



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

PLU de
Lessy

Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Approbation initiale du PLU :

18/12/2007

Date de référence du dossier :

10/03/2020

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 MATIÈRES

1. OAP « CONFORTER LES LIAISONS ET L'HABITAT AU LIEU-DIT EN JEMÉ »	4
1.1. Éléments de contexte	4
1.2. Actions d'aménagement	6
A. Trame viaire à aménager	7
B. Cheminements à créer	7
C. Renaturation du ruisseau et espace vert à créer	8
D. Placettes à créer	8
E. Frange paysagère à aménager et à entretenir	9
F. Éléments de patrimoine à protéger	9
G. Une diversité d'habitat à constituer	9

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

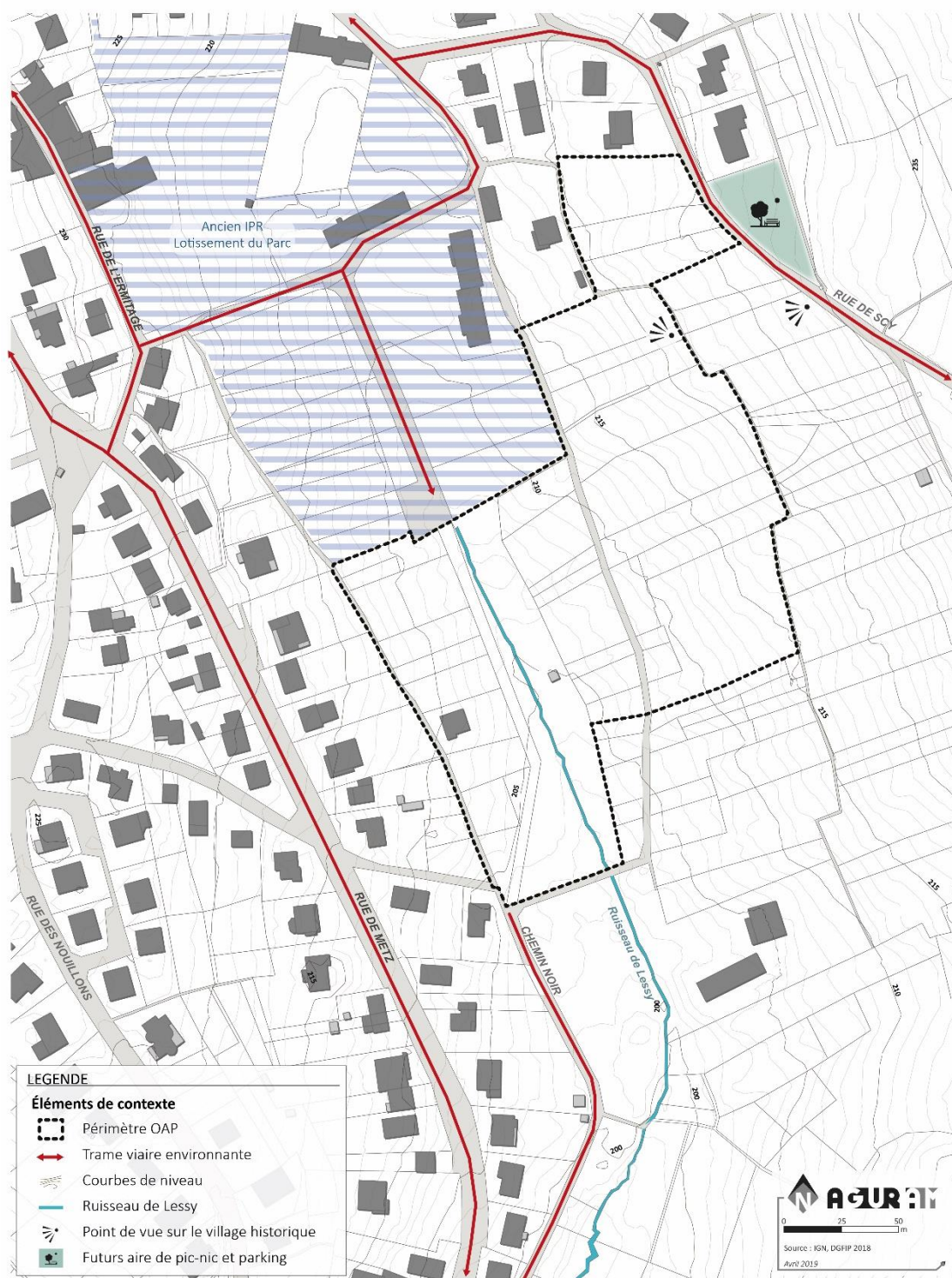
1. OAP « CONFORTER LES LIAISONS ET L'HABITAT AU LIEU-DIT EN JEMÉ »

1.1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE — SITUATION INITIALE



LESSY/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTORIELLE

OAP: CONFORTER LES LIAISONS ET L'HABITAT AU LIEU-DIT EN JEMÉ



Ce site de projet de développement urbain présente différentes opportunités en vue de conforter la trame urbaine et viaire de Lessy. Par ailleurs, certains points de vigilance doivent être pris en compte pour assurer l'intégration paysagère et environnementale des futures constructions et aménagements.

