



Notre réf.: 18559/6C, PAG 6C/015/2019

Dossier suivi par : Sonja GOMPELMANN
Tél. 247-84663
E-mail sonja.gompelmann@mi.etat.lu

Luxembourg, le 31 juillet 2019

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 6 juin 2019, à laquelle assistaient les membres Monsieur Frank Goeders et Madame Vanessa Schkuvie, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet des projets d'aménagement particulier « quartier existant », dénommés ci-après « *PAP QE* », et couvrant des fonds définis comme tels par le projet de refonte du plan d'aménagement général de la commune de Strassen.

En exécution de l'article 27 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ci-après dénommée « *la Loi* », les différents PAP QE ont été élaborés à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Strassen par le bureau Eric Giordano Architecte. L'établissement de ces PAP QE est mené parallèlement à la procédure d'adoption de la refonte complète du plan d'aménagement général (PAG).

Chaque PAP QE comporte une partie graphique délimitant la zone concernée ainsi qu'une partie écrite contenant des prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

La partie écrite des PAP QE contient 3 parties intitulées :

1. Dispositions générales (subdivisée en 3 articles) ;
2. Règles applicables par PAP « quartier existant » (subdivisée en 7 articles) ;
3. Règles communes aux « quartier existant ».





Réf : 18559/6C, PAG 6C/015/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

De prime abord, la cellule constate la conformité des PAP QE lui soumis avec les dispositions du projet de refonte du PAG.

Sans préjudice des remarques et observations formulées dans le présent avis, la cellule tient à féliciter le travail méticuleux que les autorités communales de Strassen avec le bureau Eric Giordano Architecte ont fourni pour tenir compte de toutes les spécificités des différents quartiers existants.

A ce sujet, il convient de citer l'article 29 (1) de la Loi qui dispose que « *le plan d'aménagement particulier „quartier existant“ fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* » d'une part et l'article 1^{er} alinéa 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dénommé ci-après « *RGD PAP QE* », revendiquant de devoir tenir « *compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier* » d'autre part.

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

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



Partie 2 – Règles applicables par PAP « quartier existant »

Art. 4 PAP « quartier existant » QE1 résidentiel

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

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

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

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

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

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

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



Réf : 18559/6C, PAG 6C/015/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

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

Art. 5 PAP « quartier existant » QE2 urbain

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

Le recul latéral défini **aux articles 5.1.3. et 5.1.4.** pourrait être réduit à 3 mètres maximum.

En conséquence, la distance entre constructions principales sises sur la même propriété à respecter définie à l'**article 5.1.8.** serait à réduire à 6 mètres maximum.

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

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

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



Réf : 18559/6C, PAG 6C/015/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Art. 10 PAP « quartier existant » QE7 des centres commerciaux et grandes surfaces commerciales

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

Partie 3 – Règles communes aux « quartier existant »

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

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

Les articles 19.1. et 19.2. seraient à éliminer puisque, pour des raisons d'utilisation rationnelle du sol et de l'espace, des garages devraient être également autorisés dans le recul latéral.

Pour ce qui est de l'article 19.4. obligeant une dépendance à observer au moins 3 mètres de recul par rapport à la construction principale, la cellule estime cette disposition contre-productive dès lors que l'implantation d'une telle dépendance pourrait également servir d'écran pour préserver l'intimité par rapport au voisinage.

La dernière phrase de l'article 19.5. stipulant que « *Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison est de 6m au moins* » est à reformuler.

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

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

Annexe 3 - Définitions

Les définitions « **4. Alignement d'une route** », « **9. Avant-corps** » et « **11. Balcons** » prêtent à confusion et sont à biffer de l'annexe 3. En effet, il y a lieu d'éviter tout mélange de compétences issu d'une permission de voirie délivrée par l'Administration des ponts et chaussées avec les règles applicables aux PAP « quartier existant ». D'autres définitions telles que « **17. Chambres meublées** » ou encore « **52. Lotissement** » sont aussi à supprimer dès lors



Réf : 18559/6C, PAG 6C/015/2019
Objet : Avis de la cellule d'évaluation

qu'elles n'ont pas leur place dans la partie écrite des PAP « quartier existant », mais seraient plutôt à insérer dans le règlement sur les bâtisses.

Le Président de la
cellule d'évaluation



Frank GOEDERS