

COMMUNE DE LESSY

**Extrait du procès-verbal des
Délibération du Conseil Municipal**



L'an deux mil quatorze

Le 20 mars 2014

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Michel FRANCOIS, Maire

Date de convocation : 14 mars 2014

Date d'affichage : 14 mars 2014

Nombre de conseillers élus : 15

En exercice : 15

Présents : 13

Votants : 15

Quorum : 8



Etaient présents :

M. Michel FRANCOIS, Maire

MM, Pascal SCHWAN, Jean-Pierre PEDOT, Jean-François LOSCH, Mme Nicole PETERS, Adjoints

MM. Gabriel KEIFF, Max JACQUOT, François BRANDENBOUGER, Mmes Christiane SCHUCK, Nathalie DAMIEN, Annette VILLEMIN, Marie KLEIN, Jocelyne BASTIEN,

Ont donné procuration :

Marie-Charlotte WATRIN à Michel FRANCOIS

Luc JOCHEM à Jocelyne BASTIEN

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Le conseil Municipal,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13-1 et L123-13-3 du code de l'urbanisme.

VU le PLU de la commune de LESSY approuvé le 30 Juin 2009

VU l'arrêté municipal en date du 1^{er} Juillet 2013, engageant une procédure de modification SIMPLIFIEE du (POS ou PLU) conformément aux dispositions des articles L123-13-1 et L123-13-3 du code de l'urbanisme

VU la délibération du conseil municipal du 10 Décembre 2013, précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification du PLU

VU le bilan de la mise à disposition du public du dossier présenté par le Maire

VU les retours (néant) de la notification du projet de modification simplifiée du PLU aux personnes publiques visées au 2^{ème} alinéa de l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme

VU le dossier de modification simplifiée du PLU mis au point en vue de son adoption par le Conseil Municipal

DÉCIDE

A l'unanimité des membres présents ou représentés

D'approuver le dossier de modification du PLU tel que présenté.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

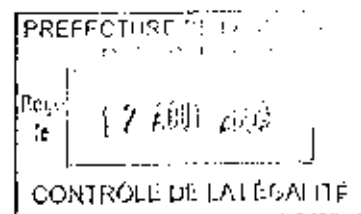
- Affichage en mairie pendant un mois ;
- Publication d'une mention de cet affichage dans un journal (rubrique d'annonces légales)

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Tous les membres présents ont signé au registre

Pour copie conforme,
Lessy, le 26 mars 2014
Le Maire :



COMMUNE DE LESSY



Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification n° 1 du PLU

Note de présentation

SOMMAIRE

INTRODUCTION

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION

- 1. Suppressions et rectifications de différents emplacements réservés :**
 - 1. a Suppression de l'emplacement réservé n° 12**
 - 1. b Suppression de l'emplacement réservé n° 5**
 - 1. c Rectification de l'emplacement réservé n° 2**
 - 1. d Rectification de l'emplacement réservé n°17**
 - 1. e Rectification de l'emplacement réservé n°8**
- 2. Modification du périmètre des zones UC 1 et UB 5.**
- 3. Proposition d'un schéma d'orientations d'aménagement pour la zone 1AU1 des Chauds Fours**
- 4. Adaptation du règlement à la réforme des autorisations d'urbanisme et du permis de construire.**
 - 4. a Adaptation de la référence au Règlement National d'Urbanisme dans les dispositions générales du règlement**
 - 4.b Modification de la définition des annexes**
 - 4.c Suppression des « Rappels » situés en introduction de chaque règlement de zone.**
 - 4.d Modification des articles 1.1. des règlements de zone portant sur la pratique du camping**
 - 4.e Modification des articles 1.1. des règlements de zone portant sur les « installations et travaux divers »**
 - 4.f Précision de la notion d'activité dans les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AU**
 - 4.g Modification des articles 2 des règlements de zone portant sur l'application des articles 3 à 13 des règlements de zone en cas de lotissement**
 - 4.h Modification des articles 5 des règlements de zone portant sur la mise en conformité avec l'article R123-9 du code de l'urbanisme**

- 4.i Modification des articles 6 à 11 des règlements de zone portant sur la mise en conformité avec l'article R123-9 du code de l'urbanisme
 - 4.j Modification de l'article 7 du règlement de la zone UA relative à l'implantation sur les limites séparatives
 - 4.k Modification des articles 7 des règlements de zone portant sur la clarification des termes « bâtiments » et « constructions »
 - 4.l Modification de l'article 9 du règlement de la zone UA relative aux annexes
 - 4.m Modification des articles 9 des règlements des zones UB, UC et 1AU relative aux annexes
 - 4.n Modification des articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU relative au bardage bois
 - 4.o Modification des articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU relative aux portes de garage
 - 4.p Modification des articles 13 des règlements de zone portant sur le maintien des plantations existantes
 - 4.q Modification de l'article 2.3 du règlement de la zone A portant sur les constructions destinées à l'exploitation viticole
 - 4.r Modification des annexes au règlement portant sur la « grille de parking »
- 5. Modification du tableau des superficies
 - 6. Modification de la liste des emplacements réservés
 - 7. Modification de la liste des pièces du dossier de PLU

**COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LESSY -
(enquête publique)**

Ce document intitulé « note de présentation » constitue un additif au rapport de présentation du PLU.

INTRODUCTION

La commune de Lessy a approuvé son PLU par délibération du 18 décembre 2007. Il s'agissait d'une révision générale du POS, approuvé initialement le 20 décembre 1983, en PLU. La présente procédure concerne **la modification n°1 du PLU** approuvé le 18 décembre 2007.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Cette procédure a été retenue conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- les modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, 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 ;
- elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION

1. Suppressions et rectifications de différents emplacements réservés :

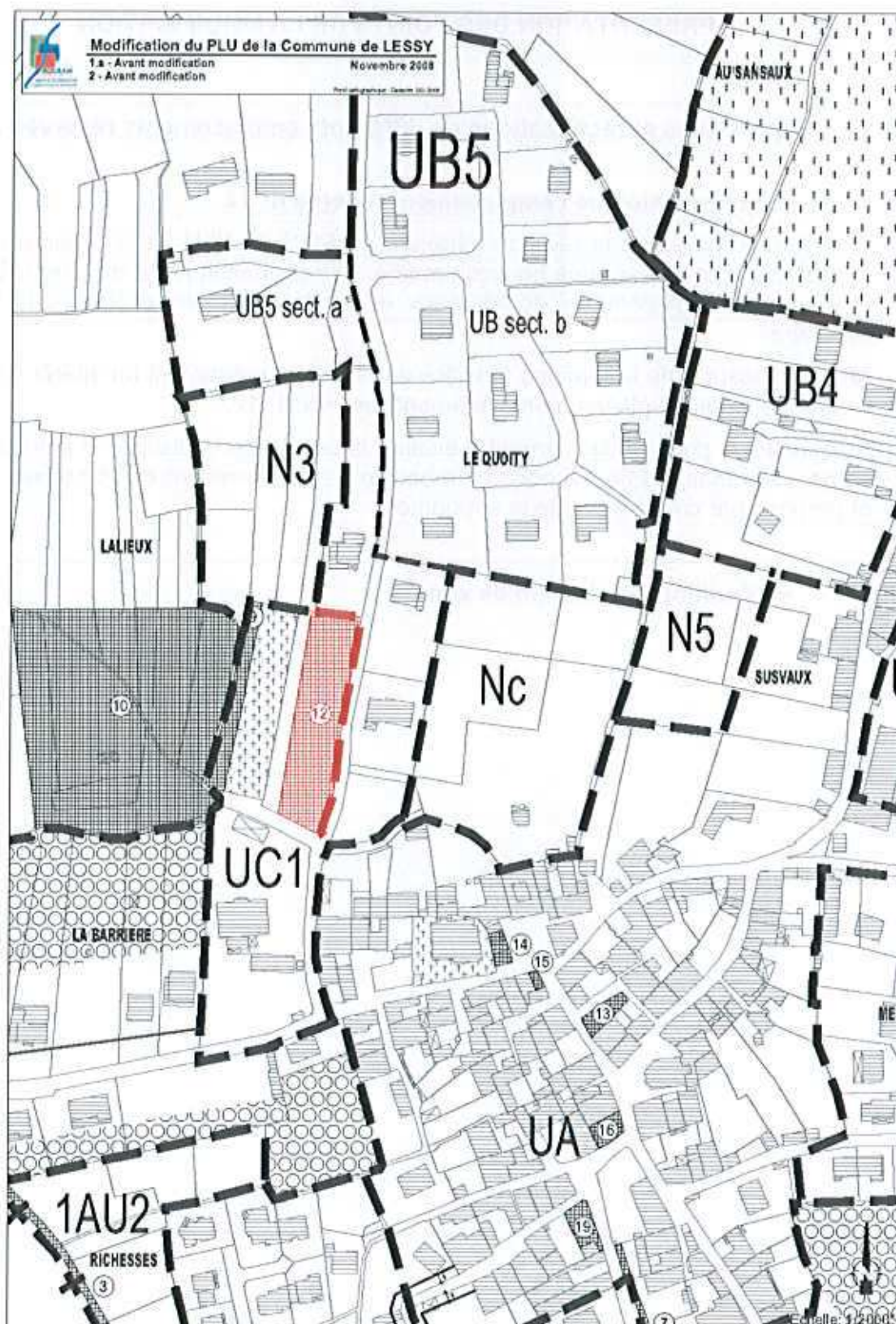
1. a Suppression de l'emplacement réservé n° 12

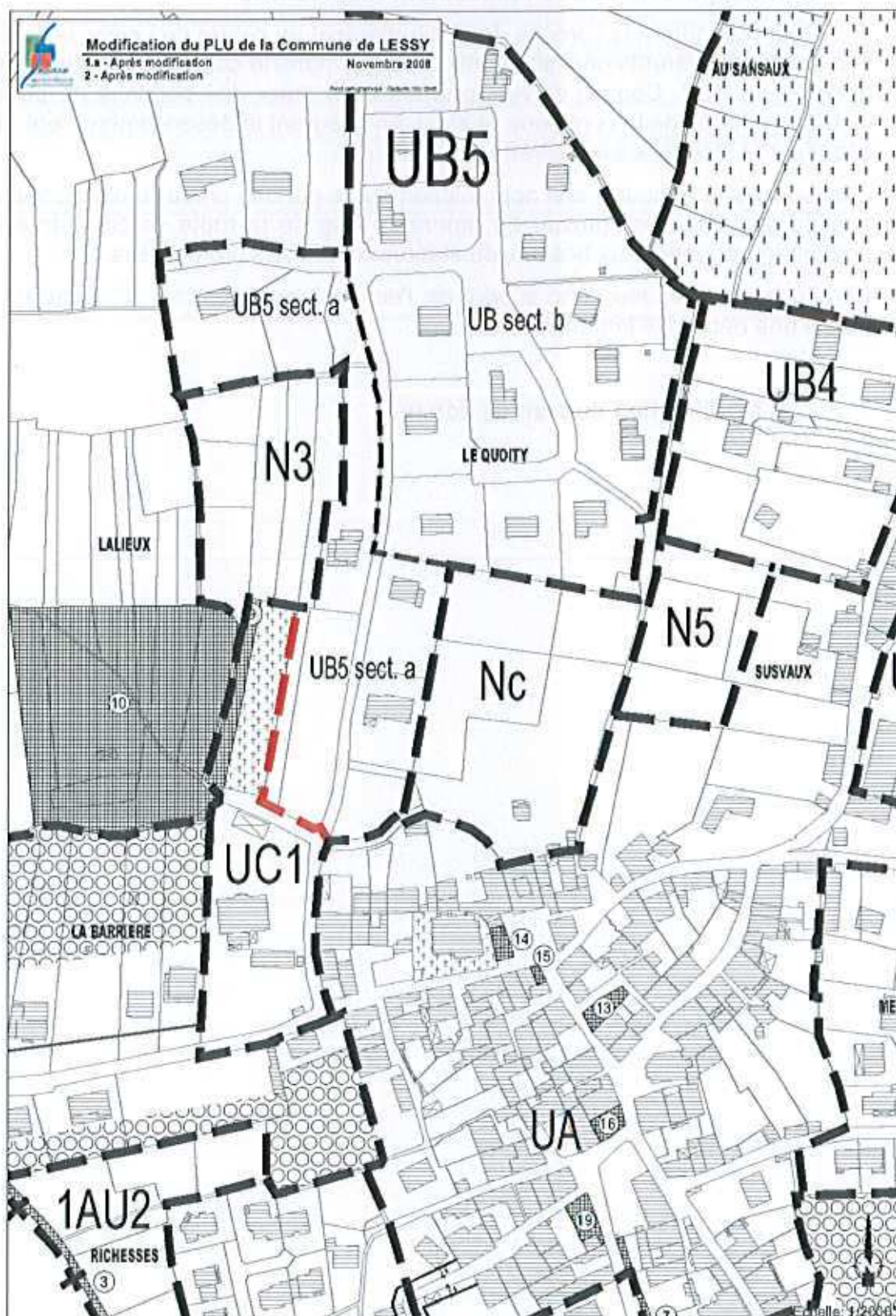
Dans le cadre de la révision générale du POS en PLU, la commune exprimait son intention de réaliser une nouvelle mairie. Elle souhaitait réaliser cette opération à proximité des équipements communaux existants, près des écoles et le long du cimetière.

Afin de s'assurer de la maîtrise foncière de ce projet présentant un intérêt général la commune a mis en place un emplacement réservé N° 12.

Aujourd'hui le projet d'équipement a évolué, la commune envisage un autre site pour sa nouvelle Mairie. Elle n'a donc plus besoin de maintenir cet emplacement réservé et propose par conséquent de le supprimer.

→ Modification du plan de zonage





→ **Modification de la liste des emplacements réservés**
 Cf. point 6 de la présente note de présentation

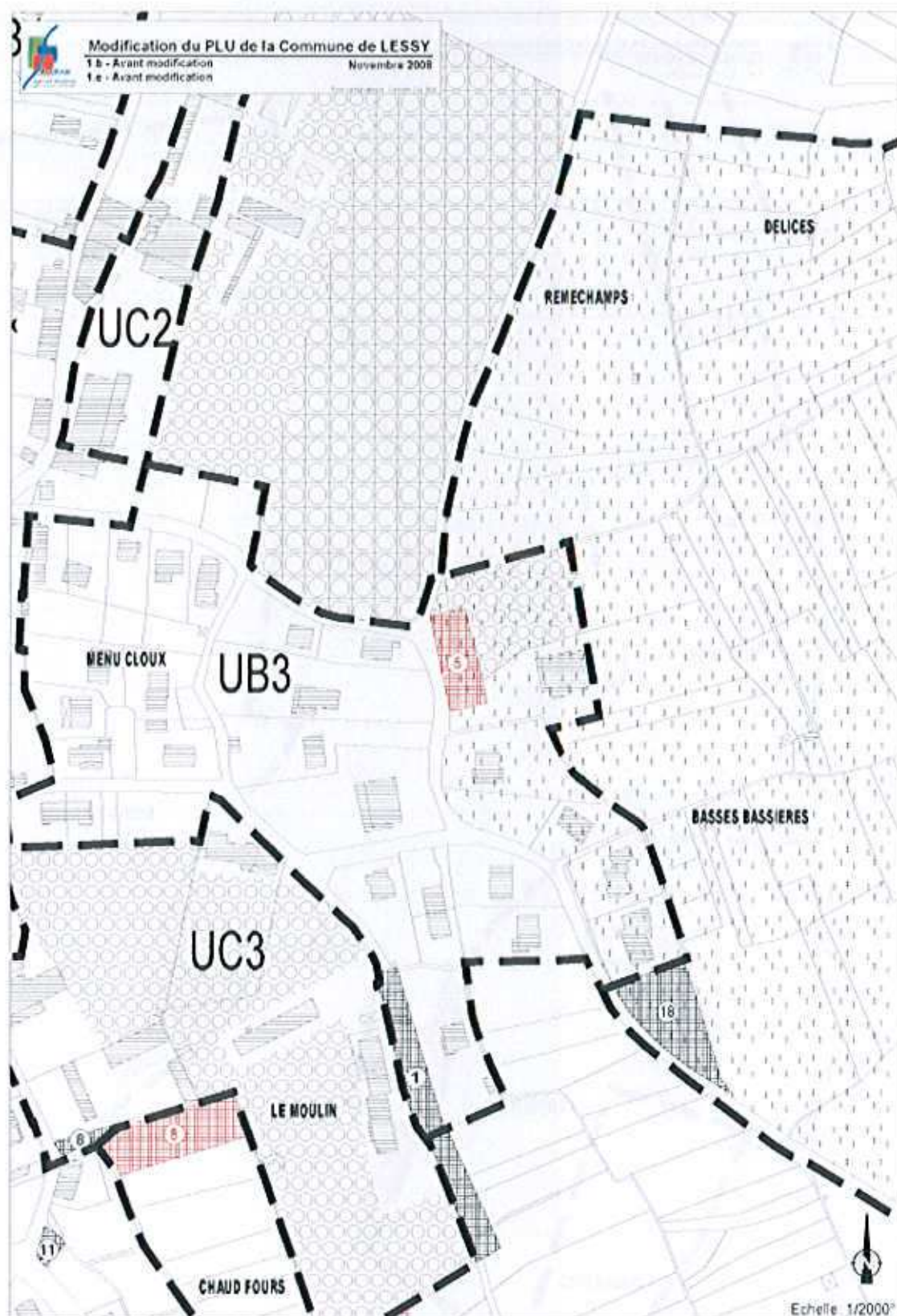
1. b Suppression de l'emplacement réservé n° 5

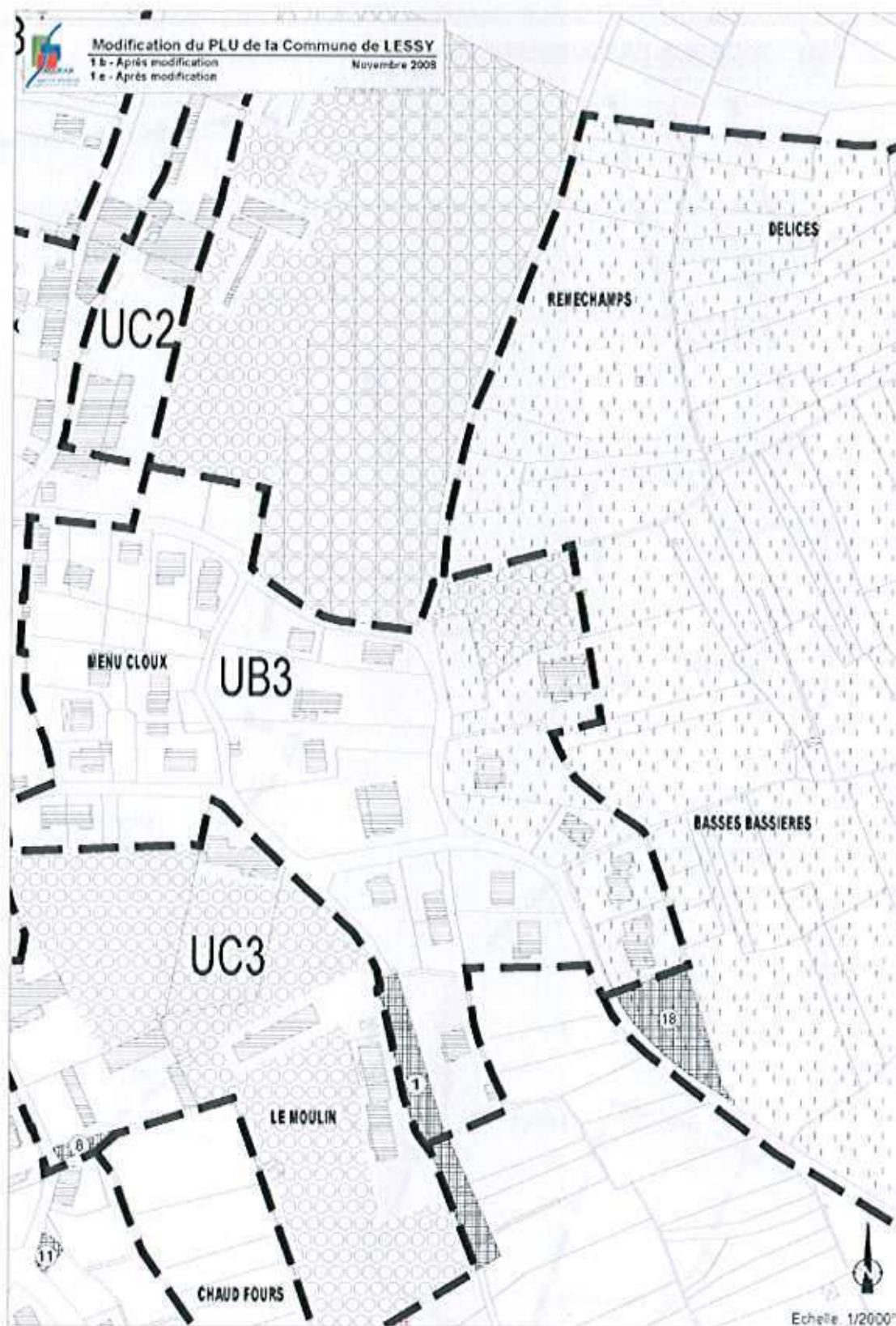
Pour répondre à la carence de stationnement au centre de Lessy, la commune a mis en place différents emplacements réservés dans le cadre de la révision générale du POS en PLU. Ceux-ci doivent permettre de créer des parkings de proximité le long des entrées de la commune et ainsi, en assurant le désencombrement des rues, sécuriser et faciliter les traversées du village.

