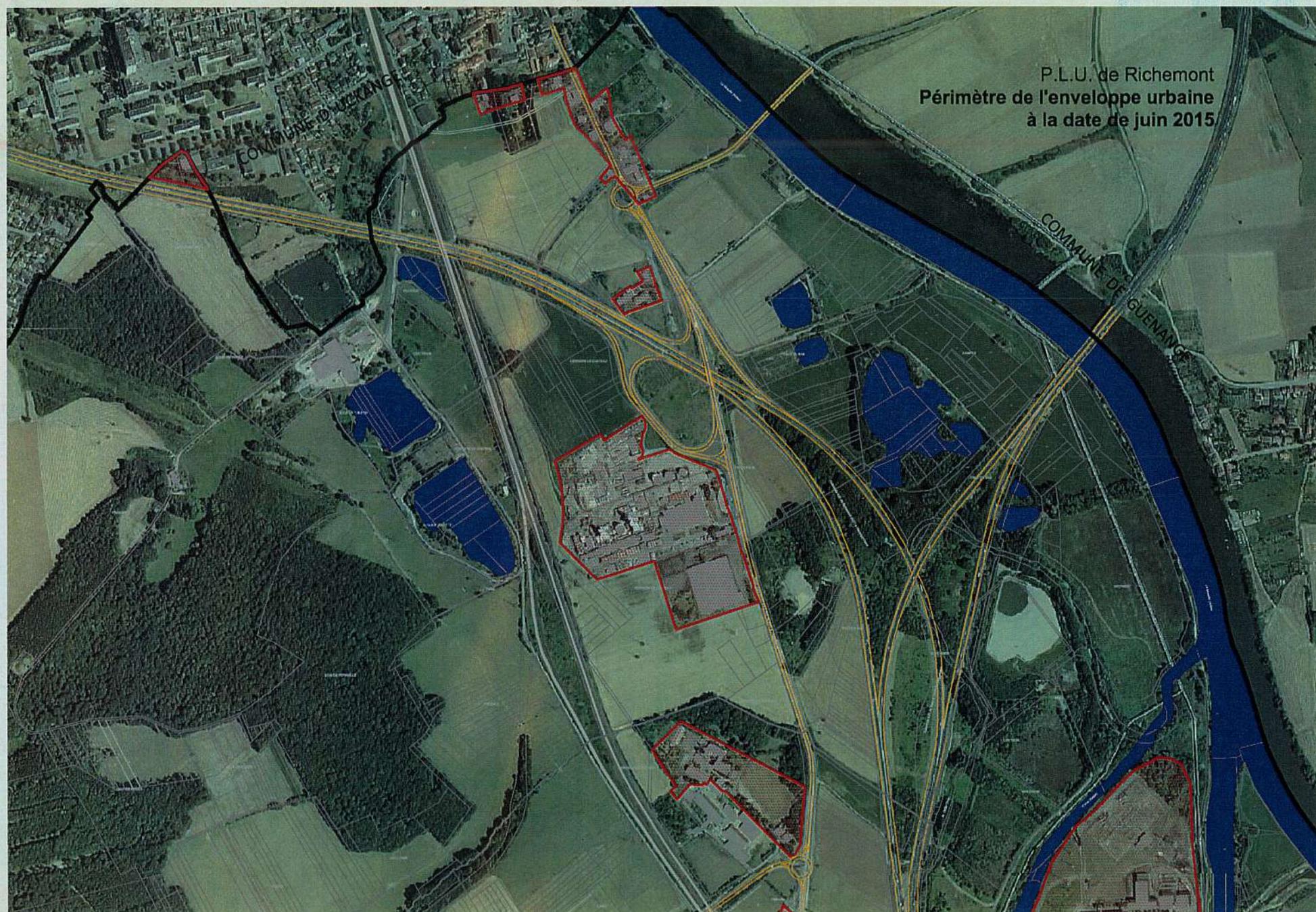


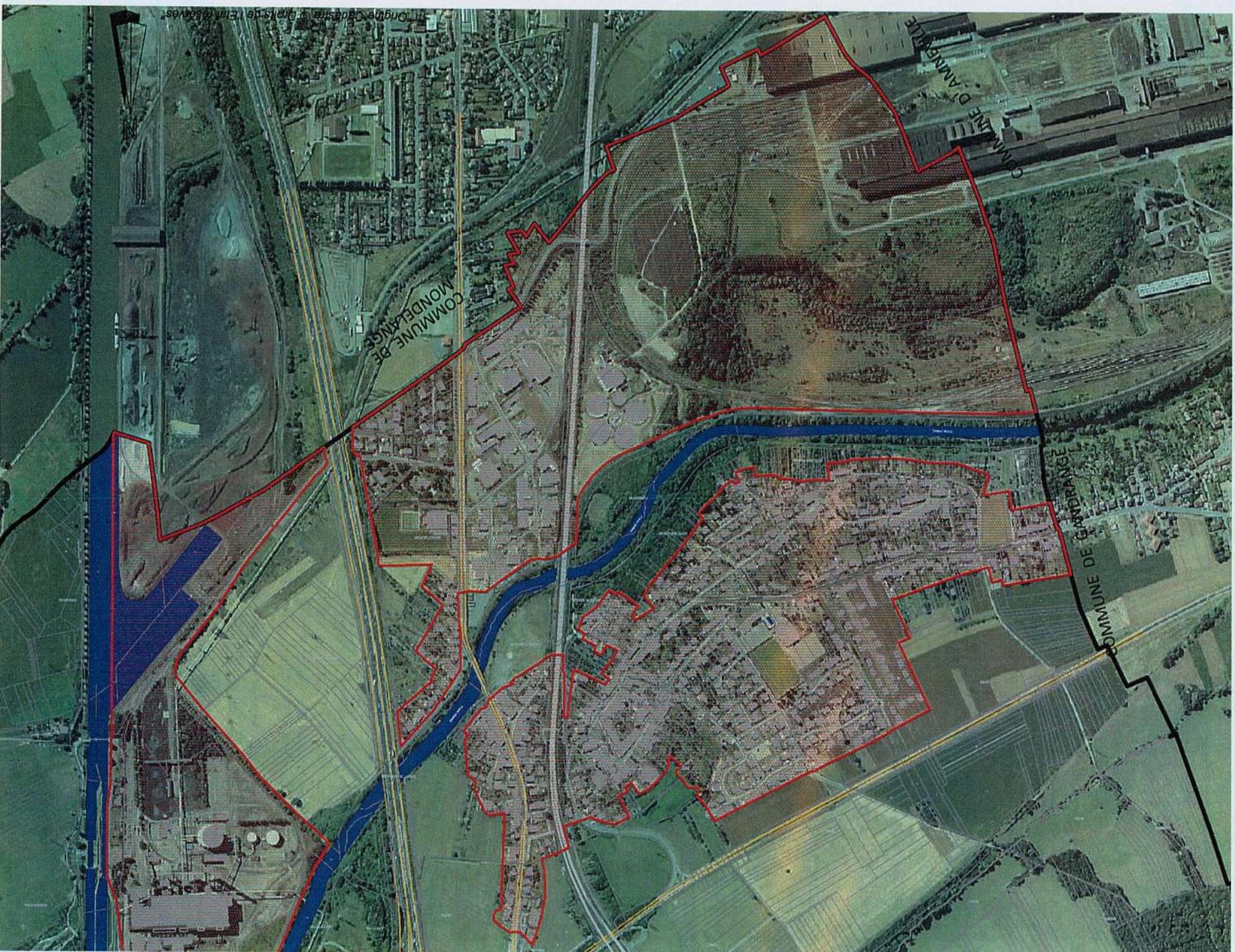
5. VOLONTÉS COMMUNALES ET CHOIX D'AMENAGEMENTS



