



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PLU de
Lessy

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Approbation initiale du PLU : 18/12/2007

Date de référence du dossier : 16/03/2020

PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	08/12/2016
Arrêt	DCM	-
Approbation	DCM	-

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LESSY

Approbation initiale du 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 n°5	DCM	23-11-2017
Révision Générale du PLU	DCM	En Cours

* DCM : Avant le 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Municipal

A partir du 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Métropolitain

TABLE DES MATIERES

1. ORIENTATION N°1 : CONFORTER LE RAYONNEMENT DE LESSY, SES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES & PATRIMONIALES	4
1.1. Conserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	4
1.2. Préserver les fonctionnalités écologiques des espaces agricoles	4
1.3. Décliner les actions de protection et de valorisation du site classé	5
1.4. Maîtriser la qualité des franges paysagères du village	5
1.5. Poursuivre la valorisation du ruisseau de Lessy	6
1.6. Protéger les éléments de patrimoine bâti	6
1.7. S'adapter aux risques naturels	6
2. ORIENTATION N°2 : STRUCTURER LE TISSU BATI DE LESSY AUTOUR DE SES CENTRALITES	8
2.1. Impulser une croissance démographique dynamique	8
2.2. Déployer une offre de logement diversifiée	8
2.3. Affirmer une centralité d'équipements et des solutions de déplacement alternatives	9
2.4. Conforter les tissus bâtis, en veillant à leur qualité environnementale, paysagère et architecturale	9
2.5. Apporter un développement en accroche de l'existant	10
2.6. Accompagner le devenir du domaine Sainte Anne	10
3. ORIENTATION N°3 : APPORTER UNE VALORISATION DURABLE DU TERRITOIRE DE LESSY	12
3.1. Maintenir et ré ouvrir des espaces agricoles	12
3.2. Faciliter la reconquête agricole des coteaux	12
3.3. Favoriser une diversification et une valorisation des productions agricoles	13
3.4. Permettre le développement d'activités économiques de proximité	13
3.5. Déployer les activités de loisirs et d'accueil touristique	13
CARTE DE SYNTHESE DU PADD	15

1. ORIENTATION N°1 : CONFORTER LE RAYONNEMENT DE LESSY, SES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES & PATRIMONIALES

Lessy est adossé au Mont Saint-Quentin, site emblématique du pays Messin. La commune est ainsi dotée de milieux naturels remarquables, d'un point de vue environnemental et paysager, et d'un riche patrimoine bâti.

Conforter le rayonnement de Lessy fait appel à des objectifs de reconquête, de préservation et de valorisation de ses richesses. Le PLU œuvre en ce sens, en facilitant notamment la mise en œuvre du plan de gestion du site classé du Mont Saint-Quentin.

1.1. CONSERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les espaces et milieux naturels remarquables de Lessy font l'objet d'inventaires et de protections réglementaires : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II, site classé et, site Natura 2000 « Pelouses du Pays Messin ». Ils couvrent une large partie du ban communal et constituent un véritable réservoir de biodiversité composé de milieux forestiers (forêt de Lessy, coteau sud du vallon de Lessy), milieux humides (mares, sources) ou encore thermophiles (prairies, entre autres).

Le projet assure une **stricte protection de ces espaces et milieux naturels remarquables**. Plus globalement, il **prend en compte les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques forestières, aquatiques et thermophiles dans les projets d'aménagement** et de construction.

1.2. PRESERVER LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES DES ESPACES AGRICOLES

Les espaces à usage agricole de la commune remplissent des fonctions économiques. Ils assurent également des fonctions écologiques. Les espaces de pâture, les vignes et les vergers ou encore les haies subsistant dans les espaces de culture, accueillent une faune et une flore diversifiées. Ils constituent également des éléments de paysage qui qualifient le cadre de vie des habitants et participent au rayonnement du territoire.

Les élus souhaitent apporter une **protection ciblée sur les haies, bosquets, linéaires arborés, et arbres remarquables** de la commune. L'objectif est également de maintenir, voire de reconquérir, des **espaces de prairies et de pelouses calcaires sur le plateau agricole et le fond du vallon de Lessy**.



1.3. DECLINER LES ACTIONS DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU SITE CLASSE

Le site classé du Mont Saint-Quentin fait l'objet d'une stratégie d'aménagement et de gestion à long terme, et d'un programme d'actions à plus court terme de la part de Metz Métropole. La protection, la valorisation et l'aménagement du site classé se déclinent également à travers le document d'objectifs qui guide la gestion du site Natura 2000.

