

CONSEIL METROPOLITAIN

Mardi 28 septembre 2021

Point n° 9 : Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Scy-Chazelles : avis sur le projet de modification n° 1 du règlement.

Par délibération du 17 février 2020, le Conseil métropolitain a décidé d'engager une procédure de modification du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui s'applique dans le SPR de Scy-Chazelles, jusqu'à l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Cette procédure a été engagée en application de l'article 112, paragraphe III, de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP, prévoyant que le règlement d'une ZPPAUP peut être modifié « lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces ».

Le projet de modification n° 1 de la ZPPAUP de Scy-Chazelles annexé à la présente délibération, ne concerne que le règlement écrit et répond principalement à deux objectifs : un objectif de simplification de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et un objectif d'harmonisation des documents de planification (SPR et PLU).

Ainsi, les modifications du règlement de la ZPPAUP auront pour effet une meilleure lisibilité du SPR de Scy-Chazelles, une sécurisation juridique par la suppression de plusieurs erreurs matérielles et, par les ajouts, une meilleure fiabilité globale du document en faveur de la protection du patrimoine.

La Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables (CLSPR) s'est réunie à trois reprises dans le cadre de cette procédure de modification : la CLSPR a d'abord validé le principe d'engager une procédure de modification du règlement de la ZPPAUP de Scy-Chazelles (réunion du 4 février 2020) ; elle a ensuite approuvé les propositions d'évolution du règlement (réunion du 9 juin 2021) ; enfin, elle a rendu un avis favorable, lors de la réunion du 8 septembre 2021, sur le projet de modification n° 1 du règlement de la ZPPAUP de Scy-Chazelles qui est désormais soumis à l'avis du Conseil métropolitain.

« Après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région » (article 112-III de la loi LCAP précitée), le projet de modification n° 1 du SPR de Scy-Chazelles pourra être approuvé par Metz Métropole en tant qu'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Commissions consultées : Commission Urbanisme, Bureau.

Il est donc proposé au Conseil métropolitain l'adoption de la motion suivante :

MOTION

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier son article L.5217-2,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU la délibération du Conseil de communauté du 18 décembre 2017 « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale : exercice de la compétence et achèvement des procédures communales par Metz Métropole au 1^{er} janvier 2018 »,
VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.631-1 à L.631-5,
VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP, et notamment son article 112 paragraphe III,
VU le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
VU l'avis rendu par la Commission locale des sites patrimoniaux remarquables, le 4 février 2020, validant le principe d'engager une procédure de modification du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Scy-Chazelles,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 17 février 2020 prescrivant la procédure de modification du règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans le site patrimonial remarquable de Scy-Chazelles,
VU les avis favorables de la Commission locale des sites patrimoniaux remarquables en date des 9 juin et 8 septembre 2021,

DECIDE de donner un avis favorable au projet de modification n° 1 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager s'appliquant dans le site patrimonial remarquable de Scy-Chazelles, tel qu'annexé à la présente délibération,
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette procédure.



METZ METROPOLE

Commune de SCY-CHAZELLES

PROJET de modification n°1 du règlement de la
ZPPAUP s'appliquant dans le SPR

Engagement de l'étude de ZPPAUP : novembre 1997

Etude du projet de ZPPAUP : de novembre 1997 à
octobre 2004

Arrêté portant création de la ZPPAUP : 18/06/2007

Procédure de modification engagée par
délibération du Conseil métropolitain de Metz
Métropole en date du 17/02/2020 après un avis
favorable de la Commission locale des sites
patrimoniaux remarquables lors de sa réunion du
04/02/2020

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

PROJET de modification n° 1 du
règlement de la Zone de Protection
du Patrimoine Architectural, Urbain
et Paysager (ZPPAUP)

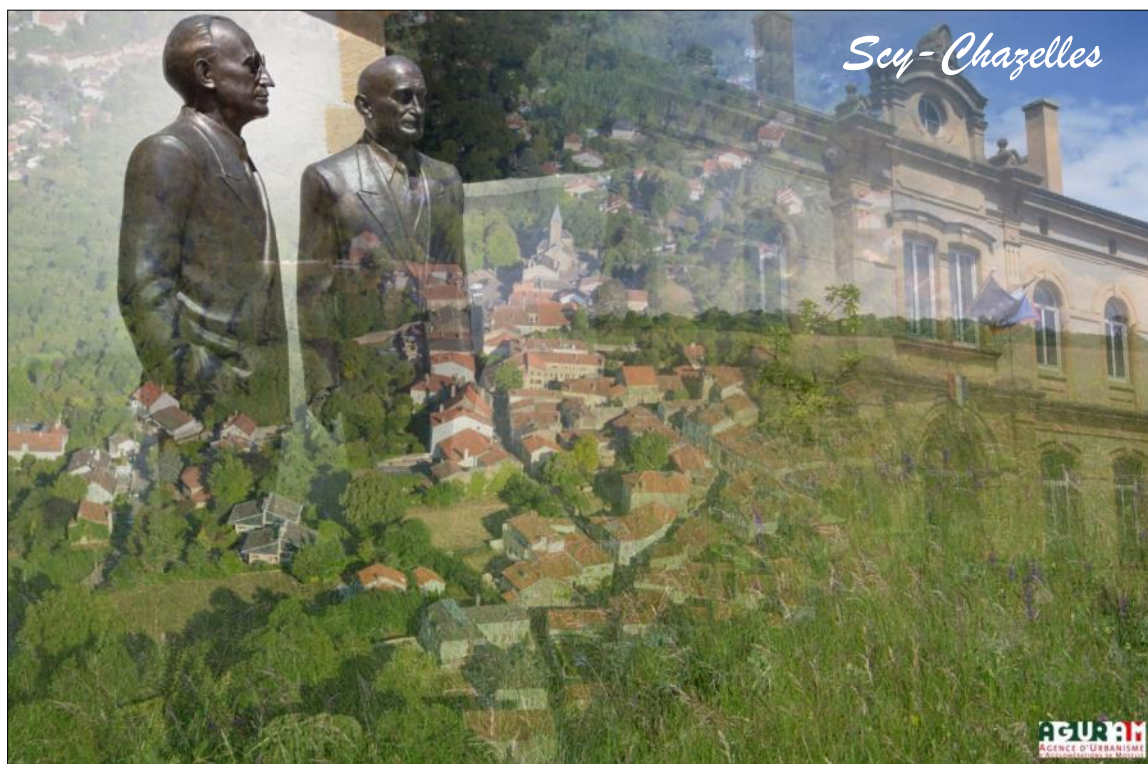


Table des matières

1.1	Présentation de la commune.....	3
1.2	Historique de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) devenue site patrimonial remarquable (SPR).....	6
1.3	Le contexte règlementaire.....	6
1.4	L'objet et les motifs qui ont conduit à envisager la modification n° 1	7
1.5	Les étapes de la procédure	7
2	Contenu de la modification n° 1 du SPR / Présentation des points d'évolution du règlement écrit de la ZPPAUP	8
2.1	Dans la zone des Coteaux	10
2.2	Dans les zones de Scy et Chazelles	17
2.3	Dans la zone du fond de vallée de la Moselle.....	22

