

Réf.: 82a/2008/4 CH
prière de rappeler dans toute correspondance

Syndicat d'intérêts locaux de Gasperich
29, rue Benjamin Franklin
L – 1540 L u x e m b o u r g

Luxembourg, le 7 juillet 2010

Madame,
Monsieur,

Je me permets de revenir par la présente à votre objection formelle contre la délibération du conseil communal du 19 avril 2010, portant approbation provisoire du projet d'aménagement particulier relatif aux îlots A, B et C du « Ban de Gasperich », compris entre la rue F.W. Raiffeisen et la rue François Hogenberg,

pour vous pour vous communiquer, en annexe, un extrait du procès-verbal de la séance du collège des bourgmestre et échevins du 5 juillet 2010.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Bourgmestre,

Réf.: 82a/2008/4

Luxembourg, le 5 juillet 2010

Le collège des bourgmestre et échevins,

...

Aplanissement des difficultés résultant des objections présentées dans le cadre du projet d'aménagement particulier portant sur les îlots A, B et C du « Ban de Gasperich », compris entre la rue F.W. Raiffeisen et la rue François Hogenberg

Considérant que par sa délibération du 19 avril 2010, le conseil communal a approuvé provisoirement un projet d'aménagement particulier portant sur les îlots A, B et C du « Ban de Gasperich », compris entre la rue F.W. Raiffeisen et la rue François Hogenberg ; que les terrains visés, d'une contenance totale de quelque 14 hectares, sont inscrits au cadastre de la section HoC de Gasperich, Commune de Luxembourg, et se situent à l'extrémité sud du territoire de la Ville de Luxembourg, adjacent au quartier de la Cloche d'Or ;

Considérant qu'en application des articles 30 et 12 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, cette décision du conseil communal a été affichée pendant 30 jours complets, à partir du 10 mai 2010, à la maison communale où le public a pu en prendre connaissance ;

Considérant que dans ce délai légal de trente jours prévu par l'article 12 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, les observations et objections contre la décision du conseil communal ont dû être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, ceci sous peine de forclusion ;

Considérant qu'une objection a été introduite en date du 7 juin 2010 par le syndicat d'intérêts locaux de Gasperich ;

Considérant qu'il appartient au collège des bourgmestre et échevins d'entendre les réclamants en vue de l'aplanissement des difficultés ; que cette procédure se fait en application de l'article 13 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Considérant qu'il a convoqué les réclamants à sa séance de ce jour pour les entendre au vœu de la loi ; que les personnes suivantes se sont présentées et sont entrées en séance :

- Monsieur Dahm,
- ~~Monsieur et~~ Madame Lakaff *et m. URY*
- Monsieur Wennmacher

Entend d'abord M. le Bourgmestre rappelant que la mission du collège échevinal se limite à entendre les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés et qu'il appartiendra en définitive au conseil communal de décider des suites à réserver aux objections présentées ;

Entend ensuite Madame Lakaff demandant confirmation qu'il ne sera pas profité du présent projet d'aménagement particulier (PAP) pour procéder à un prolongement de la rue François Hogenberg, tel que la désignation du PAP pourrait le laisser supposer,

Entend encore Madame Lakaff poursuivant pour exposer d'une manière succincte les différents volets de la lettre de réclamation du 7 juin 2010 (IVL - problèmes découlant du scellement du sol - équilibre entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois - verdure publique - cessions - parkings et emplacements de stationnement et augmentation du trafic engendrée par Auchan et autres projets importants prévus tant sur le territoire de la Ville que sur le territoire des communes limitrophes - problèmes résultant pour le commerce local - perte de la qualité de vie - présence éventuelle d'un site historique romain - danger pouvant résulter d'obus non explosés subsistant des bombardements pendant la 2^e guerre mondiale) ;

Entend par la suite Madame Lakaff insistant que le rapport justificatif du PAP est trop vague dans ses formulations, notamment en ce qui concerne ses indications quant à la mixité et la diversité de la programmation qui ne permettent pas de se faire une idée concrète sur les affectations réelles ; qu'en outre, le chapitre D dudit rapport justificatif laisse subsister plein de questions ;

