# Communauté d'Agglomération de Metz Métropole

# COMMUNE DE SCY-CHAZELLES - 642

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

## Z.P.P.A.U.P.
## Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
## Règlement

| édition du document 5 mai 2010 | Approbation initiale du POS : 14 mars 1988 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Prescription initiale | | **DCM** | 26 avril 1973 |
| | | Mise à jour N°1 | AM | 30 septembre 1983 |
| | | Mise à jour N°2 | AM | 20 mars 1990 |
| | **REVISION N°1 du POS** | | **DCM** | 22 juin 1990 |
| | | Mise à jour N°3 | AP | 12 mars 1993 |
| | Modification N°1 | | **DCM** | 07 avril 1992 |
| | Modification N°2 | | **DCM** | 16 décembre 1993 |
| | Modification N°3 | | **DCM** | 05 mai 1994 |
| | | Mise à jour N°4 | AM | 13 septembre 1994 |
| | | Mise à jour N°5 | AM | 27 mai 1999 |
| | **Approbation POS N°1** | | **DCM** | 23 janvier 2001 |
| | ~~Modification N°1 du PLU~~ | ANNULE | **DCM** | 23 mai 2005 |
| | ~~Modification N°2 du PLU~~ | ANNULE | **DCM** | 23 mai 2005 |
| | Modification N°1 du **POS** | | **DCM** | 05 décembre 2005 |
| | **REVISION N°2 POS/PLU** | | **DCM** | 06 février 2006 |
| | ZPPAUP | Mise à jour N°6 | AM | 18 juin 2007 |
| | **Approbation PLU** | | **DCM** | 17 mai 2010 |


AGURAM

Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle
3, Rue Marconi
57070 Metz

tél :03 87 21 99 00

JLT/SD


| PROCEDURE | | |
|---|---|---|
| | 12) DCM3 - Approbation | 6) Réponse Services |
| | 11) Prise en compte | 5) DCM2 - Arrêt - Projet |
| | 10) Rapport du CE | 4) Bilan - Débat |
| | 9) Enquête Publique | 3) Justifications |
| 14) Application | 8) Désignation C.E. | 2) Diag + PADD |
| 13) Légalité | 7) Prise en compte Services | 1) DCM1 - Départ |

# COMMUNE DE SCY-CHAZELLES

## ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

**Edition du 19 juin 2006**

- **Engagement de l'étude de ZPPAUP** : novembre 1997
- **Etude du projet de ZPPAUP** : de novembre 1997 à octobre 2004
- **Avis favorable du Conseil Municipal vis-à-vis du projet de ZPPAUP** : 25 octobre 2004
- **Enquête publique** : du 15 février au 1er mars 2006
- **Avis du Commissaire Enquêteur** : mai 2006
- **Avis du Conseil Municipal sur les conclusions du Commissaire Enquêteur** : 19 juin 2006
- **Accord de Monsieur le Préfet** : 4 juin 2007
- **Arrêté portant création d'une ZPPAUP sur le territoire de SCY-CHAZELLES** : 18 juin 2007

Atelier Patrimoine & Paysage
Jacques FABBRI architecte d.p.l.g.-d.e.s.c.c.m.a.
Alain CONGE paysagiste d.p.l.g.
6 rue de Paris - 57000 METZ - Tél. : 03 87 30 56 40 - Fax : 03 87 30 03 81

CORRECTION DU 10 JANVIER 2008

Département
de la Moselle

Arrondissement
de Metz Campagne

Nombre de conseillers élus
**19**

Conseillers en fonctions
**18**

Conseillers présents
**13**

# COMMUNE de SCY-CHAZELLES

18 JAN. 2008

## *EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL*

## *Séance du 10 Janvier 2008*

**Sous la présidence de M. STRAUB, Maire**

**Etaient présents**: M. GRETHEN - NICOLAY - QUINIO – Mme ANTONIADIS Adjoints.

Mmes GAUGIN – ANTOINE – MAHIEU - PEUTOT
M. DHIOS - KAUFFER - VINCENT - BOYER - Conseillers.

**Absents excusés :** M. NEYHOUSER procuration à M. GRETHEN
M. INFANTI procuration à Mme GAUGIN
**Absents :** Mme KASSAM
M. FLORI
M. OMINETTI -

**Date d'envoi de la convocation** : *4 janvier 2008*

21 JAN. 2008
CONTRÔLE DE LA LÉGALITÉ

***Secrétaire de séance : Monsieur KAUFFER***

**OBJET : ZPPAUP – RECTIFICATION D'ERREURS DE PLUME**

***Rapporteur : Monsieur le Maire***

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que des erreurs de plume ont été relevées dans le document dit « Prescriptions architecturales et paysagères ».

Il précise qu'il ne s'agit ni d'une réfaction ni d'une modification de la ZPPAUP mais seulement d'une rectification d'erreurs de plume qui n'emportent aucune conséquence juridique mais qu'il est opportun d'éliminer dans un objectif de plus grande lisibilité et de plus grande compréhension pour les habitants.

Il demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer sur les rectifications des erreurs suivantes :

1. Les erreurs qui affectent les cartes dépourvues de valeur réglementaire, pages 7 et 90 en ce qui concerne d'une part, la délimitation de la zone (rue Pichon – chemin des Grandes Côtes et chemin des Grandes Vignes) qui doit être conforme au plan de délimitation réglementaire proprement dit et, d'autre part, en ce qui concerne le texte relatif à l'échelle, au 1/2500$^{ème}$ qui seul fait autorité et qui est conforme aux textes du document
2. L'erreur de la page 4 : l'article 2 mentionne 5 zones alors que seules 4 zones figurent dans les prescriptions. La zone dite « Voie de la Liberté » n'existe pas.

Le ***Conseil Municipal***, après en avoir délibéré,

***autorise*** le Maire à effectuer les démarches nécessaires afin de rectifier les erreurs de plume dans le document sus évoqué.

Adopté à l'unanimité.
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Extrait certifié conforme.
SCY-CHAZELLES, le 14 janvier 2008
Le Maire

# SOMMAIRE

Pages

FONDEMENTS LÉGISLATIFS DE LA Z.P.P.A.U.P. ..... 3

PRESCRIPTIONS GENERALES ..... 4
Article 1 - Champs d'application ..... 4
Article 2 - Division du territoire en zones ..... 4
Article 3 - Incidence du règlement de la Z.P.P.A.U.P à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols ..... 5
Article 4 - Adaptations mineures ..... 8
Article 5 – Avis ..... 8
Article 6 - Légendes des plans de zonage de la Z.P.P.A.U.P ..... 9
Article 7 – Terminologie et définitions ..... 10

ZONE DE SCY – Le centre ancien de Scy ..... 13

1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES
1.1 - PRÉSENTATION DE LA ZONE DE SCY ..... 14
1.2 - LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT ..... 15
1.3 - LES ADAPTATIONS ..... 15
1.4 - MÉTHODE ..... 15
1.5 - RELEVÉ D'ÉPANNELAGE DE SCY ..... 15
1.6 - CONSTRUCTIBILITÉ ..... 16
1.6.1 Occupations et utilisation du sol admises ..... 16
1.6.2 Occupations et utilisation du sol interdites ..... 16
1.6.3 Accès et voirie ..... 17

Pages

2 – LES RÈGLES PARTICULIÈRES
2.1 - IMPLANTATIONS ET GABARITS ..... 18
2.1.1 caractéristiques des terrains ..... 18
2.1.2 Implantation par rapport au domaine public ..... 18
2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives ..... 19
2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière ..... 19
2.1.5 Emprise au sol ..... 19
2.1.6 Hauteur des constructions ..... 20

2.2 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL ..... 21
2.2.1 Généralités ..... 21
2.2.2 Les toitures ..... 21
2.2.3 Les façades ..... 23
2.2.4 Les menuiseries ..... 26
2.2.5 Les vitrines commerciales ..... 28
2.2.6 Les murs de clôture ..... 29
2.2.7 Les jardins ..... 30
2.2.8 Les piscines ..... 31

ANNEXE 1 : Relevé d'épannelage de Scy – Fiches de cas ..... 32

ZONE DE CHAZELLES – Le centre ancien de Chazelles....64

1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES

1.1 - PRÉSENTATION DE LA ZONE DE CHAZELLES ....65
1.2 - LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT....66
1.3 - LES ADAPTATIONS....66
1.4 - MÉTHODE....66
1.5 - RELEVÉ D'ÉPANNELAGE DE CHAZELLES....66
1.6 - CONSTRUCTIBILITÉ....67
1.6.1 Occupations et utilisation du sol admises....67
1.6.2 Occupations et utilisation du sol interdites....67
1.6.3 Accès et voirie....68

2 – LES RÈGLES PARTICULIÈRES

2.1 - IMPLANTATIONS ET GABARITS ....69
2.1.1 caractéristiques des terrains....69
2.1.2 Implantation par rapport au domaine public....69
2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives....70
2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière....70
2.1.5 Emprise au sol....70
2.1.6 Hauteur des constructions....71

2.2 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL ....72
2.2.1 Généralités....72
2.2.2 Les toitures....72
2.2.3 Les façades....74
2.2.4 Les menuiseries....77
2.2.5 Les vitrines commerciales....78
2.2.6 Les murs de clôture....79
2.2.7 Les jardins et cours remarquables à conserver ou à restaurer....80
2.2.8 Les piscines....80

ANNEXE 1 : Relevé d'épannelage de Chazelles – Fiches de cas....81

ZONE DES COTEAUX – Les coteaux non inscrits dans le Site Classé...90

1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES

1.1 - PRÉSENTATION DE LA ZONE DES COTEAUX ....91
1.2 - LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT....91
1.3 - MÉTHODE....92
1.5 - CONSTRUCTIBILITÉ....93
1.5.1 Occupations et utilisation du sol admises....93
1.5.2 Occupations et utilisation du sol interdites....94
1.5.3 Accès et voirie....94

2 – LES RÈGLES PARTICULIÈRES

2.1 - IMPLANTATIONS ET GABARITS ....95
2.1.1 caractéristiques des terrains....95
2.1.2 Implantation par rapport au domaine public....95
2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives....96
2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière....96
2.1.5 Emprise au sol....96
2.1.6 Hauteur des constructions....97

2.2 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL ....98
2.2.1 Généralités....98
2.2.2 Les matériaux de couvertures....99
2.2.3 Les façades....99
2.2.4 Les menuiseries....101
2.2.5 Les clôtures....102
2.2.6 Les stationnements....104
2.2.7 Espaces libres et plantations....104

ZONE DU FOND DE VALLÉE DE LA MOSELLE – L'ancien lit de la Moselle.....106

1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES

1.1 - PRÉSENTATION DE LA ZONE DU FOND DE VALLÉE .....107
1.2 - LES OBJECTIFS DU RÈGLEMENT .....108
1.3 - MÉTHODE.....108
1.5 - CONSTRUCTIBILITÉ.....109
1.5.1 Occupations et utilisation du sol admises .....109
1.5.2 Occupations et utilisation du sol interdites.....109
1.5.3 Accès et voirie.....110

2 – LES RÈGLES PARTICULIÈRES

2.1 - IMPLANTATIONS ET GABARITS .....111
2.1.1 caractéristiques des terrains.....111
2.1.2 Implantation par rapport au domaine public.....111
2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives.....112
2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière.....112
2.1.5 Emprise au sol.....113
2.1.6 Hauteur des constructions .....114

2.2 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL .....115
2.2.1 Généralités.....115
2.2.2 Les matériaux de couvertures.....115
2.2.3 Les façades.....115
2.2.4 Les menuiseries .....116
2.2.5 Les clôtures.....116
2.2.6 Les stationnements.....117
2.2.7 Espaces libres et plantations.....118

## Fondements législatifs de la Z.P.P.A.U.P.

extraits de la circulaire N° 85-45 du 1er juillet 1985

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P) ont été instituées dans le cadre de la Loi n°83-8 du 17 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages. Cette démarche s'inscrit également dans le contexte de la loi du 25 juin 1999, relative au développement et à l'aménagement durable du territoire.

