

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RICHEMONT

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*

*APPROBATION DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU
P.L.U. ET DE LA 1^{ère} REVISION ALLEE DE DU
P.L.U. PAR D.C.M. DU : 16 décembre 2020*

Sommaire

1. Justification de la 1^{ère} révision allégée du P.L.U.	5
2. Justification de la 1^{ère} modification du P.L.U.	11
3. Complément de justification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU	21
4. Nouvelles surfaces des zones	35

1. Justification de la 1^{ère} révision allégée du P.L.U.

1. Choix et objectif de la procédure de révision « allégée » n°1 du P.L.U.

Objectif de la procédure

La commune de Richemont a souhaité faire évoluer son PLU afin d'en adapter le zonage réglementaire à la réalité du terrain pour ce qui concerne les projets d'exploitation de carrières.

En effet, les terrains pressentis lors de la dernière révision du PLU pour une exploitation du sous-sol se sont avérés être moins riches en ressources et plus complexes à mobiliser d'un point de vue foncier que d'autres terrains, suite aux investigations réalisées par les industriels susceptibles d'en assurer l'exploitation future.

Ainsi, la commune a souhaité agrandir vers le nord le périmètre d'exploitation des carrières de sable et de gravier dans le lit majeur de la Moselle. En contrepartie, le périmètre d'exploitation au sud-est est réduit afin de préserver complètement l'île comprise entre le bras principal de la Moselle et le Canal des Mines de Fer de la Moselle.

Le choix a donc été fait de modifier les surfaces exploitables de manière mesurée, notamment pour préserver les corridors écologiques existants et maintenir une distance suffisante entre les futurs aménagements et les habitations existantes.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L139-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Ainsi, la démarche engagée par la municipalité entre bien dans le cadre d'une révision et non pas d'une modification car elle vise la réduction d'une zone agricole, c'est-à-dire la zone « Ai » située au nord du ban communal.

De plus, cette procédure de révision du PLU sera bien de type « allégée » car, d'une part elle ne porte que sur un unique objet, et d'autre part elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD.

En effet, la modification des périmètres d'exploitation des carrières n'entre pas en contradiction avec les orientations écrites du PADD car elle s'inscrit dans le premier enjeu intitulé « Protéger le patrimoine écologique, agricole et forestier, et valoriser les paysages », et plus précisément dans la dernière action explicitée ainsi : « Valorisation économique des richesses du sous-sol dans le lit majeur de la Moselle en autorisant l'exploitation raisonnée de gravières/sablières en-dehors des zones les plus riches sur les plans écologique et agricole, et en cadrant réglementairement la remise en état des sites après exploitation ».

En revanche, la modification des périmètres d'exploitation nécessite une modification de l'illustration graphique de cet enjeu.

Evaluation environnementale de la procédure

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Richemont le 09 octobre 2019 dans le cadre de la demande dite d'examen au cas par cas du projet de révision allégée n°1 du PLU. En date du 05 décembre 2019, la MRAe a décidé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale.

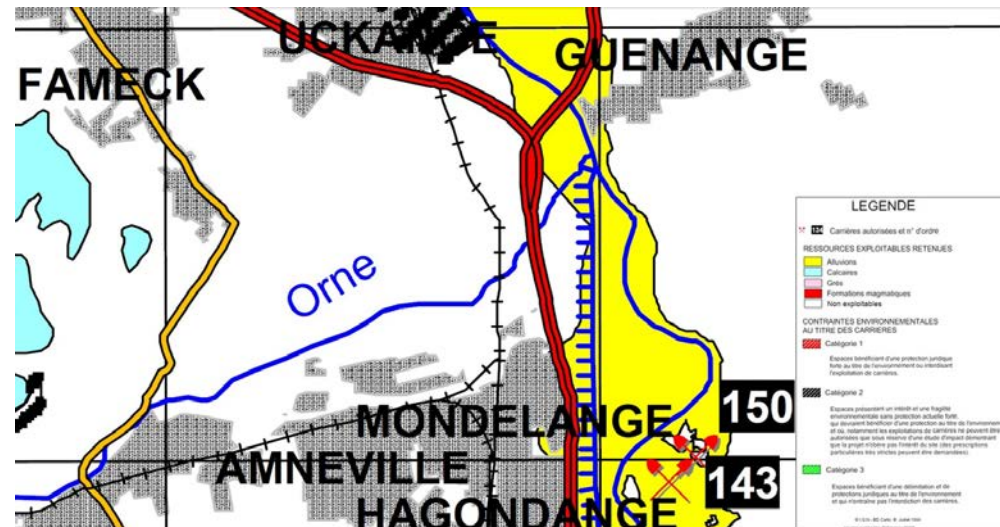
2. Justification de la modification du « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD)

Inscription du projet dans le Schéma Départemental des Carrières de la Moselle

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de la Moselle fut approuvé le 17 décembre 2002. Ce document est devenu obsolète mais s'applique toujours, en attendant l'approbation du Schéma Régional des Carrières du Grand Est qui devrait avoir lieu fin 2020.

Le SDC est accompagné d'une carte de synthèse (annexée au dossier) à l'échelle du 1:160.000e, dessinée en juillet 1999. Compte tenu de l'échelle de la carte, les zones indiquées sont peu précises et indicatives, et font donc l'objet d'interprétations par les services de la préfecture pour adapter les autorisations administratives aux réalités du terrain.

Richemont est concernée par l'exploitation des alluvions, et le périmètre d'exploitation révisé du projet de PLU s'inscrit dans cette optique. On observe également qu'aucune contrainte environnementale au titre des carrières n'est répertoriée par le SDC sur le ban communal. En outre, comme le montre la carte géologique ci-après, le nouveau périmètre englobe des zones d'alluvions fluviales et anciennes, ce qui est propice à l'exploitation des alluvions.



Extrait de la cartographie du SDC

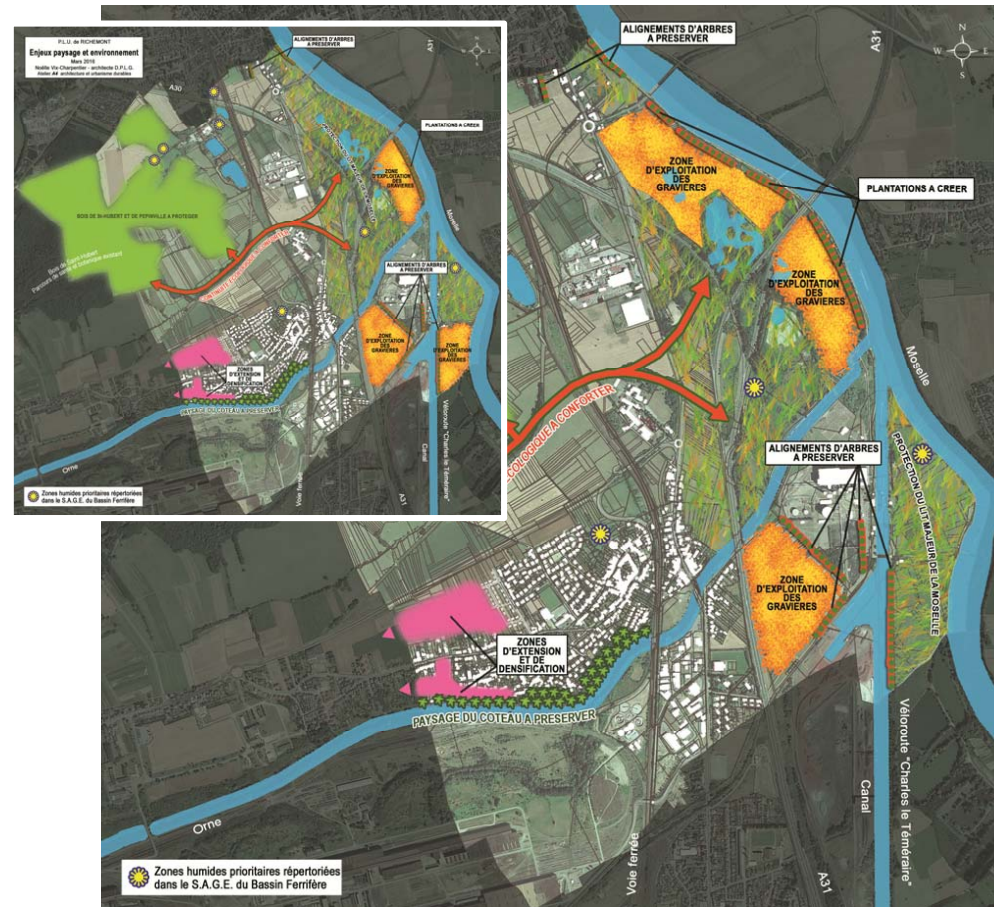


Légende

- LP Limon des plateaux : couvertures limono-argileuse, limons d'altération sur formations argilo-silteuses
- Alluvions fluviatiles récentes à actuelles
- Alluvions anciennes des basses terrasses (5-8m)
- Alluvions anciennes des hautes terrasses (30-35m)
- Alluvions anciennes des très hautes terrasses (55-60m)
- Marnes à Amaltheus margaritatus (Domérien inférieur)
- Calcaires ocreux à Echioceras raciostatium

Enfin, le SDC indique lui-même que « la Moselle est le seul département lorrain où la situation des ressources en granulats alluvionnaires est inquiétante (...) surtout si on se place dans une perspective d'autosuffisance ». Le SDC ajoute qu'il sera sans doute nécessaire de modifier certains documents d'urbanisme pour ouvrir de nouvelles surfaces d'exploitation dans le but de réduire les apports en provenance de Meurthe-et-Moselle.

