Département de Moselle
District Urbain de Faulquemont
Commune de Créhange

Plan Local d' Urbanisme

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du : Le Président, François LAVERGNE	09 février 2022	
Pour copie conforme Le Président,	DISTRICT URBAIN DE FAULQUEMONT Communauté de Communes créée par arrêté préfectoral du 31.12.2001	

CDHU au service du développement local
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Département de Moselle 1
District Urbain de Faulquemont 1
Préambule 3
Le Projet d'Aménagement et de développement Durable de Créhange 4
Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire et en maîtriser le développement 4
Affirmer la vocation économique de la commune en tant que site majeur du développement économique du District Urbain de Faulquemont 4
Assurer une dynamique démographique afin que Créhange constitue, avec Faulquemont, le « cœur urbain » du DUF 5
Promouvoir un urbanisme durable. 5
Favoriser la mixité sociale et générationnelle. 6
Préserver la trame urbaine ancienne, élément patrimonial remarquable retraçant l'histoire de la commune. 7
Prendre en compte les risques et les nuisances présentes sur la commune 7
Favoriser d'autres modes de déplacements vers les pôles générateurs (emplois, commerces, services, loisirs...) 8
Certaines entrées de ville à requalifier, d'autres à conforter au niveau de la qualité architecturale et paysagère. Faire de Créhange une ville accessible à tous. 8
Axe 2 : Valoriser les paysages et protéger l'environnement 10
Préserver les fenêtres visuelles et les caractéristiques paysagères de Créhange. 10
Préserver les caractéristiques du bâti local (clôtures, toitures, couleurs des enduits, architecture minière…) 10
Préserver le patrimoine rural bâti et naturel. 10
Préserver la ressource en eau sur la commune (captage d'eau potable, les ruisseaux...) 11
Valoriser la filière agricole. 11
Préserver la Trame Verte et Bleue 12
Veiller à la cohérence et l'intégrité des continuités naturelles 13
Faciliter la mise en place de réseaux de chaleur, l'utilisation des énergies renouvelables et des ressources naturelles 15
Scénario démographique retenu : 4200 habitants en 2030 16
Stabilisation du phénomène de desserrement entre 2015 et 2030 16
Résidences secondaires 16
Arrivée d'une nouvelle population 17
Récapitulatif 17
Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population 17

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grandes orientations stratégiques sur le devenir de la commune de Créhange, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Il conforte la volonté de renforcer la notion de "ville équilibrée", de « ville à la campagne » où il fait bon vivre ensemble dans une ville dynamique qui valorise son environnement.

Ce projet développe également une double ambition : être ouvert à l'accueil de nouvelles populations tout en préservant la qualité reconnue de son environnement et en maîtrisant l'étalement urbain.

Il reprend les trois directives majeures prescrites dans les Lois Grenelle :

- l'utilisation économe de l'espace
- une politique de l'habitat adaptée
- la préservation de la Biodiversité

Pour cette conformité, en particulier avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le PADD de Créhange se veut volontaire pour :

- densifier le cœur urbain de l'agglomération
- assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux
- assurer sa fonction de pôle au sein du DUF
- faciliter les parcours résidentiels
- proposer des logements conventionnés de différents types
- assurer la mixité fonctionnelle et sociale pour diminuer les déplacements
- préserver les espaces naturels et agricoles
- protéger les parties boisées remarquables
- lutter contre le changement climatique et s'adapter

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable de Créhange

Le projet municipal défini a pour objectif de conforter Créhange comme ville équilibrée. Il s'agit de confirmer un projet de territoire permettant de confirmer Créhange comme une ville dynamique qui valorise et protège son environnement.

Afin d'atteindre ce projet, deux orientations ont été arrêtées :

- renforcer notre attractivité et maîtriser notre développement,

- valoriser nos paysages et protéger notre environnement.

Le projet de ville répond à une nécessité d'actualisation du Plan Local d'Urbanisme, pour prendre en compte également les documents supra communaux :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des bassins miniers Nord Lorrain
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse
- Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du Bassin houiller

Axe 1 : Renforcer l'attractivité du territoire et en maîtriser le développement

Affirmer la vocation économique de la commune en tant que site majeur du développement économique du District Urbain de Faulquemont

✓ En favorisant une économie de proximité, avec ses trois pôles d'activités économiques dispersés sur la Commune (carreau de mine, zone d'activités et centre ville), en permettant une mixité de l'occupation des sols et en offrant des possibilités d'installations d'artisans, de commerces et de services sur la commune. Il faut favoriser la mixité fonctionnelle et le rapprochement des sites économiques et des lieux d'habitat.

