

DEPARTEMENT DE MOSELLE

Reçu
A la Sous-préfecture de Thionville
Le 23 MAI 2011

COMMUNE DE FONTOY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} REVISION SIMPLIFIEE

1 - Notice explicative


l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
57000 METZ
Tél : 03.87.83.02.00

Vu pour être annexé à l'arrêté en date
du 03 / 03 / 2011 soumettant à
enquête publique le projet de 1^{ère}
révision simplifiée du projet de Plan
Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

PREAMBULEpage 2

I – OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION
DE L'INTERET GENERAL.....page 5

II – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U. DE FONTOY.....page 7

1 - Orientation d'aménagementpage 7

2 - Plan de zonage au 1/2500^epage 9

3 - Règlement.....page 11

4 - Rapport de présentationpage 12

PREAMBULE

1 - CONTEXTE COMMUNAL

Fontoy est une commune du département de la Moselle, localisée dans la vallée de la Fensch. La commune se situe à 12 km de Thionville, à 35 km de Metz et à une vingtaine de kilomètres du Grand Duché du Luxembourg.

Fontoy se situe dans son environnement territorial structuré sur plusieurs niveaux dont l'influence s'avère de plus en plus marquée sur le fonctionnement et le devenir de la commune. Ce territoire d'influence de la commune, en position de carrefour se décline selon ces trois niveaux :

- Thionville et son agglomération,
- le Val de Fensch et son réseau d'intercommunalité,
- le Luxembourg (avec l'agglomération d' Esch sur Alzette) et la zone de Belval.

Fontoy est limitrophe avec 9 communes :

- Havange
- Lommerange
- Neufchef
- Knutange
- Nilvange
- Algrange
- Angevillers
- Boulange
- Sancy

La commune bénéficie d'un réseau d'infrastructures important, qui permet des liaisons faciles dans son territoire. (Longwy - Luxembourg - Hayange - Metz). La présence de l'autoroute A 30 et de l'échangeur avec la RD 59a est un atout important dans le fonctionnement et le développement de la commune.

Deux voies départementales permettent des liaisons structurantes en particulier :

- La RD 59a : vers la Meurthe et Moselle (Audun le Roman, Briey) et les communes du secteur de Thionville Ouest.
- La RD 952 : vers les communes de la vallée de la Fensch (Knutange, Hayange) et les communes du plateau (Aumetz, Hayange, Ottange et le Luxembourg).

La commune est traversée par une importante ligne de chemin de fer "Calais-Bâle" tandis qu'une voie ferrée, autrefois réservée à la sidérurgie, est aujourd'hui désaffectée (sur le plateau au nord-ouest).

Le sous-sol du territoire communal est lié à l'histoire du minerai de fer et de la sidérurgie qui ont indéniablement marqué le paysage et continue aujourd'hui encore à influencer la vie communale. En raison de la richesse du sous-sol en ressources minières, d'importants secteurs communaux furent concernés par des concessions de minerai de fer.

Cette importante exploitation du sous-sol communal se traduit aujourd'hui par les risques miniers qui contraignent fortement l'évolution de la commune.

Cette importante exploitation du sous-sol communal se traduit aujourd'hui par les risques miniers qui contraignent fortement l'évolution de la commune. Le PPRM a récemment été révisé et est applicable depuis le 22 juin 2010.

2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE FONTOY

La commune de Fontoy dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2009 (3^{ème} révision générale)**.

La commune a engagé par délibération du conseil municipal en date du **29 novembre 2010 une révision simplifiée de son PLU** afin d'intégrer à son document d'urbanisme les **modifications d'aménagement sur le site du Pogin**.

Rappel réglementaire :

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

... Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12. Lorsque la révision a pour seul objet **la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.** La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

I – OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

A – Présentation des terrains concernés par la procédure de révision simplifiée : le site du POGIN

La cartographie du risque minier réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2004, et révisé depuis, impliquait pour la commune de Fontoy d'une part, un gel quasi-général des terrains disponibles pour l'urbanisation (environ 60% du territoire communal est couvert par des aléas miniers qui affectent la constructibilité) et d'autres part, prévoyait des expropriations.

