



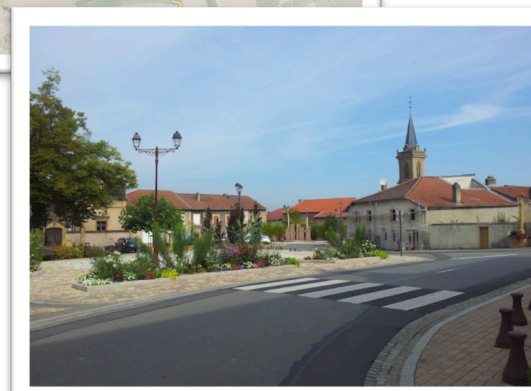
PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal d'ARGANCY en date du 26 janvier 2018

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Jean-Paul VETZEL



A - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	2
<hr/>	
B - LE CONTEXTE LOCAL	3
<hr/>	
C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.	4
ORIENTATION N°1 : ASSURER ET ACCOMPAGNER UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DE LA POPULATION	5
ORIENTATION N°2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DES VILLAGES	8
ORIENTATION N°3 : CONFORTER ET ENCADRER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE	12

A - DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle 2) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le PADD définit :

"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**"

(cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme)

Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme d'ARGANCY.

À ce titre, les **orientations générales du PADD** ont fait l'objet d'un **débat au sein du Conseil municipal** (réunion du 26 février 2016).

La politique communale se décline en "grandes orientations", desquelles découlent des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre dans le PLU.

Le PADD fait également référence à la notion de "développement durable". Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement, loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution, ...), et de l'environnement urbain et naturel.

Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.

Le PADD devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune d'ARGANCY, ainsi que les projets prévus.

B - LE CONTEXTE LOCAL

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

La municipalité d'ARGANCY a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme. Elle a donc pris la décision 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.

En outre, la commune souhaite également disposer d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT de l'Agglomération Messine (dit SCoTAM), approuvé le 20 novembre 2014.

Elle souhaite donc **se doter d'un Plan Local d'Urbanisme** (PLU), conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Ainsi, par délibération du 13 juin 2014, le Conseil Municipal d'ARGANCY a donc décidé de prescrire **la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme** sur l'ensemble du territoire communal, conformément au Code de l'Urbanisme.

Cette délibération précise également les **modalités de concertation avec la population**.

Les raisons qui ont motivé la révision du POS en PLU s'accompagnent :

- de la volonté **d'associer la population** à la réflexion sur le PLU, sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- de la prise en compte des **diverses contraintes qui affectent le territoire communal** (plan de prévention des risques, servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles, ...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

C - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

La commune d'ARGANCY bénéficie d'une situation privilégiée aux portes de l'agglomération messine et au bord du sillon mosellan.

Ses habitants profitent ainsi de la proximité des pôles d'emploi, des administrations, d'activités économiques diverses, de commerces et services variés, ...

ARGANCY fait partie d'un secteur recherché, soumis à de fortes demandes en logements, car proche de la ville et bien desservi en voies de communication (A.4, R.D.1, voies vertes, aire de covoiturage).

En outre, la commune offre un cadre de vie agréable (nombreux équipements publics, quelques commerces et services de proximité, voies vertes, ...).

Sur la base du diagnostic réalisé sur la commune d'ARGANCY dans le cadre du PLU, des enjeux et des objectifs principaux en termes d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis, et un projet a été élaboré.

L'enjeu du PLU est de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser ses objectifs.

La commune a donc défini **trois orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire, qui forment le PADD :

- **Orientation n°1** : Assurer et accompagner une évolution modérée de la population
- **Orientation n°2** : Organiser le développement raisonné des villages
- **Orientation n°3** : Conforter et encadrer l'attractivité de la commune

Les **grandes orientations du projet communal** sont déclinées dans les tableaux ci-après sous forme d'objectifs et de moyens.

Cette démarche permet d'orienter l'élaboration du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et écrit).

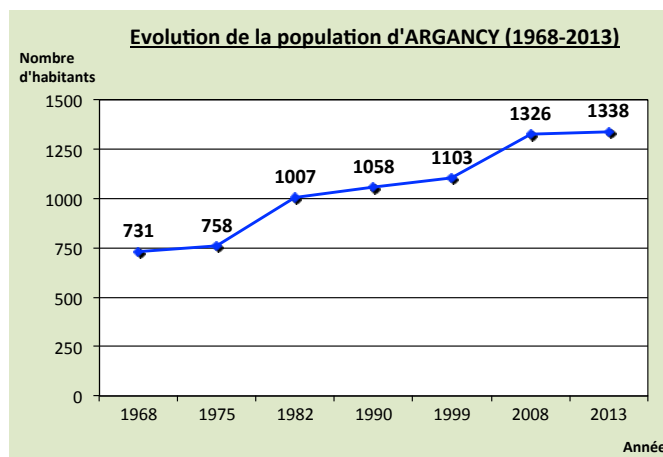
Les orientations générales du PADD d'ARGANCY font également l'objet d'une représentation schématique (*cf. cartes ci-après*).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1 :

ASSURER ET ACCOMPAGNER UNE ÉVOLUTION MODÉRÉE DE LA POPULATION

Constats :

Depuis près de quarante ans, la commune d'ARGANCY connaît une croissance démographique générale. Néanmoins, le phénomène s'essouffle depuis la fin des années 2000, à cause d'un solde migratoire légèrement négatif. En 2013, la population communale était de 1338 habitants.



En parallèle, on a assisté à ARGANCY, comme dans de nombreuses communes françaises, au phénomène de desserrement des ménages. Ainsi, la taille moyenne des ménages a diminué, passant notamment de 2,77 personnes/ménage en 1999 à 2,6 personnes/ménage en 2008, et à 2,44 personnes/ménage en 2013.

