

REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

#Petites villes de demain | mai 2023

En signant en 2021 une convention Petites villes de demain, Creutzwald s'est engagée dans un projet de redynamisation de son centre-ville. Depuis, elle travaille aux côtés de l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (AGURAM), qui accompagne la mise en œuvre du dispositif.

Avec la réalisation d'études thématiques approfondies, l'AGURAM a construit un diagnostic transversal. Ayant marqué la phase initiale du projet, le diagnostic a été enrichi à l'occasion de plusieurs comités thématiques grâce aux retours des différents partenaires, acteurs et usagers du territoire. Ainsi, il a permis à la collectivité d'identifier et de hiérarchiser les enjeux et problématiques auxquels le centre-ville est aujourd'hui confronté.

LES OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE :

- ◇ définir un socle commun de connaissances du territoire ;
- ◇ cibler les attentes et les enjeux de la collectivité grâce aux échanges animés par l'agence ;
- ◇ valider un plan d'action pour la période 2021-2026 ;
- ◇ suivre les premières actions lancées par la collectivité en 2021-2023 en vue de les repositionner dans une stratégie globale plus cohérente ;
- ◇ anticiper les évolutions potentielles du plan d'action dans le temps.

Sur la base de ce diagnostic territorial et des premières pistes de réflexion engagées par la collectivité et l'agence, les représentants locaux ont validé un programme d'opérations à mener à court, moyen et long termes. Ces différentes réflexions et projets d'action constituent le plan guide nécessaire à la redynamisation du centre-ville de Creutzwald dans les années à venir.



LES 4 GRANDS AXES DU PLAN D'ACTION :

01

L'HABITAT & LE FONCIER



Engager une remise à niveau général du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville

02

LE COMMERCE & L'ÉCONOMIE



Favoriser un développement économique et commercial plus équilibré

03

LA MOBILITÉ & LES CONNEXIONS



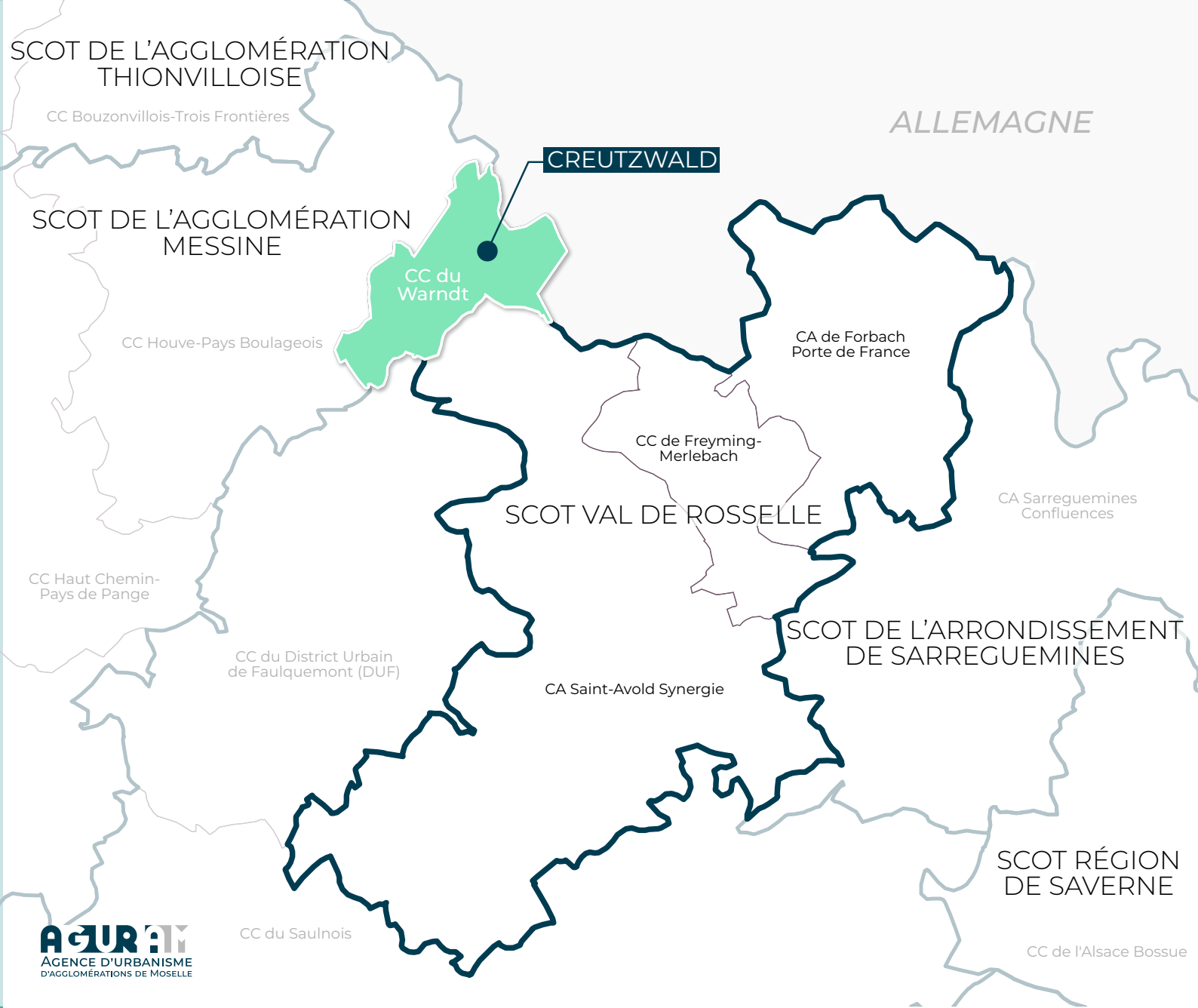
Repenser les mobilités : vers une meilleure accessibilité et des connexions aisées