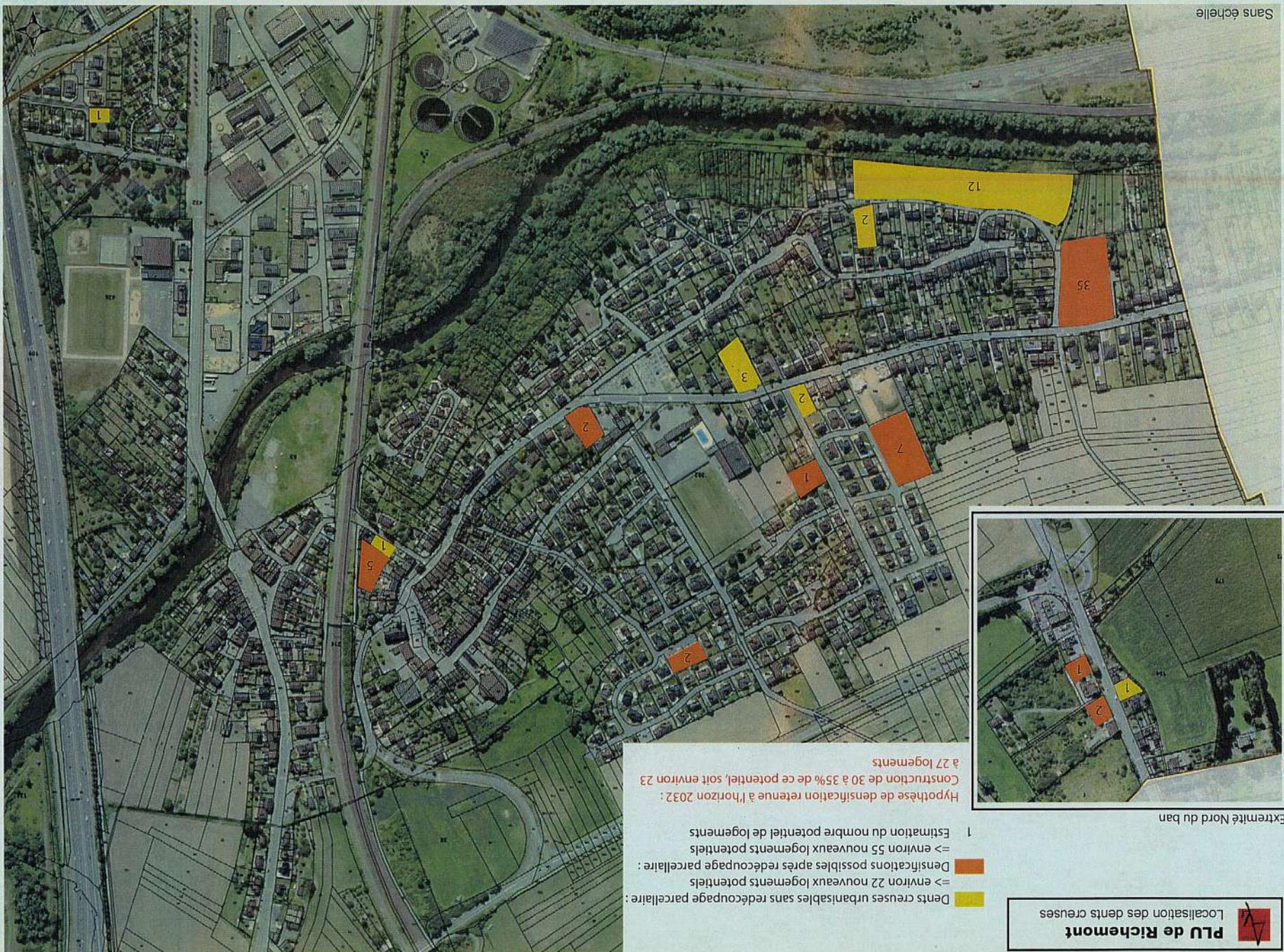
5-1 Enveloppe urbaine et potentiel de renouvellement urbain



Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G. ATELIER A4 architecture et urbanisme durables
P.L.U. de RICHEMONT



Sans échelle

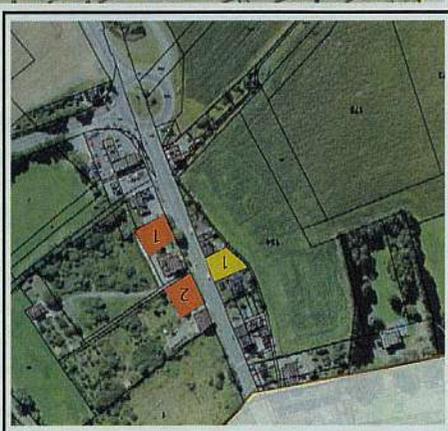


PLU de Richemont

Localisation des dents creuses

- Dents creuses urbanisables sans redécoupage parcellaire :
=> environ 22 nouveaux logements potentiels
- Densifications possibles après redécoupage parcellaire :
=> environ 55 nouveaux logements potentiels
- 1 Estimation du nombre potentiel de logements

