

OFFIZIELLE Buuet Stroossen



www.strassen.lu

1, Place Grande-Duchesse Charlotte - L-8041 Strassen
B.P. 22 - L-8001 Strassen
Tél.: (+352) 310 262 - 1 - Fax: (+352) 310 262 - 111

Gemeinderatssitzung vom 10. März 2020

Tagesordnung

1. Genehmigung der Protokolle der Sitzungen vom 18. Dezember 2019 und 8. Januar 2020
2. Genehmigung eines Pachtvertrags mit dem Staat
3. Genehmigung einer Vereinbarung im Rahmen des Teilbebauungsplans PAP Biekesberg-Luxenergie
4. Streichung der Abgabenverordnung für den Bus@Stroossen
5. Genehmigung der Vereinbarung mit dem Staat bezüglich des Club Senior für das Jahr 2020
6. Genehmigung der Vereinbarung mit dem Staat und dem Sozialamt bezüglich des Sozialamtes für das Jahr 2020
7. Genehmigung der Vereinbarung mit dem Staat und dem Sozialamt im Rahmen der Aufgabenstellung der ARIS (Regionalbeauftragte für soziale Eingliederung) für das Jahr 2020
8. Stadtplanung :
 - a) Beschluss des Gemeinderates im Rahmen des Verfahrens zur Verabschiedung des neuen Allgemeinen Bebauungsplans (PAG) der Gemeinde Strassen gemäß Artikel 14 des geänderten Gesetzes vom 19. Juli 2004 zur Kommunalplanung und Stadtentwicklung
 - b) Beschluss des Gemeinderates im Rahmen des Verfahrens zur Verabschiedung von Teilbebauungsplänen für bestehende Ortsteile (Quartier existant - QE) gemäß Artikel 30 des geänderten Gesetzes vom 19. Juli 2004 zur Kommunalplanung und Stadtentwicklung

Anwesend

Bürgermeister Gaston Greiveldinger (LSAP);
1. Schöffe Nicolas Pundel (CSV); 2. Schöffe François Gleis (CSV); Gemeinderatsmitglieder: Maryse Bestgen-Martin (Déi Gréng), Nicole d'Angelo (LSAP), Jean-Marie Dürrer (CSV), Laurent Glesener (DP) (bis Punkt 7 der Tagesordnung), Jean-Claude Roob (LSAP), Betty Welter-Gaul (LSAP); Sekretär: Christian Müller

Abwesend (entschuldigt)

Claire Remmy (Déi Gréng) (entschuldigt);

Léandre Kandel (DP) (Art. 20), Marc Fischer (DP) (aus beruflichen Gründen und Art.20); Laurent Glesener (DP) (Art.20, ab Punkt 8 der Tagesordnung) Martine Dieschburg-Nickels (DP) (krankheitsbedingt).

1. Genehmigung der Protokolle der Sitzungen vom 18. Dezember 2019 und 8. Januar 2020

Die neun anwesenden Mitglieder des Gemeinderates unterzeichnen die Protokolle der Sitzungen vom 18. Dezember 2019 und 8. Januar 2020.

2. Genehmigung eines Pachtvertrags mit dem Staat

Im Zuge der Umbauarbeiten auf dem Bogenschießplatz wurde aus Sicherheitsgründen die Ausrichtung der Pfeile geändert. Um die Einrichtung dieser Sicherheitszone gewährleisten zu können, mietet die Gemeinde Strassen ein an die Marcel-Balthasar-Halle angrenzendes Grundstück von 47,58 Ar für 500 Euro pro Jahr von der Administration des Ponts et Chaussées an. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt neun Jahre. Der Mietvertrag wird von den Gemeinderatsmitgliedern einstimmig genehmigt.

3. Genehmigung einer Vereinbarung im Rahmen des Teilbebauungsplans PAP Biekesberg-Luxenergie

Bürgermeister Gaston Greiveldinger (LSAP) legt die Vereinbarung zum Teilbebauungsplan (PAP) „Biekesberg“ vor, der von „Luxénergie“ und der Gemeinde Strassen unterzeichnet werden soll und den Bau eines Heizkraftwerks und der für die Produktion und die gewerbliche Nutzung unerlässlichen Werkstätten und Büros umfasst.

Das Abkommen legt die Bedingungen für den Bau des Wasserrückhaltebeckens sowie für die unentgeltliche Abtretung öffentlicher Infrastrukturen an die Gemeinde fest. Diese Abtretung ohne Ausgleichszahlung bezieht sich auf eine Fläche von 58,95 Ar, d.h. 25,14% der Gesamtfläche. Für die Anlieferung von Pellets ist ein spezieller Zufahrtsweg geplant. Die Erteilung einer Baugenehmigung erfolgt erst nach Abschluss dieses Abkommens und nach erfolgter

unentgeltlicher Abtretung von Teilen des Grundstücks.

Alle Ratsmitglieder sind mit dieser Vereinbarung einverstanden.

4. Streichung der Abgabenverordnung für den Bus@Stroossen

Mit der Einführung des kostenlosen öffentlichen Nahverkehrs wird die kommunale Verordnung „Bus@Stroossen“ zur Festlegung des Preises für die Nutzung dieser kommunalen Dienstleistung obsolet.

Der „Bus@Stroossen“ wird demnächst durch einen Elektrobus ersetzt um diese kommunale Dienstleistung, die jetzt gratis ist, weiterhin anzubieten.

Auf Anfrage von Gemeinderatsmitglied Laurent Glesener (DP) teilt der Schöffe Nicolas Pundel (CSV) die Zahl der Nutzer für das Jahr 2019 mit, die bei 3.870 liegt und in den letzten Jahren stabil geblieben ist.

Nach Ansicht des Mitglieds des Gemeinderates Jean-Marie Dürrer (CSV) wäre es angebracht, den gesamten Bereich Verkehr zu überdenken und auf autonome Elektrofahrzeuge zu setzen, da es offensichtlich sei, dass die öffentlichen Verkehrsmittel nicht benutzt würden, wenn man sich zu Fuß zur Bushaltestelle begeben müsse. Diese Idee solle jetzt schon angedacht werden, damit sie in 20 oder 30 Jahren konkret umgesetzt werden könne.

Die Abgabenverordnung betreffend „Bus@Stroossen“ wird auf einstimmigen Beschluss gestrichen.

5. Genehmigung der Vereinbarung mit dem Staat bezüglich des Club Senior für das Jahr 2020

Der Schöffe François Gleis (CSV) stellt die Vereinbarung bezüglich des „Club Senior“ für das laufende Jahr vor. In dieser Vereinbarung werden die Bedingungen für den Betrieb des Seniorenclubs geregelt, die staatlichen Aufwendungen und die Kostenübernahme durch den Staat. Die geplanten Kosten, die vom Staat getragen werden sollen, belaufen sich auf 218.744 €.

Page 1
Gemeinderatssitzung vom
10. März 2020

Page 5
Séance du conseil communal du
10 mars 2020

Page 9
Communal Council meeting of
10 March 2020



LA COMMUNE DE STRASSEN

Imprimé sur papier recyclé



Alle Dokumente werden den Interessenten im Rathaus zur Verfügung gestellt und können im Internet unter www.strassen.lu eingesehen werden.

Bürgermeister Gaston Greiveldinger (LSAP) erläutert die **Hauptthemen**, die der Neufassung des am 27. Februar 2019 vorgelegten PAG-Entwurfs zugrunde liegen und stellt die **Änderungsvorschläge** vor, die das Schöffengericht unter Berücksichtigung der verschiedenen staatlichen Stellungnahmen und der Beschwerden erarbeitet hat.

1) Bauerwartungsland

(« zone d'aménagement différé » ZAD)

In seiner Stellungnahme zum PAG und dessen Auswirkungen auf die Umwelt vom 12. Juni 2019 (Kapitel Verbrauch/Bodenschutz - S.6 ff.) befindet der Umweltminister das im ursprünglichen PAG-Entwurf vorgesehene Verstädterungspotenzial als zu groß. Er empfiehlt, den für das gesamte Gemeindegebiet festgelegten Richtwert von 59 ha für den Bezugszeitraum von 12 Jahren einzuhalten.

In dem PAG „Fassung vom 27. Februar 2019“ übersteigt die Summe der verstäderten Gebiete den vom Umweltministerium vorgegebenen Richtwert um 2,7 ha.

Der Bürgermeister fasst das Dilemma, in dem sich das Bürgermeister- und Schöffengericht befindet, kurz und bündig zusammen:

- Einerseits sind die ZADs, die Gebiete mit zurückgestellter Erschließung, das einzige Mittel, um die kommunale Entwicklung schriftweise voranzutreiben und der Forderung gerecht zu werden, öffentliche Infrastrukturen zu bauen, bevor ein intensiver Ausbau der Gemeinde erfolgt.

- Andererseits wird der Gemeinde Strassen die Rolle einer vorrangigen Gemeinde zugewiesen, wenn es darum geht, Abhilfe für den akuten Wohnungsmangel zu schaffen.

Der Bürgermeister erklärt, dass die überlagerten Zonen einem vorübergehenden Bau- und Erschließungsverbot unterliegen. Ihre Urbanisierung soll auf lange Sicht erfolgen. Ein ZAD, also eine Einteilung als Gebiet mit aufgeschobener Planung, kann jederzeit durch Beschluss des Gemeinderates aufgehoben werden, welcher dann ein Verfahren zur teilweisen Änderung des PAG einleiten muss.

Einerseits sprechen sich die Verwaltungsgerichte dafür aus, dass die vorläufige Sperrung von als ZAD eingestuft Grundstücken aufgehoben werden sollte, sobald auf Gemeindeebene ein Mangel an

Grundstücken für Bau und Ausbau tatsächlich spürbar wird.

Andererseits verweist das Verwaltungstribunal darauf, dass „die Wandlungsfähigkeit zum Wesen der PAG gehört, um so auf die im Laufe der Zeit wechselnden Zwänge zu reagieren, die sowohl den städtebaulichen Aspekt der Erschließung von Agglomerationen als auch den politischen Aspekt des Zusammenlebens auf dem Gemeindegebiet betreffen“, und dass „die kommunalen Behörden durch die Einstufung eines Standortes als ZAD die künftige Entwicklung (...) des Gemeindegebietes in vernünftiger Weise lenken können“.

Angesichts dieses Dilemmas schlägt das Bürgermeister- und Schöffengericht vor, einerseits der Stellungnahme des Umweltministeriums Folge zu leisten und auf eine Erweiterung des Baulandperimeters in der Zone „Pottem/Bolleschmuer - Teil 4,“ und in der Zone „rue des Carrières - Teil 2“, die jetzt als Landwirtschaftszone eingestuft ist, zu verzichten und andererseits **mehrere ZADs aufzuheben**, insbesondere

- rue des Carrières - Teil 1,
- Bolleschmuer - Nord, wo aufgrund einer Beschwerde eine spezifische „Hotel“-Zone eingerichtet werden soll,

- Pescher 5 und 6B, wobei der nördliche Ausgang des PAP Pescher 6 im grafischen Teil des PAG eingetragen ist,

- Schleidberg, wo die Zone an die Grenze des Agglomerationsperimeters angepasst wird,

- Rue du Cimetière mit Schaffung einer Sonderverwaltungszone

- Der nördliche Teil von Huefflach,

- Rue Mathias Goergen Süd, ein Gebiet, das sich durch seine zentrale Lage innerhalb des Perimeters auszeichnet

- auf die Erweiterung des Perimeters zu verzichten (siehe Stellungnahme des Umweltministeriums) und unter anderem die Einteilung in Zonen der „rue des Carrières - Teil 2“ ad acta zu legen, die in der „Fassung vom 27. Februar 2019“ als NQ (« nouveau quartier ») in ZAD bezeichnet wurde.