La Z.P.P.A.U.P. est l'affirmation d'une volonté de mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer au rayon arbitraire de 500 mètres qui cerne les abords des monuments historiques protégés (art. 13 bis "et 13 ter de la Loi du 31 décembre 1913).

Dans tous les cas, la délimitation de la Z.P.P.A.U.P. doit permettre une prise en compte effective du patrimoine existant, sans que des positions à priori, n'entraînent des réductions injustifiées des protections existantes.

La Z.P.P.A.U.P permet d'adapter les servitudes des abords des Monuments Historiques et des sites inscrits aux espaces méritant effectivement protection et mise en valeur et de leur donner un corps de règles.

# PRESCRIPTIONS GENERALES

## Article 1 - Champs d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de SCY CHAZELLES conformément à l'arrêté préfectoral de Région du .....
pris pour l'application des articles L 313-1 et suivants et R313-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) de SCY-CHAZELLES est délimité par un tireté noir épais (alternance de traits courts et de points) sur les plans au 1/1000 et 1/2000 figurant dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Le territoire concerné, défini au plan, est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté préfectoral susvisé.

## Article 2 - Division du territoire en zones

Le périmètre Z.P.P.A.U.P. de SCY-CHAZELLES contient quatre zones principales, délimitées par un tireté moyen noir (alternance de trait long et croix) et sont répertoriées sur le plan de zonage de la Z.P.P.A.U.P :

- Zone **Scy** Centre Ancien de SCY
- Zone **Chazelles** Centre Ancien de CHAZELLES
- Zone les **Coteaux** Les coteaux
- Zone le val de **Moselle** La frange paysagère de la vallée de la Moselle

Chaque zone possède ses prescriptions et ses recommandations propres.

Ces prescriptions générales et particulières, en référence au plan de zonage de la Z.P.P.A.U.P, forment ensemble " le règlement " et sont seules opposables aux tiers, sachant que les règles générales priment sur les règles particulières.

Les commentaires et dessins situés en marge constituent les recommandations. Elles expliquent ou illustrent le but recherché par les règles et ne peuvent en aucune manière se substituer à ces règles. Ils ont un caractère exclusivement pédagogique.

## Article 3 - Incidence du règlement de la Z.P.P.A.U.P à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sur le régime des autorisations de travaux
(article 71 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée)

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, après l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Les travaux qui n'étaient pas soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation spéciale dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. et la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire. C'est le cas en particulier de tous les travaux concernant l'aménagement d'espaces extérieurs (clôture, aménagement d'espace publics, l'éclairage public, la signalisation etc.).

En cas de désaccord avec l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France, le maire ou l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, peut demander l'arbitrage du commissaire de la république de région (article 71 de la loi N° 83-8 du 7 janvier 1983). Après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS), le préfet de région peut émettre un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.



CORRECTION du 10 Janvier 2008

En outre, conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier en vertu de l'article 71 de la Loi du 7 janvier 1983 précitée, lors de la saisine du commissaire de la République de région. Dans ce cas, les travaux ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

Sur les documents d'urbanisme
(article L.123-1 et L.126-6 du code de l'urbanisme)

La Z.P.P.A.U.P. est une servitude d'utilité publique ; elle doit à ce titre être annexée au plan local d'urbanisme (PLU), anciennement Plan d'occupation des sols (POS).

Les règles de la Z.P.P.A.U.P. remplacent dans les mêmes conditions de temps et de lieu, les règles générales d'urbanisme, sauf les articles de celles-ci qui sont énumérées par l'article R 111-1 du code de l'urbanisme :

« les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un P.L.U rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2 (vestiges archéologiques), R 111-14, R 111-14-2, R111-15 et R 111-21 (aspect des constructions) du Code de l'urbanisme ».

Sur le régime de la publicité
(article L.581-8 et L.581-10 du code de l'environnement)

Toute publicité et pré-enseigne est interdite dans la Z.P.P.A.U.P.

Sur le camping
(article L.443-9 du code de l'urbanisme)

Tout camping et caravanage est interdit dans la Z.P.P.A.U.P.

Sur les autres servitudes de protection
(article 72 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée)

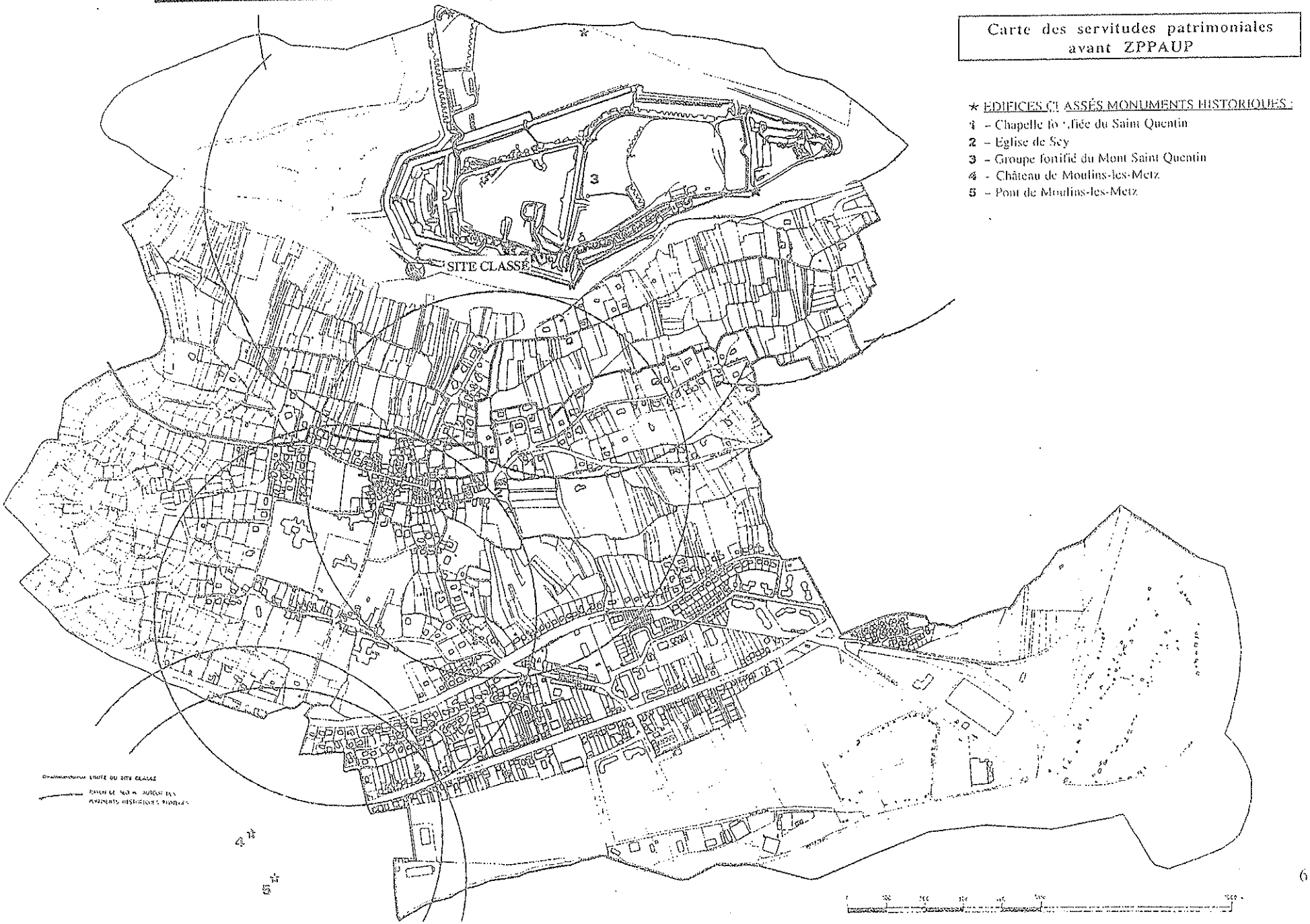
Les servitudes des abords des monuments historiques ainsi que celles des sites inscrits qui sont inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, sont suspendues. Par contre, les monuments historiques ainsi que les sites inscrits qui sont extérieurs au périmètre de la Z.P.P.A.U.P, conservent leurs servitudes respectivement au titre de la loi du 31 décembre 1913 et de la loi du 2 mai 1930.

Les sites classés conservent leur propre régime d'autorisations de travaux.

La création de la Z.P.P.A.U.P. est sans incidence sur la gestion même des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux.