1. Introduction

1.1 Présentation de la commune

Située au Sud-ouest de l'agglomération Messine, **Scy-Chazelles est une commune urbaine d'une superficie de 4,45 km² (445 hectares), comptant 2 675 habitants (INSEE 2018) et appartenant au territoire de Metz Métropole.** Elle est distante de seulement 8 kilomètres du centre-ville de Metz pour un temps de parcours d'environ 15 minutes en voiture , et environ 20 à 25 minutes en transports en commun. La commune est bordée par la **Moselle et son canal** au sud. Elle s'étend principalement le long des côtes de Moselle, comprenant le mont Saint-Quentin. A moins de 5 kilomètres du ban communal se trouvent **deux échangeurs de l'A31**. Scy-Chazelles est traversée par plusieurs axes de communications : la Voie de la Liberté au sud (RD 603 reliant Longeville-lès-Metz à Moulins-lès-Metz) et la route de Lessy/Longeville (RD 103G) qui rejoint Lessy à Longeville-lès-Metz. Elle est traversée au sud par la voie ferrée de la principale ligne régionale de Nancy à Luxembourg.

Scy-Chazelles dispose **d'un relief assez marqué** et propose de **nombreux cônes de vues qualitatifs**. La commune témoigne **d'un patrimoine architectural, naturel et paysager riche et varié** que la municipalité a souhaité protéger et valoriser en se dotant notamment d'une **ZPPAUP devenue aujourd'hui site patrimonial remarquable**. Elle compte également **deux monuments historiques** sur son territoire :

- l'église Saint-Quentin à Chazelles, classée en totalité (liste de 1862) et ses abords,
- l'église Saint-Remi de Scy, inscrite en totalité par arrêté le 26 juin 1997 et ses abords.



Église fortifiée Saint-Quentin



Église Saint-Remi

De plus, la prise en compte du **patrimoine naturel et paysager** et au-delà, du développement durable par la municipalité se concrétise par la gestion **d'autres zones de protection réglementaires que le SPR** :

- **un site naturel classé, depuis le 29 juin 1994 : le Mont Saint-Quentin et ses abords** (d'une superficie de 699 hectares, dont une grande partie est classée site Natura 2000),
- **un site Natura 2000** : « Les pelouses du pays messin », site d'intérêt métropolitain intégré au réseau Natura 2000, dont l'objectif vise à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne en maintenant dans un état de conservation favorable les habitats naturels et les habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage,

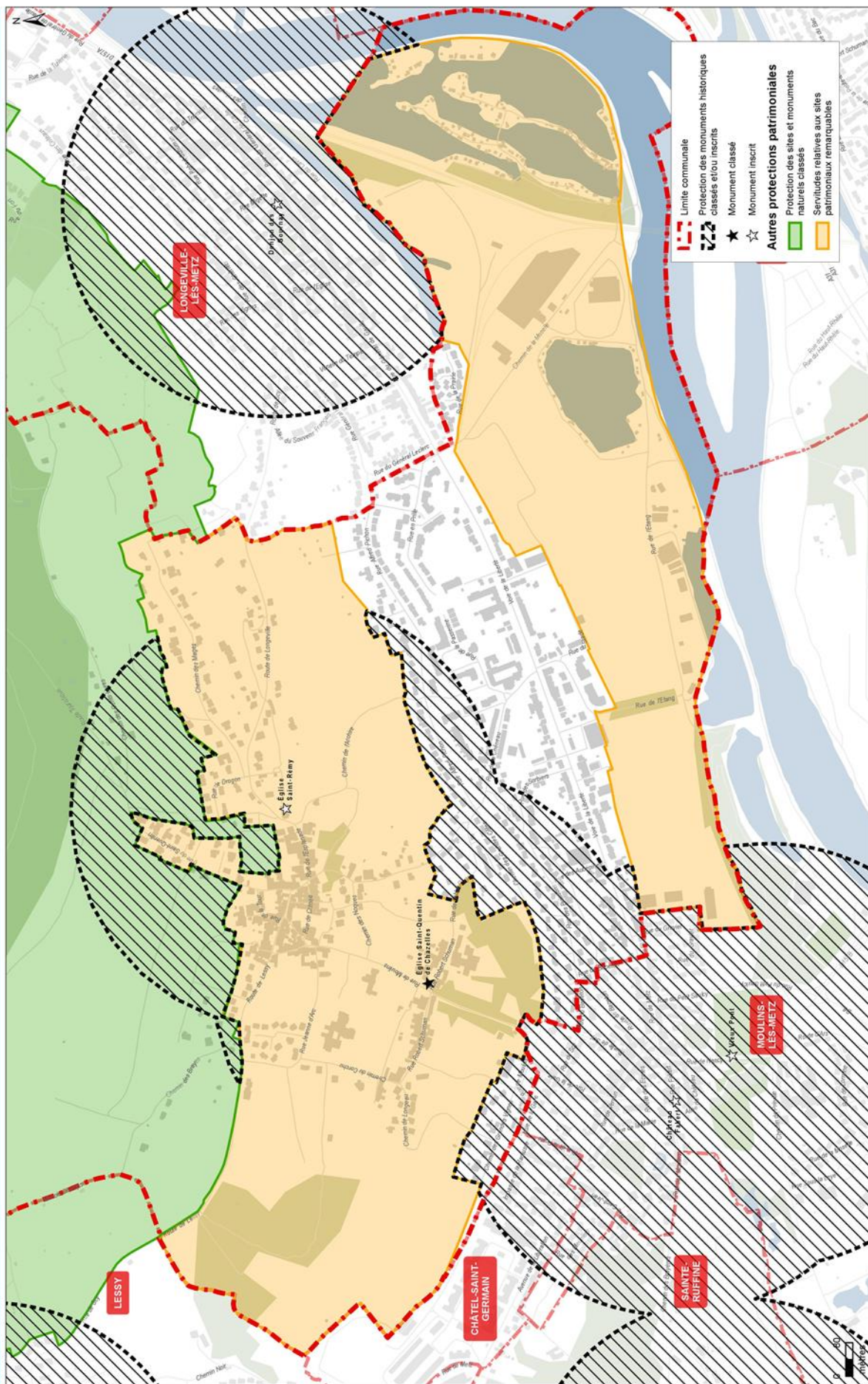
- **des Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)** : zones abritant des espèces remarquables : « Les pelouses et boisements de Lessy et environs », « Les ouvrages militaires du Saint-Quentin », etc.
- **un Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN)** : outil de protection et de valorisation à long terme des espaces naturels et agricoles ; le périmètre de 96 hectares s'étend sur les bans communaux de Lessy et Scy-Chazelles,
- **une trame verte et bleue** : outil alliant préservation de la biodiversité et aménagement du territoire, elle contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