De plus, 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 de 94,6% de résidences principales (548), de 0,2% de résidences secondaires (1 logement) et de 5,2% de logements vacants (30 logements).

Les logements anciens (avant 1919) sont minoritaires (73 résidences principales) : ils représentent 14,9% du parc en 2013.

Enjeux & objectifs :

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)**.

Ces besoins tiennent compte de plusieurs phénomènes¹ : l'évolution de la taille des ménages (poursuite du desserrement des ménages), l'accueil de nouveaux habitants, le renouvellement

¹ La méthode de calcul s'appuie sur les consignes données par le SCoTAM, à savoir : des hypothèses (pour les phénomènes de desserrement des ménages et de renouvellement du parc), mais aussi des objectifs exposés par le SCoT opposable (vacance)

du parc de logements, le maintien d'un taux de vacance acceptable et le maintien d'un faible taux de résidences secondaires.

Dans un premier temps, **l'évolution prévisible de la taille des ménages** a été évaluée sur la tendance observée entre 1999 et 2013, à savoir -0,33 en 14 ans. On pourrait estimer que la taille moyenne des ménages à ARGANCY passe donc de 2,44 habitants/ménage en 2013 à environ 2,11 habitants/ménage en 2032.

Néanmoins, il faut tenir compte du fait que le rythme de la décohabitation a tendance à s'essouffler, et devrait se réduire sur les prochaines années (*cf. estimations de l'Insee reportées dans le SCoTAM*) ; ainsi, la taille moyenne des ménages prévue à l'horizon 2032 sur le SCoTAM est de 2,12 personnes/ménage.

À ARGANCY, on peut estimer que la taille moyenne des ménages serait de l'ordre de 2,2 habitants/ménage en 2032. Ainsi, à population égale, les besoins en logements en 2032 seraient supérieurs à ceux de 2013.

De plus, pour atteindre son objectif de 1350 habitants en 2032, la commune devra **accueillir une douzaine de nouveaux habitants** par rapport aux données de 2013.

En outre, le renouvellement du parc de logements consiste à tenir compte des logements qui disparaissent du fait des démolitions, des transformations de logements ou des changements d'usages. Ces évolutions touchent particulièrement le parc de logements anciens, plus vétuste et moins en adéquation avec les besoins actuels. Pour **pallier ces disparitions, il faut produire de nouveaux logements**. On estime ces besoins sur la base de l'hypothèse inscrite dans le SCoTAM, à savoir un taux de renouvellement du parc immobilier ancien de 0,3% par an.

Par ailleurs, afin d'assurer la fluidité de son parc de logements, la commune doit avoir un taux de vacance utile et acceptable. Avec 5,2% de logements vacants en 2013, la commune d'ARGANCY répond largement aux objectifs du SCoTAM qui impose aux communes de lutter contre la vacance si le taux est supérieur à 7%. La commune d'ARGANCY souhaite donc maintenir ce taux de vacance à 5% à l'horizon 2032 (soit 32 logements vacants, 2 de plus qu'en 2013).

Enfin, la commune propose de maintenir un nombre restreint de résidences secondaires, correspondant à 0,2% du parc en 2032 comme en 2013 (soit environ 1 logement occasionnel).

Ainsi, les **besoins sont estimés à 70 logements à produire à l'horizon 2032**. Ils sont estimés de la manière suivante :

Nombre de logements à produire à l'horizon 2032 (15 ans)	
Desserrement des ménages (2,44 à 2,2 hab./ménage)	+ 60
Accueil d'une douzaine de nouveaux habitants d'ici 2032 = tendance au "maintien" de la population (obj. 1350 hab.)	+ 5
Renouvellement du parc	+ 3
Maintien d'un taux de vacance acceptable (5 %)	+ 2
Maintien du taux de résidences secondaires	0
Total	70 logements

Des **objectifs détaillés ont été définis** pour répondre à ces enjeux. Ils sont présentés dans le tableau suivant. Ils **rejoignent**, pour partie, **ceux définis pour les orientations n°2 et 3 du PADD**.

OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>Renouvellement de la population</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir des besoins en logements adaptés à l'objectif raisonné d'évolution démographique • Repérer les secteurs à densifier dans l'enveloppe urbaine 	<p>- En permettant et en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la densification du tissu urbain, en créant un zonage distinguant les centres anciens des extensions récentes des villages, chaque zone bénéficiant de règles particulières (zonage, règlement du PLU)</p> <p>- En créant au moins une zone à urbaniser délimitée dans l'espace (zonage) et maîtrisée dans le temps (phasage), dont l'urbanisation sera sous le contrôle de la commune (orientations d'aménagement et de programmation, règlement du PLU)</p>
<p>Évolution démographique modérée</p> <p><i>Objectif = 1350 habitants en 2032</i></p> <p><i>Besoins en logements = 70</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encadrer et soutenir la rénovation du bâti ancien, en priorité dans les secteurs repérés comme friches ou de bâti dégradé • Définir une zone d'extension à urbaniser (ou deux selon les besoins) 	<p>- En permettant la création de différents types de logements sans dénaturer les villages (locatif, propriété, petit collectif, habitat groupé, maison individuelle), pour accueillir jeunes, seniors, familles et couples... (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement)</p>
<p>Développer une politique de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter et aider à la rénovation du bâti ancien (en collaboration avec la Communauté de communes Rives de Moselle et les organismes concernés) • Encourager la mixité de l'habitat (petits collectifs ou habitat intermédiaire, habitat groupé, habitat individuel, locatif, accession à la propriété, ...) pour renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle • Lutter contre la vacance et la sous-occupation des logements, notamment dans le bâti ancien 	<p>- En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU)</p> <p>- Dans le règlement écrit : prescriptions et recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantation des constructions, volume, toiture, matériaux, ...)</p> <p>- En permettant la création de différents types de logements sans dénaturer les villages (locatif, propriété, petit collectif, habitat groupé, maison individuelle), pour accueillir jeunes, seniors, familles et couples... (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement)</p>

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2 :

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DES VILLAGES

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 Ruky, **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 des photos aériennes et du cadastre sur la commune d'ARGANCY (entre 2004 et 2016) indique une **consommation d'environ 5,6 ha de surfaces agricoles et naturelles** (soit 0,47 ha/an), dont **4,9 ha dans le cadre d'extensions urbaines sur des terres agricoles** (soit 0,41 ha/an).