Der Bürgermeister stellt klar, dass in der Fassung vom 27. Februar 2019 die bereits verstäderte oder zu verstäderte Gesamtfläche den vom Umweltministerium angegebenen Orientierungswert um 2,7 ha übersteigt.

In der Fassung vom 10. März 2020 übersteigt die Flächenbilanz den Richtwert um 4,7 ha.

2) NQ rue du KIEM

Die geplante Einstufung der Rue du Kiem als « Nouveau Quartier (NQ) » hat bei den Bewohnern der Rue du Kiem großen Widerstand hervorgerufen, insbesondere in Bezug auf folgende Punkte:

- Die verpflichtende vorherige Ausarbeitung eines PAP (Teilbebauungsplans) mit der Verpflichtung zur Übertragung von 25% des Grundstückes,
- Die von den Bauträgern bemängelte Einschränkung der Handlungsfähigkeit, die sich insbesondere daraus ergibt, dass sie den Eigentümern ausgeliefert sind, die sich gegen die Ausarbeitung eines PAP sträuben,
- Die Tatsache, dass ein PAP vorgelegt werden muss wird als ein Wertverlust der Liegenschaft angesehen,
- Die Neuordnung des Kiem wird als Enteignung empfunden und stellt einen tiefen Einschnitt ins Eigentumsrecht dar (Artikel 16 der Verfassung),
- Es wird eine Änderung der Einstufung der Rue du Kiem als neuer Ortsteil « nouveau quartier » (NQ mit PAP) in « quartier existant » also bestehender Ortsteil (QE ohne PAP) gefordert.

Nach Ansicht des Bürgermeister- und Schöffengerichts ist für den westlichen Teil der Rue du Kiem ein Einstufung als NQ mit Ausarbeitung eines PAP das beste Planungsinstrument, um die Neugestaltung der großen Flächen durchzuführen, im Zuge derer folgende Maßnahmen umgesetzt werden müssen:

- ein besseres Management der Verkehrsströme durch eine Neuordnung des Straßennetzes,

- eine tiefgreifende Umgestaltung der Zonierungen, welche derzeit das jeweilige Bauland in Industrie- und Wohnzonen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) unterteilen,

- einen organisierten Zugang zu den verfügbaren Baugrundstücken zwischen der Route d'Arlon und der Rue du Kiem - Nord.

Bei der Diskussion mit den Beschwerdeführern stellt sich die Frage, wie eine Übereinstimmung zwischen der angestrebten Zweckbestimmung und den Interessen von Einzelpersonen erreicht werden kann. Kann man ein NQ mit PAP für bereits bebaute Gebiete vorschreiben? Sollte man die NQ mit PAP nicht jenen Zonen vorbehalten, die noch nicht oder nur teilweise verstädert sind?

Die Rechtsprechung stellt klar, dass der NQ mit PAP dem gemeinen Recht entspricht, während QE ohne PAP die Ausnahme bildet. Ein PAG wird in der Form eines PAP-NQ aufgestellt, während der PAP-QE die regulatorischen Bestimmungen des PAG spezifiziert und umsetzt. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, in ihren PAGs Grundstücke oder Gruppen von Grundstücken definieren, die eine urbanisierte Zone bilden, für die ein PAP-QE erstellt werden muss. Das Verwaltungstribunal kommt zu dem Schluss, dass die Entscheidung, QE-Zonen zu definieren, in den Ermessensbereich des Gemeinderates fällt, insofern als die Gemeinden die Möglichkeit, aber nicht die Pflicht haben, solche Zonen in ihrem PAG zu definieren. Deren Ausweisung ist daher eine politische Möglichkeit, über die allein der Gemeinderat zu befinden hat.

Der Bürgermeister schlägt daher dem Gemeinderat vor, bei der Grundidee zu bleiben, die für die Umsetzung dieser auf lange Sicht angelegten Umgestaltung dieses großen Bereiches festgehalten wurde, jedoch eine Reihe von Änderungen an dem PAG in seiner Fassung vom 27. Februar 2019 vorzunehmen. Dies sind unter anderem:

- Eine Verringerung der maximalen Wohndichte, indem die Zahl der Einfamilienhäuser erhöht wird,

- Die teilweise Änderung des NQ in QE - HAB2 entlang der Rue du Kiem, so wie von den Beschwerdeführern gefordert.

3) NQ Rue de la CHAPELLE, 8 -16

Im PAG « Fassung vom 27. Februar 2019 » wird diese große Wohnsiedlung als NQ-Zone mit PAP eingestuft. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass sich im Falle eines Wiederaufbaus des Gebäudes der Wert der Anteile der Miteigentümer erheblich reduzieren würde, wobei die nutzbare Fläche auf diesem Grundstück deutlich geringer wäre als die aktuell vorhandene (die derzeit 67 Parzellen würden auf 25 bzw. 45 Parzellen reduziert), was eine Gefährdung der Interessen der Miteigentümer darstelle. Außerdem würde der geplante Bau einer Entlastungsstraße, um die Parzelle in der Rue de la Chapelle mit den zwischen der Route d'Arlon und der Rue des Romains gelegenen Vierteln zu verbinden, die Ruhe und Lebensqualität der Eigentümer stark beeinträchtigen. Gleiches gelte für eine öffentliche Grünanlage, die zu Lärmbelästigung sowie zu Menschenansammlungen sowohl tagsüber als auch nachts führen würde...

Um dem Anliegen der Beschwerdeführer Rechnung zu tragen, schlägt das Bürgermeister- und Schöffengericht dem Gemeinderat vor, den PAG in seiner Fassung vom 27. Februar 2019 zu ändern und diesen großen Wohnsiedlungsbereich als QE 2 einzustufen.



Die Einstufung für das Gebiet zwischen der südlichen Seite der Route d'Arlon und dem Wohnkomplex 8-16 Rue de la Chapelle bleibt weiterhin bei NQ und wird als MIX-u ausgewiesen. Außerdem wird es eine neue Zufahrt von der Rue de la Chapelle aus geben.

4) POTTEMT - BOLLESCHMUER

Aufgrund der Forderungen der Beschwerdeführer aus der Rue du Bois bezüglich

- der Anlage eines Parks mit einem an ihre Gärten angrenzenden Fahrradweg,
- der Reduzierung der Baumassenzahl (« CUS ») auf 0,7 bei einer maximalen Wohndichte (« DL ») von 25 Wohnungen pro ha,
- der Einstufung der gesamten Zone Pottemt - Bolleschmuer als Bauerwartungsland (ZAD),

schlägt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium vor, den PAG in seiner Fassung vom 27. Februar 2019 zu ändern und den großen zentralen rechteckigen Bereich Pottemt - Bolleschmuer als ZAD - NQ HAB2 einzustufen und die Grundstücke hinter ihren Häusern als ZAD - NQ HAB1.

5) Einrichtung eines VERKEHRSKNOTENPUNKTES - BÄTISELF

Das Verkehrsministerium bringt sich in den PAG-Entwurf mit seiner Forderung ein, bei der Planung die Möglichkeit vorzusehen, in Zukunft auf den großen Flächen Bätiself - Garage Losch - Schumann einen Verkehrsknotenpunkt Tram-Bus zu errichten.

Die doppelte Tramlinie wird den künftigen Verkehrsknotenpunkt Bätiself über den Boulevard de Merl, das Centre Hospitalier (CHL) und die Route d'Arlon (Richtung Luxemburg) fahren. Dieses Vorhaben erfordert eine beträchtliche Erhöhung der CUS- und DL-Koeffizienten für diesen Bereich, der in der Fassung vom 27. Februar 2019 als NQ eingestuft ist.

Aus den Unterredungen mit dem Verkehrsminister geht hervor, dass der Ad-hoc-Gesetzesentwurf noch vor Ende der Legislaturperiode in der Abgeordnetenkammer eingebracht werden soll.

Da diese Beschwerde eine substantielle Neueinstufung der Grundstücke betrifft und zu einem Zeitpunkt des Verfahrens auftritt, wo die direkten Anwohner weder unterrichtet noch in ihrer Meinung gehört werden können, schlägt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium dem Gemeinderat vor, die ursprünglich in der "Fassung vom 27. Februar 2019" vorgesehene Einstufung als NQ für diese Zone beizubehalten und kurzfristig eine punktuelle Änderung des neuen PAG vorzunehmen, der aus dem laufenden Verfahren hervorgeht. Durch eine nachträgliche, punktuelle Änderung des neuen PAG werden die Rechte und Interessen der Anwohner in vollem Umfang gewahrt.

6) GESCHÜTZTE GEBÄUDE

Um einen umfassenderen Schutz ihres Kulturerbes zu gewährleisten, hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der « Commission des Sites et Monuments » eine Liste von Gebäuden erstellen lassen, die auf nationaler Ebene schutzwürdig sind. Der Schutz betrifft „zu erhaltende Bauwerke“, „kleines Kulturerbe“, „zu erhaltende Lichtraumprofile und Ausrichtungen“.

Diese Gebäude erfüllen ein oder mehrere Kriterien wie z.B. Authentizität, Seltenheit, architektonische Bedeutung, Zeugnis der nationalen, lokalen, industriellen oder religiösen Geschichte...

Die staatliche Planungskommission führt in ihrer Stellungnahme, Anhang 2, 62 Gebäude auf, die des kommunalen Schutzes würdig sind:

- Route d'Arlon : 36, 40, 59, 88 (Hauptgebäude), 90, 92, 122 (Hauptgebäude), 151, 155 (Hauptgebäude),

174, 180, 181 (Hauptgebäude und Scheune), 227, 249, 341

- Chaussée Blanche: 10, 12
- Rue du Bois: 12 (ohne Garage), 14, 20, 22 (Hauptgebäude)
- Rue des Carrefours: 3 (Hauptgebäude + Fragment eines Wegkreuzes), 3 (landwirtschaftliche Nebengebäude auf der Südseite = G), 5 (= G), 7, Xaviershaff 57+57a+57b (3 Gebäude, Umfassungsmauer), 65 (historisches Gebäude, Verlängerung der Umfassungsmauer des Xaviershaffs)
- Rue de l'Église : 6
- Rue du Kiem : 2, 4
- Flurbezeichnung „Strassergrund“: Pumpwerk
- Rue des Prés : 2, 4, 38 (Bauernhof + Umfassungsmauer)
- Reckenthal: 11, 13, 15, 53, 121 (Hauptgebäude, Anbau mit zwei Jochen), 121 (westlicher Seitenanbau), 123 (Hauptgebäude), 129, 153 (umgenutzter Anbau)
- Rue des Romains: 26, 29 (Fragment eines Wegkreuzes), 31+33 (Hauptgebäude), 63, 71, 72, 73, 79, 91, 98+100, 103, 105 (Hauptgebäude), 105 (angrenzender Anbau), 111, 144, 150 (ohne hintere Anbauten), 158 (Hauptgebäude), 158 (angrenzender Anbau)

Die staatliche Kommission ist der Ansicht, dass das in Artikel 2 des oben genannten geänderten Gesetzes vom 19. Juli 2004 festgelegte Ziel der Wahrung des Kulturerbes nicht erreicht wurde. Die wenigen Gebäude, die unter kommunalen Schutz gestellt wurden, stellen in der Tat nur ein zaghafte Ansatz dar.