Scy-Chazelles partage ses limites communales avec sept communes appartenant au territoire de Metz Métropole : Châtel-Saint-Germain, Lessy, Plappeville, le Ban-Saint-Martin, Longeville-lès-Metz, Monigny-lès-Metz et Moulins-lès-Metz.

La commune est membre de Metz Métropole, compétente en matière de "Plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale" depuis le 1^{er} janvier 2018. Metz Métropole compte 44 communes et près de 230 000 habitants sur un territoire de 305 km².

Le PLU de Scy-Chazelles a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil métropolitain de Metz Métropole **le 25 février 2019**. Enfin, le territoire communal est concerné par **le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine (SCoTAM)** dont la révision générale a été approuvée **le 1^{er} juin 2021**.

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SCY-CHAZELLES



1.2 Historique de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) devenue site patrimonial remarquable (SPR)

Scy-Chazelles a décidé de se doter d'une ZPPAUP par arrêté municipal du 18 juin 2007 après un travail d'études ayant débuté en novembre 1997. Celle-ci constitue une servitude d'utilité publique annexée au Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune qui a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil métropolitain de Metz Métropole le 25 février 2019.

Multisites et d'une superficie de 87 hectares, la ZPPAUP de Scy-Chazelles a été mise en œuvre pour répondre à des enjeux de conservation de tissus urbains de village et des enjeux paysagers, en articulation avec le Mont Saint-Quentin et ses abords qui ont obtenu le statut de site classé par arrêté du 29 juin 1994.

En application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite loi LCAP, la ZPPAUP de Scy-Chazelles a été transformée en site patrimonial remarquable (SPR).

Il est rappelé qu'un SPR a pour objectif de protéger les villes, villages ou quartiers *« dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »*

Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de valorisation, de l'architecture et du patrimoine (PVAP), outil de gestion qui apparaît le plus approprié pour répondre aux enjeux patrimoniaux du territoire, le règlement de la ZPPAUP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR de Scy-Chazelles.

1.3 Le contexte réglementaire

La ZPPAUP de Scy-Chazelles a pris le nom de SPR en application de la loi précitée, dite loi LCAP.

Cette loi, prévoyant des mesures transitoires, stipule à l'article 112, paragraphe III, que :

*« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. **Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être modifié** lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région. »*

L'autorité compétente en matière de PLU étant Metz Métropole depuis le 1^{er} janvier 2018, celle-ci conduit la modification du règlement du SPR de Scy-Chazelles.

Le SPR de Scy-Chazelles étant communal et ne concernant que le territoire de la commune de Scy-Chazelles, celle-ci est associée à la procédure de modification.

1.4 L'objet et les motifs qui ont conduit à envisager la modification n° 1

La modification n° 1 de la ZPPAUP de Scy-Chazelles, engagée en application de l'article 112-III de la loi LCAP, ne concerne que le règlement écrit. Elle répond principalement à deux objectifs : un objectif de simplification de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et un objectif d'uniformisation des documents de planification (SPR et PLU).

Après 14 années d'application du règlement de la ZPPAUP, la mise en œuvre a révélé des erreurs matérielles et des incohérences qui justifient les évolutions envisagées.

Ces évolutions respectent les enjeux particuliers du règlement de la ZPPAUP s'appliquant dans le SPR de Scy-Chazelles. Ceux-ci portent sur plusieurs éléments caractéristiques du patrimoine de la commune : réseau viaire caractéristique, bâtiments et jardins remarquables, zone de coteaux formant un écrin paysager autour des centres bourgs, des vues remarquables sur le fond de la vallée et sur la Moselle.

De plus, les évolutions du règlement visent seulement à compléter et adapter à la marge les règles, à permettre leur application dans des conditions normales et à clarifier quelques points erronés, améliorant ainsi la bonne perception du SPR par tous.

Ainsi, il apparaît que les modifications du règlement de la ZPPAUP sont des points particuliers ayant chacun une faible importance, et une fois réunis, ayant globalement un faible impact sur le SPR, ne modifiant pas l'économie générale du document. Ceci répond à la condition fixée par l'article 112-III de la loi LCAP qui permet la modification de la ZPPAUP « *lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces* ».

En définitive, les modifications du règlement écrit de la ZPPAUP auront pour effet une meilleure lisibilité du SPR, une sécurisation juridique par la suppression des erreurs matérielles et par les ajouts, une meilleure fiabilité globale du document en faveur de la protection du patrimoine.