Hypothèse de densification retenue à l'horizon 2032 :
Construction de 30 à 35% de ce potentiel, soit environ 23 à 27 logements



Extrémité Nord du ban

5-2 Habitat et démographie

Malgré sa situation géographique idéale au coeur du sillon lorrain et donc proche de nombreux axes de transport permettant de rejoindre rapidement le Luxembourg ou les nombreux parcs d'activités situés sur le territoire de la Communauté de Communes Rives de Moselle et bien au-delà, la commune de Richemont a connu une faible croissance démographique depuis la chute des années 1970. En effet, entre 1968 et 1982, la commune passe de 3010 à 1776 habitants avant d'enregistrer une progression de seulement 139 habitants entre 1982 et 2009 (soit en 27 ans). De plus, entre 2009 et 2011, la population retombe à son niveau de 1999 soit 1879 habitants.

Sur une période plus récente de 11 ans, entre 1990 et 2011, la population a augmenté de 110 personnes. En parallèle, sur cette même plage temporelle, le nombre de logements n'a pas cessé de croître, passant de 708 en 1990 à 880 en 2011.

D'un point de vue purement arithmétique, sur une période d'environ 10 ans, **un nouveau logement à Richemont entraîne un gain de 0,64 habitants.**

Le risque d'une telle situation serait de vouloir coûte que coûte attirer un grand nombre de ménage et ainsi transformer Richemont en une grande cité dortoir qui logerait dans des zones pavillonnaires les travailleurs messins ou luxembourgeois, à l'image des cités de la vallée qui logeaient autrefois les

travailleurs des usines et des mines, mais qui avaient l'avantage de faire fonctionner les commerces locaux.

De plus, le second risque serait de penser pouvoir augmenter rapidement le rythme démographique uniquement en ouvrant à l'urbanisation de vastes zones sans se préoccuper des logements anciens et vacants ou vétustes (toutefois peu nombreux à Richemont), et sans se préoccuper des dents creuses (elles aussi peut nombreuses dans la commune mais parfois grandes).

La commune devra également veiller à ne pas scinder le tissu urbain en deux entités, à l'Est une vaste zone pavillonnaire (le Berg) se transformant en «cité dortoir» et à l'Ouest (Richemont haut et bas) une entité plus dynamique avec les différents équipements.

Pour ce faire, la commune de Richemont devra :

- Maintenir un juste équilibre entre nouveaux arrivants et population déjà en place, en privilégiant l'installation de ménages susceptibles de faire vivre le bourg au niveau de ses commerces, services et activités. Pour cela, la commune devra veiller à respecter une mixité d'habitat à la fois sociale, typologique et urbaine dans les nouvelles opérations.
- Inciter la construction de dents creuses pour favoriser le renforcement du tissu urbain existant, et ainsi favoriser la mixité intergénérationnelle et maintenir le dynamisme dans les secteurs plus anciens.

Actuellement, l'offre en matière d'habitat tend à se diversifier et une petite progression est à noter pour les logements collectifs. Toutefois, le développement de lotissements proposant essentiellement du pavillonnaire pourrait fragiliser cette faible progression du ratio entre le nombre de maisons et d'appartements. Il faudra veiller à diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des personnes âgées qui sont en progression sur le territoire et des jeunes ménages qui sont les principaux moteurs du dynamisme de la commune.

Rappelons qu'en termes d'évolution démographique, la commune envisage une augmentation de sa population d'au minimum 121 habitants pour atteindre, si possible, une population légèrement supérieure à 2000 habitants à échéance de 10 ans (voir PADD).

Perspective d'évolution démographique sur 15 - 17 ans

Si nous nous intéressons à la période 1999 - 2011, nous pouvons constater que la population a stagné malgré la construction de nouveaux logements:

| | | | |
|------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Population 1990 = 1769 | | Logements 1990 = 708 | |
| Population 2011 = 1879 | + 110 habitants | Logements 2011 = 880 | + 172 logements |

Si l'on considère uniquement l'hypothèse que l'augmentation du nombre de logements entraîne une augmentation de la population, alors on peut dire qu'à Richemont, la réalisation d'un nouveau logement a généré ces dernières années **un gain de 0,64 habitant**. Ce taux relativement faible est dû au vieillissement de la population durant les 20 dernières années, qui est difficilement compensé par la population jeune en décroissance. Si une projection devait être faite pour la quinzaine d'années à venir, on pourrait estimer raisonnablement que le gain démographique progresserait jusqu'à **0,8 ou 0,9 habitant par logement créé**, étant donné que les typologies d'habitats qui verront le jour dans les futures opérations seront plus denses et plus adaptées aux jeunes ménages susceptibles d'avoir des enfants.

Perspective d'évolution du nombre de logements :

- Zone 1AU en prolongement du lotissement du Berg d'une superficie de 6,12 ha dont :
 - 3,45 ha avec une densité comprise entre 10 et 15 logts/ha = **total de 39 logements (en cours de construction en 2015)**;
 - 2,67 ha avec une densité comprise entre 25 et 30 logts/ha = **total compris entre 66 et 80 logements**.
- Zone 2AU en prolongement du lotissement du Berg d'une superficie de 1,99 ha avec une densité comprise entre 20 et 25 logts/ha = **total compris entre 40 et 50 logements**;
- Zone 2AU au sud ouest du ban communal d'une superficie de 0,90 ha avec une densité comprise entre 20 à 25 logts/ha = **total compris entre 18 et 22 logements**;
- Construction des dents creuses : compte-tenu de la rétention foncière, le taux de mobilisation peut être estimé entre 30% et 35% = **total en logement compris entre 23 et 27 logements**.

=> Total = environ 186 logements sur 15 - 17 ans pour la fourchette de densité basse dont :

- 23 en densification du tissu urbain existant, soit 12,4% des futurs logements
- 163 en extension de l'urbanisation, soit 87,6% des futurs logements.

=> Total = environ 218 logements sur 15 - 17 ans pour la fourchette de densité haute dont :

- 27 en densification du tissu urbain existant, soit 12,4% des futurs logements
- 191 en extension de l'urbanisation, soit 87,6% des futurs logements.

