



Département de la Meurthe-et-Moselle

Modification simplifiée n°1 du PLU

Notice de présentation

Commune de LEXY

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE :

SIGNATURE DU MAIRE :

**DOCUMENT DE TRAVAIL POUR
VALIDATION INTERNE**

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme	4
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme	4
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme	5
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme	5
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme.....	5
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU	6
2.1.Présentation générale du territoire	6
2.1.1.Contexte territorial et géographique.....	6
2.1.2.Population et démographie.....	7
2.1.3.Evolution de la population	7
2.1.4.Emploi et activités économiques	7
2.1.5.Logement et cadre bâti	8
2.1.6.Biodiversité et milieux naturels	8
2.1.7.Ressources en eau et hydrologie.....	9
2.1.8.Risques naturels et technologiques	10
2.2.Cadre juridique	13
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	14
3.1.Situation du document urbanisme	14
3.2.L'objet de la modification du PLU	14
3.3.Eléments du PLU à modifier	14
4. POINT DE MODIFICATION N°1 – suppression d'un secteur UX et d'un secteur UXs au profit d'un secteur UB.....	15
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	15
4.2.Les conséquences sur le règlement graphique	20

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Maire de la commune qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

2.1.1. Contexte territorial et géographique

Aux confins septentrionaux de la Meurthe-et-Moselle, Lexy s'installe sur le rebord d'un plateau calcaire qui domine la vallée de la Chiers. Le ban, d'à peine 5,99 km², s'étire entre 239 m au fond de vallée et 380 m sur les hauteurs, offrant cette alternance typiquement lorraine de pentes boisées et d'openfields cultivés. À quatre kilomètres de Longwy et à portée immédiate du Luxembourg et de la Belgique, la commune compose au quotidien avec l'horizon transfrontalier (flux de travailleurs, services de pôle urbain) et sentiment d'appartenir à un bassin de vie plus large que ses seules limites communales.

La RD618 traverse le sud et l'est du territoire, filant vers la RN52 qui ceinture Longwy. Un maillage routier lisible, efficace, qui a soutenu l'attractivité résidentielle et facilité l'implantation d'activités en lisière du bourg. Depuis 2017, Lexy relève de Grand Longwy Agglomération, ce qui ancre ses projets dans une stratégie intercommunale où mobilités, habitat et reconversion post-industrielle se répendent.

Communes limitrophes : Longwy (NE), Réhon (E), Cosnes-et-Romain (N), Cons-la-Grandville (SO), Cutry (S) et Villers-la-Chèvre (O).

2.1.2. Population et démographie

En 2022, 3 902 habitants vivent à Lexy. La densité (651 hab./km²) dit déjà quelque chose de ce statut de commune « rurban-périurbaine » qui se densifie sans renier ses formes villageoises. Depuis 2011, la démographie progresse régulièrement avec +22,9 % en onze ans, et encore +8,2 % entre 2016 et 2022. Cette croissance ne doit rien au hasard, elle tient d'abord au solde migratoire positif. Autrement dit, la croissance vient de l'arrivée de familles liées à l'emploi luxembourgeois, de ménages en quête de pavillon avec jardin, et du maintien de jeunes retraités au sein de la commune.

La structure par âges confirme ce récit. Les 0-14 ans (17,8 %) redonnent du souffle aux écoles, les 30-59 ans forment un cœur actif solide, tandis que les 75 ans et plus (12,1 %) maintiennent la mémoire du territoire. Sans les arrivées, le vieillissement naturel aurait imposé sa pente ; avec elles, il demeure contenu. La taille moyenne des ménages (2,18 personnes) se stabilise, signe que le grand mouvement de desserrement des années 1990-2000 s'essouffle. La commune grandit moins par l'augmentation de la surface occupée que par l'accueil de nouveaux habitants dans un tissu qui se recompose.

Structure par âges (2022) : 0-14 ans 17,8 %, 15-29 ans 13,6 %, 30-44 ans 19,3 %, 45-59 ans 20,1 %, 60-74 ans 17,0 %, 75 ans ou + 12,1 %.

2.1.3. Evolution de la population

L'histoire démographique de Lexy épouse, à sa manière, celle du bassin ferrifère. L'ascension des Trente Glorieuses porte la commune de 2 627 habitants (1968) à 3 377 (1982) ; la décennie suivante marque le reflux industriel et un creux à 2 962 (1990). Puis, patiemment, le territoire se relève avec 2 993 en 1999), 3 176 en 2011, 3 607 en 2016 et 3 902 en 2022.

De la commune ouvrière arrimée aux usines de la Chiers à la commune frontalière connectée au Luxembourg, le territoire opère un basculement. Les mobilités quotidiennes s'allongent, les profils se diversifient, la demande en logements évolue. La dynamique récente n'est donc pas un simple « retour de croissance », c'est la traduction démographique d'une reconversion réussie, appuyée par les services du pôle longovicien et une commune qui structure l'offre et les services.

