

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RICHEMONT

1^{ère} modification du P.L.U.

Document non approuvé, établi en mars 2020 pour notification

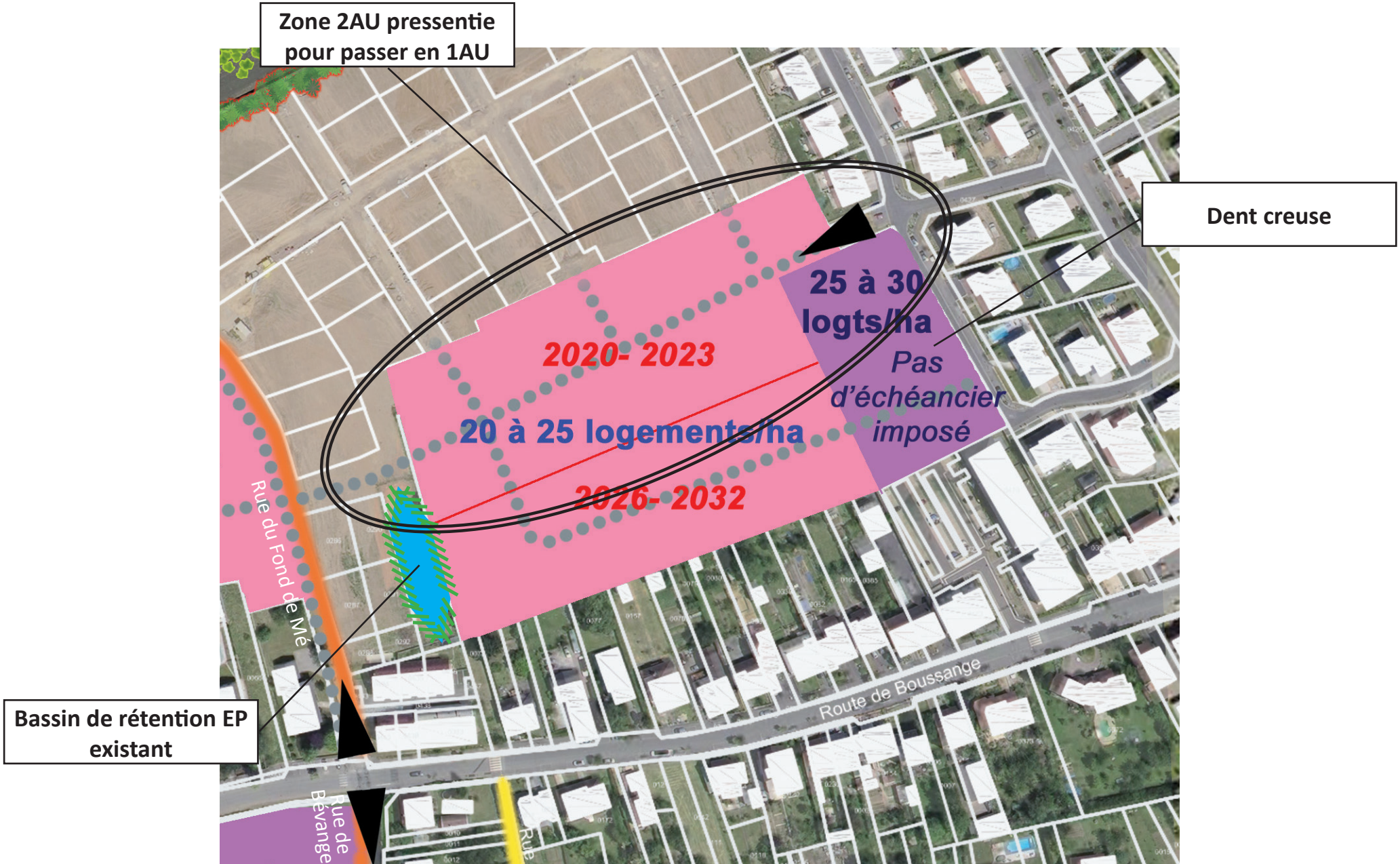
Complément au rapport de présentation

*APPROBATION DE L'ELABORATION DU P.L.U.
PAR D.C.M. DU : 10 septembre 2009*

*APPROBATION DE LA 1^{ère} REVISION DU P.L.U.
PAR D.C.M. DU : 24 mars 2016*

***PRESCRIPTION DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU
P.L.U. PAR ARRÊTÉ DU MAIRE LE 28/02/2020***

1. Justification de l'ouverture à l'urbanisation



Fond de plan : OAP du présent PLU

