



Mairie de Lessy
4 bis rue de Châtel
57160 LESSY

Tél : 03 87 60 55 42
Fax : 03 87 65 90 07

www.mairie-lessy.fr



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
LESSY

Modification Simplifiée N°5

NOTICE DE PRÉSENTATION

Additif au rapport de présentation

DERNIERE PROCEDURE APPROUEE :

Modification simplifiée n°5 du PLU

Approbation initiale du PLU : 18/12/2007

Date de référence du dossier : 23/11/2017

Engagement	AM	14/08/2017
------------	----	------------

Mise à disposition	DCM	24/08/2017
--------------------	-----	------------

Approbation	DCM	23/11/2017
-------------	-----	------------

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME LESSY

Approbation initiale PLU	DCM	18-12-2007
Modification n°1	DCM	30-07-2009
Modification simplifiée n°2	DCM	08-07-2010
Modification simplifiée n°3	DCM	20-03-2014
Modification n°4	DCM	31-03-2016
Modification simplifiée n°5	DCM	23-11-2017

* DCM : Délibération du Conseil Municipal



TABLE DES MATIERES	4
PREAMBULE	4
Le document d'urbanisme en vigueur.....	4
Les coordonnées du maître d'ouvrage.....	4
Les étapes de la procédure	4
CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE.....	6
Les objets de la modification simplifiée n°5	6
Les textes relatifs à la modification simplifiée de PLU	6
L'organisation de la notice de présentation.....	7
1. OBJET N°1 : LE COEUR ANCIEN DU VILLAGE (UA).....	8
1.1 Présentation et changement souhaité.....	8
1.2 La pièce à modifier dans le PLU	8
2. OBJET N°2 : LE SECTEUR SAINTE-ANNE (UC2)	10
2.1 Présentation du site concerné.....	10
2.2 Le changement souhaité	11
2.3 La pièce à modifier dans le PLU	12
3. OBJET N°3 : LA ZONE UB D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES	14
3.1 Présentation de la zone concernée	14
3.2 Les changements souhaités.....	17
3.3 La pièce à modifier dans le PLU	17
4. OBJET N° 4 : RECONVERSION DE L'INSTITUT PILATRE DE ROZIER	22
4.1 Presentation du site concerné.....	22
4.2 Les changements souhaités.....	25
4.3 Les modifications du reglement écrit.....	26
4.4 Les modifications du reglement graphique.....	32
4.5 Les modifications de l'OAP	33
5. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	34

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de **Lessy** est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) **approuvé** par délibération du Conseil Municipal, le **18/12/2007**.

Le PLU est le document qui définit le droit des sols à la parcelle. Celui de Lessy comporte les pièces opposables en droit suivantes :

- Le règlement graphique, généralement au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}, permettant de visualiser toutes les parcelles du ban communal et leur appartenance à une zone et/ou secteur – *par conformité* ;
- Le règlement écrit qui vient préciser les dispositions applicables dans chaque zone et chaque secteur – *par conformité*.
- L'orientation d'aménagement et de programmation – *ajoutée par la modification n°4 en 2016*

Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées sur la base du respect des règles figurant dans le PLU. La modification simplifiée n°5 mise en œuvre correspond à l'une des procédures prévues par le Code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la commune de Lessy, représentée par **Monsieur Jean-françois LOSCH** en sa qualité de maire.

Mairie de Lessy

4 Bis Rue de Châtel

57160 Lessy

03 87 60 55 42 (*Téléphone*)

03 87 65 90 07 (*Fax*)

secretariat@mairie-lessy.fr

Mme IPAVEC, secrétaire de mairie, **est le principal contact** pour toutes les questions relatives à l'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme.

LES ETAPES DE LA PROCEDURE

Cette partie a pour vocation de montrer les différentes étapes de la modification simplifiée n°5 du PLU de Lessy, en application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

- 1) **Arrêté municipal du 14/08/2017** lançant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lessy.
- 2) **Délibération du Conseil Municipal le 24/08/2017** pour définir les modalités de mise à disposition du public.
- 3) **Notification en recommandé avec accusé de réception le 15/09/2017** du projet de modification simplifiée n°5 du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues par le Code de l'urbanisme (L132-7 et L132-9). Le courrier précise une durée de consultation de trois semaines pour obtenir des réponses (**soit le 06/10/2017 au plus tard**).



- 4) Recueil des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA) qui sont annexés au dossier de mise à disposition. Publication de l'avis de mise à disposition du public **au minimum 8 jours avant son démarrage dans un journal diffusé dans le Département et affichage de l'avis 8 jours avant, puis pendant toute la durée de la mise à disposition en mairie.** L'avis précise l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures de consultation, et les documents mis à la disposition du public.
- 5) **Mise à disposition du public en mairie** du dossier de modification simplifiée n°5 du PLU pour une durée d'un mois **du 09/10/2017 au 10/11/2017.**
- 6) **Bilan de la mise à disposition du public** avec prise en compte et modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis du public et/ou des Personnes Publiques Associées (PPA).
- 7) **Approbation** du bilan de la mise à disposition puis approbation de la modification simplifiée n°5 du PLU **par délibération du Conseil Municipal le 23/11/2017.**

CONTENU ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

Par arrêté municipal n°14/2017 du 14/08/2017, M. le Maire a engagé **une procédure de modification simplifiée du PLU** en vigueur pour satisfaire différents objectifs **déclinés en quatre objets** ci-dessous. Les pièces concernées par la modification simplifiée n°5 du PLU sont les suivantes : **le règlement et l'OAP**.

Objet n°1 : La zone UA du cœur de village :

- **Lever une incohérence** concernant l'emprise au sol à l'article 9.

Objet n°2 : Le secteur Sainte-Anne :

- **Augmenter** de 30 à 36% l'emprise au sol autorisée dans la zone UC2 ;
- **Apporter des précisions** sur la hauteur maximale des construction dans la zone UC2.

Objet n°3 : La zone UB d'extensions pavillonnaires :

- **Modifier les articles 6-7 et protéger les cheminements doux** du secteur au titre de l'Article L 151-38 du Code de l'urbanisme dans le **secteur UB3** ;
- **Supprimer** à l'article UB11 l'obligation d'avoir **des faîtages et versants de toitures parallèles à la rue** ;
- **Réduire les contraintes** à l'article UB11 **concernant les matériaux utilisés et leur coloration**.

Objet n°4 : Le site de reconversion de l'Institut Pilâtre de Rozier

- **Supprimer** les espaces verts à préserver du règlement graphique sur toute la zone 1AU1 et partiellement sur la zone 1AUR1 pour permettre **uniquement la réalisation de piscines** ;
- Indiquer en cohérence sur **l'OAP que les espaces verts à préserver autorisent les piscines et changer le positionnement d'une liaison douce** à aménager pour rejoindre la rue de Metz ;
- **Modifier l'article 7 et autoriser** deux niveaux de combles dans la zone 1AUR1 **sans augmenter la hauteur maximale** de 7 mètres (article 10).

LES TEXTES RELATIFS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

A. La modification du PLU n'est pas requise

Le **projet de modification du PLU de Lessy n'est pas soumis à enquête publique** en application de l'Article L153-45 du Code de l'urbanisme car il :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'a pas pour objet d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

L'absence de nécessité de réaliser une enquête publique au regard des dispositions du Code de l'urbanisme **permet d'opter pour une modification simplifiée n°5 du PLU**. Cette procédure est réalisée conformément aux dispositions des articles L153-47 et L153-48 du Code de l'urbanisme.