✓ En inscrivant la zone artisanale route de Faulquemont, comme un site majeur du développement économique du territoire du District Urbain de Faulquemont. L'extension du site est un projet d'intérêt communautaire qui vise à conforter le dynamisme économique du DUF et à répondre aux demandes d'installations. Afin de garantir ce développement, la commune a identifié 1 secteur potentiel à l'est de la zone actuelle, le long de la route de Faulquemont (D19).

✓ En développant l'économie touristique, sportive et de loisirs sur Créhange, notamment en pérennisant la présence de la coulée verte matérialisée par l'ancienne voie ferrée, en confortant le niveau d'équipement sportif et associatif, en travaillant sur l'ouverture de la ville sur son territoire (Nied Allemande…).

✓ En travaillant au développement de la couverture numérique du territoire, tant pour les zones d'activités que pour les particuliers afin de favoriser entre autres le

télétravail mais également participer au cadre de vie des habitants. Il s'agira surtout de prévoir l'arrivé prochaine de ce type de réseau (fibre optique par exemple) et d'en faciliter l'installation et la mise en œuvre.

✓ En prenant en compte la ressource anhydrite et la préservation de sa remise en état par remblaiement.

Assurer une dynamique démographique afin que Créhange constitue, avec Faulquemont, le « cœur urbain » du DUF

Etant donné la présence d'activités et d'entreprise sur Faulquemont et Créhange, la demande en matière de logement est forte sur ces deux entités urbaines. Afin de répondre à cette demande tout en garantissant un développement urbain équilibrée, la commune prévoit une évolution démographique de +5% sur l'ensemble du territoire et ainsi accueillir 4200 habitants sur l'agglomération en 2030.

Il s'agira de programmer et de réguler l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'urbanisation (1AU et 2AU) afin de maîtriser à la fois l'arrivée de nouveaux ménages, satisfaire les besoins des nouveaux arrivants mais également des personnes déjà installées sur la commune (importance des parcours résidentiels).

Promouvoir un urbanisme durable.

Au regard du fonctionnement du territoire du DUF, Créhange fait partie du cœur urbain de la communauté de Communes avec la ville voisine de Faulquemont.

Le projet municipal a pour objectif d'affirmer la place de Créhange dans le cœur urbain. Cette volonté vise à conforter la population à proximité des équipements, des services, des loisirs, des administrations, des commerces et des emplois. Elle doit aussi jouer son rôle de centralité au profit des bourgs, villages et hameaux composant le DUF.

Le projet municipal devra à la fois agir sur les quelques dents creuses encore existantes, maintenir sa vacance à un taux satisfaisant (celle-ci est un peu trop faible avec 4.5% du parc en 2015) tout en préservant son identité. C'est la raison pour laquelle un travail de fond sera effectué par l'intermédiaire du zonage et du règlement pour maintenir le patrimoine architectural qui retrace le passé minier de la commune. On pense ainsi au quartier du Petit Vesinet mais également à la trame urbaine composant les cités minières.
Enfin, la commune devra réfléchir à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, en rapport avec son projet urbain, et en liaison directe avec l'enveloppe urbaine actuelle.

Le diagnostic a fait ressortir un parc de logements relativement ancien. Bien que le taux de vacance actuel, relativement peu élevé, ne traduise pas encore une inadéquation entre l'offre et la demande, il sera peut-être opportun de maintenir les interventions sur la qualité de ce parc par le biais d'actions telles qu'un PIG (Programme d'Intérêt Général) ou une OPAH (Opération Programmée pour

l'Amélioration de l'Habitat). Ces opérations ayant déjà prouvé leur efficacité par le passé, elles pourront également s'avérer bénéfiques en matière d'amélioration des performances énergétique des logements, plus particulièrement ceux situés à Créhange Village.
La mise en place d'outils fiscaux pour inciter les propriétaires à mettre sur le marché le foncier constructible non bâti ou les logements vacants peut également être envisagée pour détendre le marché de l'immobilier.

Dans les zones d'extensions de l'urbanisation, il s'agira de contenir l'urbanisation dans la continuité de l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver les paysages, l'environnement et les espaces agricoles présents sur Créhange. Cette urbanisation permettra de limiter les extensions de réseaux et d'optimiser ceux déjà présents sur la commune.