1.5 Les étapes de la procédure

Les étapes de la présente procédure de modification n° 1 sont les suivantes :

1. Réunion de la Commission locale des sites patrimoniaux remarquables pour le lancement de la procédure de modification du règlement de la ZPPAUP : **avis favorable rendu lors de la réunion du 04/02/2020.**
2. Prescription de la procédure de modification du règlement de la ZPPAUP par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de « Plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou carte communale » : **délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole en date du 17/02/2020.**
3. Réunion de la Commission locale des sites patrimoniaux remarquables pour examiner les points d'évolution du règlement de la ZPPAUP : **avis favorable rendu lors de la réunion du 09/06/2021.**

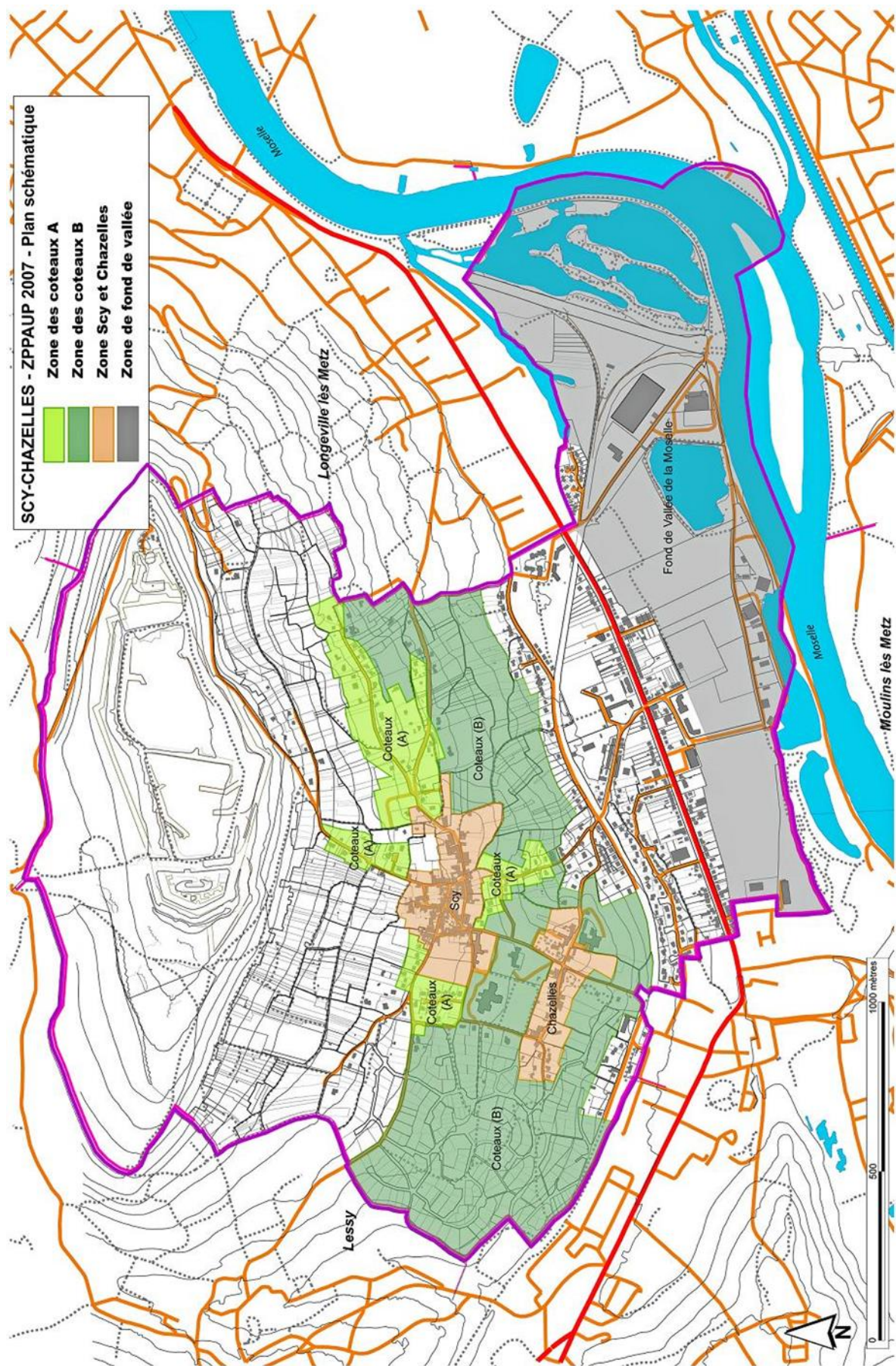
ETAPES A VENIR / CALENDRIER PREVISIONNEL

4. Réunion de la Commission locale des sites patrimoniaux remarquables pour rendre un avis sur le projet de modification n° 1 du règlement de la ZPPAUP : *avis rendu lors de la réunion du 08/09/2021.*
5. Avis du Conseil métropolitain de Metz Métropole sur le projet de modification n° 1 du règlement de la ZPPAUP et lancement d'une enquête publique « réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement » : *délibération du Conseil métropolitain lors de sa séance du 27/09/2021.*
6. Affichage de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête publique en mairie de Scy-Chazelles et au siège de Metz Métropole. L'avis précise l'objet de la modification, le lieu et les heures de consultation du dossier.
7. Enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du règlement de la ZPPAUP, en mairie de Scy-Chazelles et à Metz Métropole : *octobre / novembre 2021.*
8. Le commissaire enquêteur dispose de 8 jours pour transmettre son procès-verbal de synthèse. Ensuite, Metz Métropole dispose de 15 jours pour répondre aux questions du commissaire enquêteur formulées dans le procès-verbal de synthèse ainsi qu'aux observations du public. Le commissaire enquêteur dispose de 8 jours pour remettre son rapport et ses conclusions à Metz Métropole.
9. Approbation de la modification n° 1 du règlement de la ZPPAUP par délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole après présentation des conclusions de l'enquête publique, de la consultation de l'architecte des bâtiments de France et l'accord du préfet de Région : *délibération du Conseil métropolitain lors de sa séance du 13/12/2021 (date prévisionnelle).*
10. Affichage en mairie de Scy-Chazelles et à Metz Métropole pendant un mois, de la délibération approuvant la modification et publication d'un avis mentionnant son approbation dans la rubrique d'annonces légales d'un journal local.

2 Contenu de la modification n° 1 du SPR / Présentation des points d'évolution du règlement écrit de la ZPPAUP

Le projet de modification n° 1 du SPR concerne au total 15 points du règlement de la ZPPAUP. Dans un souci de clarté, les 15 points sont présentés plus loin en tenant compte de la zone concernée par les évolutions proposées :

- la zone des Coteaux (6 points),
- les zones de Scy et Chazelles (6 points),
- la zone du fond de vallée de la Moselle (3 points).