Le site de l'OAP est localisé en épaisseur d'un développement urbain qui s'est opéré le long des rues de Metz et de Scy, et plus récemment au niveau de l'ancien Institut Pilâtre de Rozier (IPR), à travers le lotissement du Parc.

Ce futur quartier de Lessy viendra s'inscrire en accroche de l'existant grâce à la trame viaire, qui offre ici différentes possibilités de connexion. D'autres solutions d'accroches urbaines existent, grâce à un riche réseau de chemins piétons historiques traversant le coteau. De plus, le site est localisé en proximité des transports en commun, dans un périmètre de 300 mètres des arrêts de bus situés le long de la rue de Metz.

Le futur quartier devra s'organiser en continuité urbaine et paysagère avec le lotissement du Parc, et avec les projets d'aménagement d'espaces publics en cours ou à venir, et notamment la requalification du ruisseau de Lessy.

Le site de projet présente également des enjeux d'intégration paysagère et environnementale importants : de par une déclivité importante du coteau (pendage nord-est sud-ouest et pente moyenne de l'ordre de 10 %), sur lequel il se localise en majeure partie, et du fait de la présence du ruisseau de Lessy en partie basse du site.

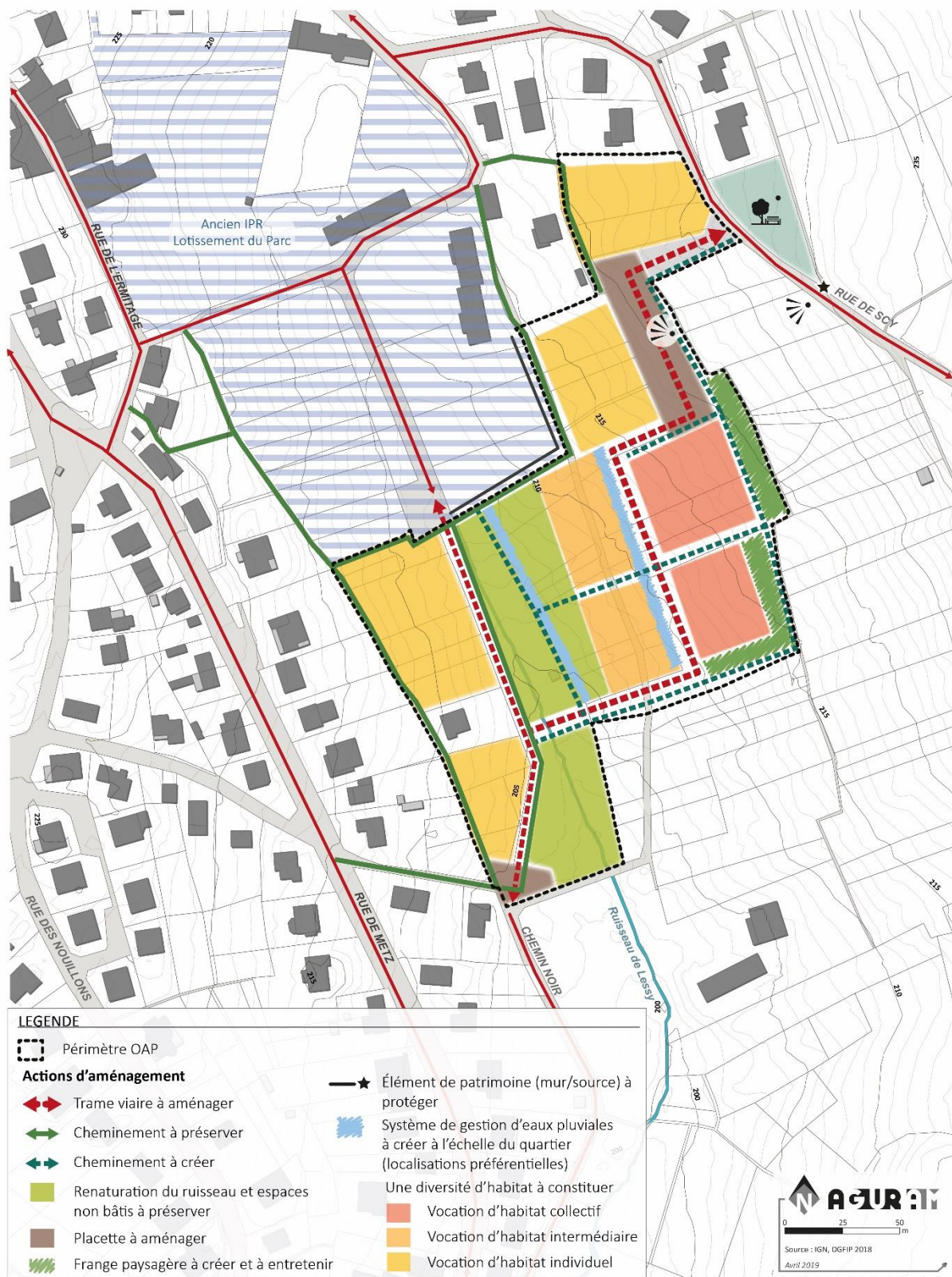
Une attention particulière sera portée sur l'intégration visuelle, dans la pente, du bâti et, sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de l'ensemble du quartier.

