

Auto-évaluation Environnementale

Modification Simplifiée du PLU de Lexy

Introduction

La commune de Lexy, en Meurthe-et-Moselle, engage une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'ajuster le zonage d'une partie du territoire urbain. L'objet principal de cette modification porte sur la suppression d'un secteur UX et d'un secteur UXs au profit d'un secteur UB au lieu-dit Les Maragolles, correspondant à une zone initialement destinée aux activités et qui serait reclassée en zone d'habitat. Cette évolution de zonage, strictement graphique (plan de zonage) sans modification du règlement écrit, vise à permettre une requalification urbaine cohérente avec le projet communal, tout en restant conforme aux documents supérieurs et aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

D'un point de vue réglementaire, la démarche s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, qui autorise une modification simplifiée dès lors qu'aucun des cas prévus à l'article L.153-41 (imposant une enquête publique) n'est rencontré. En effet, la présente modification n'entraîne ni majoration de plus de 20 % des droits à construire dans une zone donnée, ni réduction de zone urbaine ou à urbaniser, ni diminution des possibilités de construction résultant des règles du PLU en vigueur. Il s'agit d'un ajustement de zonage intra-urbain n'augmentant pas l'emprise urbanisable globale, ce qui justifie le recours à la procédure allégée de modification simplifiée, sous réserve du respect des formalités de publicité et de consultation.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement transposant la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale, il convient d'apprécier si la modification projetée est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement. La commune de Lexy a donc réalisé la présente auto-évaluation environnementale afin de vérifier que la modification envisagée n'aura pas d'impact significatif sur les enjeux environnementaux. Cette analyse comprend successivement la présentation du contexte territorial et urbanistique de Lexy, la description du contenu, des objectifs et du périmètre de la modification, l'analyse thématique de ses effets potentiels sur les facteurs environnementaux réglementaires, l'étude des interactions entre facteurs, des effets indirects, cumulatifs, synergiques, temporaires et permanents, et enfin une conclusion synthétique sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Contexte Territorial et Urbanistique de la Commune

La commune de Lexy est un bourg périurbain de près de 4 000 habitants, situé au nord de la Meurthe-et-Moselle, en périphérie immédiate de Longwy et dans un contexte fortement transfrontalier (Belgique–Luxembourg). Son urbanisation, déjà dense dans le centre-bourg, s’est développée le long des axes structurants (RD618, zones d’activités des Maragolles et des Quemènes), tandis que les abords restent marqués par les espaces agricoles et boisés. Intégrée à la CA Grand Longwy et couverte par un PLU approuvé en 2023, la commune s’inscrit dans une stratégie de densification de l’enveloppe urbaine existante et de modération de la consommation d’espace, en privilégiant la requalification des secteurs déjà urbanisés comme les Maragolles plutôt que l’ouverture de nouveaux fronts d’urbanisation.

Description de la Modification Simplifiée du PLU

Périmètre et Nature de la Modification

La modification envisagée concerne spécifiquement le secteur dit « des Maragolles », situé en bordure de la route départementale RD618 au sud-est de Lexy. Ce secteur, d’une superficie totale d’environ 2 hectares (20 390 m²), était jusqu’alors découpé en trois zones distinctes dans le plan de zonage du PLU : une zone UB (secteur d’habitat urbain) d’environ 1,79 ha contiguë au tissu résidentiel, une zone UX (zone d’activités économiques urbaines) d’environ 0,50 ha, et une zone UXs (sous-secteur d’activités spécifiques) d’environ 1,54 ha. La présente modification a pour objet de fusionner ces deux derniers secteurs à vocation d’activité (UX et UXs, totalisant 20 390 m²) avec le secteur UB attenant, de sorte à reclasser l’ensemble du périmètre des Maragolles en zone UB élargie. Après modification, le nouveau secteur UB unifié couvrira 38 332 m², englobant ainsi les poches initialement affectées aux activités et désormais redestinées principalement à l’habitat. Aucune autre zone du PLU n’est modifiée. Il s’agit donc d’un reclassement ponctuel et localisé, sans création de nouvelle zone à urbaniser ni réduction de zone naturelle ou agricole. Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU sera mis à jour en conséquence, tandis que le règlement écrit du PLU demeure inchangé, les règles de la zone UB s’appliquant simplement dorénavant sur le périmètre élargi. On notera qu’il s’agit de la première modification apportée au PLU depuis son approbation en 2023, menée parallèlement à une autre procédure de modification (de droit commun) portant sur un tout autre objet.