1. Contexte de l'ouverture à l'urbanisation

La commune de Richemont souhaite ouvrir à l'urbanisation la moitié nord de la zone 2AU sise quartier du Berg à Richemont Haut. Le passage de ce secteur de 2AU en 1AU permettra de répondre à plusieurs problématiques, à la fois techniques, urbaines et démographiques.

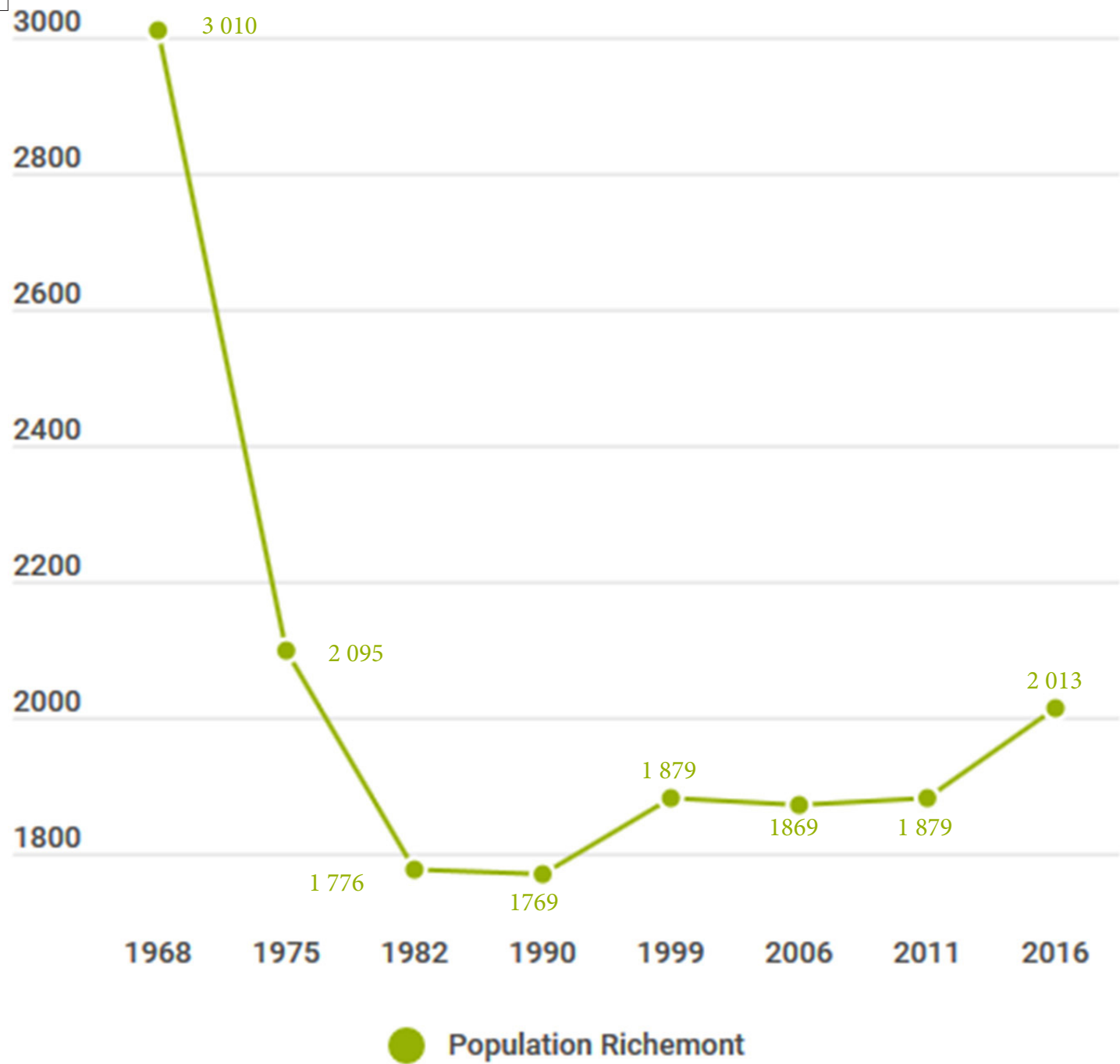
Ainsi, ce passage en zone 1AU est primordial pour l'avenir de Richemont, d'une part pour participer au maintien des effectifs scolaires et des derniers commerces de proximité de la ville, d'autre part pour solutionner un problème technique qui bloque l'urbanisation de tout le secteur.