Edition 28 mai 2008

2.1 Dans la zone des Coteaux

1. « Modifier la constructibilité des terrains dans un objectif de densification de la zone »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.1 : « Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1 800 m² »

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de réduire la superficie à 900 m².

Justification et/ou impact prévisionnel : La « densification » sera vraiment très limitée en réduisant la superficie à 900 m². En effet, les droits à construire ne seront ouverts que pour trois terrains seulement sur l'ensemble de la zone des Coteaux (en jaune sur le plan ci-dessous). Les autres parcelles sont situées en zone rouge mouvement de terrain et sont donc réputées inconstructibles.

Nouvelle règle : Article 2.1.1 Caractéristique des terrains : « Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 900 m². »



Situation des trois derniers terrains à bâtir



2. « Modifier l'implantation par rapport au domaine public, dans un objectif de modification de bande de constructibilité »

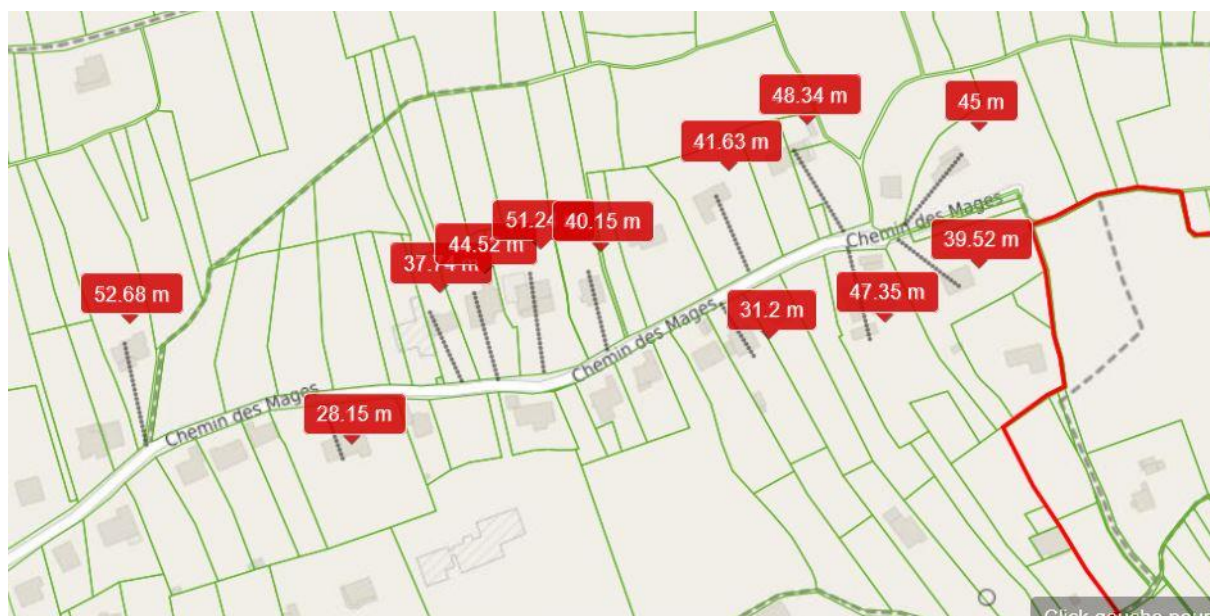
Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.2 : « Toute construction nouvelle doit être implantée à la ligne du bâti de l'une ou l'autre des constructions voisines existantes, sans excéder 25 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public »

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de supprimer la bande de constructibilité de 25 mètres.

Justification et/ou impact prévisionnel : La règle actuelle est trop restrictive pour la configuration « en long » des parcelles présentes dans la zone des Coteaux. Les parcelles dans ce secteur ont en effet une configuration en bande (plus de 100 mètres de profondeur à certains endroits, comme les parcelles, chemin des Mages). De plus, de nombreuses maisons, construites à la ligne du bâti, sont déjà implantées au-delà de 25 mètres. La règle n'apparaît donc plus adaptée au bâti présent. Cette évolution du règlement aura peu d'impact sur le bâti puisque les futures constructions ne pourront pas être implantées au-delà des constructions voisines existantes.

Nouvelle règle : Article 2.1.2 Implantation par rapport au domaine public : « Dans la sous-zone « A » :

Sauf indications contraires inscrites sur le plan de la ZPPAUP, toute construction nouvelle doit être implantée à la ligne du bâti de l'une ou l'autre des constructions voisines existantes. »



Implantation du bâti existant par rapport au domaine public – Zone des Coteaux (Chemin des Mages)



Vue aérienne de l'implantation du bâti existant par rapport au domaine public – Zone des Coteaux (Chemin des Mages)

3. « Modifier l'implantation par rapport aux limites séparatives, dans un objectif de simplification de la règle de calcul »

Etat du règlement en vigueur : *Article 2.1.3 : « A moins de s'implanter sur une limite parcellaire latérale, toute construction qui est réalisée en retrait d'une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres »*

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de supprimer la règle du H/2 afin d'utiliser une seule règle de calcul, celle du PLU (implantation sur la limite séparative ou à 3 mètres au minimum) et de conserver l'implantation obligatoire en limite séparative des annexes isolées.

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette évolution est proposée afin de simplifier la règle de calcul concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives. Elle s'inscrit dans un objectif de simplification et d'harmonisation des documents de planification (PLU et SPR).

Nouvelle règle : Article 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives : « A moins de s'implanter sur une limite parcellaire latérale, toute construction qui est réalisée en retrait d'une limite séparative doit respecter une distance minimale de 3 mètres. »

4. « Modifier l'emprise au sol dans un objectif de permettre de plus grandes extensions »

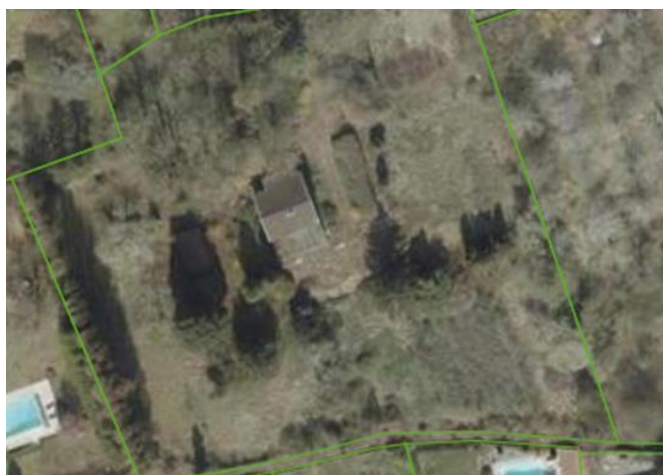
Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.5 : « L'emprise au sol des annexes isolées ne doit pas excéder 9 m² de SHON. Pour les constructions existantes, une seule extension est autorisée dans la mesure où elle n'excède pas une superficie maximale de 50 m² de SHON ».

