signatur auf kleinen Zonen nicht mehr als Schraffur erkennbar ist.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wird die Skalierung einzelner „Zones superposées“ verändert, ohne eine Inkohärenz mit der „légende-type“ zu erzeugen.

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

Diese Informationen sollten ergänzt werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Grundlagenpläne der Nachbargemeinden werden ergänzt.



Auszug aus der Stellungnahme der 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].

Stellungnahme der PAG-Büros:

1. Direkt an der Route d'Arlon besteht im PAG-Projekt keine einzige HAB-2-Zone, sondern ausschließlich gemischte Bauzonen oder Bürozonon (SPEC-ad)
2. Falls gemeint sein sollte, dass die gesamten Baublöcke entlang der Route d'Arlon als MIX-Zonen ausgewiesen werden sollten, wird hiermit zu bedenken gegeben, dass dann ja auch in den Sekundärstraßen (Rue du Kiem, Rue des Romain) übermäßig viele Arbeitsplätze entstehen könnten, dies ist städtebaulich nicht empfehlenswert (Verkehrs- und Lärmbelastung in den Sekundärstraßen).
3. Ein Minimum an „Nicht-Wohnnutzung“ in den MIX-Zonen sollte wie von der CA gewünscht im schriftlichen Teil des PAG festgehalten werden.
4. N.B.: Die Nutzungszonen wurden so ausgewiesen, dass Nutzungen mit einem hohen Arbeitsplatzpotenzial eher dort liegen, wo die Qualität des öffentlichen Transports hoch ist (resp. einfacher erhöht werden kann), da diese Nutzungsformen (Büros) den größten Einfluss auf die Verkehrsmengen haben und eher nicht die Wohnnutzung wie es die Aussage der CA suggeriert.

Vorschlag des Schöffengerats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Abgesehen von der Sicherstellung der Ansiedlung anderer Nutzungen als Wohnen in den MIX-u-Zonen werden auf Basis dieser Aussage der CA keine Änderungen durchgeführt.

Auszug aus der Stellungnahme der 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 », « Schleedbiere » et « bei 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)

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Ansiedlung anderer Nutzungszonen als Wohnen in diesem Bereich ist mit den politisch Verantwortlichen zu diskutieren. Die Nähe zur Autobahn und zum Kreisverkehr spricht eher für Nicht-Wohnnutzung. Im Sinne eines besseren Übergangs zur Landschaft sowie hinsichtlich der dort bestehenden Qualität des öffentlichen Transports spricht die Lage eher für Wohnnutzung.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Vor dem Hintergrund der Aussagen der Stellungnahme des Umweltministeriums zum PAG-Projekt sowie der Gespräche mit Reklamanten, die im genannten Bereich Flächen besitzen, wird der direkt am Kreisverkehr liegende Bereich als Spezialzone für die Ansiedlung eines Hotels ausgewiesen.
- Ferner wird ein durchgehender Grünzug durch Ausweisung von „Zones de verdure“ sichergestellt.
- Die Perimetererweiterung des Gebiets „Schleidberg“ wird zurückgenommen.

Auszug aus der Stellungnahme der 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 Muguets 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Dieser Vorschlag sollte berücksichtigt werden (siehe auch Stellungnahme des MECDD-DE zu PAG/SUP).

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die genannten Flächen im Bereich „rue des Carrefours/rue des Muguets“ sowie östlich der „Val des Roses“ sollen als VERD klassiert werden.
- Die genannten Flächen im Bereich der Mairie und der rue Feyder sollen nicht als Grünzonen, sondern weiterhin als BEP ausgewiesen bleiben, um eine flexible Nutzbarkeit der Flächen im Rahmen des Neuordnungsprojekts des Ortskerns zu ermöglichen.

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Beide Plätze wurden im PAP „Pescher IV“ (Réf. 16262) als „zone de place“ definiert, um multifunktionelle, öffentliche Flächen zu schaffen. Unterirdisch sind in Teilbereichen Retentionsbecken zulässig.
- Da die genannten Retentionsbecken nicht konform zur BEP-ep sind, wird hiermit vorgeschlagen, beide Plätze als BEP zu zonieren oder die weiße Fläche beizubehalten.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Der nördliche Platz soll auf der tatsächlichen Platzfläche als BEP ep klassiert werden, die umlaufenden Straßen sollen weiß bleiben.
- Der südliche Platz wird weiterhin als weiße Fläche ausgewiesen.

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Basierend auf der Stellungnahme wird vorgeschlagen, nur das Gebäude als Bauzone auszuweisen. Ferner könnte hierfür eine spezielle „REC centre équestre“ ausgewiesen werden, die keine Nutzung in Form von „tourisme rural“ und „vente à la ferme“ beinhaltet. Im PAP „Quartier existant“ muss eventuell ebenfalls eine Differenzierung der Quartiere erfolgen, um die Dimensionen der zulässigen Gebäude genauer zu limitieren, sodass keine erheblich negative Auswirkung auf das Landschaftsbild und die angrenzende Natura 2000-Zone erzeugt wird.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Es wird nur das Gebäude als Bauzone ausgewiesen („REC centre équestre“). Dabei wird links und rechts des Gebäudes ein Abstand von 5m bis zur « Zone agricole » vorgesehen, damit die Abstände laut PAP QE eingehalten werden können.
- Im schriftlichen Teil des PAG wird eine Unterscheidung zwischen „REC tourisme rural“ (für den Bauernhof Kandel) und „REC centre équestre“ getroffen.

## **Nord-Ausfahrt Pescher**

### **Auszug aus der Stellungnahme der 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.

### **Stellungnahme der PAG-Büros:**

- Der Korridor wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Zulassungsprozedur des PD / PAP „Pescher 4-6“ gefordert und stellt eine wesentliche Bedingung für die Akzeptanz des Ausbaus des nördlichen Teils des Baugebietes dar.
- Vor dem Hintergrund der Stellungnahme wird vorgeschlagen, diese Thematik direkt mit dem Umweltministerium zu erörtern, da der Rekultivierungsplan der Deponie zur Erstellung der Straße abgeändert und vom Umweltministerium genehmigt werden müsste.
- Die Frage der Notwendigkeit der Nord-Ausfahrt Pescher könnte von einem Verkehrsplanungsbüro untersucht werden.

### **Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:**

- Der zugunsten einer „Nordausfahrt“ ausgewiesene „Couloir pour projets routiers“ im Bereich der aufgefüllten Deponie soll im PAG-Projekt beibehalten werden.

## **Cours d'eau**

### **Auszug aus der Stellungnahme der 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.

### **Stellungnahme der PAG-Büros:**

- Der Hinweis der CA sollte berücksichtigt werden.

### **Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:**

- Für den „Aalbach“ sollte eine ZSU „cours d'eau“ ausgewiesen werden
- Für den Zufluss im Bereich „Rausch“ wird derzeit eine Verlegung geprüft, daher sollte hier keine ZSU ausgewiesen werden.



## **Protection de l'environnement construit**

### **Auszug aus der Stellungnahme der 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).

### **Stellungnahme der PAG-Büros:**

- Es wird der Gemeinde geraten, einen Großteil der in der Anhangliste verzeichneten Gebäude im PAG-Projekt entsprechend einzutragen.
- Der Hinweis der CA auf die Ziele des art. 2 loi ACDU ist hierbei als klare Aufforderung zu verstehen. Im Extremfall könnte das PAG-Projekt nicht genehmigt werden.
- Welche dieser Gebäude geschützt werden sollen, ist aber im Einzelfall zu prüfen und zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, ob die Ausweisung eines Gebäudes als „construction à conserver“ nicht mit anderen Zielen des PAG-Projekt konkurriert - z.B. der Sicherstellung eines durchgehenden Korridors für den öffentlichen Transport entlang der Route d'Arlon oder dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung.