2.1.4. Emploi et activités économiques

Dans la tranche 15-64 ans, Lexy compte environ 2 290 personnes en 2022. Le taux d'activité flirte avec 77 %, le taux d'emploi avec 71 %, et le chômage (au sens du recensement) recule à 7,8 % (contre 9,4 % en 2016). Derrière ces indicateurs solides, une réalité structurante avec près de neuf actifs sur dix travaillent hors commune, souvent au Luxembourg ou dans les communes voisines. Les navettes sont donc la norme, et elles irriguent le pouvoir d'achat local.

Pour autant, Lexy n'est pas un simple « dortoir ». Le nombre d'emplois localisés progresse (1 236 en 2022) et l'indicateur de concentration d'emplois (75) traduit un socle économique qui se densifie. La structure sectorielle confirme la tertiairisation : commerce-transports-services

majoritaires (un peu plus d'un emploi sur deux), administration-enseignement-santé en second rang (un bon quart), industrie résiduelle mais encore significative (un peu plus d'un dixième), construction en appui.

Le visage socio-professionnel qui en découle est cohérent avec une commune périurbaine transfrontalière : employés et professions intermédiaires dominant, les ouvriers reculent sans disparaître, les cadres progressent sans faire système.

À l'échelle du bourg, cela se lit dans le réseau de commerces et de services qui s'étoffe, dans quelques ateliers et PME en entrée de ville, et dans ces zones d'activités qui, étape après étape, consolident un emploi de proximité au service des habitants comme des navetteurs.

2.1.5. Logement et cadre bâti

Avec 1 827 logements en 2022, dont 1 746 résidences principales, Lexy a accompagné sa croissance démographique par un rythme soutenu de constructions, tout en resserrant le tissu existant. La vacance s'est nettement repliée (3,3 %), signe d'un marché plutôt tendu et d'une offre mobilisée. La morphologie reste pavillonnaire avec 70 % de maisons mais la part d'appartements (30 %) progresse doucement, portée par de petits collectifs qui diversifient les formes d'habitat et densifient les « dents creuses ».

Les logements sont spacieux (plus d'un sur deux compte 5 pièces ou plus) et majoritairement occupés par leurs propriétaires (67,5 %) ; le parc social représente 16 % des résidences principales. Dans ce contexte, la sous-occupation est fréquente dans le pavillonnaire ancien, tandis que l'offre de petits logements (1-2 pièces 9 %) demeure limitée. Le cœur du sujet est là : concilier le maintien des qualités résidentielles (calme, jardin, lumière) avec plus de compacité et de variété typologique, afin de mieux loger personnes âgées, jeunes ménages et navetteurs et de sécuriser la transition énergétique d'un parc encore largement construit avant 1990.

2.1.6. Biodiversité et milieux naturels

Malgré un territoire de petite taille, Lexy possède des espaces naturels remarquables, principalement situés en lisière du plateau et dans la vallée de la Chiers, au sud et à l'est de la commune. Deux zones naturelles d'intérêt écologique recensées (ZNIEFF) couvrent partiellement le ban communal :

- Une ZNIEFF de type 1 intitulée “Ravins de la Chiers de Longwy à Longuyon” concerne le boisement en forte pente au sud du territoire de Lexy. On y trouve des habitats forestiers humides de fond de vallée (frênaies-aulnaies riveraines), des hêtraies calcicoles de ravin, ainsi que des milieux aquatiques de la Chiers. Ces ravins boisés abritent une flore et une faune typiques des vallées encaissées calcaires.
- Une ZNIEFF de type 2 nommée “Vallées de la Chiers et de la Crusnes” s'étend sur la partie sud-est de Lexy et au-delà. Elle englobe des milieux variés : pelouses calcaro-gréseuses semi-sèches, prairies humides à Reine-des-Prés, prairies de fauche inondables, chênaies-charmaies subatlantiques, etc. La mosaïque de milieux humides et secs dans ce secteur offre des habitats pour de nombreuses espèces d'intérêt (oiseaux des milieux ouverts, insectes inféodés aux zones humides, flore prairiale riche).

Par ailleurs, une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) couvre la bordure ouest et le sud de Lexy. Cette ZICO, étendue sur une quarantaine de communes du nord meusien et meurthe-et-mosellan, héberge des populations d'oiseaux sauvages d'intérêt communautaire

ou européen (rapaces, chauves-souris, oiseaux des milieux forestiers et prairiaux). Bien que la ZICO n'ait pas de valeur réglementaire directe, elle témoigne de l'enjeu avifaune du secteur.

En revanche, le territoire communal de Lexy n'accueille aucun site Natura 2000 officiellement désigné à ce jour. Les sites Natura 2000 les plus proches se situent en Belgique et au Luxembourg. Ainsi, la trame verte et bleue locale repose avant tout sur les corridors formés par la vallée de la Chiers et les boisements associés, connectés aux massifs forestiers et zones humides environnantes. À ce titre, les abords de la Chiers au sud-ouest de Lexy sont classés en zone humide ordinaire au sens de l'inventaire départemental, ce qui confère une attention particulière à leur préservation.