La municipalité a modifié son appréciation sur le parking prévu Rue du Château. Une aire de stationnement prévue en amont le long de la route de Scy-Chazelles doit également répondre aux besoins de stationnement des promeneurs.

La commune souhaite donc supprimer l'emplacement réservé N° 5 qui ne répond plus à une nécessité impérative.

→ Modification du plan de zonage





→ **Modification de la liste des emplacements réservés**

Cf. point 6 de la présente note de présentation

1. c Rectification de l'emplacement réservé n° 2

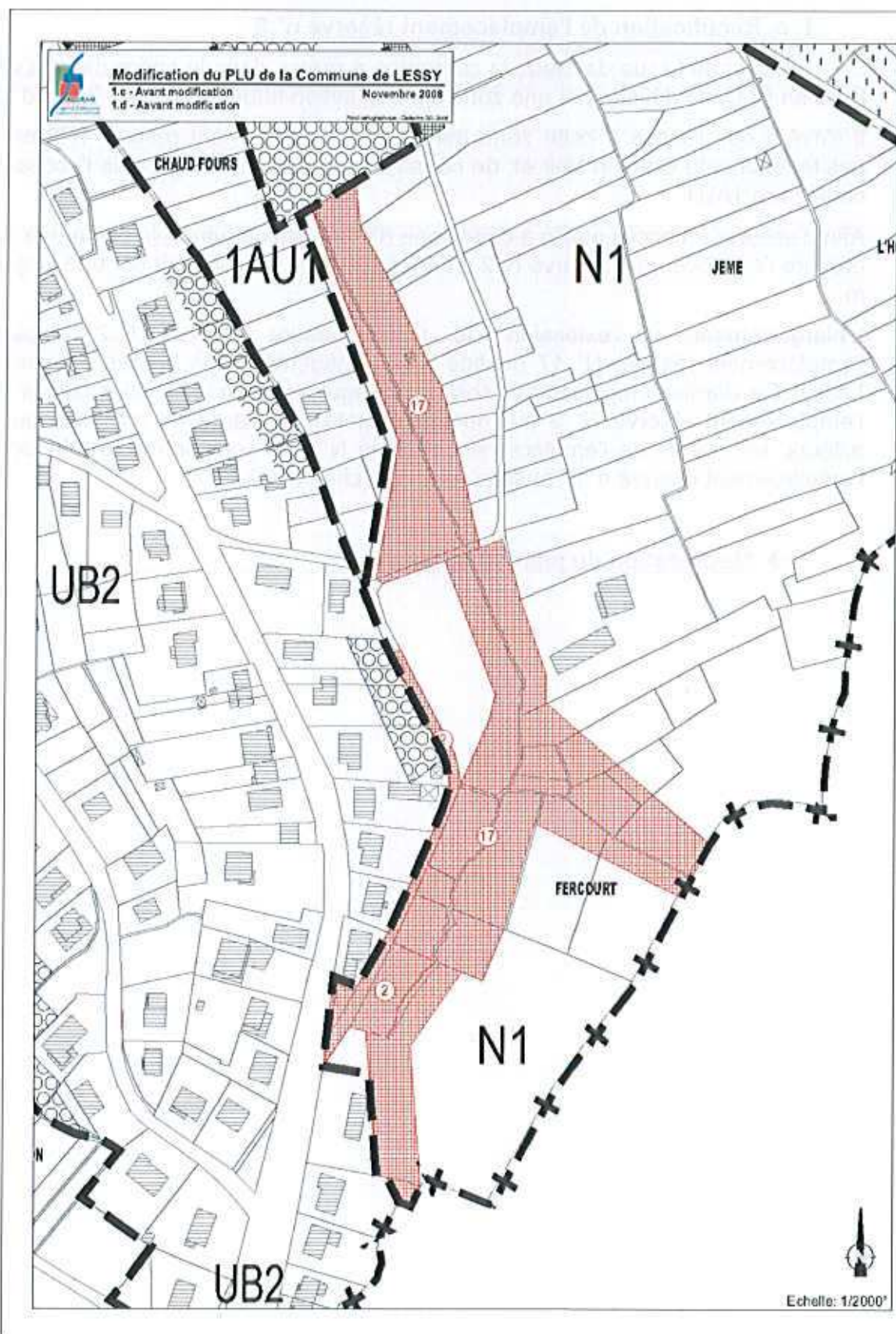
A l'est de la rue de Metz, la commune a prévu, dans le cadre de la révision du POS en PLU, de développer une zone d'urbanisation future au lieu dit "Chaud fours".

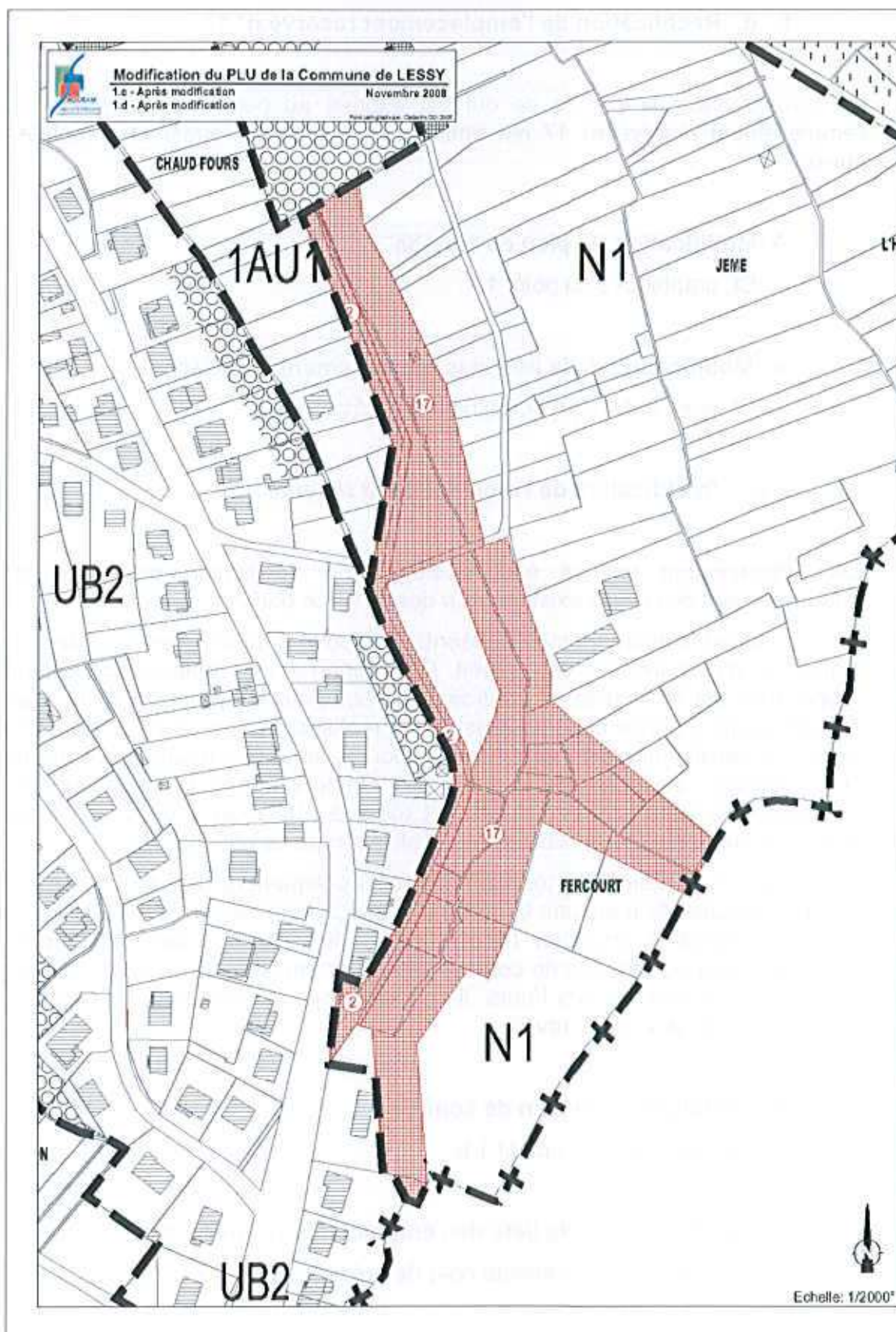
Il s'avère que l'accès à cette zone est privé. L'emplacement réservé N°2 ne couvre pas la totalité du Chemin Noir et, de ce fait, ne permet pas de garantir l'accès public à cette zone 1AU1.

Afin d'assurer un accès public à cette zone d'urbanisation future, la commune souhaite étendre l'emplacement réservé N°2 à l'ensemble du Chemin Noir sur une largeur de 8 m.

L'élargissement et l'extension de l'emplacement réservé N°2 empiète sur l'emplacement réservé N° 17 destiné à l'aménagement des berges du ruisseau de Lessy. Ce dernier emplacement sera donc également modifié pour laisser place à l'emplacement réservé N° 2 sur quelques mètres de large de sa limite ouest. Par ailleurs, une partie de l'emplacement réservé N°2 au sud rentre dans la logique de l'emplacement réservé n°17 et sera donc rattachée à celui-ci.

→ Modification du plan de zonage





→ **Modification de la liste des emplacements (surfaces)**

Cf. point 6 de la présente note de présentation

1. d. Rectification de l'emplacement réservé n° 17

En conséquence directe de ce qui est exposé au point 1.c. du présent dossier, l'emplacement réservé n° 17 est entamé sur sa frange ouest et complété au sud ouest.

→ **Modification du plan de zonage**

Cf. graphiques du point 1.c.

→ **Modification de la liste des emplacements (surfaces)**

Cf. point 6 de la présente note de présentation

1. e Rectification de l'emplacement réservé n°8

Cet emplacement réservé était destiné à la réalisation d'un parking et à l'élargissement de l'accès existant pour desservir ce parking.

Or, l'orientation d'aménagement présentée au point 3 de la présente note impose la réalisation d'un parking à cet endroit. Par rapport à un emplacement réservé dont l'application est très rigide, la contrainte de compatibilité propre à toute orientation d'aménagement donne de la souplesse à la réalisation de ce parking, notamment en termes de positionnement exact. Celui-ci pourra donc être adapté pour ménager au mieux l'usage résidentiel de la zone des Chauds Fours. Par conséquent, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé n°8 à cet endroit pour lever toute ambiguïté sur le régime applicable à la réalisation de ce parking.

Cependant, l'orientation d'aménagement ne s'appliquant qu'à la zone 1AU, il est tout aussi nécessaire de maintenir la partie d'emplacement réservé instaurée sur la zone UC3 et destinée à améliorer l'accès au parking. Ce maintien est d'autant plus nécessaire que ce passage ne commandera plus seulement l'accès au parking mais à toute la zone des Chauds Fours. Il convient donc de confirmer cet usage dans la liste des emplacements réservés.

→ **Modification du plan de zonage**

Cf. graphiques du point 1.b.

→ **Modification de la liste des emplacements (surfaces)**

Cf. point 6 de la présente note de présentation

2. Modification du périmètre des zones UC 1 et UB 5.

Suite à l'évolution du projet communal d'équipement public, la commune a supprimé l'emplacement réservé N°12 et souhaite rendre aux propriétaires l'usage de leur foncier.

En effet ces terrains sont aujourd'hui contraints par leur incorporation à la zone UC1, secteur préalablement dévolu aux équipements publics.

La commune désire donc que ce secteur offre la possibilité d'une urbanisation à usage d'habitat et qu'il assure ainsi la continuité urbaine entre le village et le lotissement du Quoity.

La modification consiste donc en la réduction de la zone UC1 aux strictes limites du secteur des équipements publics, et en l'extension de la zone UB5 secteur a. Cette petite modification urbaine offrira la possibilité de créer un aménagement cohérent d'habitat le long de la rue de la Côte.

→ Modification du plan de zonage

Cf. graphiques du point 1.a.

→ Modification du tableau de surface dans le Rapport de Présentation

Cf. point 5 de la présente note de présentation

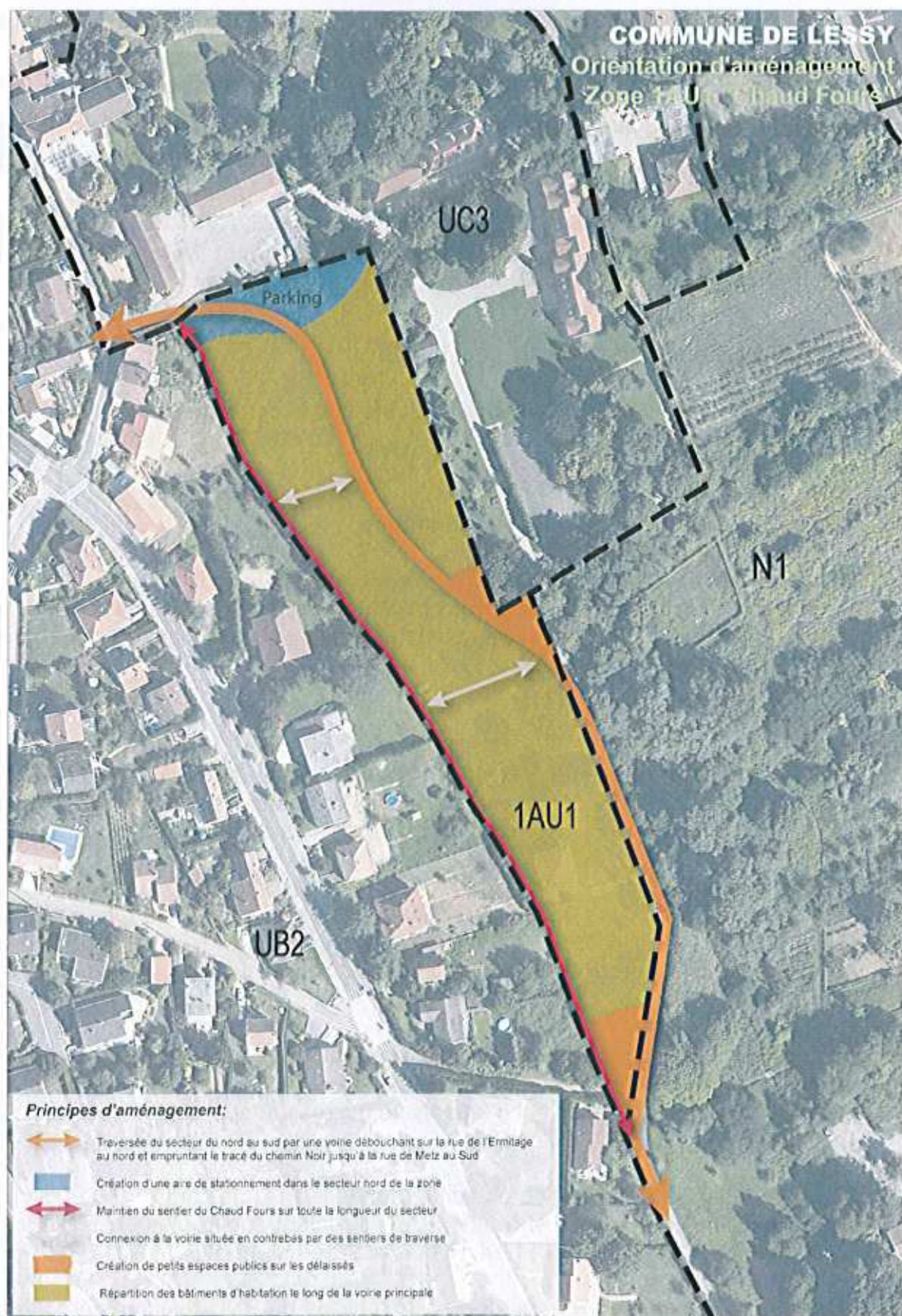
3. Création d'une orientation d'aménagement pour le secteur « Chaud Fours »

Dans le souci que soit mis en place un aménagement cohérent sur la zone 1AU1 dite « Chaud Fours », la commune désire l'incorporation au PLU d'une orientation d'aménagement pour ce secteur.

Les principes de cette orientation d'aménagement sont :

- La traversée du secteur du nord au sud par une voirie débouchant sur la rue de l'Érmitage au nord et empruntant le tracé du chemin Noir jusqu'à la rue de Metz au sud,
- La création d'une aire de stationnement dans le secteur nord de la zone,
- Le maintien du sentier du Chaud Fours sur toute la longueur du secteur,
- Sa connexion à la voirie située en contrebas par des sentiers de traverse,
- La création de petits espaces publics sur les délaissés.
- L'alignement des bâtiments d'habitation le long de la voirie principale,

Cette orientation d'aménagement est exprimée graphiquement et ajoutée à la liste des pièces du PLU.



→ **Modification de la liste des pièces du PLU**

Cf. point 7 de la présente note de présentation

4. Adaptation du règlement à la réforme des autorisations d'urbanisme et du permis de construire.

Différents points du règlement ne sont plus en adéquation avec la réforme du régime des autorisations d'urbanisme et du Permis de Construire, mise en œuvre par décret du 5 janvier 2007.

4. a Adaptation de la référence au Règlement National d'Urbanisme dans les dispositions générales du règlement

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article R.111-1 du code de l'urbanisme, ainsi que le corps des articles du règlement national d'urbanisme (R.111-2 à R.111-15) ont été modifiés par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

Nouvel article R.111-1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

En conséquence, il convient de modifier le premier point des dispositions de l'article 2 du règlement du PLU pour tenir compte de ces évolutions, en mentionnant les nouveaux articles du règlement d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune de Lessy, dotée d'un PLU.

Dans la rédaction initiale prise en compte dans le PLU de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants du RNU restent applicables en présence d'un PLU : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Dans sa rédaction modifiée par décret, les articles du RNU restant applicables sont les suivants : R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21. Ce sont ces articles, dans leur rédaction actuelle qui apparaîtront dans le projet de modification du PLU.

