

Objet : Rencontre entre l'EPA Alzette-Belval et le Collectif Boulangeois Solidaires dans le cadre du processus de concertation autour du projet d'aménagement du Quartier de la Mine de Boulange

Date : 07 novembre 2018

Lieu : EPA Alzette-Belval au 31 rue Saint-Victor à Villerupt (54190)

Participants :

Nom, Prénom	Organisme, fonction
PUSTOVOIT Ksénia	EPA Alzette-Belval, Cheffe de projet
COURTIN Jean-Christophe	EPA Alzette-Belval, Directeur Général
COTICA Gaëtan	Mairie de Boulange, Maire
RICCI Roland	Collectif Boulangeois Solidaires
RICCI Pierre	Collectif Boulangeois Solidaires
CHIMELLO Sylvain	Collectif Boulangeois Solidaires
LOPRESTI Carmelo	Collectif Boulangeois Solidaires
FALCHI Antoine	Collectif Boulangeois Solidaires

Questions / réponses : Origines du projet

Qui a demandé que notre territoire fasse l'objet d'une OIN ?

La réflexion de l'Etat sur l'avenir du territoire a commencé en 2003 afin de répondre au dynamisme croissant du Luxembourg et au projet Belval (création de l'Agora en an 2000). Pour répondre à ces changements, en 2009, Le Président de la République a annoncé la création d'une OIN sur le Nord Lorrain avec accord des élus régionaux et locaux.

Suite à cette décision, une mission de préfiguration a été lancée. Elle avait pour objectif de définir le périmètre de la future OIN et les missions d'un éventuel futur Etablissement Public d'Aménagement. A la fin de la mission de préfiguration, en 2011, l'Etat a créé l'OIN Alzette-Belval sur le périmètre de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette par décret. Ensuite, en 2012, également par décret en Conseil d'Etat, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Alzette-Belval a été créé.

Lors de cette mission de préfiguration, le débat s'est porté sur le périmètre de l'OIN. Suite aux nombreux débats il a été décidé d'ajuster le périmètre de future OIN (initialement prévu sur les 5 communes du fond de la vallée : Rédange, Russange, Audun-le-Tiche, Villerupt et Thil) sur le périmètre de la Communauté de Communes du Pays Haut Val d'Alzette.

Qui a voulu pour Boulange l'aménagement de 635 logements inscrit dans le PSO ?

Une étude générale de définition des besoins en logements du territoire de la CCPHVA et de sa capacité à les accueillir a été réalisée. Elle a défini un nombre global de logements global à réaliser sur le périmètre de l'OIN (8 300 logements neufs).

Suite à la mission de préfiguration, la création de l'OIN et de l'EPA, l'établissement a engagé le travail sur son Projet Stratégique Opérationnel (PSO) afin de cristalliser, d'approfondir et de territorialiser son programme opérationnel (8 300 logements neufs).

Ce document est indicatif et fixe un cadre programmatique sur chaque zone d'intervention. Ce dernier est ensuite affiné lors des études plus approfondies lorsque la zone d'aménagement passe dans la phase des études pré-opérationnelles.

Sur l'ensemble des 4 zones d'aménagement prévues sur la commune de Boulange, le PSO prévoit 635 logements. Sur le Quartier de la Mine de Boulange (zones du PSO n°22 et 25) il est prévu d'en réaliser

348. Ce nombre sera affiné par l'équipe de maîtrise d'œuvre qui est en train de travailler sur le projet. Les chiffres pressentis aujourd'hui par l'équipe sont situés entre 350 et 380 logements.

Remarque : dans le PSO actuel, les surfaces de plancher (SDP) moyennes de logements sont de 120m².

Lors de la révision du PSO, les surfaces de plancher seront revues à la baisse.

L'affinage des chiffres sur la programmation commerciale est un bon exemple de questionnement des chiffres du PSO par l'équipe de maîtrise d'œuvre en place : 30 000 m² réduits à 5 000 m².

Pourquoi il n'y avait pas de logements prévus sur les communes d'Ottange ou d'Aumetz ?