En vertu de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Si les constructions sont de nature, par leurs localisations, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, (les principaux vestiges archéologiques connus sur la commune sont repérés sur un plan dans le rapport de présentation de la Z.P.P.A.U.P et sur le plan de zonage). Si à l'occasion de fouilles ou de travaux, des vestiges sont découverts, déclaration doit en être faite immédiatement à l'architecte des Bâtiments de France, sans préjudice des obligations résultant de la Loi du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

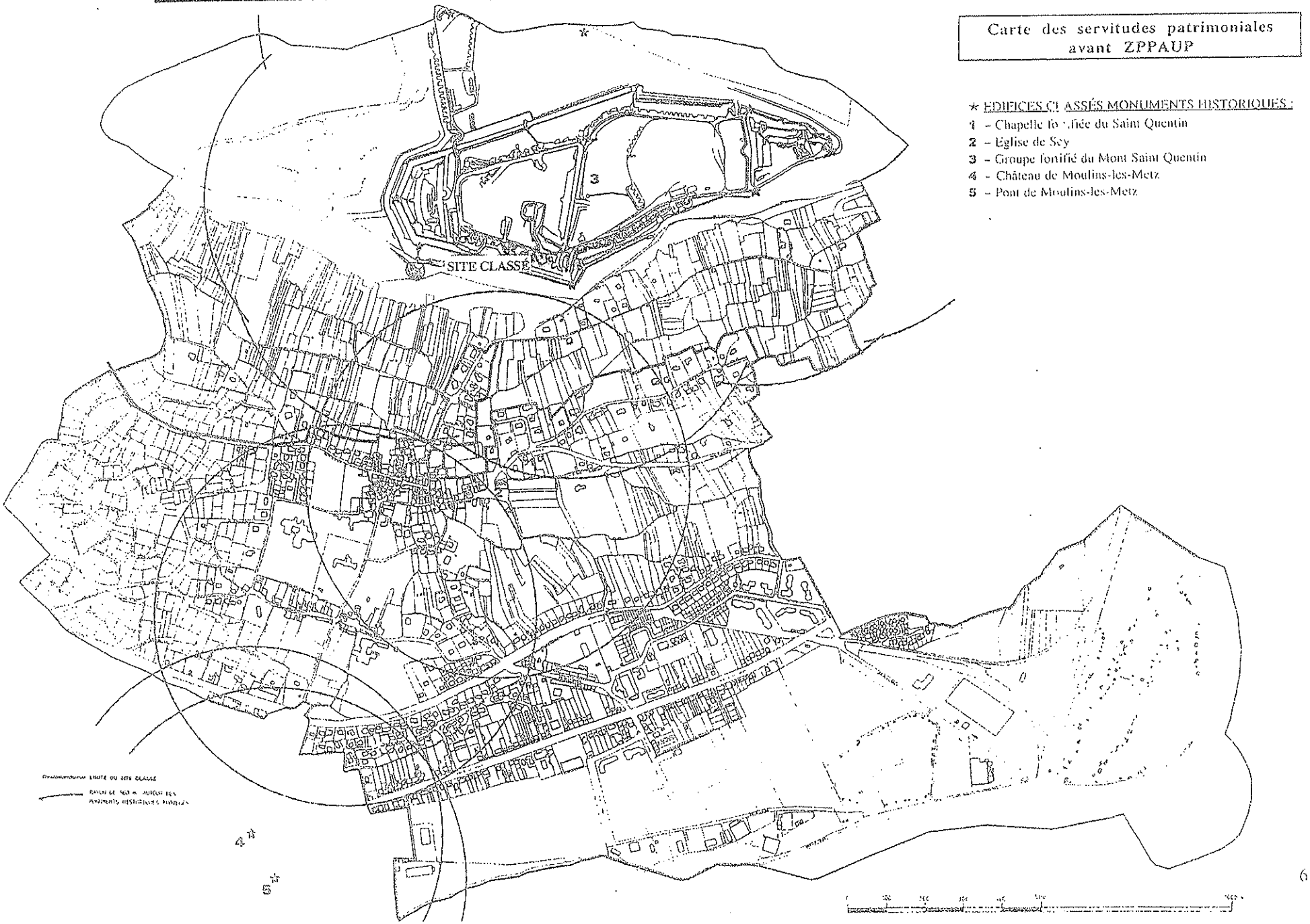
**La Z.P.P.A.U.P. ne se substitue pas au Plan de Prévention des Risques : les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux prescriptions définies par le P.P.R.**




Carte des servitudes patrimoniales avant ZPPAUP

★ EDIFICES CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES :

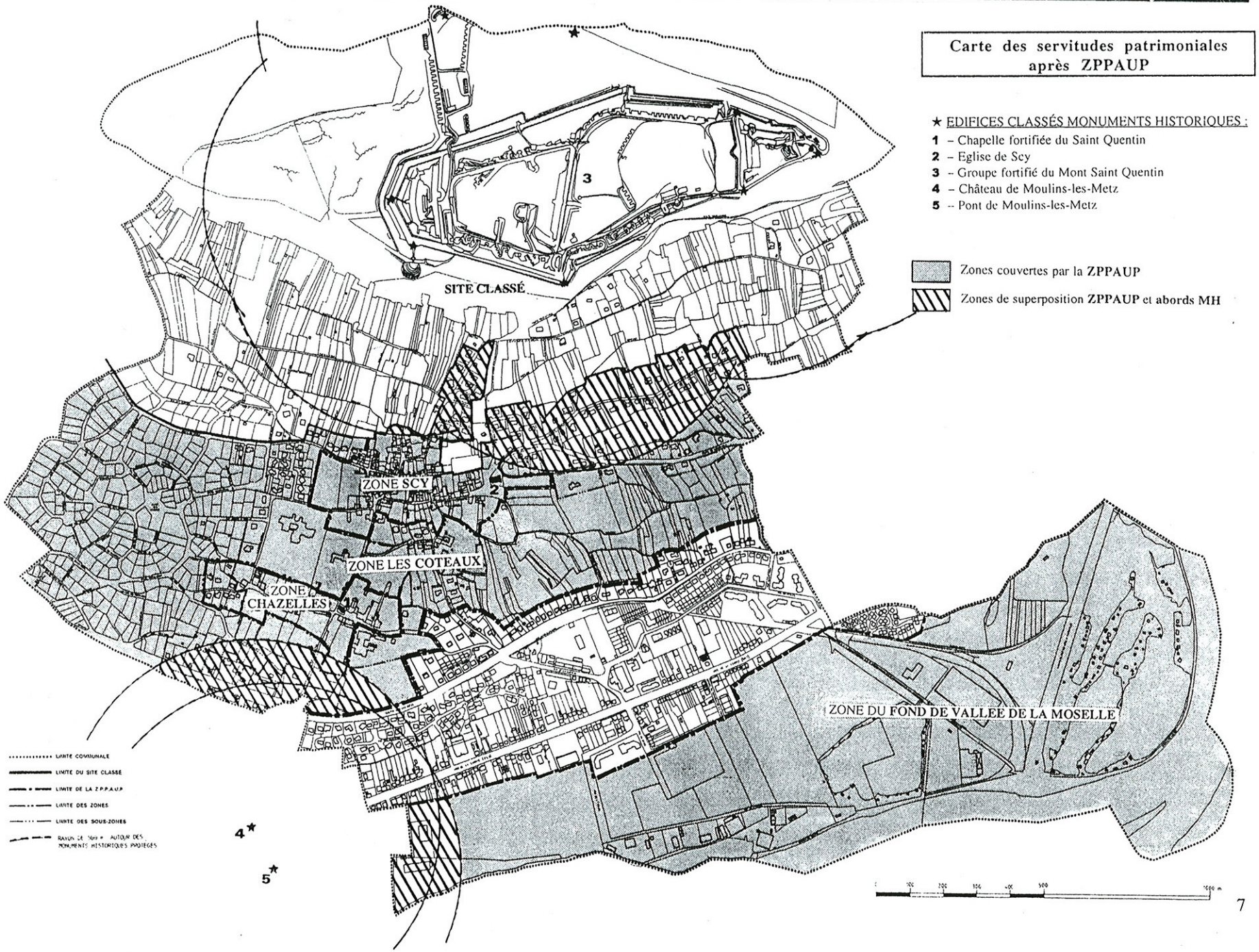
1 – Chapelle fortifiée du Saint Quentin
2 – Eglise de Scy
3 – Groupe fortifié du Mont Saint Quentin
4 – Château de Moulins-les-Metz
5 – Pont de Moulins-les-Metz




## Carte des servitudes patrimoniales avant ZPPAUP

★ EDIFICES CLASSÉS MONUMENTS HISTORIQUES :

1 – Chapelle fortifiée du Saint Quentin
2 – Église de Scy
3 – Groupe fortifié du Mont Saint Quentin
4 – Château de Moulins-les-Metz
5 – Pont de Moulins-les-Metz




CORRECTION DU 10 Janvier 2008

## Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par la Z.P.P.A.U.P. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme).

En cas de difficulté sur la portée exacte des dispositions contenues dans la Z.P.P.A.U.P, les adaptations mineures ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Toutefois ces dispositions ne font pas obstacle à l'exercice des pouvoirs du Maire.

## Article 5 - Avis

L'architecte des Bâtiments de France se prononce sur la gestion de l'aspect extérieur d'une construction, notamment sur l'implantation de tout édifice, ses dimensions, l'aspect architectural, le choix des matériaux de couverture, de parement, des menuiseries, la coloration des façades, l'aménagement des abords, des clôtures, végétation, traitement des sols.

## Article 6 - Légendes des plans de zonage de la Z.P.P.A.U.P

### 6.1 Limite de la Z.P.P.A.U.P

Les prescriptions de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine s'appliquent uniquement dans ces limites.

### 6.2 Limite de zone

### 6.3 Immeuble protégé par la législation sur les Monuments historiques

Immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : leur statut est régi par la loi du 31 décembre 1913.

### 6.4 Immeuble remarquable

Immeuble ou partie d'immeuble remarquable à conserver dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.

Immeuble remarquable, sur relevé d'épannelage.

### 6.5 Immeuble de qualité urbaine

Immeuble participant à l'unité, à l'échelle et à la qualité de l'espace public et dont la volumétrie ne peut être démolie ou modifiée, mais dont les façades peuvent être améliorées ou modifiées.

### 6.6 Immeuble non protégé

Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé

Immeuble de qualité urbaine ou non protégé, sur relevé d'épannelage.

### 6.7 Mur de clôture remarquable

La démolition de murs de clôture remarquables est interdite.

### 6.8 Espace boisés classés à conserver ou à créer

Ces espaces sont régis par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y est interdit. En cas de disparition des arbres existants, ceux-ci seront replantés dans la même essence ou en cas d'impossibilité, dans une autre essence locale. Ces espaces sont en pleine terre.

### 6.9 Terrains cultivés à protéger

Espace constitué de jardins-potagers, de vergers et de cultures vivrières Seuls, les abris de jardins y sont autorisés. Les essences d'arbres fruitières doivent être préservées ou régénérées et sont les seules à pouvoir y être plantées.

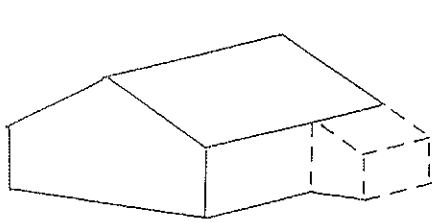
### 6.10 Jardins remarquables à conserver ou à entretenir

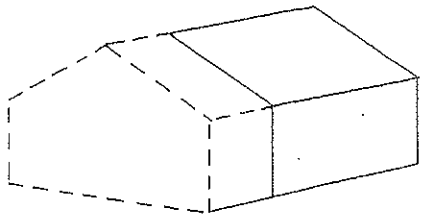
Jardins à conserver ou à entretenir, dont les structures baties doivent être conservées et dont les aménagements ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre paysager du lieu.