04

L'ESPACE PUBLIC & LE CADRE DE VIE



Requalifier les espaces urbains et paysagers pour gagner en attractivité et répondre aux enjeux environnementaux



L'HABITAT & LE FONCIER

CONTEXTE ET CHIFFRES CLÉS

- ◇ une baisse de **14,4 %** de la population (1999-2018) ;
- ◇ **13 070** habitants (2018) ;
- ◇ un indice de vieillissement de **1,2** en hausse constante ;
- ◇ **57,1 %** des ménages installés depuis plus de 10 ans, héritage de l'épopée houillère ;
- ◇ **18 920 €** de revenu médian ;
- ◇ **55 %** de logements datent d'avant 1971, correspondant au parc minier ;
- ◇ **11,6 %** de vacance au centre-ville et **9,1 %** à l'échelle de la commune ;
- ◇ une baisse de **3 %** des résidences principales en 10 ans, au profit du parc vacant ;
- ◇ une offre de logements sociaux très faible qui ne répond pas à la demande, en particulier sur les petites typologies (T1, T2 et T3).

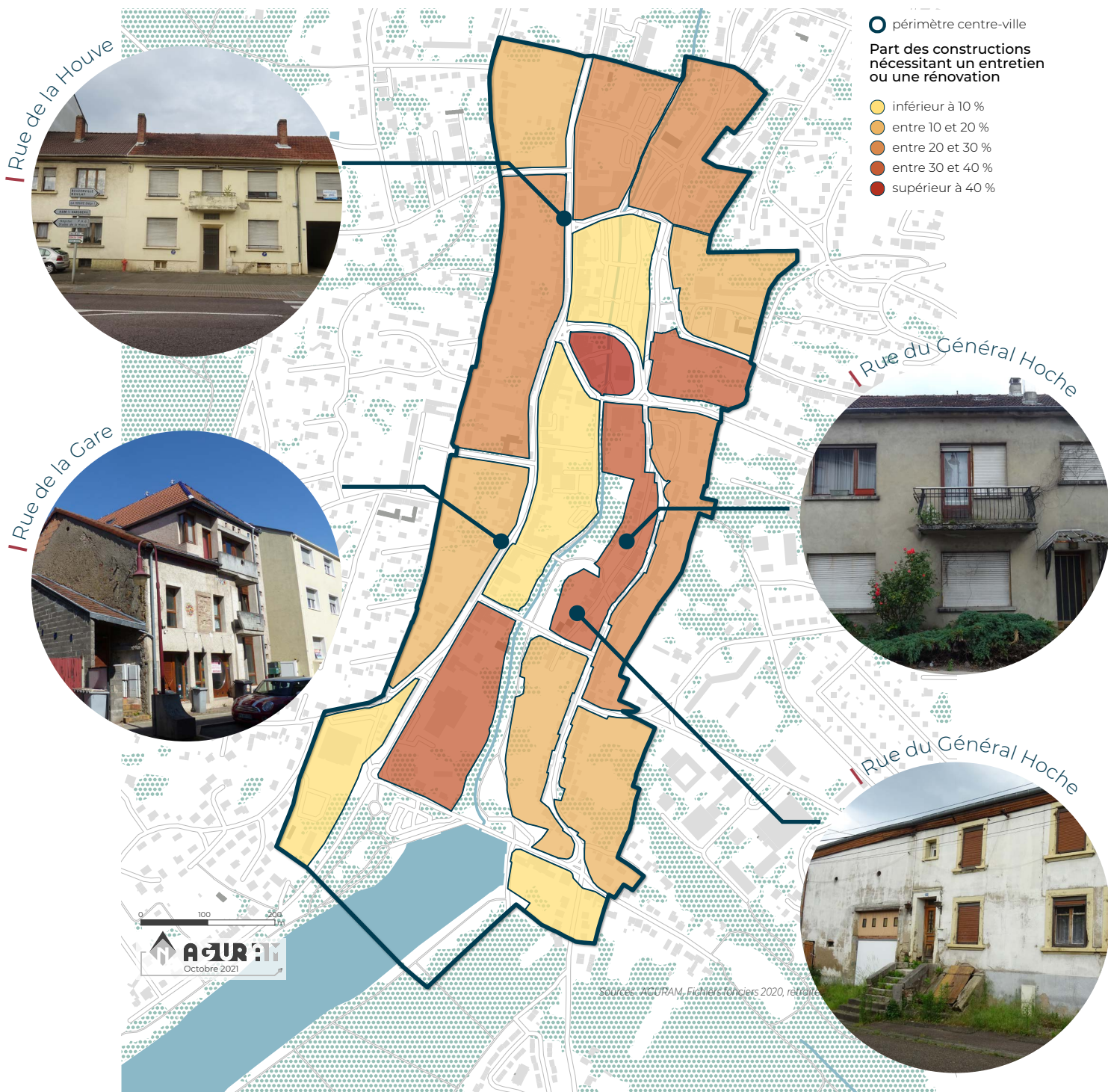
ANALYSE STRATÉGIQUE

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">un nombre important d'actifs	<ul style="list-style-type: none">une population modeste et vieillissante	<ul style="list-style-type: none">des opportunités foncières	<ul style="list-style-type: none">une baisse de la population
<ul style="list-style-type: none">une vacance plus faible que dans les territoires voisins	<ul style="list-style-type: none">un parc peu adapté aux familles et seniors	<ul style="list-style-type: none">une réserve de logements vacants à réinvestir	<ul style="list-style-type: none">l'absence de réponses face aux besoins en logements
<ul style="list-style-type: none">du foncier préempté	<ul style="list-style-type: none">un manque en petites typologies	<ul style="list-style-type: none">des outils pour améliorer l'habitat à conforter	<ul style="list-style-type: none">une amplification de la dégradation du bâti
