

Quartier de la Mine de Boulange

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

Objet: CoCit n°3

Date : lundi 04 mars 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
PIROMALLI	Bruno	
GUERMANN	Bernard	
GUERMANN	Thierry	
MULLER	Thomas	
RICCI	Roland	
GUERMANN	Laurence	
DUBOIS	Nicolas	
GRELLI	Lionel	

Déroulement de la réunion

- Approbation de compte-rendu du CoCit 2
- Réflexions sur le scénario d'aménagement affiné
- Présentation des panneaux pour l'exposition du 20 au 25 mars 2019

1. Approbation de compte-rendu du CoCit du 11 février 2019

Le compte-rendu du CoCit n°2 a été envoyé par mail aux participants. Les remarques du comité citoyen ont été transmises à l'EPA. Il est donc en cours de modification.

2. Réflexions sur la version de travail du schéma d'aménagement

Pourquoi le chiffrage du projet et l'estimation des financements ne sont-ils pas encore disponibles ? Pour évaluer la faisabilité du projet, il faut disposer du chiffrage de tout ce qui incombera à la commune. N'est-il pas possible de connaître les capacités d'investissement de la commune ?

Pour l'instant l'EPA possède des estimations faites aux ratios. Pour établir un chiffrage correct et détaillé il faut d'abord avancer dans le projet et avoir des choix et options précis. Avec l'affinement du projet ces dernières semaines, un chiffrage affiné mais préalable sera établi. Ce chiffrage sera présenté lors de prochain CoCit du 25 avril 2019. En ayant ces éléments la commune pourra se renseigner sur sa capacité d'emprunt.

Lors du prochain CoCit du 25 avril seront présentés :

- Le bilan prévisionnel de l'opération
- Le coût de financement des équipements publics proposés dans le projet (école, stade de foot, équipement sportif (gymnase), voiries et réseaux).

Le PLU prévoit la transformation du site de Vaches Grasses en zone constructible 2AU. Quelles sont les conséquences de cette nouvelle affectation si le projet de l'EPA ne se réalise pas ? Plusieurs membres du comité expriment leur inquiétude quant à l'ouverture des terrains agricoles à l'urbanisation. Si la commune ne peut pas financer l'aménagement proposé par l'EPA, quelles seraient les conséquences ? Le terrain pourra-t'il être vendu et aménagé par des promoteurs/aménageurs privés ? N'y a-t-il pas un risque que la commune soit obligée d'accepter un projet n'ayant pas de qualités recherchées ?

Le site de Grasse Vache sera classée en zone 2AU et non 1AU. La zone 2AU est une zone d'urbanisation à plus long terme, les constructions au coup par coup ne sont pas autorisées. Les zones 2AU sont réservées à des projets d'aménagement. Seuls projets de lotissements pourront y être réalisés. Des réserves pourraient être émises par la commune, mais elle ne pourra pas refuser un projet de lotissement peu qualitatif mais répondant à la réglementation et aux documents d'urbanisme en vigueur.

Dans le tissu urbain existant de Boulange il y a un grand nombre de « dents creuses » (des zones ou parcelles constructibles). Est-ce que le projet prévoit des interventions sur ces « dents creuses » ? En plus des logements prévus dans le Quartier de la Mine, une centaine de logements pourrait être construite sur ces terrains.

Les « dents creuses » dans le tissu bâti existant ne font pas partie du périmètre du projet. Ils sont en effet en dehors du périmètre de l'OIN et donc d'intervention de l'EPA.

Pourquoi une répartition des investissements au prorata du nombre d'habitants est-elle appliquée ? Ne peut-on pas partir de besoins au moment du projet et définir les investissements nécessaires pour que la municipalité puisse 'supporter' financièrement le projet ? Il faut aller plus loin dans la part prise en charge par l'EPA que la répartition 2/3 - 1/3.

La répartition des financements au prorata du nombre d'habitants est imposée par la loi. L'EPA ne peut pas y déroger. Mais si le cout du projet apparait trop important pour la commune, l'EPA, la mairie et l'équipe de maîtrise d'œuvre travailleront sur les optimisations à apporter au projet. Il serait peut être nécessaire de choisir des équipements à réaliser et certains à enlever du projet.



A la limite Est du site des Vaches Grasses, le projet prévoit une voirie qui ne dessert des parcelles que d'un côté. Cet aménagement n'est pas optimal à moins de vouloir desservir l'arrière de la parcelle privée limitrophe. Il a-t-il une volonté d'aménager l'arrière de cette parcelle?

