

10 Plans et projets réglementaires et non-réglementaires

(art. 3.10 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'Etude Préparatoire au PAG)

10.1. LE PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL EXISTANT EN FONCTION DE SES POINTS FORTS, DE SES POINTS FAIBLES	156
10.2 LES PLANS D'AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS APPROUVÉS, EN COURS DE PROCÉDURE, EN COURS DE RÉALISATION ET RÉALISÉS	161
ANNEXES	163

10.1. Le plan d'aménagement général existant en fonction de ses points forts, de ses points faibles

10.1.1 Le plan d'aménagement général (PAG) existant

La situation juridique montre que le plan d'aménagement général en vigueur élaboré sous couvert de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes doit être révisé conformément à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Sous couvert de la loi de 1937, précitée ci-dessus ;

en 1963, a été approuvé le règlement communal sur les canalisations.

en 1976, a été approuvé par le Ministère de l'intérieur le règlement sur les bâtisses.

en 1980, a été approuvée par le Ministère de l'intérieur la partie écrite concernant les règles d'urbanisme et les règles applicables à toutes les zones.

en 1982, a été dressée la partie graphique en vigueur, plan couleur format AO, échelle 1/5000.

en 1992 et en 1994, a été coordonné le texte du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, précédé de la partie écrite du plan d'aménagement général.

en 1997, a été introduit dans le service de l'urbanisme du Ministère de l'Intérieur, un projet de révision du Plan d'aménagement général - partie écrite et partie graphique -.

en 2003, a été réintroduit dans le service de l'urbanisme du Ministère de l'Intérieur un nouveau projet de révision du Plan d'aménagement général - partie écrite et partie graphique – suite à un avis de la Commission d'aménagement du 15/10/1999. Ce projet dans le cadre de sa partie écrite a été approuvé par le conseil communal mais la coordination du texte en 1994 reste de vigueur.

Sous couvert de l'approbation du conseil communal ;

en 1981, un projet de Règlement grand-ducal porte modification du Plan d'aménagement général en Plan d'aménagement partiel et porte création de zones industrielles à caractère national dans les régions du pays autres que le sud,

en 1982, la création d'un secteur administratif sous l'article 14bis et la modification de la partie graphique s'y rapportant,

en 1984, des dispositions spéciales valables pour le centre de la localité sous l'article 22bis,

en 1991, des dispositions spéciales, Route d'Arlon sous l'article 22,

en 1992, la création d'une zone récréative sous l'article 14ter et la modification de la partie graphique s'y rapportant,

en 1992, un règlement communal (plan de situation 1/5 000) concernant la fixation des zones de protection des captages d'eau souterraine (sources Tennebiirchen, Kreimeschbiirchen et Jauferbur et station de pompage),

en 1993, la modification de l'article 42 Places de stationnement, alinéa b concernant le nombre d'emplacements par m² de surface de vente relatif aux grandes surfaces commerciales,

et en 1999, la création d'une zone équipements spéciaux sous l'article 14quater et la modification de la partie graphique s'y rapportant. Une procédure de reclassement de la zone industrielle nationale de Bertrange-Strassen a été engagée.

Tableau comparatif entre les zones d'urbanisme du PAG existant, du projet de transition 2003 et celles prescrites par la loi 2011 sur l'ACDU (liste non exhaustive).

TEXTE EN VIGUEUR Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans la partie écrite du Plan d'aménagement général (texte coordonné du 15.11.2017 en vigueur)	PROJET DE TRANSITION Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans la partie écrite du projet de révision introduite à la Commission d'aménagement (M.I.) en 2003	PROJET DE REFONTE Résumé des principales zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, des zones destinées à rester libres et des zones superposées dans la partie écrite d'un PAG soumis au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 de la loi ACDU 2011
<p>Les zones d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur de forte densité ▪ Secteur de moyenne densité I et II ▪ Secteur de faible densité I et II <p>Les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secteur industriel ▪ Secteur d'industrie légère ▪ Secteur artisanal, tertiaire commercial ▪ Secteur administratif ▪ Zone récréative <p>Les autres zones</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains réservés ▪ Zones vertes ▪ Zones d'aménagement différé ▪ Zones de protection ▪ Nouveaux Quartiers ▪ Zone potentielle de développement ▪ Zone rurale 	<p>Les zones d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone de forte densité (H4) ▪ Zone de moyenne densité (H3) ▪ Zone de faible densité (H2) ▪ Zone de faible densité (H1) <p>La zone mixte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone Route d'Arlon (M3) <p>Les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone d'activités Route d'Arlon (ZARA) ▪ Zone d'activités Rue de l'Industrie (ZARI) ▪ Zone d'activités Seiwelescht (ZAS) ▪ Zone d'activités intercommunale Hueflach (ZAIH) ▪ Zone d'activités intercommunale Bourmicht (ZAI B) ▪ Zone administrative (ZADMIN) ▪ Zone de sports et de loisirs (ZSL) <p>Les zones réservées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones d'aménagement différé (ZAD) • Zones d'aménagement de bâtiments publics et de terrains à étude (ZABP) • Zones d'équipements spéciaux (ZES) • Zone d'espaces verts (ZEV) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones de Nouveaux Quartiers (ZNQ) <p>Les autres zones</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones potentielles de développement (ZPD) ▪ Zones rurales (ZR) ▪ Zone de grande voirie (ZGV) ▪ Zone de protection des captages d'eau souterraine (ZPCES) ▪ Limite de périmètre de protection relatif au secteur pétrolier de Bertrange 	<p>Les zones d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones d'habitation 1 (HAB-1) ▪ Zones d'habitation 2 (HAB-2) <p>Les zones mixtes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone mixte urbaine centrale (MIX-c) ▪ Zone mixte urbaine (MIX-u) ▪ Zone mixte villageoise (MIX-v) ▪ Zone mixte rurale (MIX-r) <p>Les zones de bâtiments et d'équipements publics</p> <p>Les zones d'activités économiques communales, régionales ou nationales</p> <p>Les zones commerciales</p> <p>Les zones de sports et de loisirs</p> <p>Les zones destinées à rester libres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones agricoles ▪ Zones forestières ▪ Zones viticoles ▪ Zones horticoles ▪ Zones de parc public ▪ Zones de verdure <p>Les zones superposées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones d'aménagement différé ▪ Zones de servitude « urbanisation » ▪ Servitudes « couloirs et espaces réservés » ▪ Secteurs protégés d'intérêt communal de types « environnement construit » ou « environnement naturel et paysage » ▪ Zones de bruit ▪ Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