Proposition d'évolution du règlement : Il s'agit ici d'adapter la règle aux besoins des administrés et à la taille de leur terrain : permettre une emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de 40% / La construction des bâtiments destinées au stationnement des véhicules : 50 m² / Les constructions annexes : 20 m² d'emprise.

Justification et/ou impact prévisionnel : Certaines parcelles présentes dans la zone des Coteaux sont très grandes (jusqu'à 4 000 m²). A contrario, certaines maisons, datant des années 50 à 70, sont parfois de tailles restreintes et agencées de manière « rétro » (petite pièce, cuisine séparée). Il convient donc de permettre aux propriétaires d'agrandir leur maison de plus de 25 m² par niveaux et plus d'une fois, dans la limite de 40 % au maximum d'emprise au sol.

Nouvelle règle : Article 2.1.5 Emprise au sol : « A l'exception des constructions destinées au stationnement des véhicules dans la limite de 50 m², l'emprise au sol totale des constructions annexes à la construction principale est limitée à 20 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. »



Parcelle chemin des Mages (8 591 m²)



Parcelle chemin des Mages (2 783 m²)



Parcelle chemin des Noques (5 904 m²)



Parcelle rue de la Cheneau (9 551 m²)

5. « Modifier la méthode de calcul de la hauteur des constructions afin de tenir compte de la topographie marquée du site »

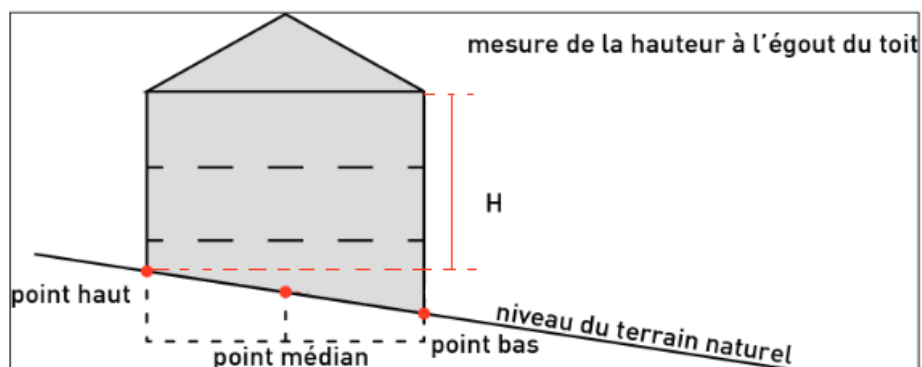
Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.6 : « Lorsque le terrain naturel est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles »

Proposition d'évolution du règlement : Il s'agit là, non pas de modifier la hauteur des constructions, mais uniquement la méthode de calcul en se référant au point du terrain naturel le plus élevé de la construction.

Justification et/ou impact prévisionnel : La méthode de calcul proposée est beaucoup plus simple et adaptée à la typologie en pente des terrains présents dans la zone des Coteaux. Cette évolution de la règle répond donc à un objectif de simplification.

Nouvelle règle : Article 2.1.6 Hauteur des constructions : « Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur maximale fait référence à la hauteur comptée entre le niveau le plus haut du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction, à l'aplomb de ce dernier.

Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère au niveau de la dalle haute du dernier étage plein. »



6. « Modifier l'implantation des constructions sur une même unité foncière, dans un objectif de protection pour éviter les constructions en second rang »

Etat du règlement en vigueur : *Article 2.1.4 : « Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions doivent être contiguës à la construction existante ou être implantées en limite séparative »*

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de faire évoluer le règlement de la ZPPAUP en y inscrivant la règle fixée par le PLU : interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitation en second rang (zone UB).

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette harmonisation va dans le sens d'une simplification et d'une meilleure appropriation des documents de planification (SPR et PLU) par les habitants.

Nouvelle règle : Article 2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière : « Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions doivent être contiguës à la construction existante ou être implantées en limite séparative. **Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites en second rang. »**

2.2 Dans les zones de Scy et Chazelles

7. « Permettre les isolations extérieures dans un objectif d'amélioration thermique »

Etat du règlement en vigueur : *Article 2.2.3 : « Tout système d'isolation par l'extérieur et toute vêtture sont proscrits sur toutes constructions »*

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de permettre l'isolation des bâtiments ne présentant pas de caractéristiques patrimoniales comme celles définies dans l'article 2.2.31 du règlement de la ZPPAUP et de maintenir l'interdiction de l'isolation extérieure pour les immeubles ayant une valeur patrimoniale.

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette évolution de la règle vise à faciliter les économies d'énergie en permettant l'isolation extérieure des immeubles quand il n'y a pas d'enjeu patrimonial. Aucune autorisation ne sera délivrée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Toute demande devra recueillir son avis conforme.