### **Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:**

- Es sollen im Vergleich zur Version „saisine“ des PAG-Projekts keine zusätzlichen Gebäude unter Schutz gestellt werden.
- Der Schöffenrat benötigt vorher zusätzliche Erläuterungen seitens der „Commission d'aménagement“ resp. des „Service des sites et monuments“ zu den einzelnen Gebäuden. Wenn man unter den jetzigen Voraussetzungen die seitens der CA geforderten Gebäude unter Schutz stellt, riskiert man zum einen Schadensersatzforderungen der betroffenen Eigentümer, zum anderen möchte man den Eigentümern nicht zumuten in der zweiten Reklamationsphase, die mit 15 Tagen, deutlich kürzer ist als die erste, eine Reklamation an die Ministerin erstellen zu müssen.
- Sobald man seitens der Behörden vollständige Begründungen zum Schutz der einzelnen Gebäude erhalten hat, wird auf dieser Basis eine punktuelle PAG-Änderung vorbereitet, um einen adäquaten Schutz der schutzwürdigen Gebäude zu gewährleisten.

## **Nouveaux quartiers - Allgemeines**

### **Auszug aus der Stellungnahme der 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).

### **Stellungnahme der PAG-Büros:**

1. Die städtebauliche Tauglichkeit der vorgenommenen Zonierung wurde im Rahmen der Erarbeitung der schémas directeurs mittels der Erstellung von Baustrukturentwürfen nachgewiesen.
2. Diese Baustrukturentwürfe wurden ebenso wie die schémas directeurs in einem langen Prozess mit kommunalen Kommissionen und den Bürgern abgestimmt und spiegeln somit konkret den politischen Willen zur gemeindlichen Entwicklung wider.
3. Eine Typologiemischung ist wesentlicher Bestandteil der meisten NQ, dies ist in den schémas directeurs vorgegeben.
4. Dass im Wesentlichen Mehrfamilienhaustypen, ausgedrückt durch die Ausweisung von HAB-2-Zonen entstehen, ist folgenden Gründen geschuldet:
  - a. Es ist Aufgabe der Gemeinde Strassen als wichtige Wohngemeinde vor dem Hintergrund fehlender Wohnungen in der Agglomeration der Stadt Luxemburg verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen
  - b. Mehrfamilienhäuser fügen sich in der Regeln besser in benachbarte Bürotypologien ein.

- c. Mehrfamilienhäuser werden dort erstellt, wo eine gute Erschließung durch den öffentlichen Transport besteht, resp. zu erstellt werden kann.
- 5. N.B.: Die durchschnittliche, maximale Wohnungsdichte aller „Nouveaux quartiers“ beträgt 44 WE/ha.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, im Einzelfall zu prüfen, in welchen NQ eine höhere Quote von Einfamilienhaustypologien sinnvoll ist. In diesem Zusammenhang kann auch die Wohnungsdichte etwas nach unten angepasst werden, Werte von maximal 70 WE/ha scheinen aber für eine im Verstädterungsprozess befindliche Gemeinde wie Strassen recht niedrig angesetzt zu sein (dies vor dem Hintergrund aktueller PAP in Strassen, hoher Wohnpreise und großem Bedarf an Wohnungen). Auch für eine Tragfähigkeit des hochfrequenten ÖPNV-Korridors (Tramlinie Mamer-VdL) ist eine kritische Masse notwendig, die neben der Ansiedlung von Arbeitsplätzen auch durch die Ansiedlung entsprechend vieler Wohneinheiten geschafft werden kann.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Um eine bessere Nachvollziehbarkeit der Zonierung in den „Nouveaux quartiers“ zu schaffen, sollen die Baustrukturpläne in die „fiches techniques“ der schémas directeurs integriert werden.
- Um der Forderung nach einem Minimum an Einfamilienhäusern in den „Nouveaux quartiers“, die als HAB-2 und als MIX-u ausgewiesen sind, entgegenzukommen, wird vorgeschlagen, diesen Minimalanteil im schriftlichen Teil des PAG zu verankern. Für bestehende PAP, die diese Werte nicht erfüllen sowie Bereiche, deren gewünschte Baustruktur dies nicht ermöglicht, werden Ausnahmen zugestanden.

### **Schémas directeurs**

#### **Plan d'ensemble / tableau récapitulatif**

##### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

##### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Sofern von der Gemeinde gewünscht, könnte eine solche Übersicht erarbeitet werden. Diese Übersicht sollte dann allerdings immer überarbeitet werden, wenn eine PAG-

Änderung bezüglich der NQ vorgenommen wird. Ansonsten bleibt diese Übersicht nur eine Momentaufnahme.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Es wird ein Übersichtsplan sowie eine Übersichtstabelle für die schémas directeurs erstellt.
- Die Baudichtekoeffizienten sowie die PAG-Zonierung werden nicht in die SD aufgenommen. Diese werden im PAG-Projekt dargestellt.

### **Sprache in den schriftlichen Teilen der SDs**

#### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

#### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es wird vorgeschlagen, die Sprache der Überschriften sowie die Inhaltsangabe ebenfalls auf Deutsch zu verfassen.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Überschriften und Inhaltsangabe werden auf Deutsch verfasst.

### **Planausschnitt PAG**

#### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

#### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Sofern von der Gemeinde gewünscht, kann ein solcher Planausschnitt in den schriftlichen Teil des jeweiligen SD aufgenommen werden. Dieser Ausschnitt und damit das SD ist dann allerdings immer dann zu überarbeiten, wenn eine noch so kleine PAG-Änderung im betreffenden Bereich durchgeführt wird, selbst wenn diese keine Auswirkung auf die planerischen Inhalte des SD hat.



Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Der genannte PAG-Planausschnitt sollte nicht im schriftlichen Teil des SD eingefügt werden.

**Baustrukturentwürfe im SD**Auszug aus der Stellungnahme der CA:

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

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Solche Pläne wurden im Rahmen der Erarbeitung der SD erstellt, um die Machbarkeit der Aussagen des SD sowie die Realitätsnähe der PAG-Koeffizienten nachzuweisen. Die Pläne wurden sowohl den kommunalen Kommissionen als auch den Bürgern vorgestellt.
- Es wurde allerdings bewusst darauf verzichtet, diese Pläne in den SD zu integrieren, um bei einer schematischen Planungssprache zu bleiben.
- Sofern seitens der Gemeinde gewünscht, könnten die Baustukturpläne, Typologiepläne und Nutzungspläne in die schriftlichen Teile der SD integriert werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Baustrukturentwürfe werden als Abbildung in den schriftlichen Teil des SD integriert.

**Fotos von Beispielprojekten in den SD**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Fotos dienen der Illustration der Aussagen im Text. Sie erheben nicht den Anspruch, stets die optimale Lösung aufzuzeigen, sondern sie illustrieren Möglichkeiten im Sinne der gängigen Praxis. Sie verfolgen die Absicht, eine gewisse Grundqualität aufzuzeigen, nicht jedoch in jedem Bereich der Gemeinde ein Modellprojekt zu implementieren.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die bestehenden Beispielbilder werden beibehalten.

## Lage der Retentionsbecken im grafischen Teil

### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Wo die Lage der Retentionsbecken im grafischen Teil nicht dargestellt ist, ist diese zumindest im schriftlichen Teil des jeweiligen SD beschrieben. Sofern von der Gemeinde gewünscht kann die Lage im grafischen Teil ergänzt werden.
- N.B.: In der Typenlegende des RGD zum Inhalt eines SD sind Retentionsbecken nicht aufgeführt, was impliziert, dass dies kein standardmäßig zu repräsentierendes Planungselement darstellt.

### Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Lage der Retentionsbecken wird in den grafischen Teilen der SDs ergänzt.

## Erschließung durch Sackgassen in manchen SD

### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Zunächst ist festzustellen, dass alle SD mittels Fußwegeverbindungen an die benachbarten Quartiere angebunden werden sollen. Dieses ist in den Plänen vermerkt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine Verbindung mit den umliegenden Gebieten realisiert wird. Neben der grafischen Darstellung ist dies auch in den zugehörigen schriftlichen Teilen zum SD so formuliert. Dieser Bestandteil der verkehrlichen Konzepte der SD ermöglicht so auch die Schaffung kurzer Wege, welches ein Grundprinzip des PAG-Projekts der Gemeinde Strassen ist.

- Ferner ist die Erschließungsform einer Sackgasse vor allem in denjenigen Fällen gewählt worden, wo Durchgangsverkehr zu benachbarten, bestehenden Vierteln vermieden werden soll („Schleichverkehr“), zum Zweck der Schaffung guter Lebensverhältnisse.
- Es wird vorgeschlagen, im Fall einer „Sackgassen“-Erschließung auf eine Plansignatur zu verzichten, welche die Anmutung eines Wendehammers hat, um keine Missverständnisse bezüglich der gewünschten Qualität des öffentlichen Raums aufkommen zu lassen. Des Weiteren scheint es sinnvoll zu sein, die Baustrukturentwürfe in die schriftlichen Teile des SD zu integrieren.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- In den betreffenden schémas directeurs wird die Plansignatur geändert
- In allen schémas directeurs werden die Baustrukturentwürfe ergänzt.