Entend Monsieur Wennmacher exposant le volet mobilité tout en émettant des craintes que les boulevards Raiffeisen et Kocklescheuer, de par leurs dimensionnements, entraîneront inévitablement une densification du trafic individuel et incitent donc à douter de la réalisation du modal split 25/75 recherché, ceci d'autant plus qu'il ose mettre en doute la réalisation, dans un proche avenir, de la gare de Howald ; qu'il voudrait rappeler au parti « Déi Gréng » le slogan employé par eux il y a des années et qui consistait à dire que celui qui sème des routes va récolter du trafic ; que finalement il regrette que la destination finale des boulevards Raiffeisen et Kocklescheuer n'est pas précisée ;

Entend Monsieur le Bourgmestre répondant aux divers volets de la réclamation pour précisant qu'il n'est pas prévu de réaliser à ce moment un prolongement de la rue François Hogenberg qui, faut-il le rappeler, est inscrit au plan d'aménagement général ; que la référence à cette rue dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier a été faite dans le seul et unique but de localiser le PAP ;

qu'en ce qui concerne l'IVL, il est vrai que ce document est dépourvu d'effets juridiques et ne constitue qu'un document d'orientation, qu'il a servi tout de même de base importante pour l'élaboration du présent PAP, qui est bien conforme aux vues de l'IVL ;

Entend Monsieur le Bourgmestre poursuivant que la Ville est d'avis qu'à proximité des nœuds des transports en commun et plus particulièrement aux abords des futures gares périphériques les emplois sont à concentrer pour garantir ainsi la rentabilité des transports en commun ; que la mixité n'est pas à considérer à l'intérieur de chaque PAP, mais plutôt à l'échelle d'un ou de plusieurs quartiers ; qu'ainsi les parties

résidentielles des quartiers de Cessange et de Gasperich concentrent quelque 90% de logements par rapport à 10% d'emplois, alors que les parties administratives de ces deux quartiers représentent des proportions inverses pour ce qui est de la Cloche d'Or ou du Ban de Gasperich ; que le PAG prévoit pour l'îlot 1 du Ban de Gasperich la réalisation de 40 % de logements ; que ce pourcentage est dépassé ; qu'il est vrai que le type de logement prévu ne tend pas vers des logements destinés aux familles nombreuses ; que ce type de logement n'est pas recherché dans ce quartier alors qu'il n'est pas prévu d'y réaliser de nouvelles infrastructures scolaires ;

qu'en ce qui concerne la verdure publique, il est faux d'affirmer que les espaces verts publics se limitent à des cours intérieures dans les divers îlots, alors que le parc de Gasperich nouvellement créé comportera à lui seul quelque 20 ha, sans oublier le couloir écologique projeté le long de la Weierbach qui aura une largeur moyenne de 40 mètres sur environ 800 mètres de longueur ; qu'il est toutefois vrai que la cession de ces espaces verts publics (ou privés ouvert au public) ne sera totale qu'au moment où tous les PAP du Ban de Gasperich auront abouti ;

que pour ce qui est de la constitution du sol, il faut savoir que suivant une étude du bureau « Grundbaulabor Trier » les zones humides existantes résultent d'une couche d'argile de quelques mètres d'épaisseur qui rend le sol imperméable ; qu'en-dessous de cette couche imperméable se trouve le « bon sol » qui permet sans problème de réaliser des fondations pour les immeubles ; que certains drainages superficiels seront nécessaires ; que ces drainages n'auront cependant pas d'impact sur les eaux souterraines et la nappe phréatique ; que pour le centre commercial avec ses sous-sols, il importe de créer une cuve étanche pour éviter tout impact sur le cycle des eaux souterraines ; que de toute manière le projet nécessite encore une autorisation de l'Administration de la gestion de l'eau qui est indépendante de la procédure de PAP mais qui doit intervenir avant la phase d'exécution des travaux d'infrastructure ;

qu'il est également vrai que les forages pour géothermie sont interdits dans toutes les parties du pays qui se situent au-dessus du « Luxemburger Sandstein » ; que tel est le cas pour quasiment tout le territoire de la Ville ; que cette interdiction sera respectée par les futures constructions qui n'auront pas recours à la géothermie pour le chauffage, sachant que celui-ci sera assuré par un système de chauffage urbain généralisé pour l'ensemble du site ;