Objectifs Poursuivis et Justifications

Plusieurs objectifs d’intérêt général motivent cette requalification du secteur des Maragolles de zone d’activité en zone d’habitat :

- La commune de Lexy affirme une stratégie de densification du tissu urbain existant, en privilégiant la construction de logements là où l’urbanisation est déjà présente, plutôt que d’étendre les zones d’activités le long des axes routiers. Cette option s’aligne pleinement sur le PADD du PLU qui prescrit de renforcer la ville sur elle-même, de maîtriser l’étalement urbain et de réduire la consommation d’espaces

naturels et agricoles. Le choix des Maragolles pour accueillir de nouveaux logements permet de mieux habiter un linéaire déjà urbanisé en comblant les discontinuités urbaines et en traitant les franges dégradées (alignements bâtis discontinus, espaces délaissés, coupures dans les cheminements piétons). Il s'agit d'une requalification qualitative des entrées de ville avec la transformation en zone UB qui incitera à construire des fronts urbains plus lisibles le long de la RD618 et à verdir les abords, améliorant ainsi l'image paysagère de cette entrée de Lexy bien que le secteur à densifier soit situé en second rang.

- La conversion des zones UX/UXs en UB vise à accompagner la demande locale en logements en mobilisant un foncier déjà artificialisé mais sous-utilisé. Le secteur des Maragolles, bien que partiellement équipé, n'a plus de perspective réaliste de développement économique significatif, alors même que les opportunités foncières pour du logement deviennent rares dans le reste de la commune (raréfaction des "dents creuses" et achèvement des opérations dans les anciennes zones 1AU). En requalifiant environ 2 hectares en zone résidentielle sans étendre le périmètre urbain, la commune réalise une opération de renouvellement urbain interne et non une extension. Cette démarche anticipe la future trajectoire ZAN en réduisant la pression sur les espaces naturels et agricoles. Côté besoins, les données démographiques de l'INSEE confirment la croissance soutenue de la population lexéenne (de 3 176 hab. en 2011 à 3 902 hab. en 2022) et la proportion accrue de jeunes ménages (17,8 % d'enfants de 0-14 ans en 2022), autant d'indicateurs d'une réelle pression sur l'offre de logements familiaux et intermédiaires. La présente modification permettra de répondre en partie à cette demande en créant les conditions d'accueil de nouveaux logements (on peut estimer un potentiel de l'ordre de quelques dizaines de logements, restant modeste et maîtrisé) dans un secteur déjà desservi par les voiries et réseaux urbains.
- Le secteur des Maragolles est aujourd'hui à dominante résidentielle (plusieurs habitations existent aux abords immédiats) malgré la présence résiduelle de quelques activités économiques. On y trouve notamment un centre équestre désaffecté (ex-Étrier du Pays-Haut, dont l'inactivité rend caduque l'affectation en zone d'activité) et une entreprise de négoce de matériaux avec stockages en plein air (Matériaux Barbarossa). Le maintien de ces terrains en zone UX n'apparaît plus pertinent : la zone UX est en effet « essentiellement réservée aux activités économiques » et n'admet l'habitat qu'à titre très restreint (logement de gardiennage), ce qui ne permet pas d'outiller la montée en qualité résidentielle recherchée sur ce secteur. Reclasser en zone UB offre au contraire un cadre réglementaire adapté pour pérenniser les usages compatibles existants (par ex. le pub-restaurant local pourra rester autorisé en UB sous conditions d'insertion) tout en ouvrant la possibilité d'une densification mesurée en logements autour de l'habitat existant. Le basculement en UB diminuera en outre le risque de voir s'implanter à l'avenir de nouvelles activités potentiellement gênantes au droit des habitations riveraines. La commune exprime ainsi une volonté de requalification du

site des Maragolles dans une vocation résidentielle apaisée, cohérente avec l'environnement direct du secteur (pavillons, petits collectifs) et avec l'objectif d'améliorer la qualité de vie des riverains de la RD618. Il est prévu, le cas échéant, d'encadrer la cohabitation avec les activités résiduelles par des aménagements adéquats. Par ailleurs, la requalification permettra de donner une nouvelle vie au site du centre équestre inexploité, en le réinsérant dans le tissu urbain via de l'habitat de proximité plutôt que de le laisser en friche.

En synthèse, cette Modification n°1 du PLU de Lexy relative au secteur des Maragolles poursuit une triple finalité : (1) densifier et « recoudre » un linéaire urbanisé en entrée de ville pour améliorer sa qualité urbaine et paysagère, (2) répondre à la croissance démographique locale par du logement sans étalement urbain, et (3) assurer une transition harmonieuse des usages en limitant les nuisances et en confortant la mixité douce. Elle s'inscrit dans une démarche cohérente avec les objectifs du PLU et du SCoT, sans peser sur le centre ancien déjà densifié et sans extension sur les espaces naturels ou agricoles. Le choix du site des Maragolles, déjà urbanisé et raccordé aux réseaux existants, est judicieux pour orienter l'effort de construction tout en préservant la qualité de vie des autres quartiers. Enfin, du point de vue procédural, ce reclassement de zonage entre pleinement dans le champ de la modification simplifiée autorisée par la loi.