La commune s'est étendue sur le coteau, principalement à l'est de la rue de l'Hôtel de Ville, par le biais d'opérations d'ensemble et par un urbanisme diffus. Cette urbanisation a été consommatrice d'espaces agricoles. Compte tenu des objectifs fixés par les lois Grenelle, Urbanisme et Habitat, Solidarité Rénovation Urbaine, Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche…, il convient de diversifier les formes d'habitat dans les futures zones d'urbanisation, ce qui permettra d'avoir une densité plus élevée de ces espaces sans nuire à la qualité du cadre de vie.

L'extension urbaine future devra également éviter les erreurs du passé. En effet, l'urbanisation pavillonnaire des trois dernières décennies qui s'est imposée à la commune apparait comme désordonnée sans une véritable réflexion sur l'insertion du bâti à son environnement. Ce principe d'aménagement vient rompre avec l'équilibre observé entre le tissu ancien et le relief. Afin de conserver l'identité de la commune, les futures extensions urbaines devront retrouver cet équilibre et s'adapter au relief. De par sa situation à flanc de coteau, la ville s'offre au regard de tous. Il est donc essentiel qu'elle conserve cette harmonie avec son site d'implantation
Ce parti prit aboutira à un projet moins consommateur d'espaces naturels ou agricoles et ainsi il sera conforme aux préconisations des Lois Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, afin d'optimiser les zones d'urbanisation futures et leur insertion dans l'environnement, il conviendra d'en organiser le fonctionnement grâce à la mise en place d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans les zones classées en 1AU (principe de voirie, espaces verts à protéger ou à créer, création de cheminements doux et veiller à la connexion avec le reste du territoire…).

Le règlement écrit devra prendre en compte les évolutions liées aux constructions durables et ainsi permettre de réduire la facture énergétique des ménages sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle.

En poursuivant la réalisation de logements conventionnés notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble, comme cela a pu être fait au niveau du quartier de l'Europe ou en centre-ville (maisons de village, petits collectifs, …).

En proposant des formes d'habitat diversifiées permettant à la fois d'accueillir des jeunes ménages sur Créhange, leur offrant un parcours résidentiel sur la commune (terrains et logements plus petits notamment) mais en offrant aux personnes âgées la possibilité de vivre sur la commune dans des logements plus adaptés à leurs besoins et proches des services.

Préserver la trame urbaine ancienne, élément patrimonial remarquable retraçant l'histoire de la commune.

Créhange est une commune qui s'est développée en rapport direct avec l'activité minière. Les traces de ce passé industriel glorieux sont omniprésentes et se matérialisent par une architecture minière encore bien conservée. De ce fait, la commune envisage de préserver le quartier du Petit Vésinet par l'intermédiaire de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, un principe de densité voire d'inconstructibilité sera mis en place afin de ne pas porter atteinte à aux caractéristiques remarquables de ce quartiers.
Concernant les cités minières, la commune compte travailler sur le zonage mais surtout sur une réglementation adaptée qui garantira la pérennité et l'identité de cette organisation urbaine (hauteurs, volumétries, aspects extérieurs, …).

Prendre en compte les risques et les nuisances présentes sur la commune

Créhange offre un cadre de vie remarquable, véritable atout pour accueillir de nouveaux habitants sur son territoire mais il existe plusieurs nuisances ou risques qu'il convient de prendre en compte dans la définition des zones d'urbanisation future :

- La prise en compte du risque inondation (PPRI de la Nied Allemande), quoique celui-ci soit négligeable sur Créhange.
- Les nuisances sonores (voie ferrée)
- La prise en compte des risques technologiques liés à l'exploitation des carrières d'Anhydrite (affaissement de terrain en particulier)
- La prise en compte des lignes électriques

Favoriser d'autres modes de déplacements vers les pôles générateurs (emplois, commerces, services, loisirs...)

Le développement urbain sur Créhange a eu pour conséquence d'éloigner les habitants des pôles d'emplois et des services ou des équipements présents dans le centre-ville, favorisant ainsi l'usage quasi-systématique de la voiture.

Le projet municipal a donc pour objectif de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des futures zones d'habitat et d'activités (1AU) sous réserve qu'elles soient équipées systématiquement d'une trame douce raccordée et/ou raccordable à la trame douce existante.