<ul style="list-style-type: none">des projets en cours (Warndt Park)	<ul style="list-style-type: none">un bâti ancien dégradé		

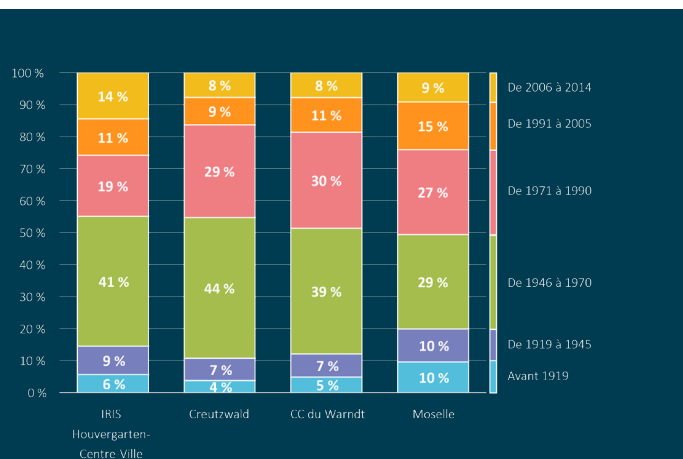
PISTES D'ACTION

- ◇ trouver une cohérence avec les différentes politiques territoriales (PLUi, PLUi-H) ;
- ◇ définir une échelle d'intervention et des actions générales pour la réhabilitation du parc dégradé et vacant en amont d'un appel d'offre d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU (OPAH) ;
- ◇ réinvestir le projet de PLH pour guider les programmes des futures opérations de logements afin de prendre en compte les besoins spécifiques des habitants (seniors, jeunes ménages, etc.) ;
- ◇ travailler sur le réaménagement des secteurs à enjeu, en misant sur la préemption du foncier (ilot mairie).

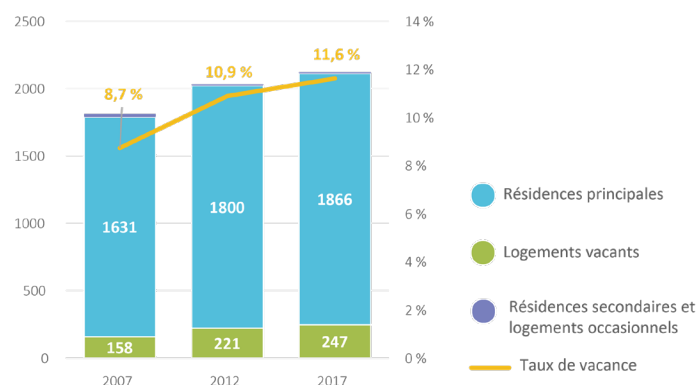
L'IDENTIFICATION D'ÎLOTS D'INTERVENTION PRIORITAIRES



Un bâti ancien



Une hausse de la vacance



L'ÉCONOMIE & LE COMMERCE

CONTEXTE ET CHIFFRES CLÉS

- ◇ 9 emplois sur 10 de la C.C du Warndt se trouvent à Creutzwald ;
- ◇ une hausse du nombre d'actifs quittant le territoire pour travailler en Allemagne ;
- ◇ 1 personne sur 2 en situation d'inactivité ;
- ◇ une situation entre 2 pôles commerciaux majeurs : la Moselle-est et l'Allemagne ;
- ◇ une densité commerciale très élevée de 2 277 m²/1 000 habitants (contre 1 383 m²/1 000 habitants en Moselle) ;
- ◇ une concentration des emplois dans le parc d'activités sud ;
- ◇ un poids commercial périphérique de 85 % ;
- ◇ le centre-ville : 100 locaux commerciaux, 28 % de vacance commerciale et 43 locaux fermés ;
- ◇ 37 % des cellules commerciales dédiées aux services ;
- ◇ une continuité commerciale nord-sud, le long de la rue de la Houve et de la Gare.