La mise en œuvre de ces actions de préservation et de découverte des qualités paysagère, écologique et patrimoniale du site classé est favorisée à travers les outils réglementaires du PLU de Lessy.



1.4. MAITRISER LA QUALITE DES FRANGES PAYSAGERES DU VILLAGE

Les entrées de village de Lessy se distinguent par leurs qualités patrimoniales (Domaine Sainte-Anne sur la route de Plappeville) et par les points de vue qu'elles offrent sur le village historique (route de Scy-Chazelles). Par ailleurs, les abords du village et de ses habitations présentent aussi une sensibilité paysagère particulière. Les paysages de coteaux ceinturant le village, et au parcellaire historiquement morcelé, ont tendance à se refermer.



La stratégie du PLU vise plusieurs objectifs afin d'accompagner une évolution qualitative des franges villageoises :

- ◆ Maîtriser, à travers les futurs projets d'aménagement, les **qualités paysagère et patrimoniale des entrées de village**, des abords du belvédère du Quoity (concerné par l'Espace Naturel Sensible « Pelouse du Mont Saint Quentin ») ou encore ceux du chemin de Boissonvigne
- ◆ **Limiter l'enfrichement (jardins, vergers, parcs) des coteaux** qui bordent le village en facilitant des pratiques de culture adaptées
- ◆ Encourager également leur réouverture grâce au développement de projets : jardins partagés, verger conservatoire, etc.
- ◆ Protéger les **murs, murets en pierres sèches et calvaires** accompagnant les chemins sillonnant les coteaux aux abords du village

1.5. POURSUIVRE LA VALORISATION DU RUISSEAU DE LESSY

La valorisation du ruisseau de Lessy et de ses zones humides constitue un projet structurant pour la commune, répondant à des enjeux écologiques, paysagers et de loisirs. Ce projet s'inscrit en continuité avec le projet de reconversion de l'Institut Pilâtre de Rozier et en contact direct avec le futur secteur de développement urbain du village.

A travers la valorisation du ruisseau de Lessy, la volonté des élus est d'améliorer ses fonctionnalités écologiques, par la conservation des ripisylves ou encore par le maintien de berges non artificialisées. Il s'agit également d'aménager les abords du ruisseau de Lessy en parc et promenade arborée.

1.6. PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI

La silhouette du village vigneron de Lessy est surmontée par l'église Saint-Gorgon, qui est protégée au titre des Monuments Historiques. Le village historique se compose de maisons vigneronnes et de maisons de maître. Lessy est doté d'un patrimoine rural riche et diversifié : que ce soient les ouvrages liés à l'eau (fontaines, lavoir, sources des Bassières et captages), les croix et les calvaires, les vieux murs et murets qui accompagnent le noyau historique ou qui ceinturent le Domaine Sainte Anne. Se distinguent également, la ferme Saint-Georges, et le Domaine Sainte Anne en lui-même.