### 6.11 Les liaisons à créer

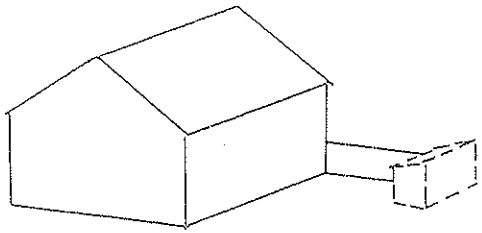
Projet de création de chemins d'intérêt général de liaison, de désenclavement.
Ils sont enumérés dans une liste annexe au présent règlement pour être insérés au P.L.U dans le cadre des emplacements réservés.

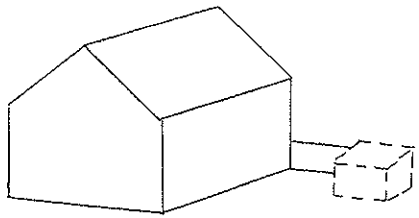
## Article 7 – Terminologie et définitions



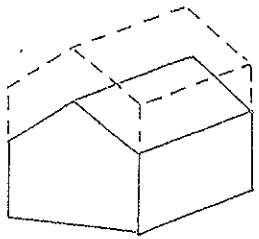


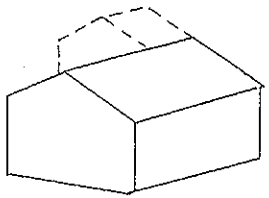
**Extension** : s'applique à toute construction qui tend à développer ou agrandir un bâtiment initial par une excroissance accolée.

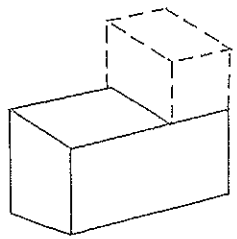




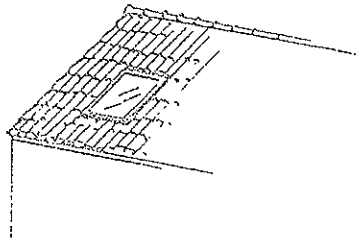
**Annexe** : définit toute construction qui n'est pas accolée au bâtiment principal.



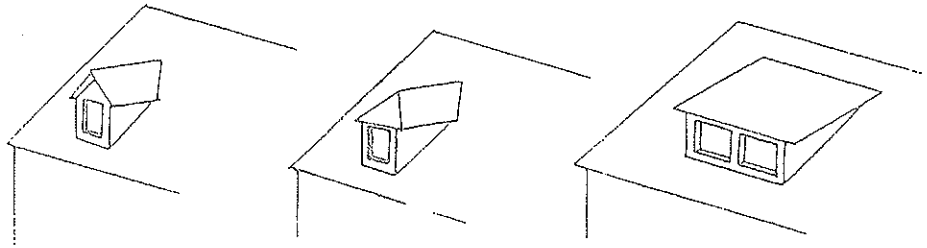




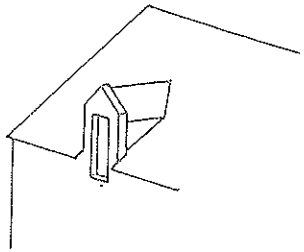
**Surélévation** : s'applique à toute construction qui tend à développer ou agrandir un bâtiment par une excroissance en hauteur sur les bases totales ou partielles de la construction initiale.



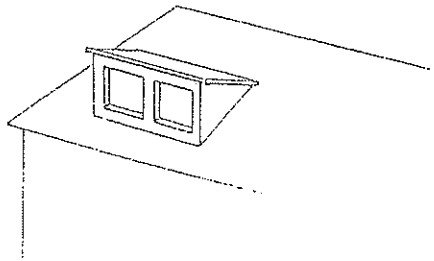
**Fenêtre de toiture :** définit tout châssis vitré, intégré dans le plan de la toiture.



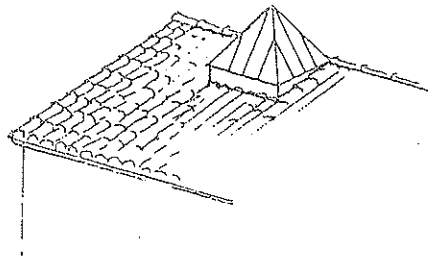
**Lucarnes :** définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faîte est perpendiculaire au faîtage de la toiture principale. La lucarne est rampante lorsque sa couverture est en continuité, mais avec une plus faible pente que le rampant principal.



**Fenêtre traversante :** lucarne dont la partie basse s'intègre dans le mur de façade.

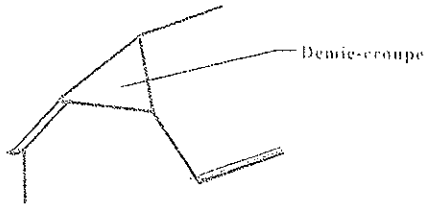


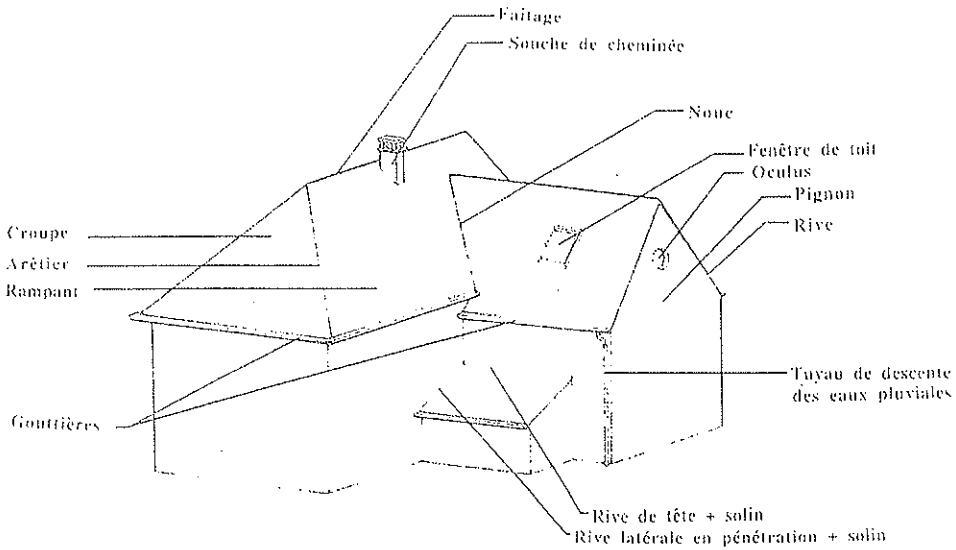
**Chien assis :** lucarne retroussée dont la pente de couverture est inversée par rapport au rampant.



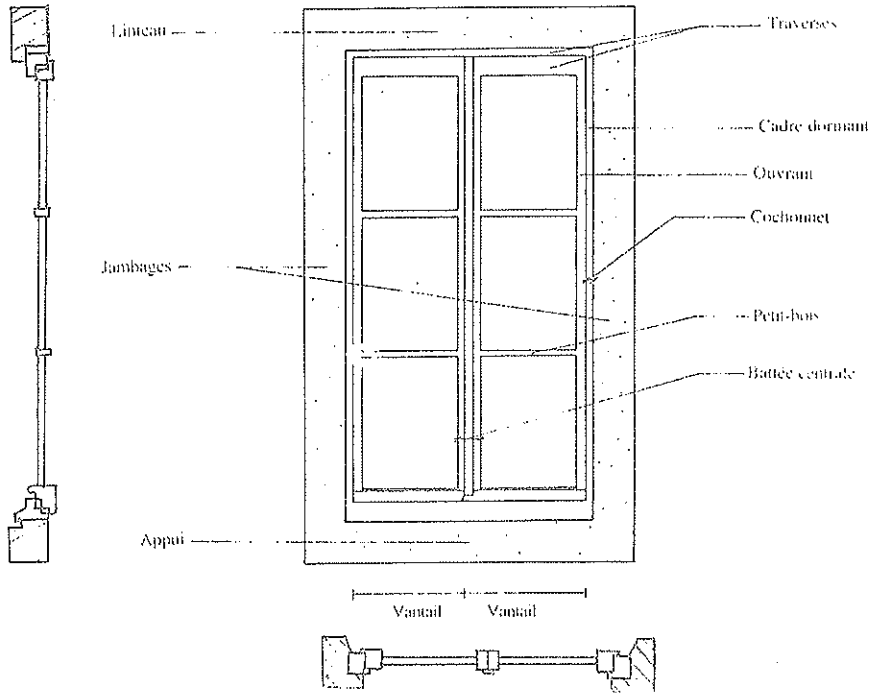
**Flamande :** mitre pyramidale en verre, couvrant la souche de la grande cheminée centrale de l'habitation.

