



Notre réf.: 6C/015/2019

Dossier suivi par : Isabelle LUDWIG
Tél. 247-84689
E-mail isabelle.ludwig@mi.etat.lu

Commune de Strassen
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 22
L-8001 Strassen

Luxembourg, le 23 mars 2021

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 10 mars 2020 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Strassen, présenté par les autorités communales.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 3 mars 2021.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 4 novembre 2020.

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.





Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir les plans et documents modifiés, suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.

Il est statué sur les réclamations émanant de Monsieur Jean DIEDERICH ^(rec 1), de Monsieur et Madame Joseph et Ann HANSEN-MULLER ^(rec 2), de Monsieur et Madame Aloyse et Marguerite SCHOLTES-LENNERS ^(rec 3), de Madame Andrée QUINTUS ^(rec 4), de Monsieur et Madame WASMER-HENZIG et CONSORTS ^(rec 5), de Monsieur Giovanni LALLI ^(rec 6), de Monsieur Jos BOURG et Madame Georgette BOURG-JACOBS ^(rec 7), de Monsieur et Madame Martin et Monika PAŠIAK ^(rec 8), des consorts HILGER ^(rec 9), de Monsieur et Madame Edmond et Thérèse BRACHTENBACH-SCHARTZ ^(rec 10), de Monsieur Marc Gottal au nom et pour le compte des consorts ERPELDING ^(rec 11), de Monsieur Marc GOTTAL ^(rec 12), de Monsieur Pit Scharlé au nom et pour le compte de la société L.S.C. ENGINEERING S.A. ^(rec 13), de Monsieur Murat Multu au nom et pour le compte de la société IMMO-LUXEMBOURG SARL ^(rec 14), de Monsieur Claude Konrath au nom et pour le compte de la société KIMMO SARL ^(rec 15), de Messieurs Jos Bourg et Patrick Moes au nom et pour le compte de la société STUGALUX SA ^(rec 16, rec 17, rec 18, rec 19, rec 20 et rec 21), de Monsieur David Weis au nom et pour le compte de la société YOUBUILD IMMOBILIER SA ^(rec 22 et rec 23), de Maître Hervé Hansen au nom et pour le compte de la société BATI C SA ^(rec 24), de Maître David Yurtman au nom et pour le compte de la société LOCARLUX SA ^(rec 25), de Maître Vincent Isitmez au nom et pour le compte de Madame Danielle KESSELER et de Monsieur et Madame François et Sonja KESSELER-HOSCHEIT ^(rec 26), de Maître Gérard Schank au nom et pour le compte de la société LE 127 SCI ^(rec 27), de Maître Henry De Ron au nom et pour le compte des époux DÜCHTING ^(rec 28), de Maîtres François Collot et Marc Kleyr au nom et pour le compte de la société KLEYSR GRASSO OFFICE MANAGEMENT SA ^(rec 29), de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de Monsieur Jean-Marie KONTZ ^(rec 30), de Maître Steve Helminger au nom et pour le compte de la société ALBANY ASSETS SA ^(rec 32), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de Messieurs Nicolas et Marc SCHMIT ^(rec 34), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de Monsieur Nicolas SCHMIT ^(rec 35), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société CREAHAUS PROMOTIONS SARL ^(rec 36), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société IMMOBILIERE LES ALOUETTES SARL ^(rec 37), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société R.O.P. S.A. ^(rec 38), de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de Monsieur Nicolas SCHMIT ^(rec 39), de Maître Victor Elvinger au nom et pour le compte de Madame Piera WEBER-DONTERI ^(rec 40), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société LEASINVEST IMMO LUX, SICAV-FIS ^(rec 41), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société civile immobilière PAULY-LOSCH ^(rec 42), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Monsieur Jean-Marie SAUBER ^(rec 43), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Madame Joana GROSS ^(rec 44), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Madame Catherine KISLIAKOFF ^(rec 45), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Madame Elisabeth CAPESIUS ^(rec 46), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société LE 127 SCI ^(rec 47), de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de Monsieur Guy MAY et de Madame Nicole SIMON ^(rec 48), de Maître Georges Krieger



au nom et pour le compte des COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SAINT ROCH (rec 49), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Gilad SOLNIK et Marin KONSTANTINOVSKY (rec 50), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur Georges BINGEN et de Madame Bernadette BINGEN-GROFF (rec 52), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur Murat MUTLU, Madame Yousseinova MUTLU, la société ECELUX SARL, la société ELITE IMMOBILIERE SARL, ainsi que la société IMMO LUXEMBOURG SARL (rec 53), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société I.B.E. et de la société LES RESIDENCES SA (rec 54), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société I.B.E. (rec 55), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société IMMO LUXEMBOURG (rec 56, rec 62 et rec 63), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Messieurs Marc José Pierre Oé et Patrick Oé agissant pour le compte de Monsieur Victor OÉ (rec 57), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société HABIGEST SARL (rec 58), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Madame Félicie HILGER FRANTZ (rec 59), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur Fernand SCHEER (rec 60), de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société LES RESIDENCES SA (rec 61 et rec 64), de Maître Jacques Wolter au nom et pour le compte de la société ERMESINDE 1 SARL (rec 65 et rec 66), ainsi que de Maître Romain Viard au nom et pour le compte de la société JFDA SA (rec 67).

Ad réclamation Jean DIEDERICH (rec 01)

Le réclamant sollicite à ce que la parcelle cadastrale n°310/3726, section B des Bois, soit affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » au lieu de la « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] ».

La réclamation est non fondée, alors qu'une densification sous forme de construction de logements ne s'avère pas opportune à cet endroit, ceci notamment en raison des nuisances générées par la proximité de l'autoroute.

De même, la réservation de terrains en ces lieux pour la réalisation d'équipements publics est d'intérêt général, étant donné que le futur développement urbain de la commune devra aller de pair avec le développement conséquent desdits équipements.

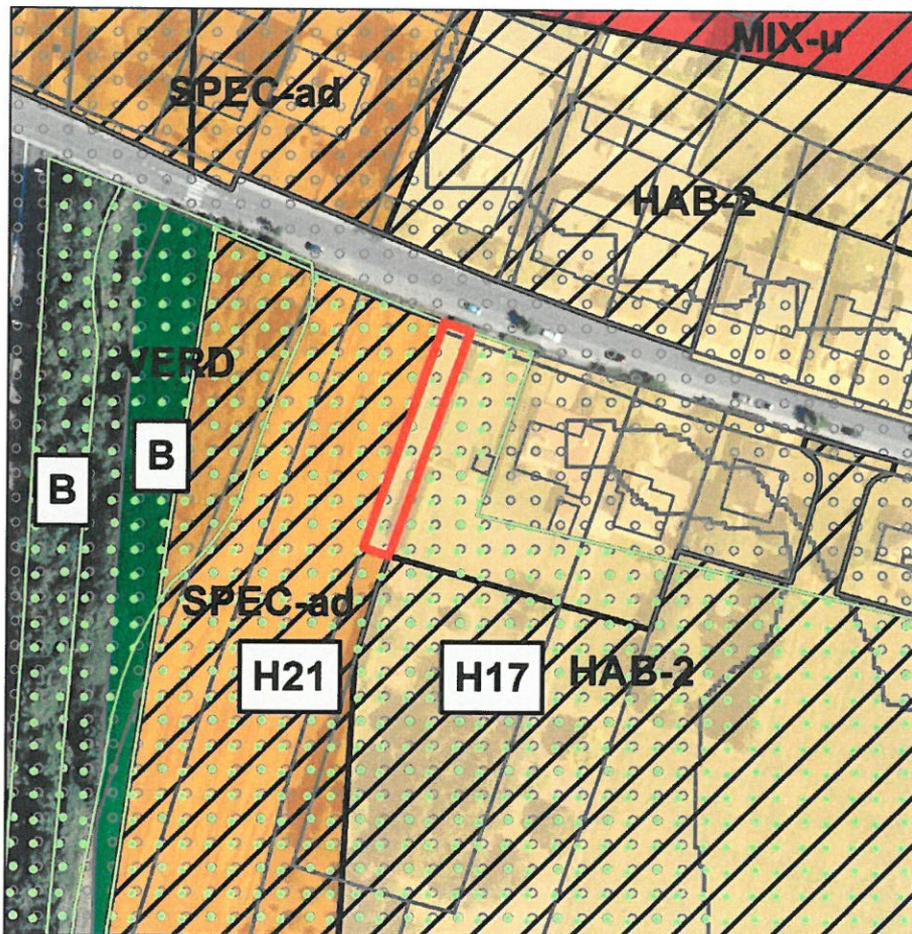
Ad réclamation Ann et Joseph HANSEN-MULLER (rec 02)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°883/4231 et 882/4230, section A de Strassen, en ce que celles-ci sont pour partie intégrées dans une « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] » et dans une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », le reste des parcelles étant classé en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».



La réclamation est fondée, alors que pour des raisons de cohérence, il y a lieu de faire correspondre la délimitation des zones au parcellaire à cet endroit.

La partie graphique du plan d'aménagement général est à remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 2

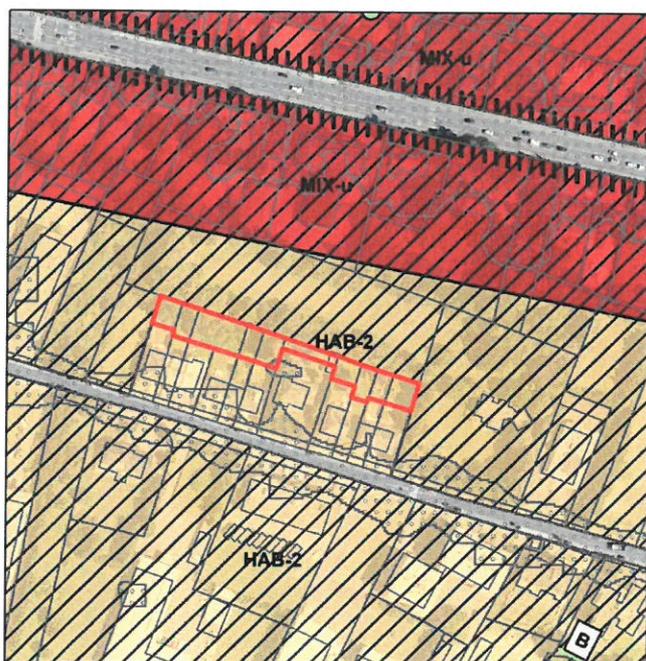


Ad réclamations Aloyse et Marguerite SCHOLTES-LENNERS (rec 03), Andrée QUINTUS (rec 04), LE 127 S.C.I. (rec 27 et rec47) et Joana GROSS (rec 44)

Les réclamants sollicitent à ce que la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » recouvrant partiellement les parcelles cadastrales n°790/2250 (rec 03), 790/2253 (rec 04), 790/2551 (rec 27 et 47) et 790/2252 (rec 44), section A de Strassen, par ailleurs affectées en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », soit supprimée.