Les enjeux de biodiversité pour Lexy portent donc sur la préservation de ces milieux sensibles (ravins boisés, prairies humides, pelouses calcaires relictuelles) et la continuité écologique le long de la Chiers. La commune s'inscrit dans le bassin de la Chiers, identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique comme un corridor écologique majeur (trame verte et bleue). Toute urbanisation future devra prendre en compte ces éléments naturels (par exemple, éviter l'extension urbaine dans les fonds de vallée ou la fragmentation des boisements).

2.1.7. Ressources en eau et hydrologie

Le principal cours d'eau concerné par Lexy est la Chiers, rivière franco-belge qui traverse l'extrême sud du ban communal. La Chiers, affluent de la Meuse, coule d'est en ouest sur le territoire de Lexy. Elle entaille profondément le plateau calcaire, formant en limite communale une vallée encaissée aux versants escarpés (pentes d'environ 27 %). Sur Lexy, le tracé de la Chiers s'étend sur environ 1 km, mais particularité notable : la rivière y est couverte sur environ la moitié de ce linéaire. En effet, lors de l'essor industriel du XXe siècle, la Chiers a été déviée et voûtée sous les installations sidérurgiques du site de la Providence (usine de Réhon-Cutry-Lexy). Aujourd'hui, la rivière circule en partie sous d'anciennes friches industrielles (restes de l'usine de la Providence) avant de ressortir à l'air libre plus à l'ouest. Cette artificialisation du cours d'eau entraîne des conséquences sur l'écoulement et l'environnement (perte d'habitats aquatiques en surface, risque hydraulique).

La qualité écologique de la Chiers est contrastée : l'amont de la rivière est très dégradé par les influences urbaines et industrielles, tandis que l'aval présente une qualité en amélioration. Malgré l'arrêt des rejets sidérurgiques depuis plus de 30 ans, les objectifs de bon état écologique ne sont pas encore atteints sur ce tronçon, selon le diagnostic du SDAGE Rhin-Meuse. Les dernières analyses de l'état des eaux indiquent une pollution résiduelle par certains hydrocarbures aromatiques et métaux lourds hérités du passé industriel, bien qu'à des teneurs faibles. Des actions de renaturation sont envisagées. À terme, l'objectif est de restaurer la continuité écologique de la Chiers (notamment pour la migration piscicole) et de réduire les risques d'inondation liés aux sectionnements couverts.

En termes de ressources en eau potable, la commune de Lexy est raccordée au réseau intercommunal. La compétence d'alimentation en eau potable est gérée à l'échelle de Grand Longwy Agglomération. L'eau distribuée provient de captages situés hors commune (probablement dans le bassin de la Chiers ou nappes du Bajocien exploitées à l'échelle du bassin ferrifère). Aucune ressource d'eau potable majeure n'est exploitée sur Lexy même. Toutefois, le sous-sol local abrite deux principales nappes souterraines : la nappe alluviale de la Chiers (peu épaisse et vulnérable aux pollutions de surface) et la nappe des calcaires du Bajocien (plus profonde, régionalement étendue). D'après le SDAGE, ces eaux souterraines ne présentent pas

de déficit quantitatif sur ce secteur, mais nécessitent une surveillance qualitative en raison des pollutions historiques (métaux, hydrocarbures) liées aux anciennes usines.

La préservation des zones humides et de la qualité de l'eau constitue un enjeu local. La zone humide du bord de Chiers doit rester non urbanisable pour maintenir ses fonctions (écrêtage des crues, épuration naturelle, biodiversité). Par ailleurs, le risque inondation impose de ne pas aggraver le ruissellement urbain : la gestion des eaux pluviales à la source (infiltration, noues) est recommandée pour tout nouveau projet. Globalement, Lexy s'inscrit dans les objectifs du SAGE du Bassin Ferrifère, qui préconisent une gestion concertée de l'eau et la restauration des rivières locales (Chiers et affluents) dans un contexte de reconversion post-industrielle.

2.1.8. Risques naturels et technologiques

Risques naturels majeurs identifiés :

☐ Inondations et coulées de boue :

La commune de Lexy est concernée par le risque d'inondation lié aux crues de la Chiers. Les zones inondables se concentrent dans le fond de vallée au sud-ouest, en limite de Cutry. Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a été élaboré pour la vallée de la Chiers, cartographiant les aléas et imposant des restrictions d'urbanisation dans les secteurs à risque. Historiquement, Lexy a subi plusieurs épisodes de crues et ruissellements intenses ayant donné lieu à des arrêtés de catastrophe naturelle (décembre 1982, juillet 1984, janvier 1993, tempête de 1999, juin 2011, juillet 2014). Ces événements, parfois soudains (orages violents), ont provoqué des inondations localisées et des glissements de terrain mineurs. Les aménagements récents (curage de la Chiers, bassins de rétention en amont) visent à réduire la fréquence des débordements. Néanmoins, le risque demeure présent et nécessite le maintien de zones d'expansion des crues non urbanisées le long de la rivière.