#### **SD „route d’Arlon – Carrefours“**

##### Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

##### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Dichteangabe DL 130 ergibt sich aus einem Baustrukturentwurf, der die bestehenden Dichten und Bautypologien, die an der route d’Arlon bestehen, aufgreift und fortschreibt. Der verhältnismäßig hohe DL-Wert hängt auch damit zusammen, dass es rentabel für Inverstoren sein soll, die Bestandsbebauung durch eine Neubebauung zu ersetzen, die sich an die kommunale Zielvorgabe anpasst, den ÖPNV-Korridor entlang der route d’Arlon zu schaffen. Dies beinhaltet auch die Kompensation der durch den Rückversatz der Bebauung entstehenden Verlust an Baufläche. Außerdem soll die hohe Wohndichte die kritische Masse für die geplante Tram-Linie schaffen.
- Wenn die Gemeinde mit der reduzierten Wohneinheiten-Dichte einverstanden ist, kann jedoch auch eine Reduktion auf 110 DL stattfinden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Abgesehen von der Einfügung des Baustrukturplans in den schriftlichen Teil wird an diesem schéma directeur keine Änderung durchgeführt.

**SD „route d’Arlon – centre sud-est“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Unterteilung ist der bestehenden rue de la Poste geschuldet, die als öffentliche Straße erhalten und nicht in die PAP-Zonen integriert werden soll.
- Die Unterteilung soll ferner einer Anpassung an die bestehenden Baustrukturen dienen. So liegt an der südlichen Straßenseite der rue des Romains, gegenüber der östlichen HAB-2-Zone eine relativ dichte Baustruktur vor, die aufgegriffen werden soll, während westlich der rue de la Poste ein Übergang zur niedrigeren Bebauung geschaffen werden soll.
- Die nach Baufeld unterschiedliche Dichte ergibt sich aus einem Baustrukturentwurf, der die bestehenden Dichten und Bautypologien aufgreift und fortschreibt.
- Die Stichstraßen, die hier von der CA kritisiert werden, entspringen der grundsätzlichen Idee, die Gebäude, die direkt an die route d’Arlon grenzen, von hinten zu erschließen, zugunsten der Performanz des ÖPNV-Korridors, der nicht durch Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken gestört werden soll. Da diese Erschließungen jedoch auch als Privatweg gestaltet werden können, könnte man die Straßensignatur auch weglassen und nur eine Fußwegesignatur Richtung Centre Barblé eintragen.
- Die Fußwegesignatur westlich entlang der rue de la Poste soll ausdrücken, dass im Zuge der Neubebauung eine Fußwegepromenade auf den jetzt noch privaten Flächen



angelegt werden soll, um eine großzügige Verbindung zwischen dem Ortszentrum um das Rathaus und der route d'Arlon zu schaffen. Da die rue de la Poste sehr schmal ist und auch der KFZ-Erschließung dienen muss, wurde eine zusätzliche Fußwegepromenade vorgesehen.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Aufgrund von Reklamationen werden Parzellen aus dem Geltungsbereich des schéma directeur ausgeschlossen. Infolgedessen werden die Baudichtkoeffizienten sowie der Baustrukturplan angepasst. Der Baustrukturplan wird zudem in den schriftlichen Teil des schéma directeur integriert.

#### **SD „route d'Arlon – centre sud“**

##### Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

##### Stellungnahme der PAG-Büros:

Die gewünschte Fassadengliederung zwecks maßstäblicher Anpassung an die Bestandsbebauung ist stadtgestalterisch sinnvoll, es ist jedoch fraglich ob dies in der Realität stattfinden wird.

Wenn die Gemeinde damit einverstanden ist, kann eine Pflicht zur Fassadengliederung in 6 Teile im Textteil des SD vorgeschrieben werden.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

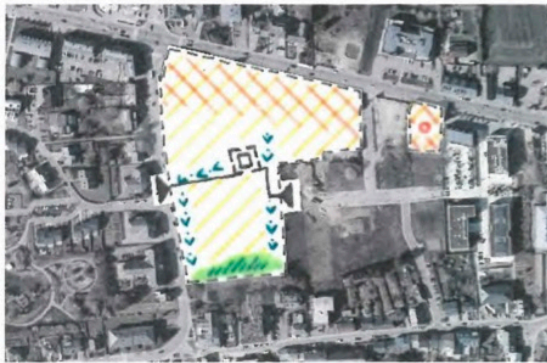
- Im schriftlichen Teil des SD wird eine vertikale Fassadenstrukturierung vorgeschrieben. Eine Einteilung des Gebietes in einzelne Baulose entsprechend der derzeitigen Bestandssituation wird jedoch nicht vorgegeben, um eine effiziente Bebauung (z.B. durch ein Mehrfamilienhaus) und eine effiziente Erschließung (z.B. Tiefgaragenzufahrt von der rue de l'Eglise aus) zu ermöglichen.

**SD „route d’Arlon – centre sud-ouest“**Auszug aus der Stellungnahme der 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)*

Stellungnahme der PAG-Büros:

Das SD sieht nicht vor, an die rue Marguerite Thomas-Clement anzubinden, da der PAP „Carpel 2“ keine Straßenverbindung Richtung Westen vorsieht.

Die Straßenplanung des SD geht davon aus, dass der Gebäudekomplex 8-16 rue de la Chapelle langfristig durch eine neue Bebauung ersetzt wird. Daher befindet sich die Straßenanbindung nicht so weit nördlich wie in der Skizze der CA dargestellt. Vielmehr verfolgt das SD die Absicht, die Einmündung der rue Henri Dunant in die rue de la Chapelle fortzuschreiben und eine Kreuzungssituation zu schaffen, ohne Versatz zur rue Dunant.



Die Straße, die den Nordteil des Gebietes erschließt, folgt der grundlegenden Absicht, die Gebäude, die direkt an die route d'Arlon grenzen, von hinten zu erschließen, zugunsten der Performanz des ÖPNV-Korridors, der nicht durch Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken gestört werden soll.





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

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Der südliche Teil des Plangebietes, der das große Mehrfamilienhaus in L-Form umfasst, wird aufgrund von Reklamationen seitens der Bewohner aus dem SD herausgenommen und als PAP QE (QE 2) ausgewiesen.
- Die Erschließungsstraße, die von der rue de la Chapelle in das Gebiet hinein führt, wird soweit nach Norden verschoben, dass sie die Gebäude an der route d'Arlon von Süden erschließen kann.
- Das gesamte, im SD verbleibende Plangebiet wird als MIX-u ausgewiesen.



**SD „route d’Arlon – centre nord-est“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Das Gebäude 122, rt. d. Arlon stellt ein historisches Gebäude dar, das man als schützenswert einschätzen kann



- Die gestalterische Qualität im Falle eines „Einbauens“ in eine Neubebauung ist jedoch kritisch zu hinterfragen. Auch befindet es sich innerhalb des Korridors, der für die ÖPNV-Achse freigestellt werden soll.
- Nach Abwägung der Belange kann man zu dem Ergebnis kommen, dass ein Erhalt des Gebäudes nicht vordringlich ist.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Das genannte Gebäude wird nicht als „construction à conserver“ eingetragen.
- Eine Erschließung aus dem Gebiet Pescher 4 ist nicht möglich, da dieser PAP keine öffentlichen Flächen in diesem Bereich vorsieht.

