

## RÉSUMÉ

Das vorliegende Projekt für eine **punktueller Modifikation des PAG der Gemeinde Wahl** wurde von der Gemeinde Wahl in Auftrag gegeben, um zeitnah die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines **kommunal initiierten Wohngebietes** an einem zentral im Gemeindegebiet gelegenen Standort zu schaffen. Ziel ist es, die **Innenentwicklung auf einer sich in kommunalem Besitz befindlichen Baufläche**, die hinsichtlich der Erreichbarkeit des öffentlichen Transports sowie der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen sehr gut gelegen ist, aktiv zu fördern.

Zu diesem Zweck werden der Grafikeil und Textteil der des PAG en vigueur (Regelungsregime 1937) wie folgt angepasst:

- Anpassung im **Grafikeil**:
  - Umklassierung der Parzellennutzung der Parzelle 512/2867 von „**ZONE D'INTÉRÊT PUBLIC**“ (Zone für öffentliche Bauten) in eine „**ZONE D'HABITATION 1**“ gemäß Baurecht 2004 (novelliert 2011) zwecks Schaffung der baurechtlichen Grundlage für Wohnungsbau.
  - Überlagerung der gesamten Zone mit einer „**Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**“ zwecks Ensembleplanung und ordnungsgemäßer, effizienter Erschließung. Dichtevorgaben: CUS 0,5 / COS 0,35 / CSS 0,6 / DL 15
  - Überlagerung der Zone im Südwesten mit einer „**Zone de servitude «urbanisation» - servitude « urbanisation - distance de protection » (DP)**“ zwecks Freihaltung eines Flugkorridors für umweltrechtlich geschützte Fledermausarten.
  - Überlagerung der Zone im Nordwesten mit einer „**Zone de servitude «urbanisation» - servitude « urbanisation - intégration paysagère » (P)**“ zwecks Eingrünung des Ortsrandes und Ausgleich für verloren gehende ökologische Wertigkeiten aufgrund der baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes.
  
- Ergänzung von folgenden Artikeln im **Textteil**:
  - **Art. 5a – Les zones d'habitation 1 (HAB-1)**  
Wohnzone für überwiegend Einfamilienhäuser (mindestens 50% der Wohneinheiten).

- **Art. 7a - Zones de servitude «urbanisation» est complété par l'alinéa suivant :**

**Zone de servitude «urbanisation» - servitude « urbanisation - distance de protection » (DP)**

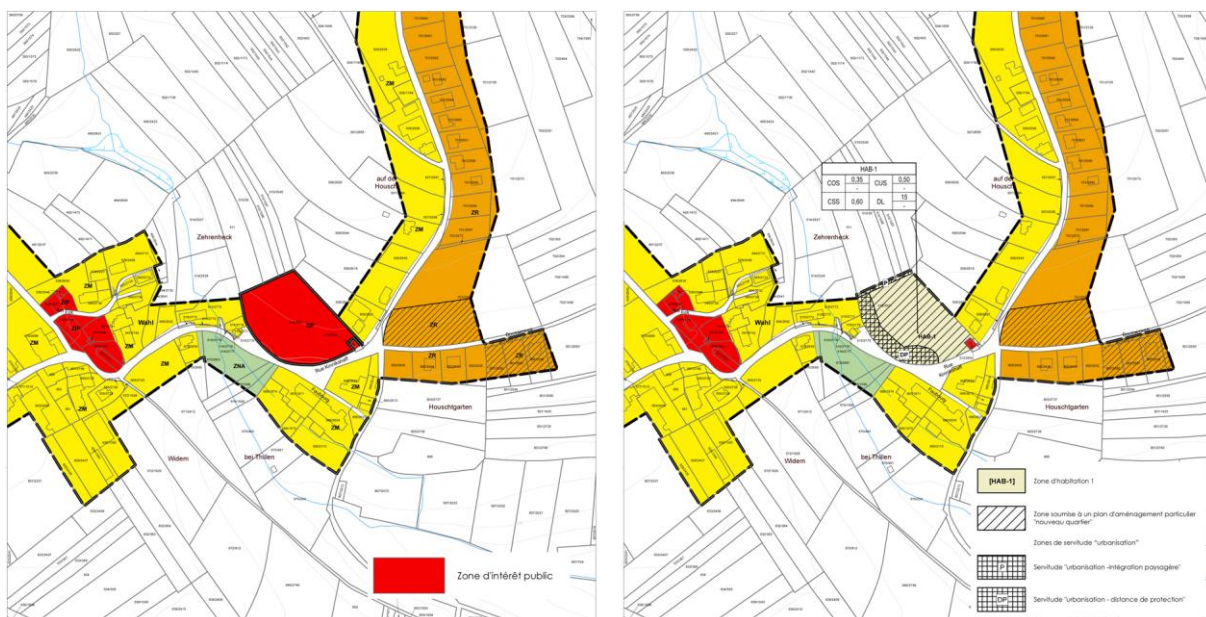
Freihaltung eines Korridors zwischen Siedlungsbereich und ökologisch wertvollen Bereichen von Bebauung, außer Gartenhäuser, Schuppen, Gewächshäuser und Pavillons mit max. 3m Höhe und max. 12 m<sup>2</sup> Fläche.

**Zone de servitude «urbanisation» - servitude « urbanisation - intégration paysagère » (P)**

Bereich für Anpflanzung eines Gehölzsaums zwecks landschaftlicher Einpassung.

- **art. 7b - Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Pflicht zur Erstellung eines oder mehrerer PAP « Nouveau Quartier » für die HAB-1 Zone, die sich an einem Schéma Directeur orientieren. Feststellung, dass die Artikel 13-27, 30-35, 37, 39-43, 45, 46 et 48 des geltenden kommunalen Bautenreglements in dieser Zone nicht anzuwenden sind.



PAG en vigueur (links) und Modifikationsprojekt (rechts)

Die vorliegende Modifikation des PAG wurde einer **strategischen Umweltprüfung** unterzogen. Aufgrund mitlaufender Anpassungen des PAG-Modifikationsprojektes (Einfügen von Servitudes Urbanistiques / baustrukturelle Anpassungen) konnte eine Optimierung hinsichtlich der Umweltbelange erreicht werden. Dadurch kann – mit Zustimmung der Umweltbehörde – auf eine vertiefende Prüfung durch einen Umweltbericht verzichtet werden.