En effet, la plus vaste dent creuse de la commune (zone Ud en bordure est de la zone 2AU du Berg) ne peut aujourd'hui pas être aménagée, le réseau d'eaux pluviales des rues Chardonnerets/Fauvettes/Berg étant saturé, et les études de sol ayant écarté les possibilités d'infiltration in situ. La seule solution est donc de rejeter les eaux pluviales de cette dent creuse à l'ouest du Berg, rue du Fond de Mé, ce qui implique de traverser la zone 2AU du Berg.

Les eaux pluviales de cette zone 2AU et de la dent creuse dont il est question transiteront par un bassin de rétention préexistant rue du Fond de Mé, dont la capacité sera augmentée si l'étude hydraulique de l'aménageur en confirme la nécessité, avant de rejoindre le réseau enterré de la rue du Fond de Mé, lui-même raccordé au réseau unitaire Ø700 de la rue de Bévange (avec déversoire d'orage vers l'Orne).

Du fait du linéaire de réseau à créer (environ 200 m), une telle opération de raccordement n'est envisageable économiquement, techniquement et d'un point de vue foncier qu'avec l'urbanisation de la moitié nord de la zone 2AU. Cette opération aurait par ailleurs l'avantage indéniable de désenclaver trois impasses et de relier les secteurs est et ouest du quartier du Berg.

Cadrage sur la démographie communale



2. Rectification de l'objectif démographique communal

Le PADD du PLU approuvé en 2016 affiche l'objectif démographique suivant : « Atteindre si possible une population très légèrement supérieure à 2000 habitants à échéance 10 ans ». Or cet objectif est aujourd'hui déjà atteint du fait qu'il a été élaboré sur la base de chiffres erronés. En effet, les seuls chiffres officiels disponibles au moment où la révision du PLU a démarré étaient ceux de 2011, soit 1879 habitants, or cette révision a été approuvée en 2016, date à laquelle la commune comptait déjà plus de 2000 habitants (2013 habitants précisément), c'est-à-dire l'objectif visé par le PADD avant même le début de l'application du PLU !

=> L'objectif démographique du PADD doit être lu en réalité comme un intervalle d'augmentation de la population et non pas comme un chiffre de population totale à atteindre.

Cet intervalle est donc de :

« légèrement plus de » 2000 habitants - 1879 = « légèrement plus de » 121 habitants à échéance 2026,

soit un **objectif de population légèrement supérieur à 2134 habitants en 2026** (et non pas 2000 habitants).

3. Potentiel de renouvellement urbain

Logements vacants à reconquérir :

82 logements en 2016 (source INSEE) soit 8,5% du parc de logements.

Pour information, 50 logements en 2011 (soit 5,7% du parc de logements) et 53 logements en 2006.

L'augmentation spectaculaire observée entre 2011 et 2016 est liée au fait que les logements en cours de construction sont considérés comme vacants. Or la commune de Richemont a connu une belle envolée du nombre de logements créés pendant cette période, avec la construction de 85 logements entre 2011 et 2016 (soit 17 logements par an en moyenne).

Seule la vacance de plus de 2 ans doit donc être prise en compte car elle correspond réellement à des logements existants sans occupation.