**SD „Pescher 5 & 6B“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

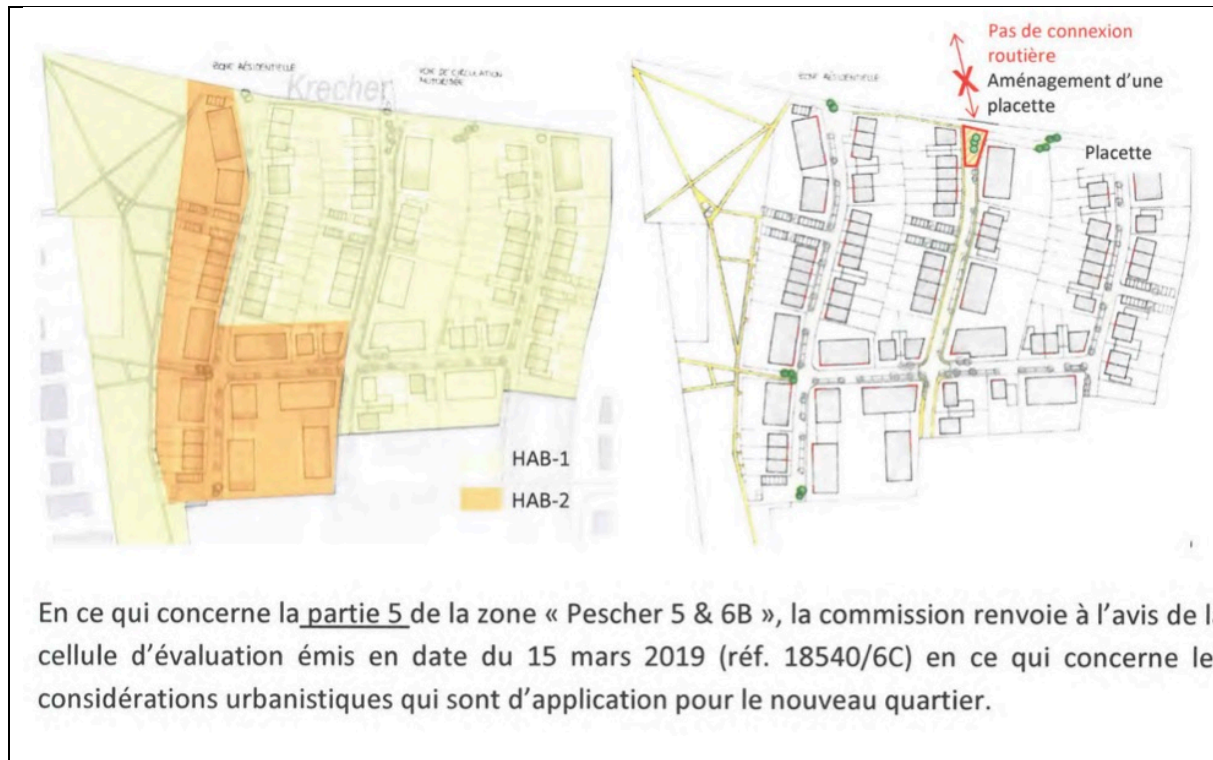
En outre, l'article 17.1 de la partie écrite ayant trait à la servitude « urbanisation - espace vert » [EV] est à préciser de manière à interdire les réseaux routiers en ces lieux.

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)*



#### Stellungnahme der PAG-Büros:

Um die Begrenzung des Bodenverbrauchs gemäß Nachhaltigkeitsplan einzuhalten, hat die Gemeinde das Gebiet – neben anderen Gebieten - mit einer „Zone d'aménagement différé“ belegt.

Der nördliche Straßen-Korridor wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Zulassungsprozedur des PD / PAP Pescher gefordert und stellt eine wesentliche Bedingung für die Akzeptanz des Ausbaus des nördlichen Teils des Baugebietes dar. Es sollte mit dem Umweltministerium eine Lösung gesucht werden, wie man diese Ausfahrt in das Renaturierungsprojekt der Deponie integrieren kann.

In den textlichen Festsetzungen zu den „Servitudes EV“ ist vermerkt, dass „réseaux routiers“ zulässig sind.

Im PD Pescher befinden sich Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser, wodurch eine typologische Mischung durchaus gegeben ist. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung sind die verkehrsintensiveren Residenzen jedoch vorwiegend an der zentralen Straße bzw. im Umfeld des Quartierszentrums gruppiert, während an den untergeordneten, peripheren Straßen die Doppel- und Reihenhäuser angeordnet sind. Eine komplett disperse Durchmischung der Typologien erscheint im Sinne einer städtebaulichen Grundordnung nicht zielführend.

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Um die vorliegenden PAP-Projekte umsetzen zu können, wird die ZAD-Zone aufgehoben.
- Eine Änderung der Nutzungszonen im PAG-Projekt wird nicht vorgenommen, um nicht die Akzeptanz der umliegenden Einwohner gegenüber dem Projekt zu gefährden.
- Der „Couloir pour projets routiers“ wird beibehalten.



**SD „Pottent-Bolleschmuer“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Das SD basiert auf einem Strukturkonzept, welches mit den Gemeindegremien diskutiert und optimiert wurde. Es wurde eine Dichte- und Nutzungstransition zu den umgebenden „Quartiers existants“ vorgesehen sowie im Sinne einer städtebaulichen Ordnung die verkehrsintensiveren Mehrfamilienhäuser vorwiegend an den Quartierssammelstraßen bzw. im Umfeld des Quartierszentrums zu gruppiert, während an den untergeordneten, peripheren Straßen weniger dichte Typologien angeordnet wurden. Eine komplett disperse Durchmischung der Typologien erscheint im Sinne einer städtebaulichen Grundordnung nicht zielführend.
- Da die Gemeinde darüber entscheidet, ob sie einen PAP akzeptiert oder nicht, verbleibt die Kontrolle über die städtebauliche Qualität sowie die typologische Mischung in ihrer Hand.
- Die Ausweisung einer HAB1-Zone statt einer HAB2 Zone erscheint in Verbindung mit dem im voranstehenden Satz beschriebenen Umstand und unter Einbezug der Tatsache, dass in beiden Zonen-Typen jeweils ca. 50% der jeweils anderen Typologie möglich sind, als diskussionswürdig. Auch vor dem Hintergrund der zentralen Lage der Gemeinde und dem Bedarf an einer kritischen Masse für den ÖPNV-Korridor entlang der route d'Arlon erscheint eine großflächige Ausweisung von HAB-1 als fragwürdig.
- Bei einer folgenden PAP-Zulassungsprozedur bestünde zudem das Risiko, dass seitens der Bürgerschaft die Vortäuschung falscher Entwicklungsabsichten bemängelt wird, wenn im PAG-Projekt Einfamilienhaus-Wohnzonen ausgewiesen werden, im PAP-Projekt dann aber eine starke Prägung durch Mehrfamilienhäuser ermöglicht wird.
- Bzgl. Teilbereich 4: Die Ansiedlung anderer Nutzungszonen als Wohnen ist mit den politisch Verantwortlichen zu diskutieren. Die Nähe zur Autobahn und zum Kreisverkehr spricht eher für Nicht-Wohnnutzung. Im Sinne eines besseren Übergangs

zur Landschaft sowie hinsichtlich der dort bestehenden Qualität des öffentlichen Transports spricht die Lage eher für Wohnnutzung.

- Bzgl. Teilbereich 2b: Die Tiefe beträgt 30m, was ausreichend sein sollte, um angemessene Hausgärten zu generieren.
- Das Straßensystem wurde im Rahmen eines Strukturkonzeptes entwickelt und ist zweckdienlich. Es umgibt einen zentralen Grünzug, der so durchgängig wie möglich sein soll und so wenig wie möglich von Straßen zerschnitten werden soll. Ein verzweigteres Straßensystem oder ein System mit Längs- und Querachse würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Ferner ist in Anbetracht der Ausweisung im PAG en vigueur zu bedenken, dass bei Berücksichtigung des avis der CA heute bebaubare Flächen als „Zone verte“ ausgewiesen würden.

#### Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Es wird ein Strukturkonzept-Plan in den schriftlichen Teil des SD integriert.
- Der Bereich „Pottemt-Bolleschmuer – partie 4“ wird aufgrund der Reklamation « Wickler Frères Sàrl » nicht als ZAD ausgewiesen. Ferner wird ein Grünzug in diesem ausgewiesen und das NQ entsprechend verkleinert. Die Flächen unmittelbar nördlich der verlegten « Chaussée Blanche » werden zu dem NQ „Pull“ hinzugenommen.
- Im Norden am Kreisverkehr wird aufgrund der Reklamation « Kandel » eine NQ / SPEC Hôtel ausgewiesen. Hierfür wird ein eigenes SD erarbeitet.

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

##### Auszug aus der Stellungnahme der 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 (Dl 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.

##### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es ist von den politisch Verantwortlichen zu entscheiden, ob das gesamte Gebiet Grünzone bleiben soll. Aus planerischer Sicht scheint es jedoch nicht grundsätzlich unzumutbar, angrenzend an eine Umgehungsstraße zu bauen, wenn Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- Die Dichte wurde von einem Strukturentwurf abgeleitet, der aus Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern besteht. Diese Typologie wird als angepasst an die umgebende Bebauung erachtet.

- N.B.: Ferner ist der avis MECDD-SUP / MECDD-PAG zu dieser PAG-Ausweisung zu beachten.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Das Gebiet „Pull“ bleibt wie vorgesehen bestehen.
- Das Gebiet „Rue des Carrières – partie 2“ wird nicht als Bauzone sondern als „Zone agricole“ ausgewiesen.



**SD „Schleiberg“**Auszug aus der Stellungnahme der CA:SD « Schleiberg » (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 services 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 et introverti qui ne serait pas bien relié au transport public. De plus, les fonds concernés sont fortement 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 une 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 du périmètre d'agglomération actuel. (Cf. illustration ci-dessous)

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

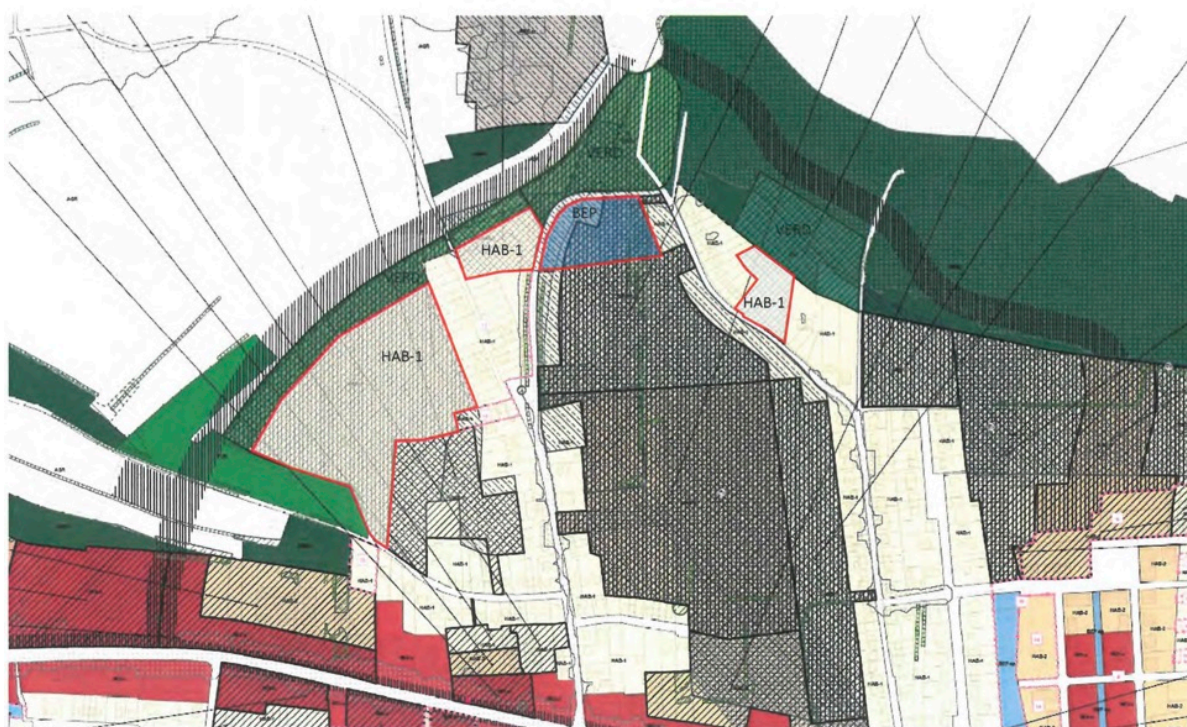


Illustration reprenant les délimitations des zones soumises à PAP - Pottemt Bolleschmuer / Pull / rue des Carrières et Schleiberg



Stellungnahme der PAG-Büros:

- Dass es sich bei der vorgesehenen Bauzonenerweiterung im Bereich Schleidberg um eine städtebaulich wenig kohärente Ausweitung des Bauperimeters handelt ist unbestritten.
- Allerdings bietet sich diese Fläche für sozialen Mietwohnungsbau an, da die Fläche im Besitz der Gemeinde ist.
- Da aufgrund der Bestimmungen des Naturschutzgesetzes Gebäude für Gemeinbedarf unter Umständen in der „zone verte“ genehmigt werden können, könnte das zu verlegende Gebäude der Scouten eventuell in der „Zone de verdure“ untergebracht werden. Die heute bereits innerhalb des Bauperimeters liegende Fläche könnte dann als Standort für die sozialen Mietwohnungen fungieren – mit kleinerer Fläche, dafür eventuell mit höherer Baudichte. Diese Vorgehensweise sollte mit dem Umweltministerium vorher abgestimmt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Fläche sollte analog zum Bauperimeter-Verlauf des PAG en vigueur zurückgeschnitten werden. Das Gebäude der Pfadfinder wird in Absprache mit dem Umweltministerium außerhalb des Bauperimeters untergebracht.
- Die im Bauperimeter verbleibende Fläche wird als BEP / QE 3 ausgewiesen
- Das schéma directeur wird aufgehoben

**SD „Rue Follereau“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Das Strukturkonzept für dieses Gebiet sieht 3 Mehrfamilienhäuser und 2 Einfamilien-Doppelhäuser vor. Die Mehrfamilienhäuser sollen einer möglichst großen Zahl an Bewohnern die Vorzugslage am Park zugänglich machen. Dies soll dadurch gewährleistet werden, dass einerseits aufgrund der kompakteren Wohntypologie des Mehrfamilienhauswohnens mehr Bewohner von der guten Wohnlage profitieren können und andererseits die Punktbauten am Park den Durchblick auf den Park auch für die westlich angrenzenden, bestehenden Reihenhäuser besser offen halten, als dies Reihenhäuser tun würden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Das Gebiet wird als „Zone d'habitation 1“ ausgewiesen.
- Die nördliche Teil-Fläche von Parzelle 66/1978 wird gemäß Reklamation in das SD integriert.

**SD „Mère Teresa“**Auszug aus der Stellungnahme der 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)*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die vorgeschlagene Zufahrt von Süden ist im Rahmen der Vorarbeiten diskutiert worden. Da jedoch das Gelände 176 rue des Romains nicht zur Verfügung steht, wurde eine Erschließung anbindend an die rue Scheen Acht zurückbehalten.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Um nicht zu viele Ausfahrten auf die rue des Romains zu generieren, beabsichtigt die Gemeinde, keine Erschließung über Parzelle 33/3712 zu legen.
- Aufgrund einer Reklamation wird der nördliche Anteil der Parzelle 36/2951 in das NQ „Mère Teresa“ aufgenommen.
- Die Bebauungsdichte wird entsprechend dem ergänzten Baustrukturentwurf vorgenommen.

**SD „Rue des Carrières – partie 1“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Dichte wurde von einem Strukturentwurf abgeleitet, der aus 20 Reihenhäusern, 6 freistehenden Einfamilienhäusern und 10 Doppelhäusern besteht. Diese Typologie wird als angepasst an die umgebende Bebauung erachtet.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Eine Erhöhung der Wohndichte auf 30 WE/ha wird vorgesehen.
- Die Planung wird an den Plan angepasst, der vom Büro PACT im Auftrag des Fonds du Logement erstellt worden ist.

**SD „Kiem“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

#### Stellungnahme der PAG-Büros:

- In der HAB-2-Zone sind bereits zu einem beträchtlichen Anteil Einfamilienhäuser vorgesehen, daher die in Anbetracht der Lage recht geringe Wohnungsdichte von DL 65. Es wird davon abgeraten, die Zone noch einmal zu unterteilen, auch um eine von der CA unerwünschte weitere „Fragmentierung“ von Zonen zu schaffen.
- Die „Servitude TV“ wurde nicht mit dem Ziel ausgewiesen, bestehende Grünstrukturen zu schützen, sondern neue zu schaffen, in diesem Zusammenhang sei auf die Stellungnahme zum avis MECDD-PAG/SUP verwiesen. Sofern die Gemeinde der Ansicht ist, dass die Ausweisung der Grünzüge im schéma directeur ausreichend ist, kann auf die Ausweisung im PAG verzichtet werden. Dies hätte tatsächlich einen flexibleren Umgang im Rahmen der Erarbeitung der/des späteren PAP zur Folge.
- Die entlang der Autobahn ausgewiesene SPEC-ad-Zone soll als baulicher Lärmpuffer für die östlich angrenzende Wohnzone dienen.

