

CREHANGE



Les objectifs de la loi SRU

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 apporte une nouvelle conception de l'aménagement et affirme des objectifs, notamment de développement durable:

Le développement durable:

faire que l'aménagement et le développement d'aujourd'hui n'hypothèquent pas le développement de demain

S.R.U.

Le renouvellement urbain

Économiser les espaces et l'énergie

Régénérer les territoires urbains dégradés

Lutter contre l'étalement urbain et l'utilisation mono-fonctionnelle des espaces

La solidarité

Solidarité entre les collectivités d'un même bassin de vie pour mieux organiser les actions et aménagements

Solidarité sociale: en opposant la mixité aux ségrégations spatiales

Les objectifs de la loi ENE « Grenelle 2 »

Bâtiment et urbanisme

Objectif : Concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et un urbanisme mieux articulé avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

Transports

Assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transports, pour les voyageurs et les marchandises, dans le respect des engagements écologiques, en faisant évoluer les infrastructures de transports et les comportements.

Energie

Réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre en économisant l'énergie et en la rendant plus décarbonée.

E.N.E.

Biodiversité

Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats. (Trame verte et Trame bleue, zone humide, assainissement, agriculture durable...)

Risques, santé, déchets

Préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes, et en gérant plus durablement les déchets.

Gouvernance écologique

Objectif : Instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique.

Contenu du P.L.U. art. R.123-1

Un rapport de présentation qui expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones, évalue les incidences du plan sur l'environnement

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui est le cœur du P.L.U. et exprime le projet de la commune

Un règlement qui fixe les règles applicables à l'intérieur des différentes zones

Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui fixent les principes d'aménagement de certains secteurs

Des documents graphiques qui délimitent 4 types de zones:

- naturelles : N
- agricoles : A
- à urbaniser : AU
- urbaines : U

Et font apparaître diverses dispositions (emplacements réservés...).

Des annexes qui indiquent les périmètres de protection, les zones d'aménagement concerté, les servitudes d'utilité publique, les réseaux...



Créhange

Le diagnostic

Créhange



Elaboration du P.L.U.

DIAGNOSTIC URBAIN

ATOUPS



FAIBLESSES



Une trame urbaine ancienne claire, une lecture architecturale simple retraçant l'histoire de la commune et s'harmonisant avec le relief.

Un étalement urbain important qui participe à une déconstruction progressive de la trame urbaine. Cette déconstruction est exacerbée par la rupture progressive du lien entre la trame bâtie et le relief.

Un fort développement du pavillonnaire, consommateur de foncier en particulier agricole.

Peu de dents creuses présentes, quelques potentialités de requalification et/ou de densification du tissu urbain existant.
Une forte maîtrise foncière de la commune.

Un parc de logements nouveaux homogène ne répondant pas toujours aux besoins de l'ensemble de la population.

Une diversification du parc à affiner.

Un cadre de vie de qualité grâce en partie à l'omniprésence de la végétation et une certaine aération du bâti amplifiée par les nombreuses fenêtres visuelles qui s'ouvrent sur l'ensemble du territoire.

Un tissu récent qui n'offre pas encore l'équilibre d'une présence végétale adéquate.

Des transitions paysagères parfois manquantes provoquant des ruptures assez violentes entre espaces bâtis, naturels et agricoles.

Une typologie et une architecture minières omniprésentes, traduisant un véritable équilibre entre la ville et le site d'implantation.

Une forte hétérogénéité esthétique du bâti récent. Une disparité des matériaux employés parfois nuisible à la perception générale de la commune.

Quelques évolutions sporadiques du bâti ancien en désaccord avec la volumétrie originelle et l'aspect initial

Des infrastructures routières nombreuses desservant les principaux centres économiques alentours.

Des liaisons transversales avec Faulquemont nombreuses et franches.

Des entrées de ville secondaires de très belle qualité.

Une trame piétonne.

Des nuisances avérées par les axes de communication traversant le territoire (voie ferrée, D19...)

