



## RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ

### NOTE DE PRESENTATION

#### **Coordonnées du maître d'ouvrage :**

Commune d'ARGANCY, compétente en matière d'urbanisme.

Adresse : Mairie - 1, place Anne de Méjanès - 57 640 ARGANCY

#### **Objet de l'enquête publique :**

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

#### **Raisons pour lesquelles le projet de P.L.U. est soumis à enquête publique :**

Les procédures d'élaboration et de révision des plans Locaux d'Urbanisme sont soumises à enquête publique, conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme :

*"Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire." (article L.153-19 du CU)*

*"Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet." (article R.153-8 du CU)*

#### **Caractéristiques les plus importantes du projet d'élaboration du P.L.U. :**

Jusqu'au 27 mars 2017, le territoire de la commune d'ARGANCY était couvert par un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1980 et révisé une fois (en 1999). Le POS a été mis à jour et modifié à plusieurs reprises, la dernière modification datant de janvier 2014.

Le POS étant désormais caduc, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal, jusqu'à l'approbation et l'entrée en vigueur du PLU.

Suite à l'évolution de la commune et des villages, la municipalité d'ARGANCY a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme. Elle a donc pris la décision, en 2014, de réviser son document d'urbanisme afin d'appréhender au mieux le développement de la commune, notamment par une réflexion globale portant sur l'ensemble du territoire, l'organisation de l'espace, mais aussi au regard de plusieurs enjeux (démographiques, économiques, environnementaux et énergétiques, développement

raisonné du tissu urbain, qualité de l'urbanisation, du cadre de vie et du patrimoine bâti, ...), d'autant plus que le contexte local, les projets communaux et supra-communaux évoluent ont évolué.

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT de l'Agglomération Messine (dit SCoTAM) en vigueur.

La commune a donc souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de l'élaboration du projet communal, la municipalité a défini trois orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire :

### **Orientation n°1 : Assurer et accompagner une évolution modérée de la population**

Commune mosellane du canton du Pays Messin et de l'arrondissement de Metz, ARGANCY bénéficie de la proximité de l'agglomération messine (à 10 km). Elle fait partie de la Communauté de communes Rives de Moselle.

La commune profite d'une desserte par l'autoroute A.4 (Paris-Metz-Strasbourg) pour les déplacements vers et en provenance de Strasbourg et de Paris, mais aussi vers l'A.31, grâce à la présence d'un échangeur sur le territoire communal. La commune est aussi desservie par la R.D.1, un axe structurant qui relie Metz à Thionville en rive droite de la Moselle, et qui traverse le territoire d'ARGANCY du Nord au Sud.

La population communale est globalement en hausse depuis 40 ans, au fur et à mesure des extensions urbaines et de l'aménagement des lotissements. Néanmoins, le phénomène s'essouffle depuis la fin des années 2000, à cause d'un solde migratoire légèrement négatif. Ainsi, en 2013, la population communale était de 1338 habitants.

En parallèle, on assiste au phénomène de desserrement des ménages. Ainsi, la taille moyenne des ménages a diminué, passant notamment de 2,77 personnes/ménage en 1999 à 2,44 personnes/ménage en 2013.

Le nombre de logements a fortement augmenté, en particulier depuis la fin des années 1990, passant de 418 logements en 1999 à 579 logements en 2013. En 2013, le parc se compose majoritairement de résidences principales (94,6%) ; le taux de vacance est de 5,2%.

Les logements anciens (avant 1919) sont minoritaires : 14,9% du parc en 2013.

La commune vise une stabilisation de sa population : environ 1350 habitants à l'horizon 2032. Cet objectif doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants de manière à poursuivre le renouvellement de la population, tout en tenant compte de la tendance récente d'essoufflement de la croissance démographique sur la commune.

Face à cet objectif, les besoins en logements sont évalués pour les 15 prochaines années (logements à mettre ou à remettre sur le marché d'ici 2032) : les besoins sont estimés à 70 logements à produire à l'horizon 2032.