Les réclamations sont fondées, alors qu'il y a lieu de créer sur toute la partie concernée du site une délimitation rectiligne entre la zone soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et celle soumise à l'élaboration d'un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » attenante, permettant par ailleurs de faire correspondre le zonage avec le parcellaire.

La partie graphique du plan d'aménagement général de même que la délimitation du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » sont partant modifiés en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 2



Ad réclamation Alice et Marc WASMER-HENZIG et consorts (rec 05)

Les réclamants s'opposent au classement du site faisant l'objet du « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Pottent/Bolleschmuer - partie 2A]* », et plus particulièrement à la « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* », qu'ils souhaitent voir remplacer par une zone permettant uniquement la construction de maisons unifamiliales, étant précisé que le site est par ailleurs classé en « *zone d'aménagement différé [ZAD]* ».

En termes généraux, il convient de constater que le recours à une « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* » sur ce site est conforme à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, alors qu'une densification à cet endroit s'avère opportune.

En ce qui concerne la crainte que la refonte du plan d'aménagement général provoque une hausse du trafic dans le quartier dont fait partie la rue Bel-Air, il convient tout d'abord de relever que le schéma directeur ne prévoit pas l'aménagement de voies publiques supplémentaires à cet endroit, mais uniquement une liaison pour mobilité douce.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier, le schéma directeur pourra être aménagé de manière à éviter le transit entre la Chaussée Blanche et la rue du Bois.

Aussi, en termes généraux, il convient de souligner que le trafic généré est essentiellement en fonction de la densité réelle et non pas de la zone choisie.

En l'espèce, en ce qui concerne la densité actuellement prévue, une légère baisse est toutefois opportune, même si une réaugmentation peut, le cas échéant, s'imposer lors de la levée de la « *zone d'aménagement différée [ZAD]* » si la répartition de la densité et l'intégration urbanistique du projet concret le permettent. Dans ce contexte, il importe également de souligner que la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* » ne devrait être levée qu'au moment où un tel projet est développé.

La densité de logement est partant adaptée au coefficient 65. La partie graphique du plan d'aménagement général est remaniée en conséquence.

En ce qui concerne le volet de la réclamation ayant trait à la construction de logements plurifamiliaux à côté de maisons unifamiliales, le cas échéant de plus faible hauteur que les bâtiments nouveaux, il y a lieu de souligner que la cohérence et l'intégration du projet devront être assurées, de manière à garantir une bonne transition aux endroits concernés, ce qui peut notamment être réalisé à travers la répartition des densités lors du développement du projet concret.



La réclamation est partant partiellement fondée.

Ad réclamation Giovanni LALLI (rec 06)

Le réclamant considère que la refonte du plan d'aménagement général ne prévoirait pas de mesures anti-bruit concrètes contre les émissions sonores générées par la circulation sur l'autoroute A6, en particulier autour de la Cité Oricher Hoehl, dans laquelle il réside.

Il convient de rappeler à cet égard que la mise en place de mesures anti-bruit concrètes ne relève pas du plan d'aménagement général, étant cependant précisé que celui-ci ne s'oppose pas non plus à de telles mesures. En effet, étant d'ordre public, ces mesures peuvent en principe être réalisées dans toutes les zones.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation Jos et Georgette BOURG-JACOBS (rec 07)

Les réclamants s'opposent au classement de la parcelle cadastrale n°790/2253, section B des Bois, actuellement affectée en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », en « zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] », en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Les réclamants souhaitent tout d'abord voir élargir la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » en profondeur en direction sud. Or, la délimitation actuelle du zonage apparaît comme cohérente, étant précisé qu'il n'existe aucune obligation de faire correspondre les délimitations avec les limites foncières du plan cadastral. Il s'y rajoute que la modification sollicitée impacterait la cohérence de la délimitation sur tout le site.

Les réclamants s'opposent ensuite à l'indication « biotopes protégés » sur une partie de la parcelle. Il convient de rappeler à cet égard que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Les réclamants souhaitent encore voir modifier le schéma directeur « Kiem – partie 2 ». Or, il convient de rappeler que les réclamations à l'encontre du schéma directeur sont irrecevables.

Subsidiairement, il y a lieu de constater que la répartition actuelle des surfaces semble cohérente et permet une utilisation rationnelle du sol, en particulier en ce qui concerne



l'aménagement en profondeur des futurs lots. De toute manière, le schéma directeur pourra encore être adapté, de sorte à conserver une certaine flexibilité.

En dernier lieu, les réclamants souhaitent voir adapter les coefficients urbanistiques pour la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Kiem – partie 2] ».

Or, les coefficients actuels apparaissent comme cohérents, ce d'autant plus que le site se trouve en seconde position par rapport à la route d'Arlon.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation Monika et Martin PAŠIAK ^(rec 08)

Les réclamants contestent l'absence d'espaces verts dans le « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Pottemt/Bolleschmuer – partie 2B] » et sollicitent une réduction des coefficients urbanistiques.

A cet égard, il convient de relever que l'opportunité de créer des espaces verts se présentera lors du développement d'un projet concret dans le cadre de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

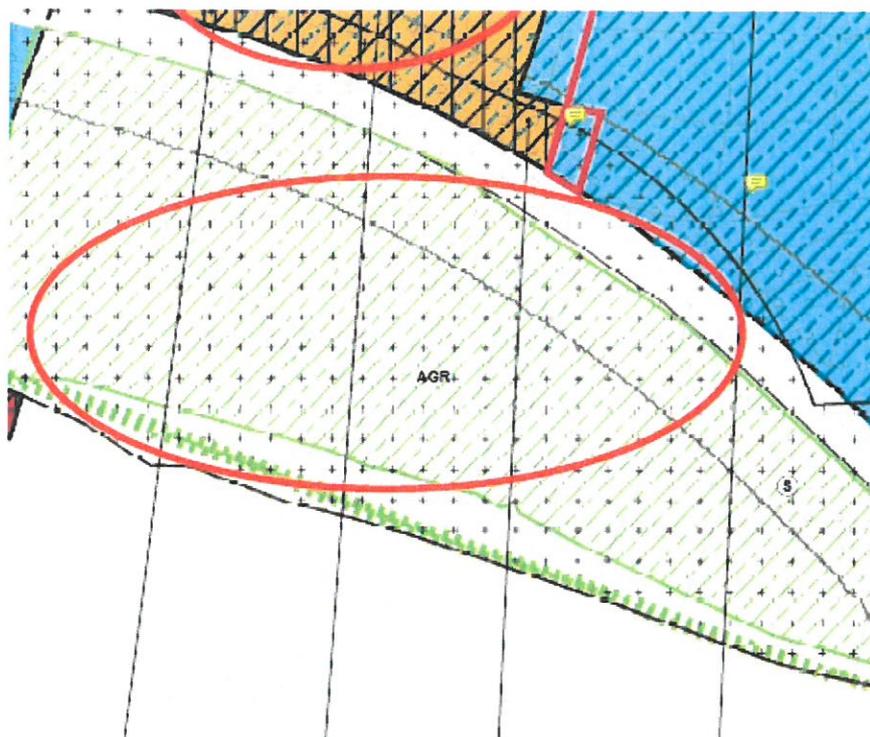
En ce qui concerne les coefficients, force est de constater que ceux-ci s'avèrent d'ores et déjà relativement faibles, d'ailleurs à un tel point qu'une adaptation pourrait être envisagée ultérieurement, afin de créer un meilleur équilibre entre le site en question et les surfaces situées davantage en profondeur.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation consorts HILGER ^(rec 09)

Les réclamants s'opposent au classement d'une multitude de parcelles.

Tout d'abord, en ce qui concerne le classement des parcelles cadastrales n°677, 686, 687, 695/3854, 705/3842 et 707/3836 ^(rec 09a), section A de Strassen, classées en « zone agricole [AGR] » et en « zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses [S] », ils demandent un classement en « zone mixte urbaine [MIX-u] », en invoquant notamment la constructibilité des parcelles sous l'ancien plan d'aménagement général.

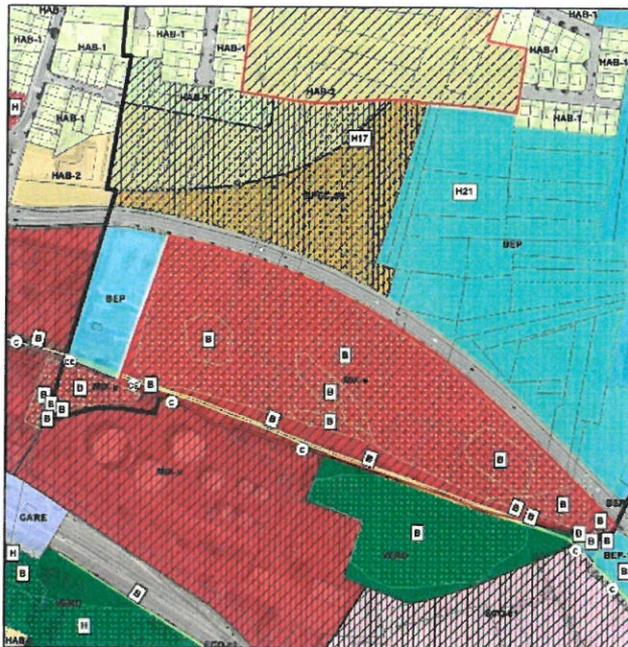


Ce volet de la réclamation est fondée, sachant que les fonds dont question se caractérisent par une certaine centralité. De même, les fonds adjacents et sis sur le territoire de la commune de Bertrange sont également classés en « zone mixte urbaine [MIX-u] ».

Or, le fait que lesdits fonds se situent intégralement en zone dite « SEVESO » nécessite aussi le classement en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

En ce qui concerne les densités de construction, les coefficients sont fixés, pour des raisons de cohérence, de façon analogue à ceux définis pour les fonds sis aux lieux-dits « Bahnhofsviertel ; Im Kuebenbruell/In der Sank », à savoir : COS 0,4 / CSS 0,75 / CUS 1,05 / DL min. 25 / DL max. 50.

La partie graphique est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

- Delimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
- Zone mixte urbaine
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Les réclamants sollicitent ensuite à ce que le classement des parcelles cadastrales n°850, 851 et 852/85 (rec 09b), section B des Bois, en « zone d'aménagement différé [ZAD] » soit supprimée, sans toutefois critiquer le classement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Ce volet de la réclamation est non fondé, alors que cette zone permet d'assurer un développement urbain cohérent et phasé au moyen d'une croissance adéquate et contrôlée. Ceci dit, au vu de la situation et des atouts du site, il serait sans doute opportun d'assurer que la « zone d'aménagement différé [ZAD] » puisse être levée à court ou moyen termes, sachant que le site se caractérise par une certaine centralité.