Les entrées de ville principales à conforter voire à affirmer au niveau de la qualité architecturale et paysagère

Légende :

-  1- le bourg originel
-  2- le village du XIXème S.
-  3- les cités ouvrières de la fin du XIX et début du XXème S.
-  4- la citée du XXème S et d'aujourd'hui



DIAGNOSTIC ECONOMIQUE, COMMERCIAL

ATOUPS



FAIBLESSES



Une offre commerciale en centre ville importante et diversifiée par rapport aux autres villes de taille semblable.
Un riche panel d'équipements et d'infrastructures qui participe à l'attractivité de la commune et offre un cadre de vie agréable aux habitants

Des commerces de proximité en déclin, un manque de commerces spécialisés dans les produits de première nécessité (épicerie, boucherie, ...) aux profits d'unités plus généralistes (Carrefour Market, ...) et du tertiaire (banques, agences d'interim ou immobilières...)
Une population vieillissante qui peut remettre en cause la pérennité des équipements scolaires

Une économie dynamique essentiellement basée sur la présence de l'artisanat et des PME PMI.
Développement du tertiaire depuis une trentaine d'années qui matérialise la reconversion progressive de l'économie locale initialement basée sur l'exploitation minière.
Présence des mines d'anhydrite

Des activités engendrant un certain nombre de nuisances incompatibles avec une mixité dans l'occupation des sols.
Des servitudes en rapport avec l'exploitation de l'anhydrite à intégrer aux réflexions communales.

Un potentiel de développement économique facilité par des disponibilités foncières importantes.

Une intégration paysagère pas toujours réussie et une accroche à la trame urbaine existante parfois dangereuse (accessibilité, visibilité...).

Des entreprises connaissant une activité croissante et un développement certain.
Le développement continu des différentes zones d'activités témoigne du dynamisme économique du secteur.

Une dotation en matière d'infrastructures de transports voire de NTC à améliorer pour encourager le développement des entreprises présentes et la venue de nouvelles unités.

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

ATOUPS



FAIBLESSES



Un espace forestier de qualité
Une végétation urbaine bien représentée

Une pression foncière qui gagne du terrain sur les espaces agricoles et naturels.
Une évolution urbaine récente qui n'est pas encore dotée d'un accompagnement végétal suffisant.

Une variété de paysages (humide, naturel...), leurs richesses résident dans leurs diversités et dans leurs interactions.

Des utilisations voire certaines occupations du sols qui sont parfois incompatibles avec la préservation de ces paysages.

Des cônes de vues remarquables qui permettent une bonne compréhension d'ensemble du territoire et qui participent au cadre de vie des habitants

Des entrées de ville qui ne sont pas toujours clairement définies et qui ne traduisent pas la véritable identité de la commune

La Nied Allemande présente sur le territoire communal

Des risques inondations couvrant une partie de la commune du fait de la présence de la Nied Allemande. Toutefois, ces risques d'inondations s'avèrent négligeables au sein de la partie actuellement urbanisée (mémoire collective).

