



**Interesseevaeräin Gaasperech a.s.b.l.**  
**Syndicat d'intérêts locaux de Gasperich**  
Fondé en 1932 – association sans but lucratif

Luxembourg, le 07 juin 2010

Conseil des Bourgmestre et Echevins  
de la Ville de Luxembourg

L-2090 Luxembourg

**Concerne :**

1. PAP portant sur les îlots A, B et C du Ban de Gasperich – approbation provisoire :  
v/réf. 82a/2008/4
2. Délibération motivée à prendre par le conseil communal relative au phasage prévue  
dans le cadre des reclassements opérés pour les terrains sis à Gasperich, au lieu-dit  
« Ban de Gasperich » : v/réf. 82/2001/9

Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames, Messieurs les Echevins,

En référence aux votes provisoires du PAP Grossfeld lors des séances du conseil communal du 19 avril 2010, nous voudrions vous soumettre les objections du Syndicat d'intérêts locaux de Gasperich dans ce dossier.

**Quant à l'IVL :**

Nous attirons l'attention sur le fait que jusqu'à présent l'IVL et le programme directeur sont toujours sans aucune portée juridique. Ce fait est d'ailleurs confirmé par les auteurs du projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Dans un récent jugement, le Tribunal administratif a estimé que tant l'étude IVL que le programme directeur d'aménagement du territoire sont effectivement dépourvus d'effets juridiques et ont une valeur essentiellement politique et morale (TA 4 février 2010, no du rôle 25215).

Sur le site [www.ivl.public.lu](http://www.ivl.public.lu) on peut lire ce qui suit : « Le programme directeur adopté en date du 27.03.2003 par le Conseil de Gouvernement définit le cadre pour l'établissement du IVL. Conformément à la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, le programme directeur décrit les objectifs du développement spatial durable. L'IVL concrétisera et mettra en œuvre certains objectifs essentiels de ce même programme directeur. Dans le respect des orientations du programme directeur, l'IVL prend en compte simultanément le développement des agglomérations, la planification de la circulation et la protection des paysages et contribuera ainsi à l'identification et la promotion de synergies et à la prévention respectivement la minimisation de conflits entre les domaines précités. »

Nous nous demandons comment l'objectif principal poursuivi par la législation sur l'aménagement du territoire peut être réalisé raisonnablement, si les autorités étatiques compétentes se basent sur des objectifs non obligatoires, d'autant plus qu'il est à la guise des autorités communales de les appliquer ou de s'en écarter.

L'extrait du registre aux délibérations du conseil communal précise dans son alinéa 9 « qu'un grand nombre des critères de l'IVL sont repris dans le présent projet d'aménagement particulier, tels que :

...

...

- Conservation de l'équilibre entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois

... »

Dans son alinéa 5 du même extrait, on parle de la création de plus de 5000 emplois, d'un centre commercial à grande échelle, d'un hôtel ainsi que de la réalisation de quelques 600 unités de logements.

Faut-il rappeler la partie écrite du reclassement du PAG, qui disait que les logements sont à considérer comme logements temporaires comme hôtels, appart-hôtels etc.

En prenant un coefficient de 2 personnes par logement, on arrive à +/- 1.200 habitants, ce qui est de toute façon à l'encontre de la prétention de dire que ce PAP conservera un équilibre entre le nombre des habitants et le nombre d'emplois, surtout que le projet est basé sur une réalisation sur une période de 15 à 20 ans et prévoit finalement 20.000 à 25.000 emplois et 2.000 habitants.

#### **Quant au volet « Environnement »**

Dans son article « 4.1.4. dernier alinéa, se référant à la ceinture verte de Luxembourg, il est mentionné dans le même Recueil que « **le Gouvernement veillera à ce que les projets d'aménagement communaux tiennent compte de l'existence et du désir de maintien de cette ceinture verte** ».