Les réclamants contestent également le classement des parcelles cadastrales n°725/2984, 713/1612, 707/3834 et 705/3840 (rec 09c), section A de Strassen, en « zone d'aménagement différé [ZAD] », par ailleurs affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Ils font par ailleurs remarquer que



le projet de Plan national pour un développement durable (« PNDD ») auquel la commune se référerait dans le contexte de ce classement n'aurait pas de force de loi. Aussi, ils souhaitent voir préciser que les calculs de la consommation future du sol constituent des prévisions théoriques et demandent des précisions sur les raisons pour lesquelles des zones déjà urbanisées se trouvent rajoutées au calcul de la consommation du sol.

En ce qui concerne la « zone d'aménagement différé [ZAD] », il convient de relever que le site est censé être viabilisé par la N34 au sud afin d'éviter que le trafic généré ne transite par les zones d'habitation situées au nord. Or, une partie considérable des surfaces situées au sud se trouve en « zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses [S] » en raison des réservoirs d'essence situés à proximité, de manière à ce qu'un développement à cet endroit demeure impossible tant que les réservoirs n'auront pas été déplacés.

Quant au PNDD, il est exact qu'il n'a pas force de loi. Cependant, cela n'empêche pas qu'il puisse participer à la justification d'un classement donné dans la mesure où les conclusions qui en sont tirées sont viables indépendamment du contexte du PNDD. Ceci dit, en l'occurrence, le classement critiqué semble de toute manière davantage justifié par la « zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses [S] » que par le PNDD.

En ce qui concerne les autres revendications ayant trait à ces parcelles, force est de constater qu'elles n'ont pas pour objet des réclamations concrètes et précises concernant le plan d'aménagement général, de manière à permettre à l'autorité de tutelle d'intervenir.

Ce volet de la réclamation est partant également non fondé.

Les réclamants s'opposent ensuite à ce qu'une partie des parcelles cadastrales n°186/4116 et 753 ^(rec 09d), section A de Strassen, soient classées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », parcelles par ailleurs affectées en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », et sollicitent un classement intégral en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».

Encore, les réclamants souhaitent faire correspondre le zonage du plan d'aménagement général avec le parcellaire et voir classer tout le site dans la même zone. Or, il n'existe aucune obligation légale en ce sens, le parcellaire ne constituant qu'un fonds de plan. Ainsi, il y a lieu de considérer que la cohérence par rapport à la délimitation des zones prime sur la cohérence par rapport au parcellaire.

Ceci dit, la délimitation des zones apparaît en l'espèce effectivement comme étant peu cohérente. Le recours à une zone unique permettra par ailleurs une exécution beaucoup plus



aisée du plan d'aménagement général, notamment lors de l'élaboration du projet de remembrement.

Les réclamations sont partant fondées, dans la mesure où il convient de classer tout le site en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », qui apparaît plus cohérente à cet endroit, étant précisé que le schéma directeur permettra d'assurer une bonne transition envers les maisons unifamiliales environnantes.

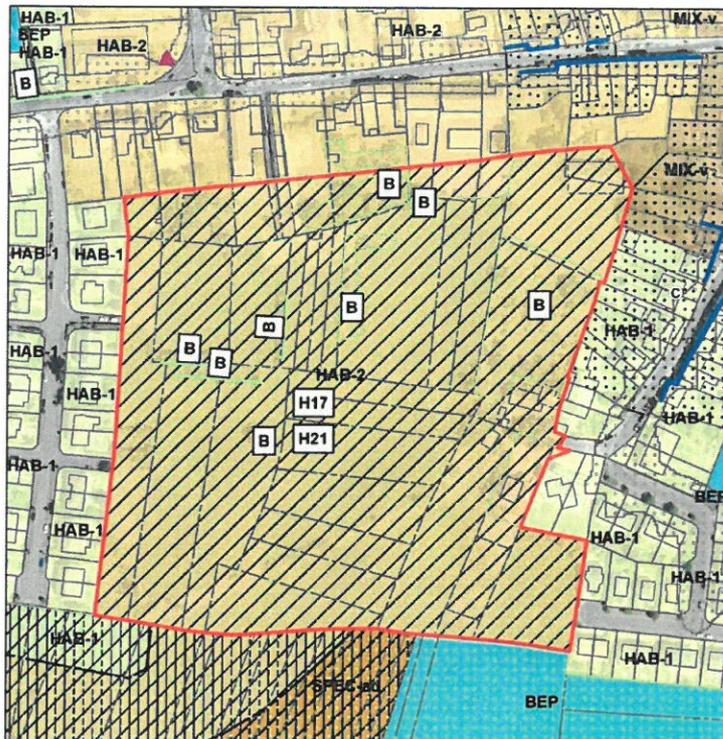
Ensuite, les réclamants proposent de retenir les coefficients urbanistiques suivants pour le futur « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » :

- Coefficient d'occupation du sol : 0,55
- Coefficient d'utilisation du sol: 1,0
- Coefficient de scellement du sol : 0,75
- Densité de logement: 80.

Cette réclamation est partiellement fondée, dans le sens où elle répond à une logique d'harmonisation des règles d'urbanisation sur l'ensemble des fonds couverts par les zones d'habitation 1 et 2, dénommées « Hueflach - parties 1 à 3 ». Or, la densité proposée par les réclamants génèrerait une augmentation sensible de celle prévue par le projet de PAG. Partant, il y a lieu de définir les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol comme suit :

- Coefficient d'occupation du sol : 0,50
- Coefficient d'utilisation du sol: 0,9
- Coefficient de scellement du sol : 0,55
- Densité de logement: 70.

La partie graphique est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 2
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Egalement l'article 3.2 intitulé *Zone d'habitation 2 [HAB 2]* est remanié de manière à biffer le [NQ Hueflach 3] de la liste y intégrée.

Ce volet de la réclamation est dès lors fondé.

Finalement, les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°626/1109, 628, 628/2 et 695/3852 (rec 09e), section A de Strassen, en « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » et sollicitent une affectation en « zone mixte urbaine [MIX-u] », sinon en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] ».

Or, le classement actuel est cohérent, alors que l'envergure de la zone permet de délocaliser certains services publics existants à cet endroit afin de permettre à terme une réaffectation des espaces qu'ils occupent actuellement.



Ce volet de la réclamation est dès lors non fondé.

Ad réclamation Edmond et Thérèse BRACHTENBACH-SCHARTZ (rec 10)

Les réclamants s'opposent au classement de la parcelle cadastrale n°36/2951, section B des Bois, actuellement affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et partiellement en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Ils souhaitent à ce que la parcelle soit classée en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et demandent à ce que la partie de la parcelle faisant partie du PAP NQ « Rue Mère Teresa » soit intégrée dans un nouveau PAP NQ séparé et indépendant.

La réclamation est non fondée, alors que le PAP NQ pour cette zone permet de tendre vers une amélioration de la situation globale du site à travers une légère densification, mais surtout à travers la réalisation d'interconnexions entre les différentes voies publiques existantes, étant précisé que la configuration sinueuse du site ne le rend guère susceptible pour générer du trafic de transit.

Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce que le PAP NQ soit réalisé en plusieurs étapes, à condition qu'une planification cohérente globale soit garantie.

Ad réclamation consorts ERPELDING (rec 11)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales sises aux lieux-dits « Im Winkel » et « Huesepad », situées au nord de la rue de Reckenthal, actuellement affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » ainsi qu'en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

Plus particulièrement, les réclamants demandent la suppression de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » ainsi que de la « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », qui devrait être remplacée par une « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

La réclamation est non fondée, dans la mesure où la réservation de terrains en ces lieux pour la réalisation d'équipements publics est d'intérêt général, étant donné que le futur développement urbain de la commune devra aller de pair avec le développement conséquent desdits équipements.



De même, le recours à la « zone d'aménagement différé [ZAD] » se trouve amplement justifié en raison des nuisances générées par l'autoroute, de manière à ne pouvoir être levée que si des mesures anti-bruit sont prévues et si le potentiel actuellement suffisant en position plus centrale est épuisé.

Ad réclamation Marc GOTTAL (rec 12)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales sises aux lieux-dits « *Im Winkel* » et « *Hueseпад* », situées au nord de la rue de Reckenthal, actuellement affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] », en « zone agricole [AGR] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » ainsi qu'en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

Plus particulièrement, le réclamant souhaite voir classer l'intégralité des parcelles concernées en zone destinée à être urbanisée, certaines demeurant actuellement pour partie en zone verte. Par ailleurs, il demande d'élargir la zone destinée à être aménagée jusqu'à la ligne de crête au nord (« *Wasserscheide* »). Le réclamant sollicite ensuite d'augmenter à 0,35 le coefficient d'occupation du sol actuellement fixé à 0,30. Finalement, il souhaite voir réduire à 3,00m le recul latéral dans la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et dans la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » fixé à 3,50m actuellement.

A cet égard, il convient en premier lieu de constater que la délimitation actuelle de la zone destinée à être urbanisée est cohérente, qu'une extension de celle-ci s'avère inopportune dans la mesure où le potentiel foncier est d'ores et déjà suffisant et que les terrains se trouvent en position excentrique.

De même, en ce qui concerne le coefficient d'occupation du sol (COS), tel que fixé pour la zone d'habitation, il y a lieu de constater une cohérence de ce dernier par rapport aux valeurs fixées en cet endroit pour le coefficient d'utilisation du sol et par rapport à la densité de logement.

La réclamation est partant non fondée en ce volet.

Ensuite, en ce qui concerne le volet de la réclamation ayant trait au recul latéral, force est de constater que celui-ci est irrecevable en ce qu'il porte sur le « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » pour lequel la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit aucune faculté de réclamation devant le ministre.

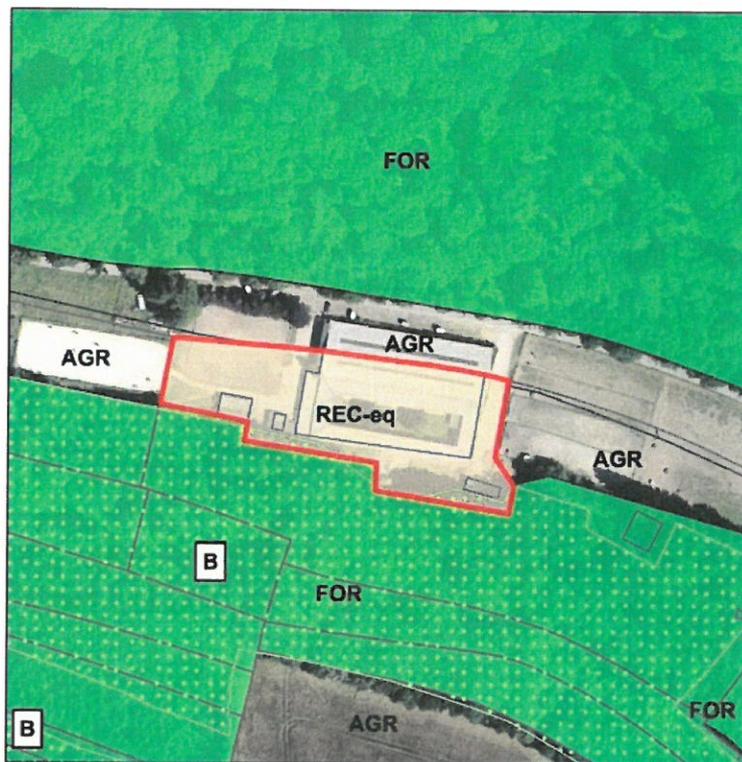


Ad réclamation KIMMO S.A. (rec 13)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°283/4319, section B des Bois, en « zone agricole [AGR] » et en « zone forestière [FOR] », la parcelle étant par ailleurs affectée en « zone de sports et de loisirs - centre équestre [REC-eq] ». Plus particulièrement, la réclamante souhaite voir étendre la « zone de sports et de loisirs - centre équestre [REC-eq] » vers l'est, l'ouest et le sud.