Dans des communes de taille et de dynamisme équivalents, la vacance de plus de 2 ans représente généralement à peine les 2/3 de la vacance totale. A Richemont on peut donc l'estimer entre 50 et 55 logements.

Objectif de remise sur le marché fixé par le SCoTAM : au moins 10% des logements qui sont vacants depuis plus de 2 ans.

=> Objectif proposé de reconquête de la vacance à l'horizon 2026 : $50 \times 10\% = 5$ logements.

Bâti mutable :

La commune étant très attractive, directement positionnée sur l'axe Metz - Luxembourg, la quasi totalité des bâtiments inutilisés ou reconvertissables ont déjà été réhabilités ces dernières années. Seul reste un grand bâtiment d'activités situé au nord du château de Pépinville, mais il se situe en zone d'aléas forts (zone de délaissement possible) du PPRt de la Société Air Liquide.

=> Objectif proposé de reconquête du bâti mutable à l'horizon 2026 : **0 logement.**

Dents creuses :

Les dents creuses sont des espaces interstitiels au sein même de l'enveloppe urbaine. Elles sont une opportunité de développement pour la commune. En effet, ces dents creuses permettent la densification du tissu urbain et ainsi une réduction de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles.

De plus, la densification du tissu urbain permet de redonner une cohérence à un urbanisme «d'opportunité» relevant d'opérations au coup par coup. Bien entendu, la totalité des dents creuses ne peut pas être exploitée pour des raisons techniques, urbaines ou encore privées comme la rétention foncière.

Les possibilités à Richemont d'urbanisation de ces dents creuses sont nombreuses. Les dents creuses ont été répertoriées en plusieurs catégories :

- les dents creuses urbanisables à court-moyen terme (sur la durée du PLU ou du suivant). Il s'agit d'espaces libres de construction urbanisables immédiatement sauf si il s'agit de terrains privés qui ne sont pas en vente.
- les dents creuses urbanisables à long terme (au-delà de la durée de 2 PLU). Ces dernières sont des espaces urbanisables dans la majorité des cas dans de grands jardins appartenant à des privés qui n'ont pas pour projet de s'en dessaisir ou de les densifier. Il est possible toutefois d'imaginer de nouvelles constructions en second rang après un redécoupage parcellaire à long terme.
- les dents creuses à préserver sont des espaces qui pourraient, à première vue, être construits, mais qui sont réservés à d'autres usages. Ces espaces peuvent être dédiés à des projets d'intérêt général, techniques, environnementaux ou bien urbanistiques. De plus, certaines de ces dents creuses peuvent être concernées par des contraintes naturelles ou technologiques.
- les dents creuses dédiées à l'activité économique sont situées dans des zones du PLU où l'habitat n'est pas autorisé.

Dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU, c'est la prise en compte du potentiel des dents creuses urbanisables à court-moyen terme qui se révèle pertinente.

La création d'environ 87 logements est possible (voir détail en pages suivantes) mais en raison d'une forte rétention foncière, seulement 60 logements environ sont envisageables :

- dent creuse n°1 en cours d'aménagement : 34 logements
- dent creuse n°8 en attente d'aménagement après l'approbation de la modification du PLU : 15 logements
- autres dents creuses (sujettes à rétention foncière) : 38 logements x 0,3 = 11 logements.