## Terminologie des éléments de toiture



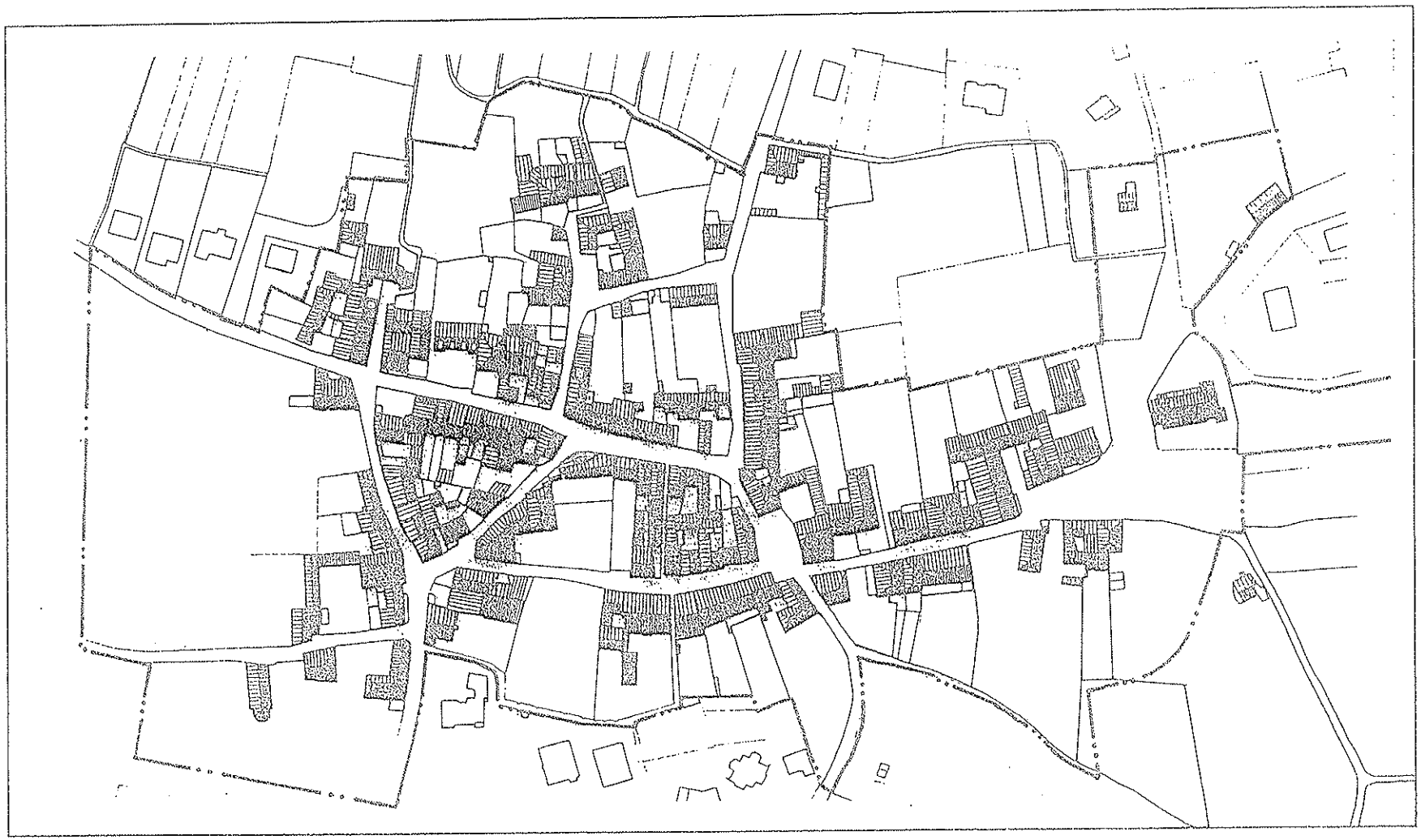




## Terminologie des éléments de menuiserie



# ZONE DE SCY
## Le centre ancien de Scy

Pour tout repérage précis et de plus amples informations,
se reporter au plan de la Z.P.P.A.U.P. éch. : 1/2500°



# 1 - LES REGLES GENERALES

## 1.1 - Présentation de la zone de Scy

Cette zone recouvre le centre ancien de Scy, avant ses extensions périphériques et le développement des ses faubourgs.

Établie sur des substructions du premier millénaire, c'est le cœur originel de Scy, occupant une terrasse sur les coteaux. Profondément modifié depuis le XVIII[e] siècle, les constructions de cette zone ont conservé une emprise exiguë, correspondant à des fondements très anciens.

C'est dans cette zone que se trouvent les plus anciennes et les plus remarquables constructions, dont certaines témoignent encore de modénatures architecturales du XVe au XVIIe siècles

Ce bourg est caractérisé par le tracé irrégulier et l'étroitesse des voies, l'exiguïté de certaines parcelles, la densité du bâti. Les façades se déclinent avec un vocabulaire de percements anciens (croisées, fenestron cintré, etc.) ou de remplois qui ne transparaît pas dans les autres zones. Certaines maisons affichent encore des éléments de décoration (niches à statuette, ornements sculptés sur encadrements, etc.) qui reflètent des origines renaissances ou médiévales.

## 1.2 - Les objectifs du règlement

À travers ses caractéristiques, le village de Scy reflète des étapes d'urbanisation au cours des siècles et une vocation viticole persistante. La conjonction de cette activité ancestrale et la topographie du site a généré des voies aux tracés étroits et sinueux, des cours de service derrière de murs de clôture. La variété et l'implantation des constructions témoignent des fonctions différentes des immeubles et du statut social de leurs occupants.

Malgré leur diversité et l'époque de leur réalisation, les constructions ont su s'adapter au site et s'harmoniser entre elles grâce à la mise en œuvre de matériaux similaires.

Pour conserver à SCY ses caractéristiques urbaines et architecturales, il est nécessaire d'adopter à travers les prescriptions ci-après, quelques grands principes :

Préservation des limites des espaces publics
Amélioration du stationnement
Amélioration des transitions entre le village et les lotissements périphériques
Préservation de l'organisation bâtie et de son échelle.
Préservation et entretien du bâti remarquable
Préservation des murs de clôture et des portails remarquables
Amélioration et restitution sur le bâti ancien ayant subi des altérations
Préservation et entretien des jardins remarquables

Toute construction projetée doit être conçue comme un élément devant s'intégrer à une composition d'ensemble de l'espace public (rue, place etc.) sur lequel, elle a un accès.

Cette intégration s'appuie particulièrement sur les critères suivants :

respect du tracé de l'espace public et des limites d'implantation,
respect du rapport d'échelle qu'entretiennent le bâti et l'espace public,
respect des volumétries des constructions voisines,
unité des matériaux et des éléments architectoniques mis en œuvre,
composition des percements et des couleurs en fonction des perspectives et des ambiances visuelles.

## 1.3 - Les adaptations

Pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine et uniquement pour des opérations exceptionnelles, le permis de construire pourra déroger à certaines prescriptions de la ZPPAUP, sous réserve d'un accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

## 1.4 - Méthode

Pour chaque projet de modification ou de création d'un immeuble, quel qu'il soit, on devra s'attacher à analyser son environnement et son caractère afin de trouver les éléments qui doivent être pris en compte dans le projet.

Le plan de protection et les relevés d'épannelage ci-après donnent la valeur historique et architecturale des constructions existantes. Le relevé d'épannelage, est un outil de référence sur lequel l'Architecte des Bâtiments de France pourra s'appuyer pour connaître l'environnement proche de chaque construction.

Toutefois, afin d'argumenter au mieux les modifications d'un projet, il est **vivement conseillé** de fournir un dossier photos couleurs de la construction existante, des constructions voisines et des abords de la construction à l'appui des dossiers de demande de permis de construire ou de simple demande d'autorisation de travaux.

## 1.5 - Relevé d'épannelage de Scy

En annexe n°1 de cette zone est présenté l'état de référence des épannelages de l'ensemble des constructions (novembre 2003).

Le relevé de l'existant est présenté sous forme de fiches de cas qui sont classées par rue. Ces fiches complètent le plan de zonage et constituent une référence de base pour réglementer les hauteurs de constructions et la forme des toitures en cas de transformations.

## 1.6 CONSTRUCTIBILITE

### 1.6.1 Occupations et utilisations du sol admises

1.6.1.1 rappels :

**les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R .).**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Les coupes et abattages d'arbres ainsi que le défrichements sont soumis à autorisation dans les jardins remarquables, figurant au plan.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

1.6.1.2 Sont admis sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Les constructions et installations à usage :
d'habitation ainsi que leur dépendances et annexes
de bureaux ou de services
d'artisanat d'art
Les équipements publics ou à caractère public
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
Les clôtures
Les bassins et les piscines

1.6.1.3 Sont admis sous conditions et sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R.

Les activités viticoles dans la mesure où l'exploitation reste à une échelle artisanale et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs etc.).

Les activités d'artisanat et de commerce à condition :

a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

b) que la superficie des locaux voués à l'activité n'excède pas 300 $m^2$.

Les terrassements de sols (remblais déblais) à conditions qu'ils n'excédent pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel initial.

### 1.6.2 Occupations et utilisations du sol interdites

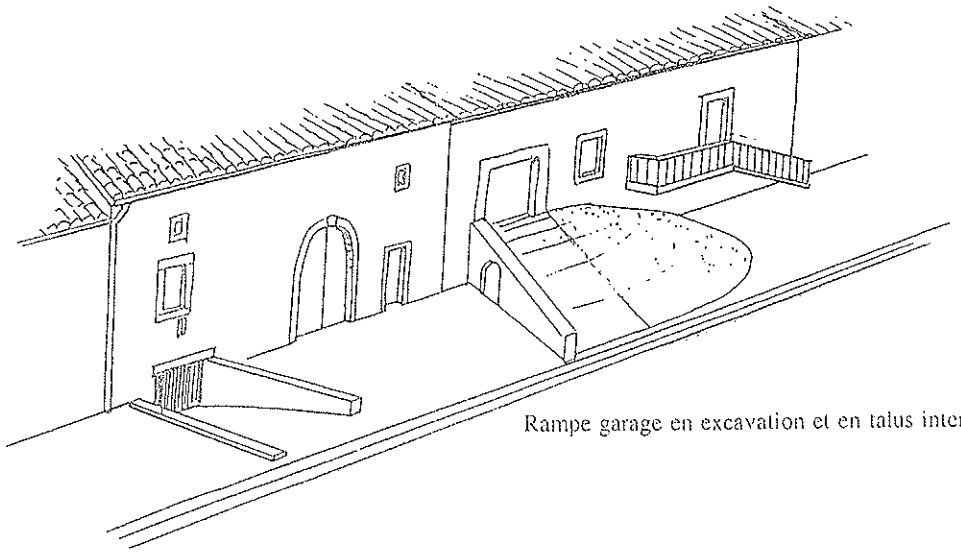
1.6.2.1 Sont interdits

les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.6.1

Les établissements et installations de toutes natures qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la présente zone.

Les entreposages à caractère permanent de toutes natures et de tous volumes (ferraille, déchets, matériaux, etc.), les véhicules hors d'usage en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Les habitations légères et préfabriquées.
L'aménagement de locaux d'habitation sous le niveau de la voie publique
Les transformations complètes des combles en habitation.



Rampe garage en excavation et en talus interdit

### 1.6.3 Accès et voirie

#### 1.6.3.1 Accès

Dans un mur de clôture remarquable, la création de percement ou d'un nouvel accès est possible dans la mesure où il apporte une réelle amélioration en terme de sécurité et qu'il ne porte pas atteinte à la qualité du portail existant. Dans tous les cas, ce dernier sera maintenu, préservé et restauré.

En limite du domaine public, le niveau d'un accès véhicule dans une construction doit être au même niveau que celui dudit espace public (les rampes d'accès garage en excavation ou en remblai sont interdites).

#### 1.6.3.2 Voirie

Tous travaux de voirie (transformation création ou entretien) sont soumis à autorisation spéciale dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. et la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

## 2- LES REGLES PARTICULIERES

### 2.1 IMPLANTATION ET GABARITS

#### 2.1.1 Caractéristique des terrains

Après remembrement foncier, le maintien de la configuration du parcellaire initial sur la forme architecturale, peut être imposée par l'architecte des bâtiments de France.

#### 2.1.2 Implantation par rapport au domaine public

Sauf indications contraires inscrites sur le plan de la Z.P.P.A.U.P, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies et des places publiques.

Dans le cas d'un remplacement d'une construction non protégée, le maintien de l'implantation préexistante peut être imposé pour assurer une bonne insertion des constructions dans le site.

Les auvents, les marquises, stores, bannes et corbeilles sont interdites sur le domaine public.