1.2. ACTIONS D'AMÉNAGEMENT



LESSY/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) - SECTORIELLE

OAP: CONFORTER LES LIAISONS ET L'HABITAT AU LIEU-DIT EN JEMÉ



A. Trame viaire à aménager

Un objectif d'aménagement obligatoire, à travers l'ensemble du site d'OAP, est d'assurer un **bouclage depuis la rue de Metz, via le chemin noir, jusqu'à la rue de Scy**.

Cela doit constituer **une nouvelle solution d'accès, sans transiter par le village historique**, à cette partie sud-est du village, amenée à se conforter.

Le schéma viaire de ce futur secteur urbanisé de Lessy ne doit **toutefois pas constituer une nouvelle solution de contournement du village historique** pour les circulations de transit. Les sens de circulation et les profils de voirie seront à réfléchir et à aménager en conséquence.

La réalisation d'un tel bouclage nécessite également **l'aménagement d'un franchissement du ruisseau**. Cet aménagement est à réaliser de manière à ne pas entraver le **libre écoulement des eaux du lit mineur**.

Le schéma viaire doit par ailleurs marquer des paliers dans son cheminement au niveau de la pente du coteau qu'il traverse, du ruisseau jusqu'à la rue de Scy, afin de **dégager des solutions d'implantation des constructions s'adaptant à la déclivité du coteau**.

Il s'agit par ailleurs de ne **pas créer de voie en impasse à l'issue de l'aménagement de l'ensemble du quartier**.

B. Cheminements doux à créer

L'aménagement de ce nouveau quartier doit s'accompagner de la **création de cheminements piétons**, tels que localisés sur le schéma d'OAP, et de la **requalification de chemins existants**, apparaissant également sur le schéma.

Pour conforter l'usage de ces chemins, ceux-ci sont **obligatoirement à localiser de manière à être associés aux espaces publics** du futur quartier :

- ◆ longer le parc paysager bordant le ruisseau de Lessy ;
- ◆ rejoindre les placettes aux points d'entrée du quartier ;
- ◆ longer les franges paysagères en lisière urbaine.

Les cheminements traversant le secteur doivent ainsi constituer des **solutions d'accès piétons depuis ce nouveau quartier en direction du village historique et des équipements publics** : école, mairie, maison des associations. Ils doivent également composer des **solutions de balade et de déambulation**, notamment en direction du ruisseau, amené à s'affirmer en tant qu'espace public paysager.



Chemins existants au niveau du site de projet

C. Renaturation du ruisseau et espace vert à créer

Le futur quartier s'articule de part et d'autre du ruisseau de Lessy. Celui-ci doit faire l'objet d'un **projet de renaturation et de valorisation de ses abords en parc paysager**.

Ces **aménagements paysagers et écologiques** doivent permettre de restaurer les fonctionnalités hydrauliques naturelles du cours d'eau, et de redécouvrir cet espace en tant que lieu de promenade et espace de respiration public au sein du futur quartier.



*Référence à titre d'illustration
Saint-Sauveur (70)*

Dans un même temps, l'implantation des nouvelles constructions, et la gestion des eaux pluviales à l'échelle du futur quartier, doivent **garantir le bon fonctionnement hydraulique du cours d'eau et de ses zones humides associées** (fond de vallon et existence de dépressions).

Les eaux pluviales devront être gérées en amont : gestion à la parcelle et mise en œuvre de systèmes dédiés à l'échelle du quartier privilégiant l'infiltration. Ces aménagements seront à calibrer à la suite de la réalisation d'études appropriées.

De plus, aujourd'hui le site est principalement occupé d'espaces naturels qui se sont enfrichés au cours du temps. Ces friches se caractérisent par la présence dominante de saules, frênes communs, noisetiers, lierre et de quelques chênes. **Une espèce exotique envahissante est également présente en grande quantité : le Solidage du Canada. Une attention devra donc être portée sur les périodes de travaux à mener, afin d'éviter la propagation des graines** : prévoir par exemple une fauche des secteurs concernés fin août, avant la production de graines.