En conclusion, d'un point de vue purement arithmétique, un gain maximum de 196 habitants sur 15-17 ans pourrait être généré par les nouveaux logements programmés, ce qui est conforme au PADD (+ 121 habitants environ pour les 10 ans à venir).

=> Zones 1AU/2AU : 191 logts x 0,9 habt = 172 habitants

=> Dents creuses : 27 logts x 0,9 habt = 24 habitants.

5-3 Équipements et services

La commune a la chance de disposer d'un nombre important d'équipements et de services. Toutefois, la répartition spatiale des équipements et des commerces est inégale. En effet, bien que la population est majoritairement située à Richemont Haut, les commerces sont en grande partie localisés à Richemont Bas. Cela est probablement dû au passage de la route départementale et de son trafic qui est une source de clients pour les établissements.

A l'inverse, les équipements socioculturels, pour la jeunesse et pour les personnes âgées sont situés à Richemont Haut et permettent de maintenir une dynamique dans le noyau villageois principal. Les équipements de sports et de loisirs sont quant à eux répartis de manière plus ou moins homogène dans le tissu urbain, à l'exception du Marabout qui n'en possède aucun.

Sur le plan scolaire, la commune a conservé une école maternelle et une école primaire ainsi qu'un accueil périscolaire. **Toutefois, pour maintenir ces équipements il sera nécessaire d'attirer une population plus jeune. De même, il faudra veiller dans le futur à apporter une réponse adaptée en termes de qualité, de localisation et de dimension des équipements scolaires / périscolaires.**

Concernant les transports en commun, la commune est desservie par le réseau départemental «TIM» qui permet aux habitants de rejoindre facilement les villes plus importantes et notamment Metz. Les gares TER les plus proches facilement accessibles sont celle de Hagondange (qui est à moins de 5km) et celle d'Uckange, voisine et qui a bénéficié récemment d'une requalification avec extension du parking multimodal.

Notons que si la population augmente et venait à atteindre les objectifs fixés dans le PADD, les équipements communaux ne seraient probablement pas surchargés car n'oublions pas que Richemont a connu une population de plus de 3 000 habitants dans les années 1960.

5-4 Économie

Au niveau économique, les habitants de Richemont ont la chance d'avoir à disposition sur leur ban communal un nombre d'emplois non négligeable (787 d'après l'INSEE en 2011).

Au total, 15,5% des actifs de Richemont ont la chance de travailler sur place. Ces emplois sont essentiellement présents grâce aux services mais aussi grâce aux infrastructures industrielles et artisanales. Toutefois, avec la fin de l'activité de la centrale électrique, des emplois sur le ban communal sont menacés.

La plupart des autres actifs travaillent au sein de l'agglomération messine, dans les différentes zones d'activités de la Communauté de Communes Rives de Moselle ou au Luxembourg.

Des opportunités pourront se présenter à Richemont avec l'exploitation des friches industrielles de la vallée de l'Orne (projet *Portes de l'Orne* notamment).

Au vu de sa position géographique et pour renforcer l'attractivité de la commune, cette dernière devra veiller à conforter les activités économiques de proximité (commerces et zone artisanale).

5-5 Cadre de vie

Parallèlement, les nouveaux habitants choisissent Richemont au moins autant pour son cadre naturel et agricole de qualité que pour son offre de services et sa situation géographique. Il semble donc indispensable d'**assurer un cadre de vie de qualité** aux résidents en préservant les boisements et en valorisant certains éléments paysagers, tout en continuant la reconquête qualitative des espaces publics.

C'est également dans cette optique de préservation du cadre de vie que la commune ne souhaite pas développer de nouvelles zones d'activités sur la rive gauche de l'Orne.

5-6 Amorces du P.A.D.D.

1. Protéger le patrimoine écologique, naturel, agricole et forestier et valoriser les paysages
2. Maintenir la dynamique démographique tout en maîtrisant l'expansion urbaine
3. Valoriser le patrimoine urbain et rééquilibrer les différentes pratiques de déplacements
4. Développer l'économie et conforter l'équipement commercial

Tels sont les quatre enjeux principaux déterminés à l'issue de l'analyse de l'état initial.

Les objectifs suivants découlent de ces enjeux (les actions sont détaillées ultérieurement ainsi que dans le PADD):

- Préserver l'identité du territoire en alliant développement économique et démographique avec respect et valorisation des sites naturels remarquables
- Amorcer une nouvelle dynamique démographique en visant une population légèrement supérieure à 2000 habitants à échéance de 10 ans
- Préserver l'espace agricole et naturel en densifiant les zones urbaines existantes et d'urbanisation future ainsi qu'en urbanisant au maximum les friches dans le cadre de la création d'habitat ou d'activités économiques
- Offrir un parcours résidentiel complet à la population par une offre diversifiée de logements

- Recréer un maillage urbain cohérent, piétonnier et routier, afin de trouver une continuité entre les différents quartiers, anciens et nouveaux et encourager les modes de déplacements alternatifs

- Repenser la RD953 comme un axe urbain et non plus comme un axe de transit et d'insécurité

- Préserver et valoriser le patrimoine urbain, notamment par la requalification des principaux espaces publics et une meilleure gestion du stationnement

- Conforter les commerces et services de proximité, et travailler à la création d'un espace d'activités économiques intercommunal

- Valoriser partiellement le bois de Saint-Hubert et valoriser les berges de l'Orne.

6. HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT



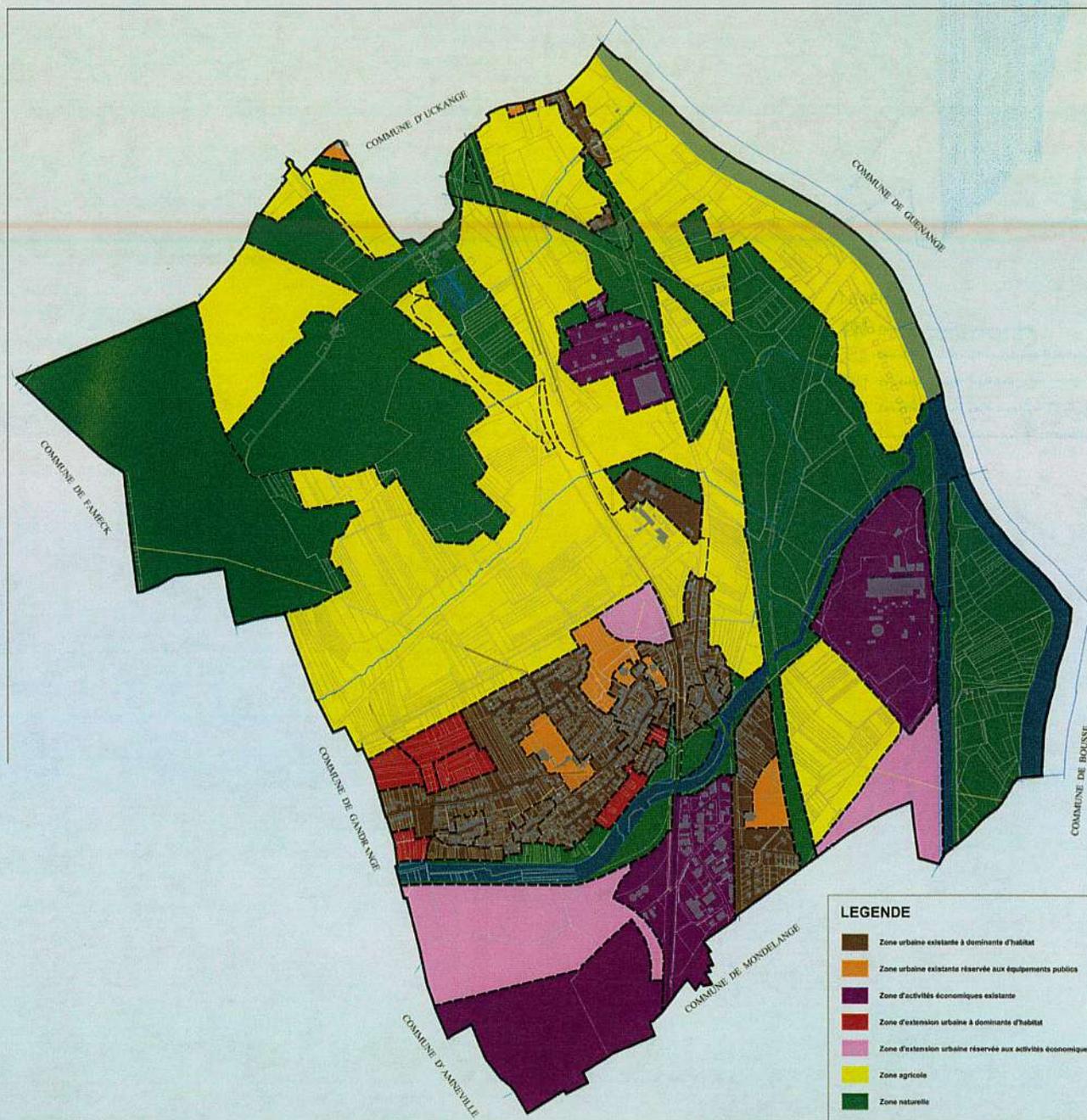
6-1 Le P.L.U. de 2009 :

6-1-1 Le projet dans sa globalité

Les hypothèses d'extension urbaine retenues en 2009 pour le P.L.U. sont disposées en bordure immédiate des deux centres anciens de Richemont Haut et de Bévange, de manière concentrique autour des grands équipements du plateau du Berg. Les trois objectifs principaux qui rythment ces hypothèses d'aménagement sont :

- la préservation du paysage agricole et naturel, en contenant l'urbanisation au sud de la RD54, et même en laissant libre l'espace situé entre cette route et la ligne H.T. (démantelée depuis 2009).
- l'extension de l'urbanisation en priorité entre les zones déjà construites dans un souci d'amélioration des liaisons interquartiers (piétonnes, routières et cyclistes).
- la coordination des projets d'extension avec ceux de Gandrange-Boussange (en limite ouest du ban communal).

Sur le plan économique, la zone artisanale du Champ de Mars étant saturée, le développement se ferait d'une part entre la voie ferrée, la RD54 et la rue de la Gare (entrée de Richemont-Haut), et d'autre part sur les terrains de l'aciérie qui ne sont pas exploités par le propriétaire actuel.



Règlement graphique du P.L.U. approuvé en 2009

6-1-2 Hypothèse en 2009 sur le plateau du Berg et le coteau des Vignes

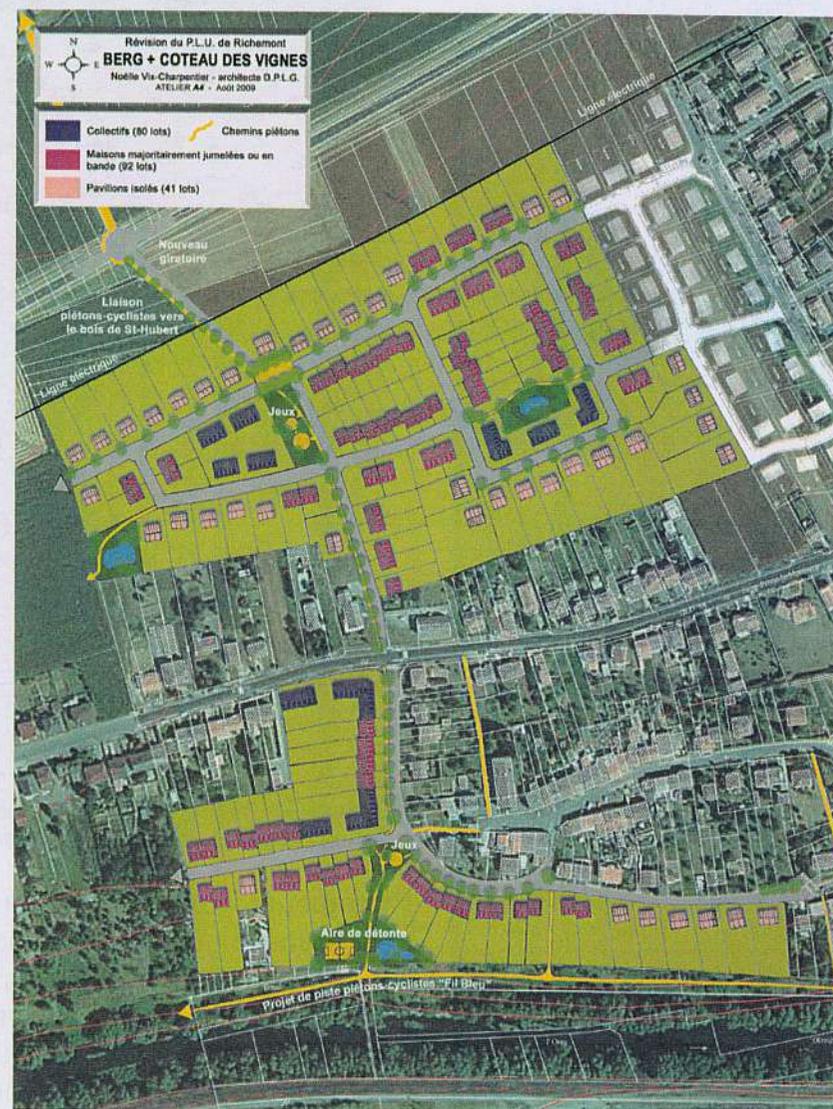
Dans le PLU de 2009, l'hypothèse d'aménagement avait pour objectif d'étendre le quartier du Berg en concertation avec la commune de Gandrange. La continuité urbaine existe en effet déjà entre les communes de Gandrange et de Richemont au niveau de la route de Boussange, il était donc cohérent de renforcer ce lien par les opérations d'urbanisme futures.