Nouvelle règle : Article 2.2.3 Les façades : « Tout système d'isolation par l'extérieur et toute vêtture sont proscrits sur toutes constructions **présentant un caractère patrimonial et/ou des éléments de décors originels : pierres de taille, éléments architectoniques existants, en pierre ou en bois. »**



Exemples de maison ne présentant pas d'éléments d'architecture spécifique - Zone de Scy



Exemples de maison ne présentant pas d'éléments d'architecture spécifique - Zone de Chazelles

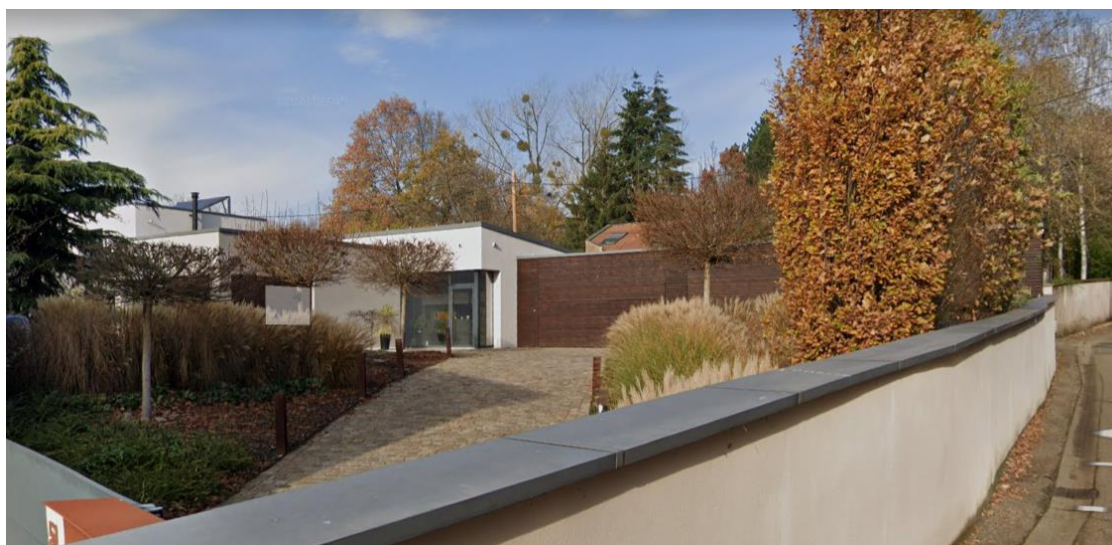
8. « Modifier la règle relative à la construction des toitures terrasses, dans un objectif de correction à la suite d'une erreur de rédaction »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.2.21 : « les toitures terrasses sont autorisées à l'arrière des constructions principales mais ne doivent pas excéder une hauteur de 0,50m par rapport au TN. »

Proposition d'évolution du règlement : L'objectif est ici de supprimer la hauteur maximale de 0,50m par rapport au TN (erreur de rédaction) et d'autoriser l'implantation de toitures terrasses à l'avant des constructions pour les constructions modernes.

Justification et/ou impact prévisionnel : il s'agit ici de corriger une erreur de rédaction de la règle. Cette évolution réglementaire n'a aucun impact.

Nouvelle règle : Article 2.2.21 **Forme et volumes des toitures :** « Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions neuves. Pour les extensions contiguës, l'implantation de toitures terrasses est exclusivement réservée aux constructions modernes existantes dans la mesure où la continuité des volumes est respectée. »



Exemple de maison moderne avec toit terrasse sur l'avant en zone de Chazelles

9. « Préciser la règle relative aux ouvertures existantes »

Etat du règlement en vigueur : *Article 2.2.31 : « Les percements originels d'une construction existante doivent être valorisés ou réutilisés, sans être modifiés »*

Proposition d'évolution du règlement : Il s'agit ici d'ajuster la règle afin d'autoriser la modification d'une fenêtre en porte fenêtre, mais à l'arrière uniquement, c'est-à-dire lorsque la porte fenêtre n'est pas visible du domaine public.

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette évolution vise à autoriser la modification d'une fenêtre en porte fenêtre, mais à l'arrière uniquement, et sans que la modification soit visible du domaine public. On cherchera à ne générer aucun impact visuel.

Nouvelle règle : **Article 2.2.31 Composition des façades :** « Les percements originels d'une construction existante **peuvent être modifiés, exclusivement lorsqu'ils sont situés à l'arrière de la construction.** »

10. « Modifier l'implantation par rapport aux limites séparatives, dans le but d'harmoniser la règle avec le PLU, à condition qu'il n'y ait pas de parcelles dont la largeur soit comprise entre 10 et 15m »

Etat du règlement en vigueur : *Article 2.1.3 : « Lorsque la limite parcellaire sur le domaine public est inférieure ou égale à 15 mètres, la construction principale est implantée sur toute la largeur de la parcelle, d'une limite latérale à l'autre »*

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé d'harmoniser la règle à 10m, comme dans le PLU. Il est précisé que les parcelles dans ces zones sont surtout des « couloirs ». En pratique, il n'existe pas de parcelle de 15 mètres de largeur.

Justification et/ou impact prévisionnel : L'évolution de la règle s'inscrit dans un objectif d'harmonisation avec le PLU et de simplification pour l'utilisateur. L'impact est strictement limité puisque dans le secteur concerné, les parcelles sont pour la plupart d'entre elles des « couloirs ».

Nouvelle règle : **Article 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :** « Lorsque la limite parcellaire sur le domaine public est inférieure ou égale à **10 mètres**, la construction principale est implantée sur toute la largeur de la parcelle, d'une limite latérale à l'autre. »

11. « Modifier la règle relative à la hauteur des murs de clôture, dans un objectif de correction à la suite d'une erreur de rédaction »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.2.6 : « La hauteur d'un mur de clôture sur rue *ne* doit être comprise entre 1,80 m et 2,50 m depuis le niveau de la rue »

Proposition d'évolution du règlement : Il s'agit ici uniquement de corriger une erreur de rédaction dans le règlement de la ZPPAUP (zone de Scy) relative à la hauteur des murs de clôture.

Justification et/ou impact prévisionnel : La correction de l'erreur de rédaction (suppression du « ne ») n'a aucun impact.

Nouvelle règle : Article 2.2.6 Les murs de clôture : « La hauteur d'un mur de clôture sur rue doit être comprise entre 1,80 m et 2,50 m depuis le niveau de la rue. »

12. « Modifier la règle relative à la création des châssis de toit »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.2.22 : « Les fenêtres de toiture encastrées dans le plan d'un rampant sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 80 cm, qu'elles se situent dans l'axe des fenêtres de façade, que leur nombre n'excède pas deux par pan de toiture. »

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de modifier la règle relative à la création des châssis de toit. L'objectif est de tolérer des châssis de toit supplémentaires en fonction de la longueur des pans de couverture.

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette évolution du règlement, suggérée par l'ABF, va permettre d'autoriser des châssis de toit supplémentaires, en fonction de la longueur des pans de couverture, mais uniquement pour les immeubles non protégés. L'impact est donc strictement limité.