Analyse Thématique des Effets Potentiels sur l'Environnement

Conformément aux exigences réglementaires, les effets potentiels de la modification sur chacun des facteurs environnementaux listés à l'article R.104-3 du Code de l'environnement (reprenant les termes de la directive 2001/42/CE) ont été analysés. Il s'agit de : la biodiversité, la faune, la flore, la population, la santé humaine, les sols, les eaux, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage. Pour chacun de ces thèmes, on présente ci-après les incidences envisagées de la modification du PLU des Maragolles, en tenant compte du fait qu'aucun projet d'aménagement précis n'est défini à ce stade (il s'agit d'une modification réglementaire stratégique et non d'un projet opérationnel). L'analyse demeure donc qualitative et proportionnée aux enjeux, sachant qu'une absence d'impact notable est anticipée dans la mesure où la modification ne crée pas de nouveaux secteurs à urbaniser et ne fait que redéployer des droits à bâtir à l'intérieur d'une zone urbaine déjà artificialisée.

Biodiversité, Faune et Flore

Aucun impact négatif significatif n'est attendu sur la biodiversité, la faune ou la flore du territoire. Le secteur des Maragolles est déjà fortement artificialisé (enveloppe bâtie existante, terrains à vocation urbaine) et ne constitue pas un milieu naturel riche en habitats ou espèces remarquables. Aucune destruction d'habitat naturel n'est induite, puisqu'il ne s'agit pas d'ouvrir une zone vierge mais de requalifier un espace urbanisé. Par ailleurs, le ban communal de Lexy, bien que de petite taille, comporte des zones naturelles sensibles, en particulier les ravins boisés et prairies humides de la vallée de la Chiers au sud, partiellement couvertes par des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique,

Faunistique et Floristique) de type I et II, mais le site des Maragolles ne jouxte pas ces milieux remarquables. Les secteurs à fort enjeu écologique se situent principalement en lisière du plateau et en fonds de vallée, au sud et à l'est du territoire communal, loin de l'emprise considérée. En outre, aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Lexy, les sites les plus proches étant situés à l'étranger (Belgique, Luxembourg) et n'ayant pas d'influence sur le projet. La trame verte et bleue locale s'organise surtout le long de la Chiers et des massifs boisés périphériques, hors du périmètre concerné par la modification. Dès lors, la requalification du secteur intra-urbain des Maragolles n'affectera pas les continuités écologiques identifiées au niveau communal. Au contraire, en évitant un étalement urbain vers les espaces naturels, la commune préserve indirectement les milieux sensibles existants. En somme, aucune atteinte à la biodiversité, à la faune ou à la flore n'est à craindre du fait de cette modification du PLU, laquelle n'entraîne ni destruction d'habitats, ni fragmentation d'espaces naturels, ni pression supplémentaire sur les écosystèmes locaux.

Population et Santé Humaine

Les effets de la modification sur la population et la santé humaine sont globalement positifs ou neutres. D'une part, la recomposition du zonage permettra de mieux répondre aux besoins de la population en créant un potentiel de nouveaux logements. Cette offre future, intégrée dans un secteur déjà desservi par les infrastructures urbaines, profitera aux habitants (notamment aux jeunes ménages et familles) en leur offrant des opportunités de logement à proximité du centre-bourg et des services. D'autre part, la transformation de zones d'activité en zone résidentielle contribue à améliorer le cadre de vie des riverains actuels et futurs. Le reclassement en UB réduit en effet le risque d'implantation de nouvelles activités industrielles ou artisanales potentiellement nuisantes à proximité des habitations existantes. En passant ce secteur en zone d'habitat, on écarte la venue d'usages incompatibles qui auraient pu générer du bruit, du trafic de camions, des émissions polluantes ou d'autres nuisances pour les résidents. Au contraire, les activités de proximité compatibles avec la zone UB (petits commerces, services, restauration) resteront possibles et continueront d'animer le quartier sans porter atteinte au confort des habitants. Les cohabitations d'usages seront ainsi mieux maîtrisées.

En termes de sécurité et de santé publiques, la modification n'engendre pas de risques nouveaux. Le secteur des Maragolles est soumis à certaines servitudes de risques technologiques et naturels existantes. Ces contraintes étaient déjà identifiées et demeurent opposables aux projets. La modification de zonage ne réduit en rien la vigilance réglementaire sur ces aspects et n'aggrave pas l'exposition des populations aux risques, puisqu'aucune construction ne sera autorisée en violation des servitudes ou des normes de sécurité en vigueur.

Par ailleurs, l'orientation du site vers un usage résidentiel peut avoir des effets bénéfiques indirects sur la santé et la qualité de vie, la réalisation éventuelle de logements s'accompagnera d'aménagements améliorant la sécurité routière et le cadre de vie. En rapprochant l'habitat de certains services ou commerces locaux, on pourra limiter la

longueur de certains déplacements automobiles et encourager des modes actifs, avec un effet positif sur la santé des habitants et la convivialité du quartier. Enfin, le fait de densifier une zone déjà urbaine évite d'augmenter la population exposée aux nuisances d'un trafic routier intense : la RD618 supporte un trafic important, mais celui-ci existe déjà et la présence accrue de résidents pourrait au contraire conduire à renforcer les mesures de modération de vitesse et de sécurisation routière le long de cet axe (conformément aux orientations du PADD en la matière). Par ailleurs, les accès individuels ne se feront pas directement sur la RD. En conclusion, la modification du PLU aux Maragolles est favorable à la population locale en ce qu'elle vise un cadre de vie plus sain, plus sûr et répondant mieux aux attentes en logement, sans introduire de risques sanitaires notables.