Pourtant, suite au reclassement des terrains par la Ville de Luxembourg, nous nous demandons ce qui va encore rester de la ceinture verte interurbaine située à l'extrémité sud-ouest de la Ville de Luxembourg après l'urbanisation du site en question.

Pour démontrer que nos pressentiments sont de plus en plus justifiés, nous ne voulons citer que quelques extraits de l'avis de la Commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur dans le cadre du reclassement des terrains :

« En ce qui concerne les propositions formulées par le masterplan « Grossfeld » en relation avec les espaces verts publics, la Commission d'aménagement a pu constater qu'il se limite à proposer l'aménagement de cours intérieures intégrées dans les îlots en tant qu'espaces verts urbains accessibles au public. »

Déjà à plusieurs reprises, nous avons demandé aux autorités étatiques et communales d'abandonner le projet « *Wohnen im Park* » dans la zone humide.

Plus particulièrement faut-il aussi se rendre compte de ce qu'une fraction importante de l'aire prévue à être ponctuée d'immeubles de logements collectifs se situe en fait en plaine alluviale, à savoir immédiatement en aval du point de confluence de la Drosbach et de la Weiherbach. L'intégration d'habitations dans une zone humide de surcroît serait de toute façon catastrophique.

Les photos prises du site après les fortes pluies ainsi que les photos de septembre 2009 montrant huit cigognes blanches (*Ciconia Ciconia*) sur les terrains du Ban de Gasperich et

non seulement sur la partie qui se trouve derrière l'asile pour animaux, ont été transmises aux autorités compétentes.

Les espèces qu'on peut voir régulièrement et fréquemment sont également les faucons crécerelle (*Falco tinnunculus*), les hérons cendrés (*Ardea cinerea*), les chauves-souris (*Chiroptera*), les éperviers d'Europe (*Accipiter nisus*), les lièvres (*Lepus*) et les renards (*Vulpes vulpes*) sans oublier les canards colverts. (*Anas platyrhynchos*).

En sus des problèmes d'inondation récurrente, la situation va à coup sûr s'y aggraver encore du fait du scellage de surfaces importantes à cet endroit du territoire urbain, en exécution du PAP dont s'agit.

S'y ajoutent les veines souterraines d'eau existantes aux alentours et dont la présence se trahit par la persistance de zones marécageuses tout au long de l'année, même en période aride prolongée. Creuser en sous-sol risque de mettre à nu ces veines, dont le débit ira en croissant, du chef de ces forages et creusements qui les libéreront.

Or, changer les flux et débits d'eau, même en surface, engendre des remontées et reculs de la nappe d'eau souterraine, cela des deux côtés du cours d'eau concerné, la zone modifiée pouvant atteindre plusieurs centaines de mètres de largeur, en fonction de l'inclinaison de la nappe phréatique. Ces variations engendrent bien sûr aussi le volume des nappes souterraines, ce qui se traduit par des hausses et des affaissements consécutifs de terrain, risquant d'engendrer des dégâts aux bâtiments existants et futurs qui les surplombent. En plus, des « perforations sèches » de la nappe phréatique, moyennant l'aménagement de cuves souterraines imperméables, du chef de la construction des caves des nouveaux immeubles, multiplieront encore les effets nocifs pour les nappes d'eau souterraines, amplifiant ainsi les conséquences pré décrites.

Finalement, un danger particulièrement grave réside dans le fait que les nappes d'eau souterraines, influencées par l'hydrologie des lieux profondément changée du chef de l'implémentation du PAP dont s'agit, puissent atteindre, voire submerger des couches souterraines à présent sèches, mais constituées de matières qui se gonflent au contact de l'eau, telles les marnes gonflantes, rencontrées p.ex. en-dessous du tunnel du « Markusbiert ».

Pareille hypothèse, susceptible de causer des remontées de terrains des deux côtés du cours d'eau dont s'agit, engendrant des dégâts considérables et irréparables au tissu urbain existant, serait un désastre pour la localité de Gasperich.