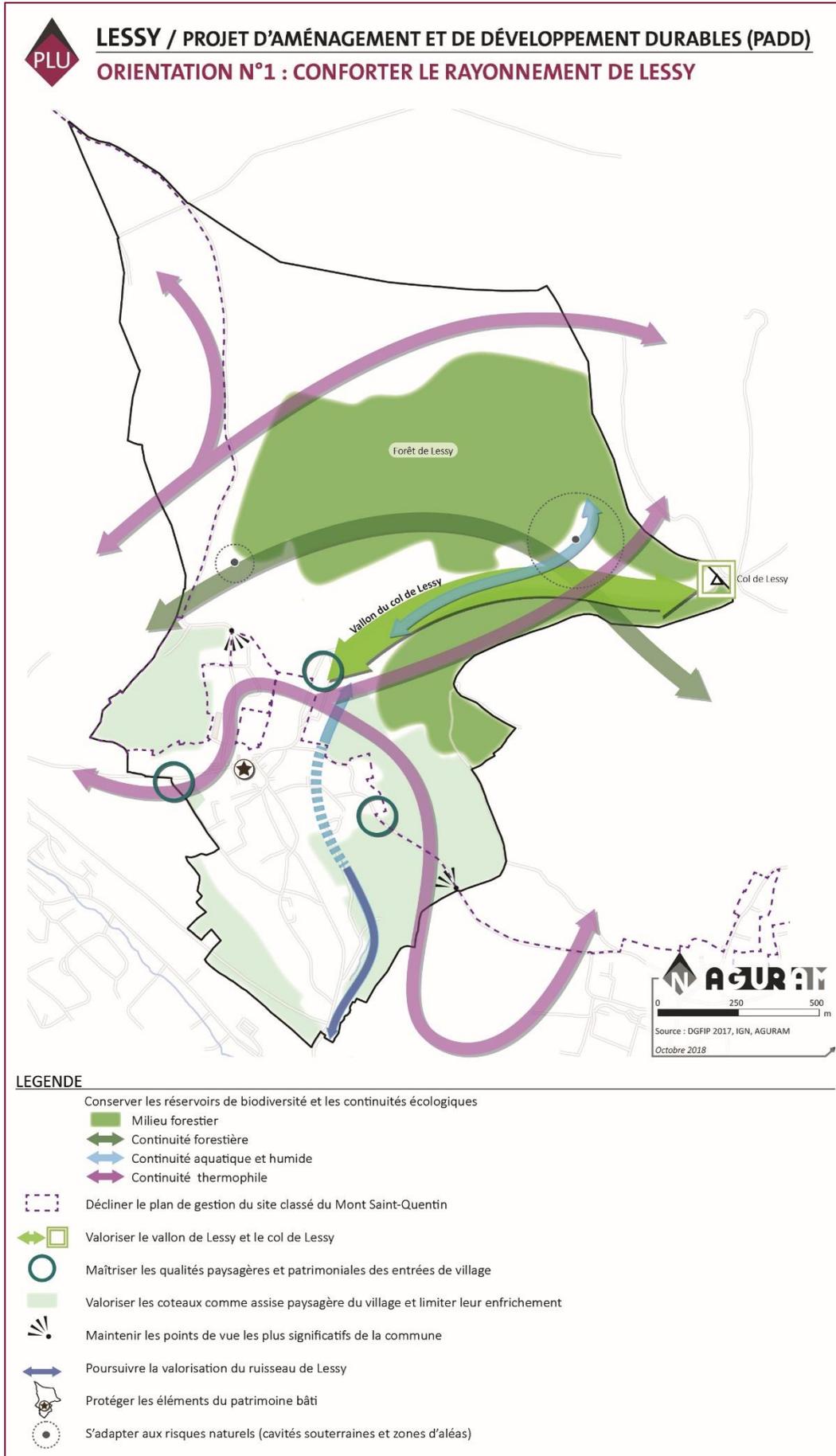
L'objectif est d'apporter une **protection ciblée à ces éléments de patrimoine**. Les élus souhaitent notamment assurer le respect de la cohérence urbaine du village d'origine viticole, ainsi que des détails architecturaux qui lui sont caractéristiques ; **tout en veillant à la fonctionnalité de cet espace urbain**, et à sa capacité à constituer des **logements répondant aux besoins de confort actuels et de performance énergétique**.



1.7. S'ADAPTER AUX RISQUES NATURELS

*Bien que la commune ne soit pas couverte par un Plan de prévention des risques mouvement de terrain, elle est néanmoins concernée par un **aléa mouvement de terrain**, et bien que le ban communal ne soit pas concerné par des documents réglementaires relatifs aux inondations, des inondations ont déjà ponctuellement eu lieu. Par ailleurs **deux cavités souterraines naturelles** sont recensées sur Lessy.*

L'existence de ces risques a été prise en compte dans l'élaboration du projet de manière à assurer la sécurité des résidents.



2. ORIENTATION N°2 : STRUCTURER LE TISSU BATI DE LESSY AUTOUR DE SES CENTRALITES

Le cadre de vie de Lessy repose sur ses qualités paysagères, environnementales et patrimoniales, mais aussi sur son offre d'équipements de proximité et sa configuration villageoise qui dégage une multitude de cheminements piétons et d'espaces végétalisés de qualité.

L'enjeu est d'accompagner l'évolution d'un tissu bâti remarquable, composé du village d'origine viticole, mais aussi d'ensembles bâtis, stratégiques pour l'évolution du village de Lessy : l'ancien Institut Pilâtre de Rozier, en pleine évolution, et le Domaine Sainte Anne.

2.1. IMPULSER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE

Depuis la fin des années 1990, la commune de Lessy connaît une période de déprise démographique, ainsi qu'un important vieillissement de sa population.

L'objectif est d'impulser une dynamique démographique positive. Pour les 10 à 15 prochaines années, l'ambition est de passer de 770 habitants à environ 940 habitants.

La production de 100 logements, sous-tendant le projet démographique, intègre la production de logements issus de la reconversion de l'Institut Pilâtre de Rozier. Cette opération immobilière participe ainsi à l'objectif d'accueil de nouvelles populations, et marque aussi un renouveau des pratiques d'urbanisme sur la commune : reconversion du bâti existant, création d'appartements, recomposition du système viaire de la partie sud-est du village.