Comme pour les premières tranches du lotissement du Berg, l'urbanisation été programmée au sud de la ligne à haute tension, ce qui permettait de maintenir les habitations à bonne distance de cette ligne mais aussi et surtout de la route départementale et des nuisances sonores qui en découlent. Cela dit, afin d'améliorer l'accès au quartier, un giratoire devrait être aménagé sur la R.D.54 avec une nouvelle voie pénétrante.

Le noyau du nouveau quartier devait accueillir un habitat plutôt dense composé majoritairement de collectifs et de maisons accolées, alors que les franges nord et sud pouvaient être aménagées avec des parcelles destinées à des maisons individuelles plus isolées, dans le but d'assurer la transition avec la zone agricole d'une part et le tissu urbain assez lâche de la route de Boussange d'autre part.

En bordure sud de la route de Boussange, un îlot dense devait contribuer à structurer cet axe de communication important. Cet îlot était essentiellement réservé à du logement social. La frange sud du quartier, situées à flanc de coteau, devait être moins dense (maisons individuelles, accolées ou non), afin de présenter de plus vastes jardins en bordure de l'Orne, mais aussi pour s'harmoniser avec les pavillons installés au coup par coup le long de la rue de la Fontaine (plus à l'est).

Une voie nouvelle permettrait de relier ce nouveau quartier au coteau de Boussange (territoire de Gandrange, à l'ouest) qui pourrait également être urbanisé à plus long terme. Tout devait être fait pour assurer le meilleur travail de couture possible entre les deux communes de Richemont et de Gandrange, comme pour l'extension du lotissement du Berg.



6-1-3 Le coteau du Moulin

La cité du Moulin a été aménagée dans les années 1950 pour loger le personnel de la centrale électrique. Elle est restée jusqu'à ce jour la seule opération réalisée sur le flanc du coteau, au-dessus de l'ancien moulin de l'Orne. Son accès unique le long de la voie ferrée et son plan en impasse en fait le quartier de Richemont le plus isolé de tous.

Le tracé des nouvelles voiries devait améliorer les liaisons d'une part entre la cité du Moulin et la rue du Moulin (c'est-à-dire en direction du vieux Richemont), et d'autre part entre cette même cité et le lotissement du Loch (en direction des grands équipements du plateau du Berg). Entre la cité du Moulin et la rue éponyme, la nouvelle voie devait permettre qui plus est d'assurer un accès à la cité hors zone inondable.

Les cheminements piétons devaient toujours permettre les déplacements transversaux et longitudinaux sur le coteau, et notamment favoriser les liaisons entre la Grand'Rue et les berges de l'Orne qui devraient accueillir une piste piétons-cyclistes communautaire.

Afin d'assurer la meilleure jonction possible entre le lotissement du Loch (composé de trois impasses étroites) et la nouvelle zone d'extension, une place plantée devait assurer l'articulation des différentes rues et apporter au quartier l'espace public de qualité qui lui manquait ; du stationnement pourra y trouver place afin de résoudre les problèmes de parking du lotissement existant.

Au niveau du bâti, les constructions devaient être plus denses en partie haute qu'en partie basse du coteau : des maisons jumelées ou en bande, par exemple, auraient pu voir le jour dans le prolongement du bâti existant, alors que des pavillons entourés par leurs jardins respectifs devaient assurer la transition en douceur vers les berges de l'Orne fortement végétalisées.



6-2 Le projet de P.L.U. après la révision

6-2-1 Le projet dans sa globalité

L'idée générale du P.L.U. après la révision reste proche de celle établie durant son élaboration en 2009. En effet, il s'agit d'apporter une réponse conjointe et cohérente en termes d'urbanisme aux différents objectifs énumérés ci-dessous :

- Répondre à une demande accrue en logements du fait de la relative proximité avec le Luxembourg et l'agglomération messine;
- Contenir le recul de l'espace agricole qui a déjà souffert sur le plan environnemental et écologique en ayant recours à des densités plus élevées dans les projets d'extension et à la densification du tissu urbain;
- Préserver la qualité paysagère sur les espaces agricoles et naturels qui séparent les vallées de l'Orne et de la Fensch en contenant l'urbanisation future au sud de la RD54 et en ayant recours à la délimitation de zones naturelles pour limiter les constructions et le «grignotage urbain»;
- Étendre l'urbanisation de manière cohérente et limitée afin d'améliorer la lisibilité des liaisons interquartiers;
- Coordonner les projets d'extension avec ceux de Gandrange-Boussange afin de respecter un continuum urbain permettant d'éviter les aberrations urbaines de quartiers qui se tourneraient le dos.

Ainsi, la protection des espaces naturels et agricoles prend une dimension renforcée dans le nouveau P.L.U. avec la réduction des zones à urbaniser et son corollaire, l'extension de zones naturelles tenant compte des aléas dont le ban communal est concerné mais aussi du potentiel de valorisation et de l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les zones naturelles Nj et Nv ont vocation à «contenir le tissu urbain» et à limiter les ruptures paysagères entre espace agricole ou naturel et zone urbaine ou à urbaniser.