#### Anpassungsvorschläge:

1. Prüfung einer weiteren, leichten Absenkung der Wohnungsdichte durch Erhöhung des Einfamilienhausanteils
2. Darstellung der Baustrukturentwürfe im schriftlichen Teil des SD
3. Verschwenkung, langer, gerader Straßenachsen (Darstellung im grafischen Teil und im Baustrukturentwurf)
4. Integration der südlichen SPEC-ad in die ECO-c1
5. Ausweisung der südwestlichen Biotopflächen als VERD
6. Streichung der SU TV
7. Berücksichtigung eines bebauungsfreien Abstands von der Autobahn, dadurch Verschiebung der geplanten Nord-Süd Straßenachse nach Osten

#### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Durch Erhöhung des Einfamilienhausanteils wird eine Absenkung der maximalen Wohnungsdichte vorgenommen.
- Der Baustrukturentwurf wird im schriftlichen Teil des schéma directeur dargestellt.
- Die langen, geraden Straßenachsen werden verschwenkt.
- Die PAG-Zonierung SPEC-ad und ECO-c1 bleibt bestehen.
- Die Biotopfläche im Südwesten wird als VERD ausgewiesen.
- Die „servitude TV“ wird gestrichen.
- Entlang der Autobahn werden im Bereich des SD „Kiem“ in einem Abstand von 37m keine Bauzonen ausgewiesen.
- Aufgrund von Reklamationen werden weitere Änderungen an der Abgrenzung des NQ vorgenommen.

**SD „Arlon-Kiem“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Das Mobilitätskonzept beinhaltet drei kurze Sackgassen, die mittels Fußwegen weiterhin durchlässig bleiben. Durch das bestehende Mobilitätskonzept werden zu viele Zufahrten auf die Route d'Arlon vermieden, ferner wurde darauf geachtet, dass die Zufahrten auf die Rue du Kiem denjenigen gegenüberliegen, die das SD Kiem erschließen. Dieses ist im schriftlichen Teil des SD erläutert.
- Es wird vorgeschlagen, im Fall einer „Sackgassen“-Erschließung auf eine Plansignatur zu verzichten, welche die Anmutung eines Wendehammers hat, um keine Missverständnisse bezüglich der gewünschten Qualität des öffentlichen Raums aufkommen zu lassen.
- Des Weiteren scheint es sinnvoll zu sein, den Baustrukturentwurf in den schriftlichen Teil des SD zu integrieren.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- „Sackgassen“: Plansignatur wird geändert
- Darstellung der internen Straßen als „zones résidentielles“.
- Aufgrund von Reklamationen werden weitere Änderungen an der Abgrenzung des NQ vorgenommen.

**SD „Autobahnüberbauung“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Keine Anmerkung

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Keine Änderungen erforderlich

**SD „Arlon-Schafsstrachen“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Eine Erschließung der HAB-1-Zone von der Rue Schafsstrachen aus wurde während der Erarbeitung des PAG-Projekts diskutiert, aber wieder verworfen.
- Das Mobilitätskonzept beinhaltet drei kurze Sackgassen, die mittels Fußwegen weiterhin durchlässig bleiben. Durch das bestehende Mobilitätskonzept werden zu viele Zufahrten auf die Route d'Arlon vermieden.
- Es wird vorgeschlagen, im Fall einer „Sackgassen“-Erschließung auf eine Plansignatur zu verzichten, welche die Anmutung eines Wendehammers hat, um keine Missverständnisse bezüglich der gewünschten Qualität des öffentlichen Raums aufkommen zu lassen.
- Des Weiteren scheint es sinnvoll zu sein, den Baustrukturentwurf in den schriftlichen Teil des SD zu integrieren.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- „Sackgassen“: Plansignatur wird geändert



- Es wird keine Straßenverbindung zwischen route d'Arlon und rue Schafsstrachen vorgesehen.

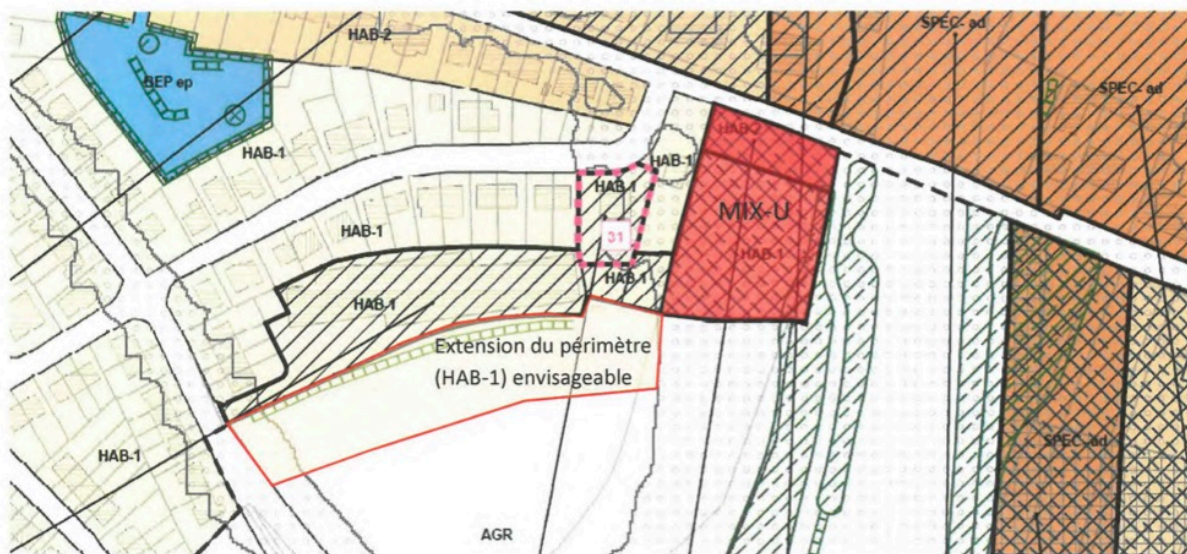
### SD „Glass Center“

#### Auszug aus der Stellungnahme der 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)



#### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Der Hinweis der CA ist nachvollziehbar, im gesamträumlichen Nutzungskonzept war bisher aber nicht vorgesehen, dass Büroflächen in diesem Bereich der Gemeinde (Rue du Kiem, westlich der Autobahn) vorgesehen werden sollen.
- Im bisherigen Vorschlag sollte der Lärmschutz durch einen begrünten Wall oder ähnliches erzeugt werden.
- Eine Erweiterung nach Süden ist städtebaulich sinnvoll, derzeit aufgrund der Eigentümerstruktur aber nicht möglich. Eine spätere Erweiterbarkeit soll aber möglich sein.



Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Eine Erweiterung nach Süden wird zunächst nicht vorgesehen.
- Der Lärmschutz zur Autobahn hin wird durch Lärmschutzmaßnahmen sicher gestellt (wie bisher im SD vorgesehen)

**SD „Reckenthal“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Im bisherigen Vorschlag soll der Lärmschutz durch einen begrünten Wall oder ähnliches erzeugt werden.
- Es wird vorgeschlagen, im Fall einer „Sackgassen“-Erschließung auf eine Plansignatur zu verzichten, welche die Anmutung eines Wendehammers hat, um keine Missverständnisse bezüglich der gewünschten Qualität des öffentlichen Raums aufkommen zu lassen.
- Die Durchlässigkeit mittels Fußwegen ist bereits im SD-Mobilitätskonzept vorgesehen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- „Sackgassen“: Plansignatur wird geändert

**SD „Rue du Cimetière“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

Eine Baufront zur Rue du cimetière ist vorgesehen. Hierzu sollte der Baustrukturplan in den schriftlichen Teil des SD integriert werden.

Die Darstellung einer Wendeanlage sollte entfernt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Da das NQ/SD aufgrund einer Reklamation aufgehoben und der Bereich als „Quartier existant“ ausgewiesen wird, ist die Anmerkung der CA als hinfällig zu betrachten.