Le PLU de Lessy met en œuvre les objectifs de modération de la consommation foncière inscrits aux échelles supra-communales du SCOT de l'Agglomération Messine et du Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole.

Cet objectif de modération de la consommation foncière se traduit à Lessy notamment par la prise en compte d'un potentiel de création de logements au sein du tissu bâti existant (équivalent à une douzaine de logements) et par un renforcement des densités du tissu bâti, qui, au sein de ses futures extensions urbaines, respecte un objectif minimal de densité brute de 20 logements/ha.

2.2. DEPLOYER UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE

L'objectif est de renouer avec une dynamique démographique positive, de permettre à une population vieillissante d'accéder à une offre de logements adaptée, et d'être en capacité de proposer des logements accessibles aux jeunes ménages. La diversification du parc immobilier est ainsi une priorité pour la commune afin de garantir le bon fonctionnement du parcours résidentiel.

Les élus souhaitent déployer un large panel de logements, **en diversifiant les typologies d'habitat** (offre locative privée et sociale, logements de petite taille et accessibles, etc.) **mais aussi les formes urbaines** (de type petit collectif, habitat intermédiaire et individuel). Il s'agit ainsi de s'inscrire dans la continuité de **pratiques d'aménagement et d'urbanisme qui ont récemment évolué à Lessy** avec la requalification de l'Institut Pilâtre de Rozier et de son domaine.

2.3. AFFIRMER UNE CENTRALITE D'EQUIPEMENTS ET DES SOLUTIONS DE DEPLACEMENT ALTERNATIVES

Lessy est doté d'une centralité villageoise où se concentrent divers équipements publics : école, aire de jeux, maison des associations, etc. La commune a conforté cette centralité avec la construction de sa nouvelle mairie. Ces équipements participent de l'attractivité et de la vie villageoise. Lessy présente aussi un important réseau de cheminements, aux qualités d'usage disparates. Au-delà d'une offre d'habitat diversifiée, la municipalité souhaite conforter les équipements publics et leur accessibilité afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Le projet vise à asseoir une centralité d'équipements de proximité, avec la création d'une aire de loisirs et de sport, ou encore, avec l'aménagement de jardins partagés. L'objectif est de maintenir et de déployer les équipements de proximité du village et, de valoriser leurs accès depuis les différents secteurs, existants ou futurs, du village.

Au niveau des différents secteurs d'habitation, l'enjeu est de proposer aux résidents de Lessy des **systèmes de communication numérique performants**.

La qualité de vie dans le village est également liée à la qualité des espaces publics et à leur fonctionnalité. Il s'agit entre autres d'**adapter l'offre de stationnement à l'évolution de l'habitat et de renforcer l'offre de stationnement public aux abords immédiats du noyau historique**, contraint par ses rues étroites.

Le projet pour la commune est également de **conforter le maillage de chemins et de venelles en les maintenant, et en améliorant, au besoin, leur praticabilité**. Ils offrent de nombreuses possibilités de déambulation et de raccourcis piétons à travers le village, de son noyau historique à ses secteurs d'habitation les plus récents. Au-delà du village en lui-même, les élus souhaitent **favoriser les déplacements doux, les pratiques de balade, et les solutions de découverte du territoire**. Les cheminements et sentiers seront ainsi valorisés, sur les coteaux et les versants du Mont Saint-Quentin.



2.4. CONFORTER LES TISSUS BATIS, EN VEILLANT A LEUR QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Depuis les années 1950, le développement urbain de Lessy s'est essentiellement fait au coup par coup, le long des voies et des chemins existants. Aujourd'hui, la trame urbaine dégage des espaces végétalisés en cœur d'îlot et des franges jardinées, notamment aux abords du village viticole historique. Dans un contexte de protection des espaces naturels et agricoles, l'enjeu est de trouver un équilibre entre la densification des tissus bâtis existants et, le respect des principes de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Quelques potentiels de constructions « en dent creuse » existent encore et **pourraient accueillir de nouveaux logements dans les quartiers existants**. Le projet prend en compte ces potentiels de construction au sein de l'enveloppe urbaine. Les élus affirment un principe de **densification des tissus bâtis** existants, tout en maîtrisant leur qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Ainsi, des **cœurs d'îlots non bâtis sont préservés** de l'urbanisation pour leurs qualités paysagères et environnementales (perméabilités écologiques au sein du village) et d'agrément pour les habitations existantes et futures (vergers et jardins attachés le plus souvent à un bâti historique dense).

Au-delà, il s'agit d'**adapter les règles d'évolution des tissus bâtis à leur diversité** : rapport du bâti à la rue, présence du végétal, implantation dans la pente, etc.