Le centre-ville de la commune d'Aumetz ne fait pas partie du périmètre de l'OIN, donc dans le PSO actuel il n'y a pas de zone d'aménagement de prévue. A l'époque de création de l'OIN la commune était réticente à l'intervention de l'EPA. Mais cela a changé depuis : le maire actuel a sollicité l'EPA pour une intervention éventuelle sur sa commune. Donc, dans le cadre de révision du PSO il est envisageable d'imaginer la création de logements sur la commune d'Aumetz sans augmenter l'enveloppe globale de 8 300 logements sur le périmètre de l'OIN et donc sur le territoire de la Communauté de Communes.

Ottange a également demandé l'EPA d'intervenir sur la commune : site ProfilEst. Ces demandes s'expliquent par l'ingénierie publique qu'apporte l'EPA.

Cette OIN répond-elle à l'attente des frontaliers français ou répond-elle à une délocalisation progressive de la population luxembourgeoise ?

L'OIN répond non seulement au besoin en logement des travailleurs frontaliers français qui souhaitent se rapprocher du Luxembourg mais a également pour objectif d'améliorer la qualité de vie des populations existantes. La délocalisation de la population luxembourgeoise existera sans doute, mais cela n'est pas pressenti comme un élément important dans la stratégie de l'EPA. Il est important de préciser, qu'il n'y a aucun accord entre la France et le Luxembourg a ce sujet et que les discussions sur une Zone Franche ne relèvent pas de la compétence de l'EPA.

Quelles études ont été faites en Avant-Projet ?

Etude de marché – L'étude menée en amont de la création de l'EPA a défini un nombre de logements à réaliser sur l'ensemble de périmètre de l'OIN, c'est-à-dire, 8 300 logements neufs.

Etude d'impact écologique – en 2013 un état initial de l'environnement a été réalisé à l'échelle de l'OIN. Elle a permis d'identifier les richesses écologiques sur le territoire mais aussi d'arrêter l'état « zéro » du territoire avant l'intervention de l'EPA. Mais il n'y a pas d'obligation réglementaire de réaliser une étude d'impact à l'échelle de l'OIN.

Cet état initial sert de référence aux études d'impacts plus précises sur chaque projet/zone d'aménagement quand elle rentre en phase opérationnelle. Sur le Quartier de la Mine, par exemple, cet état initial est en cours d'actualisation. Ensuite, en 2019, une étude d'impact, incluant le trafic, sera réalisée.

Afin de connaître les exigences des services de l'Etat sur l'étude d'impact et sur son niveau de précision, l'EPA déposera une demande de certificat de projet. Ce certificat permet aux services de l'état de se prononcer sur ces attentes du dossier qui sera déposé.

Etude sur la mobilité – une étude de circulation sera faite dans le cadre de l'étude d'impact du projet du Quartier de la Mine pour voir quel est l'impact du projet sur la circulation en fonction de l'état

actuel. Elle indiquera également les aménagements éventuels à réaliser à l'intérieur mais aussi en dehors de la zone d'aménagement.

Via ces études, l'EPA étudiera tous les impacts liés directement au projet d'aménagement. Les impacts directs provoqués par le projet seront financés par l'EPA.

Dans le cadre du projet sur Boulange envisagez-vous l'utilisation du droit d'expropriation ?

Aujourd'hui l'utilisation du droit d'expropriation n'est pas prévue.

Est-ce que si une commune sort de la CCPHVA, sortirait-elle automatiquement de l'OIN ?

Le périmètre de l'OIN est juridiquement indépendant du périmètre de la CCPHVA. Donc si le périmètre de la CCPHVA change celui de l'OIN restera inchangé. Le périmètre de l'OIN peut être modifié uniquement par un Conseil d'Etat et doit être justifié par l'intérêt général.

Qui sont les interlocuteurs de l'EPA dans le domaine de l'assainissement ? Comment la problématique du réseau d'assainissement de la commune sera-t-elle gérée ?

Les interlocuteurs de l'EPA lors de conception et d'études sur le projet sont les autorités administratives compétentes. Par exemple, pour l'assainissement c'est le SEAFF. Nous savons, que la compétence en assainissement sera reprise à terme par la CCPHVA.