Der Bürgermeister bedauert die fehlende Begründung seitens der staatlichen Planungskommission und der « Commission des Sites et Monuments » in Bezug auf die einzelnen Gebäude. Falls die von der staatlichen Planungskommission aufgeführten Gebäude unter den gegenwärtigen Bedingungen unter Schutz gestellt werden, sei mit Schadensersatzforderungen der Beschwerde führenden Eigentümer zu rechnen. Außerdem will man nicht, dass die Eigentümer gezwungen werden, während der zweiten Phase der Beschwerdefrist, die mit 15 Tagen wesentlich kürzer ist als die erste, eine Beschwerde beim Minister einzureichen.

Wichtig ist dabei zu betonen, dass die Entscheidung der Gemeindeverwaltung, für bestimmte Bauten eine Schutz-Grunddienstbarkeit vorzusehen, nur nach angemessener Abwägung erfolgen kann, bei der die Verhältnismäßigkeit zwischen den vorgesehenen Grunddienstbarkeiten und dem Gemeinwohl, das zu einer Einschränkung des Eigentumsrechts führt, zu berücksichtigen ist. Daher legt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium großen Wert darauf, die Situation unter Bezugnahme auf stichhaltige Begründungen zu beurteilen.

Sobald eine vollständige Begründung für den Schutz einzelner Gebäude seitens der Behörden vorliegt, wird auf dieser Grundlage eine punktuelle Änderung des PAG ausgearbeitet, der sich aus dem laufenden Verfahren ergibt, um den Schutz schützenswerter Gebäude in angemessener Weise zu gewährleisten und den Betroffenen die vollen, gesetzliche festgelegten Beschwerdefristen für die Geltendmachung von Ansprüchen einzuräumen.

Da diese Forderung seitens der staatlichen Kommission zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem das Verfahren weder eine Unterrichtung der direkten

Anwohner noch eine Anhörung ihrer Meinung zulässt, schlägt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium dem Gemeinderat vor, die ursprüngliche Einstufung dieser Gebäude beizubehalten.

7) ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE für den schriftlichen Teil des PAG

Der Bürgermeister legt dem Gemeinderat mehrere Änderungsvorschläge bezüglich der Anzahl der Einfamilienhäuser vor.

- Einfamilienhäuser in HAB-1

Die Wohnzone HAB-1 ist für Einfamilienhäuser vorgesehen.

Für jeden NQ – PAP in HAB-1-Zone sind mindestens 50% der Wohnungen Einfamilienhäuser.

Für jeden NQ – PAP in HAB-1-Zone beträgt die für Wohnzwecke vorzusehende Bruttofläche mindestens 90%.

- Einfamilienhäuser in HAB-2

Im schriftlichen Teil des PAG-HAB2 ist ein Mindestanteil von 15% an Einfamilienhäusern für die Gesamtzahl von Wohnungen vorzusehen.

Ausgenommen davon sind bestimmte „weiterhin gültige PAPs“ und Bereiche, die aus stadtplanerischen Erwägungen nicht für einen derart hohen Anteil an Einfamilienhäusern geeignet sind.

- Einfamilienhäuser in MIX-U und MIX-V

Im schriftlichen Teil des PAG MIX-U und MIX-V ist ein Mindestanteil von 5% an Einfamilienhäusern auf die Gesamtzahl von Wohnungen vorzusehen.

Ausgenommen davon sind bestimmte „weiterhin gültige PAPs“ und Bereiche, die aus stadtplanerischen Erwägungen nicht für einen derart hohen Anteil an Einfamilienhäusern geeignet sind.

Im schriftlichen Teil des PAG-Entwurfs für die Zonen NQ-MIX-U und NQ-MIX-V ist ein Mindestprozentsatz an Flächen vorzusehen, die anderen Funktionen als dem Wohnen gewidmet sind.

8) ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE für den Teil QE - PAP

- QE1 – PAP Wohnviertel
Jeder Baukörper muss einen vorderen Abstand von mindestens 3m und höchstens 6m einhalten.

- QE1 – PAP Wohnviertel
Die Zahl der Untergeschosse ist auf 1 Ebene begrenzt.

- QE2 – PAP Städtischer Raum
Jeder Baukörper, welcher nicht entlang der Route d'Arlon liegt, muss einen vorderen Abstand von mindestens 3 m und höchstens 7 m einhalten.

- QE2 - PAP
Alle freistehenden Baukörper müssen einen hinteren Abstand von mindestens 12 m und alle unterirdischen Baukörper einen hinteren Abstand von 4,50 m einhalten.

- QE2 - PAP
Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal 105 Wohnungen / ha Netto-Bauland begrenzt.

- QE3 - PAP BEP

- Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal 105 Wohnungen / ha Netto-Bauland begrenzt.

- QE2 - PAP
Zu den Zimmern, die für den längeren Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, gehören Wohn-, Spiel- und Arbeitsräume sowie Schlafzimmer.

Auch Büros, Verkaufsräume und Werkstätten gelten

als Räume, die für den längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Theatersäle, Kinosäle, Bars und Diskotheken gelten nicht als Räume, die für den längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

9) ENTWICKLUNGSPOTENZIAL des PAG 2020

Zum Abschluss seiner Präsentation stellt der Bürgermeister das geplante Entwicklungspotenzial des PAG für die Referenzperiode 2020-2032 vor.

Ende 2019 liegt die Einwohnerzahl bei 9.600. Bei voller Ausschöpfung des Entwicklungspotenzial wird Strassen eine Einwohnerzahl von ± 15.000 erreichen. Der aktuell noch gültige alte PAG bietet eine Gesamtkapazität von 18.000 Personen.

PAG Fassung 27.02.2019

Bruttofläche (ha)	Einwohner
QE	216
NQ	149
GESAMT	365
Zuwachs:	15247

PAG Fassung 10.03.2020

Bruttofläche (ha)	Einwohner
QE	219
NQ	136
GESAMT	355
Zuwachs:	14366

Gemeinderatsmitglied Jean-Marie Dürrer (CSV) dankt dem Bürgermeister für die gute Präsentation und bringt seine Irritation darüber zum Ausdruck, dass die Tramlinie nicht bis Mamer weitergeführt wird. Er ist auch der Ansicht, dass die zu schützenden Häuser aus dem PAG entfernt werden sollten.

Gemeinderatsmitglied Betty Welter-Gaul (LSAP) dankt Bürgermeister Gaston Greiveldinger, den Mitgliedern des Schöffenrates und allen, die an der Ausarbeitung dieses PAG-Dokuments mitgewirkt haben.

In sieben einzelnen Abstimmungen genehmigt der Gemeinderat einstimmig:

- die vom Schöffenrat aufgrund der Stellungnahme der Planungskommission vorgeschlagenen Änderungen
- die aufgrund von Beschwerden vorgeschlagene Änderungen
- die Änderungsvorschläge für den schriftlichen und grafischen Teil des PAG
- die Änderungen an „bestehenden Ortsteilen“ (QE) auf Grundlage der Anmerkungen der Bewertungsgruppe
- die Änderungen an „bestehenden Ortsteilen“ (QE) auf Grundlage der vorgebrachten Beschwerden
- Abstimmung über sämtliche "bestehenden Ortsteile" (QE) im PAG
- Abstimmung über die Korrektur von materiellen Fehlern

Der Bürgermeister zeigt sich hocherfreut über die einstimmige Annahme des PAG « Fassung vom 10. März 2020 ».

Er fügt hinzu dass während eines Telefongesprächs das krankheitsbedingt abwesende Gemeinderatsmitglied Martine Dieschburg-Nickels (DP), in eigenem Namen und auch im Namen der gesamten DP-Fraktion ihre Unterstützung für diesen PAG-Entwurf zum Ausdruck gebracht hat.

Séance du conseil communal du 10 mars 2020

Ordre du jour

1. Approbation des procès-verbaux des séances du 18 décembre 2019 et du 8 janvier 2020
2. Approbation d'un contrat de bail avec l'État
3. Approbation d'une convention dans le cadre du PAP Biekesbiërg-Luxenergie
4. Suppression du règlement-taxe relatif au Bus@Stroossen
5. Approbation de la convention avec l'État relative au Club Senior pour l'année 2020
6. Approbation de la convention avec l'État et l'Office Social relative à l'Office Social pour l'année 2020
7. Approbation de la convention avec l'État et l'Office Social dans le cadre de la mission de l'ARIS (Agents régionaux d'inclusion sociale) pour l'année 2020
8. Urbanisme :
 - a) Décision du conseil communal dans le cadre de la procédure d'adoption du nouveau Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Strassen conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relatif à l'aménagement communal et au développement urbain.
 - b) Décision du conseil communal dans le cadre de la procédure d'adoption des projets d'aménagement particuliers « Quartier existant » conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relatif à l'aménagement communal et au développement urbain.

Présents

Bourgmestre Gaston Greiveldinger (LSAP) ; 1^{er} échevin Nicolas Pundel (CSV) ; 2^e échevin François Gleis (CSV) ; Conseillers : Maryse Bestgen-Martin (déi Gréng), Nicole d'Angelo (LSAP), Jean-Marie Dürrer (CSV), Laurent Glesener (DP) (jusqu'au 7^e point de l'ordre du jour), Jean-Claude Roob (LSAP), Betty Welter-Gaul (LSAP) ; Secrétaire : Christian Muller

Absents (excusés)

Claire Remmy (déi Gréng) (excusée) ; Léandre Kandel (DP) (Art.20), Marc Fischer (DP) (raisons professionnelles et Art.20) ; Laurent Glesener (DP) (Art. 20, à partir du 8^e point de l'ordre du jour) Martine Dieschburg-Nickels (DP) (maladie).

1. Approbation des procès-verbaux des séances du 18 décembre 2019 et du 8 janvier 2020

Les neuf membres présents du conseil communal signent les procès-verbaux des séances du 18 décembre 2019 et du 8 janvier 2020.

2. Approbation d'un contrat de bail avec l'État

Dans le cadre des travaux de transformation sur le terrain du Tir à l'Arc, la direction suivie par les flèches a été modifiée pour des raisons de sécurité. Pour l'installation de cette zone de sécurité, la commune de Strassen loue un terrain jouxtant le hall Marcel Balthasar de 47,58 ares à l'Administration des Ponts et Chaussées pour la somme de 500 €/an. Le contrat de bail porte sur une durée de neuf ans et est approuvé par tous les conseillers.

3. Approbation d'une convention dans le cadre du PAP Biekesbiërg-Luxenergie

Le bourgmestre Gaston Greiveldinger (LSAP) présente la convention liée au Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Biekesbiërg » à signer entre « Luxenergie » et la commune de Strassen relatif à l'aménagement d'une centrale de cogénération avec les ateliers et les bureaux indispensables à la production et l'exploitation commerciale.

La convention règle les conditions de réalisation du bassin de rétention d'eau tout comme des infrastructures publiques à céder gratuitement à la commune. Cette cession exempte de soulte porte sur 58,95 ares soit 25,14 % de la surface totale. Un chemin d'accès particulier pour la livraison des pellets est planifié. La conclusion de la présente convention et la cession de terrain gratuite seront préalables à la délivrance d'une autorisation de bâtir.

Tous les conseillers sont d'accord avec cette convention.

4. Suppression du règlement-taxe relatif au Bus@Stroossen

Avec l'introduction du transport public gratuit, le règlement communal « Bus@Stroossen » réglant le prix de l'utilisation de ce service communal devient obsolète.

