



# ● RÉUNION PUBLIQUE

● samedi 09 juin 2018

## COMPTES-RENDU

### L'ÉCOQUARTIER DU COTEAU



L'EPA Alzette-Belval et la commune de Rédange ont souhaité mettre en place une démarche de concertation autour du projet de l'Ecoquartier de Rédange, afin de co-élaborer le projet avec l'ensemble des habitants. Cette réunion publique est le premier rendez-vous et représente le lancement de la démarche.



à la salle du Conseil de Rédange,  
samedi 9 juin, à 10h

## ●●● LES INTERVENANTS

- **M. Daniel Cimarelli** : Maire de Rédange
- **M. Jean-Christophe Courtin** : Directeur Général de l'EPA Alzette Belval
- **M. Jean Marc Gaulier** : Directeur d'agence URBICUS
- **Mme Anne Lesigne** : Gérante associée de l'agence Traitclair



une trentaine de participants



## ●●● MOTS D'INTRODUCTION

**M. le Maire** introduit la réunion publique et présente les différents intervenants. Il rappelle également l'ordre du jour : une présentation a pour but de situer le projet, son contexte et son périmètre, avant de laisser la place à un temps de questions-réponses avec les participants puis d'aller sur site avec ceux qui le souhaitent à l'occasion d'une petite balade urbaine.

**M. Courtin** rappelle que l'EPA Alzette Belval existe depuis 2012. Suite au déclin industriel de la Région, l'Etat a alors constaté que, face à l'attrait du Luxembourg, les forces locales seules ne pouvaient gérer le redéveloppement de ce secteur. A donc été décidé de répondre au projet de Belval au Luxembourg et de profiter des opportunités d'aménagement des friches et du potentiel foncier, en créant une OIN (Opération d'Intérêt National).

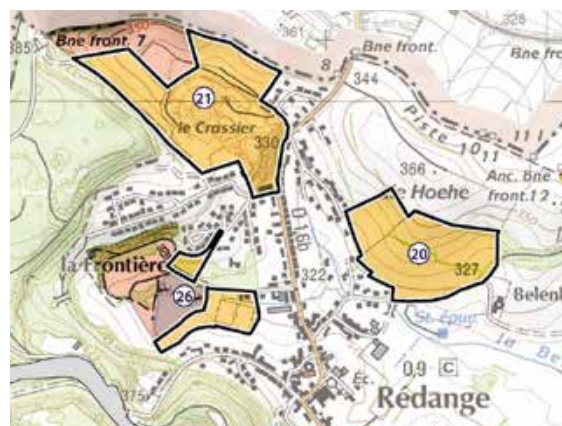
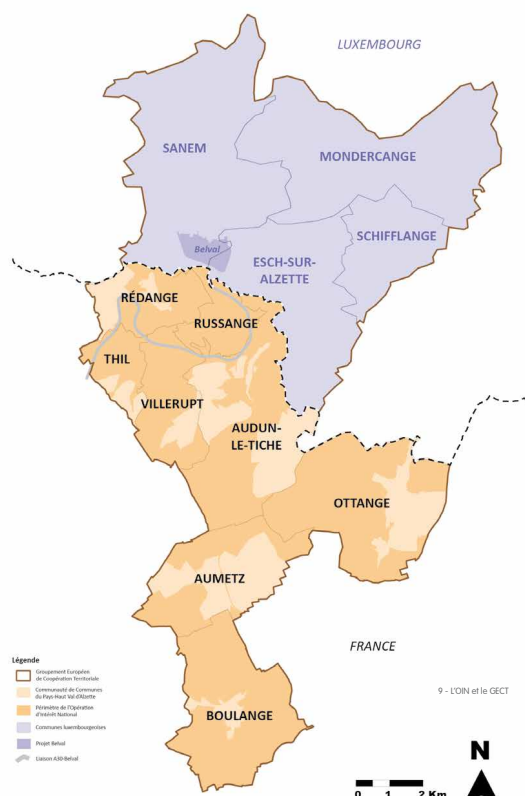
L'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) est la structure créée pour gérer ce périmètre. L'EPA est donc garant de l'intérêt général dans tous les projets qu'il promeut : il est chargé de coordonner le développement du secteur et d'amener des réponses cohérentes avec le territoire, et de qualité.