Rédaction actuelle des dispositions générales – article 2 – premier point

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme qui restent applicables :

Art. R. 111-2 .- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-2 *(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Art. R. 111-4 *(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).- Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Nouvelle rédaction du premier point de l'article 2 des dispositions générales

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme) à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur le premier point de l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du PLU.

4.b Modification de la définition des annexes

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 5 des dispositions générales définit, entre autres, les annexes comme des bâtiments non générateurs de SHON.

Rédaction actuelle de l'article 5 des dispositions générales

[...]

Bâtiment annexe

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, qui n'est pas générateur de SHON, et qui est directement lié à la destination du bâtiment principal.

[...]

Or l'article R 112-2 du code de l'urbanisme laisse apparaître qu'un garage ou un abri de jardin sont de nature à générer de la SHON et par conséquent ne seraient pas compris dans les annexes selon la formulation actuelle du règlement. Cela voudrait dire que ces bâtiments doivent être traités comme des constructions principales à tous points de vue, ce qui serait contre-productif voire irréalisable.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Il est par conséquent proposé de ne pas faire référence à la notion de SHON dans cette définition.

Nouvelle rédaction de l'article 5 des dispositions générales

[...]

Bâtiment annexe

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités qui est directement lié à la destination du bâtiment principal.

[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'article 5 des dispositions générales.

4.c Suppression des « Rappels » situés en introduction de chaque règlement de zone.

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les « rappels » qui introduisent les règlements de zones portent sur des obligations de procédures indépendantes des dispositions du PLU puisque ces exigences ne résultaient que du code de l'urbanisme lui-même et non de leur inscription dans le règlement du PLU.

Elles avaient pour but de guider les utilisateurs du règlement dans la démarche du permis de construire et de lui rappeler diverses procédures obligatoires qui auraient pu lui échapper, ce qui pouvait retarder voire empêcher l'aboutissement de sa démarche.

Ces procédures sont soumises à des évolutions législatives propres et indépendantes de celle du PLU. Par conséquent, il apparaît que ces évolutions seraient susceptibles d'entraîner l'obligation de modifier régulièrement le règlement du PLU, procédure lourde et coûteuse. Aussi, il est proposé de supprimer ces « rappels » du règlement du PLU.

Rédaction actuelle des « rappels » :

En zone UA

Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- . Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux (article R. 422-2 du Code de l'urbanisme)
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

En zone UB, UC et 1AU

Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux (article R. 422-2 du Code de l'urbanisme)
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

En zone A

Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.
- . Les zones Acv1 et Acv2 comprises dans le site classé du Mont Saint Quentin sont soumises aux prescriptions réglementaires liées à la mesure de classement.

En zone N

Rappels

- . L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- . Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le Code forestier.
- . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- . Lors de la construction de bâtiments situés à proximité d'infrastructures, les nuisances sonores doivent être prises en compte conformément aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et de ses décrets d'application du 9 janvier 1995.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Suppression pure et simple des « rappels ».

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'introduction des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.d Modification des articles 1.1. des règlements de zone portant sur la pratique du camping

OBJET DE LA MODIFICATION :

Le stationnement des caravanes figure au nombre des occupations et utilisations du sol interdites dans les différentes zones du PLU.

Désormais, le PLU peut interdire la pratique du camping hors des terrains aménagés. Par ailleurs, le code de l'urbanisme interdit, par principe, la pratique du camping isolément ainsi que la création de terrains de camping en sites classés ou inscrits et dans le champ de visibilité des monuments historiques.

Quelle qu'en soit la durée, l'installation de caravanes est interdite dans les secteurs où la pratique du camping est interdite, qu'il s'agisse de zones d'interdiction édictées par le PLU ou de secteurs d'interdiction délimités par arrêté municipal. Dans ces zones ou secteurs d'interdiction, le maire peut toutefois préciser par arrêté que l'installation de caravanes sur des emplacements affectés à cet usage est autorisée pour des durées inférieures à quinze jours.

L'installation de caravanes est par ailleurs interdite dans les secteurs d'interdiction de principe du camping pratiqué isolément définis par le code de l'urbanisme, ainsi que dans les bois, forêts et parcs classés par le PLU en espaces boisés à conserver et dans les forêts classées en application du code forestier.

Rédaction actuelle des articles 1.1 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Sont interdits :

[...]

- les caravanes isolées, les campings aménagés ou non

[...]

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Il est proposé de ne plus faire référence aux caravanes mais à la pratique du camping, l'usage des caravanes y étant inclus par le code de l'urbanisme. De plus il est proposé d'interdire explicitement l'aménagement des terrains de camping.

Nouvelle rédaction des articles 1.1 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Sont interdits :

[...]

- l'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.

[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 1.1 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.e Modification des articles 1.1. des règlements de zone portant sur les « installations et travaux divers »

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les articles 1.1 des règlements de zones font référence à la notion d' « installations et travaux divers ».

Rédaction actuelle des articles 1.1 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Sont interdits :

[...]

- les installations et travaux divers suivants

- [...]

[...]

Cette notion d' « installations et travaux divers » n'est aujourd'hui plus présente dans le code de l'urbanisme. Son utilisation dans le règlement du PLU peut donc induire des difficultés d'interprétation.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de supprimer ce libellé des règlements de zone

Nouvelle rédaction des articles 1.1 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Sont interdits :

[...]

- [...]

[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 1.1 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.f Précision de la notion d'activité dans les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AU

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les articles 2 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU font référence à la notion d' « activité ».

Rédaction actuelle des articles 2 en zone UA, UB, UC, 1AU

Sont admis sous conditions :

- les établissements à usage d'activité, à condition qu'ils [...]

[...]

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme décline les différentes destinations d'une construction potentiellement sujettes à un traitement différencié au sein du règlement : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé, au regard de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme de préciser la formulation de la manière suivante :

Nouvelle rédaction des articles 2 en zone UA, UB, UC, 1AU

Sont admis sous conditions :

- les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils [...]

[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 2 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU.

4.g Modification des articles 2 des règlements de zone portant sur l'application des articles 3 à 13 des règlements de zone en cas de lotissement

OBJET DE LA MODIFICATION :

Dans le cas de lotissements ou de permis de construire « groupés », les règles édictées par le PLU sont appréciées, par défaut, au regard de l'ensemble du projet. Le nouvel article R 123-10-1 du code de l'urbanisme reprend expressément ce principe mais introduit la possibilité pour le règlement de PLU de s'opposer à l'application des règles à l'égard de l'ensemble du projet.

Rédaction actuelle des articles 2 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Pas de mention sur ce sujet

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Il est donc proposé d'appliquer, non seulement à l'ensemble du terrain d'assiette d'un permis de construire groupé mais aussi à chacun des terrains issus de sa division, les règles du PLU en matière de :

- conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- superficie minimale des terrains constructibles
- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- emprise au sol des constructions
- hauteur maximale des constructions
- aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- obligations aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations

Nouvelle rédaction des articles 2 en zone UA, UB, UC, 1AU et N

2.1 [...]

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Nouvelle rédaction de l'article 2 en zone A

2.1 – 2.2 – 2.3 [...]

2.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 2 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.h Modification des articles 5 des règlements de zone portant sur la mise en conformité avec l'article R123-9 du code de l'urbanisme

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les cas dans lesquels on peut imposer une superficie minimale de terrain sont limitativement énumérés par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme selon les dispositions suivantes :

Article R 123-9

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

[...]

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

[...]

Rédaction actuelle des articles en zone UA et UC

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre :

- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines,
- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,

le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

La superficie minimale d'une unité foncière peut être tolérée afin de préserver l'urbanisation traditionnelle, ou préserver l'intérêt des paysages de la zone concernée.

Rédaction actuelle des articles en zone UB et 1AU

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre :

- l'aspect des constructions à y édifier,
- la bonne utilisation des parcelles voisines,
- le respect des règles relatives à l'établissement d'un dispositif d'assainissement individuel,

le permis de construire peut être refusé ou subordonné à remembrement préalable.

Les rédactions actuelles de l'article 5 dans les zones UA, UB, UC et 1AU ne sont donc pas conformes aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par ailleurs, il apparaît que, sur Lessy, les deux motivations prévues par le code de l'urbanisme sont difficilement applicables. D'une part, les normes pour un assainissement autonome n'ont pas encore été déterminées par l'autorité compétente. Il est de plus très probable que l'ensemble du village de Lessy sera soumise au régime de l'assainissement collectif. Si tant est qu'un assainissement individuel soit envisageable, les articles 4 des règlements de zone sont là pour gérer la question.

D'autre part, l'urbanisation traditionnelle du village de Lessy conduit à construire sur de très petites parcelles plutôt que sur de grandes parcelles. Aussi la deuxième motivation possible pour une application de l'article 5 n'est pas applicable ici.

Par conséquent, il est proposé de ne pas prescrire de surface à l'article 5.

Nouvelle rédaction des articles 5 en zone UA, UB, UC, 1AU

Pas de prescription.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 5 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU.

4.i Modification des articles 6 à 11 des règlements de zone portant sur la mise en conformité avec l'article R123-9 du code de l'urbanisme

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les règles s'appliquant au sein d'une même zone peuvent être différentes selon la destination du projet mais ces destinations sont limitativement énumérées par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme selon les dispositions suivantes :

Article R 123-9

[...]

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
--

[...]

Rédaction actuelle des articles 6 à 11 en zone UA, UB, UC et 1AU

[...]

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure ainsi que les constructions abritant des services publics,
- les installations et les équipements techniques liés aux réseaux publics ou concédés, et à leur gestion.

Les rédactions actuelles de l'article 6 à 11 dans les zones UA, UB, UC et 1AU ne sont donc pas conformes aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante qui conserve l'esprit du règlement approuvé en 2007 dans la limite de ce que l'article R 123-9 du code de l'urbanisme autorise.

Nouvelle rédaction des articles 6 à 11 en zone UA, UB, UC, 1AU

[...]

Ne sont pas soumis à ces règles :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 6 à 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU.

4.j Modification de l'article 7 du règlement de la zone UA relative à l'implantation sur les limites séparatives**OBJET DE LA MODIFICATION :**

L'article 7 des règlements des zones UA, UB, et 1AU favorisent l'implantation des constructions en limite séparative quand y préexiste un mur pignon, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante le permette.

Rédaction actuelle des articles 7 en zone UA, UB et 1AU

[...]

Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.

[...]

Il apparaît que, si ce principe est justifié en zone UB et 1AU, la densité a depuis toujours primé sur la réserve architecturale en zone UA.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de maintenir cette tradition urbanistique dans le centre ancien. La rédaction suivante est donc proposée :

Nouvelle rédaction des articles 7 en zone UA

[...]
Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites.
[...]

Les règlements des zones UB et 1AU n'étant pas modifiés.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'article 7 du règlement de la zone UA.

4.k Modification des articles 7 des règlements de zone portant sur la clarification des termes « bâtiments » et « constructions »

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les articles 7 des différents règlements de zone exposent, parfois à plusieurs reprises dans le même article, la manière de calculer les distances horizontales par rapport aux limites séparatives de la manière suivante :

Rédaction actuelle des articles 7 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

[...]
[...], la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit [...]
[...]

Or cette méthode de mesure doit être applicable aux diverses constructions soumises à l'article 7, le terme de « bâtiment » ne désignant que certaines de ces constructions.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante qui enlève toute ambiguïté et évitera toute confusion :

Nouvelle rédaction des articles 7 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

[...]
[...], la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit [...]
[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 7 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.1 Modification de l'article 9 du règlement de la zone UA relative aux annexes

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 9 de la zone UA fixe l'emprise au sol maximum acceptée pour les annexes à 20 m².

Rédaction actuelle de l'article 9 de la zone UA

9.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière, y compris les annexes dont la surface maximum est fixée à 20 m².

[...]

Il apparaît cependant que, dans le bâti dense et souvent ancien circonscrit par la zone UA, les annexes traditionnelles peuvent dépasser largement cette superficie. Il était d'usage en effet de construire des ateliers, remises, écuries et autres petits bâtiments techniques dans les cours arrières, bâtiments qui pouvaient avoir une emprise au sol relativement importante.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante qui ne limite plus la surface des constructions annexes :

Nouvelle rédaction de l'article 9 en zone UA

9.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière, y compris les annexes.

[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'article 9 du règlement de la zone UA.

4.m Modification des articles 9 des règlements des zones UB, UC et 1AU relative aux annexes

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 9 des règlements des zones UB, UC et 1AU ne fixe pas d'emprise maximale pour les annexes

Rédaction actuelle de l'article 9 de la zone UB, UC et 1AU

9.1. Dispositions générales :

Pas de référence aux annexes

[...]

Il apparaît cependant nécessaire pour éviter toute dérive d'usage de limiter la taille de ces annexes. Une emprise au sol de 20 m² est jugée largement suffisante pour répondre aux usages normaux de ces constructions, à l'exception des piscines qui sont couramment plus grandes.

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante :

Nouvelle rédaction de l'article 9 en zone UB, UC et 1AU

9.1. Dispositions générales :

[...]

· L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², à l'exception des piscines.

[...]

PORTÉE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 9 des règlements des zones UB, UC et 1AU.

4.n Modification des articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU relative au bardage bois

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU n'autorise le bardage bois que pour les constructions annexes.

Rédaction actuelle de l'article 11

En zone UA et UC

[...]

· Le bardage bois est autorisé pour les constructions annexes

[...]

En zone UB

[...]
 . Le bardage bois peut être autorisé pour les constructions annexes
 [...]

En zone 1AU

[...]
 . Le bardage bois est autorisé pour les constructions annexes, secondaires
 [...]

Ces dispositions apparaissent aujourd'hui comme trop restrictives au vu de réalisations récentes. Il est donc proposé de libéraliser l'usage du bardage bois dans les zones de construction récente UB, UC et 1AU.

En zone UA, la présence de bardage bois n'est pas à rejeter en bloc mais il serait dommageable que l'entièreté d'un bâtiment en soit couverte. Aussi il est proposé que le bardage soit utilisé en accompagnement de l'architecture traditionnelle sans pouvoir s'y substituer.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante :

Nouvelle rédaction de l'article 11**En zone UA**

[...]
 . Le bardage bois est autorisé comme élément d'accompagnement.
 [...]

En zone UB, UC et 1AU

[...]
 . Le bardage bois est autorisé.
 [...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU.

4.o Modification des articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU relative aux portes de garage

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU précise que les garages doivent être de plain-pied avec le terrain naturel.

Rédaction actuelle de l'article 11 des zones UA, UB, UC et 1AU

[...]
 . Le garage sera de plain-pied avec le terrain naturel.
 [...]

Cette disposition a pour but d'éviter la création de tranchées ou de talus qui bouleversent le terrain et donnent un aspect artificiel au relief tout en créant des barrières visuelles d'aspect souvent difficiles à soigner. Cependant, sa rigueur et son application au garage et non à la porte du garage peut poser des problèmes de réalisation.

Par ailleurs, ce principe du plain-pied s'applique également à l'entrée principale des maisons d'habitation avec cependant une marge de 50 cm qui amène de la souplesse sans nuire à l'aspect des lieux.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé la rédaction suivante qui n'applique le plain-pied qu'aux portes des garages et donne une marge de 50 cm en plus ou en moins de la cote du terrain naturel :

Nouvelle rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et 1AU

[...]
 . Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.
 [...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 11 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU.

4.p Modification des articles 13 des règlements de zone portant sur le maintien des plantations existantes

OBJET DE LA MODIFICATION :

Les articles 13 des différents règlements de zone préconisent le maintien des plantations existantes lorsque cela est possible selon la formulation suivante :

Rédaction actuelle de l'article 13 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
[...]

Par ailleurs, le règlement de PLU ne peut imposer que des règles de fond et non pas des règles de forme ou de procédure. Le fait d'imposer que les plantations existantes apparaissent dans les demandes d'autorisation est une règle de procédure et ne doit donc pas apparaître

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de supprimer toute référence à la procédure et de s'en tenir à la formulation suivante :

Nouvelle rédaction des articles 13 en zone UA, UB, UC, 1AU, A et N

Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
[...]

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les articles 13 des règlements des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N.

4.q Modification de l'article 2.3 du règlement de la zone A portant sur les constructions destinées à l'exploitation viticole

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'article 2.3 du règlement de la zone A admet sous condition les constructions destinées à l'exploitation viticole selon la formulation suivante :

Rédaction actuelle de l'article 2.3 de la zone A

2.3 Sont admises sous condition en zone Acv1 et Acv2

Les constructions destinées à l'exploitation viticole à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage, sous réserve de l'accord des autorités gestionnaires du Site Classé du Mont Saint-Quentin.

Par ailleurs, le règlement de PLU ne peut imposer que des règles de fond et non pas des règles de forme ou de procédure. Le fait d'imposer l'accord des autorités

gestionnaires du Site Classé du Mont Saint Quentin est une règle de procédure et ne doit donc pas apparaître

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de supprimer toute référence à la procédure et de s'en tenir à la formulation suivante :

Nouvelle rédaction de l'articles 2.3 de la zone A

2.3 Sont admises sous condition en zone Acv1 et Acv2

Les constructions destinées à l'exploitation viticole à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'article 2.3 du règlement de la zone A.

4.r Modification des annexes au règlement portant sur la « grille de parking »

OBJET DE LA MODIFICATION :

L'annexe « grille de parking » du règlement du PLU de Lessy présente des problèmes dans sa rédaction par rapport aux principes suivants :

- il précise des règles de procédure qui ne sont pas du ressort du règlement du PLU,
- il fait référence à des nombres de logements alors que cet élément du permis de construire ne peut plus désormais être demandé au pétitionnaire,
- il fait référence à l'ouverture ou non de surfaces de bureaux au public alors que cet élément du permis de construire ne peut plus désormais être demandé au pétitionnaire,
- il fait référence à des nombres de chambres d'hôtel alors que cet élément du permis de construire ne peut plus désormais être demandé au pétitionnaire,
- il mentionne des destinations qui ne sont pas reprises à l'article R 123-9 du CU,
- il fait référence à des articles du CU dont la codification a changé.

Rédaction actuelle de l'annexe « grille de parking »

[...]

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire et déclaration de travaux (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

1.1. Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de cinq logements, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de cinq logements.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON).

Type de construction

Nombre de places

Logements

Studio - F1

1

F2

2

F3

2

F4

2

F5

2

F6 et plus

3

Pavillon individuel

3 dont 2 obligatoirement réalisés en extérieur sur la parcelle

Foyer et résidences personnes âgées

- pour une chambre

0,2

Foyer et résidences pour étudiants

- pour une chambre

0,5

Bureaux et locaux professionnels

Surfaces ouvertes au public

- pour 20 m2

1

Surfaces non ouvertes au public	
- pour 40 m2	1
Commerces	
Surface de vente ≤ 100 m2	
- par tranche de 25 m2 de surface de vente	1
Surface de vente > 100 m2	
- par tranche de 100 m2 de surface de vente	5
Établissements recevant du public	
Hôtels	
- pour une chambre	1,2
Restaurants	
- par tranche de 10 m2 de salle à manger	1
Salles de spectacles, établissement de nuit, cinémas	
- pour 5 places assises	1
Établissements hospitaliers	
- pour 2 lits	1
Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt	
Etablissements industriels et artisanaux	
- pour 80 m2	1
Activité de dépôt ou entrepôt	
- pour 200 m2	1
[...]	

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation prévue par l'article R.442-2 b du Code de l'urbanisme sera requise.

[...]

La concession est prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.421-6-1 du Code de l'urbanisme).

[...]