Le « Bus@Stroossen » sera remplacé très bientôt par un bus électrique et continuera, comme par le passé, à assurer ce service communal dorénavant gratuit.

Sur demande du conseiller Laurent Glesener (DP), l'échevin Nicolas Pundel (CSV) signale 3.870 utilisateurs en 2019, chiffre resté stable ces dernières années.

Pour le conseiller Jean-Marie Dürrer (CSV), il serait opportun de repenser tout le trafic et d'agir en misant sur des voitures électriques autonomes, puisque les personnes n'utilisent manifestement pas le transport

public si elles sont forcées de se rendre à pied à l'arrêt de bus. On devrait lancer cette idée déjà maintenant pour qu'elle puisse fonctionner dans 20 ou 30 années.

Le règlement concernant « Bus@Stroossen » est supprimé unanimement.

5. Approbation de la convention avec l'État relative au Club Senior pour l'année 2020

L'échevin François Gleis (CSV) présente la convention concernant le « Club Senior » pour l'année en cours. Cette convention règle les conditions de fonctionnement du club pour seniors, les charges de l'État et la reprise des frais par l'État. Les frais prévus et à charge de l'État se montent à 218.744 €.

La convention est approuvée unanimement.

6. Approbation de la convention avec l'État et l'Office Social relative à l'Office Social pour l'année 2020

Après ses remerciements pour tous les collaborateurs de l'Office Social, l'échevin social François Gleis (CSV) présente la convention actuelle entre l'État et l'Office Social pour 2020.

En tenant compte des frais de personnel d'un montant de 214.021.83 €, les frais totaux de l'Office social se chiffrent à 307.383,46 € qui sont repris pour moitié par la commune de Strassen et pour moitié par l'État. Au nom du DP, le conseiller Laurent Glesener (DP) remercie l'Office social et sa présidente Betty Welter (LSAP) pour le bon travail fourni et s'interroge si les moyens financiers sont suffisants.

L'échevin François Gleis (CSV) explique qu'en 2019 on a travaillé sur 217 dossiers et reçu 550 visiteurs au bureau.

La conseillère Betty Welter-Gaul (LSAP) et présidente de l'Office social, souligne l'importance de l'Office social. Elle compare ainsi le budget calculé des ménages par rapport au salaire social minimum. Une autre préoccupation des offices sociaux consiste à apporter une aide lors de la rédaction de diverses demandes, d'où le nombre important de visiteurs dans le bureau de l'Office social.

Elle note en outre que 29 des 30 offices sociaux se sont regroupés dans une « Entente », qui demande l'embauche d'un agent à plein temps. Cet interlocuteur devra rester en contact permanent avec le ministère. Cette convention est approuvée à l'unanimité.

7. Approbation de la convention avec l'État et l'Office Social dans le cadre de la mission de l'ARIS (Agents régionaux d'inclusion sociale) pour l'année 2020

Une autre convention présentée par l'échevin François Gleis (CSV) concerne la mission des ARIS (Agents régionaux d'inclusion sociale), dont les frais d'un montant total de 47.503,16 € sont repris intégralement par l'État.

Dans ce contexte, la conseillère Betty Welter-Gaul (LSAP) explique qu'il s'agit de personnes bénéficiant du REVIS (Revenu d'inclusion sociale), qui ne sont pas encore prêtes pour le premier marché du travail et qui sont donc occupées au deuxième marché du travail. À Strassen, un total de 37 personnes sont encadrées de cette manière.

La convention est approuvée unanimement.

8. Urbanisme :

a) **Décision du conseil communal dans le cadre de la procédure d'adoption du nouveau Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Strassen conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relatif à l'aménagement communal et au développement urbain.**

b) **Décision du conseil communal dans le cadre de la procédure d'adoption des projets d'aménagement particuliers « Quartier existant » conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relatif à l'aménagement communal et au développement urbain.**

Le bourgmestre Gaston Greiveldinger (LSAP) présente les propositions de modification du projet de PAG de la commune de Strassen mis en orbite le 1^{er} mars 2019. Ce projet de PAG « version 10 mars 2020 » modifié est donc soumis au 2^e vote du conseil communal.

Établir un PAG correspond à un exercice très complexe. Il s'agit d'une œuvre de longue haleine qui nécessite un véritable travail de bénédictin. Depuis le milieu des années 2010, les travaux d'élaboration se sont intensifiés et un nouveau concept de développement s'est mis progressivement en place à partir d'un scénario précis qui accentue :

- un pôle de développement économique le long de la route d'Arlon,
- différentes typologies d'habitat,
- l'aménagement d'équipements publics,





- la création d'un centre de Strassen,
- les zones d'aménagement différé,
- Strassen 2030,
- la mobilité,
- les paysages.

Le bourgmestre Gaston Greiveldinger remercie tous ceux qui ont très activement collaboré à la mise au point de ce document volumineux notamment les bureaux d'études, MM. Marc Urbing et Luc Reisdorffer du service technique communal et le secrétaire communal M. Christian Muller.

Le débat public fut lancé le 27 juillet 2017 lors d'une grande séance d'information au Centre Barblé. Ce lancement de l'élaboration du projet de PAG fut complété par une réunion publique sur la présentation des schémas directeurs définitifs le 11 juillet 2018 et la mise à disposition de tous les documents (versions numérique et imprimée) aux membres du conseil communal à partir 18 janvier 2019.

Le bourgmestre fait référence à la tenue de 9 « workshops » publics incitant la population à s'impliquer directement dans l'établissement du nouveau PAG. À part les très nombreuses réunions de travail avec les bureaux d'études et le service technique communal, une trentaine d'entrevues du collège des bourgmestre et échevins avec les conseillers communaux réunis en « commission des grands projets » visaient à adopter une position consensuelle.

En résumé, l'élaboration du PAG se réalisait en plusieurs étapes :

- les travaux préparatoires entrepris par le collège des bourgmestre et échevins et le service technique,
- l'élaboration des schémas directeurs par le collège des bourgmestre et échevins, du conseil communal et de la population. La participation active de la

population intéressée aboutissait à la formulation de nombreuses suggestions qui étaient intégrées dans la version définitive des schémas directeurs qui forment les fondamentaux du PAG,

La 1^{re} mouture du PAG, publiée sur internet et tenue à la disposition des résidents en la mairie, est soumise au vote du conseil communal le 27 février 2019 et la mise en procédure est fixée au 1er mars 2019. La réunion publique prévue par la loi 2004 est tenue le 6 mars 2019 au Centre Barblé.

Cette mise en procédure du PAG constitue d'une part la base de discussion pour aboutir à un aménagement sensé et bien adapté de notre territoire communal et d'autre part une démarche positive qui apporte de nombreuses améliorations au projet de PAG du 27 février 2019.

Cette procédure participative, telle qu'elle est prévue par la loi, permet au collège des bourgmestre et échevins d'apporter un grand nombre d'améliorations à la première mouture du projet.

Les améliorations aboutissent à de nombreuses propositions de modification du projet de PAG présenté le 27 février 2019 et ont comme source :

- d'une part les **avis étatiques** émanant
 1. de la commission d'aménagement pour le PAG (8 mai 2019)
 2. de la cellule d'évaluation pour les PAP-QE (6 juin 2019)
 3. du Ministère de l'Environnement pour la SUP (12 juin 2019)
 4. du Ministère de l'Environnement pour le PAG (12 juin 2019)

- d'autre part les 137 **réclamations** émanant des personnes intéressées directes. Les réclamants, même tous les signataires de plusieurs lettres

en chaînes, sont entendus entre le 8 juillet et le 5 décembre 2019 par le collège des bourgmestre et échevins. Le collège échevinal ne percevait ces réclamations nullement comme objections au projet de PAG, mais plutôt comme des apports positifs qui très souvent ont pu être menés à des positions consensuelles. Un très grand nombre d'améliorations sont ainsi apportées au projet de PAG et sont intégrées dans la mouture définitive du PAG soumise au vote du conseil communal le 10 mars 2020.

Le bourgmestre relate que lors de toute la planification du PAG, des tiraillements continuels auxquels le collège échevinal était assujéti rendirent l'établissement du PAG maintes fois difficile. Ainsi devait-on expliquer à d'aucuns que la confection d'un nouveau PAG n'est pas comparable à un concert à la demande et qu'il n'appartient pas au collège échevinal de faire le bonheur ou le malheur des requérants.

Lors de l'élaboration du PAG, le collège échevinal se voit attribuer un rôle pivot dans la gestion d'un dossier technique et à la fois politique d'aménagement du territoire communal :

- comment créer un nouveau Strassen et réussir la transition entre une commune à caractère anciennement rural et une urbanisation croissante et galopante ?
- Comment doter Strassen d'une nouvelle échelle et d'une nouvelle identité ?

Cette mutation place le collège échevinal dans le champ de tension entre maintien du statu quo versus réorganisation et restructuration.

Ainsi, le collège échevinal doit assumer toutes ses responsabilités et répondre aux défis qui lui sont lancés :

- créer les infrastructures publiques préalables à toute affluence de nouveaux habitants,
- mettre en œuvre le projet « Stroossen 2030 »,

- créer un centre repérable,
- diminuer les effets négatifs provoqués par le morcellement et le découpage d'habitats,
- préserver les espèces et les biotopes,
- promouvoir la mobilité douce,
- prioriser les transports collectifs,
- annuler les césures.

Le législateur fixe dans l'article 2 de la loi de 2014 portant aménagement du territoire communal les **objectifs** inhérents obligatoirement à tout nouveau PAG :

- respecter l'intérêt général,
- assurer des conditions de vie optimales par mise en valeur harmonieuse et durable de toutes les parties du territoire communal,
- veiller à une utilisation rationnelle du sol,
- garantir les objectifs économiques, écologiques et sociaux,
- promouvoir un développement harmonieux,
- utiliser rationnellement l'énergie,
- développer la mixité et la densification permettant d'améliorer la qualité de vie et la qualité urbanistique,
- respecter le patrimoine culturel communal et la protection de l'environnement,
- garantir la sécurité et la salubrité publiques.

L'application des dispositions de l'article 2 dans le nouveau PAG constitue l'étalon de valeur pour déterminer la qualité du projet et décidera de son approbation par les ministères tutélaires.

Il est fort à parier qu'en dépit de toutes ces considérations citées plus haut le présent projet de PAG, revisité et soumis au vote du conseil communal, ne constitue pas une panacée aux maux ou insuffisances constatés sur le territoire communal et suscitera encore des interrogations et des insatisfactions. Il subsistera sans doute des pierres d'achoppement, des problèmes de transition ... qu'il s'agira de résoudre. Le présent PAG n'est pas taillé dans la roche et sa refonte est envisageable tous les 6 ans. Des adaptations régulières ou périodiques pourront être opérées à tout moment pour redéfinir les objectifs et adapter le PAG aux exigences nouvelles.

Le bourgmestre insiste pour dire que la procédure d'approbation ne touche pas à sa fin avec le vote de la version du 10 mars 2020 par le conseil communal.

Dans les 8 jours qui suivent ce 2e vote, la décision est affichée pendant 15 jours et notifiée aux réclamants. Dans les 15 jours qui suivent l'affichage dans la commune, le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, lequel prend sa décision endéans 3 mois.

Les réclamations contre la version du 10 mars 2020 sont à adresser directement au Ministre de l'Intérieur dans les 15 jours suivant l'affichage.

Tous les documents seront tenus à la disposition des intéressés en la mairie et peuvent être consultés sur internet www.strassen.lu.