La problématique sur le réseau d'assainissement de la commune est connue et a été identifiée dès le début des études autour du projet d'aménagement du Quartier de la Mine de Boulange. Les études techniques et urbaines sont en cours mais aujourd'hui nous ne pouvons pas apporter de réponse précise car le projet n'est pas encore suffisamment avancé. Idem pour le financement.

EPA : c'est un aménageur ou un financeur ?

L'EPA est un Etablissement Public de l'Etat qui aménage et commercialise les terrains et les vend aux promoteurs.

Sur le Quartier de la Mine, la procédure d'aménagement sera probablement une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** (Code de l'urbanisme, article L311-1). Dans le cadre de cette procédure, l'aménageur finance les équipements propres de la zone d'aménagement mais aussi finance au prorata des besoins nouveaux engendrés par la ZAC sur les équipements « communs » avec la commune de Boulange. Exemple : si la zone d'aménagement nécessite un agrandissement d'une école maternelle, cet agrandissement sera financé à 100% par la ZAC et donc par l'aménageur. Mais si cet agrandissement était **déjà nécessaire** l'aménageur financera les travaux sur la logique du prorata.

Dans le cadre de **Permis d'Aménager (PA, lotissement)**, c'est la commune qui doit au projet tous les équipements publics et ils doivent être en capacité d'accueillir/d'absorber l'augmentation de population. Pour réaliser ces équipements, la commune perçoit la Taxe d'Aménagement (TA). Dans l'OIN, les opérations d'aménagement ne sont pas soumises à la taxe d'aménagement, car l'EPA financera ou cofinancera les travaux nécessaires.

Un aménageur privé, qui réalise son projet de lotissement, finance l'ensemble des équipements à l'intérieur de son projet. Mais il ne financera pas (sauf par la TA) les impacts provoqués par son projet sur la circulation ou sur les équipements en dehors de sa zone.

Pourquoi n'est-il pas possible de financer l'agrandissement des équipements avant l'arrivée du projet et avant la construction de logements ?

D'un point de vue réglementaire, financer la mise à niveau des réseaux et des équipements avant le début de la ZAC n'est pas possible. Le problème ce n'est pas le développement engagé par l'EPA, ce

sont tous les projets déjà construits les 10 – 15 dernières années. Ils ont provoqué le fait que les équipements de la commune, notamment le réseau d’assainissement, ne répondent plus aux besoins actuels. Ces problèmes sont existants et le resteront sans même les projets de l’EPA. Les travaux de remise à niveau de ces équipements sont quand même à prévoir et à financer. L’avantage du projet de l’EPA est qu’il ouvre la possibilité d’envisager ces travaux de façon globale et prévisionnelle.

Questions / réponses : Information sur le projet

Depuis 2012 avec la création de l’EPA et jusqu’en 2017 date de la première réunion publique d’information, malgré des élections entre ces 2 dates, n’y avait-il pas des obligations d’informations réglementaires pour les différents acteurs en charge du projet, EPA, CCPHVA, Mairie ?

En 2013/2014, dans le cadre de l’élaboration du PSO des réunions publiques ont été organisées, y compris à Boulange. La démarche de concertation et de présentation du document a été réalisée. Une réunion publique a été organisée à Boulange en septembre 2013. Le bilan de cette démarche fait partie du PSO en vigueur (pages 185 à 210).

Ensuite, quand l’EPA a commencé la réflexion sur les zones 23 et 25 (Carreau de la Mine et les Sapins), en 2017, une réunion publique d’information a été organisée.

Questions / réponses : Nature du projet

Le PLUI-H n’étant pas encore en place, sa modification est-elle nécessaire avant le début des opérations ? Est-ce que les stades sont constructibles ?

Le PLUI – H est en cours d’approbation par la CCPHVA. L’enquête publique interviendra fin 2018 / début 2019. Tous les habitants pourront transmettre leurs remarques ou observations. Les terrains du projet sont prévus d’être constructibles dans le PLUiH, mais les stades seront en UE. Nous ne savons pas encore s’ils seront compris dans le périmètre de l’opération car nous sommes en train d’étudier la possibilité de financer un nouveau complexe sportif, incluant le stade, par la construction de logements sur la parcelle actuelle.

Quelles sont les surfaces, zones prévues à l’aménagement de logements sur Boulange ? Combien de logements par zone et sur combien de temps ?