Or, aucun forage d'exploration en ce sens n'a été entrepris côté Gasperich de la Drosbach (rive opposée à celle du PAP incriminé), alors que la zone d'interaction potentielle s'étend bien des deux côtés et au-delà de la ligne de crête topographique, séparant les flux de ruissellement des eaux de surface, l'inclinaison des couches souterraines pouvant être bien différentes de celle en surface.

En conclusion, la réalisation du PAP Grossfeld, sans mesures d'exploitation adéquates préalables, équivaudrait à une exposition de la localité de Gasperich à un jeu à la « roulette russe ».

Les risques exposés ci-avant sont loin d'être uniquement théoriques. Cela s'illustre d'ailleurs fort bien par le fait que l'administration de la Gestion des Eaux interdit formellement sur l'intégralité du tissu historique de la localité de Gasperich et sur ses alentours s'étendant jusqu'à Howald inclus, les forages en profondeur, destinés à accueillir les sondes thermiques pour alimenter les pompes à chaleur, système de chauffage moderne, économique et écologique.

Cette interdiction générale résulte logiquement de la crainte de voir se gonfler des couches souterraines par le fait de l'infiltration d'eau en marge des forages, l'unique autre hypothèse envisageable, à savoir la contamination de la zone de captage de

sources d'eau potable étant à écarter ici, vue l'absence de pareilles zones de captage en cet endroit du territoire urbain.

Le PAP est à rejeter dans sa teneur actuelle ensuite en raison du fait que seulement 23,6% de son aire brute sont prévus à être cédés gratuitement à la commune, alors que la loi ad hoc de 2004 prévoit bel et bien un minimum de 25%.

Encore est-il que les 23,6% prévus sont bien le résultat d'un artifice de calcul, se traduisant par un marché de dupes. Y ont en effet, été englobés le tissu de voirie préexistant, ce qui est inadmissible, étant donné qu'aucune cession de terrain ne s'opère ici. Ont ensuite été englobés une seconde fois, des terrains déjà cédés respectivement classés « zone verte » dans le cadre des PAP « auf der Reht », aux alentours du « Luxemburger Wort », vers 1970, et « Weiherbach » (façade est de l'ancienne route d'Esch, en 1986). Ces terrains ne sauraient être comptabilisés une seconde fois à titre de cession légale !

Aussi nous incombe-t-il de relever que les cessions légales de 25% (en entier) respectivement de 10% (pour les seuls espaces verts) s'entendent bel et bien pour faire partie dorénavant uniquement du domaine public communal. Des espaces verts dans des cours intérieures d'édifices privés ne sauraient être comptabilisés pour parfaire ces pourcentages.

Il en est de même pour ce qui est des terrains, verts ou non verts, à échoir au domaine privé de la Ville, susceptibles d'être en location ou mis à disposition, même à titre gratuit, au bénéfice d'un nombre restreint d'utilisateurs.

Dans cette catégorie rangent forcément les emplacements de la cité jardinière, de l'asile pour animaux et du terrain d'entraînement de chiens, tous soustraits au public.

En effet, le domaine public communal est inaliénable et cette inaliénabilité englobe la location ou mise à disposition, comme l'illustre fort bien une jurisprudence du Conseil d'Etat de 1931, reproduite d'ailleurs en annexe à la version coordonnée officielle du Code Civil.

S'ajoute encore que la zone alluviale de la Drosbach située dans le nouveau parc, qui pendant la mauvaise saison voir après les fortes pluies ne saura être profitée comme aire de détente.

La division de la « zone verte » future entre les domaines public et privé de la Ville n'étant point renseignée sur la partie graphique du PAP, il s'avère impossible de vérifier si la condition légale de 10% de la surface brute mise en valeur, à intégrer obligatoirement dans les espaces verts du seul domaine public communal se trouve être remplie ou non.

L'avis du Ministre de l'Intérieur précise entre autres que le présent PAP est soumis à autorisation et que l'administration de la Gestion de l'Eau serait à contacter. Dans sa lettre du 25 mars 2010 à l'adresse du Collège du Bourgmestre et des Echevins, l'architecte directeur précise que les **premiers** contacts entre l'administration de la Gestion de l'Eau et la VdL ont été pris et que le résultat de ces discussions ne tardera certainement plus longtemps.