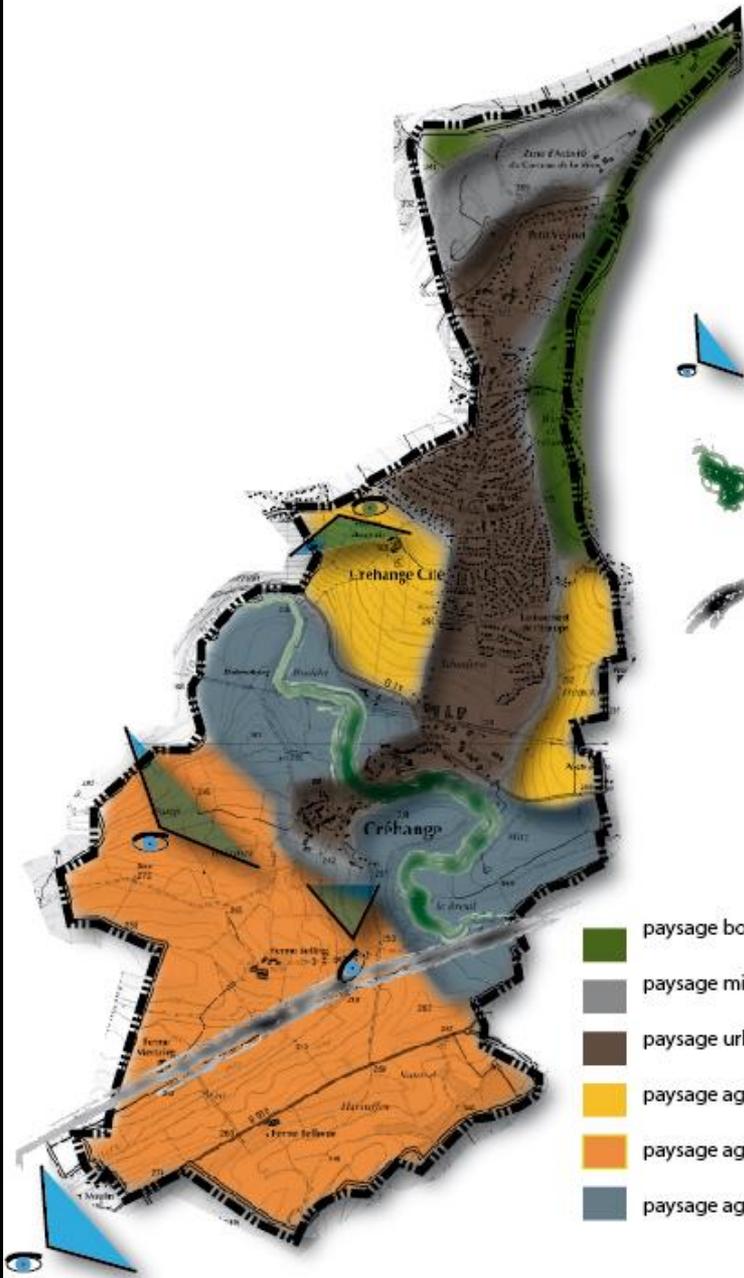
Une agriculture fortement représentée par l'élevage, activité modelant le paysage communal

Une tension observable dans l'usage des sols entre agriculture et urbanisation. Une mutation progressive de l'activité agricole qui impactera l'organisation paysagère de la commune.

Des zones naturelles remarquables
Une trame verte et bleue fonctionnelle et préservée

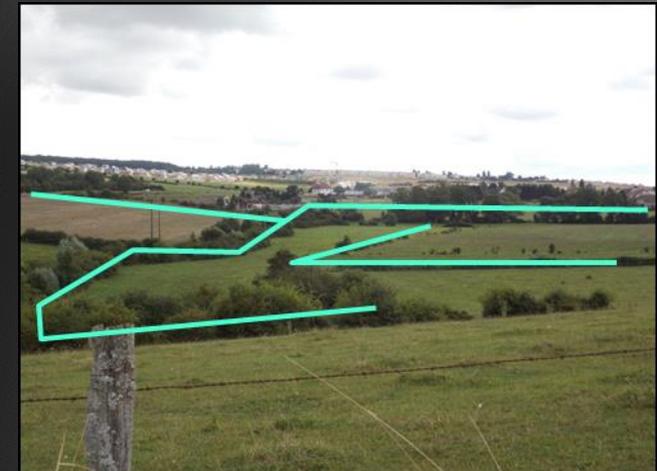
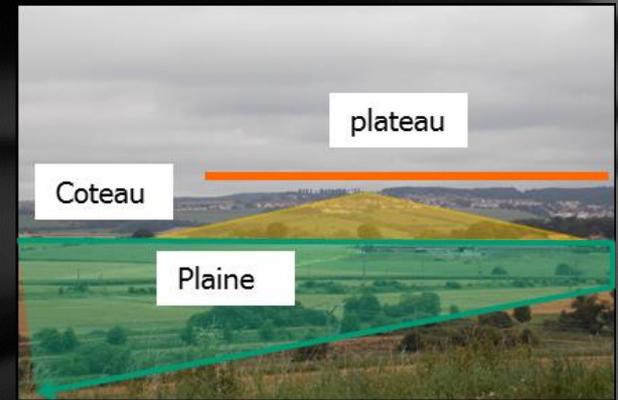
Une fragilité avérée du fait de la pression urbaine actuelle. Equilibre à maintenir.