2.5. APPORTER UN DEVELOPPEMENT EN ACCROCHE DE L'EXISTANT

La stratégie démographique, définie par les élus, se traduit en besoins fonciers à vocation d'habitat. Un secteur est amené à accueillir ce développement, à moyen et long termes. Il permet de construire un urbanisme sortant de l'urbanisation linéaire, et d'apporter des solutions de bouclage viaire avec les tissus bâtis existants.

La priorité communale est de conforter le secteur « en Jemé », envisagé dans son ensemble. Il fait l'objet de projets d'aménagement en cours et à venir : le site de l'ancien Institut Pilâtre de Rozier, en pleine reconversion résidentielle, dans sa continuité, le réaménagement du chemin noir en voie de desserte, ainsi que la requalification des abords du ruisseau de Lessy. L'objectif est de les coupler à un secteur d'extension urbaine. Dans une logique d'ensemble, **ce site est amené, à terme, à connecter la rue de Metz à la rue de Scy.**

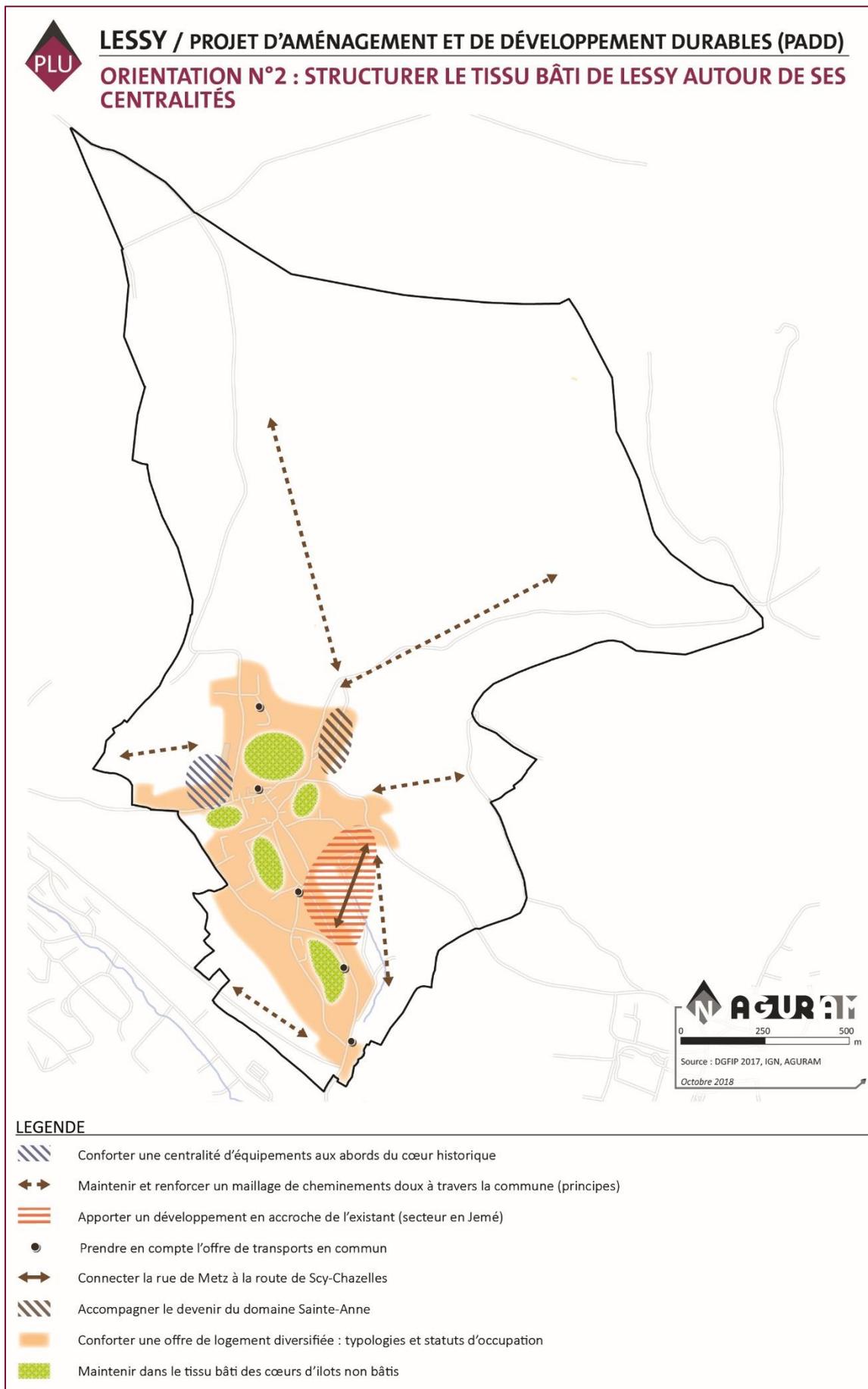
Ces choix d'aménagement et de développement des tissus bâtis prennent en compte l'offre de transports en commun, qui s'organise principalement le long de la rue de Metz.