Le bourgmestre Gaston Greiveldinger (LSAP) précise les **grands thèmes** qui ont dominé la refonte du projet de PAG présenté le 27 février 2019 et présente les **propositions de modification** élaborées par le collège des bourgmestre et échevins pour faire suite aux différents avis étatiques et réclamations.

1) Les zones d'aménagement différé (ZAD)

Dans son avis sur le PAG et ses incidences environnementales du 12 juin 2019, au chapitre Consommation / Protection du sol (p.6 et suivante), le Ministre de l'Environnement juge trop important le potentiel urbanisé envisagé par le projet de PAG initial. Il préconise le respect de la valeur d'orientation fixée à 59 ha pour tout le territoire communal pour la durée de référence de 12 ans.

Pour le PAG « version du 27 février 2019 », la somme des surfaces urbanisées dépasse la valeur d'orientation imposée par le Ministre de l'Environnement de 2,7 ha.

Le bourgmestre résume succinctement le dilemme auquel le collège des bourgmestre et échevins doit faire face :

- D'une part, les ZAD constituent le seul moyen de **phaser** l'aménagement communal et de répondre à l'exigence de prioriser la mise en place des **infrastructures publiques** préalable à l'intensification de l'aménagement communal.

- D'autre part, la commune de Strassen se voit attribuer le rôle d'une **commune prioritaire** pour parer au manque de logements criant.

Le bourgmestre explique que les zones superposées sont frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles sont destinées à être urbanisées à long terme. Une ZAD pourra à tout moment être levée par décision du conseil communal qui doit alors lancer une procédure de modification partielle du PAG.

Les juridictions administratives d'une part prônent que le blocage temporaire des terrains classés en ZAD est appelé à être levé dès que la pénurie de terrains appelés à la construction ou à l'aménagement se fait effectivement sentir au niveau de la commune.

D'autre part, le Tribunal Administratif rappelle que « la mutabilité des PAG relève de leur essence même, consistant à répondre à des contraintes variables à travers le temps concernant à la fois les aspects urbanistiques de l'aménagement des agglomérations et le volet politique de la vie en commun sur le territoire communal » et « qu'en classant un site en ZAD, les autorités communales peuvent diriger de manière raisonnable le futur aménagement (...) » du territoire communal.

Placé devant ce dilemme, le collège des bourgmestre et échevins propose donc d'une part de suivre l'avis du Ministère de l'Environnement en renonçant à une extension du périmètre constructible dans la zone « Pottemt/Bolleschmuer - partie 4 » et dans la zone « rue des Carrières - partie 2 » classée dorénavant en zone agricole et d'autre part de **lever plusieurs ZAD** notamment

- rue des Carrières – partie 1,
- Bolleschmuer - Nord où une zone spéciale « hôtel » est à implanter sur base d'une réclamation,
- Pescher 5 et 6B où la sortie nord du PAP Pescher 6 est inscrite dans la partie graphique du PAG,
- Schleidberg où la zone est adaptée à la limite du périmètre d'agglomération,
- Rue du Cimetière avec création d'une zone spéciale administrative
- Hueflach partie nord,
- Rue Mathias Goergen sud qui est une zone se distinguant par sa centralité à l'intérieur du périmètre.
- de renoncer à l'extension du périmètre (cf avis du Ministère de l'Environnement) et de classer entre autres le zonage « rue des Carrières - partie 2 » désigné dans la version « version du 27 février 2019 » NQ placé en ZAD,

Le bourgmestre précise que dans sa version « version du 27 février 2019 » le total des surfaces déjà urbanisées ou destinées à être urbanisées dépasse la valeur d'orientation indiquée par le Ministère de l'Environnement par 2,7 ha.

Dans sa version « version du 10 mars 2020 », le bilan foncier dépasse la valeur d'orientation par 4,7 ha.

2) NQ rue du KIEM

Le classement projeté de la rue du Kiem en zone de nouveau quartier (NQ) a suscité de nombreuses oppositions de la part des résidents de la rue du Kiem et ont toutes trait à :

- L'obligation de réaliser un PAP préalable avec l'obligation de céder 25% du terrain,
- La restriction de la capacité d'agir déplorée par les promoteurs résultant notamment du risque d'être à la merci des propriétaires récalcitrants à l'élaboration d'un PAP,
- L'obligation de présenter un PAP est vue comme une perte de valeur du bien,
- La réorganisation du Kiem est pressentie comme une expropriation et constitue une entaille profonde dans le droit de propriété (art.16 de la Constitution),
- Le changement de classement de la rue du Kiem nouveau quartier (NQ avec PAP) en quartier existant (QE sans PAP) est exigé.

Le collège des bourgmestre et échevins estime que pour la rue du Kiem-ouest la classification en NQ avec

élaboration d'un PAP constitue le meilleur instrument de planification pour opérer la mutation des grands espaces appelant la mise en œuvre des mesures suivantes :

- une meilleure gestion des flux de circulation en opérant une réorganisation du tissu routier,
- un réaménagement profond des zonages qui voient aujourd'hui leur surface constructible partagée en zone industrielle et zone résidentielle (logements individuels ou collectifs),
- un accès organisé aux terrains à bâtir disponibles entre la route d'Arlon et la rue du Kiem - nord.

Les discussions avec les réclamants conduisent à s'interroger sur l'adéquation entre la finalité recherchée et les intérêts des particuliers. Peut-on imposer des NQ avec PAP pour des zones déjà urbanisées ? Ne faudrait-il pas réserver les NQ avec PAP aux seules zones non encore urbanisées ou seulement partiellement urbanisées ?

Les juridictions précisent que le NQ avec PAP est la forme de droit commun, tandis que le QE sans PAP constitue l'exception. Un PAG revêt la forme d'un PAP-NQ tandis que le PAP-QE précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG. Les communes peuvent toutefois définir dans leur PAG des terrains ou ensemble de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un PAP- QE est à élaborer. Le Tribunal Administratif conclut que la décision de définir des zones QE relève du pouvoir discrétionnaire du conseil communal dans la mesure où les communes disposent de la faculté, mais non point de l'obligation de définir telles zones dans leur PAG. La désignation relève donc d'une opportunité politique qui appartient au seul conseil communal.

Le bourgmestre propose donc au conseil communal de maintenir les idées directrices mettant en œuvre la mutation à long terme de ce grand espace tout en procédant à certains changements du PAG « version du 27 février 2019 » et d'apporter, entre autres, les modifications suivantes :

- La réduction de la densité de logement maximale en augmentant le nombre de logements de type unifamilial,
- Le changement partiel du NQ en QE - HAB2 le long de la rue du Kiem, tel qu'il est demandé par les réclamants.

3) NQ rue de la CHAPELLE, 8 -16

Le PAG « version 27 février 2019 » prévoit le classement de ce grand ensemble résidentiel en zone NQ avec PAP. Les réclamants estiment qu'en cas de reconstruction de l'immeuble, la valeur de la part des copropriétaires se trouverait nettement diminuée alors que la surface réalisable sur ce terrain serait nettement inférieure à celle existante (le nombre de 67 lots actuels passerait à 25 respectivement à 45 lots) ce qui équivaut à une mise en péril des intérêts des copropriétaires. De même, la réalisation projetée d'une voie de délestage pour relier la parcelle rue de la Chapelle aux quartiers situés entre la route d'Arlon et la rue des Romains constituerait une atteinte grave à la tranquillité et la qualité de vie des propriétaires tout comme la création d'un espace vert public impliquerait des nuisances sonores, des rassemblements diurnes et nocturnes...

Pour satisfaire à la requête des réclamants, le collège des bourgmestre et échevins propose au conseil communal de modifier le PAG « version 27 février 2019 » et de classer ce grand espace résidentiel en QE 2.

La zone sise entre la route d'Arlon côté sud et l'ensemble résidentiel 8-16, rue de la Chapelle restera classée en zone NQ et désignée MIX-u et bénéficiera d'un nouvel accès à partir de la rue de la Chapelle.

4) POTTEMT - BOLLESCHMUER

Face aux exigences de plusieurs réclamants de la rue du Bois ayant trait à

- la réalisation d'un parc avec piste cyclable adjacente à leurs jardins,
- la réduction des coefficients d'utilisation du sol (CUS) à 0,7 avec une densité de logement (DL) maximale de 25 logements par ha,
- le classement de toute la zone Pottemt - Bolleschmuer en ZAD,

le collège des bourgmestre et échevins propose de modifier le PAG « version 27 février 2019 » et de classer la grande surface centrale rectangulaire Pottemt - Bolleschmuer en ZAD - NQ HAB2 et les terrains à l'arrière de leurs maisons en ZAD - NQ HAB1.

5) Création d'un PÔLE D'ÉCHANGE - BÂTISELF

Le Ministère des Transports s'implique dans le projet de PAG pour demander l'aménagement permettant la réalisation future d'un pôle d'échange tram - bus sur les grands espaces Bâtiself - Garage Losch - Schumann.

La double ligne de tram rejoindra le futur pôle d'échange Bâtiself par le boulevard de Merl, le Centre Hospitalier (CHL) et la route d'Arlon (direction Luxembourg). Ce projet nécessite une augmentation substantielle des coefficients CUS et DL sur cette surface classée NQ dans la « version 27 février 2019 ».

Il ressort des entrevues avec Monsieur le Ministre des Transports que le projet de loi ad hoc sera déposé à la Chambre des députés avant la fin de la législature.

Cette réclamation portant sur un reclassement substantiel des terrains et intervenant à un stade où la procédure ne permet ni d'informer les riverains directs ni d'entendre leur avis, le collège des bourgmestre et échevins propose au conseil communal de maintenir pour cette zone le classement NQ initialement prévu dans la « version 27 février 2019 » et de procéder à court terme à une modification ponctuelle du nouveau PAG sorti de la procédure en cours. C'est par une modification ponctuelle ultérieure du nouveau PAG que les droits et intérêts des riverains seront pleinement sauvegardés.

6) IMMEUBLES PROTÉGÉS

Afin d'assurer la protection de son patrimoine de façon plus complète, la Commune, en coopération avec la Commission des sites et monuments, a fait établir une liste de bâtiments dignes de protection nationale. La protection concerne « les constructions à conserver », le « petit patrimoine » « les gabarits et alignements existants à conserver ».

Ces immeubles répondent à un ou plusieurs critères comme authenticité, rareté, importance architecturale, témoignage pour l'histoire nationale, locale, industrielle, religieuse ...

Dans son avis annexe 2, la Commission d'aménagement étatique énumère une liste de 62 immeubles construits dignes de protection communale :

- Route d'Arlon : 36, 40, 59, 88 (corps de logis), 90, 92, 122 (corps de logis), 151, 155 (corps de logis), 174, 180, 181 (corps de logis et grange), 227, 249, 341

- Chaussée Blanche : 10, 12



- Rue du Bois : 12 (sans garage), 14, 20, 22 (corps de logis)

- Rue des Carrefours : 3 (corps de logis + fragment d'une croix de chemin), 3 (annexes agricoles du côté méridional = G), 5 (= G), 7, Xaviershaff 57+57a+57b (3 immeubles, mur d'enceinte), 65 (immeuble historique, prolongement du mur d'enceinte du Xaviershaff)

- Rue de l'Église : 6

- Rue du Kiem : 2, 4

- Lieu-dit « Strassergrund » : station de pompage

- Rue des Prés : 2, 4, 38 (ferme + mur d'enceinte)

- Reckenthal : 11, 13, 15, 53, 121 (corps de logis, annexe à deux travées), 121 (annexe du côté occidental), 123 (corps de logis), 129, 153 (corps de logis), 153 (annexe réaffectée)

- Rue des Romains : 26, 29 (fragment de croix de chemin), 31+33 (corps de logis), 63, 71, 72, 73, 79, 91, 98+100, 103, 105 (corps de logis), 105 (annexe mitoyenne), 111, 144, 150 (sans annexes à l'arrière), 158 (corps de logis), 158 (annexe mitoyenne)

La commission étatique estime que l'objectif du respect du patrimoine culturel stipulé par l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée n'est pas atteint. Les quelques immeubles munis d'une protection communale ne constituent en effet qu'une timide approche.