Il n'y a pas de volonté d'aménager l'arrière de la parcelle privée qui est l'emplacement de l'ancienne carrière. L'équipe de maîtrise d'œuvre étudiera comment optimiser d'avantage le schéma des voiries.

Sur le Plan de Prévention des Risques Miniers les environs du terrain de foot et du terrain d'entraînement sont catégorisés en zone jaune (constructions autorisées sous réserve de prescriptions). Est-ce que le projet tient compte du PPRM ? En fonction de cette catégorisation, cette zone ne serait-elle pas l'endroit idéal pour prévoir une zone de jeux pour jeunes et adolescents ?

Le projet tient compte du PPRM et prendra les mesures et prescriptions nécessaires. La suggestion quant au programme pour cette partie de projet est notée. Dans la nouvelle version du plan, la frange vivrière est prolongée jusqu'à l'avenue des Tilleuls et un parking paysager est aménagé en face de l'école. Cet espace pourrait devenir un espace de jeu lorsque le parking de l'école ne sera plus nécessaire si un tel besoin est exprimé par les habitants.

Combien de places de parking sont prévues dans le projet ? La réalité est qu'à Boulange un grand nombre de familles possède minimum deux voitures par famille. C'est une nécessité vu que la majorité des habitants travaille au Luxembourg.

En dehors des places prévues sur l'espace public, le projet prévoit 2 places de parking par logements pour les logements individuels et 1,5 place par logement pour les logements collectifs et intermédiaires. Pour les logements collectifs et intermédiaires, les parkings sont prévus en sous-sol (1 niveau). Des places de stationnement supplémentaires sont prévues sur l'espace public.

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 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.

L'accessibilité pour les camions de pompiers est-elle garantie ?

Le schéma d'aménagement et la taille des voiries garantissent l'accessibilité pour les véhicules de secours et spécifiquement pour les camions de pompiers. Le projet ne peut pas être validé sans l'accord des services de Sécurité et Santé Publique.

Quel serait le coût de remise en état de l'ensemble des réseaux de Boulange?

Aujourd'hui, l'EPA ne possède pas d'éléments pour répondre à cette question.

Est-ce que le projet étudie les possibilités pour la géothermie ? Qui serait responsable de l'entretien de ce réseau? Qui pourra en bénéficier?

Une étude géothermique sera lancée très prochainement. Si la solution de développement d'un réseau de chaleur sur géothermie est retenue, il sera mis en place pour l'ensemble de l'aménagement Carreau de Mine, Grasse Vache et terrains de foot. La possibilité et la rentabilité de connexion des logements existants collectifs ainsi que des équipements communaux seront étudiées. Il est peu probable que les logements individuels existants puissent être raccordés à ce réseau. La gestion du réseau sera confiée à un gestionnaire privé.



Avec la problématique de mobilité existante et dans l'optique de limitation des déplacements en voiture, serait-il possible de prévoir un espace de télétravail sur le Carreau de la Mine ? A-t-on étudié la demande (des entreprises luxembourgeoises) ?

L'installation d'un espace de télétravail est étudiée sur le Carreau de la Mine. La question a notamment été soulevée en réunion de travail avec le représentant de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. La Maison du Projet est par exemple pensée comme un espace polyvalent avec un espace de bureaux à l'étage. Elle pourrait ainsi évoluer pour devenir un espace de télétravail. Le télétravail est cependant aujourd'hui limité à 13 jours/an au Luxembourg, mais la nouvelle convention fiscale franco-luxembourgeoise qui sera bientôt signée, augmente le nombre de jours autorisés à 29 jours/an.

Pour quelle échéance est prévu le déplacement de l'école maternelle ? Pourquoi ne pas l'inclure dans le projet actuel pour globaliser le financement ?

Le déplacement de l'école est inclus dans le bilan prévisionnel du Quartier de la Mine. Elle pourra être réalisée sur la zone 24 (en centre-ville de Boulange) indépendamment des logements qui y sont prévus dans le PSO de l'ÉPA.

3. Présentation des panneaux pour l'exposition du 20 au 25 mars 2019

Les membres du Comité Citoyen ont fait part de leurs remarques sur les panneaux :

- Il faut ajouter un lexique simplifié qui permettrait de comprendre les termes techniques employés dans le texte sur les panneaux ;
- Il faut également simplifier d'avantage les textes sur les panneaux ;
- Il faut indiquer sur le plan les noms des rues, l'emplacement des coupes, le nord ;
- Il faut ajouter les explications sur ce qu'est l'OIN et l'EPA.