Dans le cadre de cette orientation générale du projet communal, plusieurs objectifs ont été définis :

- Renouvellement de la population ;
- Évolution démographique modérée (objectif de population : 1350 habitants en 2032 / besoins en logements : 70) ;
- Développer une politique de l'habitat.

## **Orientation n°2 : Organiser le développement raisonné des villages**

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs constats.

Avec l'augmentation de population, de nombreux logements ont été construits et les trois villages qui composent la commune, à savoir Argancy, Olgy et Rugy, se sont beaucoup développés : étirement au coup par coup le long d'axes existants et extension par le biais d'opérations d'aménagement groupé (lotissements) sur des terrains agricoles.

L'analyse de la consommation de l'espace sur les dix dernières années (2004-2016) fait apparaître que les espaces agricoles et naturels consommés par l'urbanisation (habitat, activités économiques) représentent environ 5,6 hectares (soit 0,47 ha/an). Il s'agit presque exclusivement d'extensions urbaines sur des terres agricoles (environ 4,9 ha, soit 0,41 ha/an).

Parmi les extensions réalisées, on compte 1,63 ha pour un lotissement à vocation habitat à Rugy (voirie comprise), et 3,26 ha pour une partie de la zone des Jonquières Sud.

On notera également que la commune a fait l'objet, il y a quelques années, d'une opération de recyclage foncier sur 2,8 ha, suite au traitement de deux friches industrielles situées au Sud d'Olgy. Une partie du site accueille désormais une zone d'habitat, l'autre n'ayant pas encore été urbanisée.

La commune souhaite permettre le renouvellement de sa population, qui vieillit, et accueillir de nouveaux habitants. Elle souhaite tendre vers les 1350 habitants d'ici 2032.

Pour cela, la commune a d'abord choisi de privilégier la densification des villages avec le comblement des dents creuses existantes, la rénovation du bâti ancien, et le traitement de friches (ancienne friche industrielle d'Olgy) ou de secteurs bâtis dégradés (centres anciens d'Argancy et d'Olgy).

En outre, la commune souhaite encadrer l'aménagement d'une vaste dent creuse située à Argancy (environ 1 ha de terrains occupés par une prairie), et ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à Rugy (zone d'extension sur environ 1,5 ha de terrains agricoles).

D'autre part, le projet communal tient compte de l'urbanisation des deux derniers terrains de la zone d'activités des Jonquières Sud (environ 2,2 ha).

Le projet de PLU est envisagé sur les 15 prochaines années, à l'horizon 2032. La consommation de l'espace projetée en situation d'extension de l'enveloppe urbaine (ou de la zone urbanisée concernant la zone d'activité) serait donc de l'ordre de 3,78 ha sur 15 ans, soit 0,25 ha/an.

Plus précisément, il s'agirait de 1,58 ha pour la zone d'extension à Rugy (soit 0,1 ha/an pour le développement de l'habitat), et 2,2 ha pour les deux terrains qui restent à construire dans la zone d'activités des Jonquières Sud (soit 0,15 ha/an pour le développement de l'activité économique).

Ainsi, la commune définit une réduction du rythme de la consommation de l'espace de l'ordre de 40% pour l'aménagement et la construction de terrains en extension urbaine.

Dans le cadre de cette orientation générale du projet communal, plusieurs objectifs ont été définis :

- Privilégier la densification des enveloppes urbaines ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Développement maîtrisé et organisé des villages.

Chacun de ces objectifs est décliné en objectifs détaillés.

### **Orientation n°3 : Conforter et encadrer l'attractivité de la commune**

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs constats.

Composée des villages d'Argancy, Olgy et Rugy, la commune est dotée d'équipements et de services publics cohérents avec la taille et la vocation principalement résidentielle des villages : mairie et mairie annexe, groupe scolaire, accueil périscolaire, salle des fêtes, maison des associations, équipements sportifs et de loisirs, aires de jeux, équipements techniques (station d'épuration, ...). La plupart de ces équipements sont regroupés dans une zone centrale, entre les villages d'Argancy et Olgy.

En outre, ARGANCY compte plusieurs associations dynamiques (sports, loisirs).