Le bourgmestre déplore l'absence de justifications de la part de la Commission étatique d'aménagement respectivement de la Commission des sites et monuments pour les bâtiments individuels. En protégeant les bâtiments requis par la Commission d'aménagement dans les conditions actuelles, il faut s'attendre à des demandes d'indemnisation de la part des propriétaires réclamants. Par ailleurs, on ne veut pas que les propriétaires soient obligés de déposer une plainte auprès du ministre pendant la deuxième phase de réclamation, qui avec 15 jours est nettement plus courte que la première.

Il importe de relever que le choix émis par les autorités communales de couvrir certaines constructions d'une servitude de protection doit résulter d'une appréciation raisonnable prenant en compte la proportionnalité qui doit exister entre les servitudes patrimoniales projetées et l'intérêt général qui engendre une limite du droit de propriété. Il importe dès lors au collège

des bourgmestre et échevins de se livrer à une appréciation de la situation en se référant à des justificatifs pertinents.

Dès que les autorités auront fourni des justifications complètes pour la protection des bâtiments individuels, une modification ponctuelle du PAG à sortir de la procédure en cours sera préparée sur cette base afin d'assurer une protection adéquate des bâtiments dignes de protection et afin d'offrir aux personnes concernées la totalité des délais de réclamation prévus par la loi.

Cette exigence de la part de la commission étatique étant formulée à ce stade où la procédure ne permet ni d'informer les riverains directs ni d'entendre leur avis, le collège des bourgmestre et échevins propose au conseil communal de maintenir pour ces bâtiments le classement initial.

7) MODIFICATIONS proposées de la partie écrite du PAG
Le bourgmestre précise plusieurs modifications proposées au conseil communal ayant trait au nombre de logements à type unifamilial.

- Maisons unifamiliales dans HAB-1

La zone d'habitation HAB-1 est destinée aux maisons de type maison unifamiliale.

Pour tout NQ - PAP exécutant une zone HAB-1, au moins 50 % des logements sont de type maison unifamiliale.

Pour tout NQ - PAP exécutant une zone HAB-1, la surface brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

- Maisons unifamiliales dans HAB-2

Une part minimale de maisons de type unifamilial représentant 15% du nombre total de logements est à fixer dans la partie écrite du PAG HAB-2.

Sont exclus certains « PAP maintenus en vigueur » ainsi que les zones qui ne conviennent pas à un taux aussi élevé de maisons unifamiliales pour des raisons urbanistiques.

- Maisons unifamiliales dans MIX-U et MIX-V

Une part minimale de maisons de type unifamilial représentant 5% du nombre total de logements est à fixer dans la partie écrite du PAG MIX-U et MIX-V.

Sont exclus certains « PAP maintenus en vigueur » ainsi que les zones qui ne conviennent pas à un taux aussi élevé de maisons unifamiliales pour des raisons urbanistiques.

Un pourcentage minimum de surfaces à dédier à des fonctions autres que le logement est à fixer dans la

partie écrite du projet PAG pour les zones NQ-MIX-U et NQ-MIX-V.

8) MODIFICATIONS proposées de la partie QE - PAP

- QE1 - PAP résidentiel

Toute construction doit respecter un recul avant de 3 m minimum et d'un maximum de 6 m

- QE1 - PAP résidentiel

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 niveau.

- QE2 - PAP urbain

Toute construction non sise le long de la route d'Arlon doit respecter un recul avant de 3 m minimum et d'un maximum de 7 m.

- QE2 - PAP

Toute construction hors-sol doit respecter un recul postérieur d'un minimum de 12 m et toute construction sous-sol doit respecter un recul postérieur de 4,50 m

- QE2 - PAP

Le nombre de logements doit respecter un maximum de 105 logements / ha de terrain à bâtir net.

- QE3 - PAP BEP

Le nombre de logements doit respecter un maximum de 105 logements / ha de terrain à bâtir net.

- QE2 - PAP

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes englobent dans les logements les pièces de séjour, de jeux et de travail et les chambres à coucher.

Sont également considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes les bureaux, surfaces de vente et ateliers.

Ne sont pas considérés comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes les salles de spectacle, salles de cinéma, les bars et les discothèques.

9) POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT du PAG 2020

Pour terminer son exposé, le bourgmestre présente le potentiel de développement du PAG projeté pour la période de référence de 2020-2032.

Fin 2019, la population se chiffre à 9.600 habitants. Si tout le potentiel de développement se laisse réaliser, alors la population de Strassen atteindra le nombre de ± 15.000 personnes.

L'ancien PAG toujours en vigueur offre une capacité totale de 18.000 personnes.

PAG Version 27.02.2019

Surface brute (ha)	habitants
QE	216
NQ	149
TOTAL	365
Croissance : 158%	

PAG Version 10.03.2020

Surface brute (ha)	habitants
QE	219
NQ	136
TOTAL	355
Croissance : 150%	

Le conseiller Jean-Marie Dürrer (CSV) remercie le bourgmestre pour la bonne présentation et exprime son irritation sur le fait que la ligne du tram ne continue pas en direction de Mamer. Il est également d'avis qu'il convient de retirer du PAG les maisons destinées à être protégées.

La conseillère Betty Welter-Gaul (LSAP) remercie le bourgmestre Gaston Greiveldinger, les échevins et toutes les personnes qui ont collaboré à l'élaboration de ce document PAG.

Au cours de sept votes différents, le conseil communal approuve à l'unanimité :

- Les changements proposés par le conseil échevinal à la suite de l'avis de la commission d'aménagement

- Les changements proposés à la suite des réclamations

- Les changements proposés dans la partie écrite et graphique du PAG

- Les changements aux « quartiers existants » à la suite de la cellule d'évaluation

- Les changements aux « quartiers existants » à la suite des réclamations

- Le vote sur tous les « quartiers existants » au PAG

- Le vote sur la correction des fautes matérielles

Le bourgmestre salue avec grande satisfaction que le PAG « version 10 mars 2020 » est approuvé à l'unanimité.

Il précise que lors d'un entretien téléphonique, la conseillère Martine Dieschburg-Nickels (DP), absente pour cause de maladie, apportait son soutien personnel et celui de toute la fraction du DP à ce projet de PAG.

Communal Council meeting of 10 March 2020

Agenda

1. Approval of the minutes of the meetings of 18 December 2019 and 8 January 2020
2. Approval of a lease agreement with the State
3. Approval of an agreement concerning the Biekesbiert-LuxEnergie Special Development Plan (PAP)
4. Withdrawal of the "Bus@Stroossen" tax regulation
5. Approval of the agreement with the State concerning the Senior Club for 2020
6. Approval of the agreement with the State and the Social Welfare Office concerning the Social Welfare Office for 2020
7. Approval of the agreement with the State and the Social Welfare Office concerning the ARIS (Regional Social Inclusion Officers) mission for 2020
8. Urban planning:
 - a) Decision of the Communal Council within the framework of the adoption procedure for the Commune of Strassen's new General Development Plan (PAG), in accordance with Article 14 of the amended Law of 19 July 2004 on communal planning and urban development.
 - b) Decision of the Communal Council within the framework of the adoption procedure for Existing Development Special Development Plans (PAP-QE), in accordance with Article 30 of the amended Law of 19 July 2004 on communal planning and urban development.

Present

Mayor Gaston Greiveldinger (LSAP); 1st Alderman Nicolas Pundel (CSV); 2nd Alderman François Gleis (CSV). Councillors: Maryse Bestgen-Martin (déi Gréng); Nicole d'Angelo (LSAP); Jean-Marie Dürrer (CSV); Laurent Glesener (DP) (up to item 7 of the agenda); Jean-Claude Roob (LSAP); Betty Welter-Gaul (LSAP). Secretary: Christian Muller.

Absent (Excused)

Claire Remmy (déi Gréng) (excused); Léandre Kandel (DP) (Art. 20), Marc Fischer (DP) (professional reasons and Art. 20); Laurent Glesener (DP) (Art. 20, from item 8 on the agenda); Martine Dieschburg-Nickels (DP) (illness).

1. Approval of the minutes of the meetings of 18 December 2019 and 8 January 2020

The nine Communal Council members present signed the minutes of the meetings of 18 December 2019 and of 8 January 2020.

2. Approval of a lease agreement with the State

Within the refurbishment works carried out on the archery range, the signs indicating the direction of the route to follow around the range has been changed for safety-related reasons. The Commune of Strassen leases a plot (47.58 ares) next to the Marcel Balthasar hall to the National Roads Administration ("Administration des Ponts et Chaussées") for 500 € per year for the creation of this safety buffer. The nine-year lease agreement was approved by all the Councillors.

3. Approval of an agreement concerning the Biekesbiert-LuxEnergie Special Development Plan (PAP)

Mayor Gaston Greiveldinger (LSAP) presented the agreement relating to the "Biekesbiert" Special Development Plan (PAP) to be signed by LuxEnergie and the Commune of Strassen. It concerns the development plans for a cogeneration plant, including the facilities and bodies necessary for both production and commercial exploitation.

The agreement sets forth the conditions for the creation of a water retention pond and the public infrastructures to be provided to the Commune free of cost. This transfer, exempt of cash payment, concerns a surface totalling 58.95 ares, i.e. 25.14% of the total surface. A specific access route for the delivery of pellets has been planned. The conclusion of the present agreement and the free transfer of the plot shall take place before any construction permit is issued.

All councillors supported the agreement.

4. Withdrawal of the "Bus@Stroossen" tax regulation

With the introduction of free public transport, the communal "Bus@Stroossen" regulation setting forth the rates for this communal service has become obsolete.

The "Bus@Stroossen" will soon be replaced by an electric bus. As in the past, this communal service will continue to be provided, now free of charge.

Councillor Laurent Glesener (DP) wanted to know how many "Bus@Stroossen" users there were. Alderman Nicolas Pundel (CSV) said that there were 3,870 users in 2019, a figure that has remained stable over the past years.

In the opinion of Councillor Jean-Marie Dürrer (CSV), the timing would be ideal to rethink the traffic conditions

and invest in driverless electric cars, because it seems that people don't use public transport if they have to walk to a bus stop. This line of thought should already be pursued if the system is to work in 20 or 30 years.

The "Bus@Stroossen" regulation was withdrawn as a result of unanimous agreement.

5. Approval of the agreement with the State concerning the Senior Club for 2020

Alderman François Gleis (CSV) presented the Senior Club agreement for this year. Said agreement regulates the operating conditions for the Senior Club, the State's expenses and the costs covered by the State. The forecast expenses to be covered by the State total 218,744 €.

The agreement was unanimously approved.

6. Approval of the agreement with the State and the Social Welfare Office concerning the Social Welfare Office for 2020

After having expressed his gratitude towards all workers collaborating with the Social Welfare Office, Alderman François Gleis (CSV), responsible for social affairs, presented the current agreement of the State and the Social Welfare Office for 2020.