Des cheminements doux ont été identifiés sur Créhange, il s'agit de poursuivre le maillage sur le territoire afin de relier les quartiers entre-eux mais également pour rejoindre les équipements publics, les espaces de respirations présents dans le tissu bâti ou aux franges de l'espace urbain.

Les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation devront prévoir des cheminements doux et dans la mesure du possible se connecter sur le réseau déjà existant aux abords du projet. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation devra permettre de créer ce maillage.

A noter, qu'il est important que les liaisons douces impactant les espaces agricoles doivent être réalisées en concertation avec les exploitants agricoles locaux et les Organisation Professionnelles Agricoles.

Le fait de rapprocher les habitants du centre-ville permettra de réduire l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens. Le règlement du PLU devra accompagner ces déplacements doux en incitant par exemple la création de stationnement pour les deux-roues (motorisés ou non) aux abords des pôles générateurs de déplacements, dans les constructions à usage d'habitation mais également en prévoyant des emplacements dans les constructions à usage d'activités ou les administrations.

Certaines entrées de ville à requalifier, d'autres à conforter au niveau de la qualité architecturale et paysagère. Faire de Créhange une ville accessible à tous.

Les entrées de ville constituent la première image que l'on peut avoir du territoire.
Créhange abrite plusieurs axes de circulation dont un majeur, la RD 19. Cette route traverse la commune d'est en ouest.

L'analyse du territoire a permis de constater que les différentes entrées présentes un esthétisme très hétérogène. Les entrées secondaires (au nord depuis la route de Strasbourg, au sud depuis la route de Puttlingen, à l'est depuis le rond-point de l'Etoile ou à l'ouest depuis Flétrange et la D19d) possèdent de formidables atouts mettant en valeur la commune. Qu'il s'agisse de cônes de vue, d'une végétation abondante, d'aménagements urbains…, elles participent à la qualité du cadre de vie de la commune. Toutefois, ces entrées de ville n'ont qu'une dimension locale.

Les véritables entrées de dimension extra territoriale se situent le long de la D19. Or, cet axe présente une qualité paysagère médiocre, entachée par le manque d'aménagement qualitatif au niveau des points d'accès à la zone d'activités. De plus, la trame urbaine est assez floue, mêlant habitat et bâtiment économiques ce qui nuit à la bonne lecture du paysage urbain et à la bonne perception de la commune. Ce secteur ne reflète pas la très bonne qualité du cadre de vie rencontré sur le reste de la commune.

L'élaboration du PLU est l'occasion d'avoir une réflexion sur ces zones particulières et de réfléchir sur les aménagements urbains, paysagers et d'agir sur l'accessibilité.
L'aménagement des secteurs réservés au développement économique sera l'occasion de travailler sur la qualité architecturale et paysagère de ces entrées de ville par l'intermédiaire d'une règlementation et d'orientations d'aménagement adaptées.

Certains axes structurants sont uniquement aménagés pour la voiture, et, à l'instar de la D19, matérialisent de véritables barrières. Des réflexions devront être menées pour partager la voirie avec les cheminements doux et atténuer ces fractures urbaines.

Axe 2 : Valoriser les paysages et protéger l'environnement

Préserver les fenêtres visuelles et les caractéristiques paysagères de Créhange.

Le paysage constitue un élément fortement identitaire et participe activement au cadre de vie, mais aussi à l'attractivité du territoire.

Plusieurs entités paysagères sont présentes sur la commune et cette variété participe à l'image de « ville à la campagne » et à son image.

- ✓ Maintenir ces caractéristiques paysagères et préserver les fenêtres visuelles les plus symboliques (vue sur et depuis les hauteurs du territoire, ouvertures visuelles sur le lointain, vues dominantes sur la vallée de la Nied Allemande, couloirs visuels …).

- ✓ Maintenir l'identité territoriale de la commune liée à l'eau et aux sports en valorisant ces aménagements.

- ✓ Préserver les vues remarquables et ouvertes (éviter les haies hautes créant un écran opaque, préserver tant que possible les ouvertures visuelles identifiées lors du diagnostic territorial …).

Préserver les caractéristiques du bâti local (clôtures, toitures, couleurs des enduits, architecture minière…)

- ✓ En proposant un règlement graphique et écrit adapté, afin de préserver à la fois les caractéristiques du bâti ancien mais également d'accompagner le traitement des abords et des façades des constructions nouvelles pour que le bâti s'intègre dans son environnement.