Etant donné que le dossier complet ne nous est parvenu jusqu'à ce jour, nous aimerions connaître les objections et la prise de position de l'administration de la Gestion de l'Eau dans ce dossier.

### **Quant au volet « mobilité »**

Le Plan d'urbanisation du Ban de Gasperich est à notre avis incompatible avec la politique de mobilité préconisée par l'IVL et reprise dans le programme de coalition du

Siège social : 1540 Luxembourg, 29, rue Benjamin Franklin ☎ 49 23 09

Secrétariat : 2711 Luxembourg, 56, rue Richard Wagner ☎ : [sunnydog@pt.lu](mailto:sunnydog@pt.lu) GSM :621 481 007

CCPL : IBAN LU33 1111 2351 0069 0000

Gouvernement. Ces projections en matière de mobilité visent un modal split 25/75 à l'horizon 2020. Afin d'atteindre ce but, tous les experts en la matière convergent qu'à l'intérieur des villes les transports en commun devraient atteindre une part de 50%. Selon nos informations, aucune projection sur le modal split à atteindre dans le Ban de Gasperich n'a été faite.

Il va sans dire, que la construction de boulevards surdimensionnés tels que le bd Raiffeisen et le bd Kockelscheuer ainsi que la construction de quelques 6500 emplacements de parking vont favoriser, outre mesure, le transport individuel. S'ajoutent encore les 230 emplacements le long des trottoirs.

Il en est de même en ce qui concerne le nouvel Auchan, dont la zone de chalandise s'étendra sur tout le territoire national ainsi que sur une partie des territoires des pays limitrophes.

En outre, malgré des couloirs prévus pour les transports publics sur le bd Raiffeisen, aucun moyen de transport en commun de haute qualité ne desservira le quartier dans un proche avenir.

Il est confirmé que l'ampleur du trafic de par sa densité et sa place stratégique dans la périphérie de la Ville de Luxembourg, le site Grossfeld doit absorber un trafic automobile dense.

Partant de ces considérations, nous sommes opposés aux actuels plans d'urbanisation. En effet, nous craignons que la circulation automobile n'étouffe notre quartier et ne mette en péril la qualité de vie des habitants. Avant de procéder à l'urbanisation du Ban de Gasperich, nous exigeons que les problèmes de circulation trouvent une solution tout en respectant les intérêts légitimes des habitants de Gasperich et tiennent compte des considérations de l'IVL.

Il faut également considérer que :

- l'intensification de la circulation automobile causera des nuisances supplémentaires aux différents quartiers et aux alentours ;
- les émissions CO<sup>2</sup> augmenteront et alourdiront le bilan pour notre pays.

Nous avons pu constater le long des années que si les champs à cet endroit n'étaient pas exploités, une flore et faune naturelles en seraient le résultat. Pourtant, il ressort du masterplan « Grossfeld » que la recherche d'une conception urbanistique développée par référence au réseau routier conduira inévitablement à la réalisation de volumes de grande envergure respectivement à un saut d'échelle brutal par rapport au tissu urbain actuel de Gasperich.

Nous regrettons que la Commission ayant pour objet de soumettre à une analyse critique le développement de projets d'infrastructure de grande envergure instituée par décision du Gouvernement en Conseil du 18 novembre 1994, ait décidé de ne pas faire d'études d'impact environnemental et territorial pour ces projets d'une envergure surdimensionnée et ceci pour les raisons suivantes : les terrains sont actuellement exploités par l'agriculteur, ce qui n'aura pas d'incidences environnementales et il n'y a pas de présence d'habitants, donc pas d'incidences sur l'environnement humain.