Parmi les extensions réalisées, on compte 1,63 ha pour un lotissement à vocation habitat à Ruky (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.

Enjeux & objectifs :

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 ou de secteurs bâtis dégradés.

Le **potentiel de densification des zones urbaines** est identifié sur les **cartes ci-après**.

Il apparaît que la commune disposerait d'un potentiel de 3 ha de terrains urbanisables, soit un peu moins de 40 nouveaux logements (env. 13 logements/ha). Or, la commune n'a aucune maîtrise du foncier. On peut raisonnablement estimer qu'une partie des terrains ne sera pas cédée pour la construction de logements. On évalue à 40% le taux de rétention foncière, soit 1,2 ha. Le potentiel de densification est alors estimé à 1,8 ha, ce qui correspond à environ 20 à 25 nouveaux logements possibles.

En outre, quelques secteurs bâtis dégradés identifiés dans les centres anciens d'Argancy et d'Olgy sont susceptibles d'accueillir de nouveaux logements (non quantifié). De plus, quelques logements vacants peuvent être réoccupés (environ 3 logements, soit 10% des logements vacants).

La commune envisage également la possibilité de construire **quelques logements sur une partie de l'ancienne friche industrielle d'Olgy** (site actuellement occupé par des friches herbacées, représentant environ 50 ares de terrains directement desservis par la voirie et les réseaux existants).

Enfin, pour répondre à la totalité des besoins en logements calculés à l'horizon 2032, 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 Ruggy** (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 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 Ruggy, 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**.

OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>Privilégier la densification des enveloppes urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fixer un objectif raisonné d'évolution démographique et définir des besoins en logements adaptés à cet objectif • Repérer les secteurs à densifier dans l'enveloppe urbaine • Encadrer et soutenir la rénovation du bâti ancien, en priorité dans les secteurs repérés comme friches ou de bâti dégradé • Définir une zone d'extension à urbaniser (ou deux selon les besoins) • Lutter contre la vacance et la sous-occupation des logements, notamment dans le bâti ancien 	<p>- En permettant et en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la densification du tissu urbain, en créant un zonage distinguant les centres anciens des extensions récentes des villages, chaque zone bénéficiant de règles particulières (zonage, règlement du PLU)</p>
<p>Limiter l'étalement urbain</p>		
<p>Développement maîtrisé et organisé des villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Programmer le développement des villages en fonction des objectifs de logements : environ 70 logements à l'horizon 2032 • Densifier les villages, c'est-à-dire définir les potentialités constructibles au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, rénovations, réhabilitations, réoccupations, démolitions) afin de les optimiser • Rénover le bâti ancien • Délimiter et encadrer un à deux nouveaux secteurs à développer pour l'habitat • Éviter l'étalement urbain au-delà des villages ou de leur périphérie immédiate • Éviter le mitage : pas de développement urbain des écarts bâtis (moulin d'Olgly, route de Chailly, ...) 	<p>- En créant au moins une zone à urbaniser délimitée dans l'espace (zonage) et maîtrisée dans le temps (phasage), dont l'urbanisation sera sous le contrôle de la commune (orientations d'aménagement et de programmation, règlement du PLU)</p> <p>- En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU)</p> <p>- En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU)</p>