The total cost of the Social Welfare Office is 307,383.46 €, including personnel costs totalling 214,021.83 €. Half this total amount is covered by the Commune of Strassen and half by the State.

On behalf of the DP, Councillor Laurent Glesener (DP) thanked the Social Welfare Office and its President, Betty Welter (LSAP), for their good work. He also wondered if the funds for the Office were sufficient.

Alderman François Gleis (CSV) explained that 217 files were processed and 550 visitors went to the Office in 2019.

Councillor Betty Welter-Gaul (LSAP), President of the Social Welfare Office, highlighted the importance of this body's work. She compared households' budgets to the minimum social wage. One of the Social Welfare Office's tasks is to provide support when drafting various types of applications, hence the high number of visitors.

She also added that 29 out of the 30 social welfare offices have merged into a group (known as an "Entente"), which requires the employment of one full-

time worker, who must at all times be in contact with the Ministry.

The agreement was unanimously approved.

7. Approval of the agreement with the State and the Social Welfare Office concerning the ARIS (Regional Social Inclusion Officers) mission for 2020

Another agreement presented by Alderman François Gleis (CSV) concerned the mission of the ARIS (Regional Social Inclusion Officers). ARIS expenses totalled 47,503.16 € and were fully covered by the State.

In this context, Councillor Betty Welter-Gaul (LSAP) explained that persons benefiting from the social inclusion income scheme ("RÉVIS") are not yet ready to access the primary labour market and are therefore on the secondary labour market. In Strassen, 37 people receive this type of support.

The agreement was unanimously approved.

8. Urban planning:

- a) Decision of the Communal Council within the framework of the adoption procedure for the Commune of Strassen's new General Development Plan (PAG), in accordance with Article 14 of the amended Law of 19 July 2004 on communal planning and urban development.
- b) Decision of the Communal Council within the framework of the adoption procedure for Existing Development Special Development Plans (PAP-QE), in accordance with Article 30 of the amended Law of 19 July 2004 on communal planning and urban development.

Mayor Gaston Greiveldinger (LSAP) presented the proposals to amend the Commune's draft PAG, which had been submitted on 1 March 2019. The amended draft PAG (version of 10 March 2020) was therefore submitted for a second round of voting at the Communal Council.

Drafting a PAG is a very complex task and a lengthy and arduous process. The work on the PAG was stepped up around 2015. A new development concept gradually emerged, based on a specific scenario that takes the following into account:

- an economic development hub along the Route d'Arlon,
- various types of housing,





- the development of public equipment,
- the creation of a centre for Strassen,
- designated development areas (ZADs),
- Strassen 2030,
- mobility,
- and landscapes.

Mayor Gaston Greiveldinger thanked all those who actively participated in drafting this thick document, namely the consultants, Marc Urbing and Luc Reisdorffer from the Communal Technical Service and Communal Secretary Christian Muller.

The public debate was opened on 27 July 2017 at a large information session at the Barblé Centre. The launch of the draft PAG ended with a public meeting on 11 July 2018 to present the final master plan and with the provision of all the documents (digital and print versions) to the Communal Council members on 18 Janvier 2019.

The Mayor referred to the 9 public workshops that had been organised to encourage the population to get involved in drafting the new PAG. In addition to the numerous work meetings with the consultants and the Communal Technical Service, approximately thirty meetings were held by the "Large-scale Project Commission", composed of the College of Mayors and Aldermen and the Communal Councillors, with the aim of adopting a consensual position.

In short, the PAG was drafted in several stages:

- preparatory work undertaken by the College of the Mayor and Aldermen and the Technical Service,
- drafting the master plans, undertaken by the College of the Mayor and Aldermen, the Communal Council and the population. The active participation of the interested citizens resulted in many suggestions

that were then integrated into the final version of the master plans forming the basis of the PAG.

The first version of the PAG, published online and made available to residents at the Town Hall, was submitted to the vote of the Communal Council on 27 February 2019. The launch of proceedings was scheduled for 1 March 2019. The public meeting held in accordance with Law 2004 took place on 6 March 2019 at the Centre Barblé.

The launch of PAG proceedings formed the basis of discussions aiming at sensible and tailored communal urban planning. It also resulted in positive developments that greatly improved the draft PAG of 27 February 2019.

This participative procedure set forth by the legislation allowed the College of the Mayor and Aldermen to make numerous improvements to the first draft.

These in turn led to many proposals for amendments to the draft PAG presented on 27 February 2019. They are the result of:

- on one hand, **State opinions** from:
 1. the PAG Planning Commission (8 May 2019)
 2. the PAP-QE Assessment Body (6 June 2019)
 3. the Ministry of the Environment for the SEA (12 June 2019)
 4. the Ministry of the Environment for the PAG (12 June 2019)

- on the other hand, 137 **claims** made by affected citizens. The College of the Mayor and Aldermen heard these claimants and even all the signatories of several chain letters between 8 July and 5 December 2019. The College of the Aldermen did not interpret these claims as objections to the draft PAG, seeing them instead as positive feedback which often led to consensual positions. Many improvements were thus made to the draft PAG and integrated into its final version, which was submitted to the vote of the Communal Council on 10 March 2020.

The Mayor reported that the College of Aldermen was subjected to continuous pressure throughout the planning stages of the PAG, often making drafting tasks difficult. Some should therefore be informed that a new PAG cannot fulfil everyone's requests and the College of Aldermen is not responsible for the claimants' satisfaction or otherwise.

When drafting the PAG, the College of Aldermen plays a key role in the management of a communal urban planning project that is both technical and political in nature:

- How can a new Strassen be created? How to succeed in the transition from a historically rural commune to a rapidly growing urban area?
- How can Strassen be upscaled? How can it be given a new identity?

These developments put the College of Aldermen in a delicate position between maintaining the status quo versus reorganising and restructuring the commune.

Thus, the College of Aldermen must take on all its responsibilities and respond to the challenges at hand:

- the creation of public infrastructures before the influx of new inhabitants,
- the implementation of the "Stroossen 2030" project,
- the creation of a recognisable centre,
- the mitigation of the negative impact of the division of habitats,
- the preservation of species and biotopes,
- the promotion of soft mobility,
- priority to public transport,
- and overcome discontinuations.

Article 2 of the Law of 2014 on communal territory planning sets forth the compulsory **objectives** for all new PAGs:

- the respect of general interest,
- to ensure the best living conditions possible through the harmonious and sustainable planning of all parts of the communal territory,
- to ensure rational land use,
- to guarantee the attainment of economic, ecological and social objectives,
- the promotion of harmonious development,
- rational energy use,
- to promote diversity and densification with the aim to improve quality of life and urban quality,
- to respect communal cultural heritage and protect the environmental,
- and to guarantee public safety and health.

The application of the provisions of Article 2 in the new PAG represents the benchmark to determine its quality. It will also constitute the decisive factor for its approval by the relevant ministries.

Despite all the considerations listed above, it is highly unlikely that the present draft PAG, reviewed and subjected to a Communal Council vote, will represent the cure-all for the ills or shortfalls identified on communal territory. There will be many more questions to answer, and dissatisfaction will likely be expressed. There will no doubt be stumbling blocks, transition problems, etc. that will have to be solved. The present PAG is not set in stone and can be recast every 6 years. Regular or periodic amendments can be made at any time to redefine objectives and adapt the PAG to new demands.

The Mayor was clear when saying that the approval procedure will not end with the Communal Council's vote on the version of 10 March 2020.

Within 8 days of this second vote, the Council's decision will be put up for 15 days and the claimants will be notified of this fact. After having been displayed for 15 days at the Commune, the file will be transferred to the Minister for approval. The latter's verdict will be delivered within 3 months.

Claims against the version of 10 March 2020 must be submitted directly to the Ministry of the Interior within the 15 days following the display.

All the documents will be made available to interested parties at the Town Hall and can be consulted online: www.strassen.lu.

Mayor Gaston Greiveldinger (LSAP) provided details on the **main issues** that dominated the recasting of the draft PAG presented on 27 February 2019 and presented the **amendment proposals** drafted by the College of the Mayor and Aldermen following the receipt of State opinions and claims.

1) Designated Development Areas (ZADs)

In its opinion on the PAG and its environmental impact dated 12 June 2019, under the heading "Consumption / Soil protection" (pp. 6 et al), the Minister of the Environment stated that the urbanisation potential envisioned in the initial draft PAG was too high. Compliance with the benchmark size of 59 ha for the entire communal territory for the 12-year reference period was recommended.

In the PAG ("version of 27 February 2019"), the total built-up surface surpasses the benchmark size imposed by the Ministry of the Environment, i.e. 2.7 ha.

The Mayor briefly summarised the dilemma faced by the College of the Mayor and Aldermen:

- On one hand, ZADs are the only way to carry out communal urban planning in stages and respond to the need to prioritise the creation of public infrastructures before scaling communal urban planning up.

- On the other hand, the Commune of Strassen must be a priority commune to remedy the severe lack of housing.

The Mayor explained that there is a temporary ban on building and planning in the overlapping areas. The aim is to build them up in the long term. A ZAD can be developed any time by means of a Communal Council decision. The Council would then have to launch the proceedings to partially amend the PAG.

On one hand, the administrative jurisdictions state that the temporary blockage of ZAD-classified plots can be lifted in the case of a shortage of plots for construction or planning in the commune.

On the other hand, the Administrative Court has ruled that "the possibility to modify the PAGs is an inherent characteristic thereof, ensuring that variable constraints can be managed over time, namely in terms of urban planning for built-up areas and cohabitation policies on communal territory" and "that by classifying a plot as a ZAD, communal authorities can reasonably plan the future development (...) of the communal territory.

In the face of this dilemma, the College of the Mayor and Aldermen therefore suggested respecting the opinion of the Ministry of the Environment by not proceeding to the extension of the boundaries on which construction may take place in the "Pottemt/Bolleschmuer – part 4" zone and in the "Rue des Carrières – part 2" zone,

now classified as a farming zone. Moreover, **several ZADs could be lifted**, namely:

- Rue des Carrières – part 1,
- Bolleschmuer – Nord, where a special "hotel" zone will be integrated (as a result of a claim),
- Pescher 5 and 6B, where the northern exit of the Pescher 6 PAP is included in the PAG graphics,
- Schleidberg, where the zone is adapted to the limit of the boundaries of the built-up area,
- Rue du Cimetière, with the creation of a special administrative zone,
- Hueflach (northern part),
- Rue Mathias Goergen (south), which is at the centre of the area,
- withdraw plans to extend the boundaries (see the opinion of the Ministry of the Environment) and classify the zone known as "Rue des Carrières – part 2", designated as an NQ ("new development") placed in a ZAD in the PAG "version of 27 February 2019".

The Mayor specified that in his "version of 27 February 2019", the total surface of built-up surfaces or surfaces to be built up surpasses the benchmark size set forth by the Ministry of the Environment, i.e. 2.7 ha.

In his "version of 10 March 2020", the built-up areas surpass the benchmark by 4.7 ha.

2) Rue du KIEM NQ ("new development")

The projected classification of Rue du Kiem as an NQ (i.e. "new development") zone met with opposition from residents of Rue du Kiem. The claims related to:

- the obligation to implement a former PAP with the obligation to transfer 25% of the plot,
- barriers to action, bemoaned by property developers, as a result of the risk of being at the mercy of landowners unwilling to agree to a PAP,
- the obligation to present a PAP as a deterioration of the asset's value,
- the reorganisation of Kiem as an expropriation and a harsh attack against property rights (Art. 16 of the Constitution),
- and the need to change the classification of the Rue du Kiem NQ ("new development") (NQ with PAP) to a QE ("existing development") (QE without PAP).