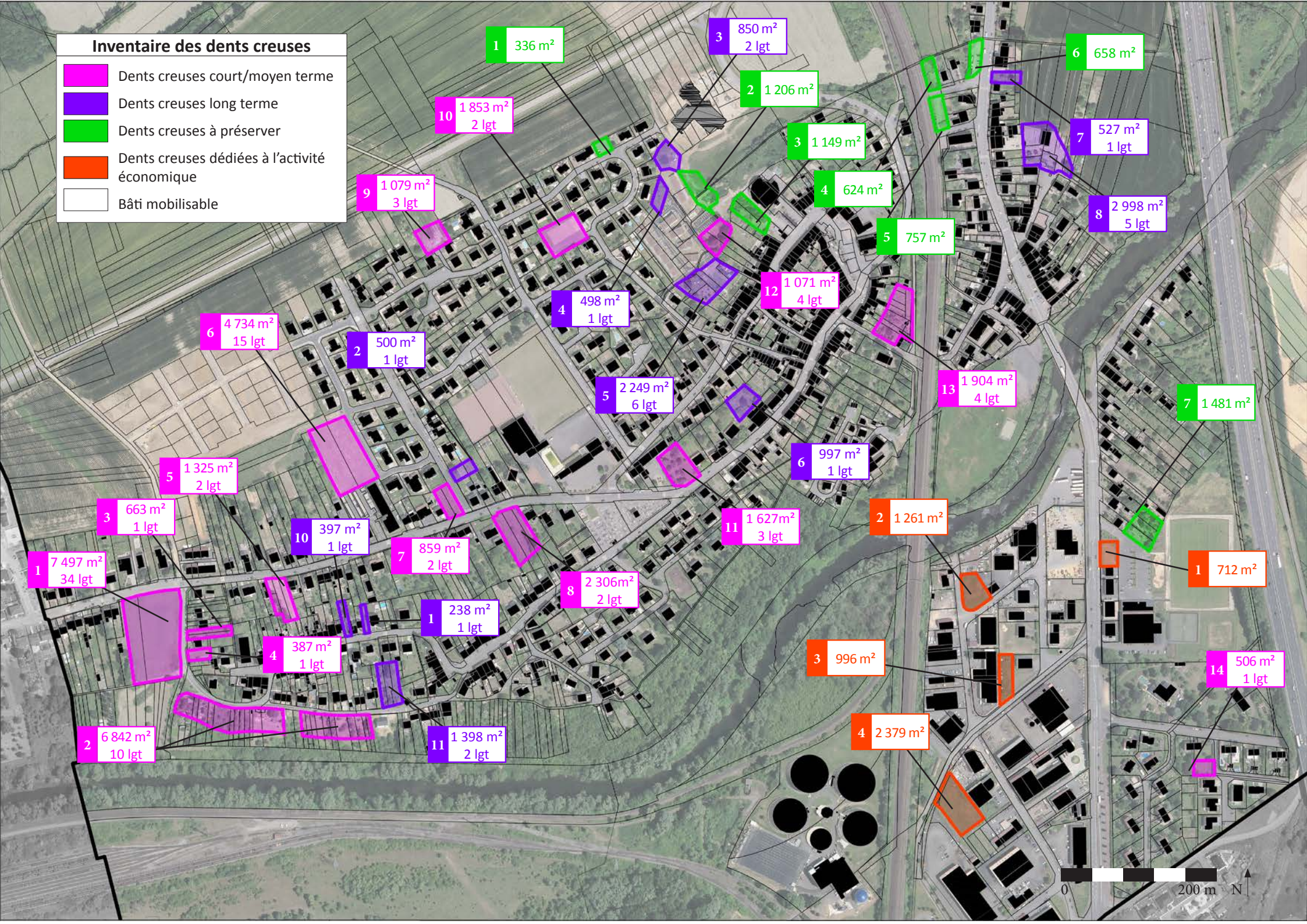
=> Objectif proposé de densification des dents creuses à l'horizon 2026 : **60 logements.**

TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN :






65 logements environ à échéance 2026.

Inventaire des dents creuses

- Dents creuses court/moyen terme
- Dents creuses long terme
- Dents creuses à préserver
- Dents creuses dédiées à l'activité économique
- Bâti mobilisable



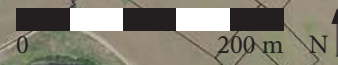
Inventaire des dents creuses

-  Dents creuses court/moyen terme
-  Dents creuses long terme
-  Dents creuses à préserver
-  Dents creuses dédiées à l'activité économique
-  Bâti mobilisable