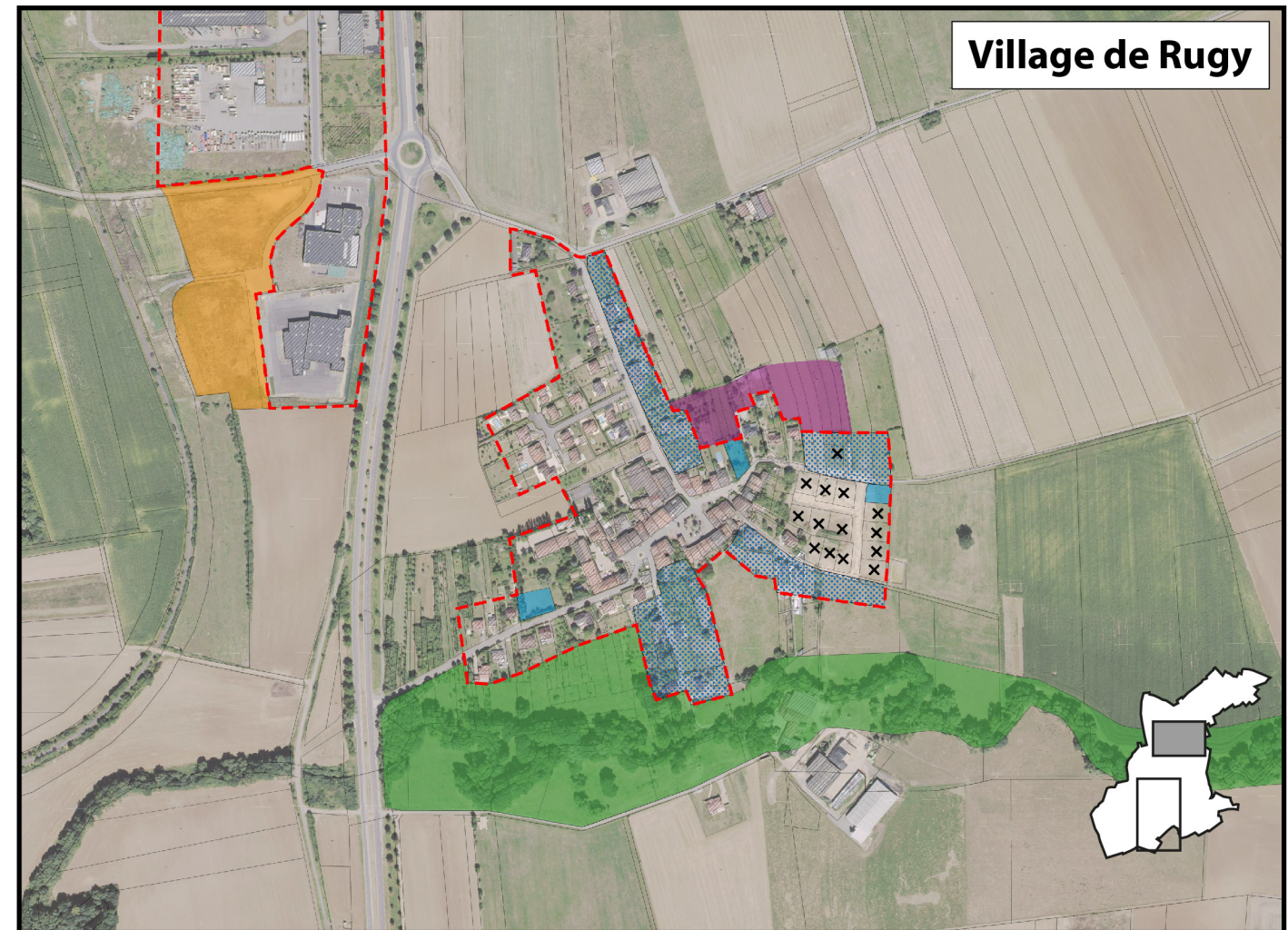
Villages d'Argancy et Olgy



0 75 300 m

P.L.U. d'ARGANCY Orientation n°2 du PADD : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DES VILLAGES

Village de Rugy



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Limites de l'enveloppe urbaine à maintenir | | Terrains disponibles dans la zone d'activités des Jonquières Sud (suite et fin de l'aménagement) |
| | Dent creuse à mobiliser | | Développement urbain envisagé |
| | Secteur urbain aéré à densifier | | Secteur naturel, agricole ou contraint à préserver de l'urbanisation |
| | Friche ou secteur bâti dégradé, à réhabiliter ou à démolir | | Construction récente ou en cours (cadastre non mis à jour) |

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3 :**CONFORTER ET ENCADRER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE** **Constats :**

Le diagnostic a permis de dégager plusieurs constats :

Vie quotidienne

Composée des villages d'Argancy, Olgly 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 Olgly.

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).

Villages et patrimoine local

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.

Tissu économique

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 Olgly.

Environnement et cadre de vie

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.

Enjeux & objectifs :

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**. Cela passe notamment par :

- l'amélioration de la circulation et du stationnement dans les centres anciens des villages (Argancy, Olgy) et dans certaines zones d'extensions urbaines (Rugy) ;
- un équilibre entre densification urbaine et préservation de zones vertes dans les villages ;
- la rénovation de l'habitat ancien ;
- la préservation et mise en valeur du patrimoine local ;
- des règles pour une qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les zones constructibles ;
- le développement et la mise en valeur des déplacements doux ;
- l'obligation, pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement, de prévoir un raccordement aux réseaux de communications numériques (fibre).

La commune souhaite aussi permettre le **maintien et le développement des différentes activités économiques** existantes.

Il s'agit également de permettre la **création de nouvelles activités dans les villages**, compatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones bâties.

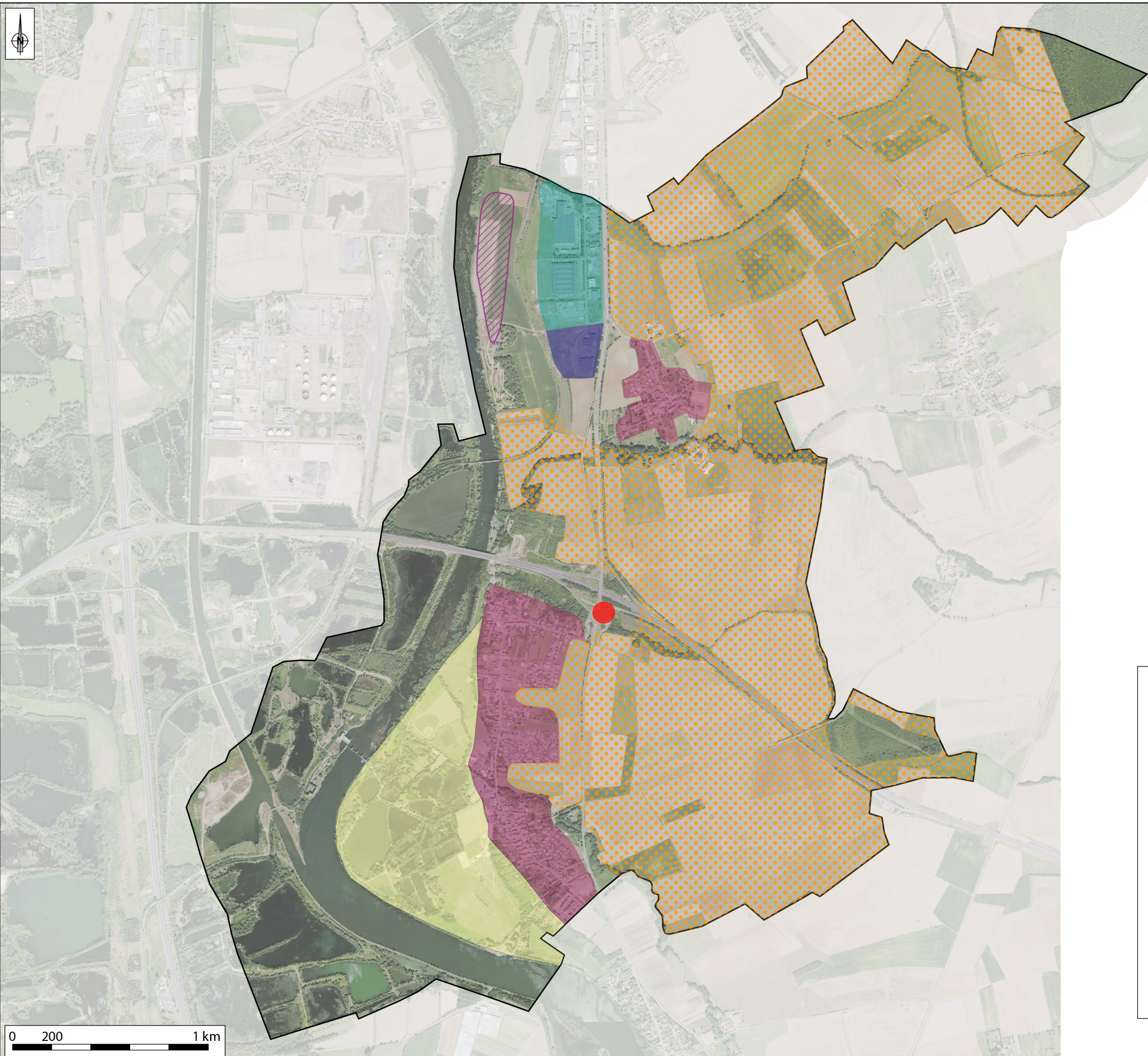
Et la commune souhaite permettre la **finalisation de l'aménagement de la zone d'activités des Jonquières Sud**, d'intérêt communautaire.