Les compétences d'aménagement de l'EPA sont doubles :

- Aménageur : études, programmation, travaux...
- Contribuer au développement du territoire

Le périmètre prévu pour ce projet du coteau est de 3 hectares : c'est la zone 20 du Plan Stratégique Opérationnel de l'OIN. Pour ce projet a été recruté un prestataire, l'agence Urbicus, afin de dessiner une opération qui contera environ 100 logements, collectifs et individuels.

**M. Gaulier** explique que l'agence Urbicus, spécialiste en urbanisme, architecture et



A Rédange

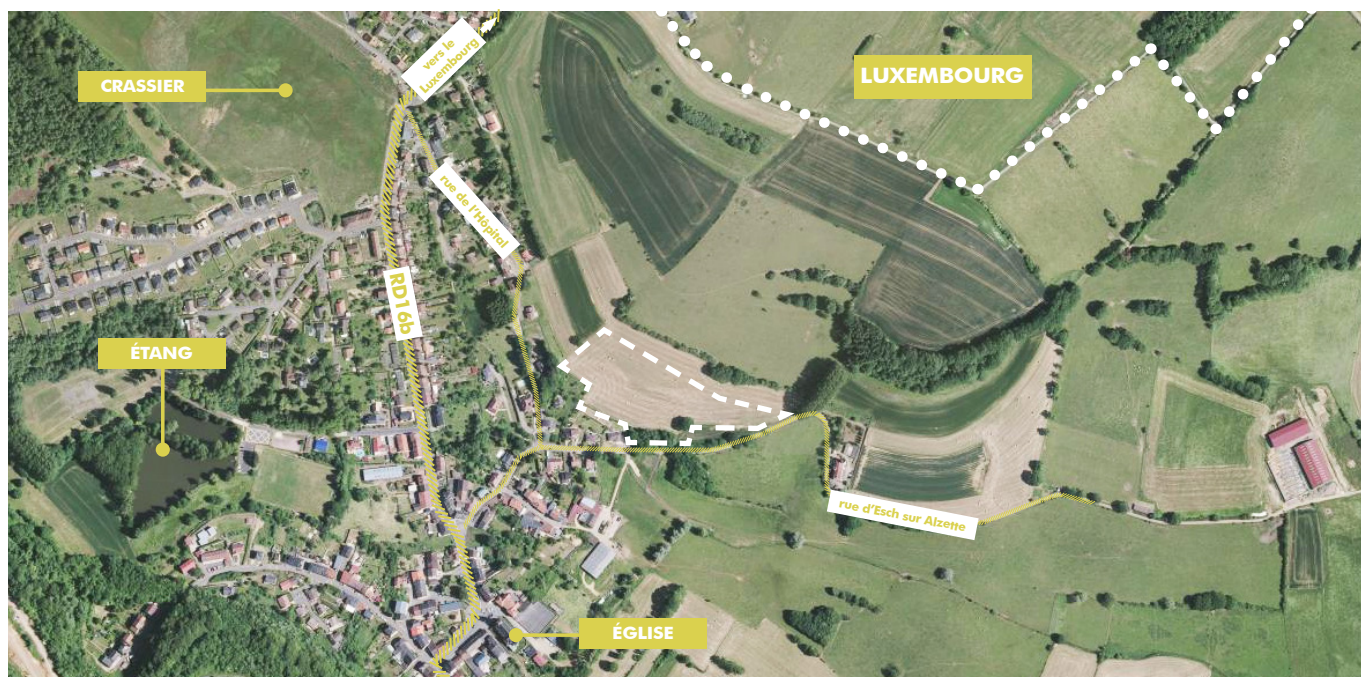
paysagisme, est effectivement en charge du projet. Tout leur travail va être de maîtriser l'insertion du projet dans le paysage.