Face à ce constat, la commune a proposé une procédure d'urgence, en réalisant une révision simplifiée de son POS afin de rendre urbanisable, une partie de territoire communal située au lieu-dit le POGIN. Cette révision simplifiée a été approuvée le 12 mai 2004.

Parmi les enjeux et les objectifs mis en place par le PADD du PLU actuellement en vigueur sur son territoire, la commune de Fontoy propose **de réaliser un nouveau quartier d'habitations, engagé dans la démarche du développement durable sur ce site du Pogin.**

Ce site se trouve à l'écart de la ville de Fontoy et présente la particularité d'être un vaste plateau incliné bordé de zones boisées. Il constitue une parcelle urbanisable d'environ 20 ha. Cet espace naturel encore aujourd'hui dévolu à l'agriculture, est en effet implanté au coeur d'un paysage de qualité, bordé par un étang au sud-ouest et des zones boisées diversifiées du sud au nord.



Grâce à ce nouveau projet, sur le site du Pogin, la municipalité pourra **proposer de nouveaux logements aux familles expropriées et ainsi, interrompre l'exode migratoire constaté depuis de nombreuses années.**

Le site du Pogin est une véritable opportunité foncière, qui constitue pour la commune un double enjeu :

- offrir la possibilité aux habitants victimes des risques miniers d'être relogés,
- engager son avenir sur un chemin ouvertement positif, raisonné et durable.

Ce site deviendra un véritable quartier à part entière. Il s'agira de réaliser un agréable lieu de résidence, mais également un lieu de vie, attractif et dynamique, avec la mise en place de nouveaux équipements collectifs.

Pour répondre aux enjeux du développement durable, des axes thématiques à atteindre pour la mise en place de ce projet environnemental fort ont été sélectionnées :

- gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur le site,
- maîtrise de l'énergie,
- implantation de bâtiments,
- maîtrise des déchets et des rejets,
- problématiques des déplacements, des transports et des accès.

Une procédure de ZAC a été engagée et a conduit à la création de la ZAC du Pogin, par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2007.

Le dossier de création de ZAC est actuellement en cours de modification. Cette modification porte principalement sur le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

B - Objet de la révision simplifiée

La **modification du programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC** conduit à des modifications au niveau du **plan d'aménagement de la zone**. Au travers de cette révision simplifiée, il s'agira d'intégrer réglementairement au niveau du PLU, les modifications du schéma d'aménagement.

La **diminution du nombre d'équipements à réaliser entraîne inévitablement des modifications en terme de répartition des fonctions dans l'espace** (habitat – équipement) et donc, par conséquent, dans les pièces du PLU qui intégraient les éléments du plan de composition de la ZAC (cf. II – Evolution des documents du PLU de Fontoy).

C - Intérêt général de ce projet d'aménagement du site du Pogin

Au travers de son **PADD et plus particulièrement au travers de l'enjeu n°7 « Réussir le Pogin, quartier de Fontoy »**, la commune de Fontoy s'est investie dans le projet résolument ambitieux de créer une nouvelle zone de développement urbanisée : un **véritable projet engagé dans le développement durable**.

La commune veut réussir l'aménagement de ce nouveau quartier autant dans son aspect urbanisé que dans son aspect relationnel à créer avec la ville existante.

Confrontée aux problèmes importants d'instabilité du sous-sol engendrés par l'exploitation minière ferrifère, la commune de Fontoy subit une paralysie de son développement urbain. Il est alors apparu vital de pouvoir proposer d'une part, le relogement des familles expropriées

et d'autre part, permettre un développement urbanisé pour interrompre l'exode migratoire constaté depuis de nombreuses années.

Le site Pogin deviendra **un véritable quartier, avec son identité forte**. Il s'agira d'en faire un agréable lieu de résidence, mais également un lieu de vie, qui puisse être attractif et dynamique de façon permanente et continue.