CARTE DES PRINCIPALES ENTITES PAYSAGERES DE CREHANGE

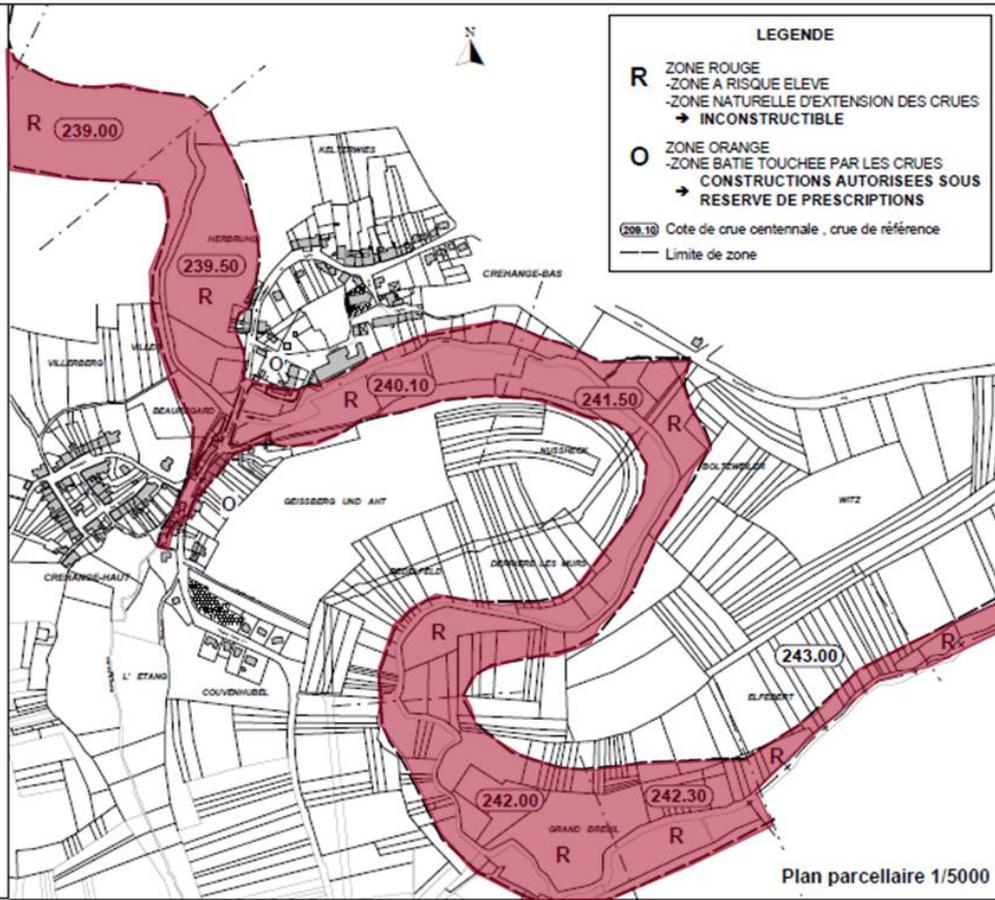
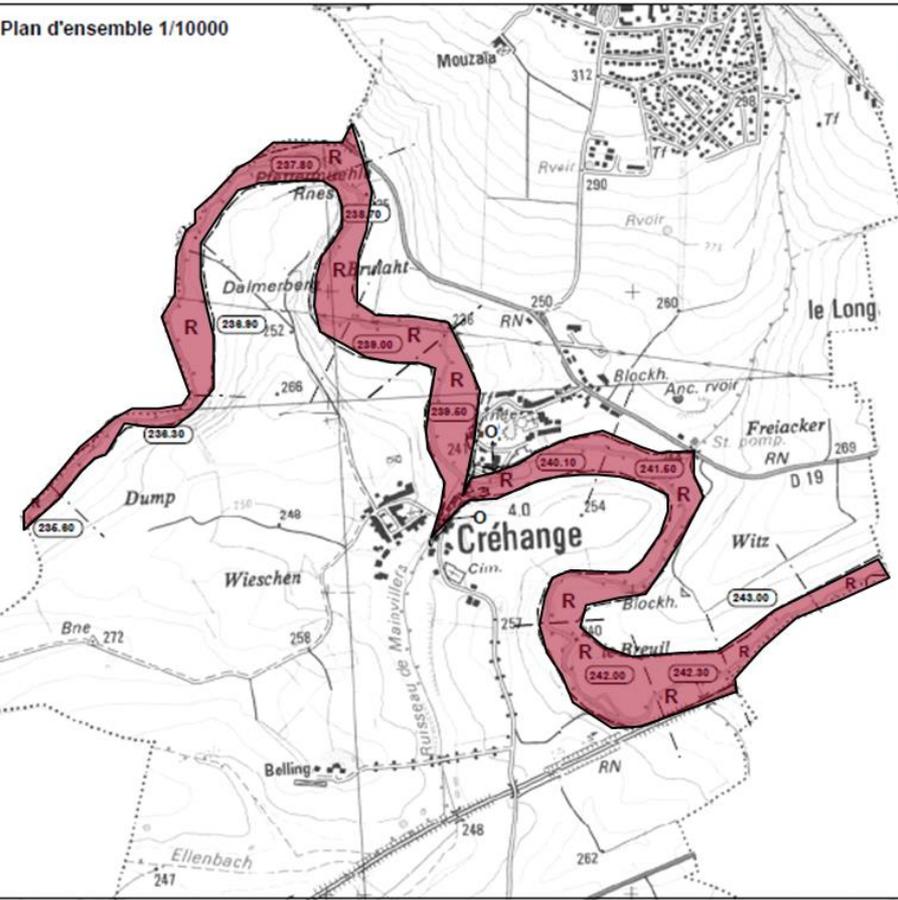