Entend Monsieur le Bourgmestre poursuivant qu'en ce qui concerne la question des cessions, il y a lieu de noter que la loi de 2004, telle qu'elle a été modifiée en 2005, respectivement en 2008 par la loi dite « pacte logement », n'impose plus d'office une cession gratuite de 25% ; qu'elle impose uniquement les cessions que la commune juge nécessaires, sans pouvoir dépasser 25% ; que le présent PAP prévoit comme cession toute la voirie publique nouvellement créée dans le PAP, ainsi que les 10% de verdure destinés à constituer une partie du futur parc de Gasperich ; que les modalités exactes quant aux cessions seront définies dans la convention de mise en valeur dressée entre la Ville et le promoteur ;

Entend ensuite Monsieur le Bourgmestre exposant que la Ville a fait établir des études et des simulations de trafic qui prouvent que le trafic généré par le quartier peut être absorbé tout en répondant à un model split de 40/60 ; que les couloirs réservés aux transports en commun permettent un transport public efficace et performant, que ce soit par bus ou par tramway urbain ; qu'il est bien entendu que le model split qu'il est proposé d'atteindre demande la réalisation de la gare de Howald ; que les projets de

loi pour la réalisation des nouvelles voies de circulation sont établis et qu'il y a juste à attendre la réalisation des voiries ; qu'il voudrait profiter de l'occasion pour préciser que les autorisations de bâtir ne seront délivrées qu'à partir du moment où les voiries seront achevés, ceci en application des prescriptions du règlement sur les bâtisses ;

Après avoir entendu tant Monsieur Wennmacher que Monsieur Dahm répéter les craintes formulées tantôt en ce qui concerne le drainage du trafic par le quartier de Gasperich en cas de la réalisation du prolongement de la rue Hogenberg, entend Monsieur le Bourgmestre déclarant que la Ville est volontiers d'accord à discuter, le moment venu, avec les représentants du syndicat, de l'abandon de la jonction de la rue Franklin au rond-point Gluck ; que par contre l'idée d'abandonner la réalisation du prolongement de la rue Hogenberg ne peut être partagée par la Ville alors qu'il est projeté d'évacuer les quelques 200 logements qu'il est prévu de réaliser entre la colonie et le parc de Gasperich justement par cette rue, pour éviter de cette sorte que les habitants de ces logements ne soient obligés de passer par la localité de Gasperich et d'aggraver de cette manière la situation qui est jugée déjà maintenant de difficile par le syndicat ;

Entend ensuite Monsieur Bausch revenant à la question du model split pour informer qu'actuellement la Ville a atteint une relation de 28/72 ; que le but est bien entendu d'atteindre 40/60 et qu'il ne peut accepter l'affirmation de Monsieur Wennmacher suivant laquelle, pour le site de Belval, un model split de 60/40 serait recherché ; que d'après ses informations, une relation de 30/70 est briguée ; qu'en ce qui concerne la question de Monsieur Wennmacher au sujet des éléments qui sont à la base des études réalisés en matière de circulation, tels que les simulations de trafic, il propose d'organiser une entrevue au sein du service concerné pour faire exposer au syndicat les différents éléments à la base de l'évaluation du trafic ; qu'il voudrait encore affirmer que la Ville a fermement l'intention de réaliser le model split qu'elle s'est proposé et que par ailleurs tant les ambitions que les projets y relatifs existent ; que d'une part la gare de Howald deviendra réalité dans un délai très rapproché, le projet de loi y relatif étant sur le point d'être adopté ; que pour le reste, il est évident que dans une première phase le transport public devra se faire par autobus, dont par ailleurs les différentes lignes sont en train d'être revues, pour être complété, par la suite, par le tram ;