On peut donc en conclure que le nouveau périmètre proposé est compatible avec le Schéma Départemental des Carrières de la Moselle.



A gauche : cartographie du PADD avant révision allégée. A droite : cartographie après révision allégée

Risques de nuisances

La nouvelle zone « Ng » sera accessible directement depuis la RD953, hors agglomération *. Ainsi, les poids-lourds transportant les matériaux auront accès à l'autoroute A31 en direction de Metz et à l'autoroute A30 via l'échangeur d'Uckange bordant directement le site, mais aussi à l'autoroute A31 en direction de Thionville via la RD60 et l'échangeur de Bertrange, sans avoir à traverser la moindre portion de zone agglomérée.

* L'accès pressenti à la future gravière est existant mais devra être reconfiguré pour assurer la sécurité des mouvements de camions sur la RD953. Si toutefois aucune solution d'aménagement n'était validée par le Conseil Départemental, l'accès se ferait par les berges de la Moselle, parallèlement à la vélo-route.

La nouvelle rédaction du règlement de la zone N du PLU garantit le respect de ce principe !; En effet, il stipule que « La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales » et que, « Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation ».

3. Justification de la modification du règlement graphique

Création d'un nouveau secteur Ng

La première modification concerne le passage, au nord-est du ban communal, de la zone agricole « Ai » (correspondant aux champs et prairies situés dans la zone inondable du PPRI) en zone naturelle « Ng » (correspondant au secteur où les aménagements et constructions temporaires liés à l'exploitation des carrières sont autorisés).

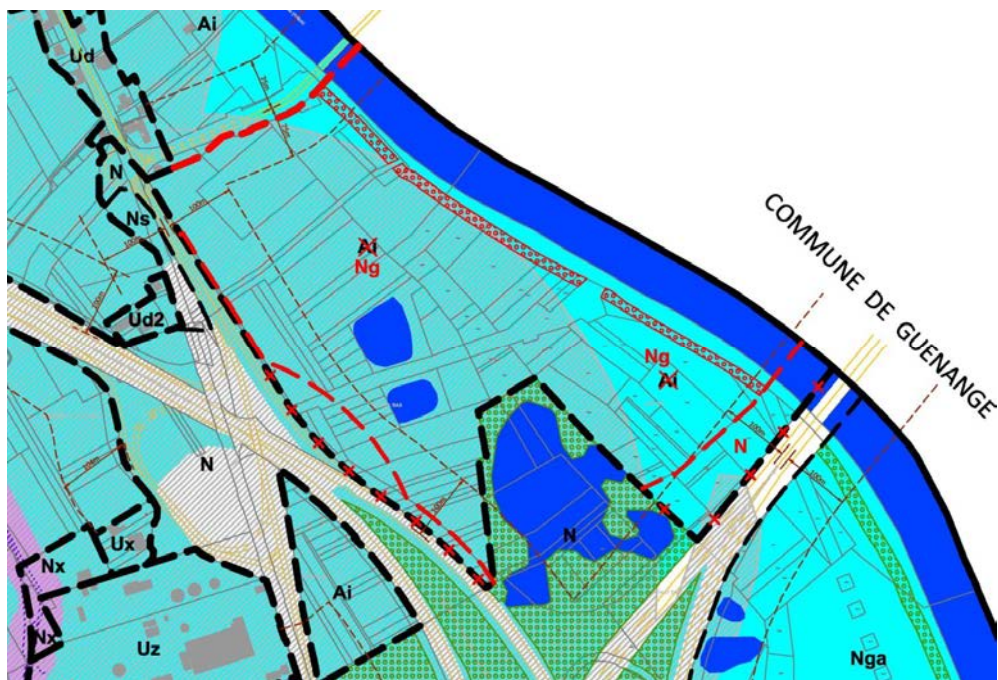
Le contour du secteur a été calé en fonction des infrastructures de transports alentours (à savoir l'autoroute A30 au sud-ouest, l'autoroute A31 à l'est et la route départementale n°60 au nord), mais aussi en excluant du secteur « Ng » la zone inconstructible classée « r » du Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt).

Enfin, afin de respecter la DTA, le SCoT de l'Agglomération Messine et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, l'étang principal (enclavé dans la future zone d'exploitation) ainsi que sa végétation sont maintenus en zone naturelle « N » et, dans son prolongement, une large bande de terrain (près de 100 m) est classée également en zone « N » en bordure de l'A31.

De plus, il est imposé de planter une large haie d'arbres le long de la vélo-route Charles-le-Téméraire (parallèle à la Moselle). Cela se traduit par la mise place d'une protection de la végétation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, dont la représentation graphique est la suivante : 00000

Le règlement écrit intègre bien entendu les prescriptions de protection adaptées à cet élément paysager identifié sur le règlement graphique.

L'objectif étant de préserver, voire reconstituer les corridors écologiques est-ouest.



Suppression d'un secteur Ng

Afin de préserver complètement l'île comprise entre le bras de la Moselle et le Canal des Mines de Fer de la Moselle, et en contrepartie de la création d'un nouveau secteur « Ng », l'actuel secteur « Ng » sud est reclassé en zone « Ai ». Ce zonage ne permettra donc plus la création de gravière ou de sablière, préservant de fait l'intégralité et l'intégrité de l'île sur le ban de Richemont.



Extraits du règlement graphique. Les modifications effectuées apparaissent en rouge.

Bilan des surfaces

La surface totale des zones ouvertes à l'exploitation de gravières (secteurs « Ng » + « Nga ») passe de 61 ha à 74 ha, soit une augmentation de 13 ha.

La surface des autres zones naturelles est également augmentée, à hauteur de 3 ha.

La surface des zones agricoles est quant à elle réduite de 16 ha.

4. Justification de la modification du règlement écrit

La révision allégée ayant un objet unique, les modifications concernent uniquement les articles du secteur « Ng » de la zone N, seul secteur concerné par le projet d'exploitation de carrières de sable/gravier :

« CARACTERE DE LA ZONE

(..)

La zone N comprend :

(..)

- un secteur Ng autorisant des aménagements et constructions liés à l'exploitation des gravières, sur certains sites entre ~~l'A31 et~~ la Moselle **et les autoroutes A30 et A31** ; un sous-secteur Nga impose un retour à l'état agricole après exploitation du sous-sol ;

(..) »

=> Il s'agit de rectifier la localisation des secteurs « Ng ».

« Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

(..)

6. Dans les secteurs spécifiques sont également autorisés :

(..)

- Dans le secteur Ng : les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les ~~constructions et~~ aménagements **et constructions temporaires**, à condition qu'ils soient directement liés aux activités nécessaires à l'exploitation de carrières de sable ou de graviers. **Sont considérées comme temporaires les constructions démontables et transportables d'un site d'exploitation à l'autre, donc sans maçonneries hormis pour les fondations strictement nécessaires à la stabilité des constructions et installations.**

Dans le sous-secteur Nga, le carrière devra – après exploitation du sous-sol – restituer les terrains dans leur configuration topographique initiale et avec des matériaux de remblais parfaitement compatibles avec une exploitation agricole du sol.

(..) »

=> Il s'agit de réduire les possibilités constructives pour supprimer tout impact des constructions sur le long terme (jusqu'à présent les constructions pérennes étaient autorisées). Ainsi, les surfaces exploitables sont étendues mais en contrepartie leur impact paysager à long terme est réduit.

5. Documents modifiés ou créés

Par le biais de cette procédure de révision allégée, il est donc proposé de modifier les pièces suivantes du PLU de Richemont :

- pièce n°1.1 correspondant au tableau des surfaces des zones (pièce créée) ;
- pièce n°2.0 correspondant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- pièce n°3.0 correspondant au règlement écrit.
- pièce n°3.1 correspondant au plan d'ensemble 1/5000^e du règlement graphique ;
- pièce n°3.2 correspondant au plan de la zone urbanisée 1/2000^e du règlement graphique.

2. Justification de la 1^{ère} modification du P.L.U.

1. Choix et objectifs de la procédure de modification n° 1 du P.L.U.

Objectifs de la procédure

La commune de Richemont a souhaité faire évoluer son PLU d'une part pour débloquer les projets d'évolution du bâti existant en zones agricole et naturelle (maisons isolées du Fronholz et ferme de Pépinville notamment), d'autre part pour harmoniser certaines prescriptions entre les différentes zones du règlement (par exemple les clôtures).