9 739 m²
1 lgt

15 833 m²
2 lgt

16 703 m²
1 lgt



Dents Creuses Court/Moyen terme (n°)	Surface (m²)	Logements mobilisables
1	7 497	34
2	6 842	10
3	663	1
4	387	1
5	1 325	2
6	4 734	15
7	859	2
8	2 306	2
9	1 079	3
10	1 853	2
11	1 627	3
12	1 071	4
13	1904	4
14	506	1
15	833	2
16	703	1
Total	34 189	87

Dents Creuses Long terme (n°)	Surface (m²)	Logements mobilisables
1	238	1
2	500	1
3	850	2
4	498	1
5	2 249	6
6	997	1
7	527	1
8	2 998	5
9	739	1
10	397	1
11	1 398	2
Total	11 391	22

Dents Creuses économiques (n°)	Surface (m²)
1	712
2	1 261
3	996
4	2 379
Total	5 348

Dents Creuses à préserver (n°)	Surface (m²)	Justification
1	336	parking
2	1 206	zone de bassins de rétention
3	1 149	projet de parking pour la salle des fêtes
4	624	emprise SNCF
5	575	zone réservée pour la réactivation de la gare
6	658	zone réservée pour la réactivation de la gare
7	1 481	passage d'une ligne très haute tension
Total	6 029	

4. Potentiel des zones d'urbanisation

Seules trois zones AU destinées à accueillir de l'habitat ont été délimitées lors de la dernière révision générale du PLU. A ces zones s'ajoute une zone 1Aue avec un équipement déjà construit (maison de retraite), une zone 1AUx et une zone 1AUxz dédiées au développement des activités économiques et portuaires.

La zone n°1 (partie ouest de la zone 1AU) occupe 2,41 ha qui sont en attente d'urbanisation, pour un potentiel estimé de 60 à 72 logements.

La zone n°2 (partie est de la zone 1AU) est actuellement en cours d'urbanisation, au contact de l'enveloppe urbaine. Au minimum 39 maisons devraient y être réalisées.

Au total la zone 1AU couvre, avant modification du PLU, une superficie de 6,12 ha.

La zone n°3+4 est une zone 2AU de 1,99 ha enclavée dans l'enveloppe urbaine, encerclée par la zone Ud et par la zone 1AU déjà aménagée. De par sa superficie et au regard de l'OAP, le potentiel total de logements est compris entre 39 et 49 logements, dont 22 à 28 logements pour la partie nord (zone n°3) qui constitue un des objets de la présente modification du PLU (passage en zone 1AU).

La zone n°5 est une zones 2AU de 0,90 ha de faible densité programmée (potentiel estimé entre 18 et 23 logements).

Voir cartographie en page suivante.

Zone à urbaniser (n°)	Type de zone	Surface (m ²)	Logements mobilisables	Habitants supplémentaires
1	1AU	24 104	60 à 72	37 à 44
2	1AU	37 138	39 à 44	24 à 27
1+2	1AU	61 242	99 à 116	61 à 71
3	2AU	11 420	22 à 28	13 à 17
4	2AU	8 496	17 à 21	10 à 13
3+4	2AU	19 916	39 à 49	23 à 30
5	2AU	8 974	18 à 23	11 à 14
Total		90 132	156 à 188	95 à 115

Potentiel des zones à urbaniser



1. Zone 1AU (non construite)

2,41 ha
60 à 72 logements
37 à 44 habitants supplémentaires*

2. Zone 1AU (en cours d'urbanisation)

3,71 ha
39 à 44 logements
24 à 27 habitants supplémentaires*

3. Zone 2AU (concernée par modification)

1,14 ha
22 à 28 logements
13 à 17 habitants supplémentaires*

4. Zone 2AU (non concernée)

0,85 ha
17 à 21 logements
10 à 13 habitants supplémentaires*

5. Zone 2AU

0,90 ha
18 à 23 logements
11 à 14 habitants supplémentaires*

* d'après le calcul du point mort (environ 61%) -> pour un logement construit, la population totale de la commune augmente de 0,61 habitant

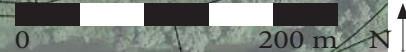
5. Choix du scénario

Quatre scénarios d'évolution ou de statu quo du PLU ont été imaginés pour cadrer avec l'objectif démographique corrigé du PADD (voir tableaux ci-après) :

- Scénario A : objectif démo. insuffisant
- Scénario B : objectif démo. atteint
- Scénario C : objectif démo. dépassé
- Scénario D : objectif démo. dépassé.