Les zones urbaines et à urbaniser destinées à accueillir des équipements publics sont elles aussi plus limitées que dans le PLU de 2009 et recadrées pour les besoins réels de la commune.

La zone 1AUx à l'entrée de Richemont-Haut est quant à elle désormais abandonnée afin de ne pas concurrencer et donc fragiliser les commerces existants.

6-2-2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation retenue

Le quartier du Berg continuera à s'étendre dans une logique de mixité de la typologie urbaine pour apporter une offre diversifiée. Ainsi pour limiter la rupture urbaine et articuler la couture entre l'ancien et le nouveau, une densité plutôt faible sera imposée en limite Nord-Est de l'O.A.P. (10 à 25 logts/ha). Des logements plus denses (25 à 30 logts/ha) seront également implantés sur un petit secteur (dent creuse en zone urbaine) afin d'y accueillir des maisons jumelées ou en bande.

A la limite Ouest de l'O.A.P., un secteur plus dense (25 à 30 logements/ha) aura pour vocation à accueillir des habitants demandeurs de logements collectifs ou de logements avec des tailles de parcelles réduites.

A noter que la taille de la zone 1AU se justifie car la «moitié Est» (cf schéma page suivante) est déjà en cours d'aménagement en 2015-2016. La «moitié Ouest» sera donc l'unique zone 1AU vouée à accueillir de l'habitat, encore libre de toute construction.

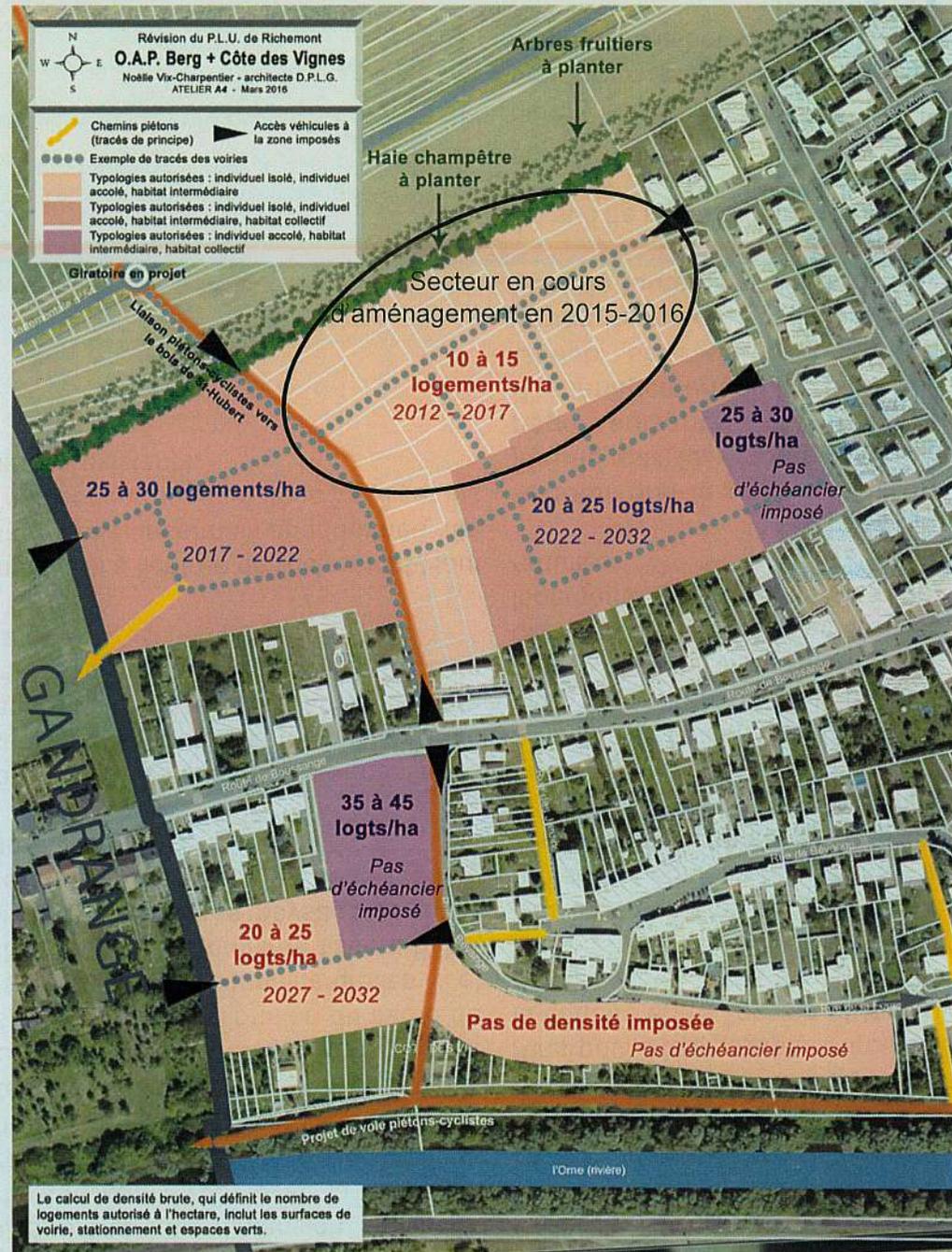
Au sud de la route de Boussange un premier îlot sera voué à de l'habitat dense (35 à 45 logts/ha) probablement sous forme de collectif permettant de densifier la route principale et poursuivre les efforts de densification déjà en cours avec la construction d'autres collectifs

sur cette voie.