Ensuite, cette première modification du PLU vise également d'autres modifications sur les règlements écrit et graphique qui relèvent de logiques de mises à jour : intégration des zones AU construites à la zone urbaine, mise à jour des arrêtés préfectoraux concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres, mise à jour des articles cités du code de l'urbanisme, mise en cohérence du lexique du PLU avec le nouveau lexique national, mise à jour des prescriptions liées aux routes départementales (demande du Conseil Départemental 57), ...

Enfin, la présente modification doit permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU dans le but d'atteindre l'objectif démographique du PADD. Par la même occasion l'échéancier de réalisation des zones AU est revu (voir OAP).

Choix de la procédure

Conformément au code de l'urbanisme, une procédure de Modification a été engagée. En effet, la procédure de Révision du PLU n'est pas nécessaire car le projet d'évolution du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

De plus, la procédure de Modification ne sera pas simplifiée et comportera donc une enquête publique conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, et ce pour deux raisons :

- 1° Le projet engendrera une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :
 - *Suppression de la règle de recul par rapport aux limites séparatives dite du « H/2 »*
 - *Nouvelle possibilité d'implantation à moins de 5 m de l'alignement en zone Ud*
 - *Augmentation de l'emprise au sol maximale pour les terrains > 3,5 a en zones U et 1AU*
 - *Création d'un secteur autorisant les extensions et annexes à l'habitation en zone N.*
- 2° Le projet engendrera une diminution des possibilités de construire :
 - *Suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées en zone Uz*
 - *Interdiction des constructions principales en second rideau en zone U*
 - *Limitation de la hauteur des annexes en zone 1AU.*

Evaluation environnementale de la procédure

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Richemont en mars 2020 dans le cadre de la demande dite d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU. La décision de la MRAe de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale a été rendue le 05 mai 2020.

2. Justification des modifications du règlement graphique

Ouverture à l'urbanisation

Voir aussi chapitre « Complément de justification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ».

La commune de Richemont compte 2013 habitants (population municipale, source INSEE 2016). Elle a enregistré une croissance démographique très soutenue sur la période 2011 - 2016 (+ 34 habitants), après une dizaine d'années de stagnation (1879 habitants en 1999, 1869 habitants en 2006, 1879 habitants en 2011). Cette accélération de la croissance est due principalement à la reprise des opérations d'ensemble réalisées sur le quartier du Berg, et au dynamisme des opérations de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Toutes ces opérations d'aménagement trouvent preneurs très facilement car la commune est devenue particulièrement attractive grâce à son positionnement géographique sur le Sillon Mosellan d'une part, et à la qualité exceptionnelle de ses équipements et services d'autre part.

De plus la population reste relativement jeune (au dernier recensement, en 2016, 51% de la population avait moins de 45 ans) mais on observe toutefois un réel tassement. En effet, le nombre de personnes âgées augmente très sérieusement avec une croissance marquée de la part des 60 ans et + sur la période 2011-2016 : 406 habitants avaient + de 60 ans en 2011, 508 en 2015, soit une augmentation de 102 personnes âgées. Et ces chiffres ne prennent pas en compte la population de la nouvelle maison de retraite.

Parallèlement, le nombre d'enfants (0-14 ans) est en hausse mais une hausse beaucoup moins prononcée (+ 10 personnes). Ainsi, il semble opportun d'attirer des couples jeunes, tout en apportant une réponse, en termes de logements, pour les couples ayant déjà des enfants, les personnes seules (veufs ou veuves, desserrement des ménages dû au vieillissement de la population, ...) et les personnes âgées.

Pour répondre à cette problématique en matière de production de logements et d'attractivité pour la population, la commune souhaite composer sa stratégie à l'aide :

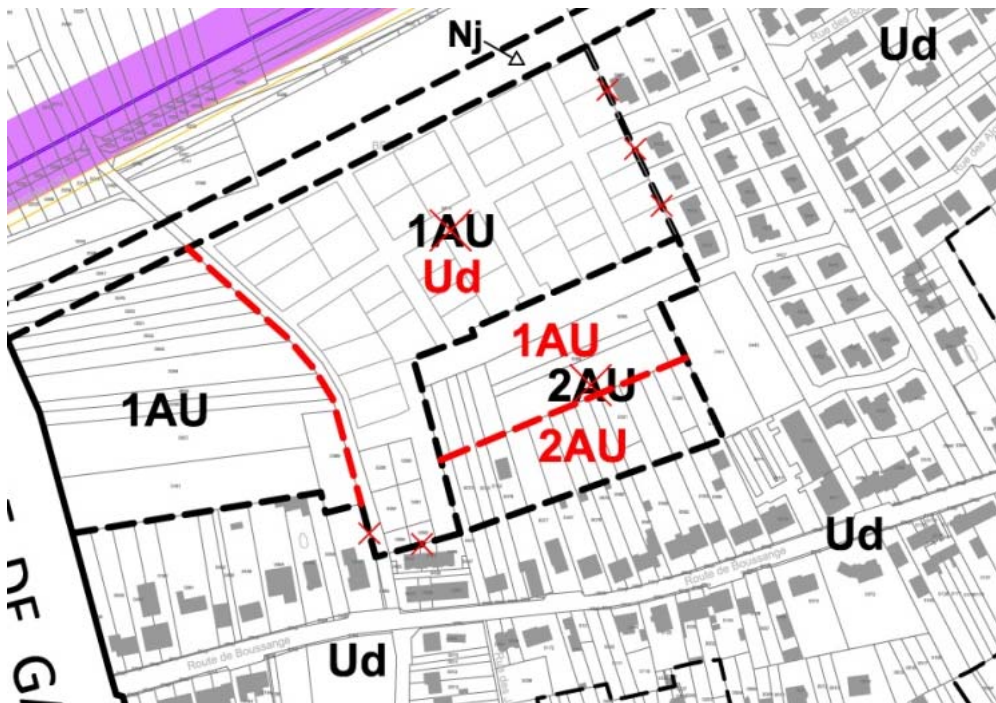
- Des dents creuses qui révèlent un potentiel d'environ 60 logements à court-moyen terme,
- Des logements vacants qui, une fois réhabilités, pourraient permettre de créer environ 5 logements à court-moyen terme,
- D'une zone d'urbanisation 1AU en cours d'aménagement (3,71 ha à l'est de la rue du Fond de Mé) qui voit sortir de terre une quarantaine de logements,
- **De l'ouverture à l'urbanisation de la moitié nord de la zone 2AU du Berg (1,14 ha) qui permettrait la création d'environ 25 logements à court terme,**
- D'une zone d'urbanisation 1AU dont la commune maîtrise le foncier (2,41 ha à l'ouest de la rue du Fond de Mé) et qui permettra de construire à moyen terme un minimum de 60 logements,
- Des autres zones d'urbanisation 2AU (1,75 ha au total) qui pourraient accueillir environ 40 logements à plus long terme (*après 2026*).

Total en renouvellement urbain : environ 65 logements.

Total en zones 1AU (avant 2026) : environ 133 logements.

Total en zones 2AU (après 2026) : environ 39 logements.

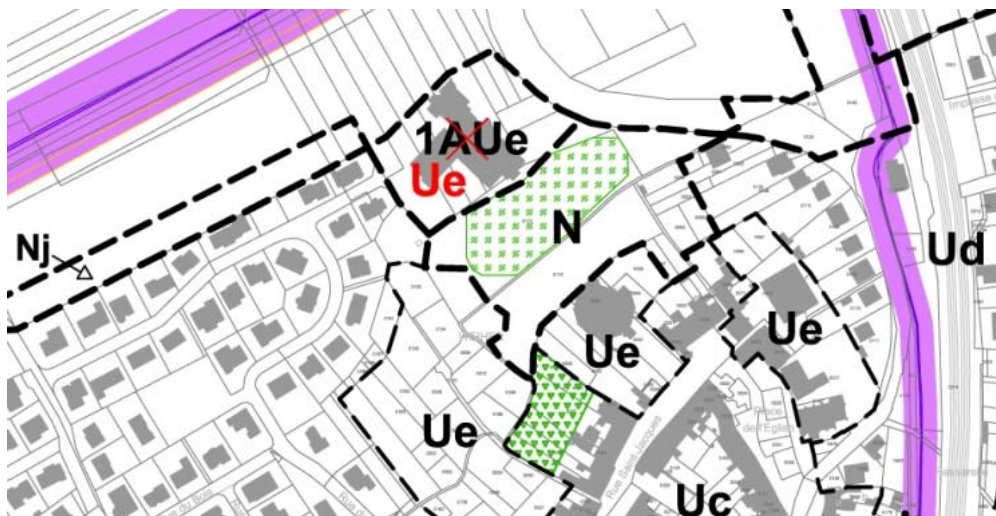
Ainsi, les objectifs « habitat » et « démographie » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU seront atteints avec l'ouverture à l'urbanisation de 1,14 ha pris sur la zone 2AU du Berg (passage en zone 1AU), pour un gain total de 198 logements environ à échéance 2026 et une augmentation de population d'environ 121 habitants, soit une population estimée à 2134 habitants environ en 2026.