Préserver le patrimoine rural bâti et naturel.

- ✓ En identifiant au titre de la loi paysage les éléments remarquables présents sur le territoire et rappelant le caractère rural et l'identité minière de la commune (les alignements d'arbres, les puits, les murets, les granges, les pigeonniers, les cités minières, le quartier du Petit Vésinet, …).

- ✓ Garder le réseau bocager sur la commune, richesse de texture et de biodiversité, de couleur…

Préserver la ressource en eau sur la commune (captage d'eau potable, les ruisseaux...)

La commune a une relation importante avec l'eau du fait de sa proximité avec la rivière Nied Allemande. L'eau est également présente de manière souterraine avec la présence de deux forages. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est actuellement en cours sur le projet de périmètre de protection qui a été défini par un hydrogéologue agréé en décembre 1997. Le PLU prendra également en compte le SDAGE et le SAGE du bassin houiller avec en particulier la réduction des pollutions (assainissement, industries, agriculture…) et le maintien de la bonne qualité des continuités écologiques sur le tracé de la Nied Allemande.
Une attention particulière sera également accordée aux zones humides recensées sur la partie sud du territoire. Leur préservation et leur protection devront être garanties par le présent PLU

Valoriser la filière agricole.

Créhange se caractérise par la présence de nombreux espaces agricoles, et d'une activité dynamique (élevage en particulier).Si de manière générale la partie sud du territoire abrite les grandes cultures, la partie nord du finage et les alentours immédiat de la ville regroupent une majorité d'espaces de prairies. Ces paysages sont marqués par une trame bocagère encore bien identifiée assurant une transition entre l'espace urbain et les espaces boisés, et qui souligne également les lignes de crête du relief.

La volonté de la municipalité est de préserver cette identité de ville à la campagne avec notamment le maintien d'un tissu économique agricole sur son territoire, facteur d'entretien des paysages et fonctionnalité écologique. Toutefois, cette préservation ne devra pas aller à l'encontre du développement urbain logique et nécessaire de la commune. De ce fait, un consensus devra être trouvé entre extension urbaine et activité agricole.

Certains espaces agricoles devront être protégés de toute construction afin de préserver les paysages et les corridors écologiques identifiés sur Créhange.

Enfin, les élus souhaitent permettre la diversification de l'activité agricole. Ainsi, ils s'attacheront à rédiger une règlementation facilitant cette diversification sans que celle-ci ne vienne interférer sur l'équilibre de l'activité agricole, ni nuire à la qualité paysagère ou environnementale du territoire.

De plus, les conditions de circulation des engins agricoles et la desserte des îlots culturaux doivent être analysées et préservées lors des opérations d'aménagement urbain.

Renforcer la présence et la qualité végétale en milieu urbain, en espaces publics et privés

- Développer, mailler et mettre en valeur les espaces de respiration, en veillant aux valeurs esthétiques et d'usage des sites (fond de jardins, bassin d'orage, parcs arborés, vallées…)

- Veiller à la qualité environnementale des mises en valeur végétales : biodiversité, méthodes d'entretien, consommations d'eau, gestion des déchets végétaux,…

- Promouvoir les relations entre ville et campagne, par le maintien des coupures vertes présentes sur Créhange (voie verte, Petit Vesinet, alignement d'arbres, Avenue de l'Europe…)

- Diversifier la composition des haies et arbres au sein du tissu urbain: éviter des haies monospécifiques, de même tailles et exotiques, ainsi que les espèces endogènes.

- Préserver les boisements et les alignements d'arbres présents dans le tissu bâti (Rue de Metz, Rue de l'Hôtel de Ville, bois de Créhange, allée plantée de la ferme Belling…)
  Cette végétation contribue à la qualité du cadre de vie, autant d'un point de vue paysager qu'écologique. « L'arbre dans la ville » est aussi facteur de qualité urbaine, qu'il s'agisse des ambiances arborées des jardins de certains quartiers résidentiels, des alignements d'arbres dans les rues et sur les places, des arbres des parcs publics ou privés mais aussi de bosquets. Cette végétation permet également de maintenir une certaine continuité des corridors écologiques secondaires.