The College of the Mayor and Aldermen believes that for Rue du Kiem (west), the classification as an NQ with a PAP would be the best planning instrument to move forward with the changes to large spaces. The following measures would have to be implemented:

- improved circulation flow management by means of restructuring the roads network,
- the in-depth redevelopment of the zones whose building plots have been split into industrial and residential areas (individual or collective housing),
- and organised access to the available building sites between the Route d'Arlon and the Rue du Kiem (north).

Discussions with the claimants have given rise to the question as to whether the defined objective meets citizens' interests. Can NQs with PAPs be imposed for zones that are already built-up? Shouldn't NQs with

PAPs be reserved solely for zones that are not yet built up or only partially so?

The jurisdictions specified that NQs with PAPs is the common law form, whereas QEs without PAPs are an exception. A PAG takes on the form of a PAP-NQ, whereas a PAP-QE specifies and executes the regulatory provisions of the PAG. In their PAGs, however, communes may define plots or a group of plots covering a built-up area for which a PAP-QE must be drawn up. The Administrative Court concluded that communal councils may define QE zones at their discretion, because they are able – but not forced – to define such zones in their PAG. This designation is therefore a political opportunity that falls upon communal councils.

The Mayor therefore proposed that the Communal Council stick to the main guidelines to launch the long-term change of this large surface, while making some amendments to the PAG (version of 27 February 2019). The following changes were suggested, amongst others:

- the reduction of the maximum housing density by increasing the number of single-family housing units,
- and the partial change of the NQ into a QE – HAB2 along the Rue du Kiem, as requested by the claimants.

3) NQ – Rue de la CHAPELLE, 8 -16

The PAG (version of 27 February 2019) classified this large residential area as an NQ zone with PAP. The claimants believe that in the case of the reconstruction of the building, the value of the co-owners' shares would be significantly reduced. The usable surface of the plot would be considerably lower than its current size (the number would drop from the current 67 plots to 25 and 45 plots respectively). This goes against the interests of the co-owners. In addition, the projected development of an alternative route to link the plot on Rue de la Chapelle to the neighbourhoods located between Route d'Arlon and Rue des Romains would severely affect the owners' peace and quality of life. The creation of a public green space would also lead to noise pollution, groups meeting there day and night, etc.

To respond to the demands of the claimants, the College of the Mayor and Aldermen proposed that the Communal Council modify the PAG (version of 27 February 2019) and classify this large residential area as a QE 2.

The zone located between the Route d'Arlon (south) and the residential area located on 8-16, Rue de la Chapelle, shall remain classified as an NQ zone, MIX-u, and shall benefit from a new access route from Rue de la Chapelle.

4) POTTEMT – BOLLESCHMUER

Several requests from claimants from the Rue des Bois related to:

- the creation of a parc with a cycling lane next to their gardens,
- the reduction of land use coefficients to 0.7 with a maximum housing density of 25 housing units per ha,
- and the classification of the entire Pottemt – Bolleschmuer zone as a ZAD.

The College of the Mayor and Aldermen proposed to modify the PAG (version of 27 February 2019) and classify the large rectangular central area of Pottemt – Bolleschmuer as a ZAD – NQ HAB2 and the plots behind their homes as a ZAD – NQ HAB1.

5) Development of a HUB – BÂTISELF

The Ministry of Transport is involved in drafting the PAG and requested developments allowing the future creation of a tram-bus hub on the large Bâtiself – Garage Losch-Schumann space.

The double tram line will extend to the future Bâtiself hub via Boulevard de Merl, the Centre Hospitalier (CHL) and the Route d'Arlon (in the direction of Luxembourg). This project requires a substantial increase of the land use and housing density coefficients on this surface classified as an NQ in the PAG (version of 27 February 2019).

Meetings held with the Minister of Transport revealed that the draft ad hoc law would be submitted to the Chamber of Deputies before the end of its term.

This claim concerning the substantial reclassification of plots has come at a time when the procedure does not allow the information and consultation of the directly-concerned residents, hence why the College of the Mayor and Aldermen proposed that the Communal Council maintain this zone as an NQ, as initially defined in the PAG (version of 27 February 2019), and proceed to the short-term and occasional modification of the new PAG resulting from the ongoing procedure. Thanks to later occasional modifications to the new PAG, the rights and interests of the citizens will be fully protected.

6) PROTECTED BUILDINGS

To ensure the extensive protection of its heritage, the Commune has collaborated with the Commission for Sites and Monuments to draw up a list of buildings worthy of national protection. It concerns "constructions to be preserved", "small heritage" and "existing layouts and alignments to be preserved".

These buildings fulfil one or several of the defined criteria, such as authenticity, scarcity, architectural interest and national, local, industrial or religious importance, amongst others.

In its opinion (Annex 2), the State Planning Commission listed 62 buildings that could be granted communal protection:

- Route d'Arlon: 36, 40, 59, 88 (main buildings), 90, 92, 122 (main buildings), 151, 155 (main buildings), 174, 180, 181 (main buildings and barn), 227, 249, 341
- Chaussée Blanche: 10, 12
- Rue du Bois: 12 (excluding the garage), 14, 20, 22 (main buildings)
- Rue des Carrefours: 3 (main buildings + part of a wayside cross), 3 (farming annexes on the southern side = G), 5 (= G), 7, Xaviershaff 57+57a+57b (3 buildings, perimeter wall), 65 (historic building, extension of the Xaviershaff perimeter wall)
- Rue de l'Église: 6
- Rue du Kiem: 2, 4
- "Strassergrund": pumping station
- Rue des Prés: 2, 4, 38 (farm + perimeter wall)
- Reckenthal: 11, 13, 15, 53, 121 (main buildings, annex to two spans), 121 (western annex), 123 (main buildings), 129, 153 (main buildings), 153 (reassigned annex)
- Rue des Romains: 26, 29 (part of a wayside cross), 31+33 (main buildings), 63, 71, 72, 73, 79, 91, 98+100, 103, 105 (main buildings), 105 (terraced annex), 111, 144, 150 (excl. back annexes), 158 (main buildings), 158 (terraced annex).

The State Commission is of the opinion that the aim to preserve cultural heritage stipulated in Article 2 of the amended Law of 19 July 2004 has not been achieved. The few buildings that have been granted communal protection represent a timid attempt to protect local heritage.

The Mayor resents the lack of justification from the State Land Planning Commission and from the Commission for Sites and Monuments in the case of single buildings. The protection of the buildings identified by the Land Planning Commission in their current condition will no doubt lead to requests for compensation from owners. Moreover, the Mayor does not want owners to have to submit a complaint at the Ministry during the second stage of the claims procedure, which is considerably shorter than the first as the period covers 15 days only.

It is important to highlight the fact that the choice of the communal authorities to grant some buildings protection must be the result of a sensible assessment that takes the proportionality of projected heritage protection and general interest (leading to the limitation of the right to property) into account. The College of the Mayor and Aldermen must therefore assess the situation and provide reasonable justifications for its decisions.

As soon as the authorities have provided full justifications for the protection of individual buildings, specific amendments will be made to the PAG that will result from the ongoing proceedings. These amendments will be drafted in order to ensure the adequate protection of deserving buildings. Moreover, the timeframes for claims set forth by the law shall be granted to those concerned.

This State Commission requirement was formulated at a stage when the concerned citizens could not be consulted, so the College of the Mayor and Aldermen suggested that the Communal Council maintain the initial building classifications.

7) Suggested AMENDMENTS for the written part of the PAG

The Mayor specified that several amendments had been proposed to the Communal Council concerning the number of single-family housing units.

- Single-family homes in HAB-1

The HAB-1 housing zone is for single-family homes.

At least 50% of homes in any given NQ – PAP with a HAB-1 zone must be single-family homes.

The gross surface reserved for housing purposes must be minimum 90% for any NQ – PAP with a HAB-1 zone.

- Single-family homes in HAB-2

The proportion of single-family homes must total minimum of 15% of the total number of homes. This must be defined in the written part of the PAG HAB-2.

Some "PAPs that remain in force" and zones that are not appropriate for such a high number of single-family homes for reasons relating to urban planning are excluded.

- Single-family homes in MIX-U and MIX-V

The proportion of single-family homes must total minimum of 5% of the total number of homes. This must be defined in the written part of the PAG MIX-U and MIX-V.

Some "PAPs that remain in force" and zones that are not appropriate for such a high number of single-family homes for reasons relating to urban planning are excluded.

A minimum percentage of surfaces reserved for purposes other than housing must be defined in the written part of the draft PAG for the NQ-MIX-U and NQ-MIX-V zones.

8) Suggested AMENDMENTS for the QE – PAP part

- QE1 – PAP (residential)

All construction must comply with a minimum front setback of 3 m and a maximum front setback of 6 m.

- QE1 – PAP (residential)

Only 1 basement level is permitted.

- QE2 – PAP (urban)

All constructions that is not along the Route d'Arlon must comply with a minimum front setback of 3 m and a maximum front setback of 7 m.

- QE2 – PAP

All constructions above ground must comply with a minimum rear setback of 12 m and all constructions

below ground must comply with a rear setback of 4.50 m.

- QE2 – PAP

The number of housing units is limited to maximum 105 units per ha of gross building land surface.

- QE3 - PAP BEP

The number of housing units is limited to maximum 105 units per ha of gross building land surface.

- QE2 – PAP

In the housing units, the rooms intended for the prolonged presence of persons include living rooms, playrooms and bedrooms.

Other rooms that are intended for the prolonged presence of persons include offices, sales areas and workshops.

Performance halls, cinemas, bars and clubs are not considered rooms intended for the prolonged presence of persons.

9) DEVELOPMENT POTENTIAL of the PAG 2020

At the end of his presentation, the Mayor spoke of the development potential of the planned PAG for the reference period of 2020–2032.

At the end of 2019, the population totalled 9,600 inhabitants. If the development potential were to be reached, Strassen's population would total approx. 15,000 residents.

The old PAG that is still in force offers a total capacity of 18,000 people.

PAG Version 27.02.2019

Gross surface (ha)	Inhabitants
QE	216
NQ	149
TOTAL	365
Growth:	158%

PAG Version 10.03.2020

Gross surface (ha)	Inhabitants
QE	219
NQ	136
TOTAL	355
Growth:	150%

Councillor Jean-Marie Dürrer (CSV) thanked the Mayor for his presentation and expressed his annoyance at the fact that the tram line will not be extended in the direction of Mamer. He also believes the houses that will benefit from protection should be removed from the PAG.

Councillor Betty Welter-Gaul (LSAP) thanked Mayor Gaston Greiveldinger, the Aldermen and all those who contributed to the PAG document.

Over seven voting rounds, the Communal Council unanimously approved:

- the changes proposed by the Aldermen's Council as a result of the opinion of the Planning Commission,
- the changes proposed as a result of the claims,
- the changes proposed in the written and graphic parts of the PAG,
- the changes to "existing developments" following the assessment,
- the changes to the "existing developments" as a result of the claims,
- the vote on all the "existing developments" in the PAG,
- and the vote on the correction of material incidences of error.

The Mayor expressed his satisfaction at the unanimous approval of the PAG "version 10 March 2020".

He added that during a telephone conversation, Councillor Martine Dieschburg-Nickels (DP) (absent due to illness) had expressed both her personal support and that of the DP for this draft PAG.