La participation de base est prévue par la décision du conseil municipal pris en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux qui, nécessitant des travaux, sont du ressort d'une demande de permis de construire (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

Pour toute opération d'habitat collectif concernant plus de trois logements, il sera demandé la création d'un garage à vélos (local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé) et d'une surface d'un mètre carré par logement.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, d'enseignement,

d'équipements de santé, sportifs et culturels, d'une surface atteignant 2000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SHON.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de modifier la grille de parking selon les principes suivants :

- ne plus intervenir à l'intérieur des règles de procédure,
- traduire les nombres de logements par des surfaces de SHON,
- supprimer la notion d'ouverture au public des surfaces de bureaux,
- traduire le nombre de chambres d'hôtel en surface de SHON,
- se conformer aux destinations mentionnées à l'article R 123-9 du CU,
- modifier les références des articles du CU si besoin.

Nouvelle rédaction de l'annexe « grille de parking »

[...]

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux.

1.1. Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 350 m² de SHON, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de 350 m² de SHON.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON).

Type de construction	Nombre de places
Habitations	
Jusqu'à 50 m ² de SHON	1
De 51 à 120 m ² de SHON	2
A partir de 121 m ² de SHON	1 place supplémentaire par tranche de 50 m ² entamée
Bureaux et locaux professionnels	
Pour 30 m ² de surface	1
Commerces	
Surface de vente ≤ 100 m ²	
- par tranche de 25 m ² de surface de vente	1
Surface de vente > 100 m ²	
- par tranche de 100 m ² de surface de vente	5
Hébergement hôtelier	
Par tranche de 30 m ² de SHON	1
Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt	
Etablissements industriels et artisanaux	
- pour 80 m ²	1
Activité de dépôt ou entrepôt	
- pour 200 m ²	1
[...]	

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire sera requise.

[...]

La concession est prévue à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R.431-26 du Code de l'urbanisme).

[...]

La participation de base est prévue par la décision du conseil municipal pris en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux.

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

A partir de 75 m² de SHON, il doit être créé 1 m² de garage à vélo par tranche de 25 m² de SHON.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Garage à vélo : local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé.

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'une surface atteignant 2000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant

d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m2 de SHON.

PORTEE DE LA MODIFICATION

La modification porte sur l'annexe « grille de parking » du règlement.

5. Modification du tableau des superficies

En conséquence du point n° 2 de la présente modification, le tableau des superficies du rapport de présentation est modifié comme suit :

Zones		Surfaces en hectares	
UA		5,50	5,50
UB	UB1	2,90	
	UB2	18,14	
	UB3	4,18	
	UB4	1,11	
	UB5	4,05 3,80	30,38 29,10
UC	UC1	0,71 0,96	
	UC2	0,57	
	UC3	2,58	3,86 4,41
Surface totale des zones urbaines			39,74
1AU	1AU1	1,21	
	1AU2	0,60	1,81
Surface totale des zones d'urbanisation futures			1,81
A	A	29,88	
	Ap	3,87	33,75
Acv	Acv1	16,58	
	Acv2	5,58	22,16
N	N 1	11,32	
	N 2	8,18	
	N 3	0,59	
	N 4	0,19	
	N 5	0,36	20,05
Nc		166,99	166,99
Surface totale des zones naturelles			243,45
Surface totale de la commune			285,00

6. Modification de la liste des emplacements réservés

En conséquence du point n° 2 de la présente modification, la liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

Articles R. 123. 11 du Code de l'Urbanisme

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé au bénéfice de la commune de Lessy				
		SUPERFICIE		
I - VOIRIE		ha	a	ca
1	- Elargissement du Sentier de Fercourt	-	14	24
2	- Elargissement du Chemin Noir	-	17 34	96 01
3	- Elargissement du Chemin des Richesses	-	3	56
II - OUVRAGES PUBLICS		ha	a	ca
4	- Création d'un bassin de rétention, Rue de Metz	-	8	24
5	- Création d'une aire de stationnement, Rue du Château	-	6	77
6	- Création d'une aire de stationnement, Grande Rue (coté nord)	-	-	93
7	- Création d'une aire de stationnement, Grande Rue (coté sud)	-	2	29
8	- Création d'une d'un accès à l'aire de stationnement et à l'ensemble de la zone 1AU, Sentier de Chaud Fours	-	13 1	33 17
III - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL		ha	a	ca
9	- Agrandissement du cimetière	-	5	45
10	- Aire de loisir et de sport	-	82	80
11	- Aménagement du calvaire	-	1	17
12	- Réalisation d'équipements collectifs communaux (habitat, équipement associatif ou communaux...)	-	19	81
13	- Equipements communaux (réalisation des ateliers municipaux)	-	1	55
14	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	1	03
15	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	-	33
16	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	1	38
IV - ESPACES VERTS		ha	a	ca
17	- Aménagement des berges du ruisseau de Lessy	1	61 58	98 71
18	- Réalisation d'une aire de pique nique	-	11	95
19	- Aménagement d'un espace public Grande Rue	-	1	88

7. Modification de la liste des pièces du dossier de PLU

En conséquence du point n° 3 de la présente modification, la liste des pièces du dossier de PLU est modifiée comme suit :

PLU DE LESSY CONTENU DU DOSSIER

DOCUMENTS GRAPHIQUES

PLAN DE ZONAGE

- 01 Le ban communal
- 02 Le village
- 03 Liste des emplacements réservés

ANNEXES

- Eau potable. Plan
- Assainissement. Plan
- Servitudes. Plan

DOCUMENT ECRITS

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable
- **Orientation d'aménagement**
- Règlement

ANNEXES

- Eau potable. Notice
- Assainissement. Notice
- Traitement des déchets solides
- Liste des servitudes.

DOCUMENTS JOINTS

- Avis des personnes publiques associées et consultées et avis du commissaire enquêteur.
- Prise en compte par la commune des avis de personnes publiques associées et consultées et de l'avis du commissaire enquêteur.

**COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION N° 1 DU PLU DE LESSY -
(enquête publique)**

- 1 - NOTE DE PRÉSENTATION
- 2 - REGLEMENT ECRIT : MODIFICATIONS
- 3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE**C O M M U N E D E****L E S S Y****PLU****P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E****D O S S I E R G E N E R A L****NOTE DE PRESENTATION****Date de référence du dossier : 20 mars 2014**

Approbation initiale du POS : 20-12-1983 Approbation révision N°1: 22-04-1998 Approbation révision N°2: 18- 12-2007		
Révision	Modification n°3 simplifiée	Mise à jour

PROCEDURE EN COURS		
Engagement procédure	AM	02 juillet 2013
MAD public	DCM	19 décembre 2013
Approbation	DCM	20 mars 2014

LESSY

MODIFICATION N°3

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

Le PLU de Lessy a été approuvé le 18 décembre 2007.

La présente note de présentation de la modification n°3 simplifiée du PLU de Lessy vient compléter le rapport de présentation du PLU.

1. EXPOSE DES MOTIFS

La commune constate que de plus en plus de propriétaires d'immeubles existantes souhaitent améliorer les performances thermiques et environnementales de leur habitation et mettre en œuvre des dispositifs favorisant la production et l'utilisation d'énergies renouvelables à des fins domestiques.

L'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, issu de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, pose le principe que :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. »

Toutefois, l'alinéa de l'article L.111-6-2 cité ci-dessus n'est pas applicable, notamment :

*« - dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
- dans un site inscrit ou classé ;
- aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé ;
- sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (immeubles protégés par le PLU). »*

Un décret de 2011, repris à l'article R.111-50 du code de l'urbanisme, précise que les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont :

« 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils. »

On pourrait donc penser que ce dispositif est adapté pour autoriser les travaux envisagés par les propriétaires immobiliers dans le plus grand nombre de cas.

Or, il ressort des travaux législatifs qui ont abouti à l'adoption de ces dispositions que les règles d'urbanisme « contraires » qui ne peuvent s'opposer aux autorisations sont celles qui concernent l'aspect extérieur, c'est-à-dire celles contenues dans l'article 11 du règlement de chacune des zones concernées.

Par conséquent, de tels dispositifs qui entrent en contradiction avec les règles d'implantation, de prospect ou de hauteur maximale des constructions sont susceptibles de se voir opposer un refus (ce qui s'est vérifié à plusieurs reprises sur la commune).

En conséquence, la commune souhaite modifier le règlement de son POS pour qu'il ne fasse plus obstacle à la mise en œuvre de ces dispositifs, matériaux et procédés du fait des dispositions des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones concernées (art.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ; art. 7 : implantation des constructions par rapport aux limites de propriété ; art.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété).

La commune ne souhaite pas assouplir dans ce sens les dispositions de l'article 10 relatif à la hauteur maximum des constructions.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable depuis le 1^{er} janvier 2013, les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une **modification** lorsqu'ils n'ont pas pour objet ou pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de **modification** peut être adopté **selon une procédure simplifiée** lorsque le projet n'a pas pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La nature des modifications envisagées dans l'exposé des motifs de la présente procédure conduit à justifier la mise en œuvre d'une **modification PLU de Lessy selon une procédure simplifiée**.

3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LESSY

3.1 CONTENU DE LA MODIFICATION

Il s'agit, dans chaque article concerné de chacune des zones visées ci-dessous, de compléter le paragraphe « **Ne sont pas soumis à ces règles :** » par l'alinéa suivant :

- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

3.1 PORTEE DE LA MODIFICATION

Les zones potentiellement concernées sont : la zone du village historique **UA**, la zone d'habitations plus récentes **UB**, la zone d'équipements **UC**, la zone à urbaniser **1AU**.

Les articles du règlement de chacune de ces zones potentiellement concernés pour répondre aux attentes de la commune sont les suivants :

- **article 6** : implantation des constructions par rapport aux voies ;
- **article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites de propriété ;
- **article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Après examen des conséquences potentielles de ces nouvelles dispositions, la commune propose de faire porter la modification sur les articles suivants :

- les **articles 7 et 8** du règlement des zones **UA**, **UB**, **UC**, et **1AU** (à l'exception de l'article 6 de la zone UC pour lequel la modification n'est pas nécessaire).
- l'**article 6** des zones **UB** et **1AU**.
Dans la zone UA, les constructions étant implantées à l'alignement des voiries et ces voiries étant très étroites, il n'a pas paru opportun d'autoriser (indirectement) de possibles débords sur le domaine public de la voirie communale en adaptant l'article 6.
Cette possibilité n'est pas non plus utilisée dans la zone UC où le problème ne se pose pas.

Le règlement modifié en conséquence est annexé au dossier de modification du PLU.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE METZ METROPOLE**C O M M U N E D E****L E S S Y****PLU****P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E****Modification n°4****NOTE DE PRESENTATION****Date de référence du dossier : 31 mars 2016**

Approbation initiale du POS : 20-12-1983 Approbation initiale du PLU: 18-12-2007		
Révision	Modification n°4	Mise à jour

PROCEDURE EN COURS		
Engagement procédure	AM	11 juin 2015
Enquête publique	AM	04 décembre 2015
Approbation	DCM	31 mars 2016

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE LESSY

Approbation initiale du POS	DCM	20-12-1983
Approbation initiale du PLU	DCM	18-12-2007
Révision	DCM	
Révision simplifiée	DCM	
Modification n°1 du PLU	DCM	30-06-2009
Modification n°2 simplifiée du PLU	DCM	08-07-2010
Modification n°3 simplifiée du PLU	DCM	20-03-2014
Modification n°4 du PLU	DCM	31-03-2016
Mise à jour 1	AM	25-03-2010

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
POINT N°1 : Zone UC3 Le changement de destination du site de l'Institut Pilâtre de Rozier et ses conséquences	5
1 Les dispositions du PADD et leurs incidences sur le renouvellement du site	6
2 Les dispositions de la modification du PLU	11
2.1 La modification des zones du PLU et du règlement graphique	11
2.2 Les modifications apportées au règlement écrit du PLU	20
2.3 La création d'une nouvelle orientation d'aménagement	40
2.4 Modification de la liste des emplacements réservés	43
2.5 Modification du tableau des surfaces des zones du PLU	44
POINT N°2 : Zone UC3 Rectification des règles de calcul de l'emprise au sol	45

LESSY

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

Le PLU de Lessy a été approuvé le 18 décembre 2007.

La présente note concernant la modification n°4 du PLU de Lessy vient compléter le rapport de présentation du PLU.

1. L'OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le principal objet de cette procédure de modification qui compte deux points concerne le site de l'institut Pilâtre de Rozier :

- 1) La commune est confrontée depuis plusieurs années à la fermeture de l'Institut Pilâtre de Rosier qui occupait un site de 3 ha environ, situé immédiatement à l'aval du village historique, dans le vallon du ruisseau de Lessy.
Une partie de ce site, comprenant une maison d'habitation située en façade de la rue de Scy, a déjà été revendue. Aujourd'hui, les propriétaires demandent à la commune de redéfinir la vocation ainsi que les conditions d'occupation des emprises restantes qui représentent **environ 2,24 ha**, afin de pouvoir procéder à leur cession.
- 2) Rectification des règles de calcul de l'emprise au sol des constructions

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une **modification** lorsqu'ils n'ont pas pour objet ou pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La nature des modifications envisagées dans l'exposé des motifs de la présente procédure conduit à justifier la mise en œuvre d'une **modification PLU de Lessy au titre de l'article L.123-13-2** applicable lorsque le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

LESSY

MODIFICATION N°4

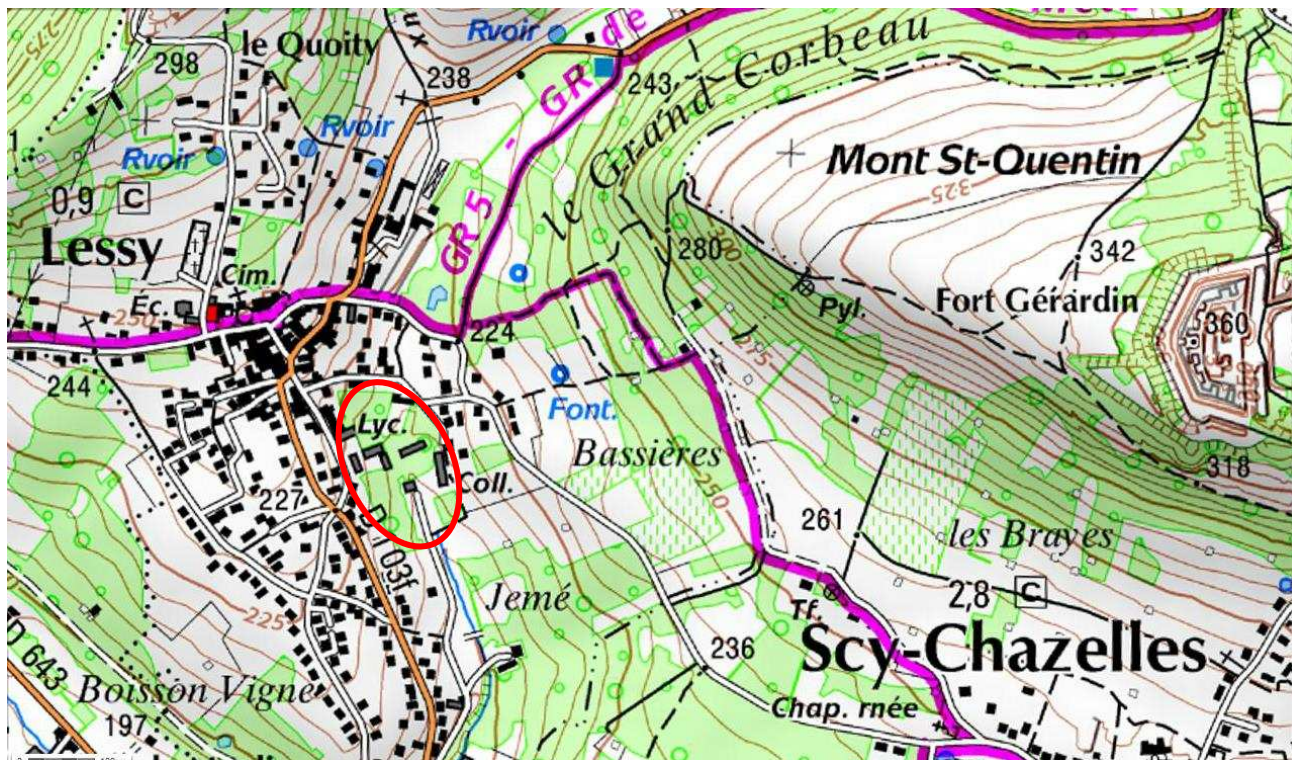
PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n° 1

Zone UC3 – Le changement de destination du site de l'Institut Pilâtre de Rozier et ses conséquences

Créé en 1968, l'Institut Pilâtre-de-Rozier était un établissement secondaire privé « hors contrat » mais agréé (collège et lycée), ayant accueilli jusqu'à 300 élèves et 350 personnes au total. Il avait vocation à relancer des élèves en échec dans le circuit classique. Après sa mise en liquidation judiciaire, il a dû fermer ses portes le 30 juin 2014.

Depuis cette date, la question se pose du devenir de ce domaine de près **de 3 ha** dont une partie comprenant une maison d'habitation située en façade de la rue de Scy, a déjà fait l'objet d'une cession depuis plusieurs années.



Pour répondre à la demande des propriétaires actuels du site de pouvoir céder les emprises restantes **d'une surface de 2,24 ha** dans le cadre d'une adaptation du PLU permettant la réalisation d'un projet de reconversion du site, la commune a souhaité mener une réflexion visant à déboucher sur un projet respectueux des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU approuvé en 2007.

1 LES DISPOSITIONS DU PADD ET LEURS INCIDENCES SUR LE RENOUVELLEMENT DU SITE DE LA ZONE UC3 DU PLU

1.1 RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE VILLAGE

- **Valoriser le patrimoine urbain du village**
 - protéger la structure urbaine du village
 - conserver et mettre en valeur son architecture

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- **Favoriser l'activité artisanale et les qualités de l'accueil touristique**
 - favoriser l'accueil des résidents exerçant une activité artisanale ou libérale
 - conforter le village, ses équipements et son accueil pour le rendre plus attractif
- **Assurer le renouveau des activités viticoles et agricoles**
 - maintenir le périmètre VDQS dans le PLU
 - protéger le patrimoine de la ferme Saint Georges et pérenniser son activité

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE NATUREL

- **Préserver la qualité des sites et fédérer une gestion durable du territoire**
- **Sauvegarder et mettre en valeur le cadre de vie traditionnel et les ressources naturelles**
 - préservation du petit patrimoine dans la réglementation
 - maintien des mesures de protection des captages

AMELIORER LA GESTION DES DEPLACEMENTS

- **Améliorer les circulations et la sécurité**
- **Apporter des réponses aux problèmes de stationnement**
- **Privilégier les alternatives à l'automobile**
 - favoriser l'usage des transports collectifs
 - encourager la marche à pied dans le village

1.2 LES INCIDENCES DU PADD SUR LES CONDITIONS DU RENOUELEMENT DE LA ZONE UC3 SITE DE L'IPR

1.2.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE VILLAGE

« protéger la structure urbaine du village - conserver et mettre en valeur son architecture »

Sur ce thème, le site de la zone UC3 du PLU est intégré dans sa totalité à l'intérieur des espaces caractérisés par leur appartenance au village ancien.

Le site est en outre intégré dans sa totalité dans le périmètre des 500 mètres par rapport à l'église Saint Gorgon, classée monument historique.



A ce titre, les bâtiments anciens présentant un intérêt architectural et patrimonial sont à conserver et à mettre en valeur. C'est particulièrement le cas pour le « château » et le « moulin ».



Le Château



Le moulin

Par ailleurs, la reconversion du site qui suppose un changement de destination, doit être conçue dans un projet d'aménagement compatible avec les caractéristiques urbaines du village. S'agissant d'une emprise importante qui recèle un potentiel de densification à définir et à encadrer, elle doit bénéficier d'une structuration qui s'inscrit dans la continuité des grands maillages urbains et de l'organisation des déplacements à l'échelle du village.