Etant donné que le quartier de Gasperich est actuellement déjà confronté à toutes sortes de problèmes liés à la circulation intense, sans parler des nuisances sonores des avions, de l'autoroute, des trains et du trafic journalier sur les grands axes, nous sommes d'avis que ces affirmations sont d'une arrogance sans pareil.

## **Investissements dans les infrastructures routières**

Ce qui nous préoccupe fort bien en ce moment de crise et de discussions au sein du Gouvernement et des syndicats, est d'ailleurs l'investissement de l'Etat d'une somme maximum de 70,295 millions d'euros pour l'aménagement du bd Raiffeisen et du bd Kockelscheuer, des projets d'infrastructures routières surdimensionnés.

Nous sommes étonnés de devoir constater que l'Etat fait construire des infrastructures routières pour que le promoteur puisse ériger des immeubles le long de ces boulevards.

Ceci est d'ailleurs confirmé par le fait que lors des réclamations dans la procédure du reclassement des terrains dans le cadre du PAG, les autorités avaient marqué leur accord, suite à la demande du promoteur, avec un changement du tracé de la courbe du futur bd Kockelscheuer.

Ceci est une invitation à la valse pour tous les futurs projets pour lesquels les promoteurs pourront demander le même investissement. Normalement l'Etat contribue à un tel investissement au prorata de sa propriété dans les terrains.

Renseignements pris, il nous a été confirmé que d'après les plans, le Lycée Vauban et le nouveau Centre de secours seront desservis par l'autoroute qui sera transformé en boulevard urbain, et que par conséquent aucun grand boulevard serait nécessaire.

Surtout le tronçon du nouveau boulevard Kockelscheuer entre la rue Raiffeisen et le rond-point Gluck est superflu.

Voilà qu'il ressort que la réalisation de ce boulevard à cet endroit est seulement nécessaire pour l'urbanisation de ces terrains qui accueilleront, entre autres, l'AUCHAN, un hôtel avec fitness de 10.000 m<sup>2</sup> ainsi qu'une tour de bureaux de 17 niveaux constituant un repère visuel au croisement des deux grands boulevards.

On peut donc prétendre qu'il ne s'agit nullement d'une réalisation dans l'intérêt général mais d'une réalisation dans l'intérêt purement privé.

### **Quant aux commerces :**

La situation actuelle avait déjà été constatée dans les années 70 : à cause de l'implantation des grandes surfaces, les commerces de proximité avaient forcément diminués. Ce même phénomène a d'ailleurs été confirmé tout récemment par les experts (étude CIMA 2010), qui, pour ces mêmes raisons, se sont exprimés très critique envers le projet Auchan.

En plus, les habitants du quartier non mobiles n'auront plus le moyen de se pourvoir des premières nécessités.

L'implantation de l'Auchan à Gasperich est incompatible avec la politique d'aménagement du territoire préconisée par l'I.V.L. En effet ce centre commerciale ne sera pas construit à l'intérieur d'une agglomération et ne sera pas desservi par un transport public de qualité.

Il sera une concurrence pour les centres d'attrait des commerce et il faut voir l'ensemble des futurs projets en VdL et alentours: Place de l'Etoile, Centre Hamilius, Gare Central, Porte de Hollerich, Belle Etoile Bertrange, Howald et Livange.

En ce qui concerne la création de nouveaux emplois, d'autres emplois risquent d'être supprimés.

### **Quant à l'obligation de créer des logements sociaux :**

Il est vrai que la loi sur « l'aménagement du territoire 2004 » octroie 10% de logements sociaux lors de la création d'un PAP. Actuellement ces logements sont créés par un promoteur du secteur public, voilà pourquoi nous nous demandons qui devrait créer les logements sociaux dans ce secteur, étant donné que les règlements grand-ducaux d'exécution ne sont pas encore élaborés.

### **Remarques sur la partie écrite version du 1.12.2009 :**

#### **A la page 5 sous 2.5.4 – Constructions souterraines**

« ...

Ces constructions souterraines peuvent être réunies et ainsi occuper le sous-sol des espaces ou voies ouverts à la circulation publique/piétonnière. »

Ceci serait incompatible avec le principe de l'inaliénabilité du domaine public.