L'ORGANISATION DE LA NOTICE DE PRESENTATION

La **modification simplifiée n°5** du PLU de Lessy **comporte 4 objets différents**. Afin de traiter au mieux l'ensemble des problématiques, la présente notice se hiérarchise en abordant dans un premier temps les zones/secteurs où les enjeux sont plus faibles pour finir par ceux qui se révèlent plus complexes :

- 1** La zone du cœur de village (UA) ;
- 2** Le secteur Sainte-Anne (UC2) ;
- 3** La zone d'extensions pavillonnaires (UB) ;
- 4** Le site de l'Institut Pilâtre de Rozier (1AU1 et 1AUR1).



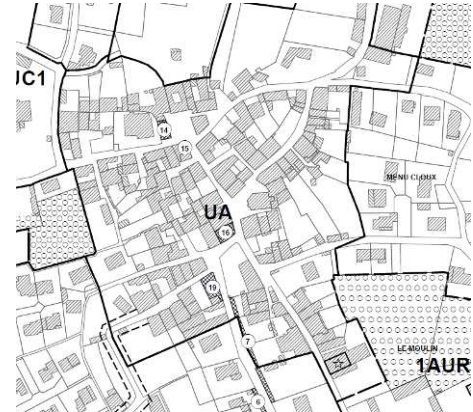
1. OBJET N°1 : LE COEUR ANCIEN DU VILLAGE (UA)

1.1 PRESENTATION ET CHANGEMENT SOUHAITE

A. Caractéristique de la zone UA

La **zone UA** correspond au **cœur de village ancien et patrimonial** de Lessy.

Le règlement écrit du PLU en vigueur apporte la description suivante : « *Il s'agit de la zone centrale historique de Lessy. Ce noyau ancien accueille essentiellement de l'habitat et quelques services. Les constructions les plus anciennes sont édifiées en ordre continu* ».



La zone UA du PLU en vigueur

B. Problématique rencontrée

L'article UA9 concernant l'emprise au sol est contradictoire. L'incohérence relevée provient certainement des différentes modifications successives apportées au PLU. **Dans cet article, il est possible de lire :** « *l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière y compris les annexes...* » puis juste après : « *ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions : les piscines, les constructions annexes* ».

La collectivité souhaite lever cette contradiction. **Les constructions annexes ne doivent pas être comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.**

1.2 LA PIECE A MODIFIER DANS LE PLU

Pour l'objet n°1, **seul le règlement écrit est modifié au niveau de l'article UA9.**

A. Zone UA AVANT la modification simplifiée n°5

ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

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. 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.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

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

- les piscines
- les constructions annexes

B. Zone UA APRES la modification simplifiée n°5

ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions

- 9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière, ~~✗ compris les annexes~~. 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.
- 9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :
- les piscines
 - les constructions annexes



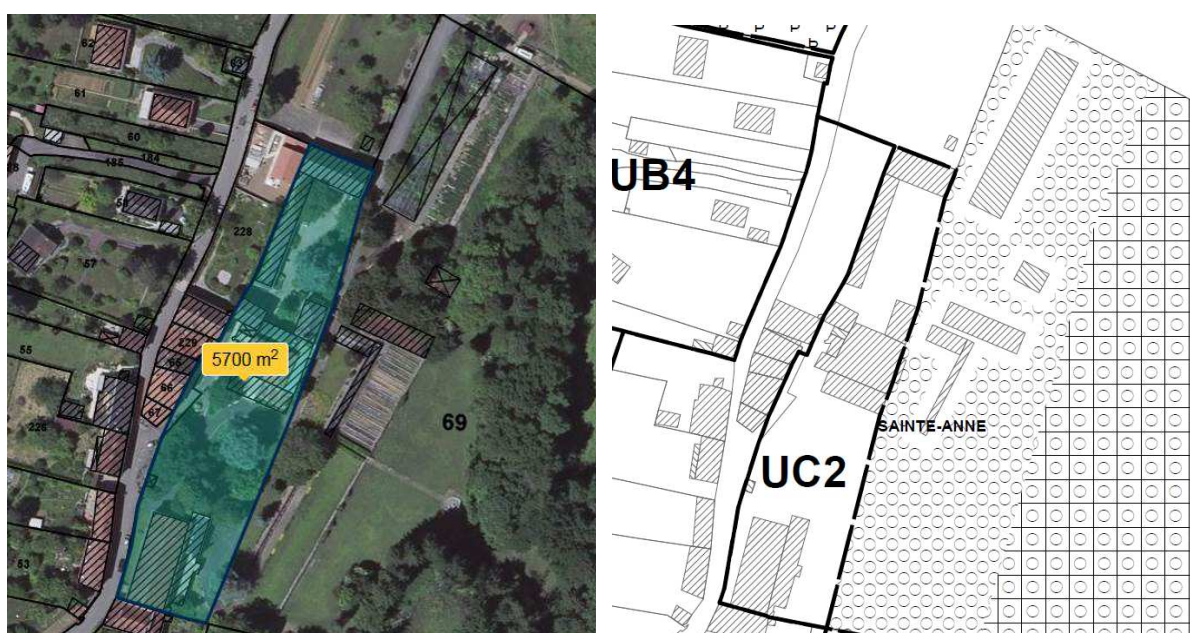
2. OBJET N°2 : LE SECTEUR SAINTE-ANNE (UC2)

2.1 PRESENTATION DU SITE CONCERNE

A. Caractéristiques du secteur Sainte-Anne

La maison Sainte-Anne était à l'origine un château accompagné de « bureaux » qui fut construit en 1870 lors de l'annexion de la Moselle par l'Allemagne. Le site choisi s'étend sur 17 hectares de terrain en sortie Nord du village de Lessy au pied du Mont Saint-Quentin. A la sortie de la Première Guerre Mondiale, les lieux sont récupérés par les sœurs de la congrégation de la Charité Maternelle qui s'occupent déjà de la maternité Sainte-Croix à Metz.

Par la suite, les lieux sont aménagés successivement en pouponnière, noviciat, colonie de vacances et finalement depuis 1975 en centre de repos. L'établissement n'étant plus aux normes et demandant un lourd investissement, les Hôpitaux privés de Metz, qui en assuraient la gestion depuis le 1^{er} Janvier 2009, ont décidé de sa fermeture. Les sœurs de la Charité Maternelle cherchent maintenant à vendre cette propriété.



Site de la Maison Sainte-Anne : extraits de la vue aérienne et du PLU en vigueur

Le Rapport de Présentation indique une superficie de terrain de 0,57 hectares pour le secteur UC2. Actuellement l'emprise au sol des bâtiments déjà construits à l'intérieur du secteur représente une superficie de 2010 m².

Le règlement écrit pour les zones UC précise dans les dispositions générales de l'article 9 que : « 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. »

Zones		Surfaces en hectares	
UA		5,50	5,50
UB	UB1	2,90	
	UB2	18,14	
	UB3	4,18	
	UB4	1,11	
	UB5	3,80	30,13
UC	UC1	0,96	
	UC2	0,57	
	UC3	2,58	4,11
Surface totale des zones urbaines			39,74

Extrait du tableau des superficies par secteurs

B. La problématique rencontrée

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière, **ce qui représente 1 710 m² maximum. Pourtant, l'emprise au sol des bâtiments existants (2 010 m²) correspond déjà à une emprise au sol de 35% sur le secteur UC2.** Il s'agit d'une erreur matérielle du PLU. L'emprise existante est supérieure à celle autorisée. Cela ne permet plus de constructions ou d'extensions dans le secteur Sainte-Anne. Les bâtiments existants, très anciens, nécessitent d'être remis aux normes actuelles avant de pouvoir à nouveau être fonctionnels.