1.2.2 PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

« Favoriser l'activité artisanale et les qualités de l'accueil touristique - Assurer le renouveau des activités viticoles et agricoles »

La commune de Lessy dispose de très peu de surfaces ouvertes à une urbanisation nouvelle autres que les deux grands sites de reconversion urbaine que constituent l'Institut Pilâtre de Rosier et le domaine Sainte Anne.

Dans ces conditions, le développement de la fonction d'habitat y sera favorisé en priorité. Mais d'autres fonctions pourraient y trouver leur place et participer au développement d'une économie touristique ou de valorisation des productions agricoles ou artisanales locales, ou contribuant à conforter l'offre d'équipements et de services.

1.2.3 PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE NATUREL

« Préserver la qualité des sites et fédérer une gestion durable du territoire - Sauvegarder et mettre en valeur le cadre de vie traditionnel et les ressources naturelles »

Sur ce thème, le site de l'Institut Pilâtre de Rosier est tout à fait privilégié. S'il possède quelques éléments d'architecture intéressants à conserver et à mettre en valeur, sa grande richesse patrimoniale est paysagère et concerne les importants espaces verts, parcs et leurs boisements très largement représentés dans cette propriété.

Le PADD (page 9) les prend en compte en tant que « patrimoine urbain du village » et les représente par une trame hachurée de vert légendée « *plantations à préserver* ».





La photo aérienne témoigne de l'importance et de la qualité des espaces verts aménagés tant dans le parc du château que dans celui qui est développé de part et d'autre du moulin.

Le site recèle par ailleurs un étang non visible sur la photo aérienne, qui se situe dans l'ombre de la courbe formée par les grands arbres situés au nord du moulin.

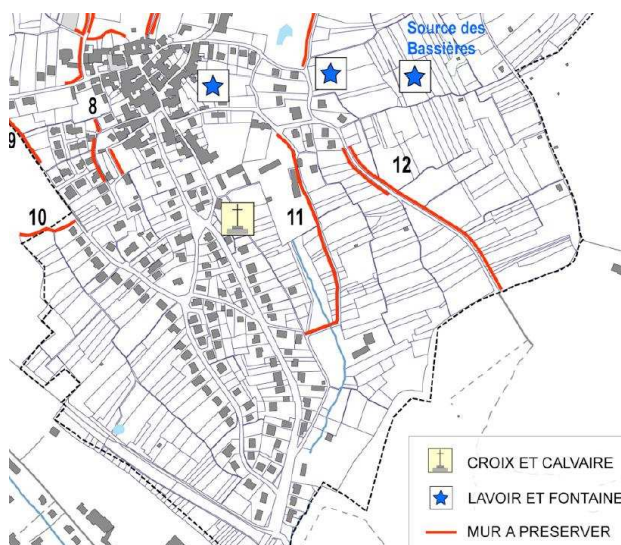


L'étang derrière le moulin



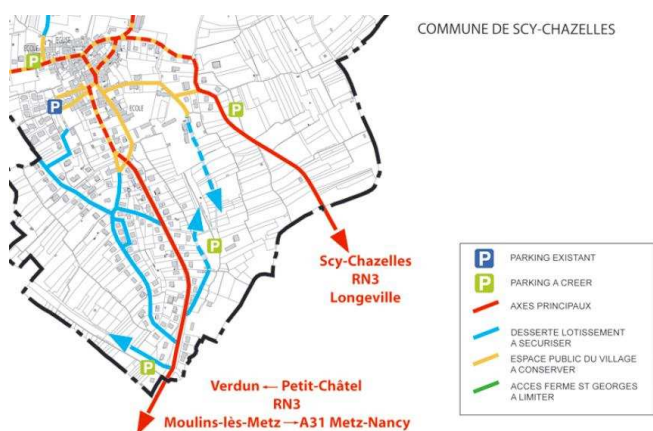
Vue du parc entre le château et le moulin

Par ailleurs, le PADD entend protéger le « petit patrimoine » et la carte associée à ce thème figure en « mur à conserver » le mur qui longe le chemin de Fercourts (11).



1.2.4 AMELIORER LA GESTION DES DEPLACEMENTS

« Améliorer les circulations et la sécurité - Apporter des réponses aux problèmes de stationnement - Privilégier les alternatives à l'automobile »

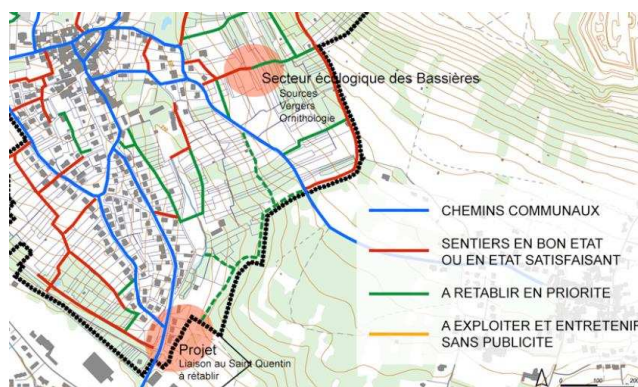


Concernant l'amélioration de la circulation et de la sécurité, le PLU n'avait pas pu prendre en compte la fermeture de l'Institut Pilâtre de Rozier, ni son changement de destination.

Par conséquent, il envisageait la structuration des développements avenir dans la partie sud-est du village par l'aménagement des deux principaux sentiers existants : le Chemin Noir, qui constitue l'un des accès actuels à l'IPR, et le chemin de Fercourts plus à l'est.

Les sentiers et cheminements pris en compte dans le PADD se situent en périphérie du site.

Mais on voit très bien que ce grand domaine clos constitue une enclave non traversée par les cheminements publics. Dans le contexte du changement de destination du site, son ouverture, dans des conditions à définir, paraîtrait opportune



2 LES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le changement de destination de l'Institut Pilâtre de Rozier a plusieurs incidences importantes sur le projet de modification du PLU :

- le changement de destination du site justifie son reclassement en zone de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat pour ce qui concerne la partie nord des emprises du domaine, initialement classées en zone urbaine d'équipements **UC3**. La partie sud de cette zone **UC3** mérite d'être associée à la partie adjacente de la zone à urbaniser **1AU1** du Chaud Fours dans le cadre d'une structuration rendue plus cohérente par le Chemin Noir ;
- le reclassement en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation de la partie sud de l'actuelle zone **1AU1**, doit permettre de mieux programmer dans le temps les phases d'aménagement dans ce secteur. On notera d'ailleurs qu'aucune initiative d'aménagement n'est intervenue dans ce secteur ni dans la zone **1AU1** de puis l'approbation du PLU en 2007. En conséquence, l'adaptation en conséquence du règlement écrit associé à la nouvelle définition des zones dans ce secteur ;
- la création d'une orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » englobant les différentes parties du site initial de l'IPR ainsi que la nouvelle programmation de l'aménagement du secteur Chaud Fours ;
- la modification de l'emplacement réservé n°1 « élargissement du sentier de Fercourt » et la suppression de l'emplacement réservé n°8 « Création d'une aire de stationnement, Sentier de Chaud Fours » ;

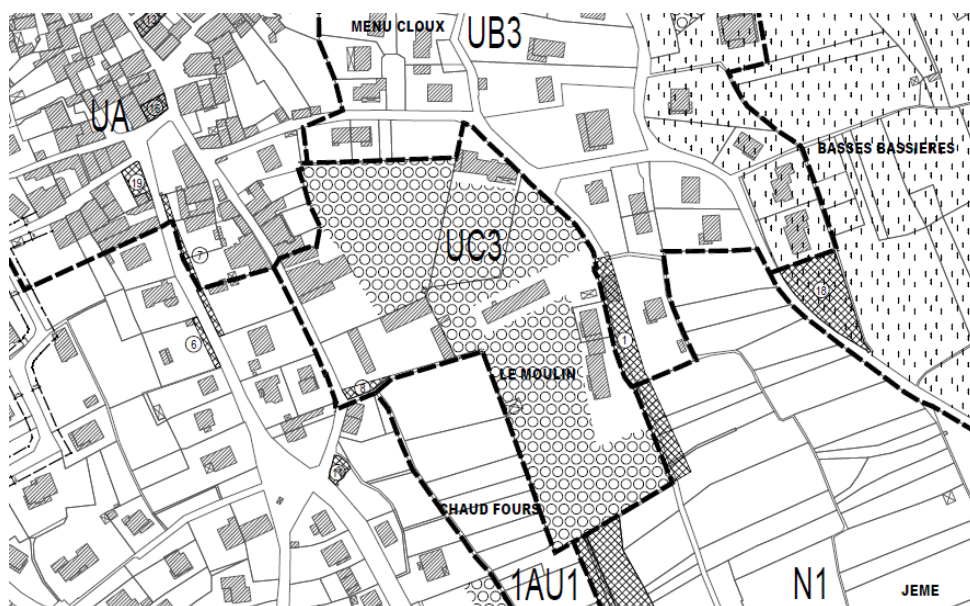
2.1 LA MODIFICATION DES ZONES DU PLU ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1.1 LA ZONE UC3 DANS LE PLU ACTUEL

Le PLU actuel classe la totalité du domaine occupé historiquement par l'IPR en zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif **UC3**. Cette zone est limitée à l'ouest par la rue de l'Ermitage, au nord par la rue de Scy et à l'Est par le chemin de Fercourts. La partie sud du site est axée sur le Chemin Noir.

La zone **UC3** est située dans la continuité sud de la zone **UA** du village historique de Lessy. Elle est bordée :

- au nord-ouest par la zone urbaine d'habitat pavillonnaire **UB2** ;
- au sud-ouest par la zone à urbaniser **1AU1** de Chaud Fours ;
- au nord-est par la zone urbaine d'habitat pavillonnaire **UB3** ;
- au sud-est par la zone naturelle **N1**.



La plus grande partie des emprises non bâties du site, dans lesquelles le PADD préconise la préservation des plantations, est affectée d'une trame légendée « plantations à réaliser » au règlement graphique.

Par ailleurs, l'entrée principale de la propriété située sur la rue de l'Ermitage est concernée par un **emplacement réservé n°8** pour la « création d'un accès à l'aire de stationnement, et à l'ensemble de la zone **1AU**, Sentier de Chaud Fours ».

Par ailleurs, le règlement actuel de la zone **UC3** n'autorise que sous conditions les constructions destinées à l'habitation ou à d'autres usages : « **qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone** ».

C'est notamment pour cette raison que la mise en vente de cette propriété en vue de la reconversion du site nécessite une adaptation du PLU.

Mais une reconversion du site supposant un changement de destination va également permettre de réaliser, en complément du changement de destination et de l'adaptation de certaines constructions existantes et notamment de celles qui présentent un intérêt architectural et patrimonial (qui ne pourront pas être démolies), la réalisation de nouvelles constructions à l'emplacement de constructions préexistantes ou plus généralement dans les emprises constructibles.

Dans ces conditions, les accès, voiries et réseaux divers privés existants à l'intérieur du site et desservant les constructions actuelles peuvent s'avérer inadaptés, ou en mauvais état et générateurs de servitudes privées. De même, certaines voiries et certains réseaux publics existants en périphérie du site peuvent s'avérer insuffisants pour satisfaire aux besoins de la reconversion du site. L'adaptation du PLU devra donc prendre en compte le fait que la collectivité n'a pas l'intention de prendre en charge la remise à niveau éventuelle de ces équipements publics.

2.1.2 UNE MISE EN PERSPECTIVE DE LA RECONVERSION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

La réflexion menée par la commune dans la perspective de la reconversion du site de l'IPR, l'a conduite à examiner les contraintes et les potentialités du site, ainsi que ses relations avec les quartiers et secteurs qui le bordent.

Au moment où la commune a amorcé, depuis le début des années 2000, un déclin démographique lié notamment à un vieillissement de sa population, elle voit dans la mutation de ce secteur, une opportunité nouvelle pour engager un processus de redéploiement de ses capacités d'accueil et de diversification de son offre en logements, actuellement très limitées dans son PLU approuvé.

A cet égard, le programme Local de l'Habitat de Metz Métropole (PLH) met notamment en évidence les enjeux suivants pour Lessy :

- diversifier l'offre de logements : locatif libre et locatif social ;
- remettre sur le marché des logements anciens ;
- faciliter l'accueil de jeunes couples avec enfants (en organisant un accueil périscolaire)

Mais ce redéploiement de l'offre de logements doit à la fois être compatible avec les grandes orientations du PADD du PLU de Lessy et prendre en compte d'ores et déjà les objectifs et

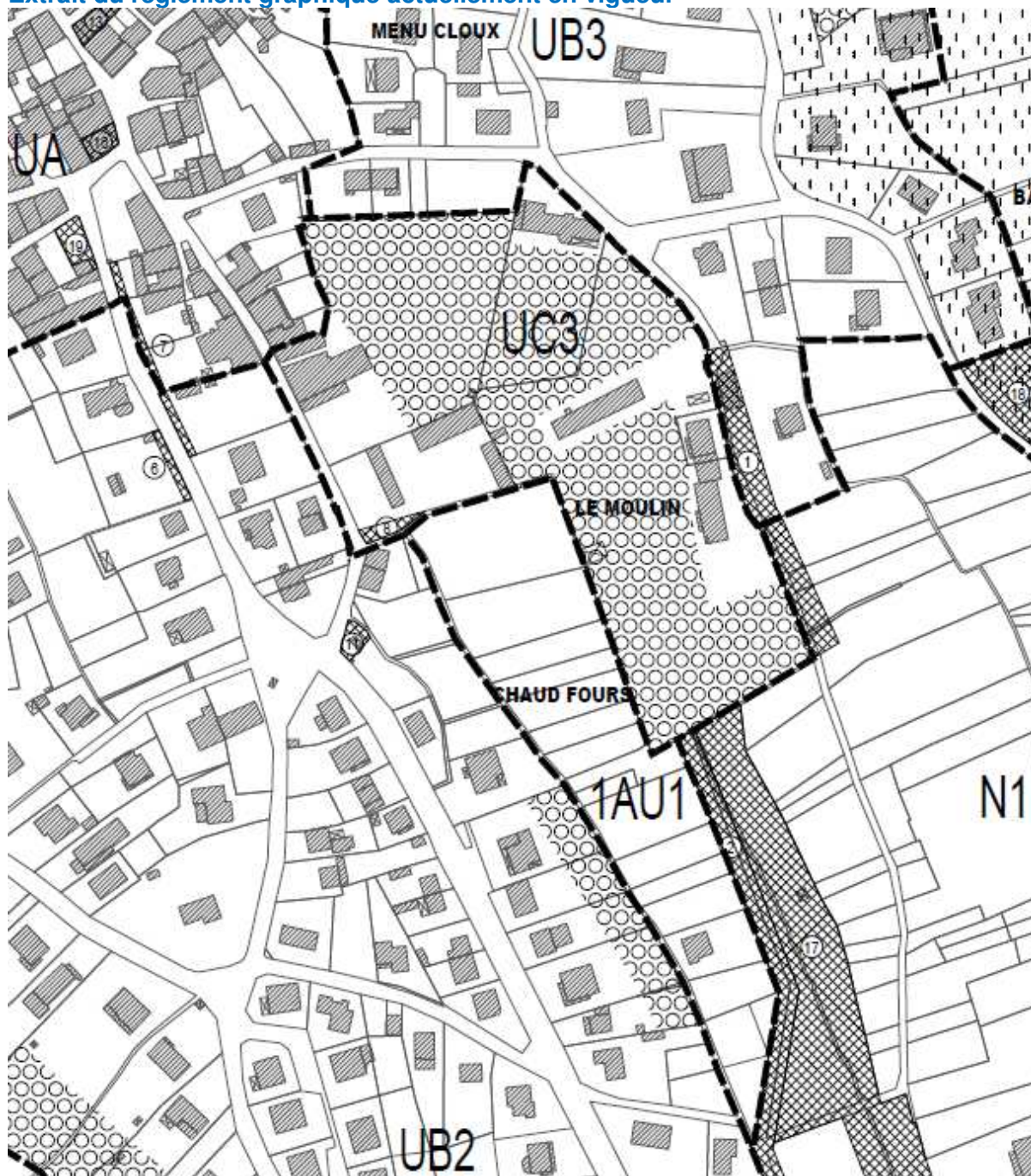
orientations du SCoT de l'Agglomération Messine approuvé, ce qui nécessite de concevoir une programmation dans le temps des possibilités de construire.

C'est compte-tenu de tous ces attendus que la réflexion de la commune l'a conduite :

- d'une part à proposer une nouvelle définition du règlement graphique du PLU
- et d'autre part à accompagner cette restructuration avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « **secteur de Chaud Four et de l'IPR** »

2.1.3 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Extrait du règlement graphique actuellement en vigueur



Les principales modifications apportées au règlement graphique dans le projet concernent :

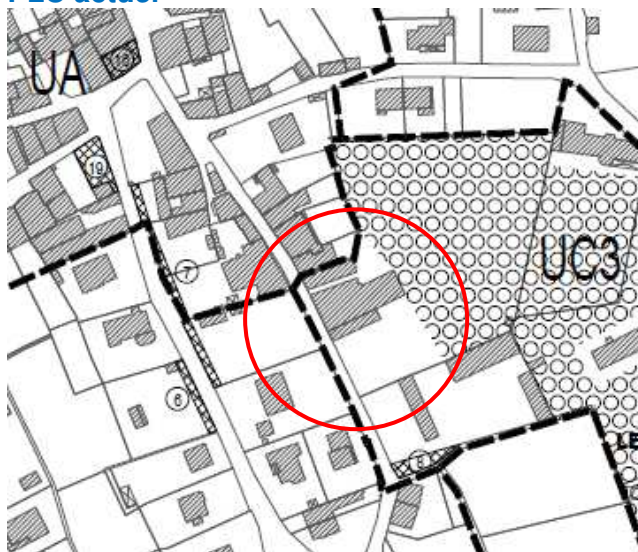
- l'intégration en zone urbaine **UA** de la plus grande partie de la parcelle du « château » située en front de rue, rue de l'Ermitage ;
- l'intégration en zone urbaine **UB3** de la partie de la parcelle bâtie située en front de rue de la rue de Scy (intégrant la piscine située à l'arrière) ;
- création d'une zone à urbaniser de renouvellement urbain **1AUR1** intégrant le secteur nord de la propriété de l'IPR ;
- redéfinition du périmètre de la zone à urbaniser **1AU1** regroupant la partie sud du site de l'IPR et la partie nord de la zone **1AU1** actuelle du PLU ;
- création d'une zone **2AU** concernant la partie sud de la zone **1AU1** actuelle du PLU ;
- la redéfinition « d'espaces verts à préserver » plus conformes à la définition du PADD, en remplacement de la trame de « plantations à réaliser ».
- la suppression de l'emplacement réservé n°8 du sentier de Chaud Fours ;
- la modification de l'emplacement réservé n°1 du chemin de Fercourt et les dispositions annexes associées.

a) Intégration en zone urbaine **UA** de la partie de la parcelle du « château » située en front de rue, rue de l'Ermitage

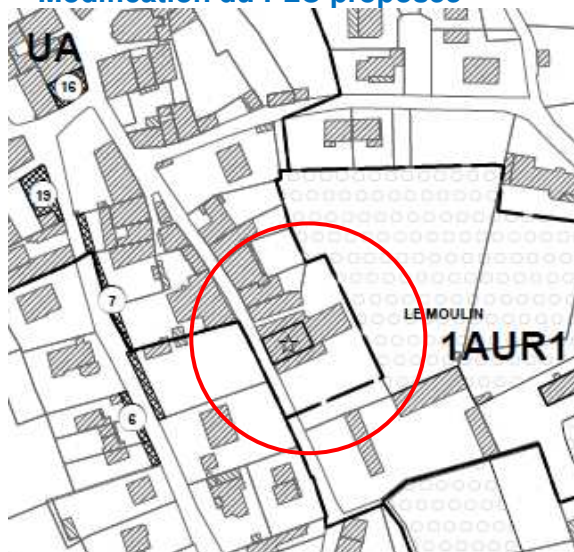
La construction dite « le château » est de fait une construction à caractère historique et patrimonial dont la conservation et la mise en valeur est souhaitée par la commune. Si sa façade principale est implantée sur cour, l'une des façades latérales est implantée dans l'alignement des autres constructions de la rue, c'est-à-dire, à l'alignement de la voie.