#### **D'autres points ne sont pas clairs tels que à la page 7 sous 2.12. – Accès carrossables**

« ...

...

Les rampes pour les parkings souterrains sont à intégrer dans les surfaces privées. Elles peuvent cependant également être aménagées dans le domaine public pour des raisons de circulation et de sécurité. »

#### **Et à la page 10 sous 3.1. – Fonds destinés à être cédés à la Ville**

« ...

...

...

Les fonds à céder à la Ville précités correspondent à approximativement 33,62% de la surface totale du PAP, dont 10% d'espaces verts (EVP) situés dans le nouveau parc de Gasperich (voir art. 3.3.).

### **3.3. Espaces verts publics (EVP)**

«Les surfaces vertes à céder, de l'ordre d'un dixième de la superficie brute de chaque ensemble de terrains à aménager d'après l'art 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. »

Contraire au § 3.1. - Combien de pourcentages d'espaces verts seront enfin intégrés dans le nouveau parc ?

### **Présence d'un site historique romain :**

Dans le magazine de la Ville de Luxembourg « Ons Stat nr 31 de 1989 un article de J.J. Muller renseigne que « Es sei hervor gehoben dass durch die Luftbildarchäologie ein Bauernhof aus spätkeltischer Zeit nachgewiesen wurde. Dieses Anwesen lag in der Nähe des heutigen Tierasyls. »

La présence romaine est également confirmée dans d'autres illustrations, à savoir :

**[Koltz, 1970 S. 23]** "Von Strassen verlief in Richtung Merl eine noch heute «Stengeche Wee» = Steiniger Weg bezeichnete Querverbindung zu der bereits erwähnten Linie Dalheim-Bonneweg."

**[Evêque, 1980]** "La voie romaine d'Arlon à Trèves traverse en son milieu le village de Strassen, dont la dernière maison est celle de Steichen. A ce point se trouve

l'embranchement du Diverticulum, qui se porte sur Dahlheim, en passant par Merl, Gasperich, Itzig, Contern et Syren."

**[Engling,1872]** .....Südwestlich des Vicus zweigten Nebenstrassen nach dem Titelberg (über Holzem und Garnich) sowie nach Dalheim (über Merl und Gasperich) ab.

### **Danger provenant des bombardements pendant la 2e guerre mondiale :**

Un danger non négligeable est sûrement le fait que lors des bombardements en mai et août 1944, le site de la Zwickau fut attaqué et que par conséquent la possibilité existe que des obus non explosés se trouvent sur les terrains faisant objet de ce PAP.

Partie du quartier a dû être évacué, il y a peu de temps, pour cette même raison et ceci lors de la construction du nouveau hangar CFL à Howald.

Faut-il rappeler les conséquences tragiques d'une telle découverte survenue récemment à Göttingen..

Finalement, nous voudrions vous informer que notre première demande concernant le dossier intégral visant le présent PAP date du 26 avril 2010 et que suite à votre réponse incomplète, nous avons réitéré en date du 30 mai 2010 une nouvelle demande tendant à demander les pièces manquantes.

Nous sommes surpris que vous faites référence dans votre réponse du **11 mai 2010** à notre lettre du **30 mai 2010**, et que vous nous informez que les « autres documents nous parviendront par courrier séparé ». Ce courrier du **11 mai 2010** a été remis en mains propres au Président de l'IVG en date du **07 juin 2010**.

Partant, il est évident que le délai de réclamation ne saura cesser après 30 jours, à savoir après le 08 juin 2010.

Dans sa forme actuelle, le projet de PAP comprenant de nombreux ambiguïtés, de flous et d'incertitudes donne ainsi carte blanche aux acteurs concernés et ne saurait être accepté comme tel, étant bel et bien contraire à la loi de 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'expression de nos sentiments très distingués.

**Jacque LAKAFF**  
Secrétaire

**François DAHM**  
Président