Les contraintes sont amplifiées par la règle d'emprise au sol de 30% contenue dans le PLU en vigueur qui ne permet pas l'extension des bâtiments. Il convient de permettre une rénovation respectueuse du patrimoine bâti.



Photographies du secteur Sainte-Anne : entrée Nord / Bâtiment au Sud-Ouest du secteur

2.2 LE CHANGEMENT SOUHAITE

Les élus souhaitent **augmenter l'emprise au sol** actuellement autorisée **dans le secteur UC2** cela afin de **régulariser l'emprise au sol déjà bâtie existante** à l'ensemble du secteur et ainsi faciliter le ou les éventuel(s) projet(s) qui pourrai(en)t voir le jour. Pour entrer dans le cadre de la modification simplifiée, l'augmentation est limitée à 20% d'emprise supplémentaire aux 30% autorisés, soit un **nouveau total de 36% d'emprise autorisée.**

Avant la modification simplifiée, **l'emprise au sol autorisée était de 1 710 m² alors que 2 010 m² bâti sont existants.**

Avec l'augmentation de 20% envisagée, l'emprise au sol autorisée passerait à 2 052 m² **soit en réalité seulement 42 m² supplémentaires.** La modification simplifiée ne permet qu'une hausse très limitée de la constructibilité du secteur Saint-Anne.



L'emprise au sol existante est déjà de 35% en UC2

La commune apporte également **la précision suivante sur les modalités d'application de la règle de hauteur maximale** qui fait référence aux constructions voisines : il s'agit de celles qui existent dans la zone UC2.

2.3 LA PIECE A MODIFIER DANS LE PLU

Pour l'objet n°2, **seul le règlement écrit est modifié au niveau des articles UA9 et UA10.**

A. Zone UC2 AVANT la modification simplifiée n°5**ARTICLE 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :
- les piscines
 - les constructions annexes

ARTICLE 10 Hauteur maximale constructions

- 10.1 Hauteur des constructions principales :
- La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser celle des constructions existantes voisines et contribuer à la cohérence de l'ensemble architectural existant.
 - Les bâtiments existants principaux ne pourront pas être surélevés.
- 10.2 Dispositions particulières
Ne sont pas soumis à ces règles :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Zone UC2 APRES la modification simplifiée n°5**ARTICLE 9 Emprise au sol des constructions**

- 9.1 Dispositions générales :
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **36%** 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- 9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l’emprise au sol des constructions :
- les piscines
 - les constructions annexes

ARTICLE 10 Hauteur maximale constructions

- 10.1 Hauteur des constructions principales :
- La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser celle **du faîtage** des constructions existantes ~~voisines~~ **les plus hautes dans la zone UC2** et contribuer à la cohérence de l’ensemble architectural existant.
 - Les bâtiments existants principaux ne pourront pas être surélevés.
- 10.2 Dispositions particulières
- Ne sont pas soumis à ces règles :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

3. OBJET N°3 : LA ZONE D'EXTENSIONS PAVILLONNAIRES (UB)

3.1 PRESENTATION DE LA ZONE CONCERNEE

A. Caractéristiques de la zone UB et zoom sur le secteur UB3

Présentation de la zone UB :

Le rapport de présentation apporte un éclairage **sur les zones d'extensions pavillonnaires** dans son « *Diagnostic de la situation actuelle* » page 71 : « *Le noyau rural comprenait une centaine d'habitations en 1948. Entre 1949 et 1974, il enregistre un fort développement, avec plus de 120 maisons individuelles supplémentaires, d'abord au sud le long de la rue de Metz dans le secteur de la Croix du Four, puis au nord dans le secteur du Quoity. Ensuite, le village a gardé un rythme soutenu d'évolution, avec une trentaine d'habitations par décennie, réparties à l'est dans le secteur de la rue du Château, au sud dans le secteur des Nouillons et à l'ouest dans celui des Richesses. Aujourd'hui, les deux cents maisons individuelles représentent plus des deux tiers du village ancien et confirment Lessy dans son rôle de village résidentiel.* »

Il précise aussi que **ces secteurs s'intègrent très bien dans le paysage environnant** et sont limités aux zones urbaines existantes : « *Les nouvelles constructions généralement couvertes de tuiles rouges s'intègrent au noyau historique. La végétation des parcelles qui entourent les constructions se fonde au "bocage" des vergers et des jardins du vieux village [...]. La commune, souhaitant préserver son identité, est consciente que les extensions urbaines ne pourront plus progresser indéfiniment, et affirme sa volonté de préserver son intégrité en limitant ses zones d'extensions aux zones urbaines actuelles.* » (Voir extrait du PADD ci-dessous).

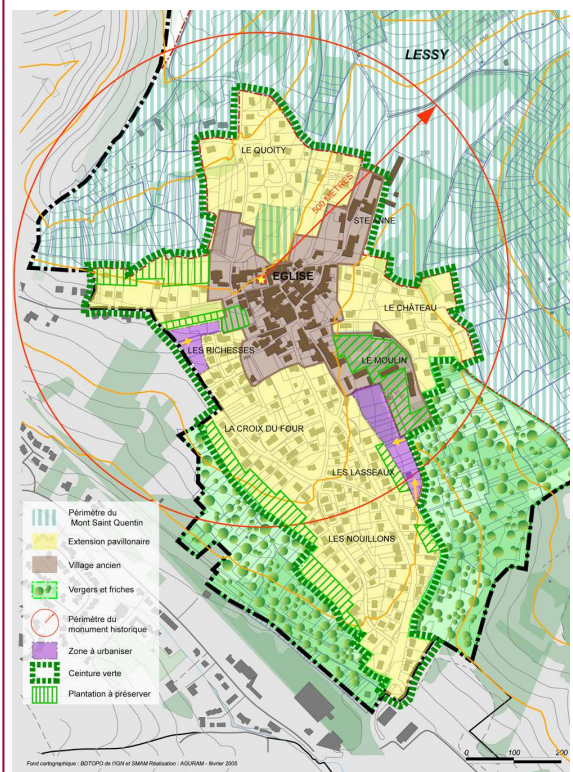
La zone UB qui correspond aux extensions pavillonnaires, comprend 5 secteurs bien développés autour du noyau villageois originel. Cette zone se situe pour partie dans le périmètre de Monument Historique de l'Eglise Saint-Gorgon. Le règlement écrit du PLU en vigueur renseigne sur les différents secteurs de la zone UB :

Caractère de la zone UB

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 UB : Il s'agit de la zone d'extension pavillonnaire récente du village à dominante d'habitat.