Mise à jour des zones urbaines

La zone 1AU du Berg qui, en 2020, est déjà viabilisée, est logiquement reclassée en zone urbaine à dominante d'habitat construit en ordre discontinu « Ud ».

De la même manière, la zone 1AUe du Weiher qui est déjà construite (maison de retraite) est reclassée en zone urbaine d'équipements publics « Ue ».

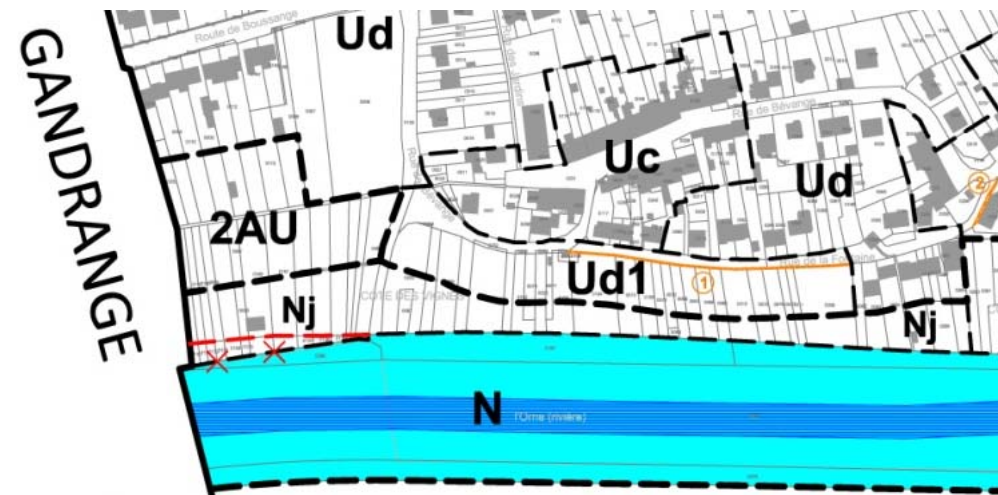


Extraits du règlement graphique. Les modifications apparaissent en rouge.

Réduction d'une zone naturelle « Nj »

En bordure de l'Orne, la zone de jardins « Nj » est réduite dans sa profondeur afin de permettre la réalisation sans entraves du projet intercommunautaire de vélo-route « Le Fil Bleu » qui doit irriguer toute la vallée de l'Orne jusqu'à sa connexion avec la vélo-route dite « Charles Le Téméraire » longeant la Moselle de la Bourgogne au Benelux.

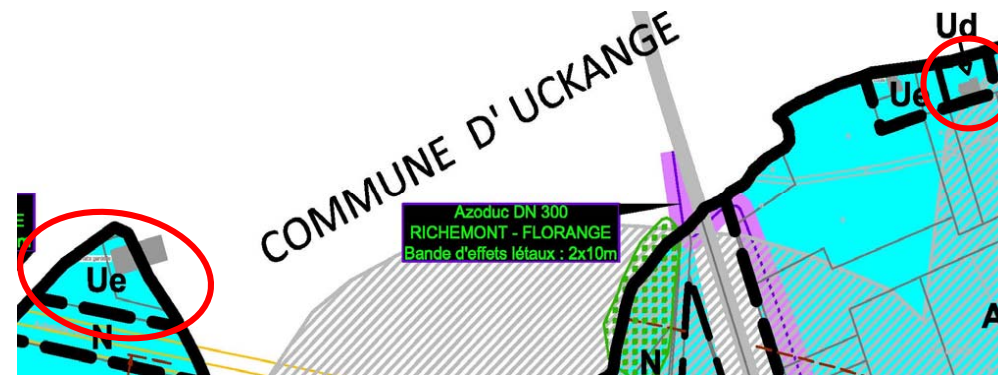
En effet, la zone Nj permettant la construction d'abris de jardins, il est indispensable d'éviter l'édification de ce genre d'édicules sur le tracé de la future vélo-route.



Extrait du règlement graphique. Les modifications apparaissent en rouge.

Rectification d'une erreur de report du PPRI

Le dessinateur du PLU approuvé en 2016 avait effectué une erreur de tracé du périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels - Inondations de la Moselle (PPRI). En effet, en limite avec le ban communal d'Uckange, deux secteurs (Ud et Ue) ont été malencontreusement inclus dans la zone inondable alors qu'ils devaient en être exclus. Cette erreur de report de servitude d'utilité publique a donc été corrigée.



Création d'un périmètre où le changement de destination des constructions existantes en zone agricole est autorisé, en application de l'article L151-11 du C.U.

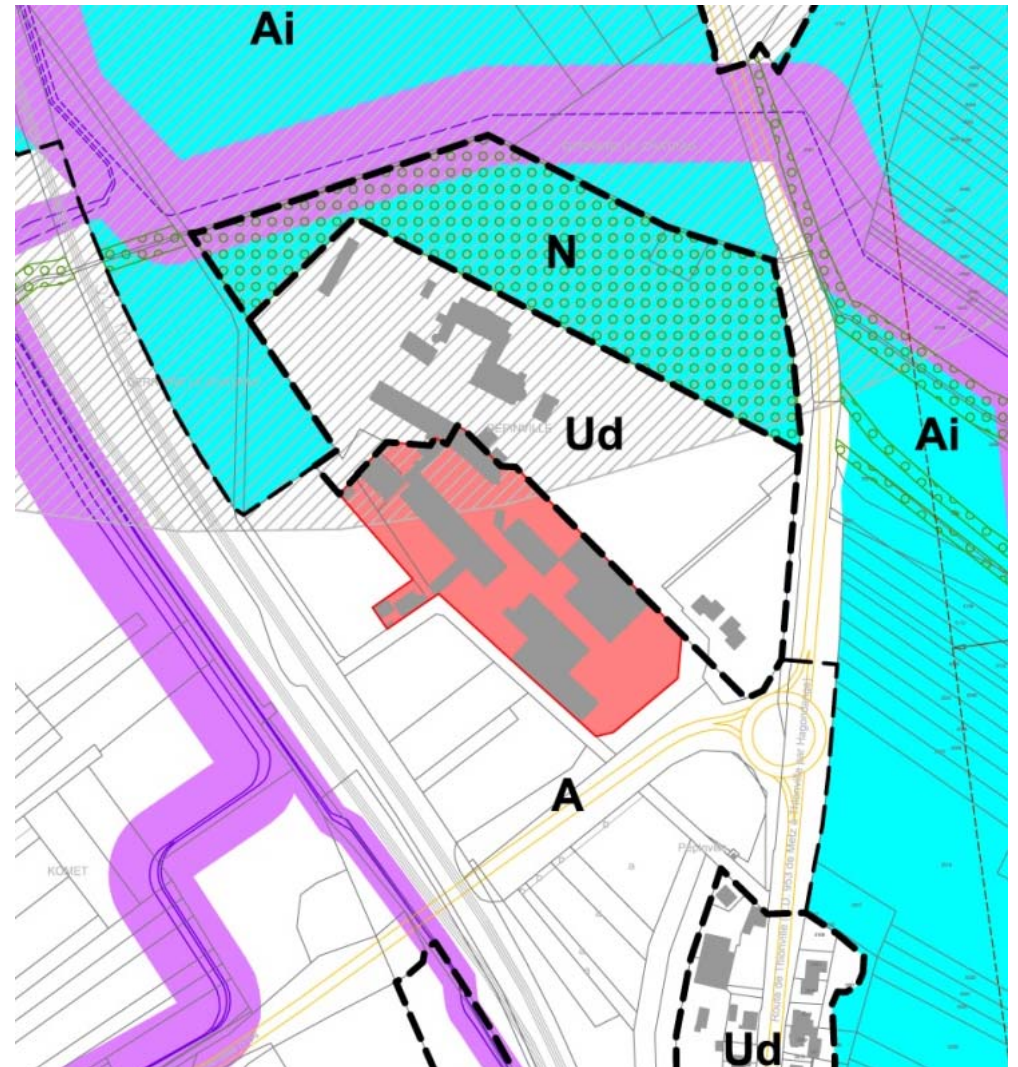
En zone agricole, seuls les hébergements de type ferme-auberge ou camping à la ferme peuvent faire l'objet de constructions nouvelles car ils sont directement liés et à une exploitation agricole et s'appuient dessus. Ce qui n'est pas le cas des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes qui peuvent être totalement indépendants d'une exploitation agricole ; ces derniers ne peuvent donc trouver leur place en zone A qu'à l'intérieur de bâtiments préexistants, le changement de destination éventuellement nécessaire étant toutefois soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La CDPENAF a émis un avis favorable en date du 17 avril 2020.

Ainsi, afin de permettre à la ferme de Pépinville d'aménager des gîtes dans une partie de ses bâtiments existants, il est proposé de créer un périmètre où le changement de destination sera autorisé, qui comprendra les bâtiments de cette ferme. Cette modification réglementaire ne remet pas en cause la destination globale de la zone qui reste agricole, mais facilitera le réemploi des bâtiments qui n'ont plus d'utilité agricole et évitera leur ruine.