2.6. ACCOMPAGNER LE DEVENIR DU DOMAINE SAINTE ANNE

Le Domaine Sainte Anne constitue un site stratégique pour la commune, et plus globalement pour l'agglomération Messine, de par sa position et de par son envergure patrimoniale (parc paysager, ensembles bâtis). Il est longé par divers itinéraires de découverte, et est composé de bâtiments ayant connu une vocation collective, ainsi que des équipements de production maraîchère et horticole.

Le potentiel de reconversion du Domaine Sainte Anne est accompagné et encadré au mieux à travers une écriture adaptée des pièces réglementaires du PLU.





3. ORIENTATION N°3 : APPORTER UNE VALORISATION DURABLE DU TERRITOIRE DE LESSY

La situation de Lessy, au pied du Mont-Saint-Quentin, est favorable aux activités touristiques et de loisirs. Elle attire les promeneurs, randonneurs, vététistes et visiteurs en provenance du Pays Messin, et d'au-delà. La commune est traversée par le GR5 et est dotée de quelques hébergements touristiques.

Sa topographie est également propice à une diversité de pratiques agricoles : culture, élevage, vergers, vignes, maraîchage.

La mise en œuvre du plan de gestion du site classé, et celle du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des Coteaux du Mont-Saint-Quentin, visent, entre autres, une valorisation agricole et touristique durable du territoire de Lessy. Il s'agit notamment de préserver ses espaces et ressources majeurs, et de renforcer les liens entre résidents, activités agricoles et touristiques.

3.1. MAINTENIR ET RE OUVRIR DES ESPACES AGRICOLES

Le maintien et la réouverture d'espaces agricoles ouverts répondent à une multitude d'enjeux : écologiques, (notamment pour le cas des pelouses calcaires), paysagers (en contenant une fermeture des paysages par enrichissement) et économique (l'agriculture est aujourd'hui la principale économie de la commune).

Le PLU de Lessy veille à **préserver le caractère agricole et naturel des milieux ouverts** (plateau agricole, fond du vallon de Lessy) et à permettre la reconquête de prairies sur des secteurs de boisements mono-spécifiques ou enrichés.

3.2. FACILITER LA RECONQUETE AGRICOLE DES COTEAUX

Les coteaux, composant les abords immédiats du village de Lessy, accueillent une diversité de pratiques agricoles : vergers, vignes, élevage, etc. Ils animent les paysages de la commune et constituent une activité économique locale à valoriser (appellation d'origine contrôlée AOC Moselle, circuits courts, vente directe, etc.). Ces pratiques sont néanmoins fragiles et ce parcellaire agricole a fortement tendance à s'enfricher. Les coteaux du Mont-Saint-Quentin font ainsi l'objet d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Le PLU **facilite l'implantation d'activités agricoles sur les coteaux**, qui composent les franges du village de Lessy. Il permet la déclinaison des objectifs du PAEN et favorise de possibles activités viticoles (notamment au niveau des parcelles concernées par l'AOC Moselle) et l'exploitation de vergers.



3.3. FAVORISER UNE DIVERSIFICATION ET UNE VALORISATION DES PRODUCTIONS AGRICOLES

Au-delà des coteaux, et de leurs diverses pratiques agricoles, la valorisation de l'économie agricole communale passe également par celle qui s'organise sur le plateau agricole, autour de la ferme Saint-Georges. La ferme constitue par ailleurs un ensemble bâti remarquable, qui s'est toutefois fortement dégradé avec le temps.

La volonté des élus est de **rendre possible la reconquête architecturale de la ferme Saint-Georges**.

L'objectif est plus globalement de **valoriser les productions agricoles locales et de permettre une diversification économique** qui soit accessoire aux exploitations agricoles : commerces, hébergement hôtelier, etc.

Dans cet objectif de valorisation des productions locales, un **lieu de vente directe, au niveau de la place de l'église, est entre autres en projet**. Ce projet s'inscrit à la fois dans la stratégie de valorisation du site classé et à la fois dans celle du PAEN des coteaux du Mont-Saint-Quentin.

3.4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE PROXIMITE

Les tissus bâtis de Lessy sont avant tout à vocation résidentielle, toutefois il est à noter la présence d'activités artisanales et de services à divers endroits du village.