L'EPF Lorraine et la mairie de Fontoy souhaitent réaliser une zone urbaine d'exception qui déclinera le développement durable et de nouvelles formes d'habitat.

Ce site se trouve à l'écart du centre ville de Fontoy et présente la particularité d'être un vaste plateau incliné bordé de zones boisées. Cette situation géographique se pose en rupture par rapport aux territoires traditionnels d'implantation de l'habitat, qui se situaient plus généralement en creux de vallons. L'isolement initial du secteur « Pogin » constitue aussi, paradoxalement l'une de ses qualités.

Profitant de cette situation qualitative avec le bénéfice de la sphère d'influence des zones d'activités frontalières, ce futur quartier **offre aujourd'hui un important potentiel de développement urbain à la commune de Fontoy.**

II – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU DE FONTOY

L'intégration de la ZAC du POGIN et des modifications en cours viennent faire **évoluer** :

- ❖ le **dossier d'étude – Opération du Pogin** (*pièce n°16 du dossier de P.L.U.*) est remplacé par **une orientation d'aménagement**.
Afin d'assurer une intégration réglementaire plus sûre de la ZAC du Pogin, la pièce n°16 dossier d'étude – opération du POGIN est supprimée et remplacée par une pièce réglementaire : **une orientation d'aménagement**. Cette orientation reprend les grands axes de l'aménagement de la zone.
- ❖ le **zonage du P.L.U. de FONTOY** (*plan d'ensemble 1/5000*). Sur le plan de zonage, il n'est plus demandé de se référer au rapport de présentation pour plus de détails sur le site du Pogin mais à l'orientation d'aménagement.
- ❖ le **règlement du P.L.U.** (*règlement de la zone 1AU, pièce n°8 du dossier de PLU en vigueur*). La zone 1AU comportait un secteur propre au site du Pogin (**secteur 1AUz**). Désormais, le site du Pogin disposera d'un zonage en **zone 1AUz** avec son règlement propre.
- ❖ le **rapport de présentation** (*pièce n°6 du dossier de P.L.U.*), la page annexée au rapport de présentation page 65 est supprimée et remplacée par la présente notice explicative,

1 – L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les éléments constitutifs du dossier d'étude (pièce n°16 du dossier de PLU en vigueur) sont retranscrits sous forme d'une orientation d'aménagement. Il s'agit d'une pièce réglementaire, au même titre que les plans de zonage où sont présentées les grandes orientations d'aménagement du site du POGIN. Ainsi, l'orientation d'aménagement viendra se substituer au dossier d'étude.

L'orientation d'aménagement intègre également les modifications dans l'aménagement du site qui sont l'objet de la modification du dossier de ZAC en cours.

Ces modifications portent sur :

Le programme des équipements publics qui a été revu à la baisse. Celui-ci comporte désormais un city stade, un local associatif et une aire de jeux.

Les grands principes de l'aménagement issus du dossier de création sont conservés. Ils reposent sur :

- la mixité de l'habitat,
- la création de coulées vertes :
 - coulées de dimension variable,
 - connectées entre elles au niveau de la zone d'équipement,
 - reliées à la forêt.

Ces grands principes sont juste ajustés afin de rendre l'opération d'aménagement économiquement équilibrée.

En ce qui concerne les bandes boisées, une diminution de la taille et du nombre des bandes boisées est réalisée. Les bandes sont déplacées afin de venir se caler sur les courbes de niveaux. Elles pourront proposer différentes densités de boisement en fonction de leur emplacement ou de leur avancée dans le cœur du quartier (boisement plus dense à proximité de la forêt et moins dense au centre). Un cahier des charges à respecter, spécifique à la densité des boisements est en cours de réalisation. Quelques bandes boisées sont transformées en espaces verts/bandes vertes. Elles peuvent ainsi accueillir des équipements tels que l'aire de jeux pour les enfants ou le city-stade.