=> Afin d'atteindre l'objectif démographique du PADD (légèrement plus de 2134 habitants) à l'horizon 2026, le scénario B a été choisi. Il nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone 2AU du Berg.

La partie sud de la zone 2AU du Berg ainsi que la zone 2AU de la Côte des Vignes seront mobilisées après 2026 si nécessaire (voir nouvel échéancier de réalisation sur l'OAP).



**Scénario A - urbanisation de toutes les zones 1AU -
environ 2 119 habitants**

Zone à urbaniser (n°)	Type de zone	Surface AU (m ²)	Logements mobilisables	Habitants supplémentaires
1	1AU	24 104	60 à 72	37 à 44
2	1AU	37 138	39 à 44	24 à 27
Renouvell ^t urbain	U	/	65	40
Total		61 242	Moyenne : 173	Moyenne : 106

**Scénario B - urbanisation de toutes les zones 1AU + 2AU Berg partie nord -
environ 2 134 habitants**

Zone à urbaniser (n°)	Type de zone	Surface AU (m ²)	Logements mobilisables	Habitants supplémentaires
1	1AU	24 104	60 à 72	37 à 44
2	1AU	37 138	39 à 44	24 à 27
3	2AU	11 420	22 à 28	13 à 17
Renouvell ^t urbain	U	/	65	40
Total		72 662	Moyenne : 198	Moyenne : 121

**Scénario C - urbanisation de toutes les zones 1AU + 2AU Berg complète -
environ 2 145 habitants**

Zone à urbaniser (n°)	Type de zone	Surface AU (m ²)	Logements mobilisables	Habitants supplémentaires
1	1AU	24 104	60 à 72	37 à 44
2	1AU	37 138	39 à 44	24 à 27
3	2AU	11 420	22 à 28	13 à 17
4	2AU	8 497	17 à 21	10 à 13
Renouvell ^t urbain	U	/	65	40
Total		81 159	Moyenne : 217	Moyenne : 132

**Scénario D - urbanisation de toutes les zones AU -
environ 2 158 habitants**

Zone à urbaniser (n°)	Type de zone	Surface AU (m ²)	Logements mobilisables	Habitants supplémentaires
1	1AU	24 104	60 à 72	37 à 44
2	1AU	37 138	39 à 44	24 à 27
3	2AU	11 420	22 à 28	13 à 17
4	2AU	8 497	17 à 21	10 à 13
5	2AU	8 974	18 à 23	11 à 14
Renouvell ^t urbain	U	/	65	40
Total		90 133	Moyenne : 237	Moyenne : 145

2. Nouvelles surfaces des zones

Projet de la 1^{ère} modification - Tableau des surfaces des zones du P.L.U. sur le ban communal de RICHEMONT - Février 2020

(surfaces calculées à l'aide du fond de plan cadastral labélisé par la DGFIP)

Zone Uc		Zone Ud		Zone Ud1		Zone Ud2		Zone Ue	
Bévangé est	1,46 ha	Richemont Haut	34,98 38,69 ha	Rue de la Fontaine	1,13 ha	Résidence Derrière le Château	0,54 ha	Sud de l'Orne (plateau sportif)	2,04 ha
Bévangé ouest	1,55 ha	Richemont Bas	8,91 ha					Richemont Haut (mairie)	0,70 ha
Richemont Bas	2,00 ha	Devant-le-Pont (sud de l'Orne)	9,61 ha					Richemont Haut (salle des fêtes)	0,53 ha
Richemont Haut	4,07 ha	Marabout (maison isolée)	0,15 ha					Richemont Haut (village seniors)	1,42 ha
		Marabout (RD953)	2,29 ha					Richemont Haut (écoles)	3,61 ha
		Pépinville	4,03 ha					Richemont Haut (mais° retrait)	0,77 ha
								A30 (halte-garderie d'Uckange)	0,49 ha
								Marabout (école Uckange)	0,26 ha
Total zone Uc	9,08 ha	Total zone Ud	59,97 63,68 ha	Total zone Ud	1,13 ha	Total zone Ud	0,54 ha	Total zone Ue	-9,05 9,82 ha