Le PSO en vigueur prévoit 635 logements au total sur 4 zones d’aménagement sur la commune de Boulange. Ces zones sont les suivantes (extrait du PSO) :

Nom et numéro de la zone	Emprise totale (m²)	Emprise espaces publics et voirie (m²)	Emprise constructible toutes destinations confondues (m²)	Nombre de logements envisagés	Densité moyenne en logt / ha	SP théorique toutes destinations confondues (m²)
Les Sapins (22)	90 561	26 353	64 208	348	38	42 324
Zone Est (23)	56 230	16 194	40 036	216	38	26 279
Zone Centre (24)	18 537	5 339	13 198	71	38	8 663
Carreau de la Mine (25)	42 800	6 848	35 952	0	0	30 007

Les deux zones engagées et en cours d’études pré-opérationnelles sont les Sapins et le Carreau de la Mine. La construction et réalisation se feront progressivement sur une échelle de temps long, c’est-à-

dire environ 10 ans. C'est exactement ce qui s'est déjà fait sur la commune : plusieurs petits lotissements ont été réalisés ces 10 dernières années, ce qui représente environ 300 logements.

La capacité d'investissement et de fonctionnement de la commune a-t-elle été étudiée ?

Elle n'a pas encore été étudiée, mais la participation financière de la commune sera discutée avec elle. Dans le cadre de la procédure de ZAC, le programme des équipements publics qui répartit les participations financières aux équipements publics entre l'EPA, la commune et les autres financeurs devra être délibéré et signé par toutes les parties prenantes.

La population et le collectif s'interrogent sur les coûts de fonctionnement qui augmenteront fortement suite à la réalisation du projet ?

Au regard de ce qui se passe sur toute la frange frontalière le développement de la commune se fera avec ou sans le projet/intervention de l'EPA et de la même façon que jusqu'à maintenant : la construction de petits lotissements par des promoteurs privés, par de petites quantités qui au bout de 10 – 15 ans représente un volume important (plus de 300 logements).

Le projet de l'EPA se fera aussi par tranche et sera étalé sur 8 – 10 ans. L'augmentation de la population sera donc progressive. Les questions sur les coûts de fonctionnement et d'investissement seront anticipées et discutées avec la commune, et non subies, et intégrant les retours fiscaux.

Remarque du collectif : il est important de travailler sur le lissage du programme de logement entre les communes de la CCPhVA. Le programme actuel du PSO n'est pas équilibré. Avec la réalisation du projet en 10 ans le lissage se fera naturellement, mais il est très important de réfléchir sur la mobilité. La question de la mobilité deviendra de plus en plus importante.

Pourquoi la Communauté de Communes ne reprend pas la gestion communale ?

Les compétences de la CCPhVA dépendent d'un accord de toutes les communes.

A qui appartient aujourd'hui le Carreau de la Mine ?

Ce terrain est actuellement la propriété de l'EPFL pour le compte de l'EPA Alzette-Belval.

Qu'est qu'il est prévu de faire sur le Carreau de la mine et notamment avec la pollution ?

Il a été déjà réalisé environ 500 k € de travaux de sécurisation sur le Carreau de la mine. L'EPFL est en train de réaliser les investigations environnementales pour déterminer la pollution des sols. Le projet d'aménagement sera pensé en fonction de la pollution, des travaux qui peuvent y être faits et de leurs coûts.

Ces travaux seront pensés et réalisés en fonction des usages et des risques sanitaires. Par exemple, une personne qui passe 60h par semaine sur le site n'est pas exposée au même risque que la même personne qui ne passe que 4 h par semaine. Nous allons réfléchir et travailler sur les travaux de traitement de la pollution en fonction des usages que nous allons mettre sur le site et de l'exposition à la pollution.

Par qui sera payée la remise en état des bâtiments ?

Nous savons déjà que certains des bâtiments existants seront démolis à cause de leur état technique. Néanmoins une partie des bâtiments mérite d'être conservée pour leur qualité architecturale et pour sauvegarder la mémoire du site. Nous étudierons les possibilités d'utilisation de ces bâtiments et en fonction des conclusions de ces études, le projet final sera défini.