Ferme de Pépinville



Extrait du règlement graphique. Nouveau périmètre L151-11 en rose entouré de rouge.

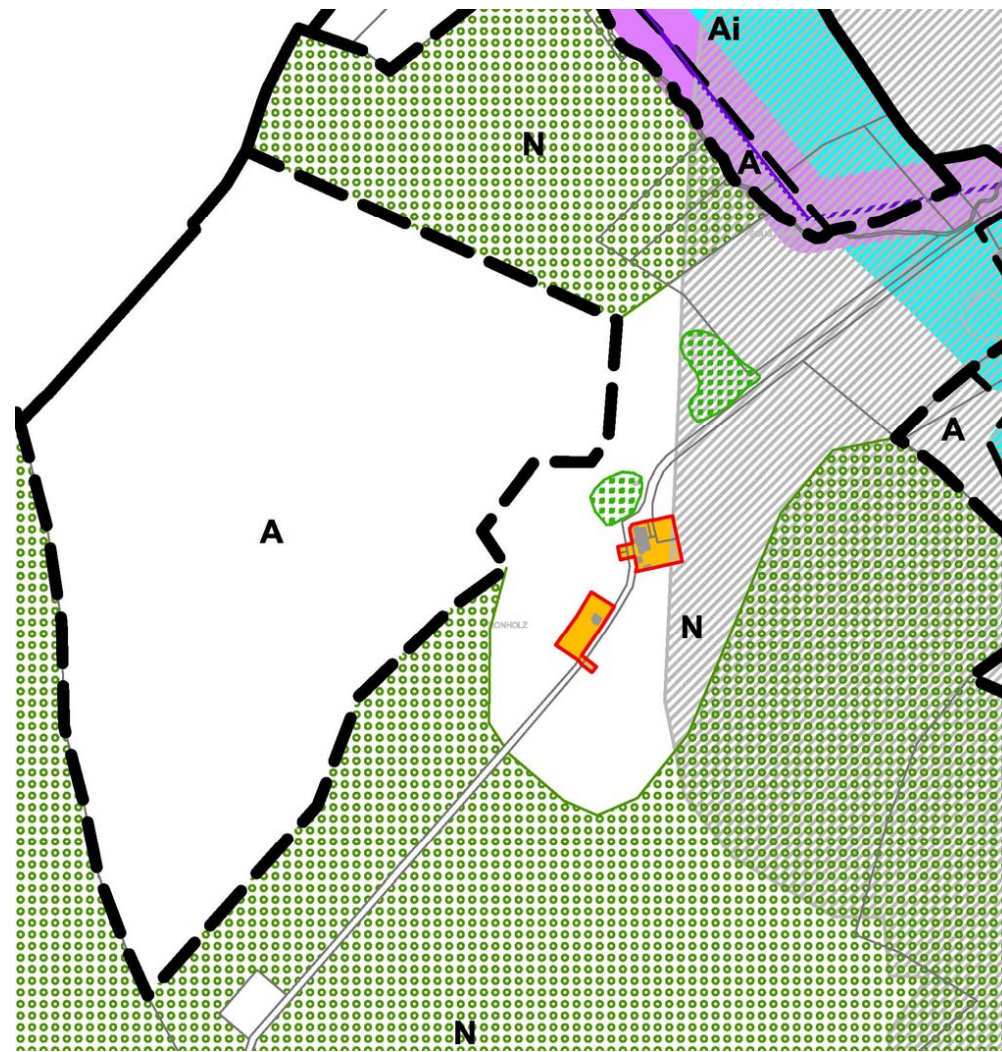
Création de périmètres où les extensions et les annexes des habitations existantes en zone naturelle sont autorisées, en application de l'article L151-12 du C.U.

Trois maisons isolées existent en bordure du chemin qui mène au réservoir d'eau potable et au bois du Fronholz. Ces maisons sont situées en zone naturelle N, où les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées. Cela signifie qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'extensions ni d'annexes, sauf si le PLU délimite des périmètres en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme afin de permettre aux habitations existantes des extensions et des annexes, sous conditions de hauteur et d'emprise au sol limitées (voir règlement écrit). Cette modification réglementaire a donc été proposée et a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour permettre à ces trois maisons d'évoluer normalement, de rester confortables pour ne pas faire l'objet d'un abandon. La CDPENAF a émis un avis favorable en date du 17 avril 2020.

Par contre, les changements de destination ne seront toujours pas autorisés car ils ne semblent pas utiles pour les besoins des propriétaires actuels ; de plus, cette évolution réglementaire nécessiterait l'accord d'une seconde instance, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).



Maisons chemin du Fronholz : 1 isolée au sud (ci-dessus), 2 jumelées au nord (ci-dessous)



Extrait du règlement graphique. Nouveaux périmètres L151-12 en jaune entouré de rouge.

Bilan des surfaces

Voir chapitre « Nouvelles surfaces des zones ».

3. Justification de la modification des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP)

Accès

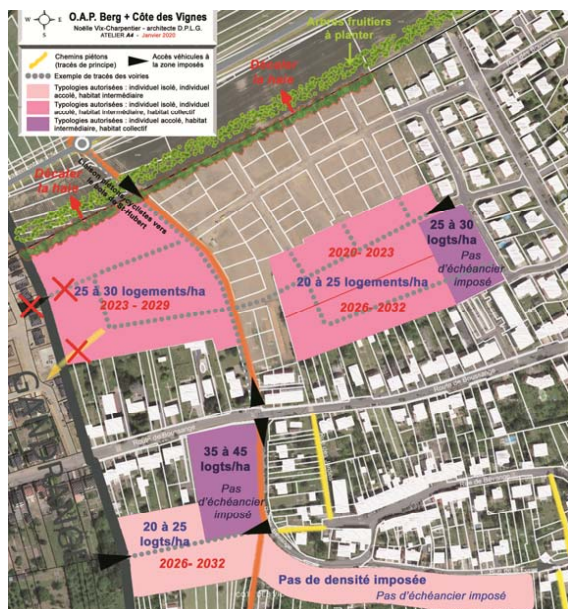
Les connexions viaries (véhicules mais aussi piétonnes) de la zone 1AU du Berg vers le ban communal de Gandrange ne pourront plus être réalisées. En effet le lotissement de Gandrange n'a pas respecté le plan d'aménagement qui avait été réfléchi entre les deux communes, et aucune amorce de rue ni de chemin n'a été prévue en direction de Richemont. L'OAP du PLU de Richemont est donc adaptée à cette nouvelle donne.

Frange avec l'espace agricole (zone Nj)

Initialement prévue pour être plantée en un grand verger collectif et assurer la transition paysagère entre le lotissement du Berg et l'espace agricole bordant la RD54, la zone Nj aura finalement plutôt vocation à être redécoupées pour agrandir les jardins privatifs du lotissement (certaines extensions de jardins ont déjà été réalisées). Par conséquent, l'OAP est modifiée pour que la haie champêtre ne soit pas implantée entre le lotissement et la zone Nj mais entre la zone Nj et la zone A. La plantation d'arbres fruitiers reste toutefois imposée dans cette zone Nj afin que la notion de verger périurbain soit préservée.

Echéancier

Pour des raisons d'ordre technique, l'aménagement de la zone 2AU du Berg (moitié nord) est devenu prioritaire sur l'aménagement de la grande zone 1AU située entre la rue du Fond de Mé et la limite communale de Gandrange (voir chapitre « Justification de l'ouverture à l'urbanisation » pour les explications). Les dates prévisionnelles de réalisation des différentes opérations d'aménagement ont donc été adaptées en conséquence, mais toujours dans l'optique de réalisations échelonnées dans le temps.



4. Justification de la modification du règlement écrit

Modifications liées à l'évolution du droit des sols :

- Réactualisation des dispositions générales placées en introduction du règlement et des définitions placées en annexe, en fonction des évolutions législatives et réglementaires (références aux articles du code de l'urbanisme recodifié ; nouvelles règles nationales concernant le stationnement ; suppression de la référence au SDAGE car il ne s'agit que d'un document supra-communal parmi d'autres, qui plus est régulièrement révisé ; définition des emplacements réservés ; ...).