-  Cônes de vue
-  Ripisylve de la Nied Allemande
-  Coupure paysagère (voie ferrée)

-  paysage boisé fermé
-  paysage minier
-  paysage urbain
-  paysage agricole de coteau
-  paysage agricole vallonné
-  paysage agricole humide de fond de vallée



Plan d'ensemble 1/10000



LEGENDE

R ZONE ROUGE
 -ZONE A RISQUE ELEVE
 -ZONE NATURELLE D'EXTENSION DES CRUES
 → INCONSTRUCTIBLE

O ZONE ORANGE
 -ZONE BATIE TOUCHEE PAR LES CRUES
 → CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS RESERVE DE PRESCRIPTIONS

(239.10) Cote de crue centennale, crue de référence
 — Limite de zone

Plan parcellaire 1/5000

CREHANGE: CARTE DE SYNTHÈSE

Une économie diversifiée avec un potentiel foncier permettant son développement.

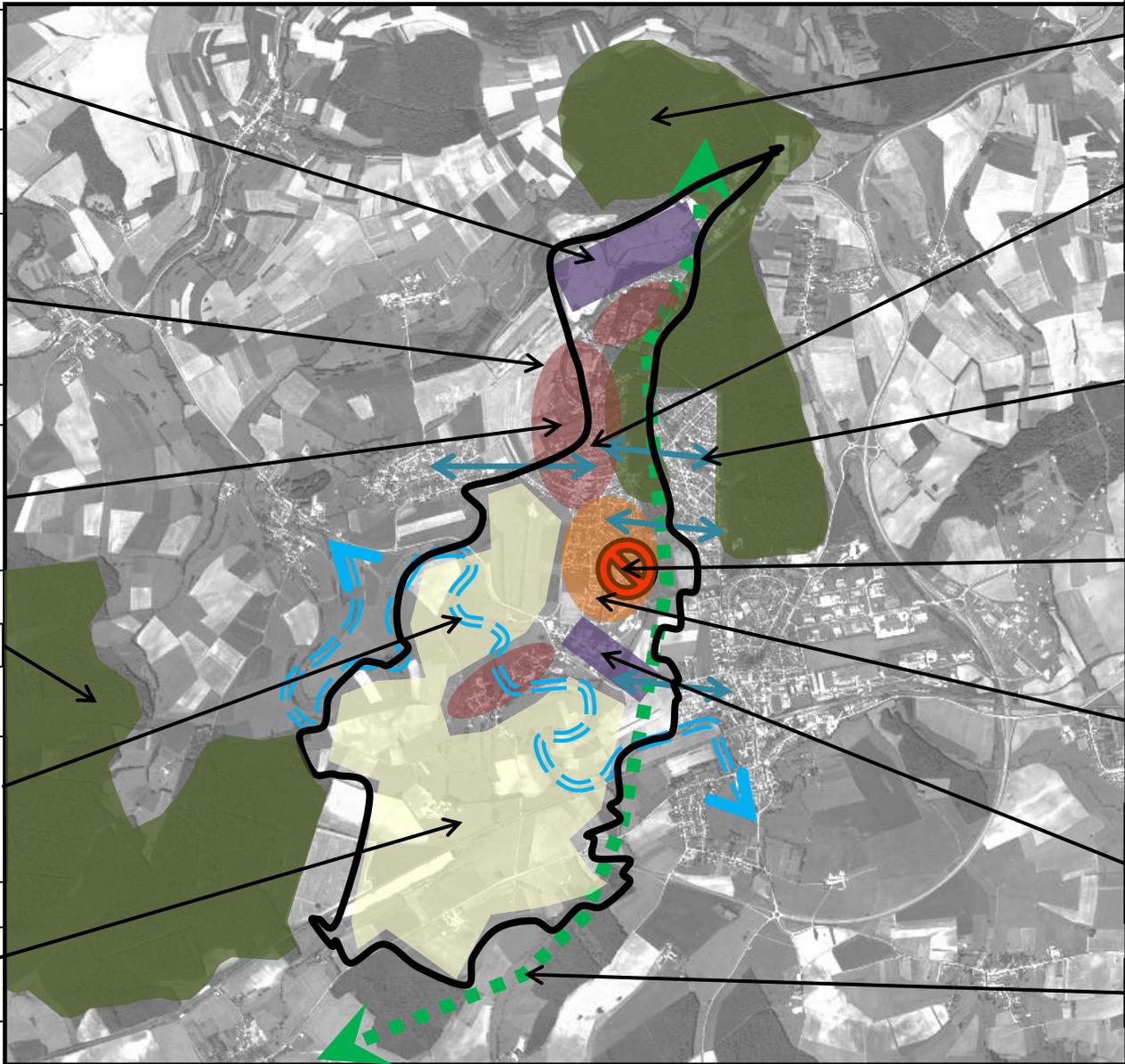
Une trame végétale urbaine bien représentée et mettant en évidence la trame viaire et douce de la commune. Des transitions paysagères manquantes

Une offre commerciale diversifiée mais avec un développement de la trame tertiaire et généraliste important

Espaces forestiers de qualité

La Nied Allemande créatrice de zones humides remarquables, participant à l'identité de la commune et à sa richesse environnementale.

Une agriculture omniprésente avec des conflits pour l'usage des sols



Espaces forestiers de qualité

Un centre bourg concentré et clairement défini. Une organisation urbaine chargée d'histoire possédant une richesse patrimoniale remarquable.

Des connexion intercommunales franches et nombreuses permettant une bonne lecture des limites territoriales.

L'espace vert de l'Europe: une fracture physique et pas encore un élément fédérateur. Il matérialise également un corridor écologique à pérenniser.

Habitat pavillonnaire fortement consommateur d'espace

Une économie diversifiée avec un potentiel foncier permettant son développement.

Corridor écologique de qualité à préserver

Créhange

Le PADD

Créhange



Elaboration du P.L.U.