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, ...

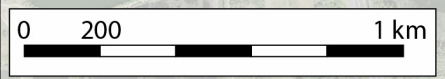
OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
Axe 1 : Soutenir les forces économiques locales		
<p>Maintien et soutien du tissu économique existant <i>(industries, artisans, commerces, services, exploitations agricoles, ...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux activités existantes d'évoluer et de se développer (extension des bâtiments, nouvelles constructions, rénovations) • Classer les zones exploitées par l'agriculture en zones A ou N, qui limitent et conditionnent la constructibilité • Mettre en valeur les installations et services liés aux loisirs et au tourisme (base nautique, centre équestre, restaurants, étangs aménagés, voies vertes, ...) • Chercher à améliorer l'aire de covoiturage au bord de l'autoroute A.4 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans les règlements graphique et écrit : en réglementant les activités économiques pour qu'elles soient compatibles avec la zone habitée (autoriser les constructions et installations liées à des activités non nuisantes et compatibles avec les zones habitées actuelles et futures) - Dans les règlements graphique et écrit : en réservant les terrains nécessaires au maintien des activités agricoles sur le territoire communal - En prévoyant, si besoin, l'acquisition de terrains pour créer un aménagement urbain, de nouvelles voies (y compris des voies piétonnes), du stationnement ou élargir une voirie existante (inscription en emplacement réservé)
<p>Permettre un développement économique raisonné</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles, à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle qui prédomine dans les villages • Revoir le périmètre de la zone des Jonquières Sud afin de permettre la commercialisation des deux dernières parcelles constructibles • Permettre l'exploitation de matériaux (gravières) au bord de la Moselle, sur un secteur précis du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans les règlements graphique et écrit : en réglementant les activités économiques pour qu'elles soient compatibles avec la zone habitée (autoriser les constructions et installations liées à des activités non nuisantes et compatibles avec les zones habitées actuelles et futures) - En ajustant les limites de la zone constructible au périmètre aménagé et commercialisable de la zone des Jonquières Sud - En délimitant un secteur exploitable pour l'extraction de matériaux



P.L.U. d'ARGANCY
Orientation n°3 du PADD :
CONFORTER ET ENCADRER
L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE
Axe 1 : Soutenir les forces économiques locales



- Maintien et soutien du tissu économique existant
- Activités compatibles avec la vocation résidentielle, à autoriser dans les villages
 - Zone réservée aux activités industrielles et artisanales
 - Terres agricoles à préserver
 - Zone de loisirs à mettre en valeur
 - Aire de covoiturage à améliorer
- Développement économique raisonné
- Permettre la commercialisation des deux derniers terrains de la zone d'activités des Jonquières Sud
 - Permettre l'exploitation de matériaux (gravières)