Sols (et Sous-sols)

Les incidences sur les sols sont très limitées et en partie positives. La modification n'engendre aucune consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole : elle consiste en une mutation in situ d'une zone urbaine déjà artificialisée. Ainsi, aucun sol agricole fertile ne sera urbanisé, aucun défrichement ou imperméabilisation de sol naturel n'est à déplorer. Cette opération s'inscrit pleinement dans les objectifs de modération de la consommation foncière du PLU en privilégiant le renouvellement urbain interne. En évitant d'ouvrir des zones à urbaniser en extension, la commune contribue directement à la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) locale : l'incidence est positive de ce point de vue, puisqu'aucun hectare supplémentaire n'est soustrait aux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le secteur des Maragolles, déjà aménagé partiellement, comporte par ailleurs des terrains en friche ou sous-utilisés (anciens paddocks du centre équestre, entrepôts désaffectés, etc.) dont le reclassement en zone UB pourra faciliter la reconversion. On soulignera également que le secteur n'est pas connu pour présenter des phénomènes géotechniques rédhibitoires en dehors du retrait-gonflement argileux qui touche surtout le nord-ouest de la commune (le site des Maragolles n'est pas répertorié en aléa fort pour ce risque dans les documents). Quoi qu'il en soit, les règles de construction imposeront les études de sol nécessaires et des fondations adaptées pour toute nouvelle construction, conformément à la réglementation parasismique (Lexy est en zone de sismicité très faible) et de prévention du risque argile. En somme, la modification ne porte aucune atteinte aux sols naturels (puisque'il n'y en a pas sur site), et elle ouvre la voie à une meilleure gestion des sols artificialisés existants, sans incidence négative notable sur la géologie ou la pédologie locale.

Eaux (Ressources et Milieux Aquatiques)

Les impacts sur la ressource en eau et les milieux aquatiques sont nuls à négligeables. Le principal cours d'eau de Lexy est la Chiers, rivière franco-belge qui traverse l'extrême sud du ban communal. Or le secteur des Maragolles se situe en dehors de la vallée de la Chiers, sur le plateau urbanisé, et à bonne distance de la rivière et de ses zones humides associées. La modification de zonage n'entraîne aucun endiguement, détournement ou

atteinte physique à un cours d'eau, ni aucune intervention sur une nappe phréatique. Du point de vue de la qualité de l'eau, le reclassement en zone UB n'implique aucune activité nouvelle susceptible de rejets polluants dans le milieu naturel. Au contraire, en limitant la vocation "activités industrielles" du secteur, on réduit le risque futur d'usage potentiellement polluant (ateliers de mécanique, stockage de produits, etc.). Les futurs logements généreront des eaux usées domestiques qui seront traitées par le réseau d'assainissement collectif existant, dimensionné pour le secteur. Concernant les eaux pluviales, toute opération ultérieure de construction devra se conformer aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur, qui impose une gestion des eaux pluviales à la source et n'autorise pas d'aggravation du ruissellement vers l'aval. Il s'agit d'une règle générale pour prévenir les risques d'inondation et d'érosion, notamment vis-à-vis des communes en contrebas. Le futur aménagement des Maragolles intégrera donc des dispositifs de rétention ou d'infiltration des pluies afin de compenser l'imperméabilisation additionnelle. Toutefois, étant donné que le périmètre est déjà partiellement imperméabilisé (bâtiments existants, parking, piste équestre...), l'augmentation de ruissellement due à quelques constructions supplémentaires sera très modérée, voire compensée par la désimperméabilisation de certaines surfaces (démolition d'aires bétonnées inutilisées, aménagement d'espaces verts dans les îlots d'habitat). De plus, la suppression des stockages extérieurs de matériaux au profit de jardins et d'espaces verts réduira le risque de pollution diffuse des eaux par lessivage. Globalement, l'incidence sur l'hydrologie locale est neutre, le cycle de l'eau n'étant pas modifié par le zonage, et l'incidence sur la ressource en eau potable est négligeable (les quelques dizaines d'habitants supplémentaires à terme n'auront qu'une consommation marginale à l'échelle du service d'eau potable intercommunal). Enfin, on peut mentionner que la préservation de la vallée de la Chiers en l'absence d'urbanisation nouvelle sur celle-ci participe indirectement au maintien des zones d'expansion des crues et des capacités naturelles d'épuration de la rivière, mais ces considérations dépassent le cadre strict de la modification, qui n'a tout simplement aucun effet direct sur les eaux de surface ou souterraines.