Ce sont ces caractéristiques qui justifient le reclassement de la partie de la parcelle située en façade sur la rue de l'Ermitage en zone urbaine **UA**.

PLU actuel



Modification du PLU proposée



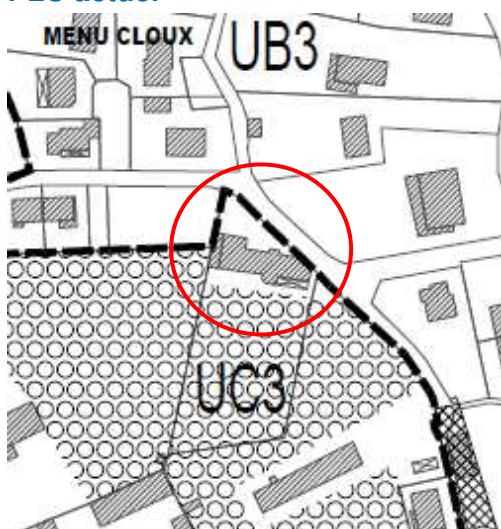
b) Intégration en zone urbaine UB3 de la partie de la parcelle bâtie en front de rue de la rue de Scy

Cette grosse villa d'habitation est assimilable dans son implantation par rapport à la rue comme dans son volume, aux constructions réalisées plus récemment dans la zone **UB3**.

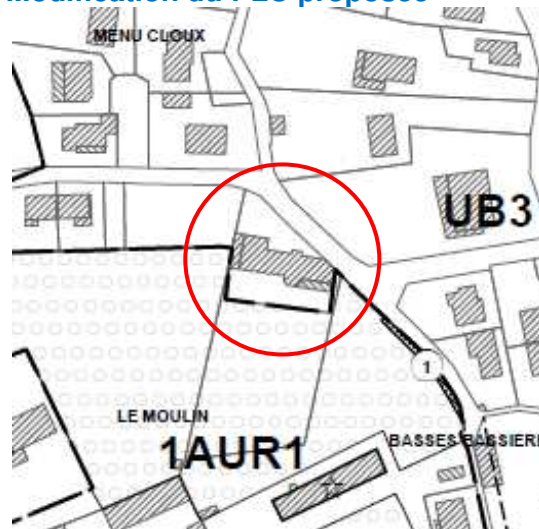
En conséquence, la façade bâtie de cette propriété desservie par la rue de Scy et qui dispose des réseaux nécessaires, ainsi que la marge arrière de la construction dans laquelle une piscine a été construite, sont intégrées à la zone **UB3**.

La partie arrière de la parcelle, occupée par des jardins et par une partie de l'étang attenant à l'ancien moulin, représente un enjeu environnemental et paysager de préservation de l'intégrité du parc développé en cœur d'îlot. Cette préoccupation est prise en compte à l'occasion de l'évolution de ce secteur pour rester dans l'esprit du PADD sur le site. Protégée actuellement au PLU en vigueur par une trame de « plantations à réaliser », elle n'est pas intégrée à la zone urbaine **UB3** comme la façade construite de cette parcelle.

PLU actuel



Modification du PLU proposée



c) Création d'une zone à urbaniser de renouvellement urbain 1AUR1 sur le secteur nord de la propriété de l'IPR

Le secteur nord de l'IPR regroupe l'ensemble des autres espaces supportant des constructions situées de part et d'autre des parcs arborés du « château » et du « moulin », et comprenant les bâtiments scolaires et les garages situés en contrebas de l'entrée du site rue de l'Ermitage (au droit du sentier de Chaud Fours). Les deux bâtiments constituant « le moulin » implantés dans l'axe du chemin Noir, et les bâtiments d'hébergement implantés à l'est, à faible distance du chemin de Fercourts, sont intégrés à cette zone de renouvellement urbain.

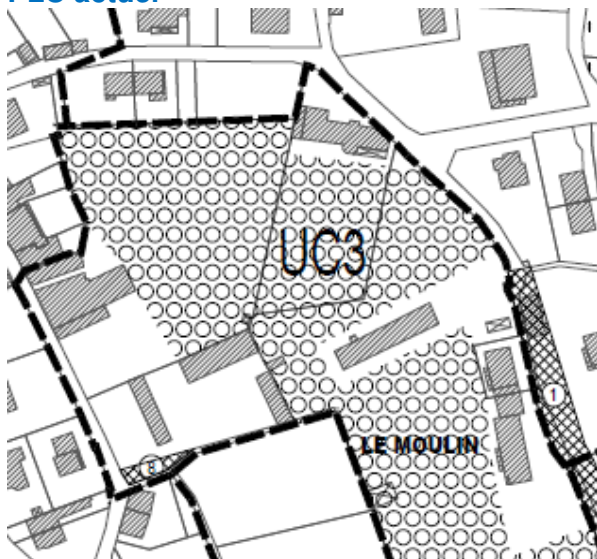
La commune entend promouvoir le renouvellement de ce secteur dans les conditions suivantes :

- la protection et la mise en valeur des bâtiments « du moulin » ;
- la préservation des parcs et boisements existants et déjà protégés dans le PLU actuel ;
- favoriser l'ouverture de ce site sur le village en organisant son désenclavement favorable à sa mise en valeur ;
- le renforcement des équipements en voiries et réseaux divers, nécessaire pour satisfaire aux besoins générés par la reconversion du site ou/et la réalisation de nouvelles constructions devra

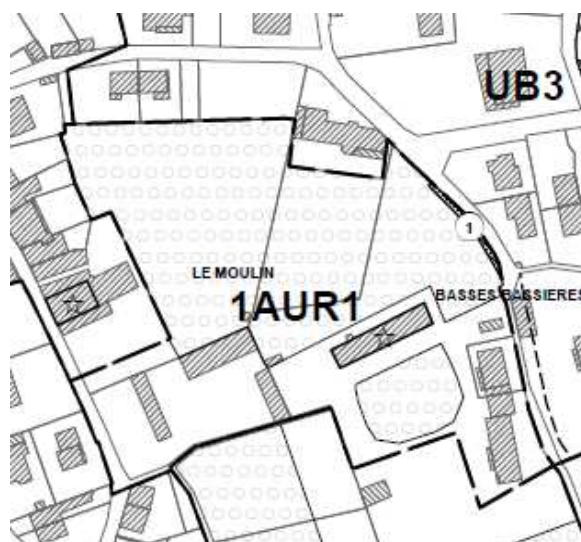
être pris en charge par les aménageurs de cette zone. C'est pourquoi la zone est requalifiée en zone à urbaniser parce que potentiellement insuffisamment équipée.

Ces dispositions sont applicables à la nouvelle zone **1AUR1** de renouvellement urbain de l'IPR qui délimite les espaces visés ci-dessus.

PLU actuel



Modification du PLU proposée

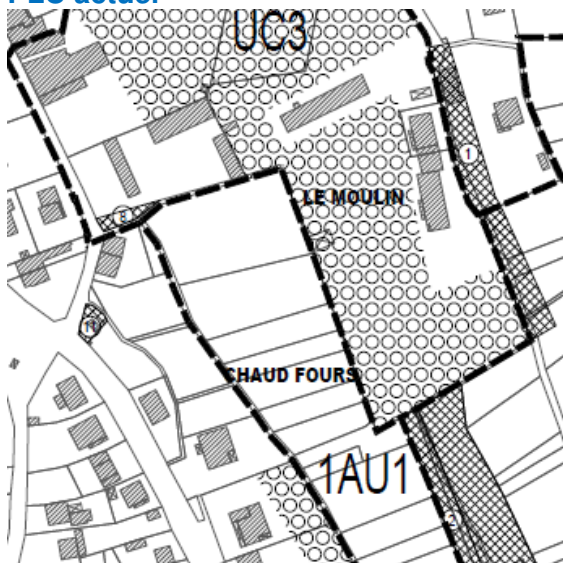


d) Redéfinition du périmètre de la zone à urbaniser 1AU1

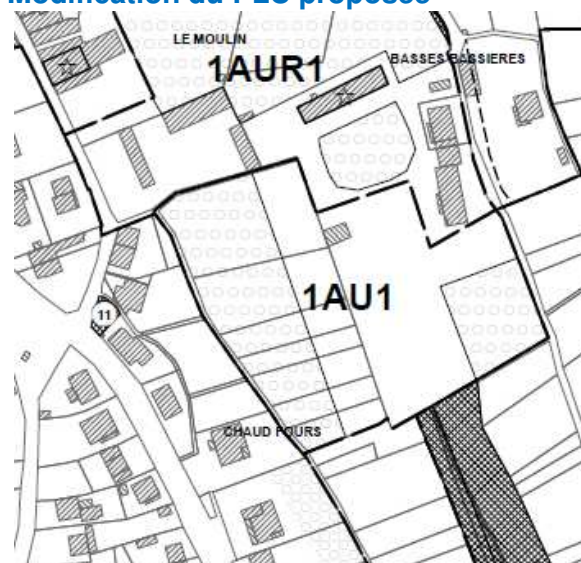
Dans le contexte précédent d'un secteur IPR refermé sur lui-même pour des raisons de gestion et de fonctionnement de l'institution, une desserte spécifique de la zone 1AU1 de Chaud Fours avait dû être imaginée avec l'inscription d'un emplacement réservé n°8 en élargissement du sentier communal, dans les emprises de l'IPR pour assurer l'amorce de la voie de desserte du lotissement sur la rue de l'Ermitage.

L'ouverture du domaine de l'IPR et son changement de destination, permettent de gérer de façon plus cohérente cet accès depuis la rue de l'Ermitage vers le Chemin Noir.

PLU actuel



Modification du PLU proposée



Un nouveau parti d'organisation du développement de ce secteur a donc été pris en compte qui consacre le rôle structurant du Chemin Noir pour une nouvelle zone 1AU1, redéfinie dans ses contours et associant d'une part la partie nord de l'actuelle zone 1NA1 du PLU en vigueur, et d'autre part la partie sud des emprises de l'IPR.

Par ailleurs, et pour rester fidèle aux dispositions du PADD, la trame de « plantations à réaliser » figurée au PLU en vigueur a été remplacée par une trame de « élément de paysage à protéger : espace vert à préserver ». Et dans ce cadre, les espaces verts protégés ont été redéfinis en fonction de leur qualité ou de leur intérêt dans le paysage. C'est ainsi que dans le secteur IPR, seuls les espaces arborés existants ont été préservés, mais dans le secteur Chaud Fours, les boisements existants en partie haute des parcelles (ouest de la zone) ont également été préservés.

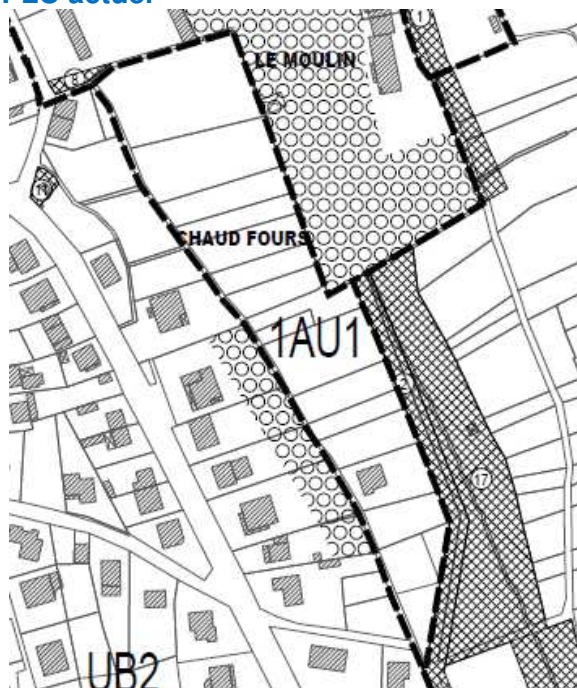
e) Création d'une zone 2AU

La partie sud de la zone **1AU1** du POS actuellement en vigueur, a été reclassée dans une nouvelle zone à urbaniser **2AU**, non ouverte immédiatement à l'urbanisation.

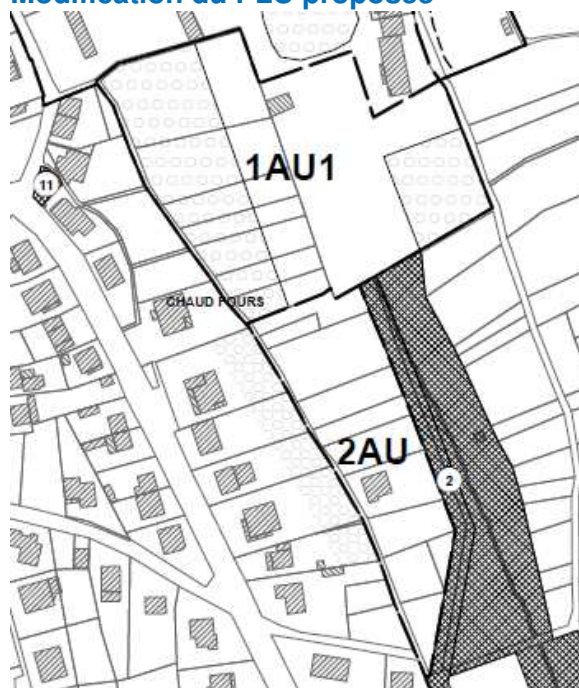
Le nouveau classement de ce secteur résulte de plusieurs considérations :

- la commune souhaite donner la priorité au renouvellement urbain des deux grands secteurs de la commune qui y ont vocation, parmi lesquels entre le domaine de l'IPR, désormais ouvert à un changement de destination ;
- cette ouverture de l'IPR est une occasion privilégiée pour redéfinir les conditions d'une urbanisation plus cohérente de la zone **1AU1** dans le cadre de la présente modification du PLU, en tenant compte des objectifs du SCOT en matière de limitation de la consommation d'espace et de programmation adaptée des projets en fonction des besoins communaux.
- la partie sud de la zone 1AU1 du PLU actuellement en vigueur, qui porte sur la seule bordure Est du Chemin Noir, ne peut plus constituer qu'une opportunité de développement à long terme qu'il conviendra de réexaminer dans le cadre de la prochaine procédure de mise en compatibilité du PLU de Lessy avec les lois « Grenelle » et « ALUR » ainsi qu'avec le SCOT.

PLU actuel



Modification du PLU proposée



f) La redéfinition « d'espaces verts à préserver » en remplacement de la trame de « plantations à réaliser »

Dans l'actuelle zone **UC3** du PLU, l'orientation du PADD concernant l'IPR et visant à préserver les espaces verts existants a été traduite par une trame légendée « plantations à réaliser » au règlement graphique. Outre le fait que l'obligation de planter n'a pas la même signification que l'opportunité de préserver des espaces verts en raison de leur qualité, aucune disposition du règlement écrit n'indique l'interprétation qui doit être faite de cette trame.

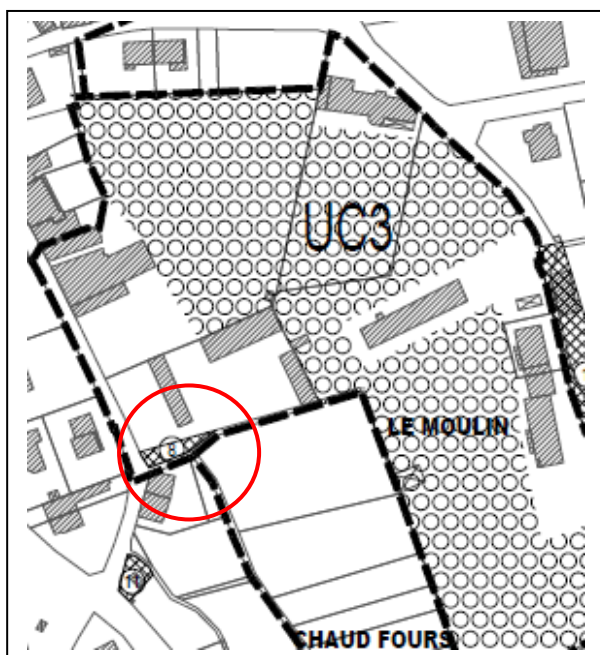
C'est pourquoi la modification du PLU est l'occasion de créer une nouvelle trame au règlement graphique légendée, ainsi qu'il est dit dans le PADD « **Elément de paysage à protéger : espaces verts à protéger** » en remplacement des « plantations à réaliser » à l'intérieur des nouvelles zones **1AUR1** et **1AU1**. Le règlement écrit précisant que toute construction est interdite dans ces espaces, mais que des voies et cheminements peuvent y être aménagés.

La justification de la protection de ces espaces répond aux différents objectifs suivants : prendre en compte les orientations du PADD, préserver les espaces verts aménagés qui contribuent avec les espaces boisés aux qualités urbaine et paysagère du village, prolonger dans les espaces urbains les corridors écologiques et la trame verte et bleue.

Il est à noter que, dans la partie sud de l'enceinte de l'IPR classée en zone **1AU1**, les contours de ces « espaces verts à protéger » sont modifiés par rapport à ceux des « plantations à réaliser » qui préexistaient au PLU : ils ne sont maintenus que sur la partie boisée existante en limite sud-est des emprises. Les abords du chemin Noir qui a vocation à devenir la colonne vertébrale du développement de cette zone **2AU**, se trouvent ainsi libérés d'une contrainte qui ne se justifie par aucun espace vert méritant une protection particulière.

Par ailleurs une trame d'espaces verts à protéger est figurée dans la marge ouest de la nouvelle zone **1AU1** (secteur Chaud Fours), garantissant ainsi le maintien, dans une partie de ces friches arborées, d'un espace propice à la biodiversité. Située en partie haute de la pente et longeant le sentier de Chaud Four, cette protection joue par ailleurs un rôle de tampon avec la façade bâtie en bordure de la rue de Metz dans la zone **UB2**.

g) La suppression de l'emplacement réservé n°8 du sentier de Chaud Fours



Un emplacement réservé n°8 au profit de la commune de Lessy, qui figure au « II-OUVREMENTS PUBLICS » dans la liste des emplacements réservés du PLU, est destiné à la « Création d'un accès à l'aire de stationnement, et à l'ensemble de la zone 1AU, Sentier de Chaud Fours.

La surface de cet emplacement réservé qui figure au dossier (13a 33ca) est erronée, puisqu'après la modification du PLU approuvée le 08 juillet 2010, la surface de cet emplacement réservé a été portée à 91ca.