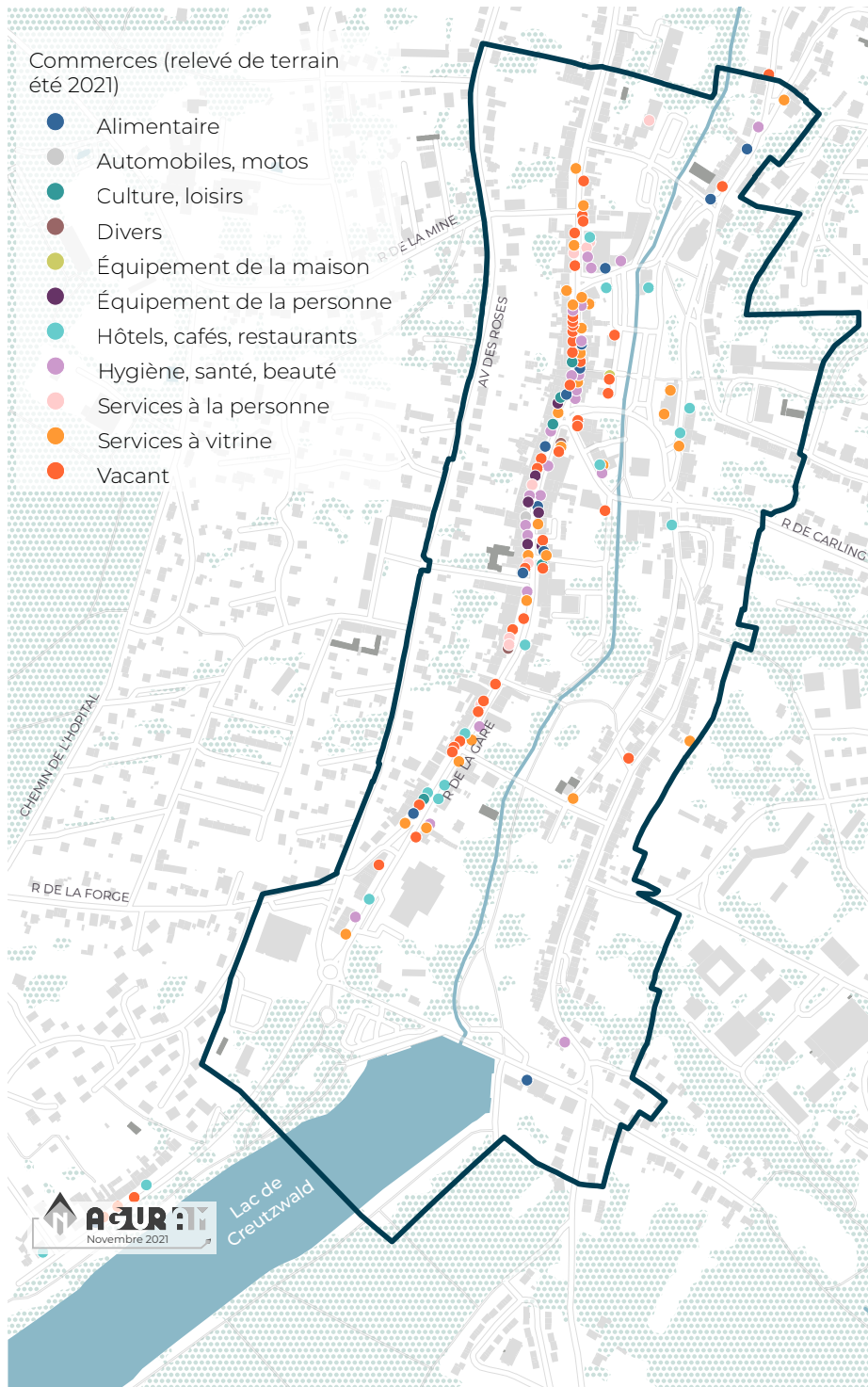
ANALYSE STRATÉGIQUE

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>un territoire situé entre la Moselle-est et l'Allemagne</p> <ul style="list-style-type: none">● le pôle d'emplois et de commerces de la CCW● des zones d'activités proches du centre-ville● une offre d'équipements diversifiée et un linéaire commercial● la tenue de deux marchés dans le centre-ville	<p>un faible nombre de grandes enseignes</p> <ul style="list-style-type: none">● des cellules principalement dédiées aux services● un taux de vacance commerciale important● un linéaire commercial peu propice à la chalandise● des terrasses peu mises en valeur	<p>la possibilité de réemployer les cellules vides pour diversifier l'offre</p> <ul style="list-style-type: none">● une requalification possible du linéaire commerçant pour favoriser la déambulation● des élus et commerçants enclins au changement	<p>une zone d'activités sud qui polarise les emplois et l'offre commerciale</p> <ul style="list-style-type: none">● la forte concurrence commerciale de la Moselle-est● la dépendance aux apports extérieurs● une hausse du nombre d'actifs quittant le territoire pour travailler

PISTES D'ACTIONS

- ◇ s'occuper des locaux vacants prioritaires par la vitrophanie et l'occupation temporaire des vitrines ;
- ◇ inscrire l'offre commerciale dans les nouveaux modes de consommation et s'adapter à la clientèle ;
- ◇ aménager le parcours chaland ;
- ◇ créer une signature visuelle du cœur de ville avec la mise en place d'une charte aux terrasses, aux devantures et aux vitrines ;
- ◇ faciliter l'intégration d'une offre manquante (équipement de la personne, culture, loisirs, bar et restauration d'extérieur, produits locaux, etc.) ;
- ◇ relocaliser les marchés dans le linéaire commercial.