La réclamation est fondée, ceci dans une optique de régularisation des constructions existantes.

La partie graphique du plan d'aménagement général est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation sus-mentionnée
-  Zone de sports et de loisirs - centre équestre



Ad réclamation IMMO LUXEMBOURG s.à r.l. (rec 14 et rec 56)

La réclamante s'oppose à ce que le schéma directeur « *Schoenach* » établi pour la parcelle cadastrale n°26/2842, section B des Bois, affectée en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* » et en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* », ne prévoie un bassin de rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné et demande la suppression de celui-ci.

Les réclamations sont irrecevables, alors que le schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être adapté dans le cadre de l'adoption du plan d'aménagement particulier de sorte à ce que le bassin puisse encore être déplacé.

Quant aux revendications indemnitaires formulées dans ce contexte, il y a lieu de constater qu'elles sont prématurées alors qu'elles relèvent de la phase d'exécution du plan d'aménagement général et non pas de son élaboration ou de son adoption.

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.

Ad réclamations KIMMO s.à r.l. et LES RÉSIDENCES S.A. (rec 15, rec 61 et rec 64)

Les réclamantes s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°26/2842 (rec 15), 348/783, 349/784 et 350/2065 (rec 61 et 64), section B des Bois, en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* », parcelles par ailleurs classées en « *zone mixte urbaine [MIX-u]* » et affectées d'une servitude « *couloirs et espaces réservés* ».

Elles estiment également que le PAP NQ les obligerait à céder une partie de leur terrain à titre gratuit, qu'elles seraient dépendantes du bon vouloir des autres propriétaires devant participer au PAP NQ, que la densité minimale de logements de 0 créerait une insécurité juridique et pourrait rendre la parcelle inconstructible et que les densités de logement retenues ne seraient pas cohérentes par rapport à d'autres sites.

Finalement, elles sollicitent à ce que l'article 4(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général soit modifié, dans le sens à ne plus prévoir un taux minimal de logements unifamiliaux à construire.



En ce qui concerne la cession de terrains à la commune, il y a lieu de constater que cette dernière sera uniquement réglée par le plan d'aménagement particulier et non pas par le PAG.

La réclamation y relative est partant irrecevable.

De même, il y a lieu de constater que le recours à la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » est en l'espèce justifié afin de coordonner la réorganisation de l'espace public dans le cadre du projet du tram, qui est d'intérêt national, et qui requiert à certains endroits des élargissements de la voie publique, à effectuer au cas par cas.

La fixation d'un seuil minimal de densité de logement de 0 ne rend la parcelle nullement inconstructible comme l'affirment les réclamantes, mais laisse en réalité un maximum de latitude au propriétaire, qui n'est pas obligé d'affecter un minimum de surface à la construction de logements.

Quant à la fixation du seuil maximal à 90, force est de constater qu'il est de nature à générer un tissu urbain adapté à cet endroit, de manière à ce qu'une augmentation ne s'avère pas opportune.

La comparaison avec le PAP NQ « Arlon-Vallée – partie 1 » n'est pas objective, ce site permettant un développement proportionnellement plus important alors qu'il est situé sur un carrefour et longe la voie publique de deux côtés.

Finalement, en ce qui concerne le taux de logements unifamiliaux, il convient de constater que la préservation d'une certaine mixité des typologies est opportune.

Les réclamations sont partant non fondées sur ces points.

Ad réclamations STUGALUX S.A., YOUBUILD IMMOBILIER S.A. et Marcelle DIEDERICH (rec 16, rec 22a et rec 23)

Les réclamantes s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°188 (rec 16), 213/2554 (rec 22a) et n°181/3047 (rec 23), section B des Bois, affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », en « zone d'aménagement différé [ZAD] » et comportant l'indication « biotopes protégés ».

Elles voudraient également obtenir un certain nombre d'adaptations du schéma directeur. Finalement, elles demandent une augmentation à 0,55 du coefficient d'utilisation du sol (« CUS ») actuellement fixé à 0,50.



Tout d'abord, force est de constater que les réclamations sont irrecevables en ce qu'elles visent le schéma directeur, alors que celui-ci fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il y a lieu de préciser à cet égard que le schéma directeur pour une « zone d'aménagement différé [ZAD] » ne doit qu'être sommaire, conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général. Il devra partant être précisé lors de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » de manière à ce qu'il s'avère actuellement précocement de l'adapter, à défaut de projet concret.

Les réclamations sont ensuite non fondées en ce qu'elles ont trait à la suppression de la « zone d'aménagement différé [ZAD] », alors que celle-ci se trouve justifiée en raison des nuisances générées par la proximité de l'autoroute, de manière à ne pouvoir être levée que si des mesures anti-bruit sont prévues et si le potentiel actuellement suffisant en position plus centrale est épuisé.

Certaines réclamantes souhaitent encore obtenir une augmentation des coefficients urbanistiques, et en particulier du coefficient d'utilisation du sol, qu'elles voudraient relever de la valeur actuelle de 0,5 à au moins 0,55.

Or, comme déjà évoqué ci-avant, à défaut de projet concret, il est actuellement précocement d'adapter ce coefficient, alors que le stade le plus approprié pour une telle adaptation se situe au moment de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] », sur base d'un projet concret. Ceci vaut d'autant plus au vu de la proximité avec l'autoroute et des nuisances générées par celle-ci.

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.

Finalement, quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.



Ad réclamations STUGALUX S.A., Jos et Georgette BOURG-JACOBS et IMMOBILIÈRE LES ALOUETTES s.à.r.l. (rec 17 et rec 37)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°754/3, 754, 752/2959, 751, 742/823, 742/822, 742 (rec 17), 735/3482, 736/3654, 736/3655, 736/2866 et 736/2695 (rec 37), section A de Strassen, affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », en « zone d'aménagement différé [ZAD] » et comportant l'indication « biotopes protégés ».

En premier lieu, les réclamants souhaitent faire correspondre le zonage du plan d'aménagement général avec le parcellaire et voir classer tout le site dans la même zone. Or, il n'existe aucune obligation légale en ce sens, le parcellaire ne constituant qu'un fonds de plan. Ainsi, il y a lieu de considérer que la cohérence par rapport à la délimitation des zones prime sur la cohérence par rapport au parcellaire.

Ceci dit, la délimitation des zones apparaît en l'espèce effectivement comme étant peu cohérente. Le recours à une zone unique permettra par ailleurs une exécution beaucoup plus aisée du plan d'aménagement général, notamment lors de l'élaboration du projet de remembrement.

Les réclamations sont partant fondées, dans la mesure où il convient de classer tout le site en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », qui apparaît plus cohérente à cet endroit, étant précisé que le schéma directeur permettra d'assurer une bonne transition envers les maisons unifamiliales environnantes.

Ensuite, les réclamants proposent de retenir les coefficients urbanistiques suivants pour le futur « plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » :

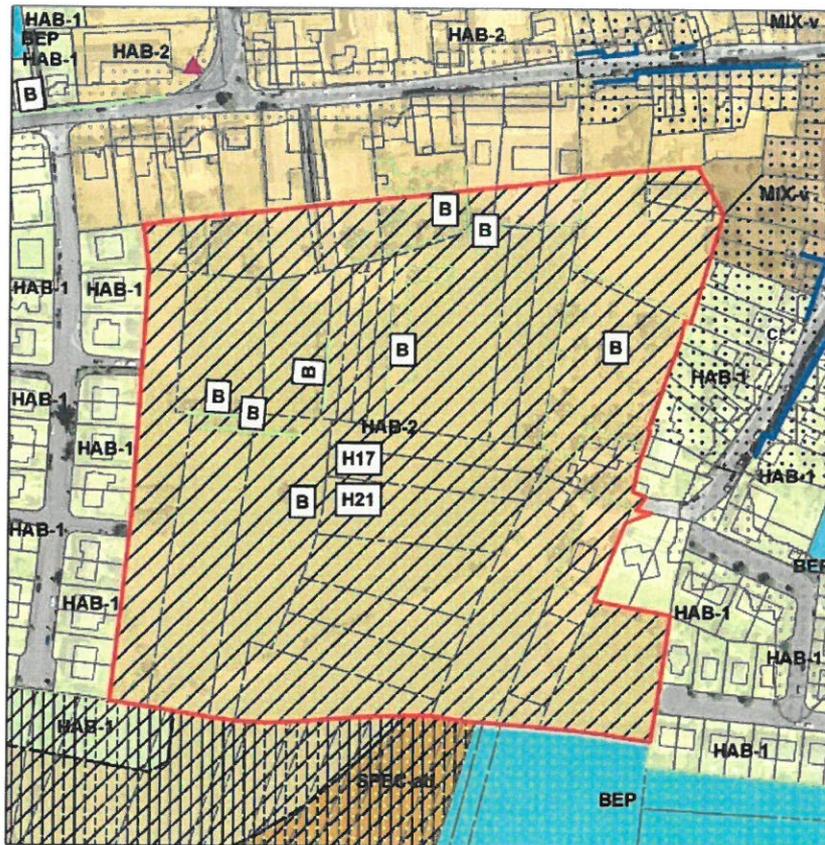
- Coefficient d'occupation du sol : 0,55
- Coefficient d'utilisation du sol: 1,0
- Coefficient de scellement du sol : 0,75
- Densité de logement: 80.

Cette réclamation est partiellement fondée, dans le sens où elle répond à une logique d'harmonisation des règles d'urbanisation sur l'ensemble des fonds couverts par les zones d'habitation 1 et 2, dénommées « Hueflach - parties 1 à 3 ». Or, la densité proposée par les réclamants génèrerait une augmentation sensible de celle prévue par le projet de PAG. Partant, il y a lieu de définir les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol comme suit :



- Coefficient d'occupation du sol : 0,50
- Coefficient d'utilisation du sol: 0,9
- Coefficient de scellement du sol : 0,55
- Densité de logement: 70.

La partie graphique est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 2
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Egalement l'article 3.2 intitulé *Zone d'habitation 2 [HAB 2]* est remanié de manière à biffer la zone dite *[NQ Hueflach 3]* de la liste y intégrée.



Par ailleurs, les réclamants formulent plusieurs observations à l'encontre du schéma directeur. La réclamation est irrecevable sur ce point, alors que le schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il y a lieu de préciser à cet égard que le schéma directeur pour une « zone d'aménagement différé [ZAD] » ne doit qu'être sommaire, conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général. Il devra partant être précisé lors de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » de manière à ce qu'il s'avère actuellement précoce de l'adapter, à défaut de projet concret.

