

Quartier de la Mine de Boulange

Comité Citoyen de réflexion sur le Projet du Quartier de la Mine

Objet: CoCit n°2

Date : lundi 11 février 2019 à 17h30

Lieu : Mairie de Boulange

Participants :

NOM	Prénom	
COURTIN	Jean-Christophe	EPA Alzette-Belval
PUSTOVOIT	Ksénia	EPA Alzette-Belval
ROTH	Yannick	EPA Alzette-Belval
AVISSAR	Ido	LIST
GAME	Emily	LIST
BOURDET	Guy	Sweco
HANEN	Jean Claude	Mairie de Boulange
AZZAB	Hafedha	Mairie de Boulange
GUERMANN	Bernard	
GUERMANN	Thierry	
MULLER	Thomas	
RICCI	Roland	
GUERMANN	Laurence	
DUBOIS	Nicolas	
GRELLI	Lionel	

Déroulement de la réunion

- Approbation de compte-rendu du CoCit du 5 décembre 2018
- Planning des réunions du CoCit et des prochains moments de concertation
- Questions et réflexions sur base du scénario ajusté

1. Approbation de compte-rendu du CoCit du 5 décembre 2018

Des remarques ont été transmises à l'EPA et seront intégrées au compte-rendu. La nouvelle version du compte-rendu sera disponible sur le site du projet.

2. Planning des réunions du CoCit et des prochains moments de concertation

CoCit n°2 – lundi 11 février 2019 à 18h00 :

- planning de la concertation et explication du rôle du comité citoyen dans ce processus
- échange autour du schéma d'aménagement en cours, ajusté au regard des différentes remarques des habitants

CoCit n°3 – lundi 4 mars 2019 à 17h30 :

- échange autour du schéma d'aménagement
- préparation des panneaux de l'exposition

Exposition et concertation autour du schéma d'aménagement en cours d'élaboration :

- mise en place des panneaux de l'exposition le mardi 19 mars 2019
- soirée de concertation avec tables rondes le lundi 25 mars 2019

CoCit n°4 – jeudi 25 avril à 17h30 :

- échange autour du schéma d'aménagement
- préparation de l'exposition finale sur le schéma d'aménagement et le bilan de la concertation

Exposition du schéma d'aménagement final :

- Mise en place des panneaux de l'exposition, du book de la concertation et de la maquette le lundi 6 mai 2019
- Réunion publique le 16 ou 20 mai 2019 (date à confirmer)

3. Questions et réflexions sur base du scénario ajusté

L'équipe de maîtrise d'œuvre a présenté son travail d'un scénario ajusté suite à la concertation autour des trois scénarios finalisés fin décembre 2018. Ce scénario n°4 intègre les différentes réflexions qui ont été émises lors du dernier CoCit et lors des tables rondes autour des 3 scénarii du 14 novembre 2018, avec entre autres :

- L'aménagement du terrain de football, qui permet d'étaler le projet et de réduire la densité globale en agrandissant la taille des parcelles
- Une accessibilité automobile optimisée grâce à une rue centrale avec quelques points d'accès sécurisés sur la route départementale,
- L'intégration d'une frange paysagère étendue jusqu'à la Cité du Bois, qui crée un filtre avec la route départementale,
- La suppression des habitations avec un adressage sur la départementale,
- La suppression des places donnant sur la départementale,
- La création d'un espace public au cœur du quartier : un parc qui accueille différents usages et qui lie les Vaches Grasses avec le Carreau de la Mine par le talus et son élargissement,
- La suppression du passage voitures à travers le tunnel du talus (connexion uniquement piétonne et cyclable).

Questions et réflexions du Comité Citoyen

Est-ce que toutes les rues sont accessibles pour la collecte des ordures ménagères?

La collecte des OM se fera selon un système de points d'apport volontaire (PAV) qui seront placés à proximité des logements (dans un rayon de 100m environ). La largeur des rues est adaptée au parcours du camion de collecte.

