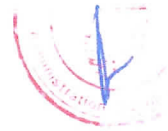


appartient à l'approbation définitive
du conseil communal du
31 janvier 2005
référence n° 82/9/2001

Réf. : 82/9/2001 SG

appartient à l'approbation provisoire
du conseil communal du
17 mai 2004
référence n° 82/9/2001



Reclassement du Ban de Gasperich dans le plan d'aménagement général

Partie écrite

Exposé des motifs

Suite aux recommandations émises par la Commission d'Aménagement du Ministère de l'Intérieur lors de sa séance du 30 janvier 2004 et discutées lors de la réunion avec Monsieur le Ministre de l'Intérieur, Madame le Bourgmestre de la commune de Hesperange et Monsieur Helminger en date du 3 mars 2004, il a été retenu que la Ville tiendrait compte de certaines remarques faites par la Commission d'Aménagement, en apportant des modifications mineures dans la partie graphique et en retenant certaines dispositions dans une partie écrite.

En outre, lors de cette réunion, il a été décidé d'un commun accord qu'un Masterplan, couvrant les fonds de la Cloche d'Or et du Ban de Gasperich sur le territoire de la Ville de Luxembourg, la zone d'activité de Howald sur le territoire de la commune de Hesperange, ainsi que les autoroutes et leurs bretelles d'accès, sera élaboré dans les mois à venir, ceci avec la collaboration des Ministères de l'Intérieur, des Travaux Publics, des Transports, de l'Environnement et de l'Economie.

Partie écrite à caractère réglementaire

Les ensembles de terrains à aménager - zone mixte CMU 2,5.

Ces zones sont soumises à l'obligation d'être couvertes par un Plan d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvé avant la réalisation de toute construction et de tout aménagement. Ces PAP doivent répondre aux dispositions de l'article E.2 de la partie écrite du PAG de la Ville concernant les ensembles de terrains à aménager.

Dans la zone mixte inscrite pour les terrains compris entre le ruisseau de la Drosbach, la rue Raiffeisen et la nouvelle voie reliant la rue Raiffeisen au rond-point Gluck 40% au moins de la totalité des surfaces construites brutes doivent être affectées au logement. Des types de logement temporaire, tel que hôtel, appart-hôtel, logements pour étudiants ou pour seniors sont à considérer comme surfaces de logement.

Dans les autres zones mixtes, il n'y a pas d'inscription d'un pourcentage de surfaces à réserver à l'habitat. Il est inutile de préciser que la création de surfaces de logement est tout à fait possible dans les zones mixtes.

Les ensembles de terrains à aménager - zone d'activité 1A

Ces zones sont soumises à l'obligation d'être couvertes par un Plan d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvé avant la réalisation de toute construction et de tout aménagement. Ces PAP doivent répondre aux dispositions de l'article E.2 de la partie écrite du PAG de la Ville concernant les ensembles de terrains à aménager.

Les ensembles de terrains à aménager - zone de verdure CMU 0

Les surfaces vertes à céder, de l'ordre d'un dixième de la superficie brute de chaque ensemble des terrains à aménager d'après l'article E.2 de la partie écrite du PAG, sont regroupées et intégrées principalement au nouveau parc de Gasperich et aux places et espaces publics à créer dans les nouveaux quartiers. Il en résulte que tous les propriétaires, dont la localisation des terrains ne permet pas de céder la superficie nécessaire à l'aménagement des espaces verts sur leurs terrains, devraient, soit acquérir la surface manquante dans la présente zone, soit verser un apport financier, dont le montant reste à définir, pour constituer une sorte de fonds, permettant à la Ville d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des espaces verts publics.

Dans cette zone, l'interdiction de construire est absolue. Seuls des équipements d'intérêt public à réaliser par l'Etat ou la Ville, ou des constructions légères dans l'intérêt du tourisme peuvent être admis, conformément à l'article H.1 de la partie écrite du PGA.

Les terrains réservés

Ces terrains sont réservés aux activités et équipements d'utilité publique ou privés d'intérêt général, conformément à l'article F.1 de la partie écrite du PGA.

Les couloirs réservés aux transports en commun

Les couloirs réservés aux infrastructures de transports en commun (bus, train-tram et autres) sont repris à titre indicatif dans la partie graphique. Leur tracé pourra être modifié, si ceci est dûment motivé par les études d'impact ultérieures.

Les phases de réalisation

Afin de guider le développement du Ban de Gasperich par phases, la partie graphique spécifie un ordre de priorité allant de 1 à 4 pour ce qui est du phasage de la réalisation des PAP des différents îlots à aménager.

Les PAP doivent être élaborés et réalisés suivant cet ordre de priorité établi. Une phase suivante ne peut être ouverte à la réalisation qu'à condition que dans la phase antérieure 60% de la surface brute des terrains a été viabilisée ou est en voie de viabilisation.

Toutefois le conseil communal peut procéder, par délibération motivée, à une exception à cet ordre de phasage, lorsqu'une des situations suivantes se présente :

- l'aménagement prévu répond à des fins d'utilité publique ou d'intérêt général dûment constaté par le conseil communal
- une pénurie de surfaces réservées à une certaine affectation a été dûment constatée par le conseil communal sur le territoire de la Ville
- l'aménagement d'une zone déterminée est compromis ou retardé pour des raisons de non accord des propriétaires fonciers.