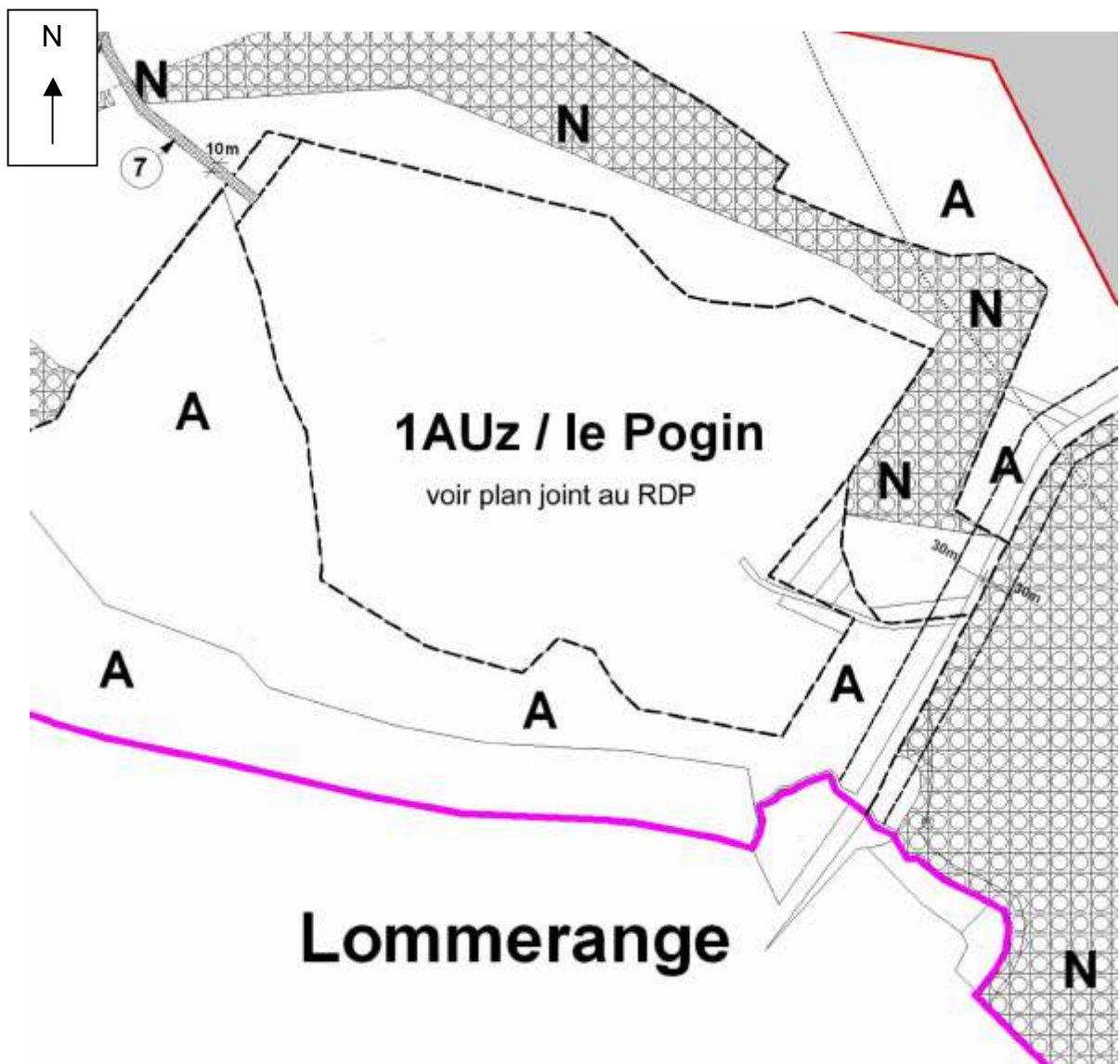
L'emprise du mail vert central est diminuée. Les jardins familiaux sont conservés mais légèrement réduits pour ceux situés à l'Ouest de la zone, ceci afin d'augmenter les surfaces cessibles sur le site.