Ce site présente en effet plusieurs contraintes, au niveau de la pente, de la terre, du ruissellement, des arbres, des vues à conserver... Il s'agit donc de s'y adapter pour :

- Pouvoir y installer du logement
- Que le projet ne se fasse pas au détriment des paysages ni des habitants
- Que le projet puisse fonctionner dans la commune (par rapport aux réseaux, aux eaux pluviales, aux déplacements et circulations, aux stationnements, au respect des vis-à-vis existants...)

L'EPA a donc vocation à maîtriser ce que les promoteurs pourront y faire en produisant des règles qu'ils devront respecter.

## ●●● LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



## ●●● LES ENJEUX ET OBJECTIFS



### INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

- Respecter l'identité du site et de ses caractéristiques paysagères grâce à une continuité avec le tissu bâti et les espaces verts et agricoles environnants
- Articuler le projet avec les pôles urbains à proximité (équipements scolaires, pôles culturels, sportifs, commerciaux...) et les centralités existantes (le centre-ville, la gare Rédange-Belval et les arrêts de bus, le quartier de Belval...)

Il s'agit avant tout de penser le raccordement du projet à l'existant : par exemple, comment ira-t-on au centre-ville (à pied, en voiture) ?



### CADRE DE VIE ET HABITAT

- Rechercher une haute qualité architecturale et environnementale (performance énergétique, approche bioclimatique...)
- Préconisation et incitation à l'entretien et la qualité des espaces privés
- ↳ Intégrer dans une démarche globale de développement durable d'EcoQuartier

La labellisation EcoQuartier est très intéressante car elle répond à une charte de 20 engagements : il s'agira donc de respecter une grille de qualité environnementale, paysagère, architecturale et sociale.

Il s'agit aussi de décider du type de logement qui sera construit : de l'individuel, mais aussi du petit collectif, ou logement intermédiaire (où l'on rassemble plusieurs logements, sans qu'il y ait de parties communes ou de cages d'escaliers communes).

Puisqu'il n'y a pas de lots libres, il y a une très grande maîtrise de ce que sera le site – contrairement par exemple à un promoteur immobilier construisant un lotissement, sans transparence vis-à-vis des riverains.

La proportion de cette typologie dépendra du marché immobilier, de l'offre et de la demande qui permettra de déterminer pour quelle population il faut construire : proposer du locatif, de l'accession à la propriété, etc.



### MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Desservir le quartier grâce à un maillage en continuité des voiries existantes
- Limiter la place de la voiture (zones de rencontre, limitations de vitesse...)
- Privilégier les circulations douces et favoriser les déplacements actifs (piétons, cyclables...)

Étant à proximité de la frontière, il s'agit de prévoir un projet prenant en compte certaines données : comment les déplacements fonctionnent-ils pour les travailleurs frontaliers ? Comment garantir une sécurité, une tranquillité des rues qui desserviront des futurs logements ? Comment gérer l'automobile et les stationnements, mais aussi la place du piéton et des vélos ?



## ESPACES PUBLICS

- Penser des espaces agréables, végétalisés
- Imaginer un mobilier urbain qui permette des espaces de rencontre et des usages collectifs

Il s'agit de proposer un paysage urbain harmonieux : cela passe d'abord par la rédaction d'un cahier de prescriptions et la finalisation d'un plan masse. On donne alors la largeur des rues, les zones de vitesse, la conservation des arbres remarquables, etc.

Cela concerne également les espaces extérieurs des bâtiments privés, qui participent aussi de la qualité du paysage. Il s'agit donc de mettre en place des dispositifs pour que les futurs propriétaires aient par exemple, des jardins aménagés, que les espaces visibles soient qualitatifs (par des plantations par exemple, qu'on peut inciter ou aider).



Il s'agira tout d'abord d'effectuer un travail particulier sur la rue d'Esch et sur son gabarit, en étudiant les possibilités et les conditions de son réaménagement.