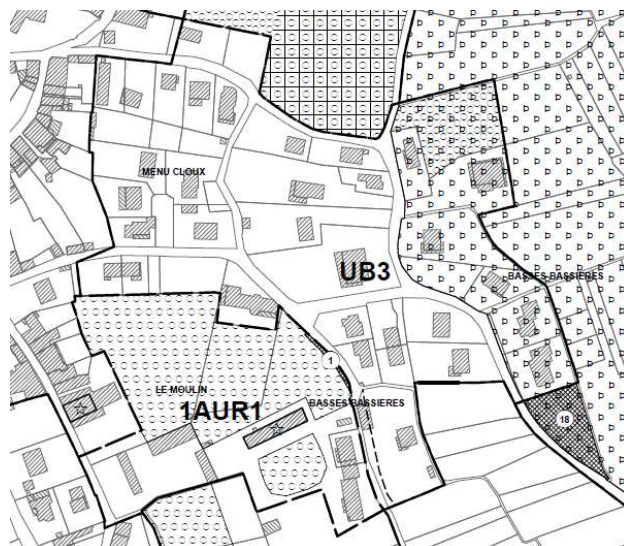
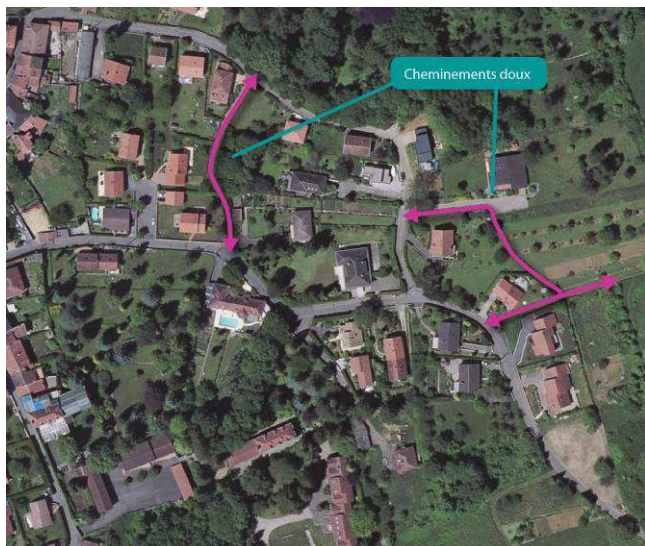
- UB1 Zone située à l'Ouest du village de part et d'autre de la rue de Châtel Saint-Germain
- UB2 Zone située au Sud du village de part et d'autre de la rue de Metz
- UB3 Zone située au Nord du village secteur dit du « Château »
- UB4 Zone située au Nord du village le long de la route de Plappeville
- UB5 Zone située au Nord du village dit « le Quoity »



Extrait du PADD du PLU en vigueur

Présentation du secteur UB3 :

Il s'agit de la zone située au Nord-Est du village au lieu-dit « *Château* ». La zone pavillonnaire est destinée **essentiellement à l'habitat**. La spécificité du secteur réside dans l'existence de **quelques cheminements doux** communaux. Ces tracés appartiennent au domaine public ce qui rend applicable les règles contenues à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis de ces chemins.



Extraits de la vue aérienne et du règlement graphique du secteur UB3

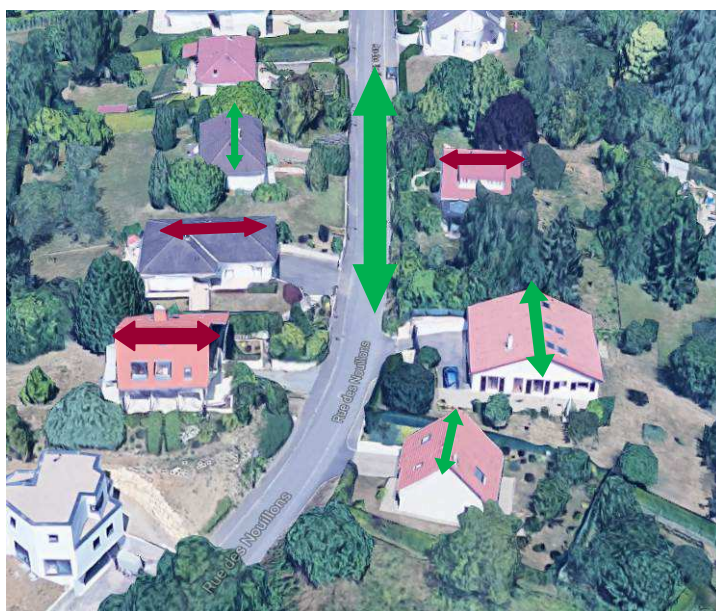
B. Les problématiques rencontrées

Concernant la zone UB :

Dans la zone UB et plus précisément au niveau de la rue des Nouillons et de la rue de la Croix du Four, **de nombreuses constructions pavillonnaires présentent une toiture perpendiculaire à la rue**. Pourtant à quelques exceptions près, l'article 11 de la zone UB indique : « *Façtage et versant seront parallèles à la rue pour l'ensemble des zones UB* ».

Les dispositions générales du règlement écrit indiquent dans le paragraphe « *Adaptations mineures* » : « *Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité des ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard* ».

Cela signifie que **sont uniquement autorisés les changements de toitures à l'identique**. Tous les autres changements doivent faire appliquer la règle : « *Façtage et versant seront parallèles à la rue* ».



Vue aérienne de la rue des Nouillons

Le règlement actuel **impose l'usage de : « tuile de terre cuite rouge »** alors qu'il existe des tuiles noires et flamées dans la zone. La collectivité souhaite **lever cette incohérence**.

Des problèmes sont rencontrés à l'instruction sur le **mode de calcul de la hauteur** des constructions quand **le terrain est en pente**. Le premier **niveau non habitable** ne doit pas être pris en considération dans le calcul de la hauteur **dès lors qu'il est enterré**.



Illustration d'une maison récente rue des Nouillons avec un sous-sol non habitable enterré avec garages donnant vers la rue

La collectivité **ne souhaite pas autoriser un niveau supplémentaire** c'est pour cette raison qu'elle ne retouche pas la hauteur maximale autorisées pour les constructions. Il s'agit simplement **d'ajouter une règle permettant de tenir compte de nombreuses situations existantes**.

Dans l'exemple ci-contre, la hauteur est de **R+1** comme indiqué à l'article UB10 mais avec un sous-sol enterré comprenant deux garages donnant sur l'emprise publique.

C'est ce genre **de situation non problématique** qu'il s'agit d'**autoriser clairement** dans le règlement du PLU.

Concernant le secteur UB3 :

Des **cheminements doux** constituent la **spécificité du secteur UB3**. Comme la commune possède ces chemins, **ils font partie du domaine public**. Dans ses dispositions générales, le règlement du PLU définit l'emprise publique comme étant : « *la limite entre le domaine public et la propriété privée* ».

La **problématique réside dans la rédaction de l'article 6 concernant ce secteur UB3**. Des projets d'extensions de maisons peuvent être bloqués par la règle de l'article 6 qui dispose : « *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 de respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique.* »

L'article 7 qui dispose : « *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.* » pose également problème.

Les règles des articles 6 et 7 sont assez contraignantes et visent à garder une certaine homogénéité dans l'alignement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'objectif de la collectivité est bien d'appliquer ces règles vis-à-vis des routes mais pas vis-à-vis des cheminements doux.