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

1 affirmer la vocation économique de la commune

Favoriser une économie de proximité, une mixité d'occupation des sols, avancer la zone artisanale comme un site majeur du développement économique du DUF, développer l'activité touristique sportive et de loisir, développer le numérique, pérenniser l'exploitation minière de l'anhydrite

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

Prévision démographique à +5% d'ici à 2025 soit 4300 habitants, phasage des zones à urbaniser.

3 Promouvoir un urbanisme durable

Zones d'extension en liaisons directes avec l'enveloppe urbaine actuelle, préserver le patrimoine architectural, adapter le parc actuel à la demande, persévérer dans la diversification des formes d'habitat, renouer avec un développement urbain cohérent,

4 Favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Habitat diversifié, logements conventionnés

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

Préservation du patrimoine architectural et de l'identité minière de la commune, préserver le quartier du Petit Vésinet, travailler sur une réglementation adaptée.

6 Prendre en compte les risques et les nuisances répertoriés sur la commune

PPRi, nuisances sonores, mouvements de terrain, lignes électriques...

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

Favoriser les cheminements doux, faciliter le stationnement des 2 roues...

8 Certaines entrées de ville à conforter au niveau de la qualité architecturale et paysagère. Faire de Créhange une ville accessible à tous.

Maintenir l'esthétisme remarquable des entrées de ville secondaires, travailler sur la mise en valeur des abords de la RD19

Axe 2 : Valoriser les paysages et protéger l'environnement

1 Préserver les fenêtres visuelles et les caractéristiques paysagères de Créhange.

Préserver les fenêtres visuelles et les caractéristiques paysagères de Créhange.

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

Travail sur la réglementation, repérage au titre de la loi Paysage, maintien de la trame bocagère...

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

Mise en valeur de la Nied, prise en compte du SDAGE et du SAGE.

4 Valoriser la filière agricole.

Dynamisation de l'activité, protection de la trame bocagère, ...

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

espaces de respiration, le maintien des coupures vertes, Diversifier la composition des haies et arbres, Préserver les boisements et les alignements d'arbres présents dans le tissu bâti

6 Préserver la Trame Verte et Bleue

Massifs forestiers, Nied, rus, zones humides associées

7 Préserver les réservoirs de biodiversité à forte valeur écologique

Espaces boisés avec feuillus : Le bois de Créhange

Coteaux boisés du carreau de mine (ZNIEFF de type I)

Le parc périurbain du Petit Vésinet

Cours d'eau : Nied Allemande, Ru Ellenbach...et leurs ripisylves

8 Veiller à la cohérence et l'intégrité des continuités naturelles

Corridors écologiques, zones tampons et de transition, nature ordinaire, assurer les continuités écologiques dans les OAP, ...

Scénario démographique retenu : 4300 habitants en 2025

	Valeur	Variation	Var.ann.
Population en 1990	3 854		
Population en 1999	3 890	+0,93%	+0,10%
Population en 2010	3 999	+2,80%	+0,28%
population en 2025	4 300	+7,53%	+0,45%
Variation annuelle moyenne depuis 1990			+0,19%

Stabilisation progressive du phénomène de desserrement entre 2010 et 2025

2.53 en 2009 = (3999 habitants/1577 résidences principales).

2,3 prévu en 2025 = 3999 / 2.3 = 1738.7

1739 – 1577 (résidences principales en 2009) = 161.7

Arrivée d'une nouvelle population

4 300 population 2025 – 3 999 population 2009 = 301 (population sans double compte)

300 / 2,3 = 130 logements

Logements vacants

1577 (RP 2009) + 162 (desserrement) + 130 (NA) - 0 (RS) = 1869.