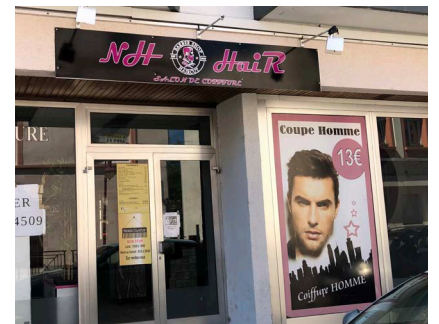
DES CELLULES PRINCIPALEMENT DÉDIÉES AUX SERVICES



| Cellule vacante – rue de la Houve



| Le marché : une offre complémentaire



| Cellule vacante – rue de la Houve



| Un enjeu d'harmonisation des devantures commerciales



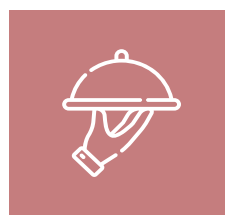
37 %

SERVICES



23 %

HYGIÈNE
SANTÉ
BEAUTÉ



17 %

RESTAURATION

LA MOBILITÉ & LES CONNEXIONS

CONTEXTE ET CHIFFRES CLÉS

- ◇ une organisation territoriale structurée autour d'un axe principal rassemblant 4 villes franco-allemandes (Überherrn, Creutzwald, Carling et Saint-Avold) ;
- ◇ des équipements et des commerces accessibles en moins de 15 minutes à pied ou à vélo ;
- ◇ une ville compacte propice aux modes actifs mais des voies peu favorables à l'accessibilité des piétons et des cyclistes ;
- ◇ un réseau viaire surdimensionné qui favorise et incite l'utilisation de la voiture dans l'hypercentre ;
- ◇ 821 places de stationnement public dont 62 % en parking de surface et 38 % en voirie ;
- ◇ une offre de stationnement qui dispose d'une capacité de réserve de 30 % ;
- ◇ une absence d'une véritable « politique de stationnement » dans le linéaire commercial.