Finalement, quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.

Ad réclamations STUGALUX S.A. et LOCARLUX S.A. (rec 18 et rec 25)

Les réclamantes s'opposent au classement des parcelles cadastrales n° 778/1557, 780/1811, 780/1812 (rec18), 801/4336 et 801/4335 (rec 25), section A de Strassen, affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Plus particulièrement, la réclamante STUGALUX S.A. s'oppose à la fixation du coefficient de densité de logement à 85 et du coefficient de scellement du sol à 0,90 et souhaite retourner aux valeurs de 90 et 0,95 respectivement, valeurs ayant initialement été retenues lors de la mise en procédure du plan d'aménagement général.

La réclamante LOCARLUX S.A. quant à elle sollicite une augmentation de la densité de logement à 180, sinon la suppression de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».



Il y a tout d'abord lieu de rappeler que le défi sur le site consiste à redévelopper non seulement les abords immédiats de la voie publique, mais également à l'intérieur d'îlot. Un autre objectif est de rendre l'espace public le long de la route d'Arlon plus attractif, qui se caractérise actuellement par une longue ligne droite. L'outil du PAP NQ permet d'atteindre ce but notamment par l'instauration de séquences visuelles moyennant une implantation recherchée des futurs bâtiments, tout en assurant la cohérence de l'urbanisation. Finalement, le PAP NQ permet également d'encadrer les cessions nécessaires dans le cadre des emprises du tram, qui viendra relever l'attractivité des parcelles et générera une plus-value considérable.

La réclamation est partant non fondée en ce qu'elle vise la suppression de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

En ce qui concerne l'augmentation des coefficients de densités sollicitée par la réclamante STUGALUX S.A., la réclamation est fondée, alors que les valeurs réclamées sont adaptées à la situation des terrains.

Subsidiairement, il y a lieu de noter dans ce contexte que lesdits coefficients ont été adaptés lors du second vote par le conseil communal, ceci suite à l'avis de la commission d'aménagement qui a soulevé l'opportunité de prévoir notamment en ces lieux une certaine mixité de typologies de logements. Ceci a entraîné, en dehors de la modification de la partie écrite, implicitement un recalibrage des coefficients de densités.

Partant, la partie graphique est à remaniée en conséquence.

Ad réclamation STUGALUX S.A. (rec 19)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales formant la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Pescher 6b - partie 3] », affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone de servitude "urbanisation" - espace vert [EV] ».

En premier lieu, la réclamante conteste le prorata entre les maisons plurifamiliales et les maisons unifamiliales prévu pour ce site, les dernières devant représenter au moins 15%. Or, il s'avère opportun d'assurer une certaine mixité sur le site à travers la fixation d'un tel prorata.

La réclamante demande ensuite la suppression de l'indication « biotopes protégés ». Or il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique



propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation STUGALUX S.A. (rec 20)

La réclamante s'oppose à la mention « *biotopes protégés* » sur les parcelles cadastrales n° 524/3772, 524/3771 et 492/1815, section B des Bois, affectées en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* », en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » et en « *zone de servitude "urbanisation" - espace vert [EV]* ».

Or, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation STUGALUX S.A. (rec 21)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°595/3631, 590/3636, 582/3291, 595/4288 et 565/3633, section B des Bois, affectées en « *zone d'habitation 1 [HAB-1]* », en « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* », en « *zone mixte urbaine [MIX-u]* », en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » et en « *zone d'aménagement différé [ZAD]* ».

La réclamante sollicite tout d'abord la suppression de la « *zone d'aménagement différé [ZAD]* ».

La réclamation est fondée sur ce point, alors que la suppression de cette zone permet de réaliser des interconnexions entre quartiers et d'assurer un développement cohérent.

La partie graphique du plan d'aménagement général est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone d'habitation 2
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Ensuite, la réclamante formule plusieurs observations à l'encontre du schéma directeur et plus particulièrement sur l'emplacement de la coulée verte prévue dans celui-ci.

La réclamation est irrecevable sur ce point, alors que le schéma directeur fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il y a lieu de préciser à cet égard que le schéma directeur pour une « zone d'aménagement différé [ZAD] » ne doit qu'être sommaire, conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général. Il devra partant être précisé lors de la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».



En ce qui concerne plus particulièrement la coulée verte, il y a lieu de rappeler que sa situation pourra ainsi encore être adaptée, en fonction notamment de l'emplacement des voies publiques.

Finalement, la réclamante souhaite obtenir une augmentation des coefficients urbanistiques. Ainsi, pour la partie 1 de la zone, elle souhaite voir porter le coefficient d'utilisation du sol de 0,8 à 0,9 et le coefficient de densité de logement de 80 à 100. Pour la partie 2B de la zone, elle voudrait augmenter le coefficient d'utilisation du sol de 0,7 à 0,75. La réclamation est non fondée sur ce point, alors que les valeurs actuellement fixées font preuve de cohérence.

Ad réclamation YOUBUILD S.A. (rec 22b)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°309/2917, 307/2563, 247/262, 247/263, 247/264, 248/827, 206/1379, 212/2553, 213/2554 et 224, section B des Bois, en « zone de bâtiments et D'équipements publics [BEP] » et en « zone d'aménagement différé [ZAD] », par ailleurs affectées en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Elle souhaite obtenir une « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

La réclamation est non fondée, alors qu'une densification en extrémité de la localité et à proximité de l'autoroute n'est pas opportune.

De même, la réservation de terrains en ces lieux pour la réalisation d'équipements publics est d'intérêt général, étant donné que le futur développement urbain de la commune devra aller de pair avec le développement conséquent desdits équipements.

Finalement, le classement en « zone d'aménagement différé [ZAD] » s'avère être justifié en raison des nuisances générées par la proximité de l'autoroute, de manière à ne pouvoir être levée que si le potentiel actuellement suffisant en position plus centrale est épuisé.

Ad réclamation BATI C S.A. (rec 24)

La réclamante s'oppose à la mention « biotopes protégés » figurant sur les parcelles cadastrales n°852/1269, 852/1270, 853, 854/885, 854/1037 et 924/3932, section A de Strassen, classées en « zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] », en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" PAP NQ ».



A cet égard, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation consorts KESSELER (rec 26)

Les réclamants s'opposent aux coefficients urbanistiques retenus pour la parcelle cadastrale n°119/2969, section A de Strassen, affectée en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Plus particulièrement, ils sollicitent à ce que ces coefficients soient adaptés de la manière suivante, afin de coïncider avec les valeurs fixées lors de la mise en procédure du projet de plan d'aménagement général :

- Coefficient d'occupation du sol de 0,7 au lieu de 0,45 ;
- Coefficient d'utilisation du sol de 1,4 au lieu de 1,05 ;
- Coefficient de scellement du sol de 0,9 au lieu de 0,65 ;
- Densité de logement de 80 au lieu de 70.

La réclamation est fondée, alors que les valeurs réclamées sont adaptées à la situation des terrains.

La partie graphique est partant remaniée en conséquence.

Subsidiairement, il y a lieu de noter dans ce contexte que lesdits coefficients ont été adaptés lors du second vote par le conseil communal, ceci suite à l'avis de la commission d'aménagement qui a soulevé l'opportunité de prévoir notamment en ces lieux une certaine mixité de typologies de logements. Ceci a entraîné, en dehors de la modification de la partie écrite, implicitement un recalibrage des coefficients de densités.

Les réclamants critiquent encore que l'article 4(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général comporterait pour la « zone mixte urbaine [MIX-u] » des taux de surface construite brute à affecter à des fonctions autres que le logement, respectivement des taux de logements unifamiliaux.

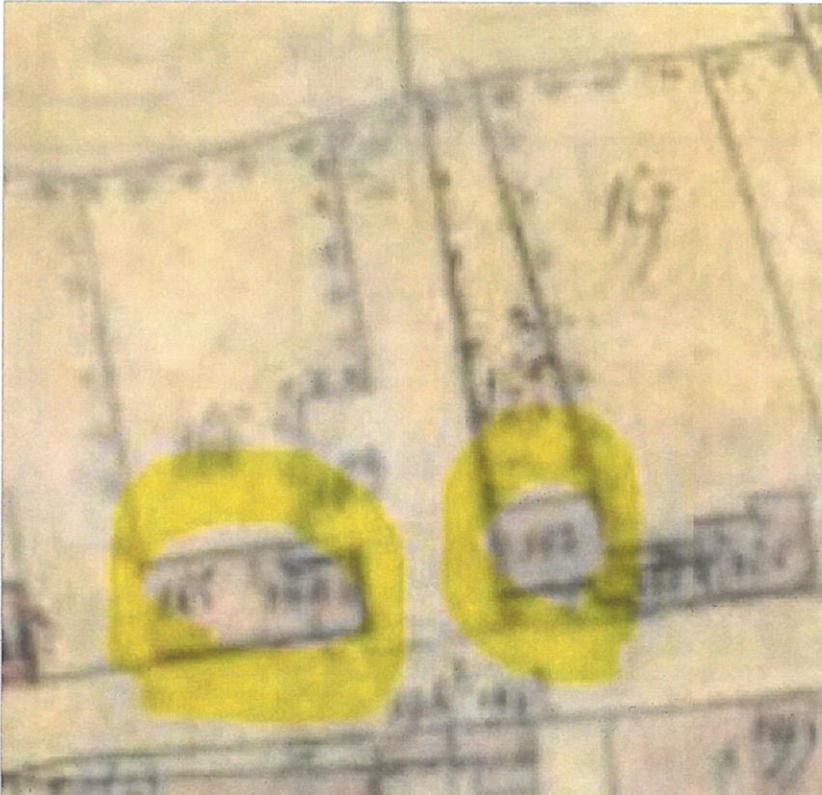


La réclamation est non fondée sur ce point, alors que la préservation d'une certaine mixité le long de la route d'Arlon est opportune et conforme à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ad réclamation Heinz DÜCHTING (rec 28)

Le réclamant s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°162/4388, section B des Bois, en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », ainsi qu'à la servitude « alignement d'une construction existante à préserver », la parcelle étant par ailleurs affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] ».

La réclamation est non fondée, alors que les servitudes critiquées permettent de préserver les caractéristiques du centre historique de la localité, se présentant en l'espèce sous forme d'une séquence visuelle résultant d'une situation historique ancienne d'au moins 200 années et documentée d'ores et déjà dans les premiers plans cadastraux. Le classement est partant cohérent par rapport au tissu urbain existant.





Ad réclamation KLEYR GRASSO OFFICE MANAGEMENT S.A. (rec 29)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°43/3399, section B des Bois, en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », par ailleurs affectée en « zone mixte urbaine [MIX-u] ». A titre subsidiaire, elle sollicite à ce que sa parcelle fasse l'objet d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » à part.