Ensuite, après définition du coût de projet, les discussions avec la commune seront engagées. Une partie des coûts pourra être prise en charge par l'EPFL et par l'EPA, mais il restera à la charge de la commune une participation financière. Ce genre de projets se réalisera qu'avec un accord de la commune. Nous ne pouvons pas dire aujourd'hui à combien s'élèveront ces coûts.

A qui appartiendra la gestion de ces bâtiments après travaux?

Après finalisation de travaux, les équipements seront remis aux gestionnaires compétents (commune, CCPHVA, privé,...), car l'EPA n'a pas vocation à garder en propriété les équipements réalisés.

Quelle sera la répartition entre l'accès à la propriété et le locatif ? A quel prix au m² ?

Le PSO actuel prévoit environ 25% de logements sociaux dans son programme sur l'ensemble de l'OIN. Les études sur le projet ne sont pas encore suffisamment avancées pour pouvoir répondre à la question du prix de vente des logements au m².

Quels sont les critères imposés pour la construction d'un Ecoquartier (type d'habitations, circulation, espaces verts, mode de chauffage,...) ?

EPA a comme ambition que le futur Ecoquartier soit labélisé. Pour cela, il doit répondre aux 20 engagements de la Charte Ecoquartier, notamment à ceux avec un niveau de performance élevé. Elle est en cours de signature et, dès signature, sera publiée sur le site de l'EPA.

Des places de parking sont-elles prévues dans les Ecoquartiers ? Sinon, comment envisagez-vous de répondre à cette situation ?

Oui, des places de parkings seront prévues dans le futur quartier.

Dans le cadre de la prise en charge financière au prorata de la population nouvelle, quelles sont les infrastructures concernées ? Des structures nouvelles sont-elles envisagées ?

Tous les équipements sont concernés et seront payés au prorata de l'impact du projet, sauf ceux qui sont propres à la zone d'aménagement et seront financés à 100%. La définition des équipements possibles et nécessaires à ajouter au projet sont en cours d'étude et de discussion avec la population (dans le cadre de la concertation). Ils seront systématiquement présentés et discutés avec la population et avec la commune.

La commune peut-elle s'opposer au projet et au PSO ?

Le PSO a été discuté avec les mairies. Agissant par son propre compte, l'EPA a des capacités juridiques et réglementaires de continuer le projet sans l'accord de la commune. Mais la possibilité de négociation existera toujours.

Aujourd'hui une négociation du projet concernant le nombre de logements est-elle possible ?

Les chiffres du PSO ne sont pas figés, les études techniques et urbaines sont en cours. Elles permettront de définir les typologies et le nombre de logements et le coût de l'opération. Une négociation sur le nombre de logements est possible, mais il faudra prendre en compte la logique du projet et l'équilibre de l'opération. Si un équipement en plus doit être réalisé dans le cadre du projet, il faudra peut-être construire plus de logements pour trouver un équilibre de l'opération.

Si la municipalité actuelle ne s'oppose pas au projet, aux prochaines élections, une nouvelle équipe pourrait-elle le faire ? A ce moment-là comment réagirait l'EPA ?

Le sujet n'est pas à l'ordre du jour.

Par rapport aux installations sportives comme elles sont actuellement, est-ce que la commune aura la possibilité de vendre ce terrain pour lotir et de récupérer l'argent pour faire un investissement (par exemple réaliser un terrain sportif) ?

Oui, les terrains sportifs pourront éventuellement être construits et déplacés sur le carreau de la mine (en fonction de la pollution). Cela ouvre la possibilité de financer les équipements par la construction de logements sur l'emplacement de l'ancien terrain de sport.

Quel est le chiffre de logements sur Boulange à terme ?

Nous ne pouvons pas répondre à cette question pour l'instant. Le PSO révisé sera présenté au Conseil d'Administration (CA) de l'EPA du 6 décembre 2018. Nous pourrons vous donner cette information après. Ensuite, les collectivités locales en débâteront, le PSO sera présenté au public et il sera arrêté en juin 2019.

Qui compose le Conseil d'Administration de l'EPA ?

L'état, la Région Grand Est, les départements de la Moselle et de Meurthe-et-Moselle, la CCPHVA.