Nouvelle règle : Article 2.2.22 Ouvrages de toiture : « Les fenêtres de toiture encastrées dans le plan d'un rampant sont autorisées dans la mesure où leur largeur n'excède pas 80 cm, qu'elles se situent dans l'axe des fenêtres de façade, que leur nombre n'excède pas deux par pan de toiture. **Pour les immeubles non protégés, des châssis de toit supplémentaires sont autorisés dès lors que le linéaire de façade est supérieur à 8 mètres par tranche de 4 mètres linéaire. »**

2.3 Dans la zone du fond de vallée de la Moselle

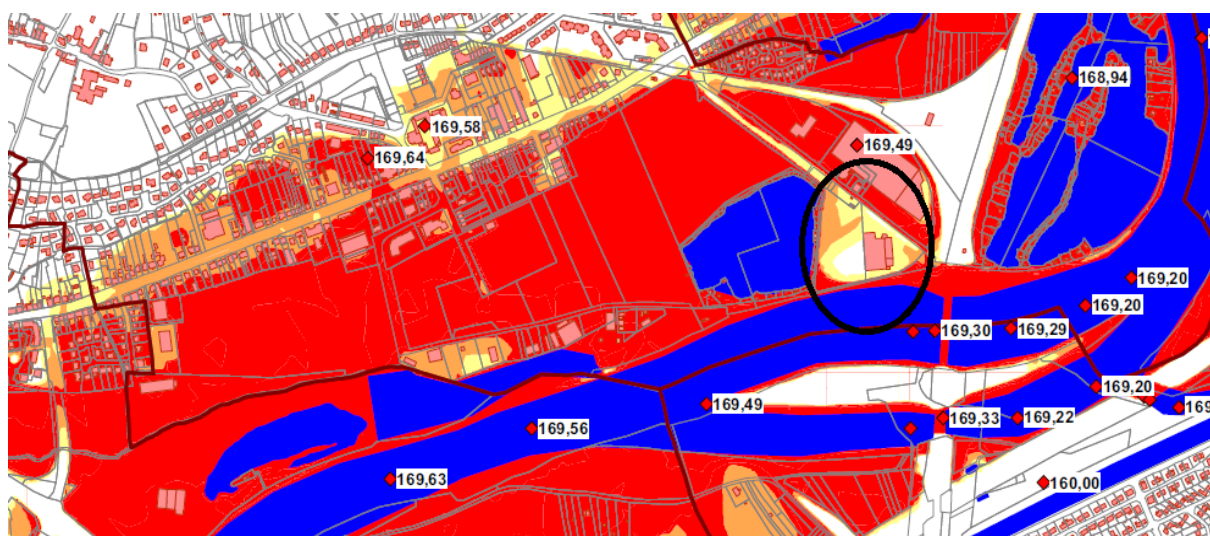
13. « Modifier la hauteur des constructions dans le but d'harmoniser la règle avec le PLU »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.6 : « La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 10 m à compter du sol naturel au faîtage »

Proposition d'évolution du règlement : Il s'agit ici d'adapter la règle de hauteur au dernier terrain constructible (épargné par le PGRI) de la zone. Il est proposé d'harmoniser les deux règlements (PLU et SPR) avec une hauteur des bâtiments limitée à 14 m.

Justification et/ou impact prévisionnel : Sur la zone du fond de vallée de la Moselle d'une superficie totale de 7 hectares, seuls 2 hectares sont constructibles au regard de l'Atlas des zones inondables. Les enjeux sont donc très faibles. De plus, il est à noter que la prescription de hauteur du règlement actuel de la ZPPAUP ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Par ailleurs, l'espace étant arboré, l'impact visuel sera limité. Enfin, la zone concernée, aujourd'hui en friche, pourrait demain accueillir une activité économique et/ou artisanale. Il s'agit de l'un des rares espaces permettant le développement d'une telle activité sur le ban communal.

Nouvelle règle : Article 2.1.6 Hauteur des constructions : « La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2). Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière pour le rez-de-chaussée des constructions, la hauteur fixée se compte à partir de la cote de référence inondation au lieu du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. »



Atlas des zones inondables / La zone la plus concernée par l'évolution de la règle est entourée en noir.



La zone la plus concernée est entourée en noir. On peut constater qu'une bande naturelle réduit considérablement l'impact visuel d'éventuelles constructions.

14. « Modifier l'emprise au sol dans un objectif d'augmenter la surface constructible autorisée pour répondre aux projets correspondant au zonage du PLU »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.5 : « Dans la sous-zone semi-naturelle : l'emprise au sol maximale autorisée est de 20 m² et cela quelque soit la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière. »

Proposition d'évolution du règlement : Il est donc proposé de limiter l'emprise au sol des constructions à 35 % de l'unité foncière, comme pour la zone du chemin de la Moselle.

Justification et/ou impact prévisionnel : La demande de modification d'emprise au sol ne concerne que la sous-zone semi-naturelle (rue de l'étang). L'impact est donc limité. L'évolution du règlement vise à répondre aux besoins des propriétaires en matière de stockage, 20 m² autorisés étant trop peu au regard de l'activité économique de cette zone.

Nouvelle règle : Article 2.1.5 Emprise au sol : « Dans la sous-zone semi-naturelle : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 35%. »



Parcelle rue de l'Etang

15. « Modifier l'implantation par rapport aux limites séparatives pour aligner les règles sur celles du PLU »

Etat du règlement en vigueur : Article 2.1.3 : « Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) et jamais inférieure à 5m »

Proposition d'évolution du règlement : Il est proposé de modifier la méthode de calcul en supprimant la règle $L = H/2$. Afin d'avoir une seule règle d'implantation (PLU/SPR), il est donc proposé d'aligner les règles sur celles du PLU, soit 6m minimum en zone URx et 3m minimum dans les secteurs UX et UXi.

Justification et/ou impact prévisionnel : Cette évolution réglementaire s'inscrit dans un objectif d'harmonisation avec le PLU et de simplification pour l'utilisateur. Elle ne va pas rendre possible des projets d'habitation (Plan de prévention des risques naturels).

Nouvelle règle : Article 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives : « Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à 3 mètres dans la sous-zone semi-naturelle et à 6 mètres dans la sous-zone de la rue de la Moselle. »

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