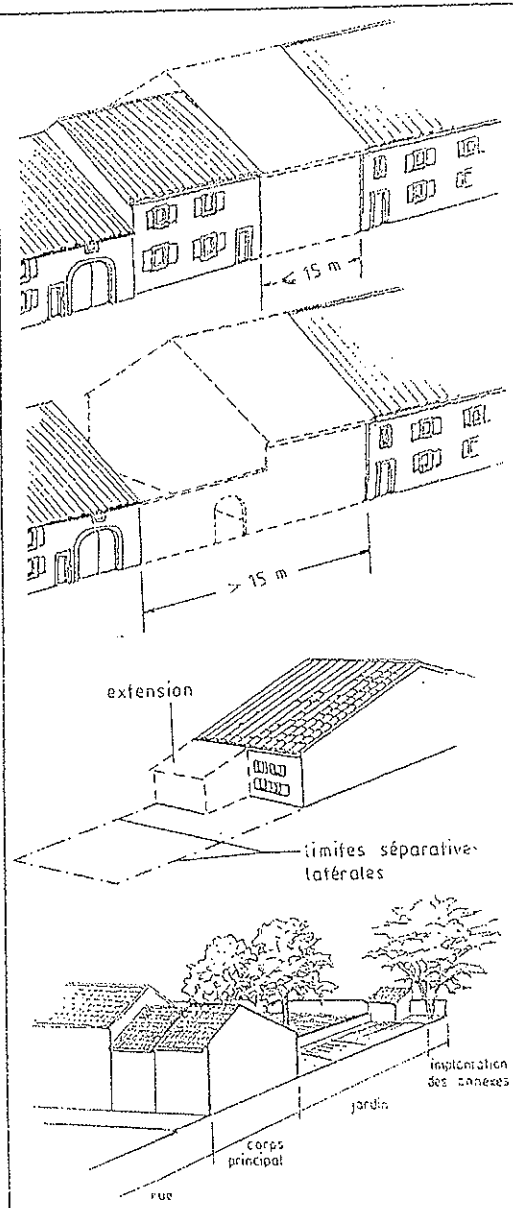
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (armoires électriques, transfo, cabine téléphonique etc.) devront être implantées de façon discrète. Leur implantation sera étudiée au cas par cas avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Exemples existants

Bon exemple : conservation de la continuité du bâti par un haut mur de clôture implanté à l'alignement sur rue.

## Recommandations




Implantation par rapport aux limites séparatives

## Prescriptions

### 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Toutefois, lorsque la longueur de cette limite parcellaire est supérieure à 15 mètres, l'implantation de la construction principale sur l'une des deux limites séparatives, est obligatoire.

Les extensions des constructions sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.

Les abris de jardins à l'arrière du bâtiment principal sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales. Cette prescription ne s'applique pas aux serres, aux gloriettes, aux fontaines et aux bassins.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière

les constructions non contiguësà usage d'habitation doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la demi-somme de leur hauteur respective, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions nouvelles en second rang et à usage d'habitation sont interdites.

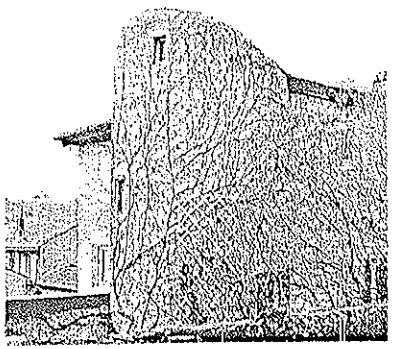
### 2.1.5 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales est sans objet dans la mesure où elle n'empiète pas sur les espaces protégés (jardins, cour etc.).

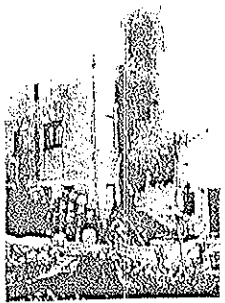
L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations n'excédera pas 20 $m^2$.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Exemples existants

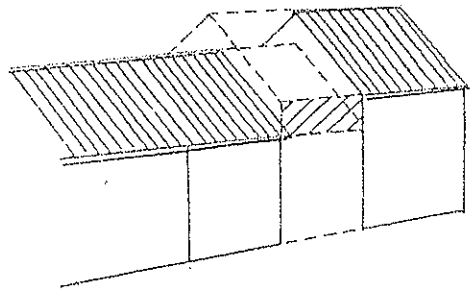


Tour arasée

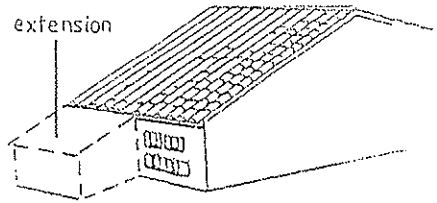


Ancienne tour émergeant distinctement au-dessus de la construction principale.

## Recommandations



Hauteur d'une construction en limite du domaine public (indépendante ou extension latérale) : altimétrie minimale et maximale de l'égout de toiture.




Hauteur des extensions

Lorsque les bases d'une tour hors œuvre existent, il est recommandé de la faire émerger distinctement au-dessus de la construction principale.

## Prescriptions

### 2.1.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions protégées, remarquables ou à conserver ne peut être modifiée, sauf pour nécessité architecturale particulière, en vue d'une restitution d'un état antérieur certain représentant une amélioration significative de l'aspect.

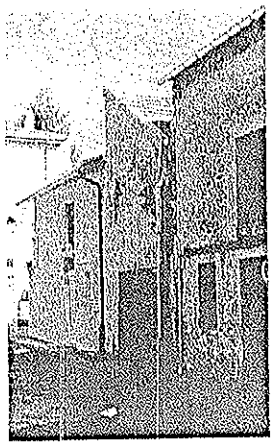
La hauteur relative d'une construction en limite du domaine public est déterminée en fonction de la hauteur des constructions voisines. Elle ne peut être supérieure à celle de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure à celle de la construction voisine la moins élevée.

La hauteur des extensions à l'arrière d'une construction principale est toujours plus basse que cette dernière.

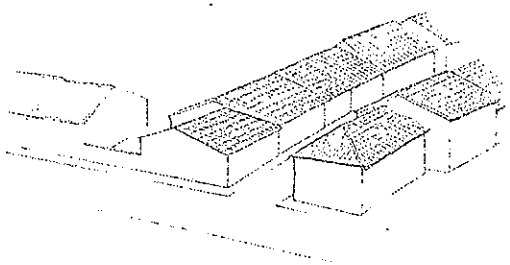
La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics
- aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux tours hors œuvre de certaines maisons remarquables

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|



Mauvais exemple : pignon sur rue.



Les pignons sur rue sont interdits hormis sur les parceiles d'angle.

## 2.2 TRAITEMENT ARCHITECTURAL

### 2.2.1 Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les petits équipements et les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, les abris de poubelles, les transformateurs etc. ) doivent être intégrés à des constructions qui respectent les prescriptions de la présente zone.

### 2.2.2 Les toitures

2.2.21 Forme et volumes

Hormis sur les parcelles d'angle, les pignons sur rue sont interdits.

Les fenêtres traversantes ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à l'arrière des constructions principales et dans la mesure où elle n'excède pas une hauteur de 0,50 mètre par rapport au TN.

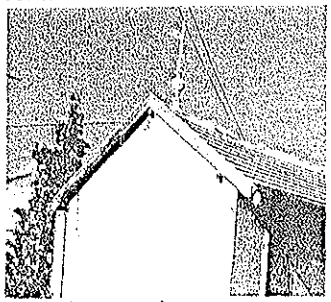
Elles sont interdites, même sous forme de " baignoire " intégrée au milieu d'une toiture.

Lorsqu'une toiture terrasse existe sur une construction, elle peut être préservée sous réserve d'un accord de l'architecte des bâtiments de France.

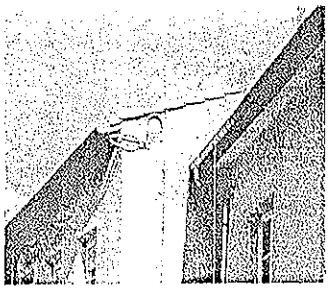
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Exemples existants

Bon exemple
Tuyau de descente des eaux pluviales pénétrant à l'intérieur de la construction.

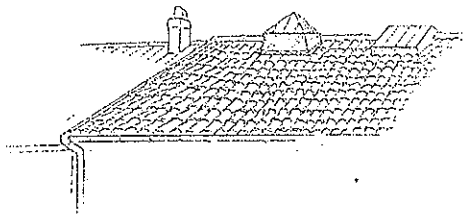


Mauvais exemple :
Rive avec planche de rive.

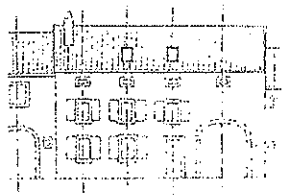


Bon exemple :
Rive en tuiles sans débord.

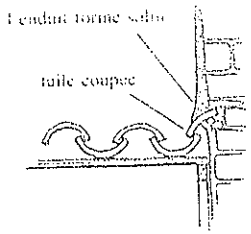
## Recommandations



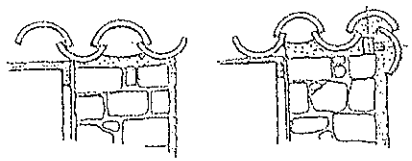
Flamande pyramidale et flamande rampante.



Fenêtres de toiture.




Solin



Rives

Les rives latérales
Les rives seront réalisées sans débord ni planche de rive.

Les mortiers de scellements des tuiles sont généralement mélangés à de la poudre de tuileau pour se fondre à la couleur de la tuile.

## Prescriptions

2.2.22 Ouvrages de toiture

Les chien-assis sont interdits.

La création d'une flamande par construction est autorisée. Sa couverture est pyramidale ou rampante, en verre sur châssis métallique, posée sur une souche enduite.

Les fenêtres de toitures encastrées dans le plan d'un rampant sont autorisées dans la mesure où :

- leur largeur n'excède pas 0,80 m,
- qu'elles se situent dans l'axe des fenêtres de façade
- que leur nombre n'excède pas 2 par pan de toiture.

Les fenêtres de toitures sont interdites sur les croupes et demi-croupes.

2.2.23 Les matériaux et couleurs

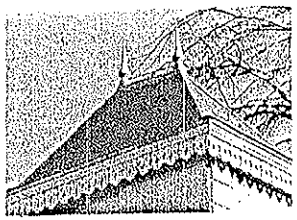
Les principaux matériaux de couverture apparents et autorisés sont en terre cuite ou en ardoise naturelle.

Sur les toitures terrasse sont autorisés les dalles en béton sur plots, les dalles de pierres, les gravillons, le zinc naturel ou pré-patiné et le plomb.