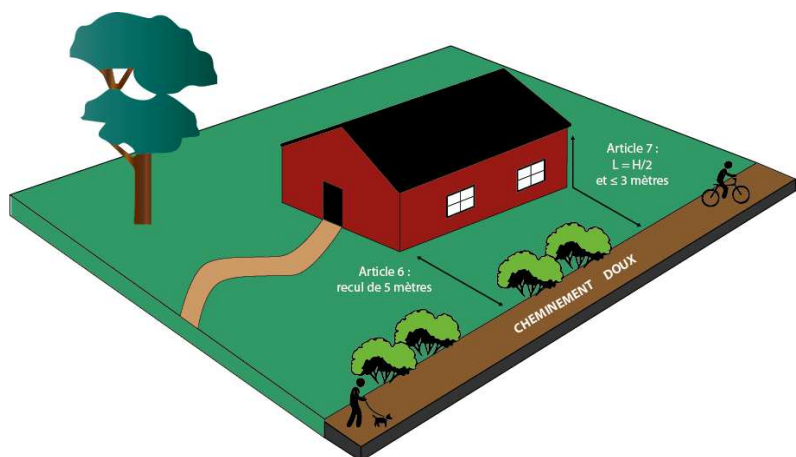


Schéma illustré des articles 6 et 7 du règlement écrit

3.2 LES CHANGEMENTS SOUHAITES

A. Concernant la zone UB

En **zone UB**, le **fait d'imposer des toitures dont le faîtage est parallèle à la rue** n'est pas justifié puisqu'il s'agit d'une caractéristique majeure des constructions anciennes du cœur de village. Cela ne représente en rien un aspect patrimonial dans les extensions pavillonnaires. **La collectivité souhaite laisser libre l'orientation du faîtage.**

Le fait **d'imposer exclusivement l'usage de tuile de terre cuite rouge** ne tient pas compte de l'existence d'autres couleurs dans la zone. **La collectivité souhaite supprimer les notions d'aspects et de couleurs.**

La hauteur maximale des constructions, dans ses modalités de calcul, ne doit plus tenir compte des sous-sols non habitables et enterrés **pour éviter de bloquer des projets sur des constructions, existantes ou non** en raison de l'existence d'un relief. Sachant que la majorité des constructions de la zone sont concernées par une pente.

B. Concernant le secteur UB3

Les règles contenues **dans les articles 6 et 7 sont indaptées** à l'existence de **cheminements doux** appartenant au **domaine public**. La volonté communale étant simplement **d'empêcher toute suppression de ces tracés.**

Les cheminements doux seront identifiés et protégés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme pour éviter toute destruction : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public* ». Il sera précisé **qu'un recul d'un mètre vis-à-vis des chemins protégés est obligatoire.**

3.3 LA PIECE A MODIFIER DANS LE PLU

Pour l'objet n°3, **seul le règlement écrit est modifié au niveau des articles UB6, UB7, UB10 et UB11.**

A. Zone UB **AVANT** la modification simplifiée n°5

ARTICLE 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 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 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 oeuvre 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 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- 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 constructions 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 mètres.

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 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 mètres.

ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.
- 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 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**11.3 Toiture**

- Faîtage et versant seront parallèles à la rue pour l'ensemble des zones UB, toutefois :
 - dans la zone UB5 secteur b dit « quartier du Quoity » les toitures à pans inversés avec chéneau central devront être maintenues et respecter les pentes existantes.
- Les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture contemporaine à part entière de la construction modifiée ou projetée et pourront être végétalisées.
- Les lucarnes et fenêtre de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront 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.

A. Zone UB APRES la modification simplifiée n°5**ARTICLE 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 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 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 Dispositions particulières :

- Dans le seul secteur UB3, le recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue n'est pas applicable vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme ;
- Toutefois, dans le seul UB3, un retrait d'un mètre minimum est obligatoire vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme.

6.3 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 oeuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

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

- 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 constructions 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 mètres.

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 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 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur UB3, 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 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas vis-à-vis des cheminements doux protégés au titre du Code de l'urbanisme pour lesquels un retrait d'un mètre est obligatoire.

ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit.

- 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 :

- 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 ;
- Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel sur au moins trois façades, non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

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

ARTICLE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.3 Toiture

- ~~Faîtage et versant seront parallèles à la rue pour l'ensemble des zones UB, toutefois :~~
- Dans la zone UB5 secteur b dit « *quartier du Quoity* » les toitures à pans inversés avec chéneau central devront être maintenues et respecter les pentes existantes.
- Les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture contemporaine à part entière de la construction modifiée ou projetée et pourront être végétalisées.
- Les lucarnes et fenêtre de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront 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.

4. OBJET N° 4 : RECONVERSION DE L'INSTITUT PILÂTRE DE ROZIER

4.1 PRESENTATION DU SITE CONCERNE

A. Caractéristiques de l'ancien site de l'Institut Pilâtre de Rozier

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

Ce domaine s'étend sur 3 hectares dont 2,24 hectares sont non bâtis. Le site représente aujourd'hui une unité foncière importante. Il s'agit d'un potentiel de reconversion urbaine d'environ 50 logements.

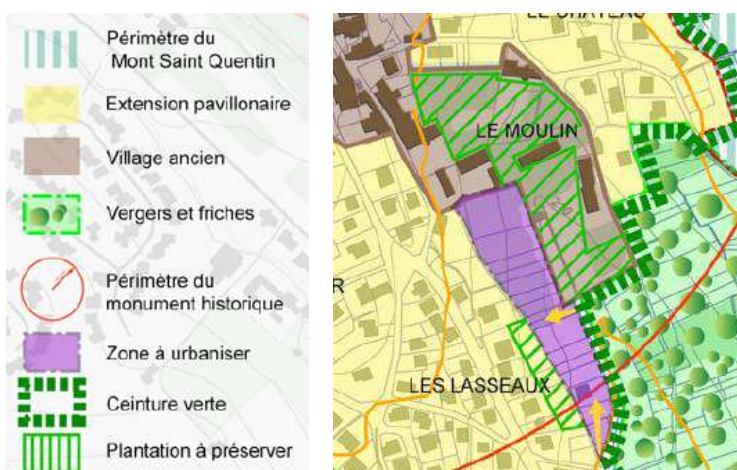


Photographie de l'Institut depuis la rue de l'Ermitage

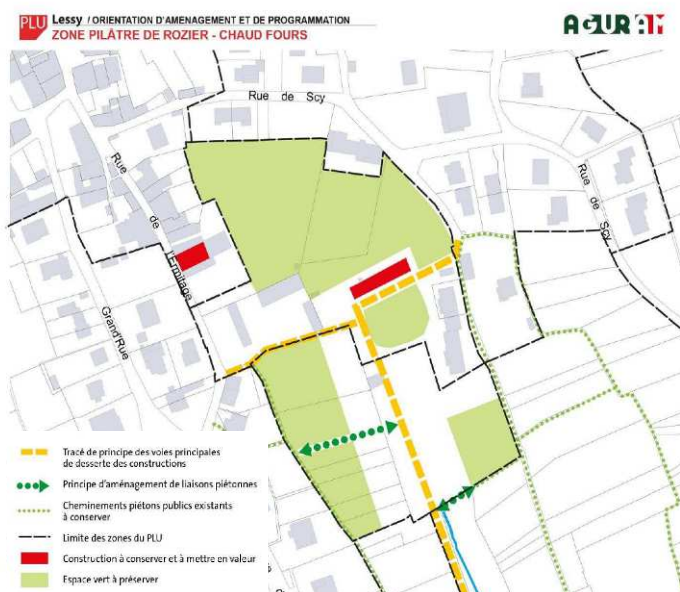
Le Rapport de Présentation du PLU approuvé en décembre 2007, renseigne brièvement sur la place qu'occupait l'Institut dans l'espace communal au travers du « Diagnostic de la situation actuelle » et plus précisément la partie « contexte socio-économique », page 21, qui indique : « En 2007, l'Institut Pilâtre de Rozier, établissement d'enseignement secondaire général et le centre de repos et de convalescence d'activités hospitalières de Sainte-Anne sont les deux principaux établissements pourvoyeurs d'emploi de la commune. » Néanmoins, il précisait déjà que l'établissement recontrait quelques difficultés ces dernières années : « en 2005-2006, l'Institut privé accusait déjà une regression de ses effectifs dans le secondaire depuis quelques années. A l'opposé, les enseignements de niveau lycée, voyaient le nombre d'élèves augmenter. A cette période, l'Institut comptabilisait 150 élèves. »

En complément, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables apporte des renseignements au sujet des enjeux présents sur le site. L'objectif est de répondre au premier thème du PADD qui est de « **préserver et mettre en valeur le village** » en respectant deux orientations d'aménagement qui visent à « **conserver l'identité de Lessy dans son environnement naturel** » et à « **valoriser le patrimoine architectural et urbain du village** ».