Préserver la Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers…), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

<u>Un outil d'aménagement multifonctionnel pour :</u>
Connaitre son territoire, enrayer le déclin de la biodiversité, éviter l'isolement et le cloisonnement des populations et des milieux naturels, favoriser la circulation de la faune et le maintien d'espaces naturels permettant l'accomplissement des cycles biologiques complets de la faune et de la flore, améliorer la qualité des cours d'eau, assurer un cadre de vie de qualité, lutter contre les conséquences de l'étalement urbain, éviter les risques de perte d'identité du territoire...

Le territoire communal :

- des massifs forestiers au Nord Est, qui matérialisent les limites communales entre Faulquemont et Créhange et qui commencent à être plus ou moins mités par l'urbanisation
- Un cours d'eau principal, la Nied Allemande, alimentée par quelques rus dévalant le coteau ou venant du plateau agricole (ru Ellenbach). Elle constitue un couloir naturel majeur, mais peu aménagée et sans relations avec la ville. Par contre, elle matérialise un corridor écologique de qualité à préserver.
- un étalement urbain marqué sur le coteau, fortement consommateur d'espaces agricoles et naturels.
- des liaisons Nord Sud fragilisées par l'urbanisation, un axe routier majeur qu'est la D19, et la voie ferrée.

Préserver les réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique

- Espaces boisés avec feuillus : Le bois de Créhange
- Coteaux boisé du carreau de mine (ZNIEFF de type I)
- Le parc périurbain du Petit Vésinet
- Cours d'eau : Nied Allemande, Ru Ellenbach…et leurs ripisylves
- Zones humides

Veiller à la cohérence et l'intégrité des continuités naturelles

- Préserver et restaurer les corridors écologiques reliant les réservoirs et espaces naturels majeurs de la commune ou se prolongeant sur les communes voisines

- Préserver les cours d'eau et leurs abords en mettant en place une zone tampon (zone N) qui pourra par exemple s'appuyer sur le zonage du PPRi.

- Maintenir et préserver les espaces de nature ordinaire contribuant aussi à la qualité paysagère : espaces agricoles (prairies, bocages, cultures extensives) et zones humides riveraines des cours d'eau

- Prendre en compte la dimension environnementale dans le développement urbain en imposant des continuités écologiques par l'intermédiaire des orientations d'aménagement.

- Préserver et imposer la trame végétale présente aux entrées de ville dans les secteurs diffus afin de créer ou maintenir une transition de qualité entre l'espace naturel et l'espace urbain grâce à la présente des haies ou d'alignements d'arbres (la loi paysage L123-5-1-7 ou espaces boisés classés).

Cette politique est à mener particulièrement au niveau du quartier de l'Europe ou l'équilibre entre nouvelles constructions et espaces naturels n'est pas encore atteint.

Faciliter la mise en place de réseaux de chaleur, l'utilisation des énergies renouvelables et des ressources naturelles

La biomasse (essentiellement le bois) est une ressource particulièrement adaptée aux réseaux de chaleur. Disponible sur l'ensemble du territoire national, renouvelable dès lors qu'elle est gérée durablement, présentant un bilan carbone neutre, le bois alimente aujourd'hui en France l'équivalent de 73000 logements par le biais de 150 réseaux de chaleur. D'ici 2020, la quantité de chaleur produite à partir de biomasse et distribuée par les réseaux devra être multipliée par 12.

Par rapport aux dispositifs individuels de chauffage au bois, la production centralisée et distribuée par un réseau présente un net avantage sur le plan de la préservation de la qualité de l'air : les chaufferies collectives sont en effet équipées de systèmes de traitement des fumées, ce qui n'est pas possible sur les dispositifs individuels pour des raisons de coût.

Par ailleurs, en zone dense, il est difficilement envisageable de multiplier les chaudières bois individuelles ou d'immeubles, car outre l'impact sur la qualité de l'air, se pose le problème de l'acheminement et du stockage du combustible, qui peut être rédhibitoire en ville.

Enfin, le fait de disposer d'une chaufferie de taille importante, rassemblant les besoins de plusieurs dizaines ou centaines d'utilisateurs, permet de sécuriser l'approvisionnement (meilleurs prix, garanties sur la qualité et la disponibilité, etc.