☐ Mouvements de terrain :

Le relief escarpé des coteaux de la Chiers induit un potentiel de glissements de terrain ou éboulements, surtout en cas de fortes pluies. Ce risque reste localisé aux pentes boisées du sud communal. Aucune instabilité majeure n'a été recensée récemment, mais la vigilance s'impose pour les constructions ou travaux de terrassement en bord de falaise. Par ailleurs, Lexy se situe sur le bassin ferrifère lorrain, mais le risque minier y est très limité. Les anciennes galeries d'extraction de minerai de fer (présentes surtout vers Longwy) n'affectent quasiment pas le sous-sol lexéen. Après expertise géotechnique, la majeure partie des anciennes zones d'influence minière (ZIPEM) du secteur de Lexy ont été classées en aléa nul (zone verte) ou résiduel (zone jaune). Ainsi, le territoire communal est peu concerné par les aléas miniers et ne comporte pas de cavités souterraines connues susceptibles d'entraîner des affaissements de surface significatifs.

☐ Retrait-gonflement des argiles :

Ce phénomène naturel lié aux argiles des sous-sols est en revanche un enjeu important à Lexy. Le tiers nord-ouest de la commune est classé en aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles, ce qui concerne une grande partie du bâti existant. On observe aussi des zones d'aléa moyen le long du lieu-dit la Naue au sud-est. Concrètement, cela signifie que de nombreuses maisons (notamment pavillonnaires sur dalle peu profonde) ont pu subir ou peuvent subir des fissures structurelles en cas de sécheresse marquée suivie de

réhydratation des sols. La commune a d'ailleurs fait l'objet de reconnaissances de catastrophe naturelle pour sécheresse. La réglementation impose désormais des études géotechniques préalable pour les constructions neuves dans les zones d'aléa argile, afin de dimensionner correctement les fondations.

□ Sismicité :

Lexy se situe en zone de sismicité très faible (zone 1) selon le zonage national en vigueur. Cela implique un risque sismique quasi nul (aucune contrainte particulière de construction parasismique n'est requise). Les séismes ressentis dans la région sont rarissimes et de magnitude négligeable.

□ Autres risques naturels :

La commune n'est pas exposée à des risques volcaniques, ni à des risques d'avalanche ou de feux de forêt majeurs (climat et couvert végétal tempéré). Le risque de tempêtes existe (la tempête de décembre 1999 a causé des dégâts notables sur la région), mais relève de phénomènes météorologiques généralisés. Lexy a été incluse dans l'arrêté de catastrophe naturelle pour tempête 1999, conjointement aux inondations, en raison de chutes d'arbres et de toitures endommagées.

Risques technologiques et pollutions :

□ Pollution des sols (friches industrielles) :

Héritage de l'histoire sidérurgique, Lexy compte sur son ban trois sites recensés comme pollués dans la base BASOL du ministère de l'Écologie.

Il s'agit de :

1. Une ancienne casse automobile (dépôt de ferrailles Antoine) aux Maragolles, exploitée de 1984 à 2009, où un diagnostic a révélé une pollution légère en plomb et hydrocarbures. Un plan de gestion des sols doit y être mis en œuvre par l'exploitant.
2. L'usine Lorraine Tubes, route de Réhon, encore en activité (fabrication de tubes en acier depuis 1955). Ce site est partiellement sur l'ancienne usine sidérurgique de Réhon. Son sol est pollué en divers métaux et hydrocarbures du fait des anciennes opérations (galvanisation, etc.). Il est classé en site à surveiller, en particulier vis-à-vis des nappes phréatiques et de la Chiers adjacente. Un suivi semestriel de la qualité des eaux souterraines et de la rivière est en place depuis 2002. Les analyses récentes montrent des concentrations conformes aux seuils de potabilité pour l'ensemble des paramètres mesurés, signe d'une maîtrise de la pollution actuelle, mais la vigilance reste de mise.
3. La friche de l'ancienne usine sidérurgique "La Providence", à cheval sur Réhon, Lexy et Cutry. Ce gigantesque complexe (hauts-fourneaux, aciéries, laminoirs) a cessé son activité en 1987 et a été en grande partie démantelé puis remblayé. Il subsiste quelques bâtiments industriels désaffectés. Des travaux de dépollution ont été effectués dans les années 1990 (évacuation de centaines de tonnes de terres polluées, confinement de zones impactées). Aujourd'hui, le site reste sous surveillance environnementale (contrôle semestriel des eaux imposé par arrêté préfectoral). La réhabilitation de ces friches est un enjeu majeur d'aménagement :

elles offrent des réserves foncières après dépollution, mais présentent encore des contraintes (sols pollués résiduels, stabilité des remblais, etc.).

□ Installations industrielles actuelles :

En dehors de Lorraine Tubes, Lexy n'héberge pas de site Seveso à haut risque. Les activités artisanales et industrielles présentes sont de petite taille (ateliers mécaniques, menuiseries...) et classées en installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sans risques technologiques majeurs. L'attention porte surtout sur les nuisances qu'elles génèrent (bruit, trafic) plus que sur un risque d'accident industriel grave.