Air et Climat

La modification n'engendre pas d'impact négatif notable sur la qualité de l'air, ni sur le climat, et contribue même de manière positive à la lutte contre l'étalement urbain, laquelle est liée aux enjeux climatiques. En requalifiant un secteur déjà urbanisé plutôt qu'en ouvrant une zone naturelle à l'urbanisation, la commune évite l'émission additionnelle de gaz à effet de serre qu'aurait induite une urbanisation périphérique (par la destruction de puits de carbone naturels, l'artificialisation de sols stockant du carbone, l'allongement des trajets automobiles, etc.). La démarche de densification intra-muros participe ainsi aux objectifs climatiques en limitant la croissance de l'empreinte carbone du développement urbain. Certes, la création de logements sur Lexy entraînera des déplacements des nouveaux habitants, dont une partie seront probablement des navetteurs vers le Luxembourg ou Longwy, mais ces déplacements auraient eu lieu de toute façon à l'échelle du bassin de vie (les ménages devant se loger quelque part). Le fait qu'ils puissent se loger

à Lexy, à proximité d'une offre de commerces et de services, et dans un espace connecté au réseau routier structurant (RN52) et aux transports interurbains, est plutôt de nature à optimiser les parcours et à éviter une dispersion en des lieux plus éloignés. L'incidence sur le trafic routier local sera modérée avec quelques ménages supplémentaires qui généreront un trafic additionnel ponctuel sur la RD618, mais ce trafic demeurera du même ordre que celui généré par les activités initialement envisageables en UX (par exemple, une PME ou des entrepôts auraient aussi engendré des déplacements, potentiellement de camions). En réalité, la requalification résidentielle pourrait avoir un effet bénéfique en matière de trafic aux heures de pointe, car elle n'ajoute pas de flux de véhicules utilitaires ou de salariés aux périodes critiques du matin et du soir, elle se substitue à ces flux potentiels par des flux de résidents dont les horaires sont échelonnés et dont certains déplacements sont de proximité. Cette situation est cohérente avec le PADD, qui vise l'amélioration de la sécurité routière et le développement des circulations douces. La commune veillera, lors des aménagements futurs, à intégrer des mesures d'accompagnement de sorte que l'arrivée de nouveaux habitants ne se traduise pas par une dégradation des conditions de circulation, mais au contraire par une amélioration de la sécurité pour tous.

Du point de vue de la qualité de l'air, aucune source nouvelle de pollution atmosphérique n'est introduite par la modification. Le secteur ne recevra pas d'installation classée génératrice d'émissions industrielles, ni de trafic routier supplémentaire significatif de nature à alourdir les concentrations locales d'oxydes d'azote ou de particules fines. On peut au contraire escompter une légère amélioration de l'air ambiant local à long terme, corrélée à la baisse des nuisances globales. En orientant la zone vers de l'habitat, on limite les risques d'activités bruyantes ou émissives (combustion, évaporation de solvants, etc.) et on encouragera la plantation d'arbres et d'espaces verts (le règlement UB impose un traitement paysager des abords des constructions), ce qui contribue à capter certaines poussières et à rafraîchir localement le microclimat en été. Le climat local, quant à lui, ne sera pas modifié de façon perceptible par quelques constructions supplémentaires.

Biens Matériels, Équipements et Infrastructures

La modification n'a pas de conséquence notable sur les biens matériels au sens large, si ce n'est des effets bénéfiques en termes d'optimisation des infrastructures existantes. Le secteur des Maragolles est déjà pourvu des principaux réseaux urbains du fait de son urbanisation antérieure. Le classement en zone UB permettra de rentabiliser ces équipements en place en y connectant de nouveaux usagers, sans coût d'extension de réseau significatif. L'urbanisation future du secteur se fera en continuité immédiate du tissu bâti, ce qui limite les besoins de nouvelles voiries ou de distribution réseaux. Les éventuels travaux de viabilisation seront en grande partie pris en charge par les porteurs de projets privés dans le cadre des obligations du PLU, sans charge disproportionnée pour la collectivité.

En termes d'équipements publics, la venue de quelques habitants supplémentaires ne remettra pas en cause les capacités d'accueil locales. Les écoles de Lexy ont récemment

retrouvé des effectifs confortables (grâce à la progression des 0-14 ans) sans être saturées, et pourront absorber quelques élèves de plus. Les services de proximité (commerces, santé, loisirs) bénéficieront potentiellement d'une légère hausse de fréquentation, ce qui soutient leur viabilité économique sans nécessiter de nouvelles constructions d'équipements publics majeurs. La modification s'assure en outre de préserver l'activité commerciale existante dans le secteur, le pub-restaurant implanté aux Maragolles, qui contribue à l'animation locale, restera autorisé en zone UB. De même, de petits commerces ou services de proximité pourront s'installer en rez-de-chaussée d'éventuels futurs immeubles, contribuant à la mixité fonctionnelle du quartier. Ainsi, la requalification en zone d'habitat n'élimine pas les biens matériels productifs (activité économique) mais les réoriente vers des formes compatibles avec l'habitat. L'incidence sur la vitalité économique de proximité est positive, car en densifiant la population résidente on augmente la clientèle potentielle des commerces locaux tout en évitant d'attirer des entreprises inadaptées aux abords d'un quartier habité.