**SD „Arlon-Vallée“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Eine Pufferzone zur Autobahn wird im schéma directeur vorgesehen und sollte wie im schriftlichen Teil zu lesen, an Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) gekoppelt werden.
- Eine Erschließung der nördlichen Flächen könnte auch allein von der Straße Val des Roses ermöglicht werden, in diesem Fall kann auch die Zufahrten auf die Route d'Arlon verzichtet werden. Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen Route d'Arlon und Val des Roses sollte aber im Gebiet ermöglicht werden.
- Zur Veranschaulichung sollte ein Plan mit möglichen Baustrukturen in das schéma directeur integriert werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Erschließung der nördlichen Fläche sowie der zweiten Baureihe der Route d'Arlon wird von Norden erfolgen – dadurch wird keine öffentliche Zufahrt von der Route d'Arlon vorgesehen.

**SD „Rue des Carrefours-est“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Zufahrten von der Rue du Kiem in das Gebiet wurden nicht vorgesehen um eine innere Verdichtung zu ermöglichen, sondern um eine zweite Erschließung der Gebäude an der Route d'Arlon auszubilden. Dies vor dem Hintergrund der langfristigen Planung eines durchgehenden und leistungsfähigen Korridors für den öffentlichen Transport auf der Route d'Arlon. Auf diese Weise kann auf einzelne Zufahrten (Parken/Anlieferung) direkt von der Route d'Arlon verzichtet werden. Zur Veranschaulichung dieser Konzeption sollte ein Plan mit möglichen Baustrukturen in das schéma directeur integriert werden. Ferner wird vorgeschlagen, im Fall der „Sackgassen“-Erschließungen auf eine Plansignatur zu verzichten, welche die Anmutung eines Wendehammers hat, um keine Missverständnisse bezüglich der gewünschten Qualität des öffentlichen Raums aufkommen zu lassen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Der Baustrukturplan wird in den schriftlichen Teil des SD integriert.

**SD „Westlich Demec“**Auszug aus der Stellungnahme der 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).*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Der Hinweis bezüglich der Ausweisung der internen Straßen als „zones résidentielles“ sollte beachtet werden.
- Die Verbindung mit dem PAP n°8 (16859/6C) ist durch das schéma directeur vorgesehen (siehe partie graphique zum schéma directeur). Die Abbildungen im schriftlichen Teil auf Seite 9 und 13 sind fehlerhaft und daher auszutauschen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die internen Erschließungsstraßen werden als „zones résidentielles“ ausgewiesen.
- Fehlerhafte Abbildungen werden ausgetauscht.

**SD „Bâtiself“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.*

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Zur Veranschaulichung der geplanten Straßenerschließungen sollte ein Plan mit möglichen Baustrukturen in das schéma directeur integriert werden.
- Die geradlinige Straßenverbindung zwischen Route d'Arlon und Rue des Primeurs soll die Sichtbarkeit des nördlich angrenzenden Bürogebiets von der Route d'Arlon aus sicherstellen.
- Wie oben erwähnt, ist das SD darüber hinaus in Konformität mit dem PST zu bringen, sobald dieser in Kraft tritt (Ermöglichung einer Umsteigeplattform).

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Im Rahmen dieser PAG-Prozedur sollen zunächst noch keine Änderungen in den Dokumenten zum NQ „Bâtiself“ vorgenommen werden. Diese sollen im Rahmen einer späteren punktuellen PAG-Änderung vorgenommen werden. Zuvor werden die Details der Planung mit den zuständigen Ministerien abgestimmt.

**SD „Suebelfeld“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

Die Anmerkung der CA ist nicht nachvollziehbar, dies aus folgenden Gründen:

- es handelt sich bei diesen Flächen um einen Nordhang mit einem durchschnittlichen Gefälle nach Norden von 35%
- laut Biotopkartierung 2018 (efor-ersa) handelt es sich bei den potenziellen Erweiterungsflächen um eine Waldfläche



- laut fledermauskundlicher Untersuchung (Harbusch, 2016) haben die potenziellen Erweiterungsflächen Bedeutung für die Fledermausfauna.

Es wird angeraten, die Bauflächen in diesem Bereich nicht zu erweitern.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die seitens der CA vorgeschlagene Ausweitung der Bauzonen und des NQ „Suebelfeld“ wird nicht vorgenommen.

**Partie écrite PAG:**

**HAB-1**

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Der Anmerkung sollte Folge geleistet werden. Für die PAP, die innerhalb der HAB-1 Zweifamilienhäuser ermöglichen (Pescher 3, Piesch II), müsste eventuell langfristig die Ausweisung einer speziellen HAB-2 durch eine punktuelle PAG-Änderung anvisiert werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Der Anmerkung wird Folge geleistet, für die genannten PAP bleibt eine HAB-1-Zone bestehen.

**HAB-2**

Auszug aus der Stellungnahme der 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 ».

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es wird vorgeschlagen, einen Prozentsatz festzulegen, der ein Minimum an Einfamilienhäusern in den NQ-HAB-2-Zonen sicherstellt. Dieser sollte in einer Größenordnung von 10% bis 20% der Wohnungen liegen, um weiterhin eine genügende Planungsflexibilität zu erhalten. NQ-HAB-2-Zonen, die aufgrund ihrer Lage oder Abmessung für eine Ansiedlung von Einfamilienhäusern resp. wegen beibehaltener PAP nicht geeignet sind, sollten von dieser Bestimmung ausgenommen sein (Liste mit Namen der NQ).

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Ein Minimalanteil von Einfamilienhäusern an allen Wohnungen von 15% wird festgelegt, ausgenommen sind „PAP approuvés à maintenir en vigueur“, sowie solche Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen für einen so hohen Einfamilienhausanteil nicht geeignet sind.

**MIX-u (4.1) + MIX-v (4.2)**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es wird vorgeschlagen, einen Prozentsatz festzulegen, der ein Minimum an Einfamilienhäusern in den NQ-MIX-u-Zonen sicherstellt. Dieser sollte in einer Größenordnung von 10% der Wohnungen liegen, um weiterhin eine genügende Planungsflexibilität zu erhalten. NQ-MIX-u-Zonen, die aufgrund ihrer Lage oder Abmessung für eine Ansiedlung von Einfamilienhäusern resp. wegen beibehaltener PAP nicht geeignet sind, sollten von dieser Bestimmung ausgenommen sein (Liste mit Namen der NQ).
- In der genannten Tabelle ist „Suebelfeld-partie1“ durch „PAP 18260/6C-partie1“ zu ersetzen.
- Die Festlegung eines minimalen Prozentsatzes für andere Funktionen als Wohnen ist in den Mischbauzonen städtebaulich sinnvoll. Als Größenordnung werden minimal 10% der SCB vorgeschlagen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Ein Minimalanteil von Einfamilienhäusern an allen Wohnungen von 5% wird für die NQ MIX-u festgelegt, ausgenommen sind „PAP approuvés à maintenir en vigueur“, sowie solche Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen für einen so hohen Einfamilienhausanteil nicht geeignet sind.
- Die Etiketle „Suebelfeld – partie 1“ wird durch „PAP 18260/6C – partie 1“ ersetzt.
- Es wird ein Minimalanteil anderer Nutzungen als Wohnen in Höhe von 10% der „surface construite brute“ in den NQ-MIX-u und NQ-MIX-v festgelegt (N.B.: Derzeit sind keine Bereiche als NQ-MIX-v ausgewiesen).

**SPEC-AD (7.1) + SPEC-COG (7.2) + SPEC-B (7.3)**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die SPEC-AD entspricht bezüglich der dort zulässigen Nutzungen nicht einer ECO-c1 oder ECO-c2 wie sie vom RGD-PAG vorgesehen ist. Daher wird dazu geraten, bei der Ausweisung SPEC-AD zu bleiben.
- Da die ECO-c-Zonen eine Beschränkung von Büroflächen vorsehen, wird auch für den Standort „Biekesbiert“ geraten, bei der Ausweisung SPEC-COG zu bleiben.
- Um die Kohärenz mit der PAG-Ausweisung der Gemeinde Bertrange für die interkommunale Gewerbezone „Bourmicht“ zu wahren, wird schließlich auch hier geraten, die SPEC-B beizubehalten. Auch hier sind die laut beibehaltenem PAP zulässigen tertiären Nutzungen in Widerspruch zu einer ECO-c.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Regelungen für die drei ausgewiesenen SPEC-Zonen werden so beibehalten.