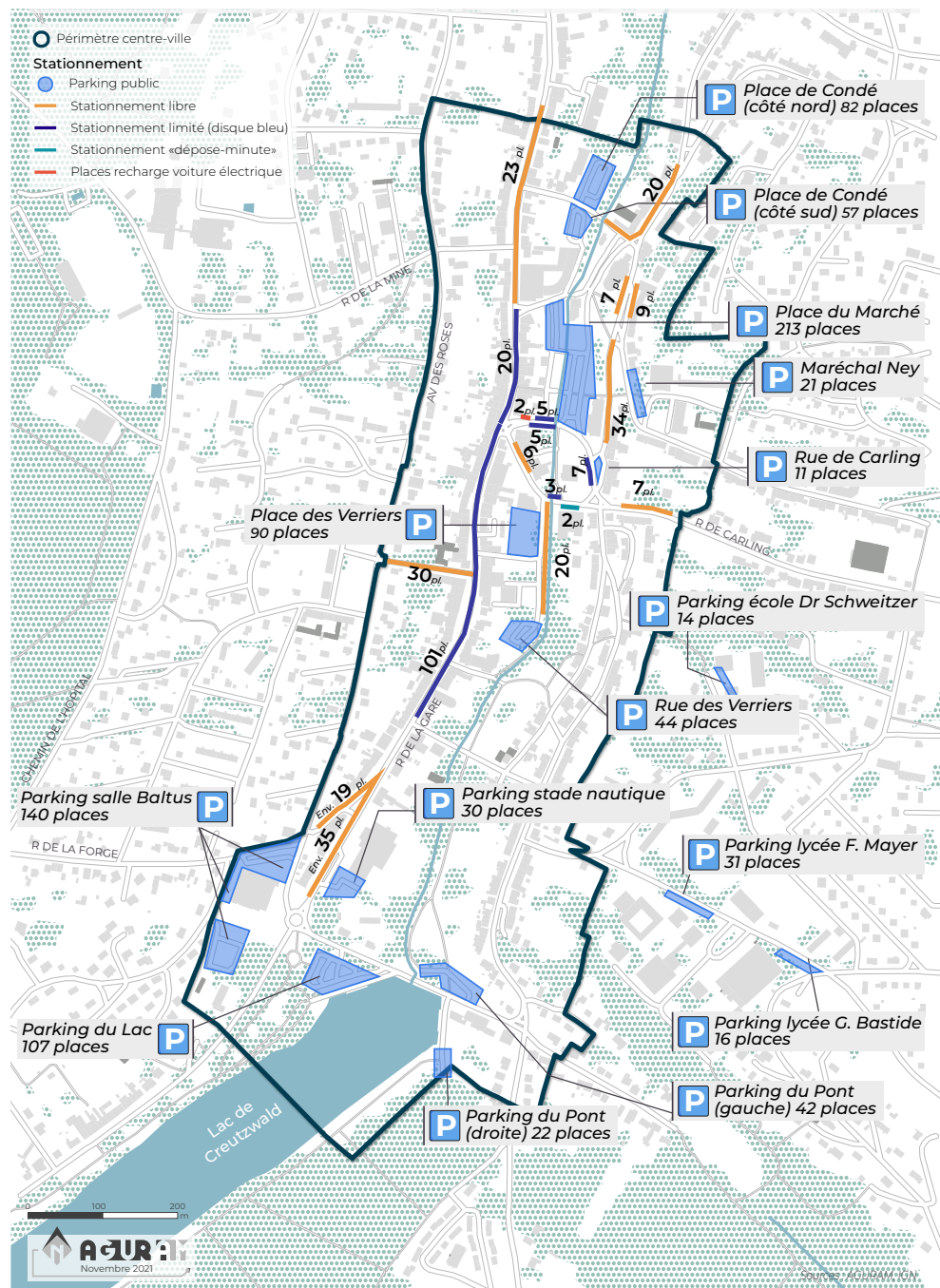
ANALYSE STRATÉGIQUE

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>une bonne accessibilité routière</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une offre de stationnement pléthorique dans le centre-ville</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une commune des courtes distances, propice aux déplacements actifs</p>	<p>un réseau surdimensionné et routier</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une politique de stationnement peu efficace</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une marchabilité peu performante limitant le parcours chaland</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une pratique du vélo quasi absente et peu sécuritaire</p>	<p>un centre-ville à taille humaine</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une réserve de capacité de l'offre de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>un équilibre à trouver entre les différents usages et modes de déplacement</p>	<p>une restructuration pour un meilleur partage modal nécessitant communication et adhésion de la population</p> <ul style="list-style-type: none">• <p>une accessibilité routière à maintenir pour les habitants ruraux et périurbains</p>

PISTES D' ACTIONS

- ◇ définir un phasage pour l'expérimentation temporaire et progressive de la piétonisation ;
- ◇ repenser à terme le plan de circulation du centre-ville (réorganisation des flux, etc.) ;
- ◇ repenser l'organisation générale du stationnement du centre-ville (réaménagement de la fonction et de la structure des parkings périphériques, signalisation, réglementation, etc.) ;
- ◇ assurer des continuités actives et sécurisées dans le centre-ville et le long de la Bisten ;
- ◇ développer le maillage du réseau pour modes actifs vers la périphérie de la ville ;
- ◇ travailler les « entrées » du centre-ville en requalifiant les axes et les espaces publics structurants dans une logique multimodale (rues, places, carrefours stratégiques).

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DIVERSIFIÉE



Un réseau viaire surdimensionné



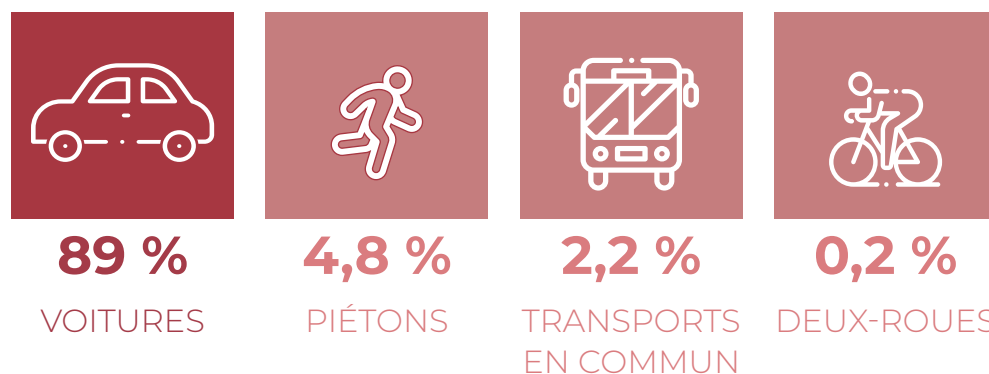
Des trottoirs encombrés pénalisant les piétons



Un réseau viaire surdimensionné



Des places occupées par la voiture



L'ENVIRONNEMENT & LE CADRE DE VIE

CONTEXTE

- ◇ une harmonie du tissu urbain cassée par la présence de pignons aveugles mal entretenus et de façades hétérogènes ou en mauvais état ;
- ◇ des limites floues entre espace public et espace privé dans les rues de la Houve et de la Gare ;
- ◇ des espaces verts limités, voire absents, des rues principales ;
- ◇ des places publiques très minérales grandement dédiées au stationnement ;
- ◇ une absence de lieu de sociabilité et de repos au centre-ville ;
- ◇ des venelles traitées à l'économie et non mises en valeur ;
- ◇ un manque de relations entre le centre-ville et les espaces verts périphériques ;
- ◇ une ceinture végétale communale constituée de boisements peu valorisés ;
- ◇ une biodiversité très inégale le long de la Bisten ;
- ◇ le lac de Creutzwald comme marqueur identitaire et support d'attractivité du territoire.