Ces dernières années, la commune a mené des projets de renforcement et d'amélioration des équipements publics (construction d'une bibliothèque municipale et d'un complexe salle multi-activités/boulodrome couvert). De plus, la commune est désormais bien desservie en communications numériques (fibre).

Le parc de logements est varié. Les logements les plus anciens sont minoritaires et se situent dans le centre de chaque village. Une majorité de résidences principales datent des années 1950 à 1980. Puis les villages ont connu un important développement urbain dans les décennies 1990 et 2000, avec la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement. Ainsi, près de 32% des logements sont récents voire très récents (moins de 25 ans).

La commune dispose d'un petit patrimoine local qu'elle veut préserver, principalement composé de calvaires, d'une église, d'un ancien couvent et d'une chapelle. Plusieurs façades remarquables ont également été identifiées.

On recense par ailleurs plusieurs cheminements piétons dans les villages et des voies vertes sur le territoire, à mettre en valeur et à développer.

Le diagnostic a permis de dégager d'autres constats.

Le territoire communal accueille, dans sa partie Nord, une zone d'activités d'intérêt communautaire (activités industrielles et artisanales) : la zone des Jonquières (située à cheval sur ARGANCY et Ennery) et son extension, la zone des Jonquières Sud.

Mais le tissu économique d'ARGANCY se compose également de quelques artisans, petites entreprises, commerces et services de proximité (boulangerie, restaurants, médecins, ...) répartis dans les trois villages.

La commune compte aussi six exploitations agricoles (polyculture et polyélevage), situées dans les villages ou à proximité immédiate. L'une d'elles est un centre équestre.

Enfin, une base nautique est implantée à Olgy.

Enfin, plusieurs constats se dégagent du diagnostic environnemental.

Le territoire communal s'inscrit dans la région naturelle de la vallée de la Moselle. Le relief y est peu marqué, et orienté Ouest-Est.

À l'Ouest, le ban est structuré par la Moselle, qui s'écoule vers le Nord, et par de nombreux étangs, issus d'anciennes gravières. Plusieurs affluents de la Moselle traversent le territoire, notamment dans sa partie Est, principalement agricole.

La commune est soumise à des risques inondations, inscrits un Plan de Prévention des Risques naturels "inondations", qui impactent toute la partie Ouest du territoire.

La commune comporte plusieurs milieux naturels remarquables, inscrits en ZNIEFF de type 1 et en Espaces Naturels Sensibles : le site "Bois de Champion, Bois de Bouchet et Bois Saint-Jean" situé au Nord-Est du ban (ZNIEFF et ENS), et le site des "Étangs et anciennes gravières à Argancy et Woippy" (ZNIEFF), dont une petite partie est identifiée comme ENS ("Gravières d'Argancy").

Quant aux réservoirs de biodiversité, il s'agit des boisements au Nord-Est et du site des étangs et anciennes gravières, qui constituent des ensembles écologiques. Les déplacements de la faune entre ces sites sont possibles grâce à un réseau d'éléments boisés (petits bois, ripisylve, haies, vergers, ...). Les infrastructures de

transport (A4, RD1), les zones urbanisées, et les secteurs de grandes cultures créent des obstacles aux déplacements des espèces.

Pour assurer son attractivité, la commune veut agir dans plusieurs domaines.

Tout d'abord, la commune souhaite poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants. La commune souhaite aussi permettre le maintien et le développement des différentes activités économiques existantes, ainsi que la finalisation de l'aménagement de la zone d'activités des Jonquières Sud, d'intérêt communautaire. Enfin, la commune a pour objectif de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et du paysage local : espaces boisés, haies, étangs, zones vertes et jardins dans les villages, ...

C'est pourquoi, dans le cadre de cette orientation générale du projet communal, deux axes d'intervention et plusieurs objectifs ont été définis :

**Axe 1 : Soutenir les forces économiques locales**

- Maintien et soutien du tissu économique existant (industries, artisans, commerces, services, exploitations agricoles, ...);
- Permettre un développement économique raisonné.