Modifications concernant toutes les zones

- Dispositions générales : L'article R151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Le présent règlement du PLU de Richemont s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, pour que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet. Cette opposition à l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme est indispensable à Richemont où les opérations d'ensemble se réalisent généralement sans règlement de lotissement ni cahier des charges de cession de terrains ; ainsi la commune s'assure qu'au moins les règles du PLU s'appliquent à chaque lot des opérations d'ensemble, par souci d'équité entre les pétitionnaires mais aussi d'homogénéité d'application des règles d'urbanisme.
- Articles 1 : Il est précisé que la bande inconstructible de 6 m de part et d'autre des cours d'eau doit être mesurée depuis le haut de la berge => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Articles 2 : Modification de la date de l'arrêté préfectoral relatif aux voies ferrées bruyantes => *mise à jour réglementaire.*
- Articles 3-I : Il est précisé que les voies réglementées peuvent être ouvertes autant à la circulation publique que privée => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Articles 3-I : Suppression de la hiérarchie des voies de circulation pour la réglementation des largeurs de voiries => *trop grande difficulté pour définir avec précision ce qu'est une voie primaire/secondaire/tertiaire.*
- Articles 3-II : Interdiction des accès individuels nouveaux hors agglomération (sauf pour agriculteurs) + nécessité d'autorisation spécifique pour les exceptions => *demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière.*
- Articles 6 : Recul minimal de 10 m par rapport aux routes départementales hors agglomération => *demande émanant du Conseil Départemental de la Moselle pour des raisons de sécurité routière et pour ne pas obérer d'éventuels travaux d'élargissement.*
- Articles 7 : Suppression de la règle de recul dite du « H/2 » (recul = 1/2 hauteur) pour ne garder que les règles d'éloignement chiffrées => *supprimer une double règle pour la simplifier, d'autant plus qu'elle n'était pas utile au regard des faibles hauteurs autorisées par le PLU de Richemont.*
- Articles 6 & 7 : Exonération pour les travaux de mise en accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) => *prendre en compte les contraintes de l'existant pour ne pas empêcher les mises aux normes PMR.*

- Articles 6, 7 & 9 : Il est précisé qu'en cas de division parcellaire, comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les prescriptions s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'ensemble originel => *précision indispensable pour que les prescriptions s'appliquent au parcellaire des nouveaux lotissements notamment.*
- Articles 10 : Réduction de la hauteur des annexes => *préservé le paysage et tenir compte d'un précédent qui a engendré des problèmes de voisinage.*

Modifications des articles de la zone U

- Article U3-1 : Choix de la largeur minimale d'une voie : 6,50 m => *permet d'aménager une voie à double sens + 1 trottoir aux normes PMR.*
- Article U6 - secteur Uc : Nouvelles règles précises pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation.* Interdiction des constructions principales en second rideau => *éviter les problèmes de voisinage, d'accès et de réseaux partagés.*
- Article U6 - secteurs Ud-Ud2-Ue : Permettre la construction sur la limite du domaine public, garages exceptés => *Favoriser la densité et dégager de plus grands jardins à l'arrière des maisons, sans toutefois empêcher les voitures de stationner devant le garage.* Nouvelles règles précises pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation.* Réglementation de l'implantation des annexes => *préservé le paysage urbain, notamment la façade sur rue du terrain.*
- Article U7 - secteur Uc : Complément de règle pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U8 : La prescription « Sur une même propriété, les constructions *non* contiguës *non* destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 4 mètres » faisait l'objet d'une double négation involontairement introduite par le rédacteur du PLU (contrairement à l'article 1AU8 qui, en comparaison, était correctement rédigé). Le second « non » est donc supprimé => *rectification d'une erreur matérielle.*
- Article U9 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Modulation des emprises au sol maximales en fonction de la taille des terrains => *tenir compte du fait que les terrains viabilisés sont de plus en plus petits.*
- Article U10 - secteur Uc : Nouvelle règle pour les cas particuliers => *éviter tout problème d'interprétation.*
- Article U10 - secteur Ud1 : Exception de hauteur maximale autorisée pour les annexes (50 cm + haut que dans les autres secteurs) => *tenir compte du fait que les terrains sont très pentus dans ce secteur.*
- Article U11 (sauf Ue) : Remblais interdits en fonds de parcelles => *respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage.*
- Article U11 - secteur Uc : Précisions apportées pour les prescriptions concernant les toitures => *éviter tout problème d'interprétation.* Précision apportée à la teinte des enduits traditionnels => *assurer l'ancrage local des matériaux utilisés pour le bâti ancien (sables de Moselle en l'occurrence).* Précisions sur les clôtures => *éviter tout problème d'interprétation et tout détournement de la notion de claire-voie qui vise à délimiter un espace sans pour autant être opaque..*
- Article U11 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Interdiction des climatiseurs en façade sur rue et des matériaux bruts non recouverts en façade => *préservé le paysage urbain et la pérennité des bâtiments.* Différentiation des règles sur les clôtures en cas de terrain donnant sur plusieurs voies => *permettre des clôtures latérales opaques pour préserver l'intimité des jardins.*
- Article U12 - secteur Uc : Assouplissement des contraintes de stationnement pour les activités compatibles avec l'habitat => *enrayer la perte d'attractivité des noyaux*

villageois de la commune en encourageant le développement et l'installation de commerces de proximité et d'activités susceptibles de redynamiser le centre-bourg.

- Article U12 - secteurs Ud-Ud1-Ud2 : Remise à plat des prescriptions de stationnement => *harmoniser les règles avec celles de la zone 1AU qui, après aménagement, sera rattachée à la zone Ud.*

Modifications des articles de la zone Ux

- Article Ux3-1 : Choix de la largeur minimale d'une voie : 10 m => *permet d'aménager une voie à double sens pour poids-lourds + 1 trottoir aux normes PMR + 1 bande de stationnement ou un 2^d trottoir.*

Modifications des articles de la zone Uz

- Article Uz2 : Suppression des possibilités d'extension pour les constructions non autorisées => *ne pas aggraver les conflits d'usage en zone Uz inadaptée à tout autre usage que l'industrielle lourde.*

Modifications des articles de la zone 1AU

- Suppression de toute référence au secteur 1AUe => *mise en cohérence entre règlement écrit et règlement graphique.*
- Article 1AU2-1 : Revoir les conditions générales d'aménagement et de construction à l'intérieur d'une zone 1AU => *faire le lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin que le pétitionnaire n'oublie pas de consulter cette pièce du PLU ; ne plus imposer l'aménagement de la totalité d'une zone 1AU en une seule opération mais au contraire favoriser son échelonnement dans le temps pour une évolution harmonieuse de la commune.*
- Article 1AU3-1 : Choix de la largeur minimale d'une voie : 6,50 m => *harmonisation avec la zone U.* Pas d'obligation d'aires de retournement pour les petites impasses provisoires (en attente d'aménagement de phase ultérieure) => *tenir compte de la spécificité des amorces de rues qui ne sont pas réellement des impasses.* Demander que les voies en impasse permettent aux véhicules de service d'assurer leurs missions, sans imposer pour autant une aire retournement surdimensionnée pour que ceux-ci puissent faire demi-tour => *d'autres solutions existent et ont déjà été mises en œuvre à Richemont pour l'enlèvement des ordures ménagères, comme la mise en place d'aires de dépose aux entrées d'impasses.*
- Article 1AU6 : Permettre la construction sur la limite du domaine public, garages exceptés + nouvelles règles précises pour les cas particuliers + réglementation de l'implantation des annexes => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU9 : Modulation des emprises au sol maximales en fonction de la taille des terrains => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU11 : remblais interdits en fonds de parcelles => *respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage.*
- Article 1AU11 : Précisions pour les prescriptions concernant les toitures, interdiction des climatiseurs en façade sur rue, harmonie des matériaux de façade, différenciation des règles sur les clôtures en cas de terrain donnant sur plusieurs voies => *harmonisation avec la zone Ud.*
- Article 1AU12 : Durcissement des contraintes de stationnement pour les commerces => *éviter les conflits de stationnement dans les nouveaux quartiers à dominante d'habitat.*

Modifications des articles de la zone 2AU

- Articles 2AU6 et 2AU7 : Suppression de toutes prescriptions => à l'époque où le PLU a été élaboré, il était obligatoire de renseigner les articles 1, 2, 6 et 7, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Le service urbanisme de la commune de Richemont s'étant rendu compte que les pétitionnaires interprètent l'existence de règles en zone 2AU comme une autorisation de construire, les articles 6 et 7 (règles de prospects) du présent PLU sont donc vidés de leur contenu afin de lever toute ambiguïté, la zone 2AU étant destinée à être préservée de toutes constructions.

Modifications des articles de la zone 1AUx

- Article 1AUx3-I : Choix de la largeur minimale d'une voie : 10 m => harmonisation avec la zone Ux.

Modifications des articles de la zone A

- Article A1 : Précisions apportées pour plusieurs catégories de constructions interdites => mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.
- Article A2 : Reformulation des autorisations pour l'adaptation et la réfection des constructions non autorisées + reformulation des autorisations de construction pour les activités para-agricoles et pour les équipements collectifs => mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.
- Article A2 : Création d'un périmètre autorisant les changements de destination => permettre à la ferme de Pépinville d'aménager des gîtes dans une partie de ses bâtiments existants (voir § « Justification des modifications du règlement graphique »).
- Article A6 : Modification des numéros d'articles du code de l'urbanisme auxquels font référence les prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation => mise à jour réglementaire.