Total zones U d'habitat et d'équipements : 79,77 84,25 ha

Zone Ux		Zone Uz		Zone Uz1	
Air Liquide (administration)	0,59 ha	Pointe sud du ban (laminoirs)	29,72 ha	Ancienne centrale électrique	28,20 ha
Entre Air Liquide et Pépinville	3,01 ha	Usine Air Liquide	7,19 ha		
ZA Champ de Mars + STEP	21,76 ha				
Total zone Ux	25,36 ha	Total zone Uz	36,91 ha	Total zone Uz	28,20 ha

Total zones U d'activités : 90,47 ha

Zone 1AU		Zone 1AUe	
Berg	6,42 3,55 ha	Richemont Haut (Weiher)	0,77 0,77 ha
Total zone 1AU	6,42 3,55 ha	Total zone 1AUe	0,77 0,77 ha

Total zones 1AU d'habitat et d'équipements : 6,89 3,55 ha

Zone 1AUx		Zone 1AUxz	
Friches sidérurgiques de l'Orne	30,48 ha	Port de Mondelange	11,38 ha
Total zone 1AUx	30,48 ha	Total zone 1AUxz	11,38 ha

Total zones 1AU d'activités : 41,86 ha

Zone 2AU	
Berg	4,99 0,85 ha
Côte des Vignes	0,90 ha
Total zone 2AU	2,89 1,75 ha

Total zones 2AU : 2,89 1,75 ha

Zone N			Zone Ne			Zone Nx			Zone Nd			Zone Np		
Fronholz + autoroutes + Orne	227,71	ha	Paquis du Moulin (bord Orne)	1,73	ha	Nord du ban (STEP Uckange)	0,32	ha	Entre Air Liquide et Pépinville	2,46	ha	Est A31 (bassins à cendres)	30,34	ha
A30 (prox. garderie d'Uckange)	0,62	ha	Sud de l'Orne (plateau sportif)	0,93	ha	Air Liquide (stockage)	1,05	ha						
Pépinville	2,68	ha				Lieudit Sous la Tuilerie	1,10	ha						
Weither (maison de retraite)	1,33	ha												
Total zone N	232,25	ha	Total zone Ne	2,66	ha	Total zone Nx	2,47	ha	Total zone Nd	2,46	ha	Total zone Np	30,34	ha

Zone Ns			Zone Nj			Zone Nv			Zone Ng			Zone Nga		
Entre Marabout et A30	0,78	ha	Berg	1,92	ha	Côte des Vignes	3,92	ha	Entre Moselle et canal	18,35	ha	Pointe A31 / Moselle	22,22	ha
Entre Air Liquide et Pépinville	0,53	ha	Côte des Vignes	4,33	1,24	Côte du Moulin	0,51	ha	Entre A31 et canal	20,43	ha			
Richemont Haut (Weither)	1,17	ha												
Total zone Ns	2,48	ha	Total zone Nj	3,16	ha	Total zone Nv	4,43	ha	Total zone Ng	38,78	ha	Total zone Nga	22,22	ha

Total zones N : **341,34 ha**

Zone A			Zone Ai		
Zone agricole centre du ban	110,84	ha	Pointe Marabout / A30	13,78	ha
Pointe nord du ban (A30)	3,09	ha	Lieudit Königsbrühl	5,15	ha
Fronholz	20,08	ha	Pointe RD953 / A30	2,88	ha
			Ouest de l'A30	53,55	ha
			Entre Moselle et canal	32,33	ha
			Pointe Marabout / A31	45,34	ha
Total zone A	134,01	ha	Total zone Ai	153,03	ha

Total zones A : **287,04 ha**

Surface totale du ban communal : **850,26 ha**