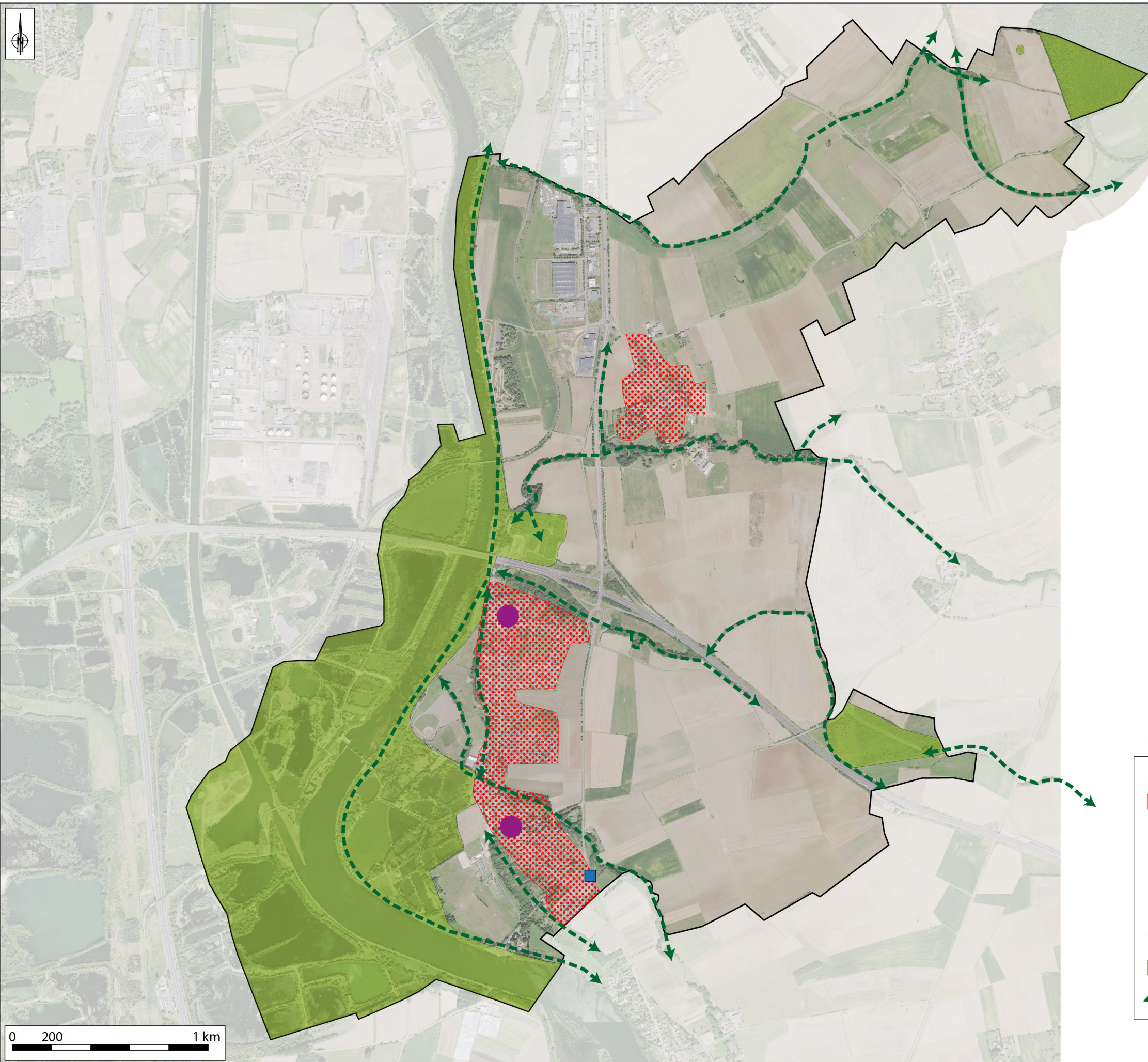
OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
Axe 2 : Préserver et améliorer les composantes du cadre de vie des habitants		
<p>En développant une politique d'amélioration de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter et aider à la rénovation du bâti ancien (en collaboration avec la Communauté de communes Rives de Moselle et les organismes concernés) • Intégrer les projets de la commune de réhabilitation de bâtisses anciennes situées à Argancy - <i>projets à l'étude (extension de la mairie, création de logements communaux, accueil de bureaux ou services de proximité)</i> • Intégrer les réalisations et les projets de la CCRM (projet de PLH, opérations d'amélioration de l'habitat en cours : ravalement des façades, isolation thermique extérieure, aides en faveur des énergies renouvelables et des économies d'énergie) • Encadrer (réglementairement) les opérations de rénovation du bâti ancien (participe au traitement de la vacance et à la réhabilitation des secteurs bâtis dégradés) - <i>avec prise en compte des façades remarquables</i> • Proposer des projets d'aménagement qui intègrent une mixité d'habitat (petits collectifs ou habitat intermédiaire, habitat groupé, habitat individuel, locatif, accession à la propriété, ...) pour renforcer la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle (jeunes ménages, familles, seniors) 	<p>- Dans le règlement écrit : prescriptions et recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantation des constructions, volume, toiture, matériaux, ...)</p> <p>- En permettant la création de différents types de logements sans dénaturer les villages (locatif, propriété, petit collectif, habitat groupé, maison individuelle), pour accueillir jeunes, seniors, familles et couples... (zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement)</p>
<p>En améliorant l'environnement et le paysage urbains</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien (façades remarquables) • Identifier, préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine local 	<p>- En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU)</p> <p>- Dans le règlement écrit : recommandations sur les rénovations et les transformations, dans le respect des caractéristiques du bâti ancien (implantation des constructions, volume, toiture, matériaux, ...)</p> <p>- Dans les règlements graphique et écrit : identification des "éléments remarquables du paysage" et des "façades remarquables", et protection réglementaire</p>

OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>En améliorant l'environnement et le paysage urbains (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions dans les villages (dents creuses, réhabilitations et zone(s) d'extension) 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - Dans le règlement écrit : recommandations sur l'aspect des constructions principales et des annexes, le traitement des espaces publics, les aires de stationnement en nombre suffisant, l'intégration paysagère des bâtiments, etc. (recommandations différentes selon les centres anciens, les zones d'extension urbaine et les zones futures) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU)
	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement urbain de l'entrée de ville d'Olgy-Sud (aménagement sécuritaires et paysagers) 	<ul style="list-style-type: none"> - En prévoyant, si besoin, l'acquisition de terrains pour aménager le carrefour : aménagement sécuritaire type giratoire, plantations, ... (inscription en emplacements réservés, etc.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en valeur et développement des déplacements doux, notamment dans et vers les nouvelles zones à aménager • Réhabilitation des sentiers existants 	<ul style="list-style-type: none"> - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU) - En prévoyant, si besoin, l'acquisition de terrains pour créer des nouvelles voies (y compris des voies piétonnes), du stationnement ou élargir une voirie existante, ou pour mener à bien les projets de la commune (inscription en emplacements réservés, etc.) - Dans les règlements graphique et écrit : en identifiant les sentiers et les chemins piétons afin de les préserver - En proposant la création de nouveaux cheminements piétons et/ou cyclables
	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation, mise en valeur, voire amélioration des espaces verts, plantations et jardins urbains les plus intéressants 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) qui limitent la constructibilité dans ces espaces (abris de jardin, ...) par le biais d'un classement en zone N ou autre