Il y a ensuite la prise en compte de l'existant, afin de concilier le projet avec les logements, les terrains agricoles alentour, les haies bocagères... Il s'agit de les intégrer au mieux dans la pente pour respecter le paysage actuel, d'éviter d'y construire des murs pour retenir la terre, de garantir un bon ruissellement des eaux, etc.

Sur ce projet, l'équipe est très attachée à la qualité paysagère : conserver des plantations pour respecter l'identité du site, garantir l'intégration sur ce périmètre et avoir une transition, entre la ville et la campagne.

## ●●● LA CONCERTATION

Mme Lesigne présente la démarche de concertation qui accompagne l'élaboration du projet :



### LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

- Recueillir les besoins et ressentis par rapport au projet
- Etablir un diagnostic partagé
- Explorer ensemble de nouvelles opportunités et pistes d'amélioration du projet
- Enrichir la conception du projet par l'expertise d'usage des habitants et des acteurs locaux



## ●●● TEMPS D'ÉCHANGES

### Le terrain du coteau

- Y a-t-il déjà eu des études réalisées sur le sol, qui puissent déterminer combien et quels types de logements le terrain peut supporter ?
- Pourquoi l'EPA cherche-t-il à construire sur des terrains agricoles et non sur les dents creuses qui existent aujourd'hui dans le village ?

Des études géotechniques ont été réalisées, afin de déterminer la perméabilité des sols : l'enjeu est de savoir si on peut la réinfiltrer au maximum vers la nappe, ou si les sols sont trop imperméables et argileux s'il faut faire un stockage des eaux, des plantations, etc.

L'étalement urbain et la densification sur des espaces déjà urbanisés sont deux outils différents, mobilisables par des acteurs différents. L'EPA peut proposer des projets d'ampleur sur des terrains à urbaniser, mais il y a effectivement un travail à faire par la commune ou l'intercommunalité pour identifier les dents creuses dans le tissu urbain qui peuvent être construites. Il s'agit de deux démarches qui doivent être réalisées en parallèle, et on ne peut pas faire la même chose sur les deux.

### Les équipements publics et commerciaux

- Ce projet qui ne propose que du logement ne risque-t-il pas de continuer la dynamique de « ville dortoir », sans commerce, sans équipement médical ? N'est-ce pas se limiter à être la « roue de secours » du Luxembourg ?
- Quel sera l'impact sur les infrastructures de la ville ? va-t-on agrandir les écoles qui sont aujourd'hui saturées, et revoir les réseaux qui ne peuvent pas assumer une augmentation de la population dans leur état présent ?
- Qu'en est-il du projet sur la zone du Crassier ? Il est bien desservi en termes d'infrastructures routières, le volume et l'espace y sont intéressants. Il serait possible d'y faire un projet en partenariat avec le Luxembourg, peut être y construire une école bilingue avec Belvaux, une maison médicale, y raccorder les réseaux avec le Luxembourg. On pourrait y avoir, en plus de logements et d'équipements, des commerces, des espaces de jeux... A Belvaux il n'y a pas non plus de commerces ou de médecins. Par ailleurs, le Luxembourg réalise une étude sur un possible tramway qui desservirait Luxembourg ville, Belvaux, Belval. Il serait donc bien de communiquer avec eux sur les projets de développement et de faire ces projets ensemble.

Un travail sur les équipements est bien prévu : il s'agit bien de rechercher une complémentarité programmatique entre les différentes opérations du territoire et de la commune.

La communauté de communes (CCPHVA) est l'une de celles où la population augmente le plus vite en France : plus de 1% de croissance par an, alors que la moyenne nationale est de 0,5, et celle de la région Grand Est 0,2. A Rédange, ce sont 90% des actifs qui travaillent au Luxembourg ; 70 à Audun, 35% à Thionville et 5% à Metz. Il y a une vraie attractivité de ce secteur, à développer face au projet important que fait le Luxembourg juste de l'autre côté de la frontière.