Par ailleurs, aucun bien matériel particulier (monument, ouvrage d'art, installation stratégique) n'est menacé ou affecté par la modification. La modification du PLU aux Maragolles permet de valoriser les biens matériels existants (réseaux, voiries, commerces) en les inscrivant dans un quartier à dominante résidentielle, sans entraîner de contrainte nouvelle sur les équipements publics et en améliorant la qualité globale des infrastructures urbaines (par des aménagements de voirie apaisée, trottoirs, éclairage adapté à une zone d'habitat, etc.). Aucun impact négatif sur les biens matériels n'a été identifié.

Patrimoine Culturel et Architectural

L'incidence de la modification sur le patrimoine culturel, architectural et paysager historique de Lexy est neutre à positive. Le secteur concerné ne comporte pas de monument historique classé ou inscrit, ni de bâtiment remarquable du point de vue patrimonial. Il s'agit d'une entrée de ville récente, sans bâti ancien notable. En reportant l'effort de densification résidentielle sur le site des Maragolles, la commune évite de surcharger le centre-bourg historique qui est déjà densément bâti. Ainsi, la préservation du patrimoine bâti existant en UA est indirectement confortée puisqu'aucune démolition-reconstruction n'est nécessaire dans le vieux Lexy pour répondre aux besoins en logements, ce qui préserve l'âme et l'authenticité du quartier ancien. De plus, les éventuelles constructions aux Maragolles devront respecter le règlement de la zone UB qui, même s'il est moins contraignant qu'une zone UA patrimoniale, impose des critères de qualité architecturale et d'insertion paysagère pour les nouvelles constructions. Par exemple, le PLU prévoit typiquement des obligations de traitement des façades visibles depuis la route, de hauteur limitée pour ne pas rompre l'échelle humaine du tissu, d'harmonie dans les matériaux et coloris, etc., y compris en entrée de ville afin de soigner l'image de la commune. Il est attendu que la requalification des Maragolles permette une amélioration du paysage urbain et donc de l'attrait visuel de la commune, sans menacer aucun élément du patrimoine.

En l'absence d'inventaire patrimonial notable sur le secteur, on peut considérer que le patrimoine culturel immatériel ne sera pas affecté négativement. Le site des Maragolles a un passé modeste (ancienne activité équestre, petites activités pour certaines fermées) et sa transformation en quartier d'habitat ne fera pas disparaître un symbole identitaire fort. Au besoin, la mémoire industrielle locale est surtout portée par la grande friche sidérurgique de la vallée et par le patrimoine ouvrier du centre de Lexy, aucun de ces éléments n'est touché par le projet. En définitive, on peut conclure que la modification est sans incidence sur le patrimoine culturel, et qu'elle contribue même à préserver le caractère du centre ancien en orientant le développement urbain vers une zone moderne en périphérie immédiate.

Paysages et Entrées de Ville

Les effets de la modification sur le paysage communal, et en particulier sur le paysage de l'entrée de ville le long de la RD618, sont jugés positifs. Actuellement, le secteur des Maragolles offre un paysage morcelé et peu qualitatif, marqué par des ruptures d'urbanisation avec une alternance de parkings ouverts, de terrains vagues ou en friche, de bâtiments d'activités sans unité architecturale, et de quelques maisons éparses. Cette scénographie disparate nuit à la lisibilité de l'entrée de Lexy et constitue une "frange urbaine" perfectible. Le reclassement en zone UB va imposer un effort de composition urbaine plus cohérent lors des prochaines constructions. En zone UB, le règlement d'urbanisme exige notamment un traitement paysager des abords des constructions, la limitation des surfaces non bâties laissées sans entretien, l'implantation des bâtiments en alignement ou à distance harmonisée afin de recréer un front bâti continu, etc. Tout ceci contribuera à une montée en qualité paysagère du site des Maragolles.

En requalifiant les « vides urbains » actuels par du bâti ou des espaces verts structurés, la modification va réduire les vues peu esthétiques sur des espaces délaissés ou des aires de stockage anarchiques. Les perspectives le long de la route seront progressivement recadrées par des façades d'habitations ou d'immeubles de gabarit modéré, offrant une perception visuelle plus ordonnée. Par ailleurs, la présence d'habitations induit souvent une meilleure insertion paysagère que les bâtiments industriels ou commerciaux. Le paysage nocturne y gagnera également, avec sans doute une réduction des enseignes lumineuses ou des éclairages puissants propres aux zones d'activité, au profit d'un éclairage public domestique plus uniforme.