Modifications des articles de la zone N

- Article N2 : Reformulation des autorisations pour l'adaptation et la réfection des constructions non autorisées => mise en conformité du règlement avec le code de l'urbanisme.
- Article N2 - secteur Ng : Interdiction de construire dans la zone B du PPRt => mise en compatibilité du règlement du PLU avec celui du PPRt.
- Article N2 : Création d'un périmètre autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => permettre aux trois maisons isolées du Fronholz d'évoluer normalement, de rester confortables pour ne pas faire l'objet d'un abandon (voir § « Justification des modifications du règlement graphique »).
- Article N6 : Modification des numéros d'articles du code de l'urbanisme auxquels font référence les prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation => mise à jour réglementaire.
- Article N6 : Suppression des règles spécifiques de recul en secteurs Nd et Ns par rapport aux routes départementales (20 m minimum par rapport au bord de la chaussée) => prescription qui fait doublon avec la nouvelle règle de recul de 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public routier départemental.
- Article N9 : Limitation de l'emprise au sol dans les périmètres autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => obligation réglementaire, protéger le paysage naturel.
- Article N10 : Limitation des hauteurs dans les périmètres autorisant les extensions et les annexes à l'habitation => obligation réglementaire, protéger le paysage naturel.

- Article N11 - secteur Nj : remblais > 50 cm interdits + nouvelle réglementation des clôtures => respecter le terrain naturel, éviter les éboulements et les murs de soutènement des terres de jardins qui engendrent des problèmes de voisinage, respecter le paysage périurbain pour assurer une transition réussie entre espace agricole et zone urbaine.

Modifications du lexique du PLU :

- Prise en compte du nouveau lexique national (non opposable mais couramment usité) pour reformuler certaines définitions.
- Ajout de définitions précises de termes utilisés dans le règlement et pouvant porter à interprétation.
- Mise à jour réglementaire de la liste des catégories de constructions reconnues aujourd'hui par le code de l'urbanisme.

5. Justification de la modification de l'annexe « Infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit »

La Préfecture de la Moselle a demandé à la Mairie de Richemont, par courriel en date du 18 décembre 2019, d'annexer à son PLU le nouvel arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures ferroviaires de Moselle, conformément à l'article R123-13 §13 du Code de l'Urbanisme.

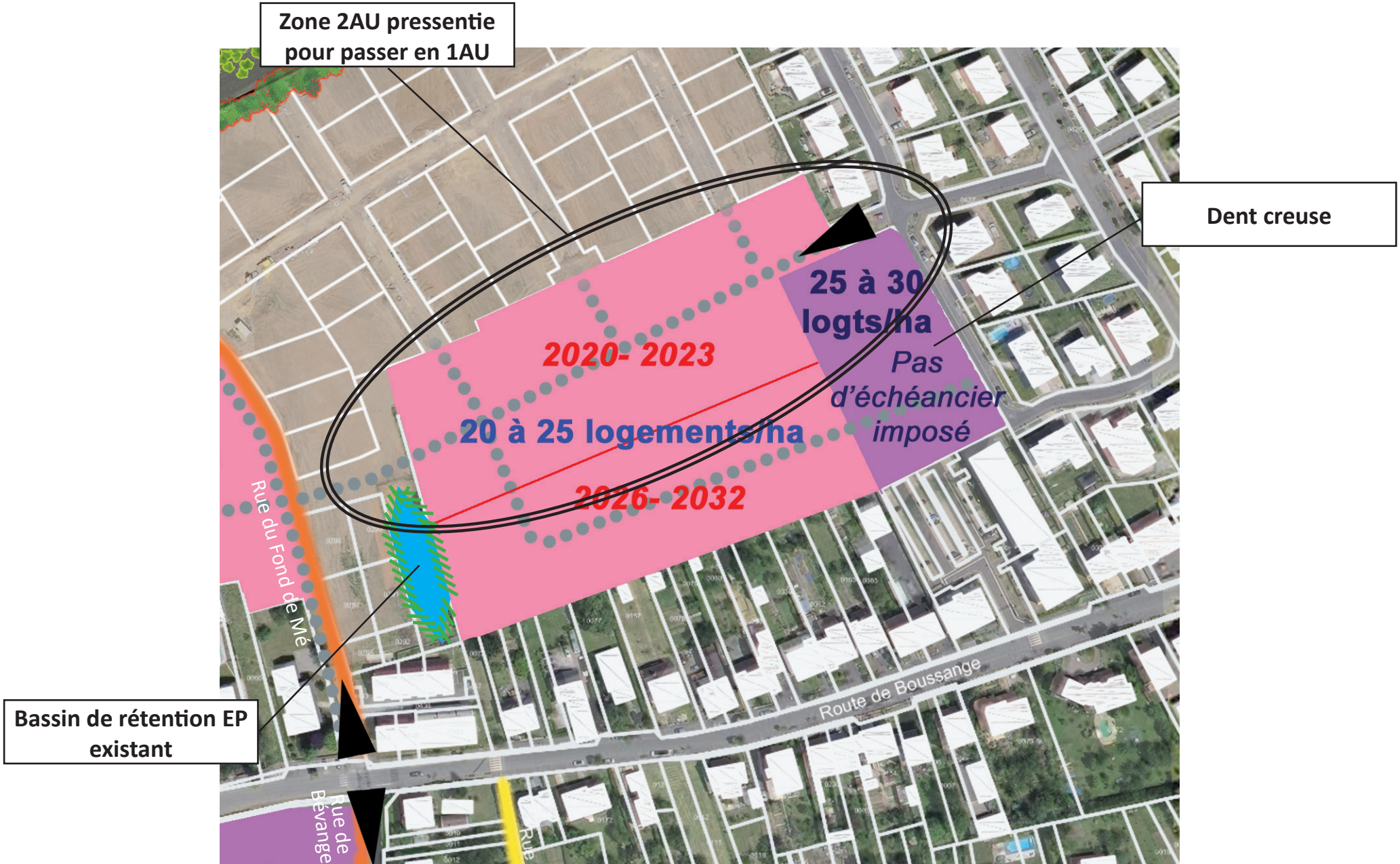
Cet arrêté préfectoral en date du 17 décembre 2019 se substitue à l'arrêté préfectoral du 15 janvier 2013. La présente procédure de modification du PLU permettant d'intégrer ce nouvel arrêté préfectoral au document d'urbanisme, une procédure de mise à jour spécifique du PLU n'a donc pas été nécessaire pour ce sujet.

6. Documents modifiés ou créés

Par le biais de cette procédure de révision allégée, il est donc proposé de modifier ou créer les pièces suivantes du PLU de Richemont :

- pièce n°1.1 correspondant au Complément au rapport de présentation : justifications + tableau des surfaces des zones ; => *pièce créée*
- pièce n°3.0 correspondant au règlement écrit.
- pièce n°3.1 correspondant au plan d'ensemble 1/5000° du règlement graphique ;
- pièce n°3.2 correspondant au plan de la zone urbanisée 1/2000° du règlement graphique ;
- pièce n°4.8 correspondant aux Infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit ;
- pièce n°5.0 correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. Complément de justification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU



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.

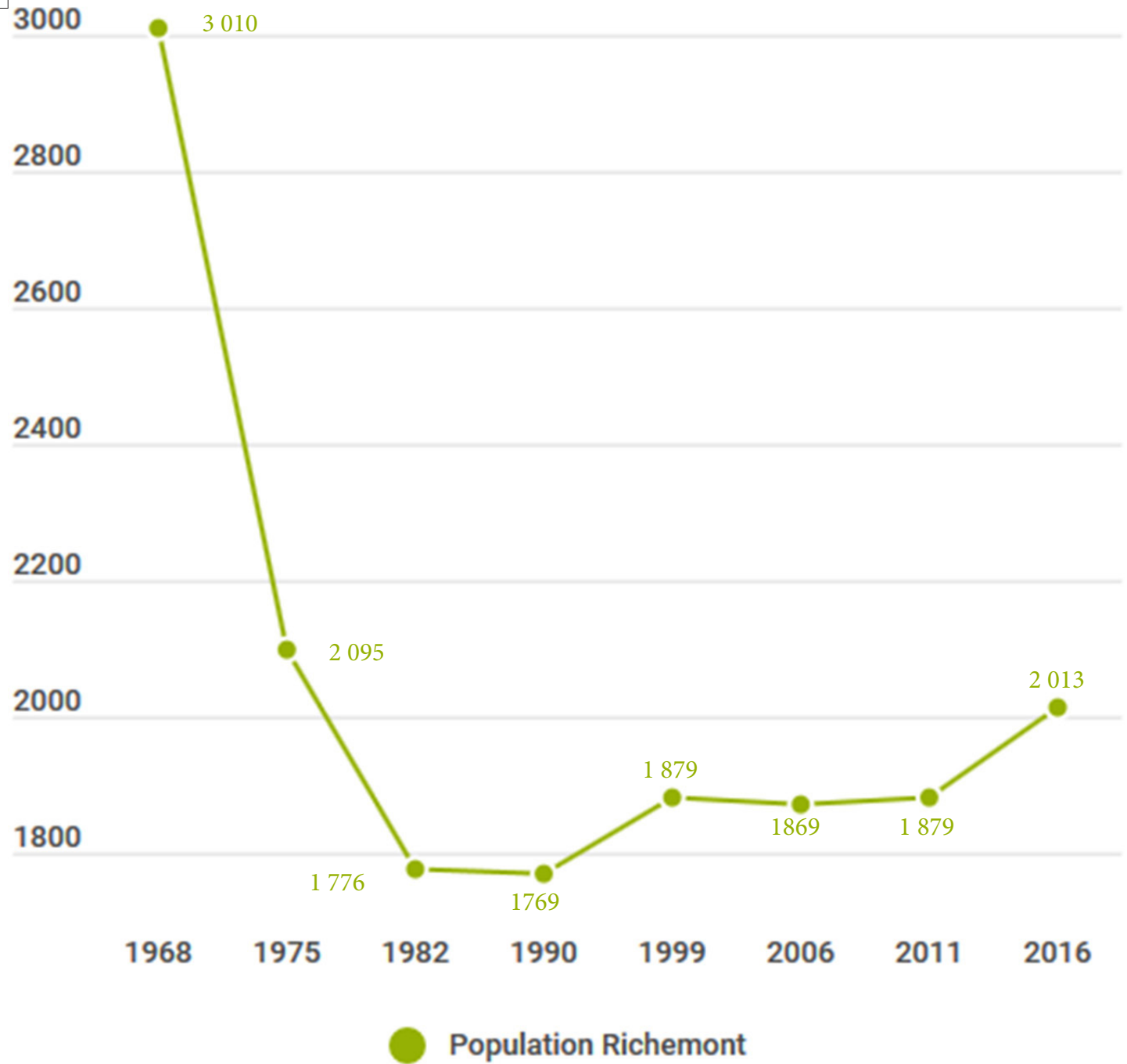
Ainsi, ce passage en zone 1AU est primordial pour l'avenir de Richemont, d'une part pour participer au maintien des effectifs scolaires et des derniers commerces de proximité de la ville, d'autre part pour solutionner un problème technique qui bloque l'urbanisation de tout le secteur.