Le PADD intègre le site de l'Institut Pilâtre de Rozier au village ancien en précisant la zone à urbaniser (en violet). Le document graphique du PADD localise de nombreux espaces verts à préserver en favorisant les plantations.



Extrait du PADD du site Pilâtre-de-Rozier – Chaud Fours

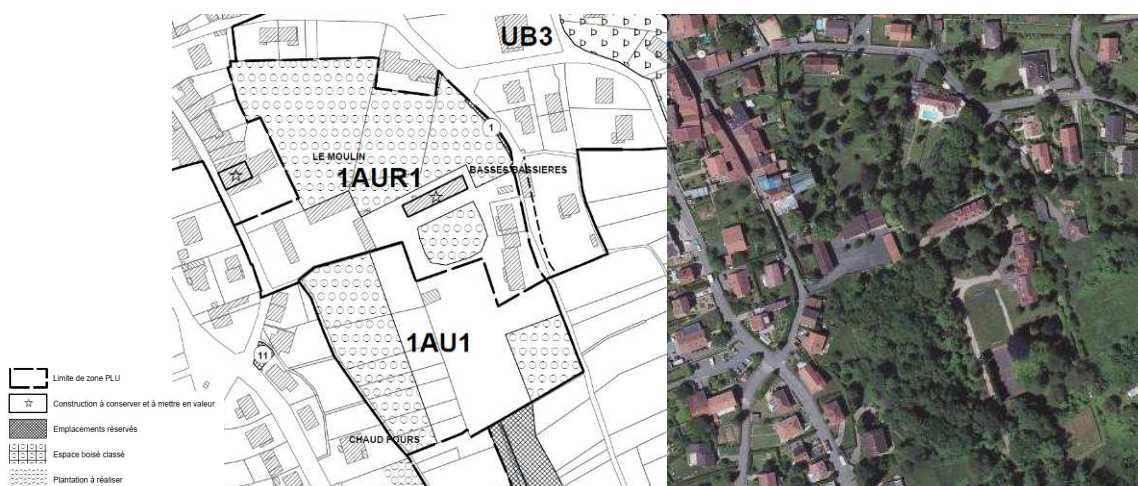


Extrait de l'OAP du site Pilâtre-de-Rozier – Chaud Fours

La modification n°4 du PLU de Lessy approuvée le 31 mars 2016 intervient suite à la fermeture de l'Institut Pilâtre-de-Rozier en 2014. Elle a débouché sur la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permet d'intégrer le site dans les projets de la commune.

Cette OAP a été établie en respectant les orientations fixées par le PADD. Les objectifs étant notamment de conserver de nombreux espaces verts et de privilégier les aménagements de liaisons piétonnes.

Le règlement graphique apporte des informations sur l'ensemble du site de l'Institut Pilâtre de Rozier. Le périmètre de l'ancien établissement a été découpé en deux ce qui permet de dissocier des règles spécifiques pour le secteur 1AUR1 qui compose la partie haute du site et le secteur 1AU1 qui constitue toute la partie basse.



Extraits du règlement graphique et de la vue aérienne du site concerné

Enfin le règlement écrit donne la correspondance et précise les règles applicables par secteurs.

« 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. »

« **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 Code de l'Urbanisme

1AU1 : Cette zone se développe au sud du village de part et d'autre du Chemin Noir. Il s'agit d'une zone 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. »

B. Les problématiques rencontrées

Concernant le principe d'aménagement de liaisons douces :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation issue de la récente modification n°4 du PLU datant de mars 2016 **fait apparaître deux liaisons douces dans la partie Sud du site**. Ces principes d'aménagement de liaisons douces sont inadaptés au site Pilâtre de Rozier-Chaud Fours.

En effet, le premier tracé plus au Sud **se trouve en dehors du périmètre de projet d'OAP**. Il est peu probable qu'un opérateur réalise des travaux à l'extérieur de la zone de projet. Il s'agit donc **d'une erreur matérielle** à rectifier au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. **La seconde liaison douce plus au Nord**, a, quant à elle, été créée afin de rejoindre la rue de Metz située un peu plus à l'Ouest. Elle n'est pas adaptée au terrain et notamment au projet en cours. Il **est seulement question de revoir son implantation** dans un souci de fonctionnalité. Ceci ne remet pas en cause la pertinence de créer cette continuité piétonne en direction de la rue de Metz.

Concernant le secteur 1AUR1 :

Actuellement, **l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions** spécifique au secteur **1AUR1** qui correspond à la partie Nord du site de l'Institut Pilâtre de Rozier dispose : « *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. Un seul niveau de comble est autorisé...* ».

En raison de l'existence d'un relief prononcé, le niveau des bâtiments, **identique à l'égout** permet de réaliser **plus de niveaux du côté opposé** à l'alignement. Pour cette raison, l'autorisation d'un seul niveau **de combles** est problématique car cela ne **permet pas d'exploiter pleinement la règle de hauteur de 7 mètres** à l'égout de toit.

La reconversion urbaine de ce site stratégique de la commune, aujourd'hui désaffecté, représente un réel enjeu qu'il est nécessaire de mener à bien en garantissant la bonne intégration d'ensemble du réaménagement du site.



Illustration d'une hauteur identique à l'égout mais différente selon les côtés en raison de la pente

Concernant les espaces verts à préserver :

Les **espaces verts à préserver** se retrouvent à la fois au **règlement graphique** mais aussi, en cohérence, à l'intérieur de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** : « *Pilâtre de Rozier – Chaud-Fours* ».

Le problème concerne uniquement les espaces verts à réaliser dans les secteurs 1AU1 et 1AU1. Les dispositions du règlement écrit de la zone 1AU à l'article 1 : « *Occupations et utilisations du sol interdites* » indiquent :

« 1.1 Sont interdits :

- o Les constructions et installations à caractère provisoire.
- o 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...
- o 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. »

Ceci traduit bien le fait qu'aucune construction annexe ou piscine ne peuvent être autorisées à l'intérieur de ces « **espaces verts à préserver** ». Ces dispositions bloquent les futurs propriétaires qui auront alors très peu de possibilités dans l'utilisation du terrain situé à l'arrière de leur maison.

L'aménagement d'une piscine dans des espaces verts situés dans l'enveloppe urbaine **ne nuit pas à la préservation de ces espaces** car le souhait communal n'est pas d'autoriser d'autres type de construction que les seules piscines. Cela signifie qu'il ne sera pas possible de construire des annexes dans les emprises visées.

4.2 LES CHANGEMENTS SOUHAITES

A. Concernant le principe d'aménagement de liaisons douces

Les **erreurs relatives aux tracé des liaisons douces** sont à rectifier.

Le principes d'aménagement nécessite d'être revu et réadapté au contexte actuel (cf. schéma ci-dessous).

Pour cela la collectivité souhaite :

- **Supprimer** une liaison douce située en dehors du périmètre de projet ;
- **Déplacer** vers le Sud une liaison douce qui permet de rejoindre la rue de Metz.