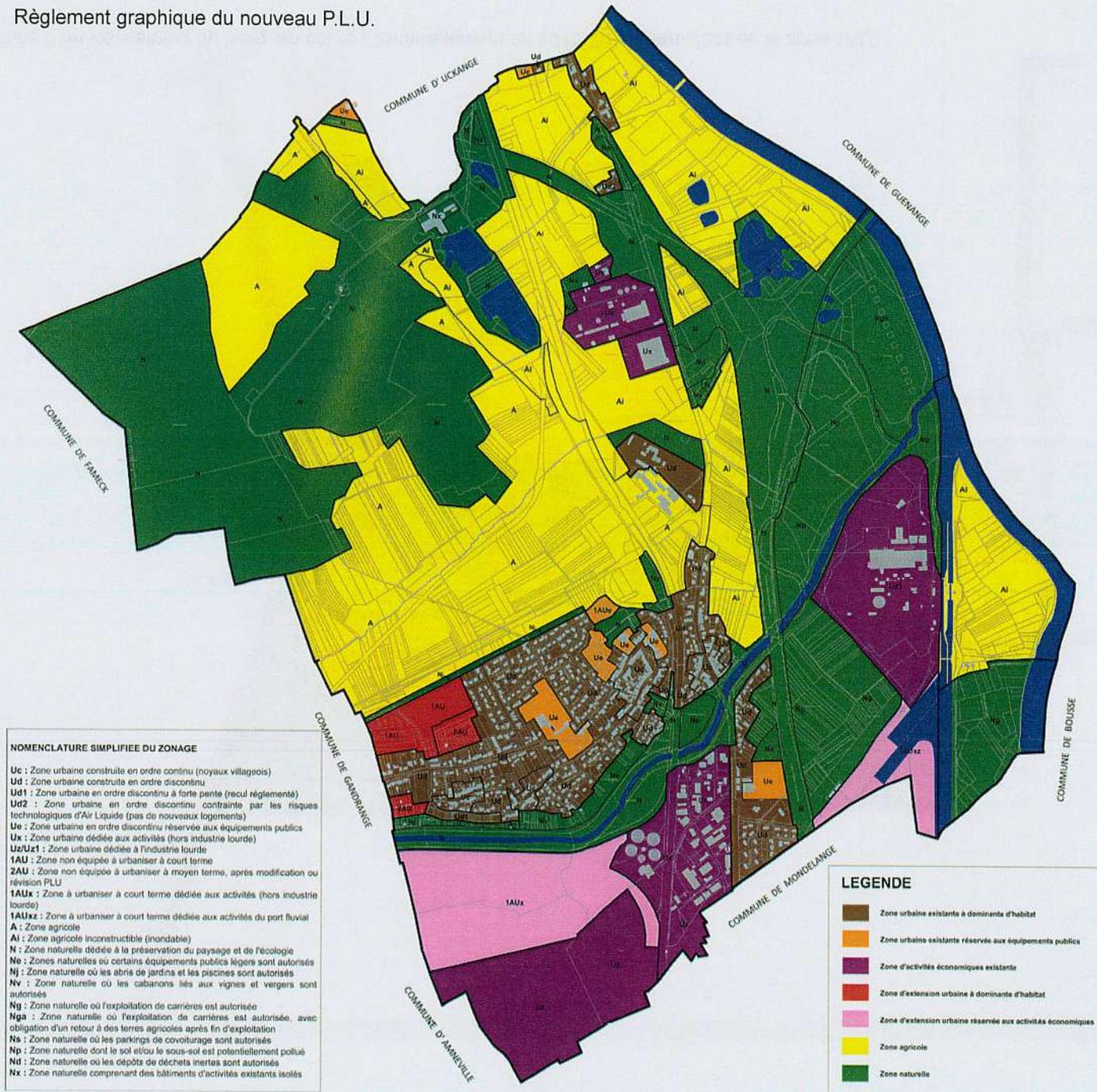
Au sud de cette zone, un secteur avec une densité de 20 à 25 logts/ha sera réalisé. Cette densité permettra de respecter les typologies déjà présentes dans le quartier (maisons jumelées ou en bandes).

Enfin, le long de la rue de la Fontaine, aucune densité n'est imposée en raison de la rétention foncière et du morcellement des parcelles. Par conséquent, ce secteur sera probablement voué à accueillir des constructions de manière étalée dans le temps. Il sera néanmoins intéressant de surveiller les typologies d'habitat qui s'y implantent afin de favoriser les maisons accolées, propres à l'identité bâtie du quartier.

A noter que l'O.A.P. sur le coteau du Moulin est abandonnée en raison de la topographie, de la préservation des trames vertes et bleues et pour limiter les extensions urbaines qui ne sont pas indispensables en termes de population ou de production de logements.



Règlement graphique du nouveau P.L.U.



NOMENCLATURE SIMPLIFIEE DU ZONAGE

Uc : Zone urbaine construite en ordre continu (noyaux villageois)
 Ud : Zone urbaine construite en ordre discontinu
 Ud1 : Zone urbaine en ordre discontinu à forte pente (recul réglementé)
 Ud2 : Zone urbaine en ordre discontinu contrainte par les risques technologiques d'Air Liquide (pas de nouveaux logements)
 Ue : Zone urbaine en ordre discontinu réservée aux équipements publics
 Ux : Zone urbaine dédiée aux activités (hors industrie lourde)
 Uz/Ux1 : Zone urbaine dédiée à l'industrie lourde
 1AU : Zone non équipée à urbaniser à court terme
 2AU : Zone non équipée à urbaniser à moyen terme, après modification ou révision PLU
 1AUx : Zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités (hors industrie lourde)
 1AUxz : Zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités du port fluvial
 A : Zone agricole
 Ai : Zone agricole inconstructible (inondable)
 N : Zone naturelle dédiée à la préservation du paysage et de l'écologie
 Ne : Zones naturelles où certains équipements publics légers sont autorisés
 Nj : Zone naturelle où les abris de jardins et les piscines sont autorisés
 Nv : Zone naturelle où les cabanons liés aux vignes et vergers sont autorisés
 Ng : Zone naturelle où l'exploitation de carrières est autorisée
 Nga : Zone naturelle où l'exploitation de carrières est autorisée, avec obligation d'un retour à des terres agricoles après fin d'exploitation
 Np : Zone naturelle où les parkings de covoiturage sont autorisés
 Np : Zone naturelle dont le sol et/ou le sous-sol est potentiellement pollué
 Nd : Zone naturelle où les dépôts de déchets inertes sont autorisés
 Nx : Zone naturelle comprenant des bâtiments d'activités existants isolés

LEGENDE

- Zone urbaine existante à dominante d'habitat
- Zone urbaine existante réservée aux équipements publics
- Zone d'activités économiques existante
- Zone d'extension urbaine à dominante d'habitat
- Zone d'extension urbaine réservée aux activités économiques
- Zone agricole
- Zone naturelle



Tranche 6 du lotissement du Berg, en cours d'aménagement en 2015-2016 (partie Est de la zone 1AU)