A qui sont destinés les logements ? Dans le PSO il est indiqué que selon les opérations de l'EPA, différents types et tranches d'âge de population sont visés. Quelle population est visée à Boulange?

La programmation de l'offre d'habitat sur le projet est élaborée à partir de la demande des ménages existants et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire. L'offre de logements à Boulange est composée de très grands logements en moyenne comparé à la taille des ménages : 83% de logements T4 ou plus ; 27% de ménages de 4 personnes ou moins ; 54% de ménages composés de 1 à 2 personnes ; des ménages de 2,7 personnes en moyenne pour des logements de 4,7 pièces en moyenne.

La programmation résidentielle se concentre autour des produits familiaux et non les transfrontaliers «nomades» ou «jeunes étudiants» cherchant la proximité des services et aménités urbaines.

Le projet prévoit un programme de logements mixte avec :

- Une majorité de T3-T5 pour des familles établies
- Des T2-T3 à intégrer au projet, notamment pour des jeunes couples ou des seniors autonomes
- Des produits spacieux pour attirer des ménages transfrontaliers : de grands logements confortables, avec deux places de stationnement

L'objectif de ciblage des ménages prioritaire est le suivant :

- Des ménages se lançant avec un budget limité dans la vie professionnelle
- Des ménages aisés mais souhaitant bénéficier de la qualité de vie « village à la française »
- Des seniors souhaitant un logement plus adapté et profitant de la création de la maison de santé

Quel public le projet va-t-il attirer ? Ne faut-il pas demander une dérogation sur la densité pour avoir des lots et logements plus grands ? Pour attirer des familles et des ménages aisés, il faut prévoir des terrains suffisamment grands. Il est important de créer une osmose entre les nouveaux habitants et les ménages existants.

La densité est règlementaire et inscrite dans le SCOT de Thionville. Le projet prévoit des parcelles pour des logements individuels de 450 à 500 m2 avec des maisons T4 à T5 avec une surface de plancher moyenne de 110 m2.

La mixité typologique et le fait que toutes les maisons ont un terrain privatif (jardin) permettent de répondre à une demande variée, tout en garantissant la qualité de vie. Le projet vise une mixité sociale avec des familles (avec enfants) et personnes âgées. La disposition des services et leur polarité est à étudier plus en détail.

Quelle est la hauteur des constructions ?

Dans le scénario ajusté, les bâtiments les plus hauts sont à R+2 soit une hauteur de 9 à 10 mètres.

Le Comité Citoyen rappelle qu'il a demandé de réfléchir à une mixité programmatique sur le site de Grasse Vache en lien avec l'implantation de logements pour seniors. Il n'est pas intéressant d'implanter un commerce tel qu'une boulangerie qui risquerait de concurrencer le cœur commercial du centre-bourg. Il serait intéressant de penser à des services de proximité pour les personnes âgées plutôt que des commerces.

L'équipe de maîtrise d'œuvre va étudier cette question.

Il doit y avoir un lien entre le projet, les logements et les activités prévues sur le Carreau de la Mine. Les nouveaux habitants doivent pouvoir contribuer aux activités afin de participer à la vie du village. Il est nécessaire de prévoir des activités sur le Carreau pour ne pas que Boulange devienne simplement une ville dortoir.

L'équipe de maîtrise d'œuvre va étudier cette question.

Quels types d'espaces publics sont prévus pour les jeunes ? Ces espaces doivent se trouver à proximité des lieux de vie et être accessibles à tout moment de la journée. A l'heure actuelle, il y a peu d'espaces pour les jeunes à Boulange. Le terrain de foot est un espace fermé, entouré par un mur. Comment sera le futur espace public du Carreau ? Le terrain de foot sera-t-il aussi clôturé ? Est-il possible d'enlever une partie de logements situant sur le terrain d'entraînement et de créer à la place un parking et des espaces de jeux pour les enfants et les adolescents ?