Il s'agit tout simplement de **permettre une connexion piétonne adaptée aux réalités de terrain** en direction de la rue de Metz.

Comme dans la zone UB, le cheminement doux à créer est **protégé au titre du Code de l'urbanisme (L151-38)** avec un **recul minimum d'un mètre à respecter**. Cela nécessite de changer l'**article 7** de la zone 1AU1.

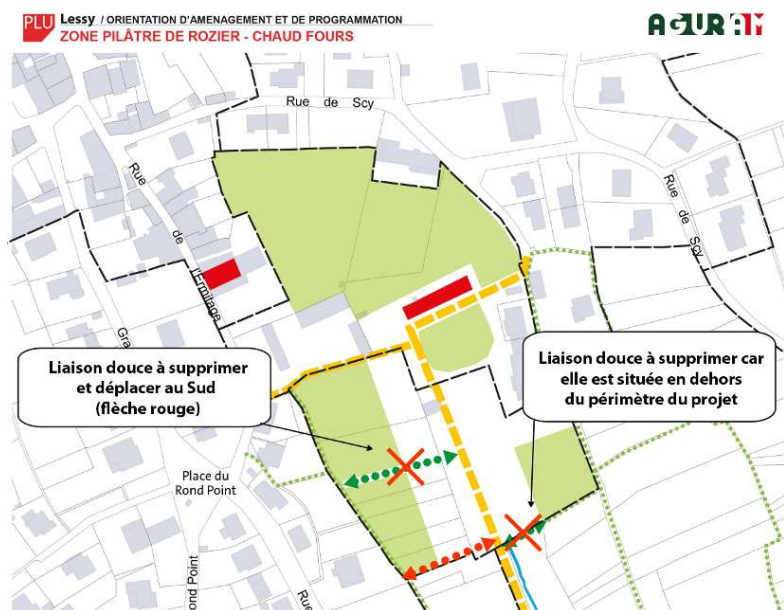


Schéma de l'OAP « Pilâtre de Rozier-Chaud Fours »

B. Concernant le secteur 1AUR1

Afin d'assurer la reconversion urbaine de ce site stratégique et permettre la création de logements, **deux niveaux de combles sont autorisés** (au lieu de un actuellement) **sans retoucher la hauteur maximale de 7 mètres** maximum comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

C. Concernant les espaces verts à préserver

La réglementation du PLU en vigueur ne permettant pas dans les zones 1AUR1 et 1AU1, **la réalisation de piscines sur les espaces verts à préserver. Cette trame est supprimée** du règlement graphique sauf dans la partie centrale située entre les bâtiments existants. En parallèle, il sera indiqué en cohérence sur l'OAP « *Collège Pilâtre de Rozier – Chaud Fours* » que **les espaces verts autorisent les piscines.**

Pour s'assurer que seules des piscines seront réalisées, **des secteurs 1AUR1j et 1AU1j sont créés.** Cela permet d'exclure les autres types d'annexes et abris de jardins dans ces espaces verts à conserver. Seules **les piscines et installations techniques liées pourront y être autorisées.**

D. Pièces du PLU concernées par des modifications

Pour l'objet n°4 ce sont trois pièces du PLU qui évoluent :

- A) Le **règlement écrit** aux articles 2 des zones 1AU1 et 1AUR1, à l'article 10 de la zone 1AUR1 et à l'article 7 de la zone 1AU1 ; ;
- B) Le **règlement graphique** pour créer les secteurs 1AU1j et 1AUR1j ;
- C) L'**Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation** pour autoriser les piscines sur les espaces verts.

4.3 LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

A. Zones 1AU1 AVANT la modification simplifiée n°5

ARTICLE 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 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.
- 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.

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 oeuvre 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 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.

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.

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 oeuvre 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.

B. Zones 1AU1 APRES la modification simplifiée n°5**ARTICLE 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.

2.4 Dans la zone 1AU1j, seuls sont autorisés :

- les piscines ;
- les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sans avoir une emprise au sol supérieure à 10m².

ARTICLE 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.
- 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.

6.2 Dispositions particulières :

- Le recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue n'est pas applicable vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme ;
- Toutefois, un retrait d'un mètre minimum est obligatoire vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme.

6.3 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 oeuvre 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 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Dispositions générales :

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.

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.

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 oeuvre 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.

7.2 Dispositions particulières :

- Les règles des points précédents ne s'appliquent pas vis-à-vis des cheminements doux protégés au titre du Code de l'urbanisme pour lesquels un retrait d'un mètre minimum est obligatoire.

C. Zones 1AUR1 AVANT la modification simplifiée n°5

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

2.1 Sont admis sous condition :

- 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'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 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 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.
- 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.

D. Zones 1AUR1 APRES la modification simplifiée n°5

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

2.1 Sont admis sous condition :

- 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'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 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.

2.4 Dans la zone 1AUR1j, seules sont autorisées :

- les piscines ;
- les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sans avoir une emprise au sol supérieure à 10m².

ARTICLE 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Hauteur des constructions principales

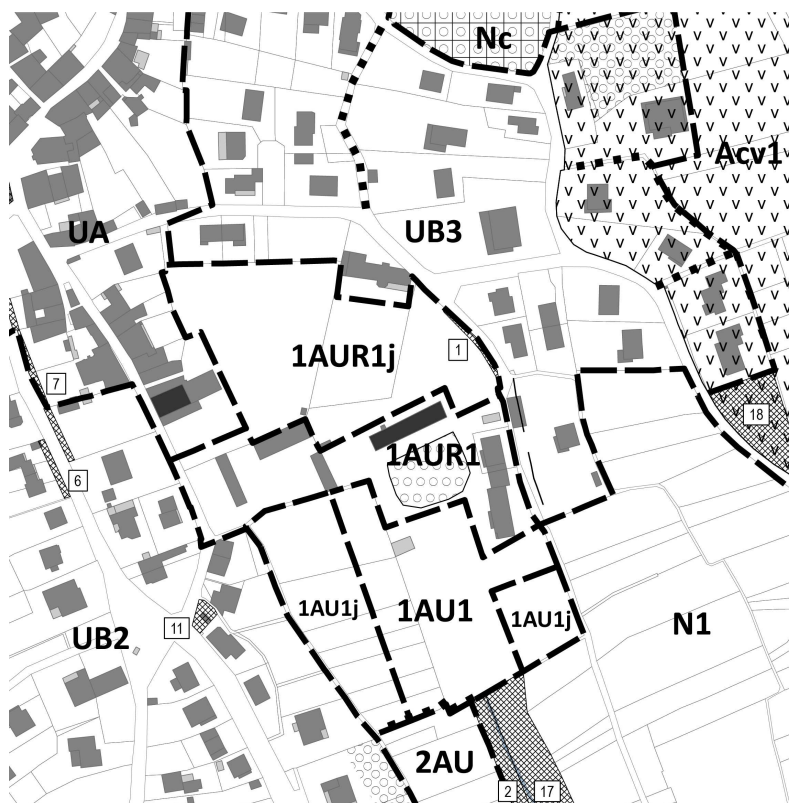
- La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser en tout point un niveau au dessus du rez de chaussée (R+1) à concurrence de 7 mètres maximum comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Deux niveaux de combles sont autorisés.