A cet égard, il convient de constater que l'intégration de tout le site dans une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » s'avère être indispensable pour garantir une planification globale et cohérente de l'ensemble du site, quitte à ce que certaines surfaces longeant directement la voie publique soient d'ores et déjà viabilisées.

En ce qui concerne la demande subsidiaire, il y a lieu de rappeler que l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain admet de toute manière que le plan d'aménagement particulier ne doit pas recouvrir forcément toute la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamations Jean-Marie KONTZ (rec 30 et rec 31)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°523/3769, 523/3770, 531/3779, 531/3780, 509/3768, 511/3767, 493/1816, 493/3437, 481/4017, 481/4019 et 481/4046, section B des Bois, affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et en « zone de verdure [VERD] ». Plus particulièrement, il souhaite voir conserver la délimitation entre les zones telle résultant de l'ancien plan d'aménagement général, de même que leur constructibilité et les quotas entre maisons unifamiliales et maisons plurifamiliales, afin de pouvoir exécuter les plans d'aménagement particulier élaborés récemment pour ce site sous l'ancien PAG. Il demande également de voir supprimer la mention « biotopes protégés » sur ces parcelles.

Il convient de relever à cet égard que la délimitation actuelle entre les différentes zones est cohérente sur ce site. Pour ce qui concerne plus particulièrement le remplacement de la « zone de parc » de l'ancien PAG par une « zone de servitude "urbanisation" – espace vert [EV] » superposée à une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » sous la refonte, il y a lieu de souligner que cette dernière constitue une zone par principe constructible. Ceci permet de l'intégrer dans la planification et implique que la densité sur le reste du site se trouve en réalité augmentée, alors



que les constructions seront essentiellement concentrées sur une surface plus réduite. Il est également à rappeler que la constructibilité éventuellement perdue sur des surfaces concernées par la « zone de servitude "urbanisation" – espace vert [EV] » est transférée sur le reste du site.

Sous cette optique, les coefficients d'urbanisation actuels s'avèrent cohérents.

Il en va de même en ce qui concerne le prorata entre les maisons unifamiliales et maisons plurifamiliales, qui permet de garantir une certaine mixité, conformément à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Finalement, pour ce qui concerne l'indication « biotopes protégés », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation ALBANY ASSETS S.A. (rec 32 et rec33)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°836/3332, section B des Bois, affectée en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

La réclamante sollicite en premier lieu la suppression de la « zone d'aménagement différé [ZAD] ». Or, au vu de l'envergure du site, une urbanisation phasée s'avère opportune. Aussi, toujours au vu de l'envergure du site, le ministre ne saurait faire droit à la réclamation sous peine de commettre un excès de pouvoir, alors qu'il doit respecter l'autonomie communale et la logique intrinsèque du plan (Cour administrative, 9 octobre 2014, 33257CA).

La réclamante souhaite voir supprimer en second lieu l'indication « biotopes protégés » sur les parcelles en question. Or, il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée.



Ad réclamation Nicolas et Marc SCHMIT (rec 34)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°358/4277, 358/4279 et 358/4278, section A de Strassen, en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », parcelles par ailleurs affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] ». Plus particulièrement, les réclamants souhaitent voir supprimer la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et étendre la « zone mixte urbaine [MIX-u] » sur toute la surface. Finalement, ils sollicitent un certain nombre de modifications du schéma directeur.

A cet égard, il convient tout d'abord de constater que le recours à une « zone d'habitation 2 [HAB-2] » pour les surfaces situées en profondeur et en seconde ligne par rapport à l'axe principal que constitue la route d'Arlon est justifié et permet d'assurer une plus grande mixité.

Ensuite, pour ce qui est de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », il y a lieu de constater qu'elle est adaptée au vu des spécificités du site, et plus particulièrement de la taille et configuration des bâtiments existants. Le recours à cette zone permet d'apporter une amélioration du tissu urbain existant qu'un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » ne pourrait que difficilement atteindre.

Les réclamations sont partant non fondées sur ces points.

Finalement, force est de constater que la réclamation est irrecevable en ce qu'elle vise le schéma directeur, alors que celui-ci fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

Ceci dit, c'est à bon escient que les réclamants s'interrogent sur la justification de la voie publique projetée à l'intérieur de l'îlot sauf à supposer que cet espace public est destiné à l'aménagement d'un chemin pour piétons, ce qui ne ressort pas du schéma directeur.

Toutefois, ces considérations nécessitent en effet d'être prises en compte lors de phases ultérieures et plus particulièrement lors de l'adoption du plan d'aménagement particulier, qui peut modifier le schéma directeur sous certaines conditions, conformément à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



Ad réclamation Nicolas SCHMIT (rec 35)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n° 505/4053, 504/3763 et 504/3764, section B des Bois, en « zone de verdure [VERD] » et réclame leur intégration en zone destinée à être urbanisée.

La réclamation est non fondée, alors que la délimitation actuelle avec la zone verte est cohérente et que le maillage écologique existant à l'est du site, formant à ce jour d'ores et déjà la délimitation à cet endroit, pourra être prolongé de manière homogène vers l'ouest.

Ad réclamations CREA HAUS s.à.r.l. (rec 36), **Murat et Yousseinova MUTLU, ECELUX s.à.r.l., ELITE IMMOBILIÈRE s.à.r.l. et IMMO LUXEMBOURG s.à.r.l.** (rec 53)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°56/3353, 55/1527, 55/2939, 54/1847 (rec 37), 54/1895, 53/1541, 53/1540, 53/2001, 54/3711, 54/1847, 55/2939 (rec 53), section A de Strassen, affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] », en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Plus particulièrement, ils sollicitent à ce que les parcelles soient intégralement affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et à ce que la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » soit supprimée. Ensuite, ils demandent à ce qu'un accès carrossable supplémentaire via la rue Henri Dunant soit prévu et à ce que la densité de logement soit relevée (rec 37).

Certains réclamants demandent également à ce que la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » soit remplacée par une « zone d'habitation 2 [HAB-1] » et à ce que les coefficients urbanistiques soient adaptés en conséquence. Par ailleurs, ils souhaitent voir décaler la délimitation envers la « zone mixte urbaine [MIX-u] » vers le sud, de manière à agrandir la « zone mixte urbaine [MIX-u] ». Ils demandent également à ce que la servitude « couloirs et espaces réservés » soit supprimée. Finalement, ils sollicitent une modification de l'article 4(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que des adaptations du schéma directeur (rec 53).

A cet égard, il convient tout d'abord de constater que le recours à une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » est justifié à cet endroit et permet de réduire la densité de construction en seconde position par rapport à l'axe principal, tout en favorisant une plus grande mixité et en évitant de limiter le développement aux abords de cet axe.



Par ailleurs, sur base de ce qui précède, la délimitation entre la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et la « zone mixte urbaine [MIX-u] » s'avère cohérente, ce d'autant plus au vu du contenu du schéma directeur. En effet, si la délimitation était décalée vers le sud tel que préconisé par les réclamants, certains bâtiments futurs seraient situés partiellement en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et partiellement en « zone mixte urbaine [MIX-u] ».

Ensuite, pour ce qui est de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », elle est justifiée au vu des spécificités du site, et plus particulièrement de la configuration des bâtiments existants. Le recours à cette zone permet d'apporter une amélioration du tissu urbain existant qu'un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » ne pourrait que difficilement atteindre. Cette zone favorise ainsi le développement en profondeur et évite une urbanisation limitée aux abords immédiats de la voie publique. Par ailleurs, cette zone permet également de coordonner la réorganisation de l'espace public requise dans le cadre du projet du tram, qui est d'intérêt national, et qui nécessite à certains endroits des élargissements de la voie publique, à effectuer au cas par cas.

Pour ce qui est de l'article 4(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général, prescrivant des taux de surface construite brute à affecter à des fonctions autres que le logement, respectivement des taux de logements unifamiliaux, il y a lieu de constater que cette disposition permet de préserver une certaine mixité le long de la route d'Arlon, tant au niveau des constructions qu'au niveau social. Cette mesure est partant opportune et conforme à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Au niveau de la servitude « couloirs et espaces réservés », il convient de rappeler qu'elle a pour objet d'anticiper le réaménagement de l'espace public requis dans le cadre des emprises du tram, qui viendra relever l'attractivité des parcelles, générant par là une plus-value considérable. Cette servitude permet d'éviter que ces surfaces soient hypothéquées dans le cadre d'autres projets.

Les réclamations sont partant non fondées sur ces points.

En ce qui concerne la densité de logement prévue pour la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » en ces lieux, il y a lieu de constater que la valeur actuelle est cohérente par rapport aux zones environnantes, qui présentent des densités comparables. Aussi, la fixation du coefficient doit en l'espèce tenir compte de la configuration du site et des possibilités de viabilisation, qui apparaissent limitées.



Ceci dit, en l'espèce, une augmentation de la densité de logement semble indiquée au vu de la proximité avec la « zone mixte urbaine [MIX-u] », sans toutefois dépasser la valeur de 25 au vu du fait que le tissu environnant se caractérise par une densité relativement faible.

La réclamation est partant fondée sur ce point. La partie graphique du plan d'aménagement général est adaptée en conséquence.

Finalement, en ce qui concerne le schéma directeur, il convient de rappeler que les réclamations sont irrecevables en ce qu'elles visent celui-ci, alors qu'il fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, pour ce qui concerne la réalisation d'une voie d'accès carrossable supplémentaire, il convient de rappeler que le schéma directeur peut être modifié lors de l'adoption du plan d'aménagement particulier et que c'est à ce moment, sur base d'un projet concret, qu'il est le plus judicieux de trancher la question.

Ad réclamation R.O.P. S.A. (rec 38)

La réclamante s'oppose à l'indication « *Biotopes protégés* » sur les parcelles cadastrales n° 797/4264, 797/4261 et 797/4262, section B des Bois, par ailleurs affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Or, il convient de rappeler à cet égard que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre indicatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Ad réclamation Nicolas SCHMIT (rec 39)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n° 946 et 947/1728, section B des Bois, affectées en « zone agricole [AGR] », en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et en « zone de servitude "couloirs et espaces réservés" ».



Il demande plus particulièrement à ce que la « zone agricole [AGR] » et la « zone de servitude "couloirs et espaces réservés" » soient remplacées par une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

La réclamation est non fondée à cet égard, alors que les surfaces concernées font partie du plan directeur sectoriel « Transports ».

A titre subsidiaire, le réclamant sollicite à ce que les coefficients de densités soient relevés de la manière suivante :

- Coefficient d'occupation du sol : de 0,30 à 0,40
- Coefficient d'utilisation du sol : de 0,40 à 0,60
- Coefficient de scellement du sol : de 0,4 à 0,5
- Densité de logement : de 15 à 25.

La réclamation est fondée à cet égard, étant donné que les coefficients sollicités permettent de répondre à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004 qui prône notamment une utilisation rationnelle du sol.

La partie graphique est remaniée en conséquence.

Ad réclamation Piera WEBER-DONTERI (rec 40)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°820/2835, section A de Strassen, en « zone spéciale "administration" [SPEC-ad] » et en « zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] ». Plus particulièrement, elle sollicite la suppression de la servitude « couloirs et espaces réservés ».