OBJECTIFS	OBJECTIFS DÉTAILLÉS	MOYENS
<p>En préservant le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier et protéger les espaces boisés, les haies, etc. • Protéger et mettre en valeur la zone des étangs • Préserver, mettre en valeur, voire améliorer les espaces verts, plantations et jardins urbains les plus intéressants 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - En identifiant les secteurs à préserver par des zones naturelles et forestières N, qui limitent et conditionnent la constructibilité (ex. : zones de jardins dans les villages, qui n'autorisent que les abris de jardin, etc.) - En identifiant un secteur particulier pour la zone des étangs, permettant des aménagements et installations légères liés aux loisirs (et compatibles avec PPRI) - En repérant les éléments de paysage structurants (arbre isolé, haie, ripisylve, bosquet, ...) et en les réglementant afin de les préserver (pas de destruction, préservation de la continuité végétale, mais possibilité de remplacer un arbre malade ou sinistré, etc.)
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité des paysages, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ➤ en privilégiant la densification des villages ➤ en limitant l'étalement urbain (extensions urbaines dimensionnées au plus juste des besoins identifiés) ➤ en évitant le mitage de l'espace agricole et naturel ➤ en préservant les éléments arborés ➤ en encadrant l'aspect des constructions ➤ en améliorant certaines entrées de ville • Préserver les points de vue paysagers les plus intéressants du territoire, en particulier depuis et vers les villages : <ul style="list-style-type: none"> ➤ en protégeant les éléments constituant les coulées vertes et les zones tampons périurbaines (jardins, alignements d'arbres le long des routes, ripisylve au bord des cours d'eau, ...) ➤ en garantissant le traitement paysager des zones d'extension, en particulier sur les franges urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> - En mettant en place des règles graphiques (zonage du PLU) et écrites (règlement du PLU) - En inscrivant des principes d'aménagement et une programmation à respecter (OAP du PLU) - En repérant les éléments de paysage structurants (arbre isolé, haie, ripisylve, bosquet, ...) et en les réglementant afin de les préserver (pas de destruction, préservation de la continuité végétale, mais possibilité de remplacer un arbre malade ou sinistré, etc.) - cf. autres moyens pour la mise en œuvre de l'orientation n°3



P.L.U. d'ARGANCY
Orientation n°3 du PADD :
CONFORTER ET ENCADRER
L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE
Axe 2 : Préserver et améliorer les composantes
du cadre de vie des habitants