Il convient aussi de souligner que le paysage environnant au sens large (campagne, panorama) ne sera pas altéré : aucune extension urbaine n'étant prévue hors du périmètre déjà bâti, les vues panoramiques depuis Lexy vers les collines ou depuis l'extérieur vers le village resteront inchangées. La silhouette du village demeurera identique lorsqu'on l'observe depuis la vallée de la Chiers ou depuis la route de Longwy, car les Maragolles se fondent dans le continuum urbain existant. Enfin, en investissant dans cette entrée de ville plutôt qu'en ouvrant de nouveaux fronts bâtis en pleine campagne, la commune préserve les paysages naturels de ses abords (lisières agricoles, boisements) de toute altération.

Ainsi, la modification du PLU va dans le sens d'une amélioration du paysage urbain local et n'induit pas de dégradation paysagère, bien au contraire.

Interactions, Effets Indirects, Cumulatifs et Synergiques, effets temporaires/permanents

L'analyse ci-dessus par composantes montre que chaque enjeu environnemental pris isolément est préservé par la modification, voire bénéficie d'effets légèrement positifs. Il convient également d'examiner les interactions éventuelles entre facteurs et la globalité des effets induits, y compris de manière indirecte, cumulative ou synergique, ainsi que la temporalité de ces effets.

- La modification simplifiée portant sur le zonage aux Maragolles n'induit pas d'interactions négatives entre composantes de l'environnement. Les éventuels impacts identifiés sont localisés et de faible ampleur, sans effet en chaîne susceptible, par exemple, d'altérer un milieu qui en affecterait un autre (pas de perturbation d'un écosystème pouvant entraîner des conséquences sur un autre milieu, etc.). Au contraire, on observe des interactions positives : par exemple, en réduisant les nuisances sonores et visuelles (facteur santé humaine/paysage), on améliore le cadre de vie des populations (facteur population) et on valorise l'image du quartier (facteur patrimoine/paysage) ce qui peut encourager un meilleur entretien du bâti (facteur biens matériels). De même, en évitant l'artificialisation d'un espace naturel (facteur sols/biodiversité), on contribue à maintenir les fonctions écologiques et climatiques de cet espace (facteur climat/biodiversité). Ces facteurs agissent donc de façon convergente vers un bénéfice environnemental global, la densification de l'enveloppe bâtie améliore à la fois la qualité urbaine, la mobilité quotidienne et la préservation des espaces naturels périphériques.
- Aucun effet indirect notable n'est attendu de cette modification. Il s'agit d'un ajustement réglementaire qui, en soi, ne construit rien mais permet des constructions futures. Les effets se manifesteront donc surtout à travers les projets qui en découleront, lesquels resteront toutefois modestes (quelques logements). On n'anticipe pas par exemple de déplacement de population ou d'activités d'un autre secteur vers celui-ci de manière problématique. La vitalité retrouvée du secteur des Maragolles pourrait indirectement soulager la pression sur d'autres quartiers (le centre ancien notamment) en offrant une alternative d'accueil pour de nouveaux habitants, ce qui est bénéfique en termes d'équilibre urbain. Un autre effet indirect possible est une légère augmentation de la valeur foncière du secteur requalifié, signe d'attractivité retrouvée, mais cela ne présente pas de caractère négatif environnementalement. En résumé, les effets indirects de la modification sont soit neutres, soit positifs (dynamisation d'un quartier, meilleure utilisation des infrastructures existantes, etc.), sans impact différé défavorable qui n'aurait pas été pris en compte dans l'analyse thématique.

- La prise en compte des effets cumulatifs vise à évaluer si la modification, ajoutée à d'autres actions planifiées, pourrait générer un impact global plus important. En l'occurrence, aucune autre transformation d'ampleur n'est programmée simultanément sur Lexy ou à proximité immédiate qui, cumulée à celle-ci, conduirait à une charge environnementale notable. La modification s'inscrit dans la continuité de la stratégie communale de densification modérée, elle complète d'autres actions menées (ou à venir) pour atteindre les objectifs du PADD, telles que la résorption progressive des dents creuses ou la reconversion des friches industrielles de la vallée. Ces actions sont synergiques dans le sens où toutes visent à revitaliser le territoire sans empiéter sur les espaces naturels. La synergie positive la plus notable est avec la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, la présente modification y contribue directement, et conjuguée à d'autres mesures de protection ou de requalification, elle renforce la capacité de la commune à atteindre le ZAN en 2050. De plus, la densification des Maragolles aura pour effet combiné de soutenir les commerces de Grand Longwy (en apportant de nouveaux clients), de rentabiliser les transports collectifs existants (si de nouvelles familles en profitent), tout en évitant l'accroissement des déplacements motorisés de longue distance qu'aurait généré une péri-urbanisation diffuse. Ces effets cumulés vont dans le sens d'un développement urbain durable et cohérent à l'échelle intercommunale. Aucun effet cumulatif négatif n'a été identifié, dans la mesure où la modification n'occasionne ni pollution, ni extraction de ressources, ni perturbation environnementale susceptible de s'additionner à d'autres dans le temps ou l'espace.
- La modification de zonage en elle-même n'a pas d'effet temporaire, c'est un changement permanent du document d'urbanisme. Les effets décrits (amélioration du cadre de vie, possibilité de constructions nouvelles...) seront donc de nature durable. En revanche, la réalisation concrète de projets de construction induira, elle, des effets temporaires classiques liés aux chantiers avec nuisances sonores ponctuelles, poussières, va-et-vient d'engins de chantier. Ces effets temporaires seront circonscrits dans le temps (quelques mois de travaux pour chaque construction) et dans l'espace (le périmètre du chantier) et font l'objet de réglementations spécifiques (horaires de travaux, réduction des poussières, gestion des déchets de chantier...). Ils sont considérés comme acceptables et maîtrisables, d'autant qu'il ne s'agira pas de chantiers de grande envergure mais de constructions ponctuelles. Une fois les travaux achevés, les effets bénéfiques permanents prendront le relais avec un quartier plus animé, des logements neufs insérés dans le tissu urbain, moins de friches visibles, etc. On peut également noter que certains effets positifs seront progressifs (amélioration du paysage au fil des réalisations, montée en puissance de la vie de quartier...) mais appelleront un suivi dans le temps pour s'assurer, par exemple, que les aménagements paysagers sont bien réalisés et entretenus. En conclusion, les effets permanents de la modification sont jugés globalement favorables ou neutres pour l'environnement, tandis que les