Or, force est de constater que cette servitude ne constitue rien d'autre qu'une transposition du plan directeur sectoriel « Transports », qui ne peut être modifié dans le cadre du plan d'aménagement général.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamations LEASEINVEST IMMO LUX, SICAV-FIS, et IMMOBILIÈRE PAULY-LOSCH S.C.I. (rec 41 et rec 42)

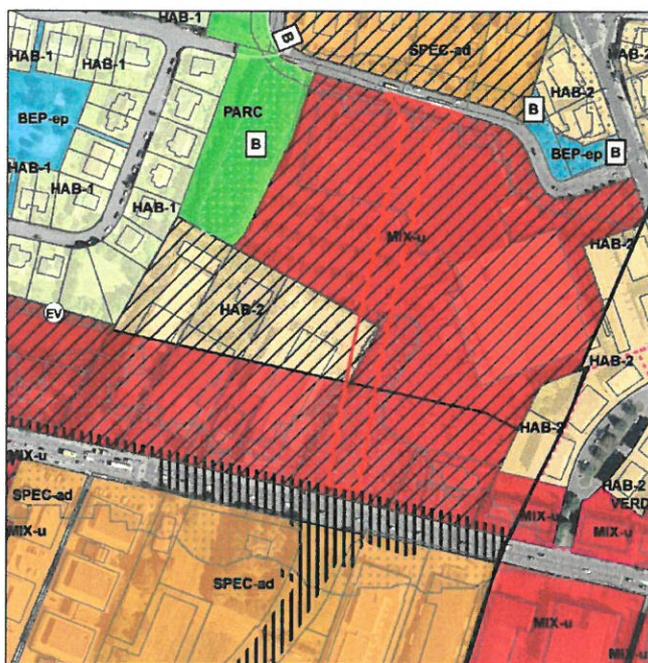
Les réclamantes s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°109/3468 et 122/3471, section B des Bois, classées en « zone mixte urbaine [MIX-u] », en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».



Plus particulièrement, les réclamantes sollicitent à ce la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » soit remplacée par une « zone mixte urbaine [MIX-u] », à ce que les coefficients urbanistiques fixés pour ces parcelles soient relevés, à ce que les parcelles soient soumises à un seul PAP NQ au lieu de deux PAP NQ différents et à ce que la « zone de servitude "couloirs et espaces réservés" » et la « zone de bruit » soient supprimées.

Tout d'abord, en ce qui concerne la « zone de servitude "couloirs et espaces réservés" », les réclamations sont fondées, alors que cette zone ne correspond plus à l'état actuel de la planification du projet du pôle multimodal prévu en ces lieux.

La partie graphique est partant remaniée en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone mixte urbaine
-  Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Ensuite, pour ce qui est de la fixation des coefficients de densités, ceux-ci s'avèrent cohérents et adaptés au site, étant cependant précisé qu'ils pourront en présence d'un projet urbanistique concret être revus à la hausse.

Les réclamations sont partant non fondées en ces volets.



Ad réclamation Jean-Marie SAUBER (rec 43)

Le réclamant s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°321/1989, 322/4333, 325/4263 et 325/4264, section A de Strassen, en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », les parcelles étant par ailleurs affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] ».

A cet égard, il convient de constater que le recours à une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » est justifié, alors que cette zone permet une urbanisation adaptée au site, qui se caractérise notamment par sa position centrale, face à l'administration communale.

Cette partie de la réclamation est partant non fondée.

Le réclamant sollicite encore à ce que l'article 15(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général soit modifié dans le sens où une reconstruction des bâtiments existants devrait être permise en cas de sinistre.

Ce volet de la réclamation est fondé et le texte est adapté de la manière proposée par le réclamant. La partie écrite est modifiée en conséquence.

Ad réclamations Catherine KISLIAKOFF et Elisabeth CAPESIUS (rec 45 et rec 46)

Les réclamantes s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°801/4076 (rec 45) et 792/4225 (rec 46), section A de Strassen, en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », par ailleurs affectées en « zone mixte urbaine [MIX-u] », respectivement en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».

Or le recours à cette zone se trouve justifié, alors qu'il s'agit d'une surface de grande envergure à développer de manière cohérente et avec un concept global, tant aux abords immédiats de la voie publique qu'à l'intérieur de l'îlot. Un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » tel que préconisé par les réclamantes ne permet pas d'atteindre ces objectifs. Ceci vaut d'autant plus qu'il s'agit en l'espèce d'une mutation urbaine conséquente, tendant à réorganiser à terme tout le quartier et à développer de nouveaux espaces publics.

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.

Les réclamantes sollicitent encore à ce que l'article 15(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général soit modifié dans le sens où une reconstruction des bâtiments existants devrait être permise en cas de sinistre.



Ce volet des réclamations est fondé et le texte est adapté de la manière proposée par les réclamantes. La partie écrite est remaniée en conséquence.

Ad réclamation Guy MAY et Nicole SIMON (rec 48)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°377/1991, 377/2125, 377/2450 et 377/4329, section A de Strassen, en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », les parcelles étant par ailleurs affectées en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».

Or le recours à cette zone se trouve justifié, alors qu'il s'agit d'une surface de grande envergure à développer de manière cohérente et avec un concept global, tant aux abords immédiats de la voie publique qu'à l'intérieur de l'ilot. Les réclamants souhaitent encore faire adapter l'assiette de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » de manière à séparer les parcelles en question des autres terrains, afin qu'ils puissent faire l'objet d'un PAP à part. Or, la délimitation actuelle de la zone est justifiée et permet une planification globale et cohérente. Par ailleurs, de toute façon, il sera toujours possible de réaliser plusieurs PAP sur le site.

Ils sollicitent ensuite à ce que l'indication « biotopes protégés » soit supprimée. Il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est partant non fondée sur ces points.

Finalement, les réclamants sollicitent encore à ce que l'article 15(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général soit modifié dans le sens où une reconstruction des bâtiments existants devrait être permise en cas de sinistre.

Ce volet de la réclamation est fondé et le texte est à adapter de la manière proposée par les réclamants.

La partie écrite est modifiée en conséquence.



Ad réclamations SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SAINT-ROCH, société HABIGEST SARL et Ferdinand SCHEER (rec 49, 58 et 60)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°833/2553 (rec 49), 831/3174 (rec 58), 833/2696 et 833/3333 (rec 60), section A de Strassen, en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] », par ailleurs affectées en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».

Or le recours à cette zone se trouve justifié, alors qu'il s'agit d'une surface de grande envergure à développer de manière cohérente et avec un concept global, tant aux abords immédiats de la voie publique qu'à l'intérieur de l'ilot. Un « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » tel que préconisé par les réclamantes ne permet pas d'atteindre ces objectifs. Ceci vaut d'autant plus qu'il s'agit en l'espèce d'une mutation urbaine conséquente, tendant à réorganiser à terme tout le quartier et à développer de nouveaux espaces publics.

Les réclamations sont partant non fondées sur ce point.

Les réclamants sollicitent encore à ce que l'article 15(1) de la partie écrite du plan d'aménagement général soit modifié dans le sens où une reconstruction des bâtiments existants devrait être permise en cas de sinistre.

Ce volet des réclamations est fondé et le texte est adapté de la manière proposée par les réclamants.

La partie écrite est remaniée en conséquence.

Ad réclamation Gilad SOLNIK et Marin KONSTANTINOVSKY (rec 50)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales formant l'assiette de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Pescher 5 & 6 – partie 2] » et demandent à ce qu'elles soient affectées en « zone d'aménagement différé [ZAD] ».

Or, la levée de la « zone d'aménagement différé [ZAD] » initialement prévue lors de la mise en procédure du plan d'aménagement général est justifiée, alors que le développement à court ou moyen terme du site relève de l'intérêt général.

La réclamation est partant non fondée.



Ad réclamation FERRER-LOPEZ et Octavie WILHELMUS ^(rec 51)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°19/2844 et 19/2846, section A de Strassen, affectées en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et partiellement en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Les réclamants sollicitent à ce que ces parcelles soient intégrées entièrement dans la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » et à ce que les parcelles cadastrales voisines 32/3970 et 33/3712 y soient également intégrées.

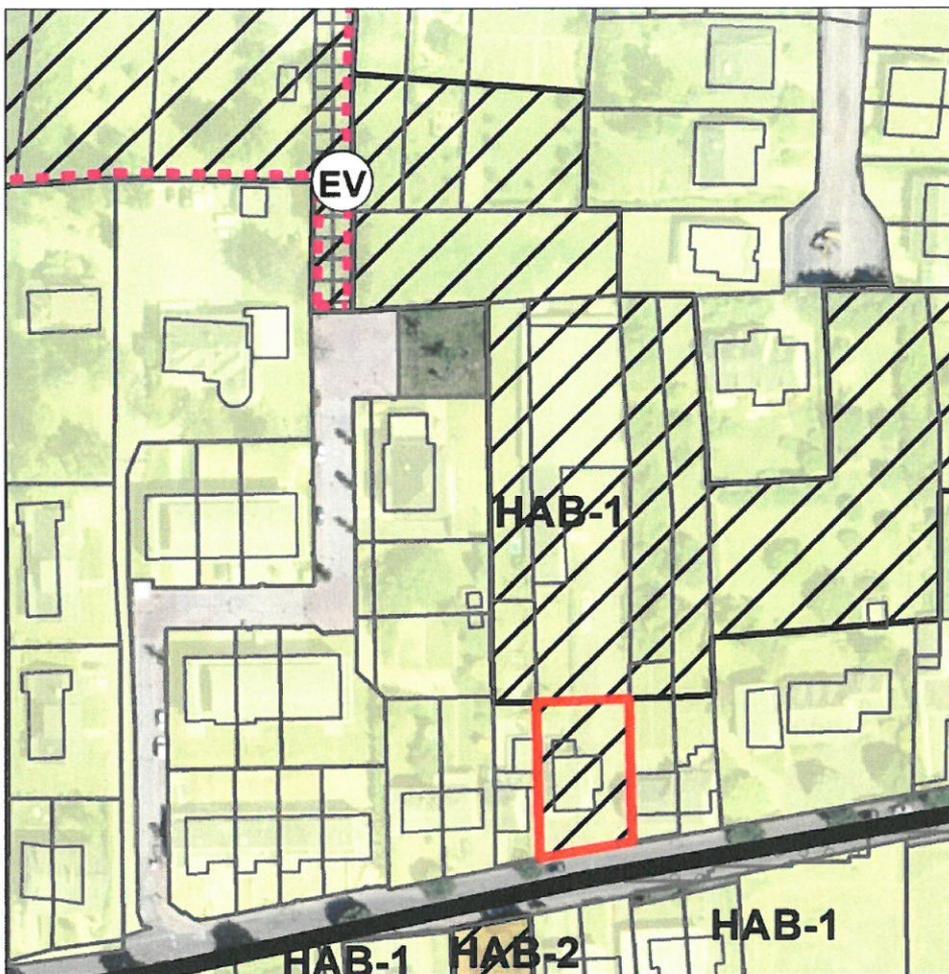
A cet égard, il convient de constater que la délimitation actuelle de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] » s'avère cohérente et qu'elle permet de garantir un bon équilibre en termes de profondeur entre les jardins existants et les jardins futurs, qui seront réalisés dans le cadre de l'exécution du PAP. Si cette délimitation était modifiée, les nouveaux jardins risqueraient de prendre une taille disproportionnée.