La municipalité souhaite contribuer à cet effort énergétique et facilitera la mise en place de ces installations ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables et des ressources naturelles, dans la limite ou celles-ci n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

Scénario démographique retenu : 4200 habitants en 2030

	Valeur	Variation	Var.ann.
Population en 1990	3 854		
Population en 1999	3 890	**+0,93%**	**+0,10%**
Population en 2015	4 021	**+3,37%**	**+0,26%**
population en 2030	4 200	**+4,45%**	**+0,34%**
Variation annuelle moyenne depuis 1990			**+0,22%**

Stabilisation du phénomène de desserrement entre 2015 et 2030

Entre 1990 et 2015, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été fortement ressenti au sein de la commune. Il a baissé régulièrement pour atteindre environs 2.4 personnes par ménage.
Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,29 en 2015.
Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,3 en 2015.
Au niveau communal il est de 2.4 en 2015 (4021 habitants/1666 résidences principales).

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier perdure dans les 10 ans à venir. Etant donné le dynamisme actuel de la commune en matière d'accueil de jeunes ménages, ce phénomène de desserrement ne devrait plus être très important d'ici à 2030
Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation de logements.

Selon nos estimations et l'évolution observée, le nombre de personnes par ménage devrait évoluer pour atteindre en 2030 la valeur de 2.25 personnes par ménage. Nous faisons donc la simulation suivante :

- Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2.25 habitants par logement en 2030.

  4021 (population des résidences principales en 2015) / 2.25 = 1787

  1787 – 1666 (résidences principales en 2015) = 121

Logiquement, 121 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est relativement stable mais également très faible depuis 1990. Etant donné l'intérêt touristique de la région, il semble probable que cette valeur ne baisse pas et qu'elle se stabilise aux alentours de 6 à 10 résidences secondaires. Cela ne dégage donc aucun logement.

Arrivée d'une nouvelle population

Il est nécessaire de rajouter à ces chiffres l'arrivée de 179 nouveaux habitants si la commune désire atteindre 4 200 administrés à l'horizon 2030.

(4 200 population 2030 – 4021 population 2015 = 179)

Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2.25:

179/ 2,25 = 79 logements

Récapitulatif

HYPOTHESE A 2.25 PERSONNES PAR MENAGE	
121	Desserrement
79	Nouveaux arrivants
0	Logements vacants
0	Résidences Secondaires
200	**TOTAL**

Il doit donc être construit 200 logements d'ici 2030 pour que la commune atteigne une population de 4200 habitants, soit un rythme de construction d'environ 20 à 22 logements par an.

Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

Entre 2000 et 2015, la commune a produit 224 logements pour une consommation totale de 18.05 hectares (VRD exclus), soit une consommation moyenne de 800 m² par logement.

Cette moyenne est assez correcte (12.5 logements à l'hectare) mais la commune souhaite baser son scénario démographique sur une consommation raisonnée et raisonnable de l'espace.

C'est pour cela qu'elle compte sur une densité plus élevée pour la période 2015 à 2030, soit 20 logements à l'hectare. Cela représente une densité supérieure de 50% à celle observée sur les 15 dernières années.

Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins en matière de surfaces constructibles repose sur les besoins effectifs de la commune mais doit être en conformité avec le projet communal. Sachant que l'on peut considérer une surface moyenne de 500 m² par logements (20 logement à l'hectare).