Les réserves foncières destinées à la création du lagunage et de la chaufferie urbaine sont supprimées. Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de taille suffisante. La chaufferie urbaine destinée à l'alimentation en chauffage des équipements publics, au vu de la diminution des équipements publics à réaliser sur le site n'est plus justifiée. L'aménageur devra justifier de son maintien pour l'alimentation des futurs logements. Son emplacement sur le site devra être optimisé.

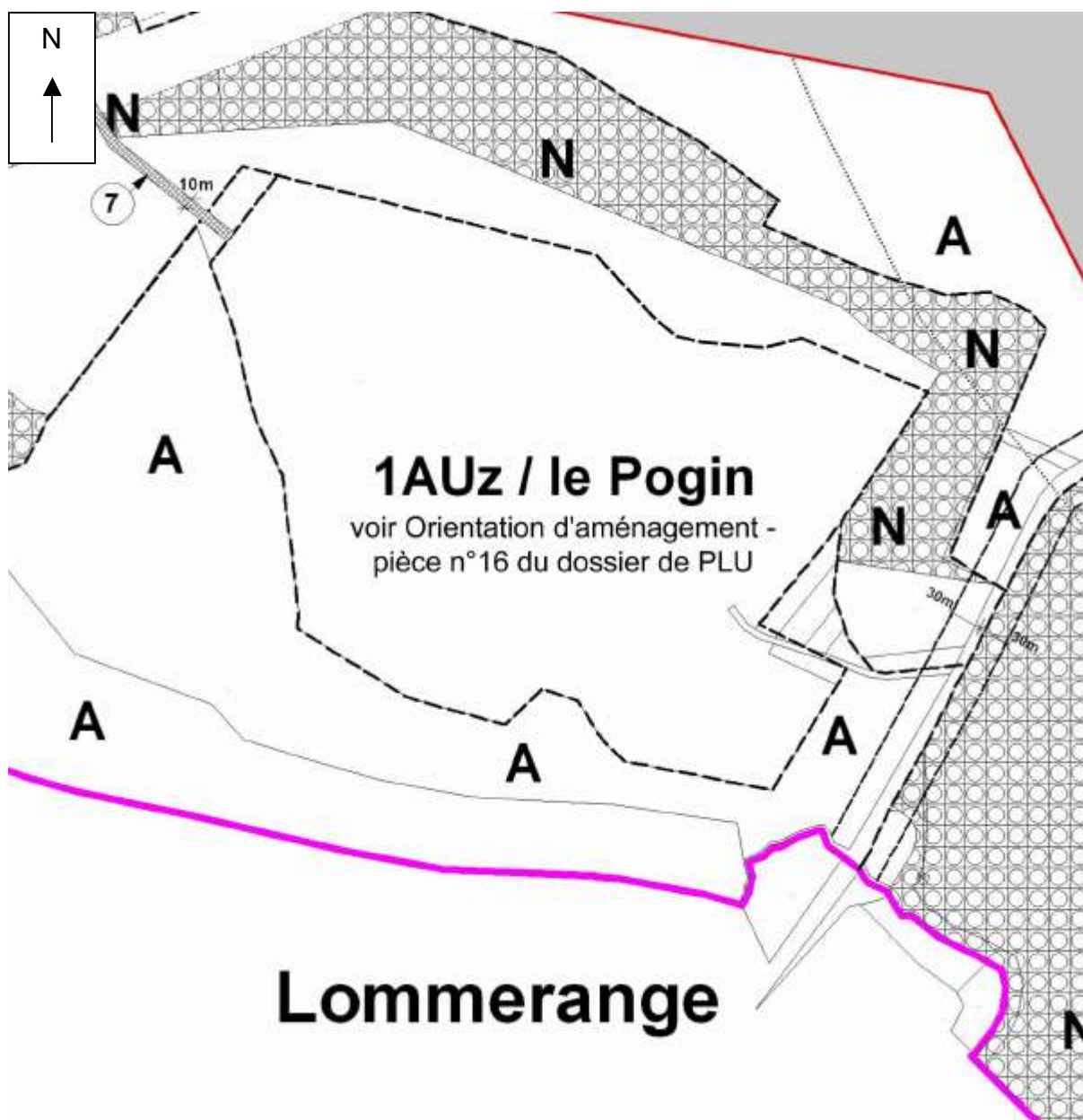
2 – PLAN DE ZONAGE AU 1/5000^E

Le périmètre de la zone 1AUz reste inchangé. En revanche, il n'est plus demandé de se référer au rapport de présentation mais à l'orientation d'aménagement (pièce n°16 du P.L.U.).

Extrait du plan d'ensemble au 1/5000^{ème}
P.L.U. avant révision simplifiée



Extrait du plan d'ensemble au 1/5000^{ème}
P.L.U. après révision simplifiée



3 – REGLEMENT

Un règlement spécifique est créé pour le site du Pogin. Ainsi, les terrains du Pogin ne sont plus localisés en secteur 1AUz mais en zone 1AUz.

Le règlement de la zone 1AU est inchangé.

Concernant le règlement de la zone 1AUz, on note les modifications suivantes :

- Le programme des équipements publics à réaliser sur le site ayant été fortement réduit, il ne semble plus nécessaire de maintenir une sous-zone 1 AUz₂ destinée essentiellement aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. En conséquence, les sous-zones 1AUz₁ (sous-zone mixte, destinée à l'habitat collectif, individuel groupé, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs) et 1AUz₂ disparaissent au profit d'une seule et même zone 1AUz (zone mixte : habitat, services, activités diverses et équipements publics et/ou collectifs).
- Le règlement mentionnait que chaque voie de desserte tertiaire ne devait présenter qu'un seul accès sur la voie primaire ou secondaire. Cette disposition est supprimée en raison de l'augmentation de la taille des « lots constructibles » entre deux bandes boisées (zone SP).