- 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

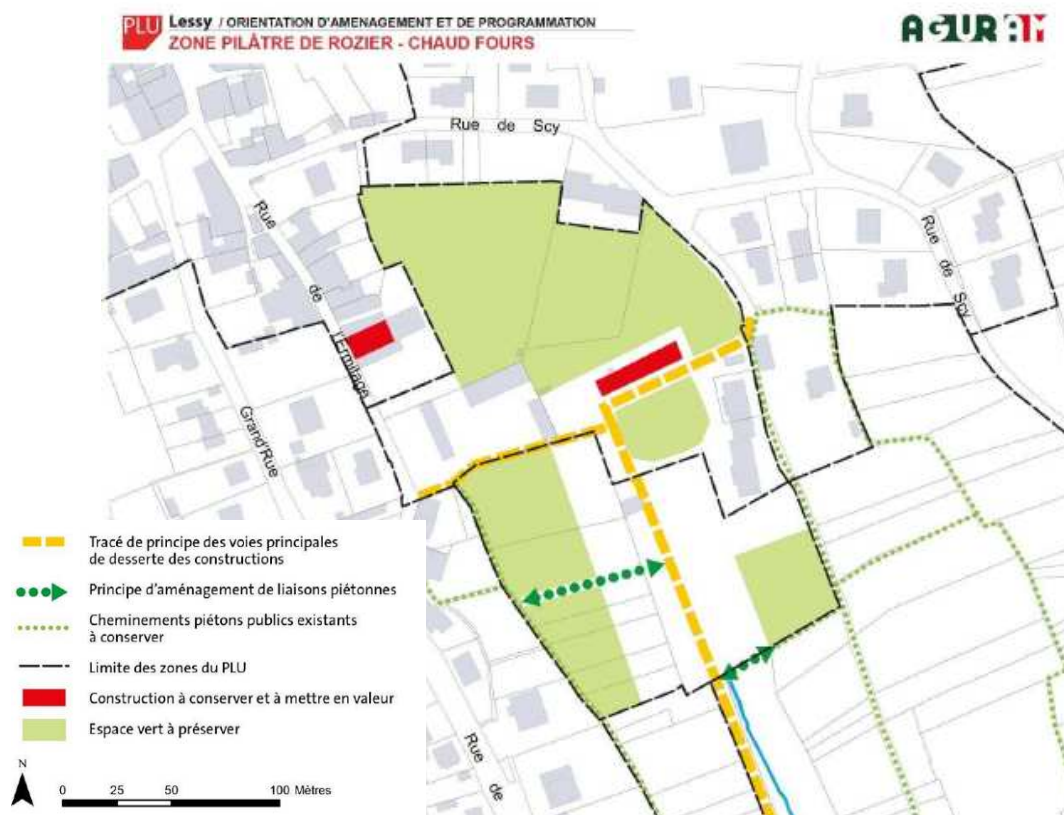
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A. Règlement graphique **AVANT** la modification simplifiée n°5

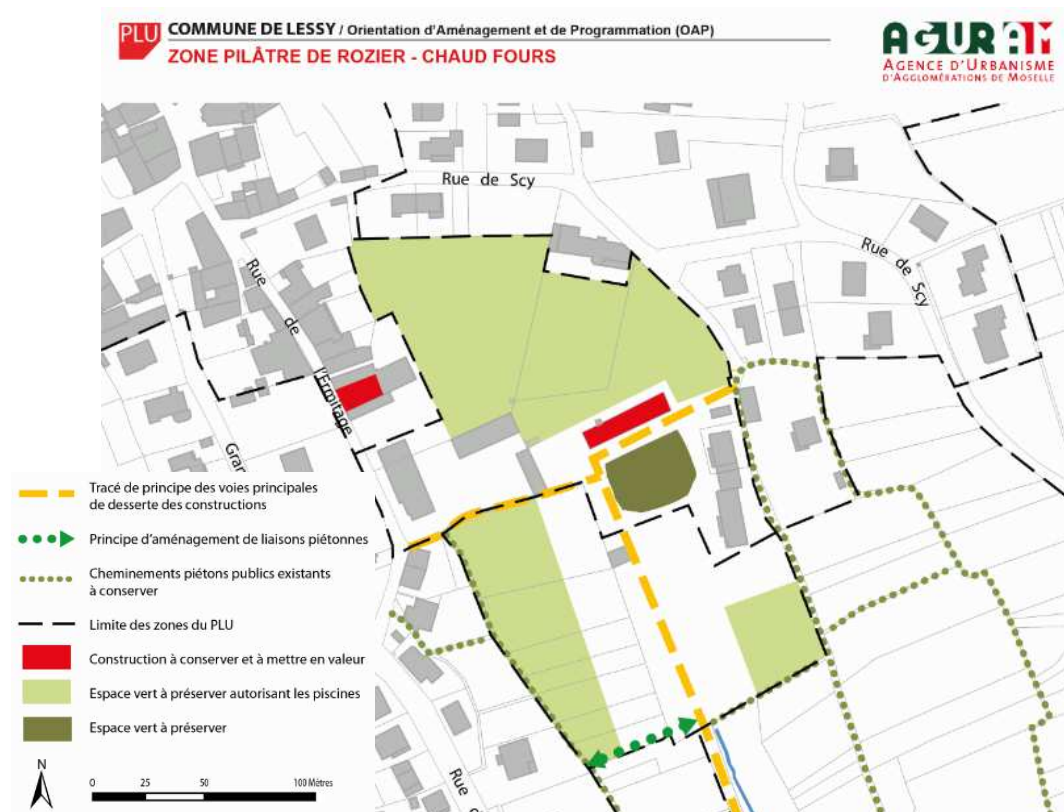


4.5 LES MODIFICATIONS DE L'OAP

A. L'OAP AVANT la modification simplifiée n°5



B. L'OAP APRES la modification simplifiée n°5



5. TABLEAU DES SURFACES DU PLU

La création des secteurs 1AU1j et 1AUR1j implique des **modifications de surfaces** sans réduire les zones à urbaniser.

REGLEMENT GRAPHIQUE		PLU EN VIGUEUR		PLU APRES MODIF SIMP N°5	
Zone	Secteur	Surface secteur en ha	Surface totale en ha de la zone	Surface secteur en ha	Surface totale en ha de la zone
UA			5.69		5.69
UB			30.48		30.48
	UB1	2.90		2.90	
	UB2	18.14		18.14	
	UB3	4.28		4.28	
	UB4	1.11		1.11	
	UB5	4.05		4.05	
UC			1.28		1.28
	UC1	0.71		0.71	
	UC2	0.57		0.57	
Surface totale des zones urbaines			39.74		37.45

REGLEMENT GRAPHIQUE		PLU EN VIGUEUR		PLU APRES MODIF SIMP N°5	
1AU			1.83		1.83
	1AU1	1.23		0.67	
	1AU1j			0.56	
	1AU2	0.60		0.60	
1AUR1		1.71	1.71	0.76	1.71
	1AUR1j			0.95	
2AU			0.56		0.56
Surface totale zones à urbaniser			4.19		4.19

REGLEMENT GRAPHIQUE		PLU EN VIGUEUR		PLU APRES MODIF SIMP N°5	
A	A	29.88	55.91	29.88	55.91
	Ap	3.87		3.87	
	Acv1	16.58		16.58	
	Acv2	5.58		5.58	
Surface totale des zones agricoles			55.91		55.91

REGLEMENT GRAPHIQUE		PLU EN VIGUEUR		PLU APRES MODIF SIMP N°5	
N	N1	11.32	187.63	11.32	187.63
	N2	8.18		8.18	
	N3	0.59		0.59	
	N4	0.19		0.19	
	N5	0.36		0.36	
	Nc	166.99		166.99	
Surface totale zones naturelles			187.63		187.63