ANALYSE STRATÉGIQUE

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>des espaces boisés qui ceinturent la ville</p> <p>●</p> <p>le lac de Creutzwald : marqueur du territoire et support de promotion</p> <p>●</p> <p>des axes paysagers et structurants qui traversent le centre-ville</p>	<p>des espaces publics très minéraux qui ne répondent pas aux enjeux du réchauffement climatique</p> <p>●</p> <p>des espaces verts peu aménagés et avec une faible qualité paysagère</p> <p>●</p> <p>des venelles non mises en valeur</p> <p>●</p> <p>un manque d'homogénéité du tissu urbain</p>	<p>la coulée verte présente un véritable potentiel d'aménagement</p> <p>●</p> <p>des connexions à consolider entre le centre-ville et les espaces verts périphériques</p>	<p>la problématique de remontée de nappe</p>

PISTES D' ACTIONS

- ◇ retravailler l'esthétique et la fonctionnalité des séquences urbaines dégradées pour améliorer la qualité des fronts urbains ;
- ◇ faciliter la lecture des parcours piétonniers par la mise en valeur des venelles ;
- ◇ proposer des espaces de respiration et généraliser la création d'espaces de rencontre devant les équipements publics ;
- ◇ requalifier les espaces publics structurants (places, parkings, rues principales) dans une logique écologique de renaturation du centre-ville (désimperméabilisation des parkings, diversification des essences et des strates végétales, intégration de l'eau, etc.) ;
- ◇ végétaliser les pieds d'immeubles par la création de « jardinets » sur l'axe rue de la Houve/rue de la Gare ;
- ◇ réaliser une étude faisabilité sur la renaturation de la Bisten.

LE PLAN D'EAU : UN AMÉNAGEMENT EXEMPLAIRE



Des cicatrices urbaines qui ponctuent le centre-ville









Une partie de la Bisten très artificialisée







Une coulée verte à valoriser


Carte de synthèse des enjeux urbains


-  un besoin de remise à niveau général de la rue Nassau et de la rue Général Hoche
-  une réflexion d'aménagement d'ensemble à mener sur l'axe mairie - médiathèque
-  une identité à recréer sur les rues de la Houve et de la Gare, comme levier de requalification de l'artère commerçante


-  un espace résidentiel à conforter
-  un coeur commerçant à recentrer et à redynamiser
-  une séquence intermédiaire à valoriser entre le coeur de ville et le lac

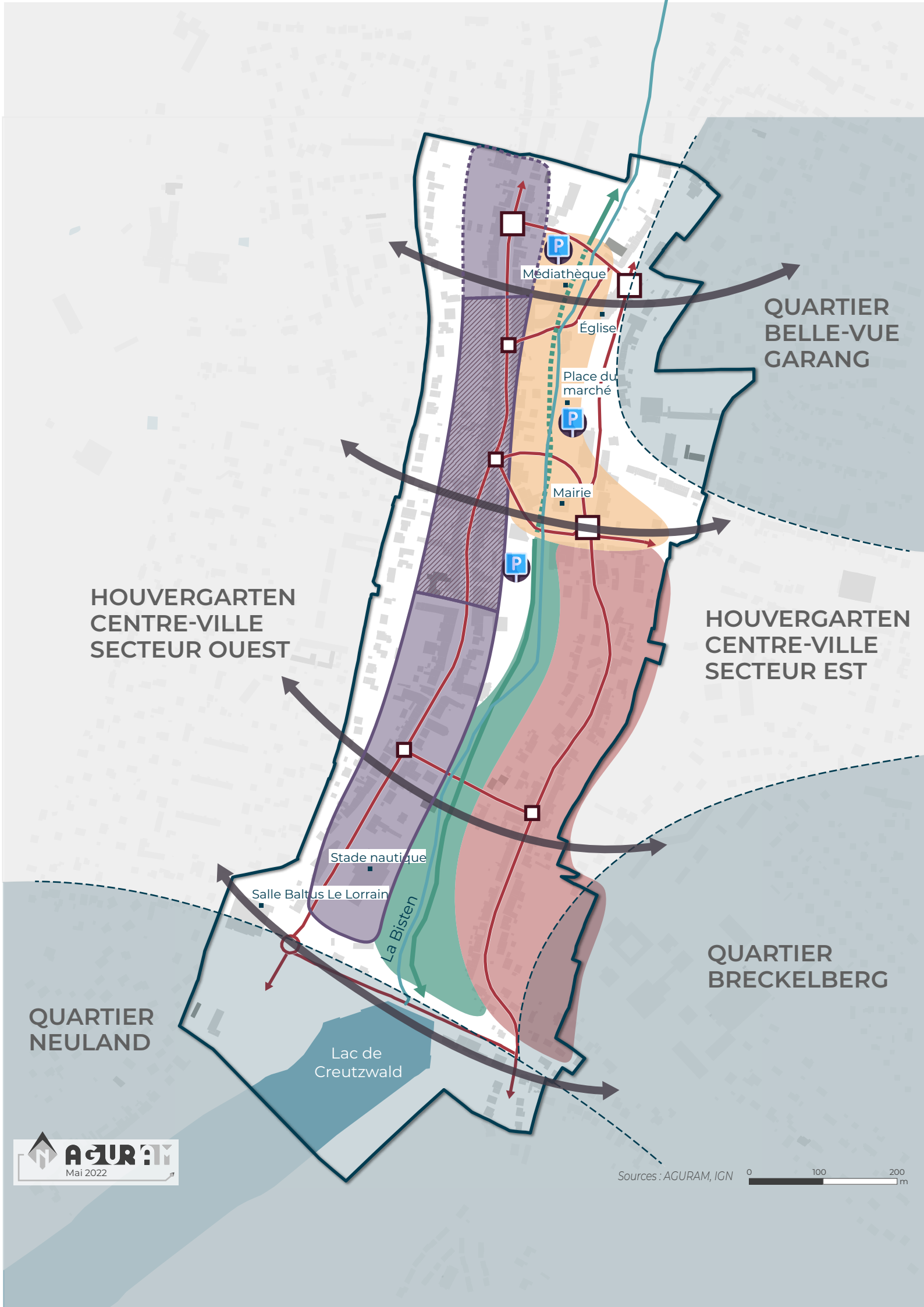
-  un besoin de conforter et de prolonger la coulée verte de la Bisten dans le centre-ville
-  une continuité modes actifs à poursuivre le long de la Bisten
-  un plan de circulation sur les axes structurants à repenser