Il y a donc un travail qui a été entamé sur le schéma de développement scolaire : le problème à Rédange est que le bâti est en l'état dégradé : il faudra donc le refaire en plus de l'agrandir. Les études de besoins sur la petite enfance et le primaire recommandent l'ouverture de 2 classes supplémentaires. L'EPA respecte en cela la loi : il pourra financer à hauteur des besoins générés par le projet l'extension ou le renouvellement des équipements scolaires. Cela n'est pas le cas des promoteurs privés ou lotisseurs qui ont construit précédemment sur la commune.



Par rapport aux réseaux, l'équipe-projet comporte un bureau d'études technique qui a fait un état des réseaux actuels, et prévoit un calibrage adapté à hauteur des nouveaux besoins

Sur le Crassier, l'EPA est partiellement propriétaire. Des études y sont en cours par rapport à la nécessaire dépollution du site avant tout projet. Il s'agit d'une phase ultérieure qui a bien été identifiée pour le développement de Rédange. Le projet du coteau arrive en premier car l'Etat en est propriétaire depuis 2008, par préemption, sur un terrain qui était envisagé comme destiné à un futur lotissement.

Le projet sur le Crassier prendra plus de temps, pour garantir les études techniques de dépollution, de réseaux, etc, mais aussi parce que le périmètre prévu contient encore des parcelles privées, certaines qui appartiennent à EQUIOM.

Les services de l'EPA précisent qu'une discussion est bien en cours avec les services de Sanem, notamment sur cette éventualité de raccorder les réseaux d'eau et d'assainissement. Il s'agit bien de trouver une cohérence et une intelligence de développement commune, malgré des frontières administratives parfois compliquées à surmonter.

Par ailleurs des discussions sont en cours avec les services publics (de secours, de commissariat) pour qu'ils soient adaptés au développement de population important du secteur, et une vision prospective en termes de besoins futurs.

## Le stationnement

- Quelle place pour le stationnement ? Il s'agit d'un problème très sensible dans la région, avec des altercations parfois violentes au sujet de stationnement le long des voies, etc. Il y a beaucoup de tensions avec le manque de places de parkings du aux divisions d'anciennes maisons en plusieurs appartements.

C'est justement une chance que de pouvoir prévoir le stationnement en même temps que la conception du projet. Ce thème sera intégré dans le cahier des charges pour que les particuliers le respectent (parkings dans les garages et sur les parcelles plus que sur la voie). Par ailleurs, le futur PLUi est également un outil pour prévenir ce genre de comportements, afin d'interdire certains développements et d'empêcher l'action de marchands de sommeil, qui ont pour conséquence la transformation des espaces publics en parkings mais aussi des conditions déplorables d'habitat pour certaines familles.

M. le Maire précise que selon toute probabilité le PLUi devrait sortir rapidement, d'ici la fin 2018 / début 2019. Il rappelle aussi que la question de l'habitat et de l'habitat nouveau est bien une urgence sur la commune : la pression foncière est telle que certaines familles habitent dans une seule pièce ou deux, des marchands de sommeil n'hésitent à les faire vivre dans des conditions atroces. La construction de nouveaux logements devrait aussi inciter les propriétaires actuels à requalifier leurs biens, et à avoir une offre plus décente et qualitative.