1869 / 0,94 = 1988 logements

1988 x 0,06 = 119 logements

119 – 69 (logements vacants 2009) = 50 logements

HYPOTHÈSE À 2.3 PERSONNES PAR MÉNAGE	
162	Desserrement
130	Nouveaux arrivants
50	Logements vacants
0	Résidences Secondaires
342	TOTAL

Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

Les calculs se basent sur 40% de pavillonnaires 50% de semi collectif et 10% de collectifs

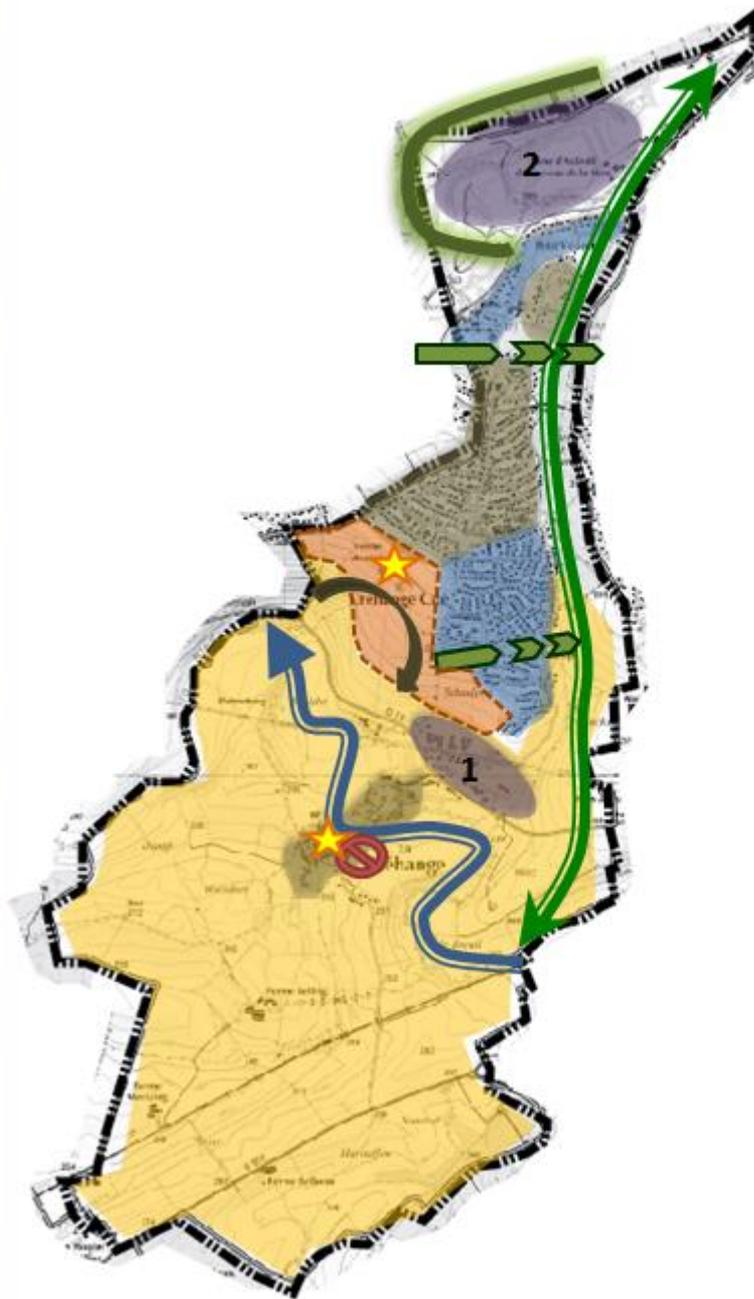
Selon nos hypothèses, réalisation de 342 logements, soit 137 logements pavillonnaires 171 logements semi-collectif et 34 logements collectifs.

$$34 * 100 \text{ m}^2 = 3\,400 \text{ m}^2$$

$$171 * 350 \text{ m}^2 = 59\,850 \text{ m}^2$$

$$137 * 1000 \text{ m}^2 = 137\,000 \text{ m}^2$$

Soit une moyenne de 200 250 m² soit 20 hectares



PROJET URBAIN

-  Prendre en compte l'identité architecturale du tissu urbain ancien
-  Tissu urbain à densifier
-  Secteur d'extension prévu: offrir une diversité de l'habitat
-  Activités économiques à pérenniser:
1 = développement de la zone Faulquemont Créhange
2 = diversification des activités de l'ancien carreau de mine
-  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