**REC-tr**Auszug aus der Stellungnahme der 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* ».

Stellungnahme der PAG-Büros:

Aufgrund der Stellungnahme des MECDD-DE zum PAG/SUP sowie aufgrund der Bestandsgebäude auf den Standorten „Hof Kandel“ und „Reckenthal“ wird vorgeschlagen, zwei verschiedene REC-Zonen auszuweisen.

- Reckenthal: REC-eq („centre équestre“)
- Hof Kandel: REC-tr („tourisme rural“)

Die genauen Nutzung und ggf. auch Typologien sind im schriftlichen Teil des PAG vorzugeben.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Im schriftlichen Teil des PAG-Projekts wird eine Unterscheidung zwischen „REC tourisme rural“ (für den Bauernhof Kandel) und „REC centre équestre“ bezüglich der dort zulässigen Nutzungen getroffen.

## Emplacements de stationnement - voitures

### Auszug aus der Stellungnahme der 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.

### Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Bestimmung bezüglich der Mobilitätsstudie im Fall von Einkaufszentren mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollte gestrichen werden.
- Um autofreie Wohnquartiere ermöglichen zu können, wird vorgeschlagen, die genaue Formulierung anzupassen.

### Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Bestimmung bezüglich der Erstellung einer Mobilitätsstudie im Fall von Einkaufszentren mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird gestrichen.
- Im Fall von Pilotprojekten „Wohnen ohne Auto“ wird ebenfalls die Erforderlichkeit einer Mobilitätsstudie gestrichen. Es wird ergänzt, dass es sich um Pilotprojekte „Quartier d'habitation apaisé sans voiture“ handelt und in diesem Fall eine Ausnahme von den üblichen Stellplatzregeln genehmigt werden kann.

## Emplacements de stationnement - vélos

### Auszug aus der Stellungnahme der 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 <sup>2</sup> de surface habitable. <sup>1</sup>	Sont exclues les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales
Immeubles administratifs et activités de services professionnels	1 empl. par 500m <sup>2</sup> de surface construite brute. Supplément de 1 empl. par 70m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de surface de vente*)	1 empl. par 200 m <sup>2</sup> 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.



Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es ist anzumerken, dass diese Bestimmungen auch schon Gegenstand des Projekts zum „Règlement sur les bâtisses“ (RBVS) sind. Sofern hier Änderungen vorgenommen werden, sind diese auch im RBVS-Projekt zu beachten.
- Im Fall von Wohnungsbau ist es im Rahmen von Baugenehmigungen einfacher, die Anzahl von Stellplätzen auf der Basis der Wohnungszahl nachzuweisen als auf Basis der „surface habitable“, daher wird vorgeschlagen, im Wohnungsbau die Referenzgröße der Wohnungszahl beizubehalten.
- Im Fall von Einfamilienhäusern wird hiermit zu bedenken gegeben, dass mit der Verringerung von Grundstücksflächen auch für Fahrradstellplätze weniger Platz zur Verfügung steht. Insbesondere Einfamilienhausprojekte, die durch Bauträger errichtet werden, weisen nicht immer eine genügende Anzahl von Fahrradstellplätzen auf, weshalb häufig Garagen hierfür verwendet werden und die Autos im öffentlichen Raum geparkt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Es werden keine Änderungen vorgenommen.

**FOR**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Um die Kohärenz mit dem Naturschutzgesetz zu wahren, wird hiermit geraten, die vorgeschlagenen Änderungen vorzunehmen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die seitens der CA vorgeschlagenen Änderungen werden durchgeführt.

**Zones de servitude „urbanisation“ (ZSU)**Auszug aus der Stellungnahme der 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:

- Die vorgeschlagene Änderung sollte durchgeführt werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die seitens der CA vorgeschlagene Änderung wird durchgeführt.

**ZSU „Habitat“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die vorgeschlagene Änderung sollte durchgeführt werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die vorgeschlagenen Änderungen sollten durchgeführt werden.

**ZSU „Haie vive“**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die Servitude wurde im Rahmen der punktuellen PAG-Änderung „Töschel“ auf Anfrage des Umweltministeriums im PAG der Gemeinde Strassen festgesetzt und vom Innenminister am 26. Juli 2018 genehmigt. Die Servitude wurde 1:1 in das PAG-Projekt im Rahmen der „refonte complète“ übernommen.
- Die Entwicklung der durch den PSZAE vorgesehenen, südlich angrenzenden regionalen Gewerbezone wird durch die Servitude nicht beeinträchtigt.
- Es wird empfohlen, die Servitude zunächst im PAG-Projekt wie bisher beizubehalten, da unklar ist, wann die Entwicklung der regionalen Gewerbezone tatsächlich stattfindet. So kann in der Zwischenzeit der Auswirkung auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die Servitude wird beibehalten.

**ZSU „Espace vert“ und ZSU „Trame verte“**Auszug aus der Stellungnahme der 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 éco 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. S 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 pénalisés par rapport aux autres terrains appartenant à la même zone.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- ZSU „Espace vert“:

Die mit dieser Servitude ausgewiesenen Flächen sind lokal stark begrenzt, daher ist aufgrund der Stellungnahme der CA keine Anpassung dieser Ausweisungen nötig.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Aufgrund der Stellungnahme der CA zur ZSU-EV werden keine Änderungen durchgeführt.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- ZSU „Trame verte“:

Die SU-TV wurde in den „Nouveaux quartiers“ „Kiem“ und „Pottent/Bolleschmuer“ ausgewiesen.

Die Planungsintention sieht jeweils durchgehende, öffentliche Grünzüge vor, die insbesondere auch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Baugebieten und der gut mit öffentlichen Transportmitteln erschlossenen Route d'Arlon darstellen sollen.

Diese Planungsintention ist auch in den SD durch entsprechende Darstellungen („Coulées vertes“) festgelegt. Um dieser Ausweisung auch einen rechtlich bindenden Charakter zu geben, wurde ebenfalls eine Servitude im PAG ausgewiesen und gleichzeitig eine Flexibilität durch die Formulierung im schriftlichen Teil eingeräumt.

Die CA liegt mit ihrer Einschätzung richtig, dass dies zu Problemen bei der Erstellung der folgenden PAP führen kann, allerdings vor allem in dem Fall, wenn kleinräumige PAP erstellt werden sollen. Andererseits stellt sich die Frage, wie die gewünschten (und für eine städtebauliche Qualität nötigen!) Grünzüge ansonsten rechtssicher ausgewiesen werden können.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die ZSU-TV wird in den Bereichen „Kiem“ und „Pottemt/Bolleschmuer“ nicht ausgewiesen.

**Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets routiers »**Auszug aus der Stellungnahme der 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 ».

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die vorgeschlagene Änderung sollte durchgeführt werden.

Vorschlag des Schöffensrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die vorgeschlagene Änderung wird durchgeführt.

**Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal - type « environnement construit »**Auszug aus der Stellungnahme der 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.



Stellungnahme der PAG-Büros:

- Da die Festlegung der „alignements à préserver“ und „gabarits à préserver“ in erster Linie aus historischen Gründen und nicht aus städtebaulich-dimensionellen Gründen erfolgte, sollte die Festlegung der „alignements“ und „gabarits“ im grafischen Teil des PAG verbleiben.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Es wird keine Änderung diesbezüglich durchgeführt.

Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Es wird vorgeschlagen, diese Phrase im PAG-Projekt zu streichen und im Projekt des neuen Bautenreglements aufzunehmen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die vorgeschlagene Änderung wird durchgeführt.

Auszug aus der Stellungnahme der CA:

En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Die vorgeschlagene Änderung sollte durchgeführt werden.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Die vorgeschlagene Änderung wird durchgeführt.

**Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses**Auszug aus der Stellungnahme der 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.

Stellungnahme der PAG-Büros:

- Keine Anmerkungen.

Vorschlag des Schöffenrats zur Anpassung des PAG-Projekts:

- Keine Änderungen erforderlich.

Verfasser: Jens Stangier (Büro Van Driessche) / Karsten Harz (Büro architecture et aménagement)