**Axe 2 : Préserver et améliorer les composantes du cadre de vie des habitants**

- En développant une politique d'amélioration de l'habitat ;
- En améliorant l'environnement et le paysage urbains ;
- En préservant le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Chacun de ces objectifs est décliné en objectifs détaillés.

### ***Rappel de la procédure de révision du projet de P.L.U. soumis à enquête publique :***

- 13 juin 2014 : Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU, et définissant les modalités de concertation avec la population
- 26 février 2016 : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 13 octobre 2016 : Réunion finale avec les personnes publiques associées, avant arrêt du PLU
- 24 février 2017 : Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation

### La concertation s'est déroulée de la façon suivante :

- La distribution d'un document d'information dans les boîtes aux lettres des habitants, le 08 juin 2016, et affichage de ce document sur les panneaux d'information à Argancy (mairie), Olgy (près des commerces) et Rugy (mairie annexe) ;
- La mise à disposition du public, en mairie, d'un registre pour consigner les observations ;
- La parution d'articles dans le bulletin municipal (bulletins n°77 d'octobre 2014, n°80 de juillet 2015, n°81 d'octobre 2015, n°82 de janvier 2016, n°83 d'avril 2016, et n°85 d'octobre 2016) ;
- La mise en ligne d'articles sur le site internet de la commune (14/06/2016, 22/07/2016) ;
- La parution d'articles dans la presse (Républicain Lorrain du 14/06/2016, du 01/07/2016) ;
- L'organisation d'une réunion publique sur le projet de P.L.U., le 29 juin 2016 à 18h à la salle des fêtes (présentation de la procédure, du projet de la commune et de sa traduction dans le P.L.U.) ;
- L'organisation d'une exposition publique en mairie, accessible aux heures d'ouverture de la mairie, de juin 2016 à février 2017 ;
- L'affichage des différentes délibérations de la procédure sur les panneaux d'information de la commune, et la publication des comptes rendus des réunions du conseil municipal sur le site internet de la commune.

### Le bilan de la concertation fait apparaître les remarques suivantes :

Plusieurs demandes ont été inscrites dans le cahier de concertation. Au final, on recense quatre doléances écrites.

Une demande concerne le classement en zone constructible de terrains situés en zone NDi au POS, au lieu-dit "Vignes de Pot" à Olgy. Or, ce secteur est identifié comme zone à préserver dans la trame verte et bleue du territoire. En outre, la commune prévoit suffisamment de terrains à bâtir pour les quinze prochaines années. La commune a donc décidé de ne pas donner suite à cette demande.

Une autre demande concerne la zone à urbaniser prévue à Rugy, notamment ses conditions d'aménagement. La commune ne souhaite pas revenir sur le projet, qui sera donc conservé en l'état dans le PLU.

Une demande concerne le classement de deux terrains en zone constructible autorisant de l'habitat, à Rugy ; ces terrains sont en partie classés en zone 1NAL au POS. La commune a décidé de ne pas donner suite à cette demande car les terrains ne sont pas desservis par une voie de dimension suffisante. En outre, la commune réfléchit à renforcer le pôle d'équipements communaux présent à proximité (aire de jeux, city-stade), ce qui justifie le classement de la zone en secteur Ne.

La dernière doléance émane d'un propriétaire souhaitant être informé des futures permanences du commissaire enquêteur dans le cadre de la prochaine enquête publique. Sa demande concernerait le classement en zone constructible de terrains classés en zone IINA au POS, à Rugy.

Lors de la réunion publique, à laquelle une cinquantaine de personnes participaient, plusieurs remarques et questions ont été abordées :

- le SCoT de l'Agglomération Messine et son périmètre ;
- le projet d'aménagement du carrefour sur la R.D.1, à l'entrée Sud d'Olgy, souhaité par la commune ;
- la consultation de documents du PLU en cours d'élaboration (documents disponibles en mairie, diaporama de la réunion sur le site internet de la commune) ;
- des demandes individuelles de terrains constructibles.

Les demandes exprimées ont été examinées par la commune et certaines ont été prises en compte dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause la structure globale et l'économie générale du projet communal présenté, ni les grandes orientations du PADD.