10.1.2 Les points forts du PAG existant

L'importance en superficie des zones d'habitation « Nouveaux Quartiers », des zones d'aménagement différé et des zones potentielles de développement

Dans les années 1970 lors de l'élaboration du Plan d'aménagement général, la surface brute des terrains potentiellement constructibles étaient de 150 hectares environ pour une population résidente de 3400 habitants.

Selon les chiffres 2010 de l'Observatoire de l'Habitat, après quarante années, il reste environ la moitié soit 73 hectares de surface brute de terrain pour une population résidente double de 7200 habitants. Le périmètre d'agglomération couvre une superficie d'environ 340 hectares. Le rapport de ces deux superficies donne un taux de disponibilité brut de 22% qui est resté inchangé depuis 2004.

Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat est de 35%. 75% de la zone mixte est considérée comme zone d'habitat.

Au regard de la loi 2011 sur l'aménagement communal et le développement urbain, le retrait des 25% sur la surface brute de terrain doit être pris en compte pour le calcul de la surface de terrain net d'une zone de Nouveaux Quartiers : 73 hectares de surface brute de terrain correspondent dès lors à 55 hectares de surface nette. A raison de 40 logements à l'hectare de surface nette, la capacité en logements peut être estimée à 2200 logements supplémentaires.

Nota bene : la densité moyenne de 40 logements à l'hectare de surface nette correspond à un rapport de deux logements potentiels (type maison accolée ou non bi-familiale) pour 5 ares de terrain net ou à une résidence de 20 appartements pour 5000 m² de terrain.

Les réserves foncières étant importantes quant à leur superficie, il y a lieu de prévoir leur viabilisation en élaborant des plans directeurs d'aménagement. Toute extension de la limite du périmètre d'agglomération existant dans l'optique d'y construire des logements ne semble pas nécessaire.

Le regroupement cohérent des « Terrains réservés » aux bâtiments et aux équipements publics au centre de la localité

Depuis plus de vingt années, la commune a acquis au fur à mesure des terrains importants autour de la mairie, de l'église et son cimetière ce qui a permis de développer un centre administratif, culturel, religieux et sportif particulièrement groupé et attractif.

10.1.3 Les points faibles du PAG existant

L'absence de bande réservée d'infrastructure ou de verdure ou de retrait de 15m à partir de l'axe « route d'Arlon » pour la venue éventuelle du « Tram »

Le PAG existant ne prend pas en compte un éventuel élargissement de la Route d'Arlon laissant place à des infrastructures de type contre-allée ou tram léger (connexion Ville de Luxembourg, projet après 2020).

Dans le projet de transition de 2003, un retrait de 2 ou 5 m était prévu pour aménager une bande d'infrastructure ou de verdure permettant de fluidifier le trafic automobile et d'isoler les habitations par un écran de verdure. Il permettait également de réduire parfois la profondeur existante de 50 mètres de certaines parcelles.

La venue éventuelle du Tram sur la Route d'Arlon peut imposer un recul plus important des futures constructions bordant la Route d'Arlon que prévu (vraisemblablement 15m de part et de d'autre de son axe).

Le caractère urbain hétéroclite de la Route d'Arlon dans les secteurs de moyenne densité I et II

Au fil des décennies, le parcellaire étroit et étiré tout le long des routes d'accès principales a dû se morceler principalement au Sud de la Route d'Arlon, coté de la Rue des Romains et de la Rue du Kiem. L'étroitesse des parcelles nécessite de devoir réunir plusieurs propriétaires en vue de réaliser un projet de construction viable en zone mixte ou en zone artisanale, tertiaire, commercial.