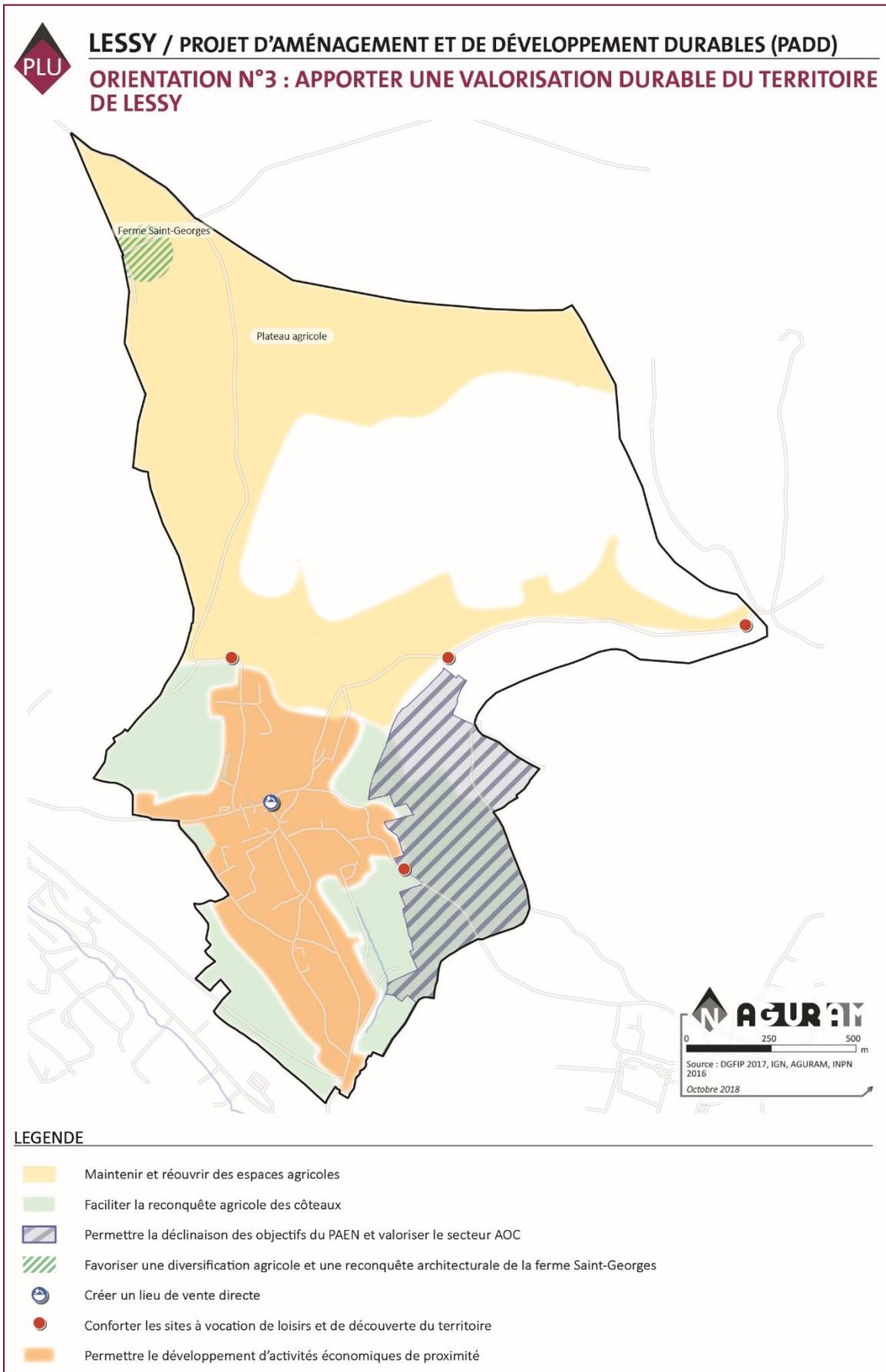
Le projet prend le parti de **laisser ouvertes les possibilités d'implantation de nouvelles activités, accompagnant les fonctions résidentielles de la commune**. La création de nouveaux services, commerces ou encore bureaux est encouragée à travers l'ensemble des tissus urbains.