effets temporaires se limitent aux aléas normaux des futures constructions et ne présentent pas de caractère inhabituel ou préoccupant.

Au regard de ces éléments, on constate une absence d'effets indirects, cumulés ou synergiques défavorables significatifs. La modification agit essentiellement comme un correctif local du PLU, cohérent avec la planification existante, et ne provoque pas de risques d'effets combinés inattendus. L'ensemble des incidences demeure de faible intensité et maîtrisée dans le temps et l'espace.

Conclusion Synthétique

En synthèse, l'auto-évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU de Lexy concernant le reclassement du secteur des Maragolles de zones UX/UXs en zone UB conclut à l'absence d'incidences notables sur l'environnement. L'analyse détaillée a mis en évidence que cette modification, de portée limitée et strictement interne au tissu urbain existant, n'engendre aucune atteinte significative aux différentes composantes environnementales réglementaires :

- Elle ne consomme aucun espace naturel ou agricole supplémentaire, s'inscrivant ainsi pleinement dans la politique de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des sols. Ce faisant, elle contribue de manière positive aux engagements en matière de développement durable, notamment la trajectoire locale vers le ZAN.
- Elle préserve la biodiversité locale en évitant toute urbanisation de secteurs écologiques sensibles (ravins boisés, zones humides de la Chiers), ces milieux étant éloignés et strictement exclus du projet. Aucun habitat naturel n'est détruit ni fragmenté ; il n'y a pas d'impact sur la faune et la flore remarquables identifiées sur la commune.
- Elle améliore le cadre de vie urbain dans un secteur en frange de bourg, en permettant une requalification paysagère des entrées de ville. Les discontinuités et friches aux Maragolles pourront être résorbées au profit d'un tissu résidentiel cohérent, avec des aménagements qualitatifs qui bénéficieront tant aux paysages qu'au quotidien des habitants.
- Elle renforce la cohésion urbaine sans impacter négativement la population. Les riverains actuels verront au contraire diminuer les risques de nuisances futures, et les nouveaux habitants profiteront d'un quartier équilibré, mixte et sûr. Les conditions de santé et de sécurité publiques restent garanties par le respect des servitudes (canalisation, risques naturels) et par l'amélioration attendue des cheminements et de la sécurité routière.
- Elle est cohérente avec les documents de planification supérieurs et les orientations stratégiques, conforme au SCoT Nord 54 (pas d'extension de la zone d'activités) et aux objectifs du PLU initial validés après avis de l'Autorité

Environnementale (MRAe) lors de son approbation. Le reclassement proposé répond point par point aux lignes directrices du PADD communal (densification de l'enveloppe bâtie, requalification des franges urbaines, maîtrise des extensions).

En définitive, la requalification du secteur des Maragolles en zone d'habitat (UB) apparaît comme une évolution vertueuse et raisonnable, sans impact notable sur l'environnement au sens de la réglementation. Elle optimise l'utilisation du foncier urbanisé, sécurise la coexistence des usages (en encadrant mieux les activités résiduelles) et favorise une densification résidentielle mesurée là « où la ville existe déjà ». Aucune incidence négative significative n'ayant été identifiée sur les milieux, la population ou les ressources, il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale complète pour cette modification, celle-ci pouvant être légalement approuvée sur la base du présent dossier d'auto-évaluation environnementale. La commune veillera, lors de la mise en œuvre concrète, à poursuivre cette démarche exemplaire de développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement, conformément aux engagements pris dans le PLU et aux réglementations en vigueur. Ainsi, la modification simplifiée du PLU de Lexy pourra être approuvée en assurant l'absence d'incidence notable sur l'environnement, tout en contribuant de façon positive à la qualité urbaine et au dynamisme durable du territoire lexéen.