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.

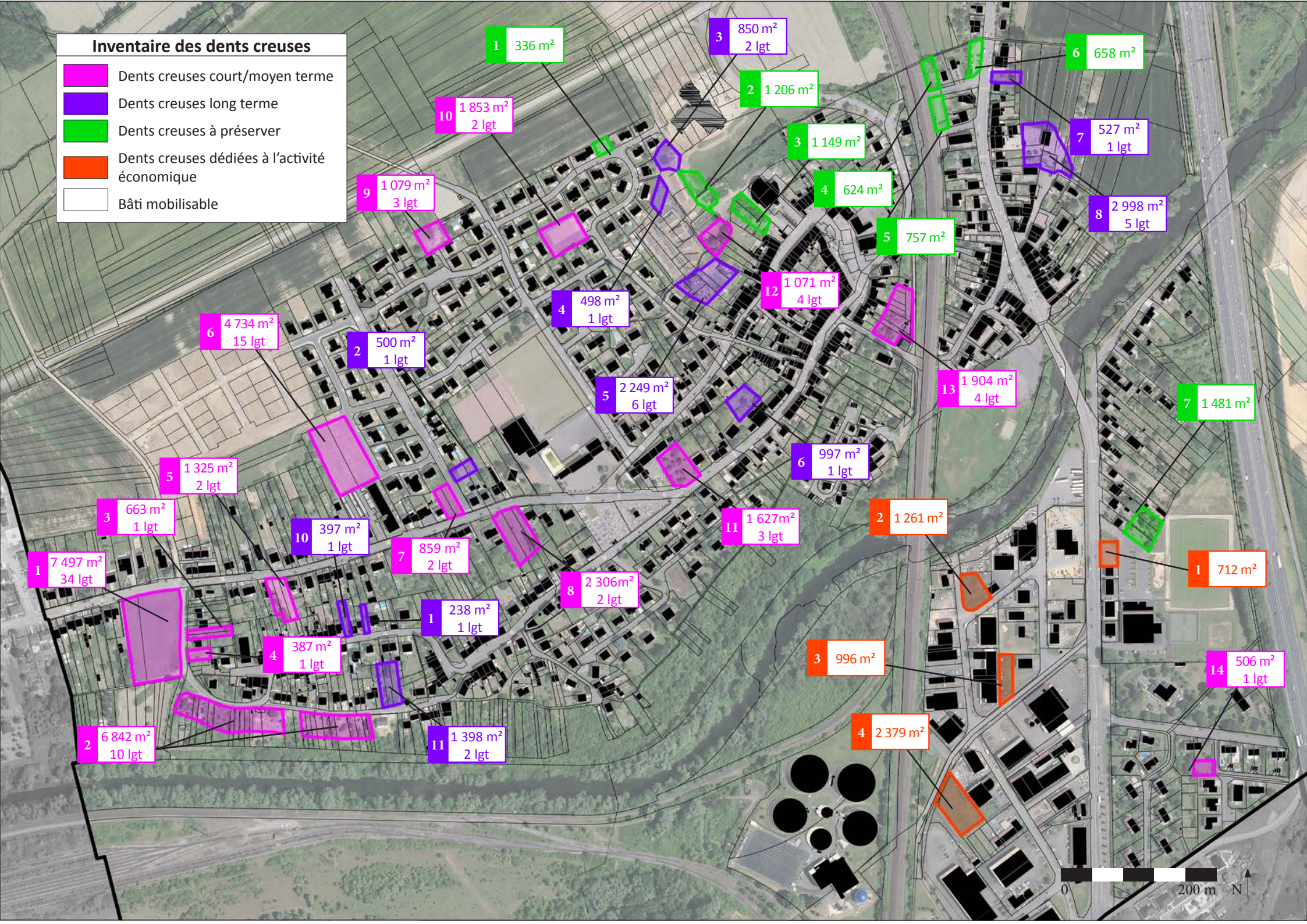
=> Objectif proposé de densification des dents creuses à l'horizon 2026 : **60 logements.**

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



1 336 m²

3 850 m²
2 lgt

6 658 m²

2 1 206 m²

10 1 853 m²
2 lgt

3 1 149 m²

7 527 m²
1 lgt

9 1 079 m²
3 lgt

4 624 m²

8 2 998 m²
5 lgt

5 757 m²

4 498 m²
1 lgt

12 1 071 m²
4 lgt

6 4 734 m²
15 lgt

2 500 m²
1 lgt

5 2 249 m²
6 lgt

13 1 904 m²
4 lgt

7 1 481 m²

5 1 325 m²
2 lgt

6 997 m²
1 lgt

1 7 497 m²
34 lgt

3 663 m²
1 lgt

10 397 m²
1 lgt

7 859 m²
2 lgt

11 1 627 m²
3 lgt

2 1 261 m²

1 712 m²

8 2 306 m²
2 lgt

1 238 m²
1 lgt

3 996 m²

14 506 m²
1 lgt

4 387 m²
1 lgt






11 1 398 m²
2 lgt

4 2 379 m²

2 6 842 m²
10 lgt



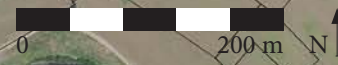
Inventaire des dents creuses

-  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 (m ²)	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 (m ²)	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 (m ²)
1	712
2	1 261
3	996
4	2 379
Total	5 348

Dents Creuses à préserver (n°)	Surface (m ²)	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

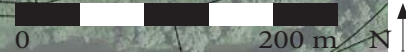
5. Choix du scénario

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
Renouvel ^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
Renouvel ^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
Renouvel ^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
Renouvel ^t urbain	U	/	65	40
Total		90 133	Moyenne : 237	Moyenne : 145

4. Nouvelles surfaces des zones

1^{ère} modification et 1^{ère} révision allégée - Tableau des surfaces des zones du P.L.U. sur le ban communal de RICHEMONT - Décembre 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	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° retraite)	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	63,68 ha	Total zone Ud	1,13 ha	Total zone Ud	0,54 ha	Total zone Ue	9,82 ha

Total zones U d'habitat et d'équipements : 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	
Berg	3,55 ha
Total zone 1AU	3,55 ha

Total zones 1AU d'habitat et d'équipements : 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	0,85 ha
Côte des Vignes	0,90 ha
Total zone 2AU	1,75 ha

Total zones 2AU : 1,75 ha

Zone N			Zone Ne			Zone Nx			Zone Nd			Zone Np		
Fronholz + autoroutes + Orne	230,92	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						
Weiher (maison de retraite)	1,33	ha												
Total zone N	235,55	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	Pointe Marabout / A31	31,41	ha	Pointe A31 / Moselle	22,22	ha
Entre Air Liquide et Pépinville	0,53	ha	Côte des Vignes	1,24	ha	Côte du Moulin	0,51	ha	Entre A31 et canal	20,43	ha			
Richemont Haut (Weiher)	1,17	ha												
Total zone Ns	2,48	ha	Total zone Nj	3,16	ha	Total zone Nv	4,43	ha	Total zone Ng	51,84	ha	Total zone Nga	22,22	ha

Total zones N : **357,61 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	50,68	ha
			Pointe Marabout / A31	10,72	ha
Total zone A	134,01	ha	Total zone Ai	136,76	ha

Total zones A : **270,77 ha**

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