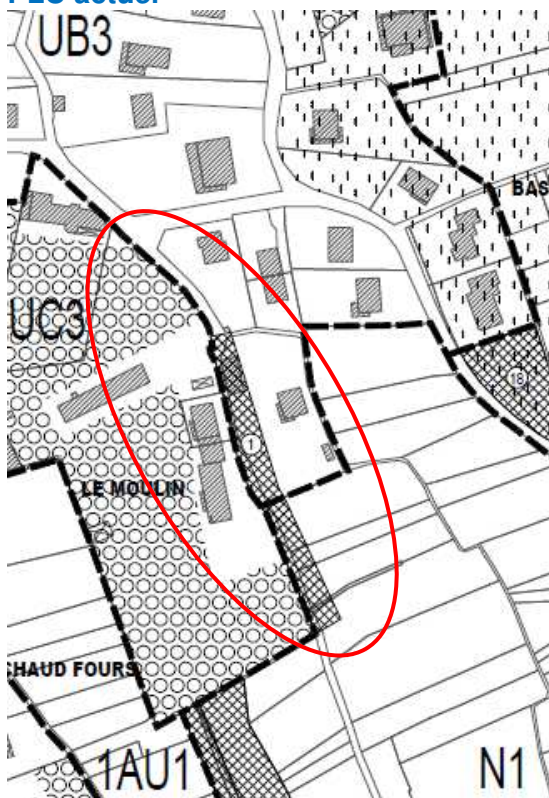
Le nouveau parti d'aménagement du secteur dans le cadre des zones **1AUR1** et **1NA1** ne nécessite plus le maintien d'un emplacement réservé au profit de la commune sur cet emplacement (voir plus loin l'OAP)

h) La modification de l'emplacement réservé n°1 du chemin de Fercourt et les dispositions annexes associées

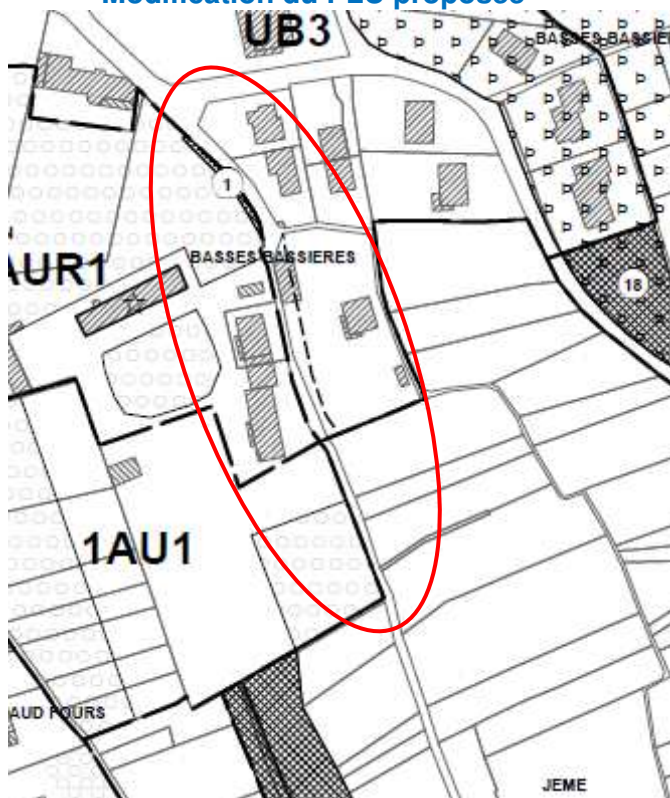
Le PLU actuel figure un emplacement réservé n°1 d'une surface de 14a 24ca au profit de la commune. Inscrit dans la liste « I - VOIRIE » des emplacements réservés, il a pour objet « l'élargissement du sentier de Fercourt ».

Les emprises concernées par cet emplacement réservé sont actuellement situées à l'est du chemin de Fercourt pour partie dans la zone **UB3** et en continuité, dans la zone naturelle **N1**. L'objectif initial était de préparer les développements ultérieurs de la commune qui pouvaient s'articuler sur ce chemin.

PLU actuel



Modification du PLU proposée



La mutation du domaine de l'IPR ainsi que les nouvelles perspectives de développement urbain qui y sont liés amènent à redéfinir les priorités ainsi que les actions à mener prioritairement dans le temps. La commune souhaite bien entendu préserver l'avenir, mais elle souhaite préciser le phasage dans le temps des actions à mener.

L'ouverture du site de l'IPR et la structuration de sa desserte (exposée plus loin dans la justification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP Pilâtre de Roziers Chauffours) nécessitent d'adapter la largeur de l'amorce du sentier de Fercourt entre la rue de Scy et l'entrée Est du domaine de l'IPR de façon à permettre de porter la largeur d'emprise de cette voie à 7 mètres. C'est pourquoi un nouvel emplacement réservé n°1 pour l'élargissement de ce chemin est créé au profit de la commune dans la zone **1AU1**, au droit de l'IPR. Cet élargissement nécessitera le déplacement du mur de clôture existant qui présente par ailleurs un intérêt patrimonial pour la mise en valeur du village.

L'emplacement réservé qui préexistait au PLU applicable disparaît totalement. Il est remplacé, à l'intérieur de la seule zone **UB3** par une marge de recul minimum obligatoire des constructions, préservant une emprise totale de 7 mètres de toute construction nouvelle, en vue de préserver la

possibilité ultérieure d'élargir ce chemin lorsque cela deviendra nécessaire. Il n'a pas paru nécessaire de prolonger cette disposition dans la zone naturelle N1.

2.2 LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Le présent projet de modification du PLU a les conséquences suivantes sur le contenu du règlement écrit du PLU de Lessy :

- avec la création d'une zone **1AUR1**, le règlement écrit est doté d'un nouveau chapitre qui lui est consacré ;
- parallèlement, la mention du secteur **UC3** ainsi que les dispositions propres à ce secteur sont retirées du règlement de la zone UC qui se trouve donc modifié ;
- la nouvelle délimitation du secteur **1AU1**, son nouveau parti d'aménagement précisé dans l'OAP, ainsi que la mise en compatibilité des dispositions du règlement de cette zone avec les orientations du SCoT conduisent à modifier le règlement actuel de la zone ;
- la création d'une zone à urbaniser **2AU** « fermée » nécessite également la création d'un nouveau chapitre qui lui est consacré.

2.2.1 LE CREATION D'UN REGLEMENT DE LA ZONE 1AUR1

Les dispositions du règlement applicables à la zone **1AUR1** sont insérées au chapitre 5 du règlement écrit du PLU de Lessy.

Cette zone regroupe l'ensemble des emprises bâties du domaine de l'IPR qui n'ont pas été basculées dans les zones UA et UB3 adjacentes, dont les constructions à conserver et à mettre en valeur du « moulin ». Elle intègre les espaces verts à préserver les plus remarquables au titre des éléments de paysage et d'environnement à protéger du domaine initial de l'IPR, y compris l'étang du moulin.

La vocation de cet espace est de connaître un renouvellement urbain s'ouvrant sur le village dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation « Pilâtre de Rozier - Chaud Fours ».

Le « redéploiement » de cette zone est par ailleurs fortement contraint par la prise en compte de la volonté communale traduite dans le PADD du PLU, de préserver les espaces verts existants

Les constructions « au coup par coup » y sont autorisées dès lors que les équipements publics sont pris en charge par les aménageurs et constructeurs en référence et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

La base réglementaire utilisée pour la rédaction du règlement de la zone **1AUR1** est le règlement actuel de la zone **UC** adapté pour une destination principale en habitat des constructions.

Le projet de règlement de la zone **1AUR1** est développé ci-après.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AUr1**

Caractère de la zone **1AUr1**

La zone **1AUr1** concerne la partie nord de l'ancien site de l'Institut Pilâtre de Rozier. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée dont le renouvellement urbain en zone à destination principale d'habitation est envisagé à court terme.

Dans le cadre du changement de destination et de la division foncière de cette zone, les caractéristiques des équipements publics existants en périphérie de la zone et des équipements privés internes à la zone peuvent s'avérer insuffisants ou inadaptés pour garantir une desserte satisfaisante des constructions.

L'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit-au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement.

ZONE **1AUr1**

ARTICLE **1AUr1** 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- . La démolition partielle ou totale ainsi que les travaux ayant pour effet de dégrader ou d'altérer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques des constructions d'intérêt historique et architectural repérées au règlement graphique comme « construction à conserver et à mettre en valeur ».
- . Toute construction est interdite dans les « espaces verts à préserver » définis au règlement graphique du PLU. Seuls peuvent y être aménagés les voiries et cheminements à l'exception de tout espace de stationnement.
- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . Les constructions et installations à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- . l'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

- . Les installations classées soumises à autorisation.
- . Les parcs d'attraction
- . Les dépôts de véhicules neufs ou usagés
- . Les garages collectifs de caravanes
- . Les carrières et décharges
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage **ou de patrimoine** identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc. ...

ARTICLE **1AUR1** 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- ~~Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone ;~~
- . Dans les « espaces verts protégés » définis au règlement graphique du PLU, Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que si elles ont fait l'objet d'une déclaration préalable et que des dispositions sont prises pour remplacer les arbres abattus ;
- . Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité **d'hôtellerie et/ou** de restauration et commerces de proximité, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,...).
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition ~~qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique~~ **qu'elle ne concerne pas les constructions ou parties des « constructions à conserver et à mettre en valeur » repérées au règlement graphique.**
- . Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation ~~générale~~ **résidentielle** de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés **et à l'aménagement de leur accessibilité.**
- . Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy

2.2 Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus ainsi que l'ensemble des types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés tels que clôtures, piscines, constructions annexes, etc... ne sont autorisés que s'ils n'obèrent pas l'ouverture et la continuité des voies, liaisons et cheminements communs inscrits dans l'orientation d'aménagement applicable à l'intérieur de la zone **1AUR1** .

2.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE **1AUR1** 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- . Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles **à réhabiliter, à rénover ou** à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- . Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m
 - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- . Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires nouvelles accessibles par des voies existantes de dimensions inférieures, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations.
- . Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1AUR1 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectifs dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 1AUR1 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans prescription objet.

ARTICLE 1AUR1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ~~. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue des emprises publiques, ni leur bon usage, en outre elle ne devra pas dénaturer l'ordonnancement de l'ensemble architectural existant.~~

Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUR1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute nouvelle construction, ou partie de construction doit être implantée **soit en limite, soit** en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. ~~La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUR1 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 3 m peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

- Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUR1 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m² ; ~~à l'exception des piscines.~~

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les piscines ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR1 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur des constructions principales

- . La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser **en tout point un niveau au dessus du rez de chaussée (R+1) à concurrence de 7 mètres maximum comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.** ~~celle des constructions existantes voisines et contribuer à la cohérence de l'ensemble architectural existant.~~
- ~~Les bâtiments ne pourront pas être surélevés.~~
- . **Un seul niveau de comble est autorisé.**
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières

- . Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE **1AUR1** 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- . Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

~~11.2 Architecture et volumétrie~~

- ~~. Pour les constructions en ordre continu du type habitation lorrain, les loggias et les éléments d'architecture en saillie sur les façades sur rue des bâtiments projetés ou modifiés (terrasses, balcons etc...) sont interdits.~~

11.3 Façades et matériaux de façade

a en toiture

- . La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes.
- . L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage et à l'environnement.

b en façade:

- . Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci- avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle.
- . La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement. Le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur.
- . Le bardage bois est autorisé.
- . Les éléments en pierre naturelle «de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...).
- . Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, seront en bois. Seules, les fenêtres seront admises en PVC.
- . Des éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.4 Toitures

- . Faîtage et versants seront parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui pourront être traités différemment.

- . Pente : la pente de toit sera, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accollement et sera, en secteur continu, celle de la construction la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35°.
- . Les débords de toit en pignon sont interdits. La finition en rive sur pignon est préconisée sans tuile à rabat.
- . Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade.
- . Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public. En tout état de cause elles ne devront pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.
- . Les toits à pans inversés avec chéneau central **sont interdits** ainsi que, **pour les constructions principales**, les toitures terrasses ~~pour l'habitation~~.

11.5. Percements ou éléments de façade :

- . Dans les constructions de type habitat lorrain, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, une division en six ou huit carreaux avec des cadres dormants visibles. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Un fort profil sera préconisé pour le rejet d'eau (y compris sur les ouvrants d'imposte à prévoir uniquement sur les très grandes baies avec des montants verticaux et de fausses battées). Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées.
- . Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre engravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur.
- . Les portes cochères seront conservées dans leurs limites extérieures.

11.6. Aspect et couleur:

- . Enduit extérieur : toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits.
- . Les éléments en pierre naturelle « de jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture.
- . Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées.
- . Les grillages seront galvanisés.

11.7 Adaptation au sol:

- . Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 m maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain).
- . Cette disposition interdit tout type d'emmarchement reliant les balcons au terrain naturel.
- . Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.8 Les ajouts et bâtiments annexes

- . Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.9 Les clôtures

- . a- Clôture existante : les murs de clôture à l'alignement ou sur limites séparatives devront être reconstruits à l'identique ou s'adapter à la construction locale, ils devront rester opaques s'ils existent.
- . b- Nouvelles clôtures : elles pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages sur un mur avec une hauteur maximale hors tout qui ne pourra excéder 2,20 m, y compris la hauteur du mur lui-même limité à 1,50 m maximum de hauteur.

11.10 Dispositions particulières

- . Ne sont pas soumis à ces règles :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR1 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- . Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 1AUR1 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations

- . Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- . Espaces libres de toute construction :
 - ~~— 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.~~
- . Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- ~~. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.~~

ARTICLE 1AUR1 14 Coefficient d'occupation du sol

- . Néant.

2.2.2 ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

Dans le chapitre 3 du règlement du PLU de Lessy consacré à la zone **UC**, seule la première page contenant le « caractère de la zone UC » est modifié comme suit :

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5

Zone UC Il s'agit des zones urbanisées composées de grandes unités foncières bâties ou non bâties, vouées aux équipements qu'ils soient publics ou privés.

UC1 Zone située à l'ouest du village comprenant le parc scolaire .

UC2 Zone située au nord du village domaine de la maison de retraite Sainte Anne.

~~UC3 Zone située au sud est du village domaine actuel de l'Institut Pilâtre de Rosier~~

2.2.3 MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La zone **1AU** s'applique actuellement à deux secteurs : le secteur **1AU1** situé à l'est de la rue de Metz au lieudit « Chaud Fours », et la zone **1AU2** « Richesses » à l'ouest du village. Un nouveau secteur **1AU1** a été délimité dans le cadre de la présente modification.

Les adaptations opérées dans le règlement de la zone **1AU** à l'occasion de la présente modification participent d'un toilettage de ce règlement pour celles qui impactent les deux secteurs. Il s'agit de dispositions qui, soit précisent utilement certaines règles, soit en simplifient l'écriture notamment pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation. Enfin, certaines dispositions sont simplement supprimées en raison de leur trop faible intérêt.

Pour ce qui concerne les dispositions spécifiquement adaptées à la modification concernant le secteur **1AU1** elles concernent :

- la référence pour l'application de ce règlement, aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » ;
- la condition faite à l'article 2 de réaliser l'opération dans le cadre d'un aménagement d'ensemble concernant au moins 70% de la superficie du secteur 1AU1.
- quelques dispositions relatives à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, afin de favoriser l'émergence d'une architecture contemporaine dans ce secteur situé en fond de vallon et de favoriser une bonne inscription des nouvelles constructions dans le paysage global du village.

Le règlement modifié de la zone **1AU** est développé ci-après.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone 1 AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Art. R123-6 du CU

- 1 AU1** Cette zone se développe au sud du village ~~à l'est de la rue de Metz~~ de part et d'autre du Chemin Noir. Il s'agit d'une zone ~~mal~~ **insuffisamment** équipée destinée **principalement** à l'habitat.
L'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
- 1 AU2** Cette zone se développe à l'ouest du centre villageois. Il s'agit d'une zone mal équipée destinée à l'habitat.

ZONE 1 AU

ARTICLE 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- . Les constructions et installations à caractère provisoire.
- . La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier.
- . Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination leur caractère ou leur importance, empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage.
- . Les constructions et installations à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- . l'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- . Les aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- . Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- . Les installations classées soumises à autorisation.
- . Les parcs d'attraction
- . Les dépôts de véhicules neufs ou usagés
- . Les garages collectifs de caravanes
- . Les carrières et décharges
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc. ...
- . **Toute construction est interdite dans les « espaces verts à préserver » définis au règlement graphique du PLU. Seuls peuvent y être aménagés les voiries et cheminements à l'exception de tout espace de stationnement.**

ARTICLE 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- . Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité de restauration et commerces de proximité, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- . La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural.
- . Les installations classées, soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- . Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- . Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy

2.2 Dans le secteur 1AU1, les constructions de toutes natures ne sont autorisées que si elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitation intéressant l'ensemble du

secteur 1AU1, ou intéressant au moins 70% de la surface du secteur 1AU1, et à condition que cette opération ne conduise pas à des délaissés de terrain inconstructibles. Les constructions au coup par coup ne seront autorisées ensuite que dans les emprises délaissées initialement.

- 2.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m
 - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires nouvelles accessibles par des voies existantes de dimensions inférieures, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectifs dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales), ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans prescription.

ARTICLE 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation **automobile** publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique. Toutefois:
 - ~~une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.~~
- Toute construction **principale** doit être réalisée dans une bande de constructibilité comptée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue d'une profondeur de 25,00 mètres. Toutefois:
 - ~~au delà de la bande de constructibilité les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées.~~
 - ~~dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation des constructions existantes au delà de la bande de constructibilité : la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.~~

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Toute nouvelle construction, ou partie de construction doit être implantée **soit en limite, soit** en retrait **de 3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.

- . Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en retrait de la limite séparative latérale.
- ~~. Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6:

- . Toute construction, autre qu'une construction annexe, y compris les piscines, doit être réalisée en retrait **de 3 mètres minimum** par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière. ~~et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE **1AU** 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- . Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois :

- lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de **3 m** peut être considérée comme suffisante,
- dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

- . Ne sont pas soumis à ces règles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE **1AU** 9 Emprise au sol des constructions

9.1 Dispositions générales :

- . L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- . L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m². ~~à l'exception des piscines~~

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- . Les piscines
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE **1AU** 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- . La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **en tout point** un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) :
 - à concurrence de **7 m maximum** comptés du sol naturel **avant terrassement** à l'égout du toit dans le secteur 1AU1 ;
 - à concurrence de **6 m maximum** comptés du sol naturel **avant terrassement** à l'égout du toit dans le secteur 1AU2 ;
- . Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- . Un seul niveau de comble est autorisé.
- . La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- . Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.2 Architecture et volumétrie

- . Elle est déterminée par les articles 9 et 10.

11.3 Toiture

- . Faîtage et versant seront parallèles à la rue.
- . Toutefois :
 - **Dans le secteur 1AU1, les toitures terrasses sont obligatoires et devront être végétalisées.**
 - **Dans le secteur 1AU2, les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément partiel de la construction modifiée ou projetée ou constituent la couverture d'un élément d'accompagnement (exemple : garage implanté dans le talus...).**
- . Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter, ainsi que les nouvelles techniques (puits de lumière...) à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.
- . Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

11.4 Façades et matériaux de façade

a-en toiture :

- . La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes, **excepté pour les toitures terrasses.**

b-en façade:

- . **Dans le secteur 1AU2, les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci-avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle.**
- . La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement. Le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur.
- . Le bardage bois est autorisé.

- . Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...).
- . Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres et volets, les portes d'entrée, y compris les portes de garage, seront soit en bois, PVC ou aluminium. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume si besoin) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés, seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées. Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre engravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur.
- . Les éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.5. Aspect et couleur :

- . Enduit extérieur : **dans le secteur 1AU2**, toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits.
- . Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture.
- . Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées. Les menuiseries aluminium seront possibles dans toutes les teintes à l'exception de la teinte aluminium nature.
- . Les grillages seront galvanisés.

11.6. Adaptation au sol :

- . Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 m maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain).
- . Cette disposition interdit tout type d'embranchement reliant les balcons au terrain naturel.
- . Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.7. Clôtures :

- . Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 1,50 m devront s'intégrer au mieux avec les clôtures voisines existantes.
- . Les murs éventuels, seront conçus sans pilier et ne seront jamais inférieurs à 0,40 m, ni supérieurs à 1,50 m. Ils pourront être, le cas échéant, surmontés d'une grille, grillage, lisses bois ou autre, sans toutefois excéder la hauteur maximum de 2.20 m.