-  des coupures interquartiers à atténuer

-  des carrefours stratégiques à reconfigurer

-  des entrées de centre-ville à valoriser

-  un réseau de places et de parkings à conforter et à réaménager en cohérence avec l'évolution du plan de circulation



HOUVERGARTEN
CENTRE-VILLE
SECTEUR OUEST

QUARTIER
BELLE-VUE
GARANG

HOUVERGARTEN
CENTRE-VILLE
SECTEUR EST

QUARTIER
BRECKELBERG

QUARTIER
NEULAND

Lac de
Creutzwald

Stade nautique

Salle Baltus Le Lorrain

La Bisten

Médiathèque

Église

Place du
marché

Mairie

PAROLES DE TERRAIN

Ces citations sont extraites des différentes réunions auxquelles ont participé élus, techniciens, partenaires, commerçants et acteurs de la ville.

Avec la mise en place d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU, la commune se doterait d'un outil efficace pour cibler les actions sur la vacance, la rénovation de l'habitat dégradé et l'isolation thermique du bâti ancien.

Un travail de reconversion des grands logements vacants est à envisager pour permettre la création de petites typologies et répondre à un manque.



Il faut questionner la possibilité de redéfinir l'emplacement du marché pour le ramener dans le cœur de ville dans le but de repenser le parcours chaland. Il y a un réel besoin de s'occuper des locaux vacants pour lutter contre l'image négative du centre-ville.

Aucune voie de circulation ne supporte plus de 1 000 véhicules/jour. Il y a donc une réelle remise en question du « ring » formé par les rues à sens unique.

Les évolutions sociétales tiennent peu compte des besoins des plus jeunes publics qui auraient besoin de pouvoir circuler autrement qu'en voiture.

Le manque de sécurité des espaces publics est la véritable cause du désamour des modes alternatifs au profit de la voiture individuelle.



Il y a un véritable intérêt à limiter les places publiques minérales dans un objectif de lutte contre les îlots de chaleur en centre-ville. Cette déminéralisation des places publiques présente aussi un véritable atout pour l'attractivité du centre-ville.

La remontée de la nappe est une problématique dont il faut tenir compte dans le cadre du dispositif Petites villes de demain, mais ne doit pas être un frein dans les aménagements à venir.



Les deux maîtres-mots sont : la concertation et l'expérimentation.

Il est impératif de fédérer un maximum de personnes autour du projet, car les habitants sont la clé de la réussite. La maison du projet est une idée à valoriser. Elle pourrait devenir un point d'ancrage où les habitants de Creutzwald pourraient se réunir autour d'un projet commun.

La maison du projet serait un excellent dispositif, car elle permettrait de valoriser les démarches et les actions menées par l'équipe municipale pour promouvoir la ville de demain et la redynamisation du centre-ville.

Désormais, l'enjeu est de coconstruire avec la collectivité un plan guide qui regroupera des actions hiérarchisées.

L'objectif est d'aboutir à un plan d'ensemble qui permettra d'asseoir la cohérence des politiques à mener, d'expérimenter et de mener une concertation auprès de la population.

Il faut donner une nouvelle identité à la ville de Creutzwald, surtout depuis la fermeture des mines. Cela conditionnera l'orientation des actions à mener.



Même si le dispositif s'adresse en priorité à la commune-centre sujette à adhésion, il faut viser à une synergie des actions menées avec l'ensemble de la Communauté de communes du Warndt, dans une logique de cohérence territoriale.

Le dispositif Petites villes de demain représente une opportunité pour articuler les différentes politiques publiques et pour renforcer les documents-cadres des différentes échelles de gouvernance (PLH, PLU(i), PDM, SDC, etc.).

-14,4 %



d'habitants
entre 1999 & 2018

13 070 habitants en 2018

11,6 %

de vacance résidentielle au centre-ville

9,1 %

à l'échelle de la commune

100



locaux commerciaux

28 %

de vacance commerciale



1

personne sur

2

en situation d'inactivité

821

places de stationnement public



une densité commerciale
très élevée de

2277 M²

pour 1 000 habitants

43



locaux fermés

des équipements et
des commerces accessibles en moins de

15 MINUTES

à pied ou à vélo



 Retrouvez toutes les publications de l'agence : www.aguram.org

   @agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Clément BONITEAU

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique

Crédit photographique : AGURAM

Sources : Insee

Date de parution : mai 2023

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE
27 place Saint-Thiébauld 57000 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org