□ Transports de matières dangereuses :

La RD618 et la RN52 proches sont empruntées par des camions transportant des matières inflammables ou chimiques en transit vers la Belgique/Luxembourg. Un accident routier impliquant des marchandises dangereuses pourrait entraîner des conséquences locales (pollution, incendie). Cependant, le principal axe à risque (RN52) ne traverse pas directement Lexy, il la tangente au sud-est. Par ailleurs, deux canalisations de gaz à haute pression traversent le ban communal, exploitées par GRTgaz : une conduite de distribution et une de transport de gaz naturel. Ces pipelines font l'objet de servitudes d'utilité publique avec des bandes de protection de 12 m de part et d'autre. En cas de fuite ou d'explosion (événement hautement improbable mais envisagé), les effets pourraient affecter les habitations proches. La commune doit intégrer ces servitudes dans son plan d'urbanisme, empêchant toute construction inappropriée à proximité immédiate des canalisations. À noter qu'aucune canalisation de transport de matières dangereuses hors gaz (oléoduc, etc.) n'est recensée sur Lexy.

□ Nuisances sonores :

La configuration péri-urbaine de Lexy l'expose au bruit routier. Le classement sonore des infrastructures place la RD618 (axe Longuyon-Longwy) en catégorie 3 et la RN52 (rocade de Longwy) en catégorie 2. Cela implique des zones de bruit potentielles s'étendant jusqu'à 100 m de part et d'autre de la RD618 et 250 m pour la RN52. Les quartiers sud et est de Lexy, proches de ces voies, sont donc soumis à un bruit de fond routier notable, en particulier aux heures de trafic. La commune prend en compte ce facteur dans son PLU pour éviter d'implanter de nouveaux logements trop près des axes bruyants sans mesures d'atténuation. En outre, les nuisances sonores industrielles et commerciales restent limitées, mais la cohabitation zones d'activité/zone résidentielle doit être aménagée prudemment (distances, écrans acoustiques).

□ Radon :

Le sous-sol du bassin ferrifère lorrain présente un potentiel radon de catégorie 2 (risque moyen) pour la commune de Lexy. Le radon, gaz radioactif naturel issu de l'uranium du sol, peut s'accumuler dans les bâtiments mal ventilés. Dans le cadre de la réglementation, les établissements recevant du public à Lexy doivent réaliser des mesures de radon. Le risque sanitaire reste modéré et concerne surtout l'exposition de longue durée en sous-sols, mais il convient de le surveiller par précaution.

2.2. Cadre juridique

La commune de Lexy appartient à l'arrondissement du Val-de-Briey et à la communauté de communes de Grand Longwy agglomération dont le siège est situé à Longwy.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027 et par le SAGE du bassin ferrifère.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation de la Chiers concerne Lexy. Ce PPRI de Lexy a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 septembre 2011 et délimite les zones inondables de la Chiers sur la commune, sous l'autorité du préfet de Meurthe-et-Moselle.

Lexy fait partie du Plan de Prévention des Risques Miniers du secteur de Longwy, couvrant 10 communes du bassin ferrifère lorrain. Ce PPRM, approuvé le 24 janvier 2012 par le préfet, traite des risques d'affaissements miniers résiduels liés à l'ancienne exploitation de fer. Lexy y est classée en partie en zone de risque minier (zone R2) nécessitant des précautions de construction

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Meurthe-et-Mosellan. Le SCoT, également connu sous le nom de SCoT Nord 54, a été officiellement approuvé le 11 juin 2015 par le comité syndical du syndicat mixte compétent. Ce SCoT couvre un territoire de 1 020 km², comprenant 114 communes réparties sur quatre intercommunalités. Une évaluation de son application a été réalisée en 2020, concluant à la nécessité d'une révision complète. Ainsi, lors du comité syndical du 2 juin 2021, la révision du SCoT a été prescrite, avec un objectif de finalisation prévu pour 2026 (enquête publique programmée du 10 novembre au 12 décembre 2025). Cette révision vise à adapter le SCoT aux évolutions récentes du territoire et aux nouveaux enjeux de planification.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 29 juin 2023, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

Ainsi, il s'agit de la 1^{ère} modification du PLU dite simplifiée. A noter qu'une procédure de modification de droit commun est également en cours pour un tout autre sujet.

3.2. L'objet de la modification du PLU

La présente modification simplifiée doit permettre de redéfinir une zone urbaine vouée initialement au développement de l'activité.

Ainsi le projet de modification porte sur le point suivant :

- ☐ Point 1 : suppression d'un secteur UX et d'un secteur UXs au profit d'un secteur UB.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Le règlement graphique doit être modifié.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – suppression d'un secteur UX et d'un secteur UXs au profit d'un secteur UB

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

L'espace des Maragolles, en bordure de la RD618, constitue aujourd'hui un paysage urbain hétérogène où se juxtaposent des commerces périphériques, des activités de faible intensité et des îlots d'habitat plus ou moins ancien. Cette configuration génère des discontinuités urbaines, des franges peu qualifiées et des coupures dans les circulations douces, le tout sur un linéaire soumis à de fortes charges de trafic aux heures de pointe. Le rapport de présentation initial du PLU relève d'ailleurs une fragmentation du secteur, une faible interconnexion interne et un foncier mobilisable très limité, compte tenu du « taux de remplissage » déjà important de la zone d'activités des Maragolles.

Dans ce contexte, la commune assume une stratégie de densification résidentielle choisie là où l'urbanisation est déjà installée, plutôt que la poursuite d'un étalement des fonctions économiques le long de la RD618. Cette option est pleinement cohérente avec le PADD qui fixe comme ligne directrice la densification de l'enveloppe urbaine, la maîtrise des extensions et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec un objectif chiffré de réduction de 40 % du rythme de consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.

La requalification de poches aujourd'hui classées UX (5 030 m²) et UXs (15 360 m²) en UB poursuit donc trois finalités d'intérêt général :

- Mieux habiter un linéaire déjà urbanisé, en confortant un tissu d'habitat discontinu et en traitant les franges (morphologies de second rang, fronts bâtis, perméabilités piétonnes) là où l'activité n'a pas (ou plus) de perspectives de développement. Le PADD et l'évaluation environnementale de la version initiale du PLU invitaient précisément à densifier les zones urbanisées, à « optimiser le tissu existant » et à « garantir la qualité urbaine et l'intégration architecturale et paysagère » des nouvelles constructions (y compris le traitement des entrées de ville).
- Accompagner un besoin local de logement dans un périmètre (celui plus large de la commune) où les « dents creuses » se raréfient, où les zones 1AU anciennes déjà urbanisées ont été reclassées en UB, et où les opportunités foncières se tarissent. Le rapport rappelle d'ailleurs l'augmentation substantielle des surfaces UB depuis l'approbation antérieure du PLU du fait de l'achèvement d'opérations 1AU ; il s'agit ici d'un mouvement de renouvellement interne et non d'extension.
Côté besoin, les données INSEE confirment une dynamique démographique soutenue où Lexy passe de 3 176 hab. (2011) à 3 902 hab. (2022), avec une progression des classes d'âge familiales (0-14 ans → 17,8 % en 2022) ; autant d'indices d'une pression réelle sur l'offre.
- Stabiliser les cohabitations d'usages à faible nuisance au sein d'un espace majoritairement habité en vitrine de la RD618. À ce titre, la transformation en UB (et l'agrandissement du secteur UB par voie de conséquence) permet toujours de pérenniser le pub/restaurant (restauration admise sous conditions en UB) tout en rendant possible une densification résidentielle mesurée autour des logements existants. À l'inverse, le maintien en UX (zone « essentiellement réservée aux activités économiques » où l'habitat n'est admis que pour

gardiennage) n'offre pas l'outillage urbanistique souhaité pour une montée en qualité résidentielle.

Par ailleurs, le classement initial en UX tenait notamment à la présence d'un centre équestre aujourd'hui inactif ; la commune exprime donc une volonté de requalification du site (Etrier du Pays-Haut), cohérente avec la vocation résidentielle des abords immédiats. Les Matériaux Barbarossa, activité de faible effectif avec stockage en plein air, peuvent, si l'activité perdure, être encadrés par un traitement de frange (écrans, plantations, organisation parcellaire) afin de préserver les possibilités de densification et d'éviter les conflits d'usages à l'interface habitat/activité (un principe déjà affirmé par les prescriptions paysagères du règlement et par la logique d'optimisation du tissu urbain portée par le PADD).

Enfin, la non-extension des surfaces économiques sur ce linéaire est en phase avec le SCoT, qui ne prévoit pas d'extension de la ZA en vigueur aux Maragolles ; la commune privilégie la diversification commerciale dans l'enveloppe existante et, s'agissant des poches aujourd'hui en suspens, oriente vers l'habitat de proximité.

4.1.2. Une modification qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification.

Conformité au PADD et objectifs chiffrés

Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du code de l'urbanisme). La densification dans l'enveloppe urbaine, la limitation des extensions et l'objectif de -40 % sont expressément posés par le PLU de Lexy ; la requalification UX et UXs en UB y répond point par point (densifier, limiter l'étalement, requalifier les franges).

Procédure employée : modification simplifiée

La modification simplifiée est possible « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 », ainsi que pour certaines majorations de droits (article L.153-45).

Dans notre cas, la modification :

- ☐ vise le règlement graphique (périmètres de zones) sans modifier le corps des règles,
- ☐ n'entre pas dans les cas de l'art. L.153-41 déclenchant l'enquête publique :
 - pas de majoration > 20 % des possibilités de construire « dans une zone » par modification des règles (les règles UB/UX ne sont pas modifiées) ;
 - pas de diminution de ces possibilités par modification des règles ;
 - pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser au sens de l'article L.153-41 (il s'agit d'un transfert intra-U, de UX et UXs vers UB, qui ne réduit pas la surface globale des zones U).

En conséquence, la procédure de modification simplifiée est juridiquement adaptée pour opérer ce reclassement graphique, sous réserve du respect des formalités.

Compatibilités, documents supérieurs et cohérences

La démarche est cohérente avec le SCoT Nord 54 (pas d'extension de la ZA des Maragolles) et avec la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF retenue après avis MRAe (repli de surfaces 1AU/1AUX et limitation des extensions) au moment de l'approbation du PLU initial, telle que rappelée dans l'évaluation environnementale du PLU.

Compatibilité fonctionnelle avec le règlement des zones

La zone UB est destinée à l'habitat, tout en admettant des commerces et services de proximité, dont la restauration sous conditions, ce qui pérennise le pub/restaurant des Maragolles dans un cadre résidentiel. À l'inverse, la zone UX est « essentiellement réservée aux activités économiques » et ne tolère l'habitat que pour gardiennage ; elle n'offre donc pas le levier juridique de densification résidentielle recherché par la commune au regard des évolutions récentes de son territoire.

4.1.3. Incidences notables.

Mobilités, trafic, sécurité routière (RD618)

La densification résidentielle à proximité immédiate de la RD618 est un choix d'optimisation puisqu'il rapproche l'habitat des services, limite les allongements de déplacements et évite d'ajouter des flux d'emplois supplémentaires aux heures de pointe. Le PADD cible l'amélioration du stationnement, la sécurité routière et le développement des cheminements doux ; la requalification des franges (alignements plantés, trottoirs continus, liaisons piétonnes internes) sera intégrée à toute opération.

Incidence : faible à modérée, effet positif à terme sur la sécurité et les mobilités du quotidien.

Paysage urbain et qualité des franges

Le règlement impose déjà le traitement paysager des aires et des abords ; la mutation en UB invite à construire des fronts urbains plus lisibles et à tamponner les interfaces avec les activités maintenues (stockages extérieurs).

Incidence : positive (montée en qualité, réduction des « vacuums » et des vues sur stockages).

Nuisances et cohabitations d'usages

Le maintien ponctuel d'activités (ex. : Barbarossa) implique de traiter les abords (haies, clôtures pleines, gestion des horaires de livraison, organisation interne des aires de stockage) pour prévenir les conflits d'usages. Le basculement en UB diminue le risque d'introduire de nouvelles activités génératrices de nuisances.

Incidence globale : réduction des nuisances potentielles à terme.

Milieux, risques et servitudes

Le secteur est déjà urbanisé ; l'enjeu principal tient aux servitudes et risques existants (canalisation de matières dangereuses, aléa retrait-gonflement des argiles, PPR minier). Ces contraintes restent opposables et s'imposent à toute autorisation, quel que soit le zonage.

Incidence : pas d'aggravation, respect des prescriptions (études géotechniques, règles d'implantation, servitudes annexées au PLU).

Consommation d'espace / ZAN

La mutation intra-U privilégie le renouvellement urbain et contribue directement aux objectifs chiffrés du PADD (densifier l'enveloppe, limiter l'étalement, -40 % de consommation d'espace), sans ouvrir de nouveaux secteurs en ENAF.

Incidence : positive au regard de la trajectoire ZAN locale.

Vitalité économique de proximité

Le passage en UB n'hypothèque pas la présence de commerces et de restauration ; au contraire, il conforte une mixité d'usages compatible avec l'habitat (pub/restaurant admis sous conditions), tout en évitant d'appeler des activités plus lourdes au droit des logements riverains.

Incidence : positive sur l'animation locale et la qualité de vie.

4.1.4. Conclusion motivée

Cette requalification UX et UXs en UB (augmentation de 20 390 m²) répond à la ligne politique du PADD (densifier l'enveloppe bâtie, maîtriser les extensions, traiter les franges et améliorer les mobilités du quotidien), s'inscrit dans les équilibres supra-communaux (pas d'extension de la ZA des Maragolles, trajectoire de réduction de l'ENAF) et entre dans le champ de la modification simplifiée, dès lors qu'elle ne relève d'aucun des cas de l'article L.153-41 et procède d'un ajustement graphique intra-U (article L.153-45).

Elle sécurise la pérennité des usages compatibles (restauration par exemple), organise la cohabitation avec les activités résiduelles et favorise une densification résidentielle raisonnée là où la ville existe déjà.

4.1.5. Focus / Densification récente à LEXY et limites du cœur de bourg

Constat chiffré

Entre 2011 et 2022, LEXY a gagné 375 logements (de 1 452 à 1 827), dont +340 résidences principales (de 1 406 à 1 746). Dans le même temps, la part des appartements est passée de 23,1 % à 29,8 % (336 à 545 logements), signe d'une montée en densité par des typologies plus compactes et des opérations en tissu bâti constitué. La progression récente du nombre de résidences principales tient à la fois à l'effet démographique et, depuis 2016, à l'effet "baisse de la taille des ménages" (+56 RP sur 2016-2022), qui accroît mécaniquement la demande à population donnée.

Morphologie du centre ancien : un gisement désormais contraint

Le cœur de bourg (zone UA, environ 7,5 ha) regroupe le noyau ancien autour de la rue de Lorraine, avec des règles visant à maintenir la continuité et la densité du bâti. Les « dents creuses se comblent progressivement » et « les terrains disponibles se font rares », de sorte que les capacités résiduelles du centre se limitent à des micro-opérations (division parcellaire, réhabilitation / extension ponctuelle), sans réel potentiel d'opération nouvelle d'ampleur.

Où s'est faite la densification ?

Sur la dernière décennie, l'essentiel des logements livrés s'est adossé au tissu urbain existant, via :

- des achèvements de lotissements (Est/Ouest) déjà engagés (ex. rues d'Alsace et Pierre-Gilles-de-Genes),
- une progression du parc récent avec 27 % des résidences principales qui datent de 2006-2019,
- une hausse des logements collectifs, plus faciles à insérer en renouvellement que de nouvelles maisons en centre dense.

Ces éléments confirment une dynamique de renouvellement interne plutôt qu'une extension du centre ancien, dont le gisement est quasi-épuisé.

Un parc « sous tension » : vacance insuffisante pour assurer la fluidité.

À LEXY, la vacance est retombée à un niveau bas en 2022 (3,3 % ; 61 logements) après un pic en 2016 (6,2 % ; 103 logements). Or le PADD s'appuie sur un "taux de vacance utile et acceptable" proche de 7 % (référence SCoT Nord 54) pour garantir les rotations. Concrètement, la marge de manœuvre par la vacance ne suffit plus ; le stock disponible se raréfie alors que la demande progresse (effet démographique + desserrement).

Rigidités structurelles qui accentuent la tension.

On observe une sous-occupation élevée dans le parc existant (39,7 % de sous-occupation très accentuée en 2016 comme en 2022) avec beaucoup de grands logements occupés par de petits ménages, donc peu de remise sur le marché.

Peu de “dents creuses” encore mobilisables au cœur du bourg, qui « se comblent progressivement » ; les dernières 1AU identifiées en enveloppe urbaine sont principalement des jardins privés (cœurs d’îlots), diffus et complexes à mobiliser à court terme.

Conséquence stratégique pour le PLU

Puisque le centre-bourg ne dispose quasiment plus de réserves foncières en dehors des zones 1AU difficilement mobilisables et que les besoins demeurent (croissance démographique, desserrement, fluidité du parc), il est cohérent d’orienter la densification “de proximité” vers des secteurs urbanisés adjacents mais moins contraints morphologiquement, en recherchant la continuité urbaine et la mixité d’usages compatibles.

À ce titre, l’ajustement MARAGOLLES (UX et UXs vers UB) s’inscrit :

- dans la logique de densification de l’enveloppe bâtie portée par le PADD,
- sans peser sur le centre ancien déjà densifié,
- sans extension sur les espaces agricoles et naturels (mutation intra-U).

Il permet de « combler » partiellement le déficit des zones 1AU inopérantes (30 à 40 logements en fonction de la libération effective du foncier contre 110). Leurs reconfigurations seront à n’en pas douter au cœur des réflexions de la future révision du PLU. Sujet qui ne manquera pas à priori d’être posé sur la table lors de la lecture à venir de la comptabilité entre le document communal et le prochain SCOT.

Le rapport de présentation originel identifiait 7,2 ha de terrains en enveloppe urbaine comme “dents creuses ou espaces à densifier (jardins à préserver exclus)”, principalement constitués de jardins privés ; parmi eux, 4,6 ha ont été classés en 1AU (potentiellement 110 logements à terme) et ces zones n’ont pas été urbanisées. Ce gisement est difficile à mobiliser à court terme avec un foncier diffus, une configuration en cœurs d’îlots, des multipropriétés, un arbitrage délicat avec les jardins (qualité paysagère / cadre de vie) pour les propriétaires, et des coûts de viabilisation plus élevés au lot.

Cette contrainte foncière est renforcée par le PADD, qui demande à la fois de densifier l’enveloppe urbaine et de préserver les espaces verts, plantations et jardins urbains. La densification “au milieu des jardins” ne peut donc finalement être que ciblée et opportuniste, rarement structurante à court terme. Cette réalité n’a pas sauté aux yeux des auteurs du PLU de l’époque mais la connaissance fine du territoire des élus et la pratique du PLU ces dernières années ont permis d’arriver à cette conclusion.

La densification observée ces dernières années à LEXY s’est faite au fil de l’eau (comblement d’interstices, opérations déjà engagées, intensification des petits collectifs). Le cœur de bourg a atteint un palier. Pour rester fidèle à la trajectoire ZAN locale et répondre aux besoins, il est pertinent de transférer l’effort de densification vers un site comme MARAGOLLES, déjà urbanisé et raccordé, en préservant la qualité de vie des riverains du centre et en maîtrisant les interfaces habitat/activités.

4.2. Les conséquences sur le règlement graphique

Les secteurs UX (5 030 m²) et UXs (15 360 m²) des Maragolles sont fusionnés au secteur UB pour une nouvelle superficie de 38 332 m².



Les secteurs UX (5 030 m²), UXs (15 360 m²) et UB (17 942 m²) avant modification



Le nouveau secteur UB d'une superficie de 38 332 m² après modification