D. Placettes à créer

La création d'espaces collectifs est imposée à l'aménageur au niveau des deux points d'entrée du secteur. Ces aménagements de type placette ont vocation à :

- ◆ **marquer et qualifier l'entrée dans le quartier** en constituant des espaces de transition paysagère, grâce à **l'usage de matériaux adaptés de type bois, pierre, revêtements perméables** ;
- ◆ **organiser et formaliser le stationnement** de véhicules visiteurs.

Au nord de l'opération, cet espace aura également vocation à **maintenir une fenêtre visuelle sur le village historique**.



*Référence à titre d'illustration
Saint-Rémy (70)*

E. Frange paysagère à aménager et à entretenir

Les futures constructions du site de projet constitueront une **nouvelle lisière urbaine avec des espaces naturels aujourd'hui majoritairement enrichés** et faisant l'objet d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).



*Référence à titre d'illustration
Ecoquartier des Brichères – Ville d'Auxerre (88)*

Afin de gérer l'interface entre ces futures constructions et le secteur aujourd'hui enrichi, il doit être créé, puis entretenu dans le temps, **un espace collectif de type chemin planté**.

Il s'agira d'une bande de plantation d'environ 1,5 à 2 mètres de largeur, plantée d'arbres de haut jet et ou d'arbustes d'essences locales, associée à une bande enherbée et doublée d'un cheminement piéton (cf. référence à titre d'illustration ci-contre).

F. Éléments de patrimoine à protéger

Le secteur est doté, à ses abords immédiats, d'éléments de patrimoine bâti d'intérêt : **le mur entourant historiquement le site de l'ancien Institut Pilâtre de Rozier, ainsi qu'une glacière fixe**.

L'intégration des nouvelles constructions à la trame urbaine et paysagère de la commune doit donc également se faire via **la préservation de ces éléments de patrimoine bâti et leur prise en compte dans la conception du projet urbain**.

G. Une diversité d'habitat à constituer

Une diversité de typologies de logements est attendue, avec **un minimum de 45 logements à construire à l'échelle de l'ensemble de l'OAP**.

Des habitations individuelles sont à localiser là où il existe un rapport direct avec des formes urbaines similaires existantes : le long du chemin noir et en entrée de village rue de Scy.

Des formes d'habitations plus denses doivent être localisées au cœur du quartier, en lien avec les espaces publics/collectifs et les espaces non bâtis environnants.

Ces formes plus denses doivent être composées en partie d'habitat collectif, et, pour partie, d'habitations intermédiaires, c'est-à-dire des unités d'habitations groupées, fonctionnant indépendamment les unes des autres et disposant d'accès individualisés.

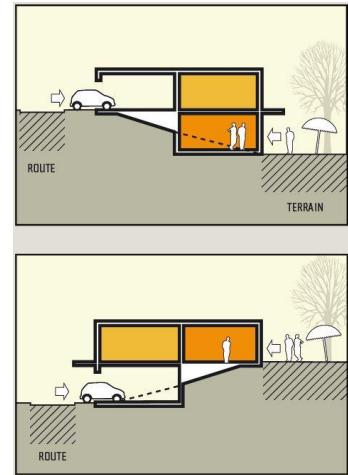
Les habitations de forme individuelle et intermédiaire doivent atteindre une hauteur maximum de RDC + 1 étage. Elles **peuvent être dotées d'un niveau de comble supplémentaire** ne prenant pas l'apparence d'un niveau supplémentaire.

Les constructions d'habitat collectif peuvent être dotées d'un RDC + 1 étage + 1 niveau en attique, ce dernier niveau habitable ne doit pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Pour assurer la diversité de la programmation urbaine à l'échelle de l'OAP, **un minimum de 15 % de logements intermédiaires est à atteindre**.

Pour l'ensemble des constructions, l'implantation dans la pente devra être assurée en tenant compte de la topographie du site. Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensables à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Des localisations de garage à envisager différemment selon la position du bâti par rapport à la route



Schémas à titre illustratif

Source : « Construire et aménager dans un Parc naturel régional », Parcs naturels régionaux de Chartreuse et du Vercors, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Isère, de la Drôme et de la Savoie, 2013

Exemples de principes d'implantation de constructions s'adaptant à une forte pente

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL
en porte-à-faux ou perché sur des pilotis

VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE
en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison

VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES
circulation intérieur

S'ENCASTRER
s'enterrer, remblai et déblai

VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES
respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des vues / orientation

Schémas à titre illustratif

Source : « Construire et aménager dans un Parc naturel régional », Parcs naturels régionaux de Chartreuse et du Vercors, Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Isère, de la Drôme et de la Savoie, 2013