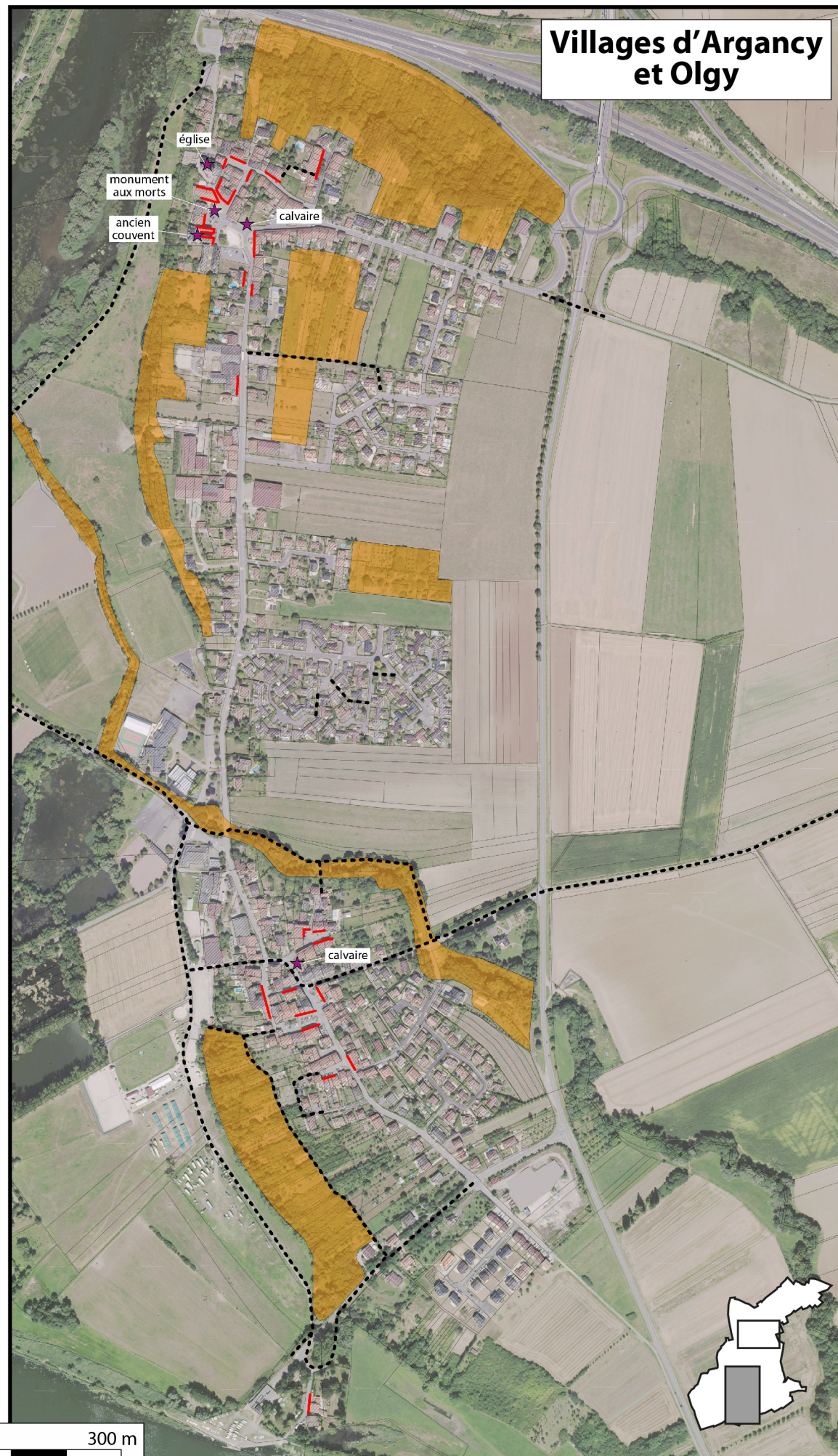


Carte n°1 :

- Améliorer l'environnement et le paysage urbain
- Assurer la qualité des constructions
- Encourager et encadrer la rénovation du bâti ancien et dégradé
- Aménager l'entrée de ville (traitement sécuritaire et paysager)
- Préserver le patrimoine naturel et le paysage, constitutifs de la TVB
- Zone naturelle à protéger
- Corridor écologique et paysager à maintenir



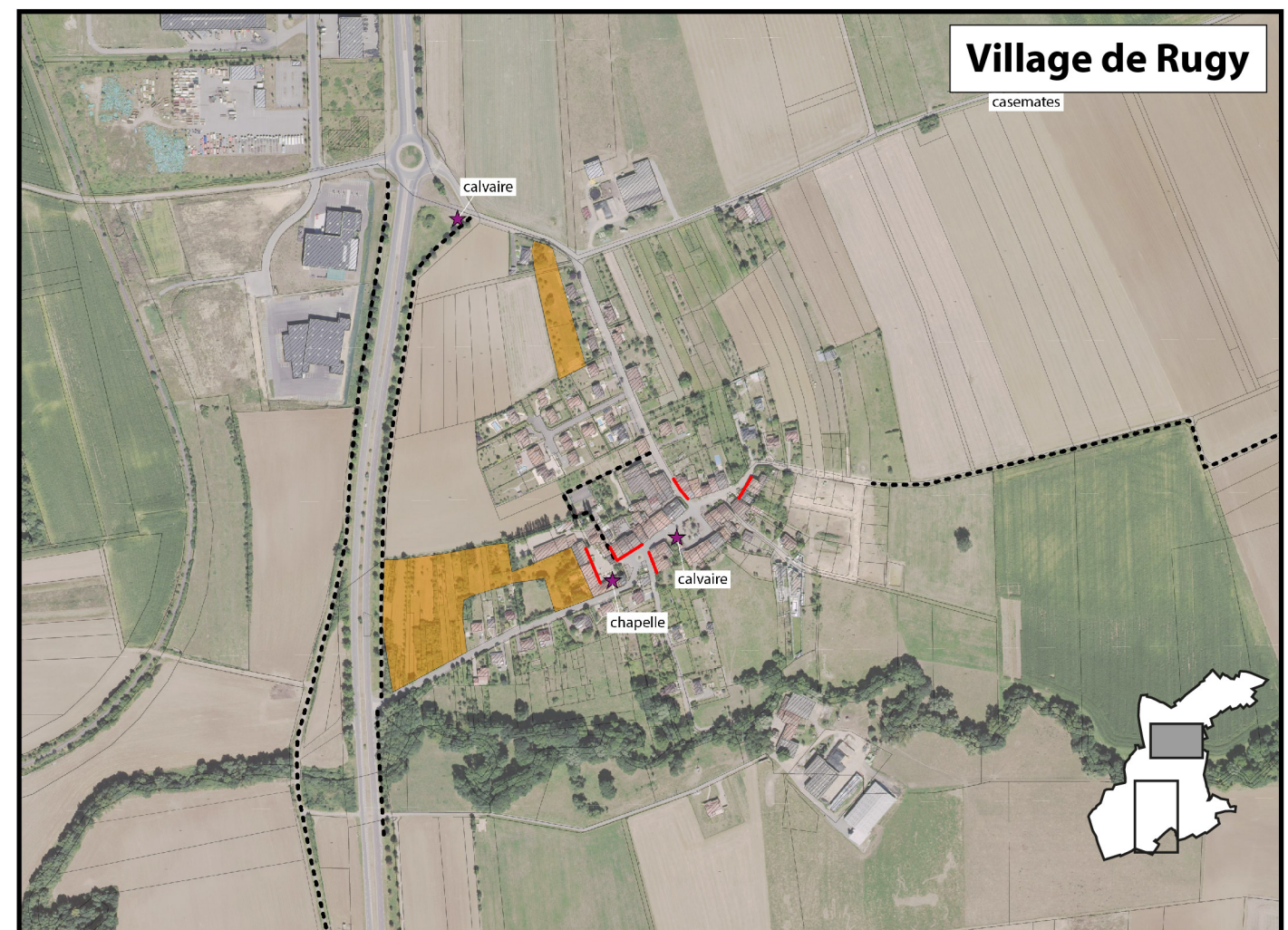
Villages d'Argancy et Olgy



P.L.U. d'ARGANCY Orientation n°3 du PADD : CONFORTER ET ENCADRER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

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

Village de Rugy



Carte n°2

- Améliorer l'environnement et le paysage urbain
- - - Réhabiliter, mettre en valeur et développer les déplacements doux
 - ★ Préserver et mettre en valeur le patrimoine local
 - (red line) Préserver les façades remarquables
 - (orange) Préserver et mettre en valeur les zones vertes urbaines et périurbaines