La définition floue de la zone rurale (agricole, forestière, touristique ou sportive)

La zone rurale recouvre les deux tiers du territoire communal de Strassen mais est coupée de la localité par la présence de l'autoroute européenne A6 / E25 / E411 et de ses abords (échangeur Bridel).

La zone rurale est composée environ de 50% de forêts (forêt communale de 414 hectares) et de 50% de champs. La forêt en question rejoint celle de la Ville de Luxembourg (Bambësch) mais est traversée par une route de transit à fort trafic (CR 181) reliant la localité de Strassen à celle de Bridel.

Des zones de sports et de loisirs doivent être définies indépendamment des zones destinées à rester libres telles que les zones agricoles, forestières, viticoles, horticoles, de parc public ou de verdure.

La proximité du secteur pétrolier de Bertrange

Au lieu-dit « Hueflach », les limites d'un périmètre de protection relatif au secteur pétrolier de Bertrange peuvent rendre inconstructibles de nombreux hectares de terrain.

L'inexistence de secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Au sens de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments historiques, un projet de sauvegarde de bâtiments isolés et du centre historique

de la localité autour de l'église a manqué ces vingt dernières années laissant place à de nouvelles constructions hétéroclites de logements et de services.

Certaines dispositions avaient été prises en 1984 par le conseil communal mais n'ont malheureusement pas pu aboutir pour sauvegarder un réel centre historique dans les axes Rue des Romain, prolongement de la Rue du Kiem et Route d'Arlon.

Certains volumes de type ferme traditionnelle style « Marie-Thérèse », existants de part et d'autre du centre et ayant un intérêt architectural ou certains ensembles architecturaux peuvent être sauvegardés.

10.2 Les plans d'aménagements particuliers approuvés, en cours de procédure, en cours de réalisation et réalisés

10.2.1 Les plans d'aménagement particuliers approuvés

Les plans d'aménagement particuliers approuvés et réalisés sont étiquetés de couleur jaune sur le plan de localisation ci-joint.

Dans les années 1960 à 1980 (année où la première partie écrite concernant les règles d'urbanisme et les règles applicables à toutes les zones du PAG a été approuvée), les divers lotissements étaient réalisés à partir de règles simples indiquées parfois uniquement sur le plan de lotissement ;

Les lotissements concernés sont ceux construits à proximité du centre de la localité de Strassen (environs Rue du Parc) ou ceux construits dans la partie Nord Ouest de la Route d'Arlon (environs Rue Belair ou Rue du Bois).

En général, pour les maisons unifamiliales isolées, maisons unifamiliales jumelées et les blocs de maisons unifamiliales, la règle de construction était de ;

- 3m de « marges d'isolement » (parfois 3,50m),
- 6m de « reculement » minimum (parfois 7m),
- 30% de surface bâtie (dans certains cas, 25%, 35%, 40%),
- Limitation de la hauteur des constructions à 2 niveaux (dessus cave) ou 2 niveaux avec mansardes dans la toiture pour des maisons jumelées,
- Et possibilité de parcage à l'intérieur de chaque lot.

NB : Pour les maisons à appartement : limitation de la hauteur des constructions à 4 niveaux habitables dont le dernier est en retrait (exemple rue de la chapelle).

A partir du début des années 1980, les terrains voués à l'habitat sont englobés dans des secteurs de faible densité , de moyenne ou de forte densité avec leurs règles propres. Les lotissements déjà construits conservent leurs propres règles.

Depuis lors, des lotissements, élaborés en plusieurs phases tels que ceux du « Piesch » ou du « Pescher » intègrent un règlement particulier conforme à la partie écrite projetée du Plan d'aménagement général concernant la zone de faible densité II, définie dans la proposition de révision du PAG introduite en 2003 (avant l'introduction de la nouvelle loi 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain)

NB: La zone de faible densité I dans sa nouvelle définition en projet limitant le nombre de niveaux pleins à un, peut perdre de son sens aujourd'hui dans la mesure où le prix toujours plus élevé du terrain à l'are reste le même que l'on puisse construire sur un ou deux niveaux habitables (pleins).

10.2.2 Les plans d'aménagement particuliers en cours de procédure

Sur le plan de localisation ci-joint en annexe, les plans d'aménagement particuliers approuvés et en cours de réalisation sont soulignés par un liseré noir et gras et marqués par une étiquette de couleur rouge.

La majorité des dossiers concernées reste en cours de procédure à la commune.

10.2.3 Les plans d'aménagement particuliers en cours de réalisation

Sur le plan de localisation ci-joint en annexe, les plans d'aménagement particuliers approuvés et en cours de réalisation sont soulignés par un liseré noir et gras et marqués par une étiquette de couleur bleue.

Annexes

- Listing des PAP (état du 06/2018)**
- Plan de localisation des PAP (état du 06/2018)**