Par ailleurs, une intégration de la parcelle cadastrale n°32/3970 dans cette zone ne semble pas non plus requise, alors que la délimitation actuelle est cohérente et que la parcelle en question est de toute manière d'ores et déjà affectée au domaine public.

En revanche, en ce qui concerne la parcelle cadastrale n°33/3712, son intégration dans le PAP NQ permet de favoriser la mobilité active et de rendre le raccordement des infrastructures techniques plus aisé.

La réclamation est dès lors partiellement fondée.

La partie graphique de même que le « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » sont remaniés en conséquence comme suit :



Légende

-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone d'habitation 1
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Ad réclamation Georges BINGEN et Bernadette BINGEN-GROFF (rec 52)

Les réclamants s'opposent au classement de la parcelle cadastrale n°798/3993, section A de Strassen, affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».



Plus particulièrement, les réclamants s'opposent à la mention « *biotopes protégés* » et sollicitent un certain nombre de modifications au niveau du schéma directeur.

La réclamation est irrecevable dans la mesure où elle a trait au schéma directeur, alors que celui-ci fait partie de l'étude préparatoire et non pas du plan d'aménagement général (« PAG »). Or, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les réclamations peuvent uniquement être dirigées contre le PAG et non pas contre l'étude préparatoire.

A titre subsidiaire, il convient de considérer que le schéma directeur peut de toute manière encore être adapté dans le cadre de l'adoption du plan d'aménagement particulier.

Quant à l'indication « *biotopes protégés* », il convient de rappeler que cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La réclamation est dès lors non fondée sur ce point.

Ad réclamations I.B.E. s.à.r.l. et LES RÉSIDENCES S.A. (rec 54 et rec 62)

Les réclamants s'opposent au classement des parcelles cadastrales n°784, 784/2949, 789/3021, 789/3351, 789/3352, 789/2099, 793/2306, 797/4276, 801/3502, 801/4075 et 804/2625, section A de Strassen, affectées en « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* », en « *zone mixte urbaine [MIX-u]* » et en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* ».

Plus particulièrement, les réclamants souhaitent à ce qu'un certain nombre de parcelles longeant la rue du Kiem soit se voient intégrées entièrement dans la « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* », soit se voient exclues de celui-ci dans leur entièreté, alors que leur inclusion partielle risquerait de générer des complications.

Les réclamations sont partiellement fondées, alors qu'il y a lieu de créer sur toute la partie concernée du site une délimitation rectiligne entre la zone soumise à l'élaboration d'un « *plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* » et celle soumise à l'élaboration d'un « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » attenante, permettant par ailleurs de faire correspondre le zonage avec le parcellaire.



La partie graphique du plan d'aménagement général de même que la délimitation du « *plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE]* » sont modifiées en conséquence.

Les réclamants critiquent encore que l'article 3(2) de la partie écrite du plan d'aménagement général qui comporterait pour la « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* » des taux de logements unifamiliaux.

La réclamation est non fondée sur ce point, alors que la préservation d'une certaine mixité le long de la route d'Arlon est opportune et conforme à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ad réclamation I.B.E. s.à.r.l. (rec 55 et rec 63)

La réclamante s'oppose au classement des parcelles cadastrales n°638/4221, 638/4222, 640/2102, 640/2103, 640/2104, 640/2105, 640/4236, 644/4237, 644/4230 et 631/4364, section B des Bois, affectées en « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* », en « *zone mixte urbaine [MIX-u]* », en « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ]* », en « *zone de verdure [VERD]* » et en « *zone de servitude "couloirs et espaces réservés"* ».

Plus particulièrement, la réclamante sollicite à ce que la limite entre la « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Gaaschtbiert – partie 1]* » et la « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Gaaschtbiert – partie 2]* » soit décalée de manière à ce que l'intégralité des parcelles en question soit intégrée dans la seconde zone.

Cependant, la délimitation des deux parties susmentionnées tient compte du couloir pour projets routiers y prévu, ce qui permettra ultérieurement une mise en œuvre aisée des différentes phases de réalisation.

Partant, la réclamation est non fondée

A cet égard, il convient de constater que le projet des voies de délestage de Strassen fait partie du projet de plan directeur sectoriel « Transports ». Partant, les éventuelles questions de compensation sont à examiner dans ce contexte et ne font pas l'objet du plan d'aménagement général. Il est également rappelé que la constructibilité perdue sur les emprises du couloir routier peut être transférée sur d'autres surfaces du même PAP NQ.

La réclamante sollicite également à ce que la limite de la « *zone mixte urbaine [MIX-u]* » soit décalée afin d'augmenter la profondeur de celle-ci au détriment de la « *zone d'habitation 2 [HAB-2]* » attenante. Or, la délimitation actuelle est cohérente alors qu'elle permet d'atteindre



une certaine densification et une certaine mixité le long de la voie de viabilisation principale, diminuant ensuite en profondeur afin de céder la place à davantage de logements.

Par ailleurs, il ressort du schéma directeur que la délimitation actuelle permet l'implantation des constructions souhaitées.

La réclamante souhaite ensuite voir exclure la parcelle cadastrale n°629/3367 du futur PAP NQ, alors que celle-ci serait d'ores et déjà entièrement viabilisée et comporterait une résidence habitée, de manière à complexifier les négociations à mener dans le cadre de l'exécution du PAP NQ. A cet égard, il convient tout d'abord de constater que l'inclusion de cette parcelle dans le PAP NQ est cohérente, alors qu'elle permet d'atteindre une densification dans l'actuelle seconde ligne derrière la résidence, ce qui est conforme à une utilisation rationnelle du sol.

Ensuite, il y a lieu de rappeler qu'en cas de refus des propriétaires concernés, l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain admet de toute manière que le plan d'aménagement particulier ne doit pas recouvrir forcément toute la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Par ailleurs, la réclamante souhaite obtenir une augmentation de la densité de logement, afin de pouvoir construire un nombre plus élevé d'habitations avec des surfaces plus réduites, ce qui correspondrait davantage à la demande actuelle du marché.

Or, le coefficient actuel est cohérent dans la mesure où la relation entre la densité de logement et le coefficient d'utilisation du sol est équilibrée et qu'il convient de rappeler qu'il n'y a pas d'obligation d'affecter l'intégralité des surfaces au logement, une certaine mixité étant désirable même en « zone d'habitation 2 [HAB-2] ».

Finalement, la réclamante sollicite à ce que l'article 4(1) de la partie écrite, prévoyant que le PAP NQ exécutant une « zone mixte urbaine [MIX-u] » doit comporter un certain taux de logements unifamiliaux, soit supprimée, sinon modifiée dans le sens à ce qu'il conviendrait de rajouter la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ Gaaschtbiërg – partie 3] » à la liste des exceptions à cette disposition.

Hormis le fait qu'une certaine mixité est toujours opportune, force est de constater à cet égard que la zone évoquée se situe en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et non en « zone mixte urbaine [MIX-u] », de façon à ce que la disposition critiquée n'est de toute manière pas applicable.

La réclamation est partant non fondée.



Ad réclamation Félicie HILGER-FRANTZ (rec 59)

La réclamante s'oppose à la « zone de servitude "couloirs et espaces réservés" » sur la parcelle cadastrale n°351/1957, section A de Strassen, affectée en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Or, cette zone est justifiée, alors qu'elle a vocation à éviter d'hypothéquer les terrains concernés, qui sont requis dans le cadre de la réalisation du tram. Il est rappelé que ce projet est d'intérêt national et qu'il viendra relever l'attractivité des parcelles et générera une plus-value considérable.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation Marc et Patrick OÉ (rec 57)

Les réclamants s'opposent au classement de la parcelle cadastrale n°228/1900, section A de Strassen, affectée en « zone mixte villageoise [MIX-c] », en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] » et comportant une servitude « alignement d'une construction existante à préserver ». Plus particulièrement, les réclamants sollicitent un classement dans une zone « retenant un potentiel constructible au moins égal à celui du secteur de moyenne densité », sans toutefois faire valoir une revendication concrète et précise en termes de classement.

A cet égard, il convient tout d'abord de constater que le recours à la « zone mixte villageoise [MIX-v] » s'avère cohérent à cet endroit.

La même conclusion s'impose en ce qui concerne le classement en « secteur protégé de type "environnement construit" [C] », alors que le site se caractérise par une urbanisation ayant évolué naturellement et que cette zone permet de maintenir une certaine cohérence, notamment en termes de gabarit.

Il en va de même pour la servitude « alignement d'une construction existante à préserver », qui assure le maintien des séquences visuelles actuelles afin d'éviter la monotonie d'une urbanisation exclusivement rectiligne.

La réclamation est partant non fondée sur ces points.

La question du potentiel constructible, qui semble constituer le noyau de la réclamation, relève essentiellement du « plan d'aménagement particulier "quartier existant" [PAP QE] » pour lequel la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le



développement urbain ne conçoit aucune possibilité de réclamation devant le ministre, de manière à ce que toute revendication en ce sens est irrecevable.

Ad réclamation ERMESINDE 1 s.à.r.l. (rec 65 et rec 66)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°141/3837, section B des Bois, affectée en « zone d'habitation 1 [HAB-1] », en « zone mixte urbaine [MIX-u] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ».

Plus particulièrement, elle critique que la parcelle soit classée en deux zones différentes et demande à ce que la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » soit remplacée par une « zone d'habitation 2 [HAB-2] ». Par ailleurs, elle sollicite encore à ce que les coefficients urbanistiques soient globalement relevés.

A cet égard, il convient de constater que la délimitation entre la « zone d'habitation 1 [HAB-1] » et la « zone mixte urbaine [MIX-u] » est cohérente, le classement permettant une densification le long de l'axe principal que constitue la route d'Arlon et une réduction de la densité en profondeur. Par ailleurs, le recours à une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » plutôt qu'à une « zone d'habitation 2 [HAB-2] » est cohérent en vue d'une intégration harmonieuse dans le quartier d'habitation existant.

Les coefficients de densités sont également cohérents et adaptés au site.

La réclamation est partant non fondée.

Ad réclamation JFDA S.A. (rec 67)

La réclamante s'oppose au classement de la parcelle cadastrale n°833/2697, section A de Strassen, affectée en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" [PAP NQ] ». Plus particulièrement, elle estime que les autorités n'auraient pas tenu compte de ses réclamations répétées au sujet de la ligne à haute tension attenante.

La réclamation est non fondée, alors qu'elle n'a pas trait à l'objet du plan d'aménagement général.

Cette décision est basée sur l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 16 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding