



Département de la Meurthe-et-Moselle

Modification de droit commun 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	5
1.1.Article L153-36 du code de l'urbanisme	5
1.2.Article L153-37 du code de l'urbanisme	5
1.3.Article L153-41 du code de l'urbanisme	5
1.4.Article L153-42 du code de l'urbanisme.....	6
1.5.Article L153-43 du code de l'urbanisme.....	6
1.6.Article L153-44 du code de l'urbanisme	6
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU	7
2.1.Présentation générale du territoire	7
2.1.1.Contexte territorial et géographique.....	7
2.1.2.Population et démographie.....	7
2.1.3.Évolution de la population de Lexy de 1968 à 2021	8
2.1.4.Emploi et activités économiques	9
2.1.5.Logement et cadre bâti	10
2.1.6.Biodiversité et milieux naturels	11
2.1.7.Ressources en eau et hydrologie	11
2.1.8.Risques naturels et technologiques	12
2.2.Cadre juridique	15
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	16
3.1.Situation du document urbanisme.....	16
3.2.L'objet de la modification du PLU.....	16
3.3.Eléments du PLU à modifier.....	16
4. POINT DE MODIFICATION – création d'un secteur UX1.....	17
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	17
4.2.Les conséquences sur le règlement graphique	18
5. POINT DE MODIFICATION – mise à jour du règlement écrit.....	20
5.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	20
5.2.Les conséquences sur le règlement écrit	20

6. POINT DE MODIFICATION – création d'une nouvelle OAP pour le secteur UX1.....	23
6.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification.....	23
6.2.Le document d'OAP actuel	23
6.3.La nouvelle OAP proposée.....	24

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

La procédure de modification est définie par l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.

NOTA : la présente notice de modification de droit commun 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 L153-36 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. »

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification :

- 1/ La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) ;
- 2/ La procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

En l'espèce, le PLU de la commune de Bertrange fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun.

1.2. 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**.

1.3. 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.

1.4. Article L153-42 du code de l'urbanisme

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

1.5. Article L153-43 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

1.6. Article L153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

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

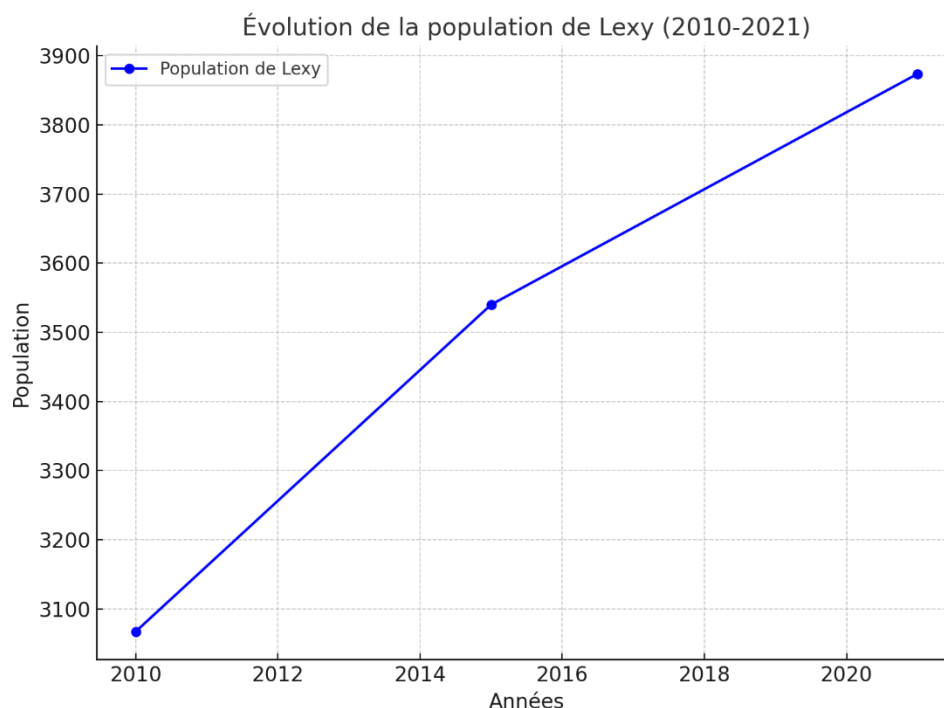
2.1.1. Contexte territorial et géographique

La commune de Lexy est située à l'extrême nord du département de Meurthe-et-Moselle, en région Grand Est. Elle se trouve dans l'arrondissement de Briey et le canton de Mont-Saint-Martin, à environ 4 km de la ville de Longwy et à une dizaine de kilomètres du Luxembourg. Lexy est limitrophe des communes de Longwy (Nord-Est), Réhon (Est), Cosnes-et-Romain (Nord), Cons-la-Grandville (Sud-Ouest), Cutry (Sud) et Villers-la-Chèvre (Ouest). Le ban communal couvre une superficie de 5,99 km², essentiellement sur un plateau bordant la vallée de la Chiers. L'altitude varie de 239 m (fond de vallée) à 380 m (plateau).

Située en zone frontalière (à 6 km de la frontière belge) et en périphérie immédiate de Longwy, Lexy bénéficie de la proximité de ce pôle urbain et de ses services. Elle est bien connectée aux axes de transport régionaux, notamment via la RD618 qui traverse le sud et l'est du territoire communal et rejoint l'autoroute RN52 vers la Belgique et le Luxembourg. Cette situation confère à Lexy une attractivité résidentielle marquée liée à son positionnement transfrontalier. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Longwy (GLA) depuis 2017, intercommunalité forte de 63 238 habitants en 2021.

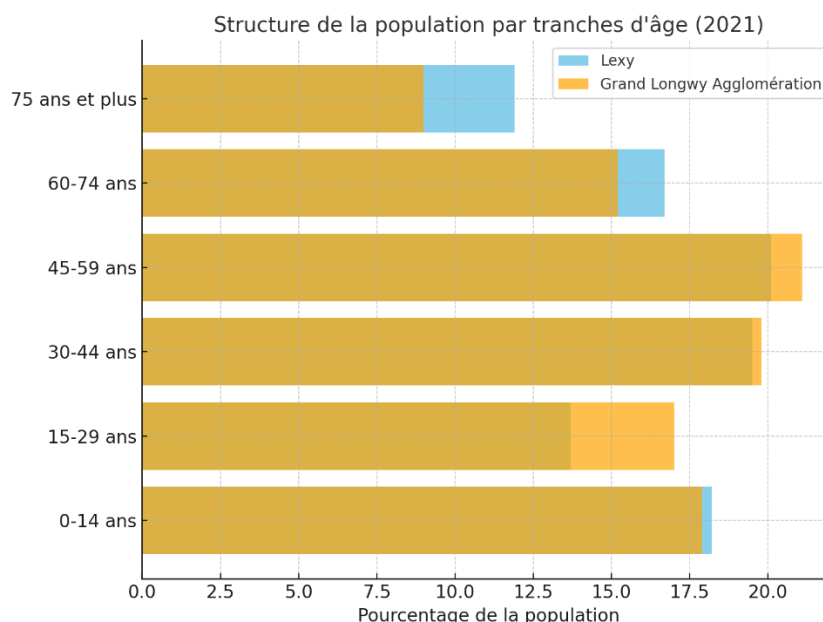
2.1.2. Population et démographie

Au dernier recensement de 2021, Lexy comptait 3 874 habitants (population municipale), soit environ 6 % de la population intercommunale. La population communale connaît une croissance soutenue depuis le début des années 2000. Après un creux démographique dans les années 1990 (2 962 hab. en 1990), Lexy a renoué avec la croissance : la population est passée de 3 067 habitants en 2010 à 3 540 en 2015, puis 3 874 en 2021. Cela représente une augmentation de +26 % entre 2010 et 2021, avec une accélération notable de +33,6 % sur la période 2008-2019. Ce dynamisme démographique est principalement dû à un solde migratoire positif, la commune attirant de nouveaux habitants grâce à sa position frontalière, tandis que le solde naturel demeure faible voire négatif. En 2019, la densité atteignait 637 hab/km², témoignant d'une urbanisation relativement dense pour une commune rurale de cette taille.



2.1.3. Évolution de la population de Lexy de 1968 à 2021

En termes de structure par âges, Lexy présente un profil équilibré et plutôt jeune. La part des enfants (0-14 ans) est de 18,2 % en 2021, légèrement au-dessus de la moyenne intercommunale (17,9 %). Les jeunes adultes (15-29 ans) sont en revanche proportionnellement moins nombreux (13,7 % contre 17,0 % sur Grand Longwy). Les classes d'âges intermédiaires (30-59 ans) sont bien représentées (environ 40 % de la population). La commune compte 11,9 % de personnes de 75 ans ou plus, soit une proportion un peu supérieure à la moyenne de l'agglomération (9 %), traduisant la présence d'un noyau de population âgée. Globalement, Lexy demeure attractive pour les familles actives, ce qui assure un certain renouvellement des générations et le maintien d'équipements scolaires sur la commune. Sans l'apport migratoire de jeunes ménages, le vieillissement naturel aurait été plus prononcé. La taille moyenne des ménages est en légère augmentation récente, s'établissant à 2,2 personnes par ménage en 2021 (contre 2,33 en 2008), traduisant un ralentissement du phénomène de diminution de la taille des foyers.



2.1.4. Emploi et activités économiques

En 2021, Lexy comptait 2 259 habitants actifs de 15 à 64 ans, en légère hausse (+2,5 %) par rapport à 2013, une progression plus marquée qu'au niveau de Grand Longwy (+0,6 %). La commune bénéficie du dynamisme de l'emploi transfrontalier : une part significative des Lexéens travaillent au Luxembourg ou en Belgique voisins. Le taux d'activité des 15-64 ans s'établit à 74 %, reflétant une population relativement insérée sur le marché du travail.

Le taux de chômage au sens du recensement est de 7,8 % en 2021 à Lexy, en nette baisse par rapport à 2015 (9,4 %) et inférieur à la moyenne intercommunale (12,7 % en 2021). Le chômage des jeunes reste présent (18 % des 15-24 ans actifs en 2021) mais a diminué ces dernières années. Cette relative bonne performance socio-économique de Lexy s'explique en partie par la proximité du marché de l'emploi luxembourgeois, qui offre des opportunités aux actifs locaux.

Sur le territoire de Lexy, on dénombre environ 1 231 emplois locaux (tous secteurs confondus, en 2021). Le tissu économique de la commune s'est restructuré vers le tertiaire. Les emplois dans le commerce, transports et services divers représentent plus de la moitié des emplois (57 % en 2021, contre 31 % en 2010). Inversement, les emplois industriels ont diminué (seulement 10 % des emplois locaux en 2021, contre 26 % en 2010) du fait du déclin de la sidérurgie et de la reconversion des sites industriels. Les secteurs de la construction (6 %) et de l'administration publique / enseignement / santé (26 %) complètent la répartition. Cette évolution illustre le passage d'une commune autrefois liée à la métallurgie vers une économie de services et de commerce de proximité. La zone d'activités communale, située au sud-est, a accueilli récemment de nouveaux projets (ateliers mécaniques, grande surface commerciale, artisans...), témoignant de l'attractivité économique du secteur.

Du point de vue des catégories socio-professionnelles des résidents, les employés forment le groupe le plus nombreux (un peu plus d'un tiers des actifs occupés), suivis par les professions intermédiaires et les ouvriers (environ 25 % chacun). Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les artisans/commerçants sont minoritaires dans la population active locale. Cette structure est restée stable cette dernière décennie. Elle reflète un profil socio-économique intermédiaire, marqué par la présence d'emplois qualifiés de niveau moyen et d'emplois peu qualifiés, en cohérence avec une commune périurbaine dont une partie des travailleurs sont

employés dans le secteur tertiaire ou industriel local, et d'autres occupent des emplois frontaliers mieux rémunérés.

2.1.5. Logement et cadre bâti

Le parc de logements de Lexy a connu une croissance soutenue pour accompagner l'essor démographique. En 2019, la commune compte 1 756 logements au total, soit 220 de plus qu'en 2013 (+14 %). Cette hausse, bien que significative, reste inférieure à celle de la population sur la même période (+32 %), traduisant une légère hausse de la taille des ménages et un ralentissement du desserrement résidentiel observé antérieurement. L'augmentation du nombre de logements est liée à la réalisation de plusieurs opérations immobilières récentes, notamment des lotissements en extension du tissu urbain à l'est et à l'ouest du village.

Sur l'ensemble des logements recensés, 94 % sont des résidences principales (1 646 unités en 2019). Les résidences secondaires sont quasi inexistantes (1 seul logement) et on dénombre 109 logements vacants, soit un taux de vacance modéré d'environ 6,2 %. Le parc immobilier de Lexy se caractérise par la prédominance de la maison individuelle : environ 75,6 % des logements sont des maisons, contre 24,3 % d'appartements. Néanmoins, la part de ces derniers est en lente progression (+2 points depuis 2008) avec la construction de petits collectifs, traduisant une diversification typologique récente.

Les logements de la commune sont majoritairement de grande taille : 58 % comportent 5 pièces ou plus, la taille moyenne étant de 4,7 pièces par logement (supérieure à la moyenne intercommunale de 4,2). Les petits logements (studios ou 2 pièces) restent très minoritaires. Cette dominance des grands pavillons conjuguée à la diminution du nombre de personnes par foyer entraîne une certaine sous-occupation : il est fréquent que des personnes seules ou des couples occupent des maisons de 4 à 6 pièces. Ce constat souligne un déficit de logements de petite taille adaptés aux personnes âgées ou aux jeunes ménages sans enfants, et pose la question de l'adéquation de l'offre à la demande locale.

L'ancienneté du bâti est un autre trait marquant : les deux-tiers des logements datent d'avant 1970. Seulement 11 % ont été construits après 2006, malgré les programmes récents de lotissement. Une partie importante du parc (constructions des années 1950-70, notamment les cités ouvrières d'époque sidérurgique) présente donc des performances énergétiques limitées. Notons également que la période récente a vu combler progressivement les "dents creuses" du tissu urbain par des constructions individuelles, témoignant d'une utilisation plus intensive du foncier disponible en ville.

En matière d'occupation, la grande majorité des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le parc locatif social est peu développé à Lexy, la commune offrant essentiellement un habitat pavillonnaire individuel. La stabilité résidentielle y est forte : plus de la moitié des ménages occupent le même logement depuis plus de 10 ans, et près de 30 % depuis plus de 30 ans. Ce fort ancrage traduit un attachement de la population à la commune, mais peut aussi freiner le renouvellement du parc (peu de rotation des logements).

Enfin, l'expansion résidentielle de Lexy au cours des dernières décennies s'est traduite par l'émergence de nouveaux quartiers en périphérie, tout en conservant un cœur de village ancien hérité de l'époque rurale puis industrielle. Les anciennes cités ouvrières construites dans les années 1950-60 (au sud de la commune, proches des anciennes usines) représentent encore une part notable du bâti, aux côtés des lotissements pavillonnaires des années 1970-2000 qui forment aujourd'hui la trame urbaine dominante.

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-auinaies 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 116 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 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 de droit commun.

3.2. L'objet de la modification du PLU

La présente modification de droit commune doit permettre :

- ☐ De créer un nouveau secteur au sein du secteur UX qui s'appellera UX1.
- ☐ D'encadrer réglementairement ce nouveau secteur UX1 au niveau du règlement écrit et en lui faisant bénéficier d'une Orientation d'Aménagement particulière.

Ainsi le projet de modification porte sur les points suivants :

- ☐ Point 1 : création au niveau du règlement graphique du secteur UX1.
- ☐ Point 2 : mise à jour du règlement écrit au niveau des articles suivants :
 - caractère de la zone ;
 - usages (article 1.2) ;
 - volumétrie (article 2.1) ;
 - qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère (article 2.2) ;
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 2.3).
- ☐ Point 3 : création d'une OAP concernant le nouveau secteur UX1.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Le règlement graphique, le règlement écrit et le document d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) doivent être modifiés.

4. POINT DE MODIFICATION – création d'un secteur UX1

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

Le PLU de la commune enregistre au niveau de la zone d'activités des Quémènes une réglementation graphique articulée autour du secteur UX et de son corolaire en matière de développement : le secteur 1AUX.

Ainsi, les entreprises situées au sein de ces secteurs disposent d'une réglementation adaptée entre possibilités de développement et nécessaires prescriptions paysagères et architecturales.

La société EUROVIA occupe une partie importante de la ZA et c'est également sa centrale d'enrobé qui comporte les impacts les plus marquants sur le paysage. A ce titre, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale en cas de projet de réhabilitation ou de développement du site, dans un marché européen de plus en plus concurrentiel aspirant à des avancées écologiques majeures. Pour cela, des exemples tels que des projets récents situés à Reigner-Esery (74) pour son intégration architecturale (habillage, bardage, couleur, revêtement de la cour...) ou en Sologne (insertion paysagère, ceinture verte, conservation de l'existant...) doivent pouvoir servir d'inspiration minimum dans l'encadrement réglementaire tout en considérant autant que possible les évolutions techniques nécessaires notamment en matière de hauteur de bâtiment.

Ainsi, il apparaît nécessaire de traiter de manière différente le site de la centrale d'enrobé des autres activités présentes au sein de la ZA. La création d'un secteur UX1 circonscrit à l'emprise de la centrale permettra de considérer à la fois les besoins en matière de développement et les nécessaires exigences en matière d'insertion (prescriptions comme recommandations).

Les points n°2 (règlement écrit) et n°3 (OAP) de la présente modification de droit commun s'attacheront à définir ces prescriptions et ces recommandations au-delà de ce point n°1 qui ne se contente que de créer le secteur en question (UX1) et les conséquences graphiques induites (périmètre OAP à mettre en avant sur le règlement graphique).

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

Au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. Ces modifications sont alors possibles sous réserve de ne pas être en contradiction avec l'article L153-31 du même code.

Ainsi :

- les orientations définies par le PADD ne doivent pas changer ;
- aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou aucune zone naturelle ou forestière ne doit être réduit ;
- aucune modification ne doit être entreprise de nature à réduire des protections ou à induire de graves risques de nuisance ;
- aucune zone à urbaniser de plus de 6 ou 9 ans (selon les cas) ne doit être ouverte à l'urbanisation ;
- et aucune OAP valant création d'une ZAC ne doit être entreprise.

Ici, le PADD est plutôt conforté (points 1.1 « maintenir et soutenir le tissu économique existant » et 1.2 « permettre un développement économique raisonné ») au même titre que les protections (qui s'en trouvent renforcées au niveau du règlement et de la nouvelle OAP) alors que la structure même du règlement graphique entre les 4 grands types de zone est conservée (zones U, AU, A et N). Par ailleurs, le PADD met en avant la ZA en question en insistant sur le fait de la conforter (axe 1 : soutenir les forces économiques locales et le développement des projets émergents - schéma page 13 du PADD) ce qui est manifestement le cas dans cette procédure.

4.2. Les conséquences sur le règlement graphique

Un secteur UX1 d'une superficie de 3,98 ha est créé au sein du secteur UX à l'emplacement même du site de la centrale d'enrobé. Ce secteur UX1 bénéficiera d'une OAP spécifique qui sera présentée au point n°3. Conséquence directe de l'instauration de cette OAP : un périmètre doit être représenté au niveau du nouveau règlement graphique.



Le secteur UX de la ZA des Quémènes avant modification



Le secteur UX1 au sein du secteur UX de la ZA des Quémènes après modification



Le périmètre OAP (tirets jaunes) lié à l'OAP présentée au point 3 après modification

5. POINT DE MODIFICATION – mise à jour du règlement écrit

5.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

5.1.1. Volonté principale.

En conséquence de la création du nouveau secteur UX1, il convient de créer des règles plus adaptées à ses spécificités. Pour rappel, le site concerné par le secteur UX1 accueille l'usine d'enrobé de l'entreprise EUROVIA. Il apparaît nécessaire au vu des légitimes craintes du passé en matière d'intégration paysagère et architecturale de créer une réglementation permettant d'allier l'acceptation sociale et l'intégration environnementale avec l'efficacité économique et l'évolution des procédés.

A ce titre, certaines règles sont adaptées voire renforcées en permettant de relier clairement ce site aux recommandations et aux prescriptions de l'orientation d'aménagement spécifique qui sera créée dans le point de modification n°3.

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

Au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. Ces modifications sont alors possibles sous réserve de ne pas être en contradiction avec l'article L153-31 du même code.

Ainsi :

- les orientations définies par le PADD ne doivent pas changer ;
- aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou aucune zone naturelle ou forestière ne doit être réduit ;
- aucune modification ne doit être entreprise de nature à réduire des protections ou à induire de graves risques de nuisance ;
- aucune zone à urbaniser de plus de 6 ou 9 ans (selon les cas) ne doit être ouverte à l'urbanisation ;
- et aucune OAP valant création d'une ZAC ne doit être entreprise.

Ici, ce ne sont que les conséquences induites par la création du secteur UX1. Elles s'inscrivent dans les mêmes logiques et les mêmes objectifs que le point de modification n°1.

5.2. Les conséquences sur le règlement écrit

5.2.1. Présentation des adaptations nécessaires

La création de ce nouveau secteur UX1 nécessite :

- la mise à jour du caractère de la zone pour présenter le nouveau secteur UX1 ;
- le complément de la liste des limitations de certains usages (article 1.2) pour relier les projets à l'OAP n°5 créée dans le point suivant ;
- l'adaptation des règles de volumétrie (article 2.1) afin d'anticiper les besoins en matière d'innovation ;

- le complément des règles en matière de qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère (article 2.2) pour mieux encadrer l'insertion des bâtiments (futurs projets comme projet de réhabilitation) ;
- le complément des règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 2.3) pour mieux encadrer l'insertion des bâtiments (futurs projets comme projet de réhabilitation).

Ces adaptations s'inscrivent dans l'articulation attendue du règlement écrit avec la nouvelle OAP (cf. point n°3 de la présente modification).

5.2.2. Les conséquences de ces adaptations « avant / après »

NB : les ajouts sont présentés en vert et aucune suppression n'est opérée.

ZONE UX

[...]

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est essentiellement réservée aux activités économiques, tertiaires et commerciales, mais pas aux industries lourdes. Cette zone UX comprend :

- Un secteur UXf dédié à l'activité funéraire,
- Un secteur UXm soumis au risque minier répertorié en annexe du PLU,
- Un secteur UXp sur lequel est recensé une présence de pollution,
- Un secteur UXs soumis à étude de sol.
- Un secteur UX1 en lien avec la centrale d'enrobage au sein de la ZA des Quémènes.

[...]

1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[...]

Sont admis sous conditions :

1.2.6. Les constructions à usage d'habitation, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient le complément indispensable à la surveillance, au gardiennage des établissements et équipements de la zone,
- qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des constructions d'activités et limitées à un logement par activités.

1.2.7. Les constructions destinées à l'activité industrielle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage éventuel de quartiers d'habitations.

1.2.8. En secteur UXf, les constructions strictement nécessaires à l'activité funéraire.

1.2.9. En secteur UX1, toutes les constructions non interdites dans le respect des prescriptions et des recommandations de l'orientation d'aménagement n°5 dédiée au secteur.

[...]

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

Hauteur des constructions :

Rappel : la hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement, au droit du polygone d'implantation de la construction.

2.1.5. La hauteur maximale hors tout de la construction ne devra pas excéder 10,00 mètres à l'exception du secteur UX1.

2.1.6. Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère.

2.1.7. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

2.1.8. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône, etc. ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

2.1.9. Au sein du secteur UX1, la hauteur maximale est encadrée par les prescriptions et les recommandations de l'orientation d'aménagement n°5 et ne pourra en aucun cas dépasser 40 mètres pour le bâtiment principal de production.

[...]

2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

2.2.6. Pour les nouvelles constructions, le recours aux énergies renouvelables est à privilégier.

2.2.7. Au sein du secteur UX1, la qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère est également encadrée de manière spécifique par l'orientation d'aménagement n°5.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

2.3.4. Toute aire de stationnement de véhicules légers devra être plantée au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

2.3.5. Au sein du secteur UX1, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est également encadré de manière spécifique par l'orientation d'aménagement n°5.

6. POINT DE MODIFICATION – création d'une nouvelle OAP pour le secteur UX1

6.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

6.1.1. Volonté principale.

Dans le prolongement du point de modification n°2 et ses nombreux liens avec l'OAP spécifique au secteur UX1, il convient de créer de toute pièce cette OAP qui portera le n°5.

L'objectif de cette OAP est de permettre en cas de réhabilitation ou de nouveau projet au niveau de la centrale d'enrobé d'obtenir une acceptation sociale large tout en conciliant autant que possible les besoins d'une telle activité dans un contexte concurrentiel fort. Ce contexte concurrentiel est d'autant plus prégnant que les processus de fabrication sont en constante évolution du fait des innovations notamment environnementales.

L'accent sera mis sur l'intégration environnementale au sens large avec des recommandations et surtout des prescriptions précises et engageantes en matière de traitements architecturaux (forme, volumétrie et silhouette d'un bâtiment ; matériaux et revêtements extérieurs ; couleurs et finitions visuelles) et de stratégies paysagères (intégration topographique et modelé du terrain ; végétation et écrans plantés ; prise en compte des points de vue et perspectives).

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

Au titre de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. Ces modifications sont alors possibles sous réserve de ne pas être en contradiction avec l'article L153-31 du même code.

Ainsi :

- les orientations définies par le PADD ne doivent pas changer ;
- aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou aucune zone naturelle ou forestière ne doit être réduit ;
- aucune modification ne doit être entreprise de nature à réduire des protections ou à induire de graves risques de nuisance ;
- aucune zone à urbaniser de plus de 6 ou 9 ans (selon les cas) ne doit être ouverte à l'urbanisation ;
- et aucune OAP valant création d'une ZAC ne doit être entreprise.

Ici, ce ne sont que les conséquences induites (création de l'OAP dédiée) par la création du secteur UX1. Elles s'inscrivent dans les mêmes logiques et les mêmes objectifs que le point de modification n°1.

6.2. Le document d'OAP actuel

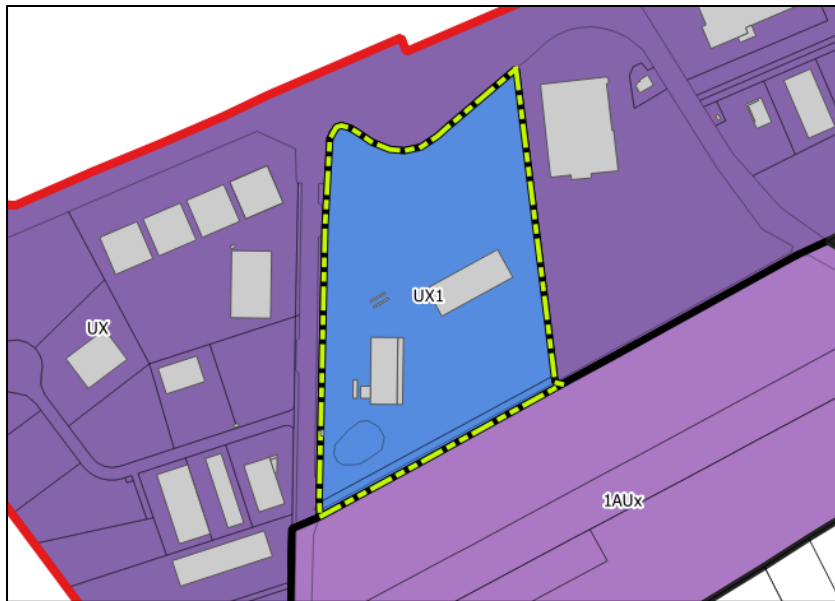
Aucune orientation d'aménagement et de programmation ne concerne le secteur UX1 dans le document opposable.

6.3. La nouvelle OAP proposée

Sur la forme, la nouvelle OAP n°5 proposée s'inscrit dans la présentation globale du document.

Sur le fond, la création de cette OAP s'inscrit dans le cadre réglementaire offert par le code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L151-6 et suivants.

- Page 2 du fascicule, la présentation est complétée pour introduire la nouvelle OAP n°5.
- A partir de la 11^e page du fascicule, l'OAP n°5 intitulée « centrale d'enrobage » est créée.



Rappel de la localisation du site d'une superficie de 3,98 ha

6.3.1. Introduction de l'OAP page 2 du fascicule

[...]

Les secteurs retenus sont les suivants :

[...]

A vocation économique :

- OAP n°4 : le secteur en extension de la ZI des Quémènes (1AUx) ;

La commune de LEXY a souhaité y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement (notamment en ce qui concerne l'accès, la desserte, la qualité urbaine et l'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

- OAP n°5 : le secteur lié à la centrale d'enrobé (UX1) ;

Ce secteur particulier nécessite un encadrement spécifique en matière de prescriptions et de recommandations aussi bien d'un point de vue architectural que paysager. Une approche environnementale globale sera également imposée de manière transversale.

6.3.2. Présentation de la nouvelle OAP n°5 à partir de la page 11 du fascicule

Contexte et objectifs du projet

La centrale d'enrobage EUROVIA est implantée en zone périurbaine sur la commune de LEXY. Le site se situe à plusieurs centaines de mètres des premières habitations. Néanmoins, les installations et les bâtiments restent partiellement visibles depuis certains points (phénomène de co-visibilité), ce qui soulève des enjeux d'intégration paysagère et d'acceptabilité sociale.

Il convient donc pour tout projet de développement ou de restructuration du site à venir d'imposer des aménagements permettant de réduire les impacts visuels tout en conservant une esthétique industrielle affirmée. L'objectif global est de favoriser l'acceptation locale en minimisant les nuisances et en valorisant le caractère moderne et soigné de l'installation.

La présente OAP permet de fixer des prescriptions et des recommandations fortes et structurées autour des axes suivants :

- traitements architecturaux du bâtiment industriel (formes, matériaux, couleurs),
- stratégies paysagères (modelé du terrain, végétation, gestion des points de vue).

Les recommandations et les prescriptions ne s'appliquent qu'en cas de projet de construction ou de réhabilitation sur le site.

Traitements architecturaux

Un traitement architectural adapté des bâtiments ou structures les plus visibles atténue fortement l'impact visuel. Il s'agit le cas échéant de concevoir une enveloppe et une volumétrie qui s'intègrent au mieux dans le contexte tout en restant cohérentes avec la fonction industrielle.

Forme, volumétrie et silhouette d'un bâtiment

- Fragmentation des volumes :

PRESCRIPTIONS

Plutôt qu'un bloc monolithique, il convient de casser la volumétrie en articulant différentes masses en adossant des volumes plus bas (bâtiments annexes, bureaux ou locaux techniques) à la base du bâtiment principal, afin de créer une transition de hauteur progressive. Cette décomposition volumétrique réduira la perception de la hauteur en étageant visuellement l'élément dans le paysage.

- Lignes directrices :

PRESCRIPTIONS

Introduire des lignes horizontales marquées (corniches, bandeaux, contrastes de matériaux) pour atténuer l'effet de verticalité et allonger visuellement le bâtiment, le rendant moins imposant.

Jouer sur la forme du couronnement (toiture ou traitement du sommet du bâtiment ou de la structure) pour qu'il se fonde dans le ciel plutôt que de se détacher nettement.

RECOMMANDATIONS

Eviter les accents strictement verticaux qui favorisent les perceptions de hauteur.

- Éléments rapportés et texture :

PRESCRIPTIONS

L'ajout de structures secondaires (escaliers extérieurs, passerelles, plateformes...) participera à l'esthétique industrielle tout en rythmant la façade. Ces éléments doivent toutefois être organisés de manière cohérente pour éviter un aspect désordonné.

RECOMMANDATIONS

Une façade texturée ou à relief (par exemple par un jeu de panneaux en saillie, de perforations ou d'ailettes) sera à privilégier afin de créer des jeux d'ombre et de lumière qui évitent l'effet "mur-rideau" lisse sur un grand plan vertical. Ce traitement de la peau du bâtiment aide à l'intégrer en écho avec le paysage environnant (lumière changeante, verticales des troncs d'arbres, etc.).

- Architecture contemporaine :

PRESCRIPTIONS

L'esthétique industrielle doit être valorisée comme partie prenante de l'identité visuelle du site, exprimant la fonction technique de l'usine de façon soignée (structures métalliques apparentes ordonnées, répétitions modulaires, etc.), sans sacrifier l'insertion paysagère.

RECOMMANDATIONS

Adopter un vocabulaire architectural contemporain adapté à un bâtiment industriel actuel, plutôt que de pasticher des styles traditionnels inadaptés à ce type d'ouvrage. Une conception moderne et épurée renforce l'image d'une installation technologiquement maîtrisée.

Matériaux et revêtements extérieurs

- Bardage intégral du bâtiment :

PRESCRIPTIONS

Recouvrir l'ensemble des structures par un bardage ou une enveloppe architecturale unifiante. Cela permet de dissimuler les équipements techniques bruts (silos, charpentes, convoyeurs) derrière une peau continue et esthétique. Par exemple, un bardage intégral en panneaux métalliques pourrait être mis en place autour de l'installation afin de limiter les nuisances visuelles et de poussière. Ce principe de « mise en coffrage » de l'usine améliorera grandement son apparence en offrant une façade propre, continue et maîtrisée.

- Choix des matériaux de façade :

PRESCRIPTIONS

Plusieurs options de matériaux de bardage s'offrent au maître d'ouvrage, chacun avec ses avantages paysagers.

Bardage bois : Des lames de bois brut non traité (non lasuré, non peint) peuvent recouvrir les façades pour un rendu naturel qui se patinera dans le temps. Le bois

grisaillera progressivement, s'harmonisant avec le paysage, et il crée en façade un jeu d'ombres naturel qui réduit l'aspect massif. Ce matériau, bien que moins typique 'industriel', peut être utilisé sur les parties basses ou les volumes secondaires pour une intégration douce au sol (soubassements, bureaux).

Bardage métallique : Le métal est un choix cohérent avec l'esthétique industrielle, tout en offrant de nombreuses déclinaisons de textures (profilés d'acier nervurés, tôles lisses, panneaux perforés, etc.). Un calepinage soigné (agencement régulier des panneaux) et des teintes sobres confèrent une qualité esthétique aux façades métalliques. De plus, le métal est durable et nécessite peu d'entretien, ce qui est adapté aux installations techniques.

Matériaux composites ou translucides : Des éléments de façade translucides peuvent alléger visuellement le volume en laissant passer la lumière le jour (effet semi-transparent) tout en illuminant doucement de l'intérieur la nuit. Cela peut réduire l'impact nocturne et donner une impression de légèreté à certaines parties du bâtiment. Le verre pourra être employé ponctuellement, mais en évitant de créer des reflets trop visibles.

- Traitement des équipements extérieurs :

PRESCRIPTIONS

Au-delà du bâtiment principal, les autres structures apparentes potentielles (silos à bitume, trémie à agrégats, cheminées d'évacuation, charpente de maintenance, etc.) doivent bénéficier d'un traitement cohérent. Ces éléments seront enfermés dans le volume bâti lorsque c'est possible. Si certains équipements doivent rester en extérieur, il convient de les habiller (par des parements métalliques cylindriques pour les silos, par exemple) ou au minimum de les peindre dans une teinte appropriée (voir section couleurs). L'uniformisation des textures et matériaux sur l'ensemble du site doit donner une image d'unité visuelle au projet, évitant le sentiment d'un assemblage disparate.

Couleurs et finitions visuelles

- Palette de couleurs sobres et contextuelles :

PRESCRIPTIONS

Le choix des couleurs est déterminant pour diminuer la visibilité de l'usine dans son environnement. Il conviendra d'opter pour une palette sobre, neutre ou naturelle, en évitant les tons vifs ou saturés qui attireraient le regard.

En l'absence d'élément de référence local, on privilégiera une teinte neutre et discrète. Une couleur neutre (gris-bleu ciel, gris souris, vert-gris, etc.) appliquée sur le(s) bâtiment(s) constitue un facteur important d'intégration visuelle, car elle diminue les contrastes avec le ciel et la végétation. Typiquement, le choix du gris moyen à clair pour les hauts volumes permet de diluer le profil de l'usine sous la lumière du jour, là où un objet foncé se détacherait fortement sur le ciel. De même, un ton vert-gris peut bien fonctionner en fonction de l'arrière-plan végétalisé.

- Bichromie et gradation :

RECOMMANDATIONS

Une stratégie efficace consiste à utiliser deux teintes complémentaires sur le bâtiment ; un ton plus sombre à la base (brun ou vert foncé) pour l'ancrer dans le sol et avec la végétation environnante, et un ton plus clair en partie haute (gris clair ou bleu gris) pour se rapprocher du ciel. Cette gradation de couleur accompagne la façon dont l'œil perçoit le paysage (terre plus sombre, ciel clair) et atténue la présence de la structure. Il faut cependant que la transition reste sobre et horizontale pour éviter d'attirer l'attention ; souvent une ligne de rupture de couleur au niveau d'un étage ou d'une passerelle peut convenir.

- Finitions mates et anti-reflets :

PRESCRIPTIONS

Quelle que soit la couleur utilisée, il est impératif d'utiliser des revêtements mats ou peu réfléchissants. Les peintures ou panneaux satinés ou mats éviteront les éblouissements et reflets du soleil. Une texture mate aide l'ensemble à se fondre en absorbant la lumière plutôt qu'en la renvoyant. De même, pour le bardage métallique on choisira des finitions antireflets ou des surfaces texturées qui cassent la lumière.

Stratégies d'aménagement paysager du site

En parallèle de l'architecture du bâtiment, l'aménagement paysager du site et de ses abords est crucial pour atténuer l'impact visuel de l'usine d'enrobé. Il s'agit d'exploiter la topographie, la végétation et la gestion des points de vue pour masquer ou adoucir les perspectives sur l'installation. Les prescriptions et recommandations suivantes couvrent le traitement du relief, la mise en place d'écrans végétaux, et la prise en compte des vues depuis l'extérieur.

Intégration topographique et modelé du terrain

- Implantation optimisée sur le terrain :

RECOMMANDATIONS

Ne pas implanter les bâtiments les plus hauts au point le plus haut du terrain. Une intégration « en creux » peut parfois réduire de plusieurs mètres la hauteur émergente visible depuis l'extérieur.

- Merlons et talus paysagers :

RECOMMANDATIONS

Créer des merlons de terre (buttes artificielles) autour du site est une mesure classique pour soustraire aux regards les activités industrielles. Ici, on peut élever un merlon périphérique ou ciblé du côté des habitations les plus proches ou des routes passantes. Pour que ces merlons s'intègrent bien, on veillera à leur donner un profil en pente douce vers l'extérieur, imitant des ondulations naturelles du terrain. Par exemple, le flanc du talus côté campagne ou route serait adouci et étalé, plutôt que raide, afin d'éviter un mur visuel artificiel. Le sommet du merlon pourra être irrégulier ou modulé en hauteur pour paraître plus naturel. Une fois végétalisés (voir plus loin), ces talus offriront un écran visuel permanent.

Dans tous les cas, l'éventuel merlon ne devra pas dénaturer le site et engendrer des impacts environnementaux sur d'éventuelles espèces.

- Encaissement des installations :

RECOMMANDATIONS

Lorsque c'est possible techniquement, envisager d'enterrer partiellement certaines structures. Par exemple, créer une cuvette pour la cour de l'usine, ou enterrer les trémies et bacs de stockage jusqu'à mi-hauteur, de sorte que seules les portions supérieures dépassent du niveau du sol naturel. De même, les bassins ou aires de stockage de granulats peuvent être en contrebas. Cette stratégie réduit l'élévation apparente de l'équipement. Combinée avec des merlons en périphérie, elle permet de réellement cacher les zones de travail en dehors des parties les plus hautes (cheminée, filtre, etc.).

- Gestion des déblais et des remblais :

PRESCRIPTIONS

Les travaux de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments doivent être mis à profit pour le paysage. Les déblais issus du nivellement du sol serviront le cas échéant à ériger les merlons de protections visuelles, optimisant ainsi les ressources sur place. On évite ainsi d'importer du matériau extérieur et on confère au site un relief adapté aux besoins de masquage. Le résultat recherché est une topographie remodelée qui s'insère en douceur dans le profil du terrain local (rappel de légères buttes, accompagnement des pentes naturelles) au lieu d'apparaître comme un élément artificiel.

Végétation et écrans plantés

- Conservation de la végétation existante :

PRESCRIPTIONS

Il est essentiel de préserver au maximum les arbres, haies et bosquets déjà présents autour du site. La végétation existante offre des masques naturels très efficaces lorsqu'elle est alignée dans les axes de vue critiques. S'appuyer sur ces éléments du paysage initial (arbres matures, haies champêtres) est une solution d'intérêt car ils s'insèrent d'emblée dans le panorama.

- Plantations de haies et bosquets :

PRESCRIPTIONS

En complément, il convient de planter des écrans végétaux autour du site, de préférence composés d'essences locales variées. Des haies doubles ou triples rangées d'arbustes et d'arbres de différentes hauteurs peuvent être aménagées en limite de propriété pour former un rideau végétal occultant (association de feuillus champêtres et de persistants ponctuels). Une haie mixte à essences locales, en plus de jouer un rôle paysager, s'intégrera bien au paysage. Elle créera un filtre visuel toute l'année si on y inclut des persistants (espèces à feuillage hivernal), ce qui est important puisque les nuisances visuelles doivent être atténuées en hiver également.

Outre l'aspect visuel, ces aménagements végétaux offriront un bénéfice écologique et d'agrément. Une haie champêtre diversifiée améliorera également la biodiversité locale (oiseaux, insectes).

- Boisements ciblés :

RECOMMANDATIONS

Sur les zones plus larges, on peut procéder à de véritables boisements (plantation de groupes d'arbres) à des endroits stratégiques. Planter un bosquet sur un merlon renforcera énormément son pouvoir occultant. De même, si une partie du site en contrebas est visible depuis un point en hauteur, planter des arbres de haute tige directement sur ce point bas créera une canopée végétale venant se superposer partiellement à la vue des bâtiments. Les essences seront évidemment adaptées au sol et au climat, et un plan d'ensemble cohérent des plantations pour ne pas disperser les efforts devra être démontré. L'implantation végétale doit être pensée en même temps que le bâtiment afin d'évoluer harmonieusement.

- Entretien et évolution :

RECOMMANDATIONS

Il convient de prévoir un plan d'entretien des écrans végétaux (arrosage initial, paillage, remplacements si plants morts) pour assurer leur efficacité sur le long terme. À moyen terme (5-10 ans), les plantations atteindront une taille significative renforçant le maillage paysager.

Prise en compte des points de vue et perspectives

- Étude des covisibilités :

PRESCRIPTIONS

Avant l'implantation nouvelle ou la réhabilitation, une étude de paysage identifiant les principaux points de vue depuis lesquels le bâtiment serait visible (routes, habitations, lieux publics, belvédères...) sera nécessaire. L'objectif est de prévoir des mesures adaptées point de vue par point de vue. Il n'est généralement pas possible d'éliminer complètement toute co-visibilité, mais on doit veiller à ce que le bâtiment soit le plus intégré possible depuis les endroits sensibles.

- Angles de vue spécifiques :

RECOMMANDATIONS

Pour chaque axe visuel identifié, on pourra mettre en place des aménagements ciblés. Par exemple, depuis la route principale (vue frontale sur le site), on peut implanter un écran mixte comme un merlon modéré planté d'une double rangée d'arbres qui vient cacher le socle du bâtiment (camions, activités au sol) et ne laisser voir que le haut des installations, peint dans un ton neutre. Ainsi, la partie la plus visible sera la moins gênante visuellement. Inversement, depuis espace proche dominant le site, un merlon n'aidera pas ; il faudra miser sur la couleur et l'aspect ordonné de l'installation, et éventuellement sur la plantation de grands arbres autour pour fragmenter la vue (les cimes des arbres se mêlant aux structures). On peut également choisir de dévoiler le bâtiment depuis certains axes

où le voir n'est pas rédhibitoire, tout en le masquant le plus possible depuis d'autres axes jugés plus sensibles.

- Mise en scène paysagère :

RECOMMANDATIONS

Dans quelques cas, la conception paysagère peut même mettre en scène le bâtiment de manière à en adoucir la perception. Par exemple, créer en avant-plan un espace vert soigné (prairie fleurie, plan d'eau de rétention paysager, alignement d'arbres) qui attire le regard et relègue l'usine en arrière-plan. Ce principe est utilisé dans certains parcs d'activité où un plan d'eau ou une œuvre d'art masque partiellement des bâtiments industriels.

- Éclairage et vues nocturnes :

PRESCRIPTIONS

Bien que l'impact paysager se considère surtout de jour, il ne faut pas négliger la dimension nocturne. Un site industriel éclairé excessivement peut devenir un point d'appel visuel la nuit (halo de lumière, points lumineux en hauteur). Pour éviter cela, un plan d'éclairage mesuré et dirigé (lumières orientées vers le sol, dispositifs anti-intrusion discrets) sera adopté. Il sera nécessaire de proscrire les luminaires trop puissants en hauteur. Si l'usine fonctionne de nuit, envisager des écrans lumineux (plantations, merlons...) pour bloquer la vue directe des sources lumineuses depuis les habitations. Une installation bien intégrée doit aussi s'effacer dans le paysage nocturne, hormis peut-être un balisage minimum sur les éléments les plus hauts.