3.5. DEPLOYER LES ACTIVITES DE LOISIRS ET D'ACCUEIL TOURISTIQUE

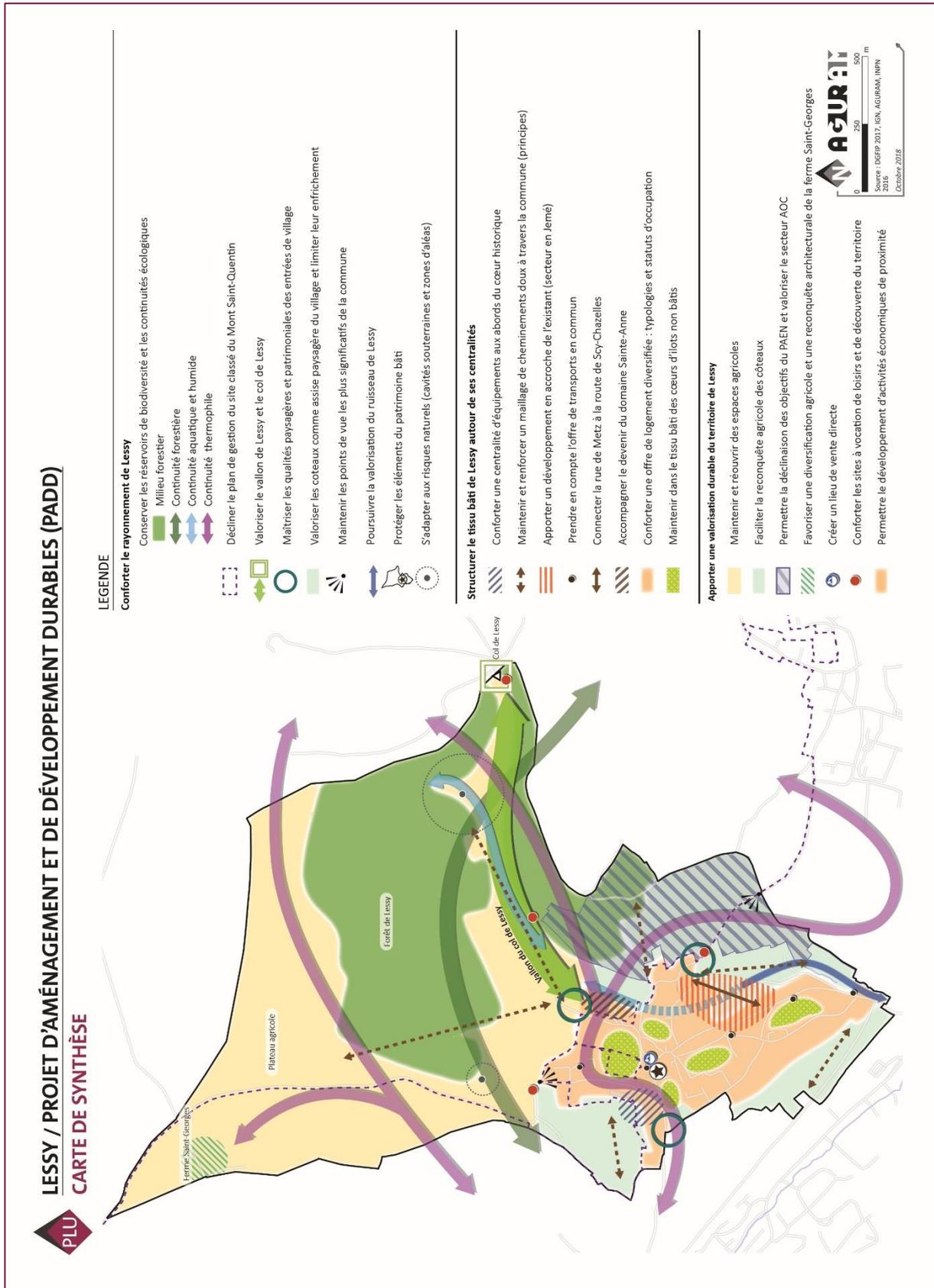
Le territoire de Lessy accueille des visiteurs à la recherche des paysages, du relief ou encore du patrimoine bâti du Mont Saint-Quentin. Plusieurs projets visent à faciliter et à réguler cet accueil.

Le PLU vise ici deux buts principaux :

- ◆ **Conforter et valoriser des sites à vocation de loisirs et de découverte du territoire, en lien avec ses itinéraires de balade et de randonnée**, avec entre autres : le belvédère du Quoity et ses abords, le col de Lessy (en tant que point d'accueil du Mont Saint-Quentin), le gîte des crapauds et ses fonctions d'accueil des vététistes, ou encore une aire de pique-nique et de stationnement aux abords du village et en pied de coteau.
- ◆ **Faciliter le déploiement d'une offre d'hébergement touristique**, notamment à travers les tissus bâtis de Lessy.



CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



0 250 500 m
Source : DGEPP 2017, IGN, AGURAM, INPN
Octobre 2018