- Il n'est plus fait référence à la création d'un lagunage dans la mesure où le traitement des eaux usées sera assuré par la station d'épuration existante et de capacité suffisante.
- Le règlement stipulait que les équipements publics seraient alimentés par une chaufferie urbaine et que les autres constructions pourraient être alimentées par cette chaufferie. Au vu de la réduction importante du nombre d'équipements publics sur le site, la réalisation d'une chaufferie pour les équipements restant n'est pas justifiée. En conséquence, la chaufferie ne pourrait être utilisée que pour les logements. Une étude technique pour démontrer où non l'intérêt de la création de cette chaufferie sera à la charge de l'aménageur, en phase de réalisation de la ZAC.
- En matière d'assainissement, en plus de l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996, il est fait référence au recueil technique de la Communauté d'Agglomération.
- Dans l'article 1AUz11, il est précisé que les panneaux PVC ou bois pour les clôtures sont interdits.
- Enfin, dans l'article 1AUz13, il était stipulé que : « Pour chaque opération groupée de logements individuels et/ou collectifs, une surface d'espace vert de 50% minimum est requise ». Il est précisé dans cet article, que « les surfaces des toitures végétalisées peuvent être pris en compte dans le calcul de ce pourcentage (à hauteur maximum de 25% de la surface) ». Ceci ne signifie pas que les toitures végétalisées soit limitées en surface dans une opération mais seulement qu'elles ne peuvent en aucun cas répondre à elles seules à cette obligation de création d'espaces vert. En d'autres termes, dans une opération groupée de logements individuels et/ou collectifs, en comptabilisant les surfaces de toitures végétalisées qui représenteraient plus de 25% de la surface de l'opération, a minima, une surface d'espace vert de 25% reste requise.

4 - RAPPORT DE PRESENTATION

La page 65 annexée au rapport de présentation présentant un schéma réglementaire de la ZAC est supprimée et remplacée par la présente notice explicative.