11.8 Ne sont pas soumis à ces règles :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE **1AU** 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- . Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE **1AU** 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations

- . Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible.
- . Espaces libres de toute construction :
 - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés. ~~à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre,~~

- . Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.
- ~~. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.~~

ARTICLE 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

- . Néant

2.2.4 LE REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Il est créé un chapitre 6 concernant les dispositions applicables à l'intérieur de la nouvelle zone **2AU** héritée du reclassement de la partie sud de la zone **1AU1** de « Chaud Fours » dans le PLU en vigueur.

Les dispositions de cette zone interdisent toute construction nouvelle et n'autorisent que les installations techniques et infrastructures et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les autres dispositions prennent en compte la possibilité d'évolution d'une construction à usage d'habitation existant dans cette zone.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AU**

Caractère de la zone **2AU**

La zone **2AU** concerne la partie sud du secteur de Chaud Fours situé à l'est de la rue de Metz, en bordure du Chemin Noir.

Les équipements publics situés en périphérie immédiate de cette zone (voiries et réseaux) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone est concernée par l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours »..

ZONE **2AU**

ARTICLE **2AU** 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE **2AU** 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les installations techniques ainsi que les infrastructures et réseaux publics et d'intérêt collectif sont autorisés à conditions qu'ils prennent en compte et soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours ».
- les travaux d'entretien, d'amélioration et d'extension mineure dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés sur les constructions principales existantes, sous réserve qu'ils

soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours ».

ARTICLE 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Sans objet

3.2 Voirie

- . La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée : 5 m
 - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- . Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations.

ARTICLE 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

- . Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

- . Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration.
- . Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

- . Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- . En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux

- . Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Dispositions générales

- . Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

ARTICLE 2AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- . Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 2AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs, et de plantations

- . Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

- . Sans objet.

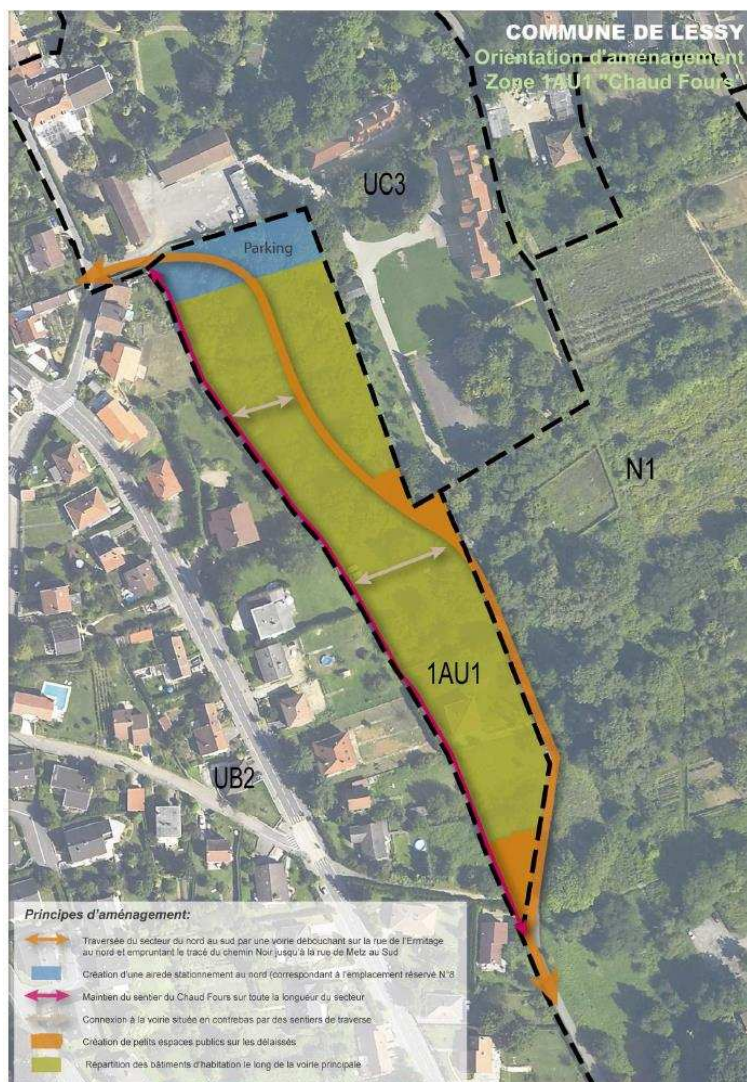
2.3 LA CREATION D'UNE NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

2.3.1 LA PREEXISTENCE D'UNE OAP DANS LA ZONE 1NA1 INITIALE DU PLU

L'urbanisation du secteur **1AU1** avait fait l'objet, lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 30 juin 2009, d'une orientation d'aménagement à une période où la mutation du site de l'IPR n'était pas prévue.

Les principes de l'orientation d'aménagement issue de la modification du 30 juin 2009

- La traversée du secteur, du nord au sud, par une voirie débouchant sur la rue de l'Ermitage au nord et empruntant le tracé du chemin Noir jusqu'à la rue de Metz au sud ;
- La création d'une aire de stationnement au nord (correspondant à l'emplacement réservé n°8 du PLU),
- Le maintien du sentier du Chaud Fours sur toute la longueur du secteur,
- Sa connexion à la voirie située en contrebas par des sentiers de traverse,
- La création de petits espaces publics sur les délaissés.
- L'alignement des bâtiments d'habitation le long de la voirie principale.



2.3.2 JUSTIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT PORTANT SUR LES NOUVELLES ZONES 1AUR1 , 1AU1 et 2AU

La cessation de l'activité de l'Institut Pilâtre de Rozier entraînant la cession, le changement de destination et le réaménagement du site a une conséquence directe sur la conception du redéploiement de l'urbanisation dans les actuelles zones **UC3** et **1AU1** de Chaud Fours pour une raison essentielle tenant à l'intérêt pour ces deux sites de rechercher une solution commune d'accès aux voiries et réseaux publics existants en périphérie.

L'orientation d'aménagement qui avait été définie pour permettre la desserte du secteur **1AU1** lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 30 juin 2009, ne pouvait pas prendre en compte l'hypothèse d'une reconversion du site de l'IPR. Elle proposait donc une solution de desserte propre à la zone **1AU1** prenant naissance au niveau du carrefour du sentier de Chaud Fours sur la rue de l'Ermitage et aboutissant au sud sur le Chemin Noir. L'emplacement réservé n°8 avait pour objet de dégager les emprises suffisantes au débouché de cette voie à créer sur la rue de l'Ermitage, dans les emprises de l'IPR.

La reconversion des emprises de l'IPR nécessite de revoir un schéma d'organisation des accès plus cohérent avec le maillage général des voiries du village. Mais cette mise en cohérence concerne également les conditions d'organisation de la structure urbaine de ces redéploiements, en s'inscrivant dans l'esprit des orientations du PADD du PLU de Lessy, tout en tenant compte des objectifs de limitation de la consommation d'espaces du SCOT..

C'est pour toutes ces raisons que l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Roziers Chaud Fours » porte à la fois sur les nouvelles zones **1AUR1 1AU1** et **2AU**. En conséquence, la précédente orientation d'aménagement de la **1AU1** Chaud Fours est supprimée.

2.3.3 LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT « PILATRE DE ROZIER CHAUD FOURS »

La nouvelle orientation d'aménagement commune aux zones **1AUR1 1AU1** et **2AU** a principalement pour objet de définir le cadre de l'organisation de la desserte de ces zones en précisant que si les zones **1AUR1 et 1AU1** seront constructibles dans le cadre du règlement du PLU modifié, la zone **2AU** quant à elle, ne le redeviendra qu'après modification ou révision du PLU.

Cela se traduit par une indication des tracés de principe des voies de desserte automobile de ces zones s'appuyant sur des tracés existants comme le chemin Noir, l'accès au secteur du Moulin depuis le sentier des Fercourts ou l'accès à l'IPR depuis la rue de l'Ermitage situé au droit du sentier de Chaud Fours. L'orientation d'aménagement rappelle en outre les chemins piétons et sentiers existants et à maintenir en périphérie de ces zones, ainsi que les principes de rabattement de ces chemins dans les zones **1AUR1 et 2AU**

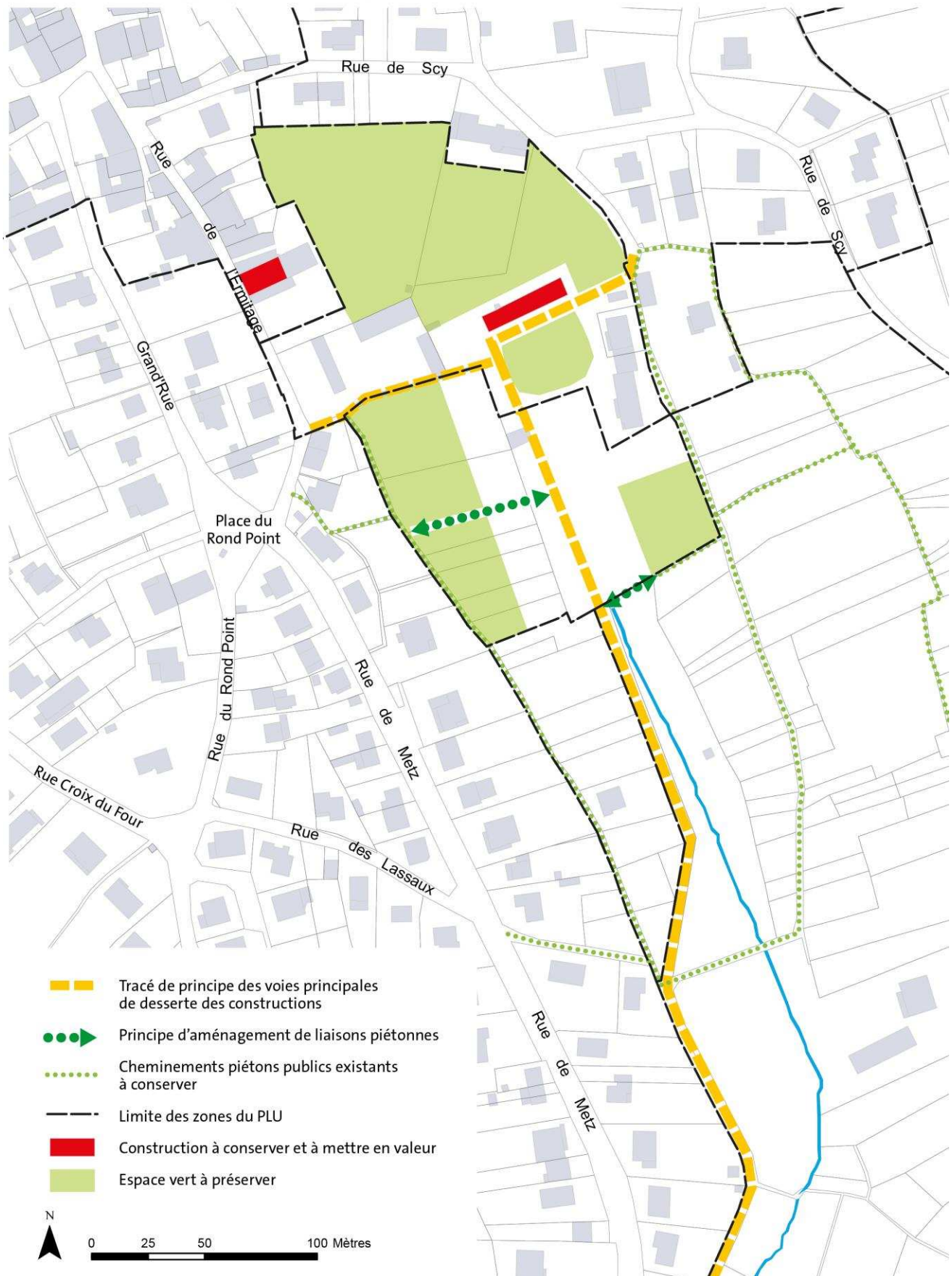
Par ailleurs, outre la délimitation des zones concernées, l'orientation d'aménagement reprend deux autres dispositions du règlement graphique du projet de modification du PLU :

- l'indication des bâtiments dont la conservation et la mise en valeur est exigée au titre des constructions d'intérêt historique et architectural ;
- la délimitation des « espaces verts à préserver » qui sont inconstructibles.

2.3.4 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT « PILATRE DE ROZIER - CHAUD FOURS »

Dans chacune des zones, mais plus particulièrement dans les zones **1AUR1 et 1AU1**, le règlement graphique du PLU, associé aux dispositions de l'orientation d'aménagement, déterminent en creux les espaces effectivement disponibles pour la construction, ainsi que les modalités de leur desserte commune..

PLU Lessy / ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
ZONE PILÂTRE DE ROZIER - CHAUD FOURS



2.4 MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En conséquence de la modification de l'emplacement réservé n°1 pour « l'élargissement du sentier de Fercourt » et de la suppression de l'emplacement réservé n°8 pour « la création d'un accès à l'aire de stationnement, et à l'ensemble de la zone 1AU Sentier de Chaud Fours » la liste des emplacements réservés du PLU de Lessy doit être modifiée

Ces modifications sont justifiées et décrites plus haut aux points « g » et « h » du paragraphe « 2.1.3. Les modifications apportées au règlement graphique du PLU ».

Liste modifiée des emplacements réservés :

Article R. 123.11 d) du Code de l'Urbanisme

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé au bénéfice de la commune de Lessy				
		SUPERFICIE		
I - VOIRIE		ha	a	ca
1	- Elargissement du Sentier de Fercourt	-	14 -	24 91
2	- Elargissement du Chemin Noir	-	34	01
3	- Elargissement du Chemin des Richesses	-	3	56
II - OUVRAGES PUBLICS		ha	a	ca
4	- Création d'un bassin de rétention, Rue de Metz	-	8	24
5	Supprimé (modification n°1 DCM du 3 0-07-09)	-	-	-
6	- Création d'une aire de stationnement, Grande Rue (coté nord)	-	-	93
7	- Création d'une aire de stationnement, Grande Rue (coté sud)	-	2	29
8	- Création d'un accès à l'aire de stationnement, et à l'ensemble de la zone 1AU, Sentier de Chaud Fours Supprimé (modification n°4 du PLU)	-	13 -	33 -
III - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL		ha	a	ca
9	- Agrandissement du cimetière	-	5	45
10	- Aire de loisir et de sport	-	82	80
11	- Aménagement du calvaire	-	1	17
12	Supprimé (modification n°1 DCM du 30-07-09)	-	-	-
13	Supprimé (modification simplifiée DCM 08-07-10)	-	1	55
14	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	1	03
15	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	-	33
16	- Equipements communaux (activités culturelles et touristiques)	-	1	38
IV - ESPACES VERTS		ha	a	ca
17	- Aménagement des berges du ruisseau de Lessy	1	58	71
18	- Réalisation d'une aire de pique nique	-	11	95
19	- Aménagement d'un espace public Grande Rue		1	88

2.5 MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU

En conséquence des diverses modifications exposées ci-avant, le tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU de Lessy est modifié comme suit :

ZONE		PLU EN VIGUEUR		PLU MODIFIE	
Zone	Secteur	Surface en ha du secteur	Surface totale en ha de la zone	Surface en ha du secteur	Surface totale en ha de la zone
UA			5.50		5.69
UB			30.38		30.48
	UB1	2.90		2.90	
	UB2	18.14		18.14	
	UB3	4.18		4.28	
	UB4	1.11		1.11	
	UB5	4.05		4.05	
UC			3.86		1.28
	UC1	0.71		0.71	
	UC2	0.57		0.57	
	UC3	2.58		-	-
Surf. totale des zones urbaines			39.74		37.45
1AU			1.81		1.83
	1AU1	1.21		1.23	
	1AU2	0.60		0.60	
1AUR1		-	-		1.71
2AU		-	-		0.56
Surf. totale zones à urbaniser			1.81		4.19
A	A	29.88		29.88	
	Ap	3.87		3.87	
	Acv1	16.58		16.58	
	Acv2	5.58		5.58	
Surf. totale des zones agricoles			55.91		55.91
N	N1	11.32			
	N2	8.18			
	N3	0.59			
	N4	0.19			
	N5	0.36			
	Nc	166.99			
Surf. totale zones naturelles			187.63		187.63

LESSY

MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME

POINT n° 2

Rectification des règles de calcul de l'emprise au sol

L'article 5 des dispositions générales du PLU de Lessy définit « l'emprise au sol » des constructions.

Par ailleurs, l'article 9 du règlement de chacune des zones du PLU énonce les dispositions applicables concernant l'emprise au sol des constructions.

La commune ayant rencontré à plusieurs reprises des difficultés qu'elle considère injustifiées dans l'application des règles d'emprise au sol pour la construction d'annexes et de piscines, elle a souhaité exclure ces constructions pour le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions.

En conséquence, il est proposé de compléter l'article 9 dans le règlement des zones **UA, UB, UC, 1AU** ainsi que dans le projet de règlement de la zone **1AUR1** par un point « 9.3 » rédigé comme suit :

9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les piscines
- les constructions annexes

ARRÊTÉ PT n°21/2025

portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de Lessy

Le Président de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 à R.151-53, et R.153-18,

VU l'arrêté de délégation à Monsieur Henri HASSER en date du 16 mars 2023,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lessy,

VU l'arrêté préfectoral n°2024/603 en date du 25 octobre 2024 portant création du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Gorgon et mur du cimetière sur le territoire de la commune de Lessy,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 03 février 2025 approuvant le Règlement Local de Publicité intercommunal,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 08 juillet 2025 approuvant le Plan Pluie,

VU la délibération du Conseil Métropolitain de Metz Métropole en date du 08 juillet 2025 approuvant le nouveau règlement d'assainissement collectif,

VU la délibération du Conseil Métropolitain en date du 06 octobre 2025 instaurant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres de Metz Métropole,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre en cohérence la liste des servitudes d'utilité publique actualisée, transmise par le Préfet de la Moselle, avec le ou les plans qui les représentent ;

ARRÊTE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme de Lessy est mis à jour à la date du présent arrêté.

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique actualisés (prenant en compte les données disponibles) sont annexés au PLU.

La liste et les plans des servitudes d'utilité publique ont notamment été modifiés pour intégrer le périmètre délimité des abords relatif au monument historique situé sur le territoire de la commune de Lessy.

Les annexes sanitaires du PLU sont complétées avec le nouveau règlement d'assainissement collectif.

Les annexes du PLU sont également complétées avec :

- L'ensemble des pièces du Règlement Local de Publicité intercommunal de Metz Métropole, approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 03 février 2025 ;
- La délibération du Conseil Métropolitain du 06 octobre 2025 instaurant le Droit de Préemption Urbain, ainsi que le plan associé concernant la commune ;
- Le Plan Pluie approuvé le 08 juillet 2025 par le Conseil Métropolitain.

Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à disposition du public :

- au siège de Metz Métropole (documents disponibles en format numérique sur un ordinateur) et sur le site internet de Metz Métropole ;
- à la mairie de Lessy (documents disponibles en format numérique sur un ordinateur) ;
- à la Préfecture de la Moselle (documents transmis en format numérique) ;
- à la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Moselle (documents transmis en format numérique) ;
- sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté est affiché au siège de Metz Métropole et à la mairie de Lessy, durant un mois.

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Moselle,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle,
- Madame le Maire de Lessy.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

057-200039865-20251126-ARR21-2025-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/12/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



Fait à Metz, le 26 novembre 2025

Pour le Président et par délégation
Le Vice-Président délégué

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HASSER'.

Henri HASSER