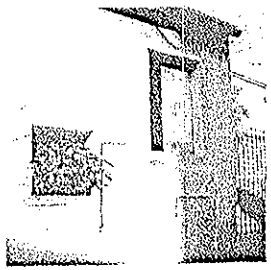
Les tuiles :

Les formes de tuiles autorisées sont les tuiles canal et les tuiles canal à emboîtement.
Dans le cadre de restauration de construction, érigée à partir du XIXe siècle, des tuiles mécaniques « petit moule » pourront être posées.
Les faîtages et arêtiers seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux.
Les tuiles sont dans la gamme de couleurs rouges.

## Exemples existants



Bon exemple : toiture en ardoises avec bord latéral arrondi (= schuppen).



Bon exemple : valorisation d'anciens encadrements en pierre.

## Recommandations

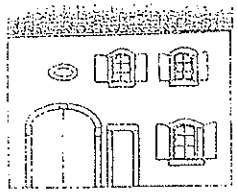
A Scy, la façade est caractérisée par le jeu des percements. Quatre critères définissent la qualité de la composition des façades :

- la variété des formes et des proportions (fenêtres, fenestron, porte charretière, porte d'entrée, porte gerbière, oculus),

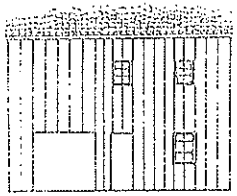
- la disposition des percements correspond à la fonction des espaces intérieurs et s'affranchit des compositions symétriques.

- les percements respectent souvent une composition axiale verticale, mais cela n'est pas systématique.

- l'économie des percements sur le domaine public accentue l'effet de paroi, d'intimité et de modestie. Le rapport des pleins et des vides est toujours à l'avantage des premiers et cette proportion ne doit pas être inversée.



Bon exemple :
façade avec éléments architectoniques mis en valeur.



Mauvais exemple :
façade avec vêture ou isolation extérieure = perte des éléments architectoniques.

## Prescriptions

Les ardoises:

Les formes d'ardoises autorisées sont rectangulaires ou avec un bord latéral arrondi (schuppen).

Les faîtages et arêtiers seront en zinc pré patiné ou en cuivre ou en plomb.

Les ardoises sont dans la gamme de couleurs noires.
Elles sont posées aux clous ou aux crochets (inox noir ou cuivre).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 2.2.3 Les Façades

2.2.31 Composition des façades

Lors d'un ravalement, les façades ou partie de façades à restaurer font l'objet de sondages ou d'un décrépissage préalable pour déceler les éventuelles baies anciennes murées ou modifiées.

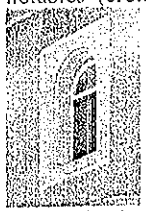
Tout élément de décors originels d'une construction existante ou tout vestige mis à jour lors d'un piochage d'enduit, doit être valorisé ou restauré.

Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement. Les excroissances et éléments en surplomb tels que balcon, bow-window, oriel, auvent et loggias sont interdits.

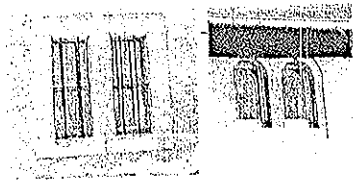
Les pierres de taille des encadrements et des chaînages sont préservées. Les éléments architectoniques existants, en pierre ou en bois sont laissés apparents et naturels. Pour cette raison, tout système d'isolation par l'extérieur et toute vêture sont proscrits sur toutes constructions.

## Exemples existants

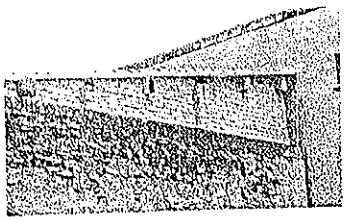
Dans le centre ancien de Scy apparaissent des types de percements qui remontent à des périodes plus reculées (fenêtre cintrée, fenestron carré, fenestrons jumelés,) ou qui gratifient des demeures de notables (croisée).



Fenêtre cintrée

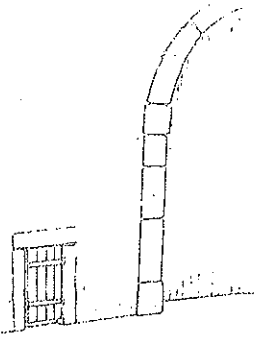


Fenestrons jumelés



Mauvais exemple :
parpaings non enduits

## Recommandations



Coffret technique encastré dans le mur et dissimulé par un portillon en bois peint.

## Prescriptions

Les percements originels d'une construction existante doivent être valorisés ou réutilisés, sans être modifiés.

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture et sont dissimulés par un portillon en bois peint.

2.2.32 Matériaux des façades

Sont conseillés :
- tous les matériaux d'origine locale qui nécessitent une technique de mise en œuvre traditionnelle.

Sont proscrits quelque soit le type de construction :
- les imitations de matériaux (faux bois, faux mœilons, faux marbre etc.),
- les éléments de béton préfabriqué (balustres, corniches, etc.),
- les parpaings, les briques creuses et tout élément composite qui ne seraient pas enduits.

## Exemples existants

Les enduits à l'ancienne sont à base de chaux aérienne, dite " CL ", et de sables de carrière. Les qualités de cet enduit, à la fois souple et résistant, font que celui-ci est parfaitement adapté aux maçonneries anciennes. Comme un épiderme, il assure une bonne étanchéité à l'eau tout en laissant respirer le mur (la vapeur d'eau contenue à l'intérieur de la construction peut s'évaporer). Outre ces propriétés, la beauté de sa substance et sa patine en font un matériau inimitable.

Les enduits à la chaux sont constitués de trois couches (parfois deux couches) : le gobetis d'accrochage, le corps d'enduit et la couche de finition. Cette dernière donne la texture et la couleur de l'enduit.

La texture est donnée par la granulométrie des sables, utilisés dans le mortier. Les gros grains assurent l'armature et la résistance de l'enduit et les plus fins comblent les vides.

La couleur est donnée par le sable utilisé et provient le plus souvent d'une carrière proche. Les sables de rivières qui sont bien lavés et roulés permettent un bon malaxage de l'enduit, mais donne une coloration terne.

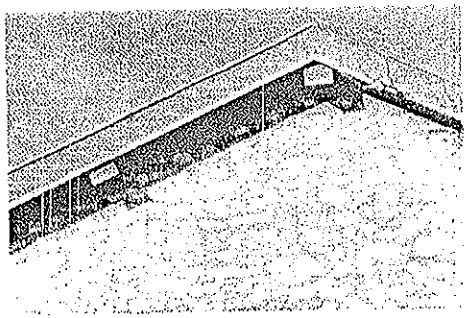
Les sables de mer, chargés en sel, sont à proscrire.

Les teintes obtenues ainsi, sont très souvent ocrées dans des tonalités pastel.

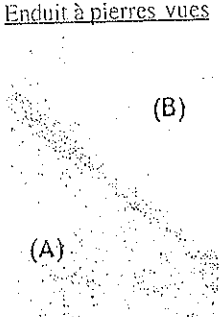
Une coloration plus soutenue peut être obtenue, par l'introduction de pigments naturels (les terres d'argile ou les ocres) ou d'oxydes (fer ou cuivre), dans l'enduit. Toutefois, le renforcement de couleur se faisait essentiellement par l'application d'un badigeon au lait de chaux.

Les chaux hydrauliques naturelles, dite " NHL ", sont plus récentes (fin XIXe) et sont des mélanges de chaux aérienne et de ciment suivant des dosages spécifiques à chaque fabricant. De prise plus rapide, la chaux hydraulique naturelle accepte d'être mélangée à des agrégats plus fins. Souvent, elle est teintée dans la masse grâce à l'introduction d'oxydes et autorise une plus grande variété de couleur. Toutefois, la teinte de la couleur n'est pas toujours uniforme et certaines nuances peuvent apparaître avec les remontées de laitance.

## Recommandations



Enduit à pierres vues




Finition brossée (A)
Finition talochée (B)

Finition badigeonnée

En cas d'irrégularité de paroi, éviter de rattraper la planéité par des surépaisseurs d'enduit qui nuisent à sa tenue.

Une pierre de taille a toujours plus de caractère si elle n'est pas peinte. Par ailleurs, la peinture favorise la dégradation des pierres en les empêchant de "respirer".

Les pierres de tailles seront nettoyées à l'eau, ou par gommage à basse pression à base de micro-fines. Le sablage dégrade la couche de protection naturelle de la pierre et la fragilise à très court terme.

## Prescriptions

2.2.33 Les enduits et couleurs

Sur toutes constructions, neuves ou anciennes, les enduits seront traditionnels à la chaux grasse dite " CL ", ou hydraulique naturelle, dite " NHL ", selon les recommandations ci-contre.

Dans la mesure où les pignons sont en pierres apparentes, ils peuvent être rejointoyés et laissés en l'état ou être enduits à pierres vues.

L'enduit affleure les saillies de pierres existantes quelque soit le type de harpage.

Sur le bâti existant l'application de l'enduit doit préserver la non planéité des supports. La pose de cornières d'angle et l'utilisation de la règle sont interdites.

La finition sera :
talochée (lissé par une taloche en bois ou une truelle)
ou feutrée (nettoyé à l'éponge pour éliminer la laitance)
ou brossée (pour faire ressortir les grains de sable)
ou badigeonnée (peint avec un enduit à base de lait de chaux).

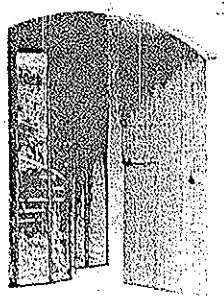
La coloration est assurée par les sables employés auxquels pourront être adjoints des pigments naturels ou de la terre cuite pilée.

2.2.34 Les pierres de taille

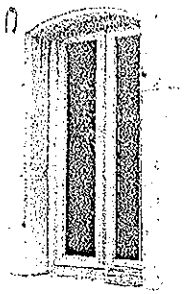
Les pierres de tailles sont laissées apparentes. Toute peinture sur pierre est interdite.

Les joints à base de chaux grasse auront une teinte proche de celle de la pierre et seront réglés à fleur.

## Exemples existants

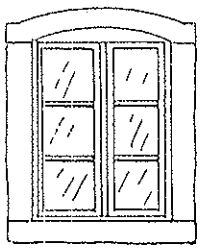


Bon exemple :
Réutilisation contemporaine d'une ancienne porte charretière.

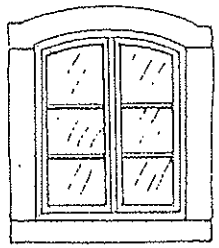


Mauvais exemple :
Traverse haute non cintrée.

## Recommandations



Mauvais exemple :
Traverse haute non cintrée.



Bon exemple :
Traverse haute cintrée.

## Prescriptions

### 2.2.4 Les menuiseries

2.2.41 Les fenêtres

Les menuiseries anciennes qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils vus depuis l'extérieur. La partie visible du cadre dormant (cochonnet) n'excédera pas 2 cm.