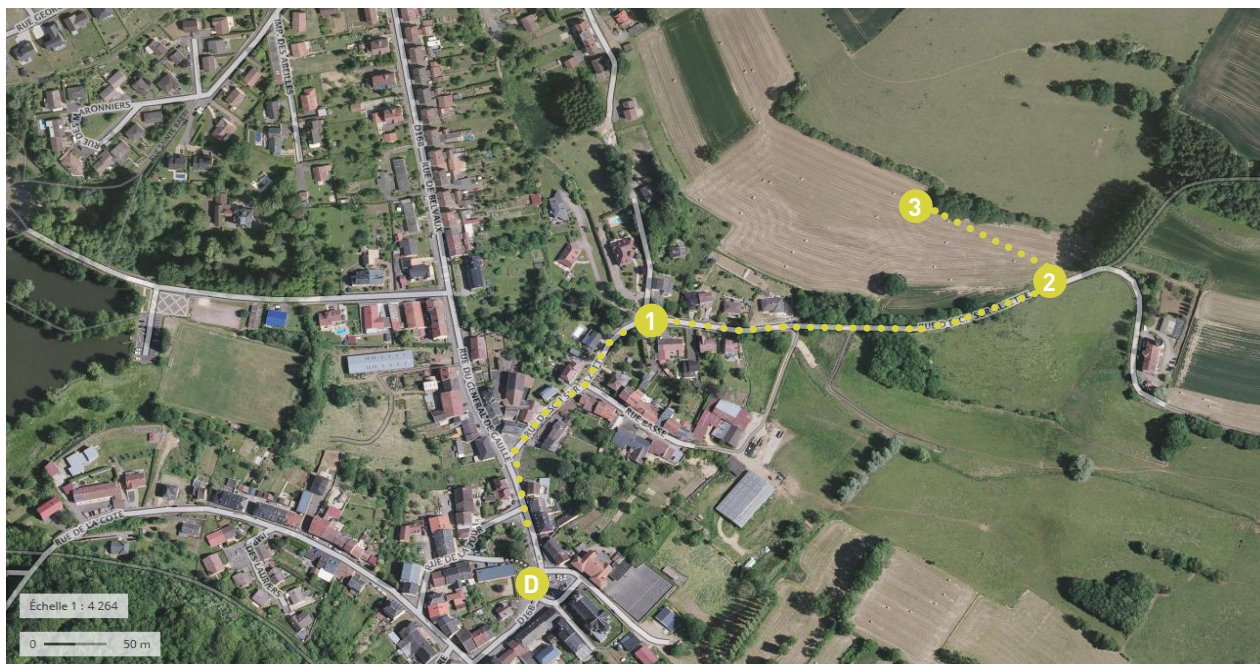
## Le calendrier

- Le calendrier de l'opération est-il connu ?

Les travaux devraient commencer en 2019, pour une livraison des premiers logements en 2021. La commercialisation aux particuliers s'effectuera directement par les promoteurs.

## ●●● BALADE URBAINE

Les participants et l'équipe-projet se sont ensuite rendus sur site, aux abords du périmètre du futur projet, afin de mieux s'en représenter les enjeux et d'établir un diagnostic partagé des lieux, de ses usages, de son paysage urbain.



### SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

- **La rue d'Esch et les mobilités** : il serait bien de conserver le calme, la tranquillité de la zone : les habitants utilisent cette route pour que les enfants y fassent du vélo, pour aller à pied faire les courses, voire même aller jusqu'à Esch. Il existait avant de nombreuses liaisons piétonnes ou cyclistes pour aller jusqu'à Thil, Audun, Villerupt, qui ont disparues avec les voies rapides ; il serait intéressant de retrouver ces liaisons douces et ces parcours agréables.
- **L'identité architecturale** : celle des vieilles maisons du centre-ville fait partie du patrimoine de Rédange. Il serait bien de conserver cette identité et d'éviter les palettes trop colorées ou les toitures rondes qui jurent un peu avec l'existant.
- **L'identité paysagère** : les boisements existants participent du calme de la rue d'Esch, de l'agréabilité de son parcours. On observe également des arbres remarquables, notamment le chêne existant qu'il serait intéressant de préserver.
- **La programmation en logements** : il faut penser à une offre pour des jeunes familles, mais aussi pour des personnes âgées. Il serait intéressant d'avoir des structures de type petit EHPAD ou logements sociaux adaptés, peu chers (comme cela existe au Luxembourg).

●●● **LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS**

**Atelier N°1**

**ESPACES PUBLICS ET USAGES**

**14 juin, 19h30 - 21h30**

**Atelier N°2**

**CADRE DE VIE**

**29 juin, 19h30 - 21h30**

**Atelier N°3**

**DIMENSIONS PAYSAGÈRES**

**septembre**