Entend ensuite Monsieur le Bourgmestre répondant à une intervention de Monsieur Dahm en rapport avec les problèmes en matière de stationnement pour soulever les efforts entrepris par la Ville justement en cette matière ; que la Ville met tout en œuvre pour que les dispositions de l'article 17 du règlement sur les bâtisses soient respectées, article qui n'admet qu'un emplacement de stationnement par 125 m² de surface de bureau ; que cette position, stricte et restrictive, de la Ville n'est pas suivie par toutes les communes limitrophes, ce qui a eu pour effet l'exode de plusieurs entreprises importantes vers ces communes ; qu'il faut toutefois se rendre à l'évidence que dans le cadre de la convention dite DICI, les communes concernés se sont déclarés d'accord à réduire de leur part le nombre d'emplacements de stationnement autorisés en cas de constructions nouvelles sur leurs territoires respectifs ;

Entend Monsieur Bausch abondant dans le même sens tout en précisant que l'initiative dite « Jobkaart » a connu un franc succès, dépassant même de loin les attentes de certaines entreprises contribuant à cette initiative ;

Entend ensuite Monsieur le Bourgmestre revenant aux autres points soulevés dans le cadre de la réclamation introduite contre le PAP portant sur les îlots A, B et C du « Ban de Gasperich » pour préciser que l'Etat construit les parties de voirie qui constituent les voies de transit, qui font partie du concept du boulevard de contournement de Merl et de Cessange et qui sont d'ailleurs ancrés dans le plan sectoriel transport. ; que pour le reste, il incombe au promoteur de payer, comme c'est toujours le cas pour les PAP, les voiries qui desservent les immeubles et permettent la viabilisation du site ; que l'affirmation que le Lycée Vauban et le Centre de secours seront desservis par l'autoroute est dénuée de tout fondement alors que ces établissements seront desservis par le nouveau boulevard de Kockelscheuer et qu'ils participeront aux frais de voirie de celui-ci ;

qu'en ce qui concerne les exigences de la loi du «pacte logement » demandant de créer un certain pourcentage de logements correspondant aux obligations imposées par cette loi, il est bien entendu que le promoteur devra respecter ces obligations ; qu'il faut toutefois se rendre à l'évidence que les modalités exactes relatives à cette obligation ne sont pas très claires et qu'elles seront définies dans le cadre de la convention de mise en valeur à dresser entre la Ville et le promoteur ;

que la présence éventuelle de vestiges historiques est connue par le promoteur et que les endroits probables ont été localisés par le Musée national d'Histoire et d'Art ; que les fouilles nécessaires seront effectuées le moment venu ;

que le danger provenant pouvant résulter d'obus non explosés subsistant des bombardements pendant la 2^e guerre mondiale est noté et qu'il sera pris en compte lors des travaux de terrassement ;

Entend Monsieur le Bourgmestre revenant ensuite aux remarques formulées par Madame Lakaff au sujet du rapport justificatif du PAP pour préciser qu'un rapport justificatif se limite à dépeindre une vision, qui est précisée ensuite dans le cadre d'un PAP pour être finalisée enfin par le plan d'exécution ;

Entend Monsieur Wennmacher indiquant qu'il a été pris bonne note de toutes ces explications, mais que ces explications n'évincent pas les craintes formulées ;

Entend finalement Madame Lakaff déplorant encore une fois l'important trafic qui sera engendré par le PAP en discussion, avec toutes ses nuisances pour l'environnement et entend Monsieur le Bourgmestre concluant pour dire que s'il comprend bien ces craintes il tient toutefois à affirmer qu'il est dans les intentions fermes de la Ville d'arriver à un model split de 40/60 ; qu'il ne faut toutefois pas perdre de vue que si l'on ne veut pas que l'économie du pays stagne ou régresse, tous les efforts entrepris pour faire maintenir ou augmenter notre standard de vie auront pour conséquence inévitable un développement urbain engendrant une augmentation du trafic avec les effets négatifs connus ;

...

Pour extrait conforme,
Le Secrétaire général,