Le projet prévoit un grand espace vert sur le site de Grasse Vache autour de l'élargissement du talus. Ce parc a une surface de 6500 m². Le talus sera remodelé sous forme d'un amphithéâtre. Des aires de jeux pour les enfants seront prévues dans le parc et le long du talus. Le Carreau de la Mine aura un des espaces public majeur. Le projet prévoit différents types d'activités sur le Carreau : gymnase, terrain de foot (multisport), parcours de santé, ... L'implantation de logements sur le Carreau garanti son caractère ouvert et son utilisation à différents moments de la journée. L'implantation d'un parking et d'un espace public sur le terrain d'entraînement ne paraît pas justifiée car ils seront très peu utilisés après le déplacement de l'école maternelle en 2022.

Quels bâtiments sont gardés sur le site du Carreau de la Mine ?

Tous les bâtiments ne seront pas gardés. Des sondages structurels sont en train d'être menés. Tout dépendra de leur état technique et structurel. Le projet ambitionne de garder des bâtiments emblématiques du Carreau, mais les bâtiments en trop mauvais état ou dont une réaffectation n'est pas possible seront démolis.

Est-ce que le projet prévoit des places de parking individuel ?

Chaque logement possède un parking individuel. Le nombre de places dépend des typologies de logements. Les logements individuels et individuels denses auront 2 places de stationnement en garage. Les logements intermédiaires et collectifs auront un niveau de parking souterrain avec 1,5 place par logement.

Est-il vraiment possible de creuser un niveau de parking souterrain ? Dans de nombreuses parcelles à Boulange la profondeur de terre végétale et de sols argiles est très faible. En creusant plus profond on tombe rapidement sur du calcaire.

Les sondages de l'étude géotechnique menée sur le site de Grasse Vache, montrent qu'il est possible de créer un niveau de parking souterrain.

Comment les jonctions avec la départementale seront-elles traitées ? L'aspect dangereux d'une intersection se situant dans une courbe avec un manque de visibilité a été souligné.

Une étude de trafic va être réalisée dans Boulange notamment sur la route départementale. Les comptages seront effectués d'ici peu. L'étude de mobilité détaillera ensuite les mesures à prendre y compris pour sécuriser des intersections entre le quartier de la départementale.

Pour une bonne compréhension des études / diagnostics effectuées et à venir, un échéancier serait intéressant.

Voici le planning des études prévues d'être réalisées en 2019 :

- Début de l'étude de faisabilité de mise en place d'une installation de géothermie très basse énergie : mars 2019 ;
- Finalisation des investigations environnementales SSP de l'EPFL : mars 2019 ;
- Réalisation des comptages routiers : mars 2019

- Finalisation du travail de conception du schéma d'aménagement : avril 2019 ;
- Clôture de la concertation réglementaire : fin avril 2019 (la concertation continuera tout au long du plan guide) ;
- Début du travail de conception du plan guide du projet : mi-mai 2019
- Finalisation des relevés faune/flore et de l'étude d'impact environnementale et agricole (comprenant l'étude de trafic) : début septembre 2019 ;
- Finalisation du plan guide d'aménagement du Quartier de la Mine : automne 2019.

Est-ce que l'EPA a des données sur le coût d'achat des terrains et des logements ?

Oui, selon les données disponibles, le prix des terrains prêts à construire à Boulange varie entre 130 et 145 €/m².

Est-ce que en tant qu'aménageur l'EPA prévoit de clauses sociales dans les marchés ?

Oui, des clauses d'insertion seront prévues.

En cours d'échanges l'EPA précise que le projet d'aménagement du Carreau de la Mine sera affiné sur la base des données sur la pollution. De même, pour le détail de certaines fonctions et activités, comme par exemple le gymnase, il y aura une concertation avec les utilisateurs.

Les membres du Comité Citoyen rappellent leur volonté de connaître le coût global des investissements pour la commune y compris pour les années à venir (déplacement de l'école, stade de foot, etc.). Les membres demandent de nouveau aux élus de la commune présents d'indiquer la capacité d'emprunt/d'endettement de la commune.

*Les éléments relatifs au bilan de l'opération et au coût d'investissement pour la commune seront présentés au comité citoyen lors de la prochaine réunion le **25 avril 2019**.*