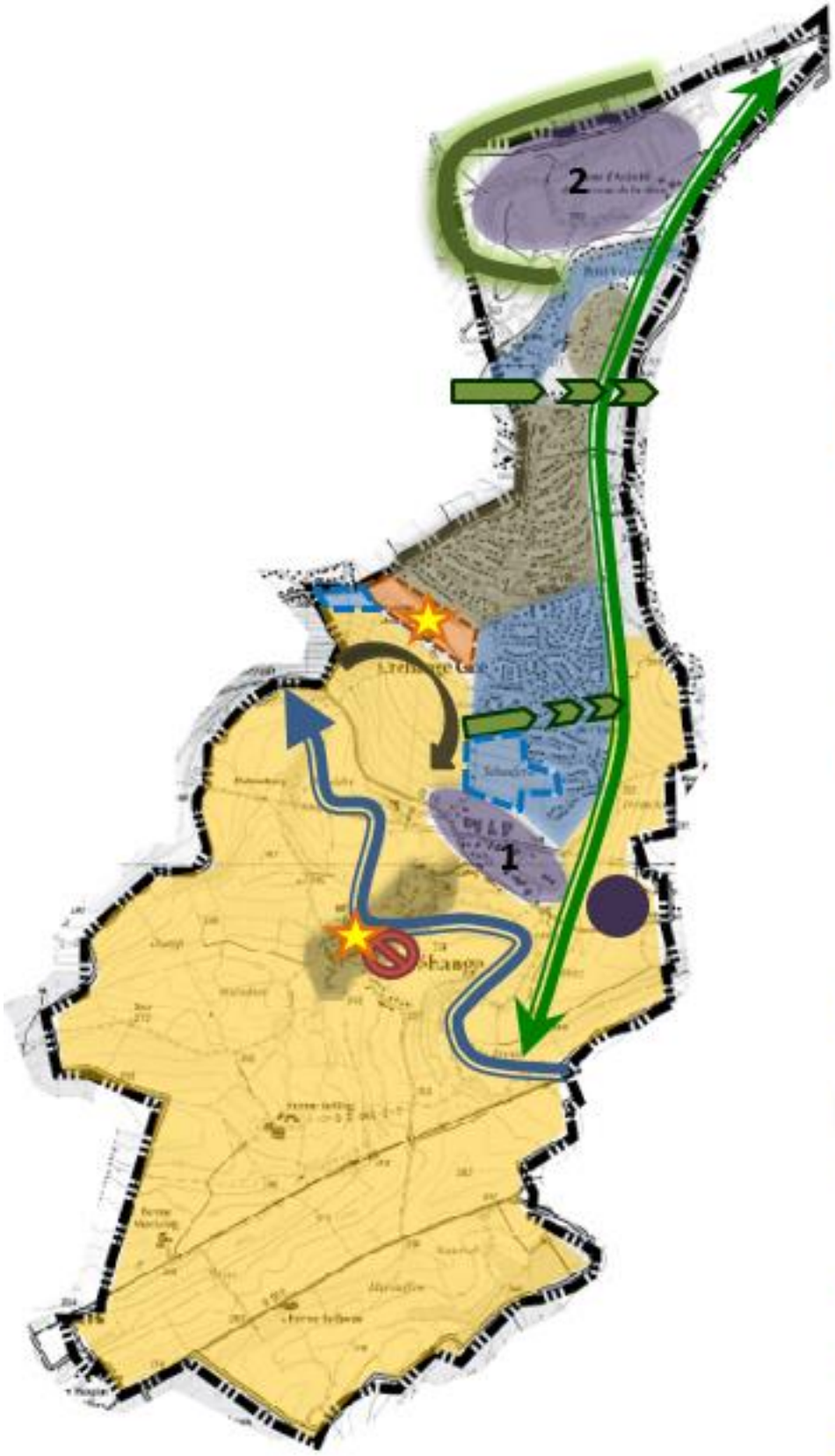
Ainsi, en considérant cette hypothèse, la commune a besoin de 100 000 m² **soit 10 Ha** (200 logements à raison de 500 m² par logement).

A cette moyenne, il est nécessaire d'ajouter :
- 20% de potentiel supplémentaire correspondant aux Voiries et Réseaux Divers.
- 30% de rétention foncière sur les terrains n'appartenant pas à la commune

Dès lors, pour les VRD, on applique le calcul suivant :
10 ha + 20% pour les VRD = 12 Ha (10 + 2 ha de VRD).

Concernant la rétention foncière, on l'appliquera uniquement sur les 1.8 ha n'appartenant pas à la commune.
1.8 ha + 30% = 2.34 ha (soit + 0.54 ha)

Afin de mener à bien son projet, la commune a donc besoin d'un potentiel constructible théorique de l'ordre de 12.54 hectares à vocation habitat pour les 15 prochaines années (10 ha bruts + 2ha VRD + 0.54ha rétention foncière = 12.54 ha)



PROJET URBAIN

Prendre en compte l'identité architectural du tissu urbain ancien

Tissu urbain à densifier

Potentiel foncier urbanisable

Potentiel de développement de l'habitat à long terme

Activités économiques à pérenniser:
1 = Zone Faulquemont Créhange
2 = Ancien carreau de mine

Secteur potentiel de développement économique

Limiter l'urbanisation à la partie actuellement urbanisée (PAU)

PROJET NATUREL

Préserver l'activité agricole

Maintenir la couronne végétale autour de l'ancien carreau de mine

Affirmer et mettre en valeur les coupures végétales intra urbaine

TVB: assurer les continuités écologiques, les restaurer au besoin.

Assurer l'équilibre entre développement urbain et installations agricoles

Ouvrir la commune sur son territoire (maintien des cônes de vue, liaisons douces…)