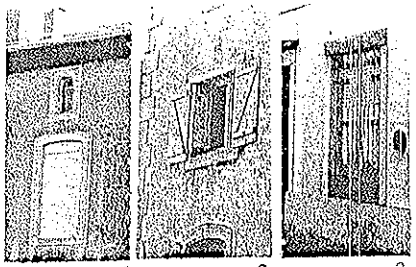
Les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais, en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Des menuiseries contemporaines sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.

Dans tous les cas, les menuiseries sont réalisées sur mesure et les châssis épousent la morphologie des percements. Sous un linteau cintré, les traverses hautes du cadre et des ouvrants épousent la forme cintrée.

Les ouvrants à la française possèdent une battée qui n'excède jamais 12 cm.
Les petits bois seront très fins.
Les battées et petits bois seront moulurés afin d'en réduire le volume.
Les ouvrants et traverses basses doivent comporter un rejet d'eau en bois à profil moulurés. Les profils plats sont interdits.

## Exemples existants



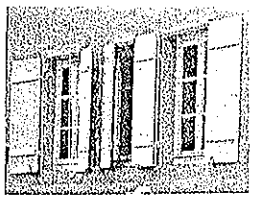
1 2 3

Mauvais exemples :
1 – Volet roulant à caisson
2 – Volets bois à écharpes
3 – Jalousies métalliques

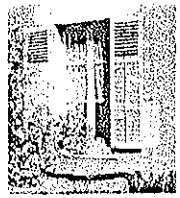
Mauvais exemples : Portes d'entrée en bois verni ou lasuré.

Mauvais exemples : Portes de garage métalliques.

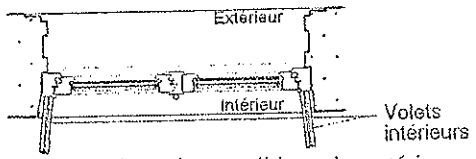
## Recommandations



Volets pleins à barres

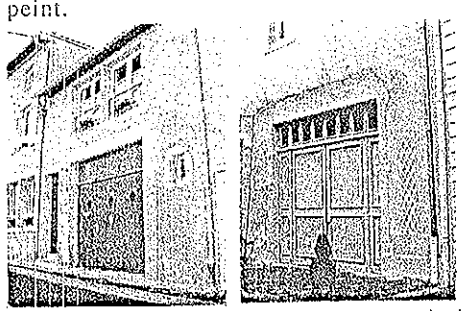


Volets à persiennes




En dehors des volets traditionnels extérieurs, des volets pliants intérieurs peuvent résoudre les problèmes de manutention, tout en conservant l'intégrité des percements.

Bons exemples : Portes d'entrée en bois peint.



Bons exemples : Portes de garage en bois peint.

## Prescriptions

2.2.42 Les volets

Les volets roulants à caisson apparent extérieur sont interdits.
Les volets roulants intégrés ne sont autorisés que sur les constructions contemporaines
Les volets bois à écharpes sont interdits
Les jalousies métalliques en accordéon sont interdites.

Les volets pleins ou à persiennes qui sont sains seront conservés et restaurés dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils et sections.

Les gonds et pentures seront sobres et ces dernières sont engravées dans le bois.

Les écharpes sur volets pleins sont interdites.

2.2.43 Les portes

Les portes anciennes qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils vus depuis l'extérieur.

2.2.44 Matériaux de l'ensemble des menuiseries

Les menuiseries de restitution sont réalisées exclusivement en bois.
Les menuiseries contemporaines peuvent être en bois en acier ou en aluminium.
Le PVC est interdit.

Les menuiseries sont destinées à être peintes ou laquées, dans une gamme de couleurs en harmonie avec les enduits et l'environnement.

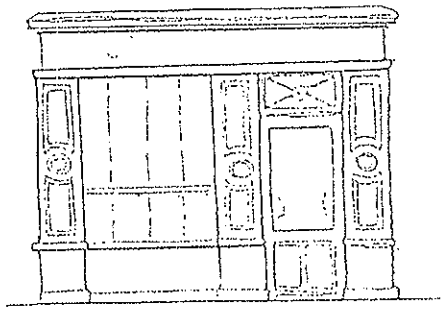
Les vernis, les lasures, les teintes anodisées ou bronze, les teintes bois, la couleur blanche pure sont interdites.

Les volets et les portes sont exclusivement en bois peint.

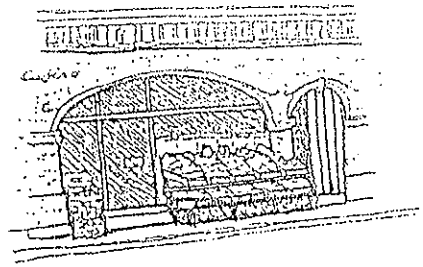
## Exemples existants

Aucune vitrine datant d'une époque antérieure au XIX$^{ème}$ n'a été relevée à Scy. Toutefois, il est possible qu'à l'occasion d'une création de commerce ou d'un piochage d'enduit, se pose le besoin de composer une vitrine.

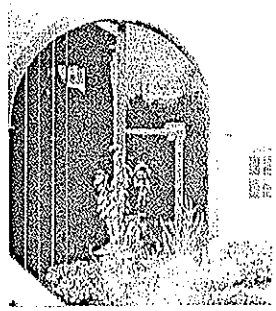
## Recommandations



Devanture XIX$^{ème}$



Devanture ancienne



Bon exemple :
Porte de grange réutilisée en vitrine.

## Prescriptions

### 2.2.5 Les vitrines commerciales

Principes généraux

La composition de la vitrine doit tenir compte de l'aspect général de la façade.
Les enseignes lumineuses, ainsi que les lettres en néon sur façades de commerces sont interdites.
Les enseignes en potence sont en ferronnerie.

Les vitrines en feuillures

Les prescriptions concernant des vitrines en feuillures sont identiques à celles des menuiseries (art. 2.2.4).

Les vitrines ne sont jamais posées à fleur de la maçonnerie, mais en retrait d'une épaisseur minimale de 15 cm, à l'intérieur du tableau.

L'enseigne du commerce se fera par lettres détachées sur la façade.
Les éclairages indirects et dissimulés sont admis.

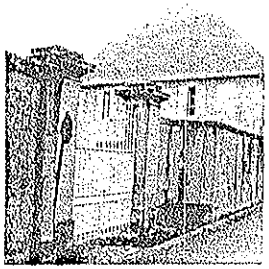
Les vitrines en applique

La vitrine en applique est encadrées de coffrages de bois peints (lambris, panneaux et moulures) plaqués sur la maçonnerie.

Les enseignes sont peintes sur le bandeau qui recouvre le linteau.

Les éclairages sont intégrés dans la devanture (sous corniche par exemple)

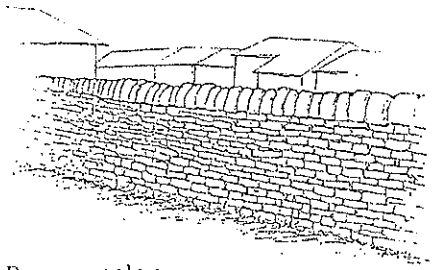
## Exemples existants



Bon exemple :
Portail en métal régnant avec le couronnement du mur de clôture.

Bon exemple :
Mur de clôture existant en mœllons enduits.

## Recommandations



Bon exemple :
Mur de clôture avec chaperon en libage arrondi.

Bon exemple :
Mur de clôture avec chaperon en pierrailles et mortier.

## Prescriptions

### 2.2.6 Les murs de clôture

Principes généraux

La réalisation de murs de clôture en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures composées de grillages, de grilles sur murets et de haies végétales sont interdites.

Les murs de clôture sur rue

Les murs de clôture existants sont préservés et restaurés.
Les nouveaux murs de clôture ou leur extension sont maçonnés en mœllons et enduits.
Les couronnements et piliers sont en pierre de taille (pierre de Jaumont)

La hauteur d'une extension de mur doit correspondre à celle existante.
La hauteur d'un mur de clôture sur rue ne doit être comprise entre 1,80 m et 2,50 depuis le niveau de la rue.

La création d'un percement ou d'un nouvel accès dans un mur de clôture remarquable n'autorise en aucun cas l'abandon du portail existant.

La conception de l'accès ne doit pas porter atteinte à la qualité des constructions existantes (immeuble ou clôture) et de la rue.

Les portail et portillon seront en métal ou en bois peint et régneront avec le couronnement du mur de clôture. Le PVC est interdit. La couleur blanche est interdite.

Les murs de séparation entre deux parcelles

Les murs de clôture existants sont préservés et restaurés.
Les nouveaux murs de clôture ou leur reconstruction sont maçonnés et à pierres vues.
Les chaperons sont en libage arrondi, en pierrailles et mortier ou en pierres plates debout.
La hauteur d'un mur de clôture séparatif est comprise entre 1,60 m et 1,80 m.

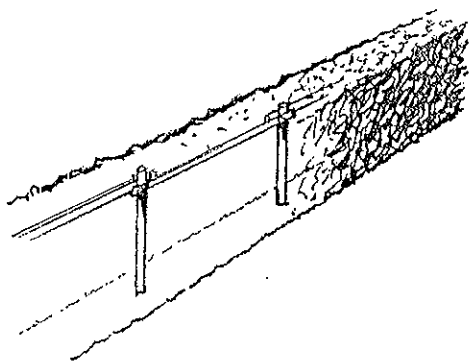
## Exemples existants

Bon exemple :
La répartition aérée des arbres fruitiers laisse entrevoir le village au second plan

Bon exemple :
Les murs, terrasses et emmarchements structurent le jardin

Bon exemple :
Le contraste visuel entre les haies de buis taillés et les espaces jardinés est source de pittoresque

## Recommandations



Des gabarits composés de lattes de bois ligaturées sur des piquets, peuvent être intégrés dans les haies de buis pour faciliter leur taille

## Prescriptions

### 2.2.7 Les jardins

les terrains cultivés à protéger : jardins-potagers, vergers, cultures vivrières

Les allées des terrains cultivés seront soit en terre, soit en pelouse, soit en stabilisé ou concassé de calcaire, tuiles, etc..

Les arbres sur tige seront uniquement des fruitiers : cerisiers, mirabelliers, quetschiers, autres pruniers, pommiers, poiriers, cognassiers, noyers.
Hauteur maximale pour les arbres : 10 m, sauf pour les noyers qui peuvent être laissés dans leurs dimensions, mais un seul noyer par parcelle.
Répartition aérée des arbres tiges : espacement minimal entre deux sujets : 7 m.

Végétaux interdits : tous les conifères et résineux, les peupliers et les lauriers-cerises.

les jardins et cours remarquables à conserver ou à restaurer

La structure des jardins remarquables devra être conservée dans ses tracés, dimensions et matériaux : les murs (clôtures, terrasses, soutènements divers), cours, escaliers, bassins, rigoles sont à maintenir.

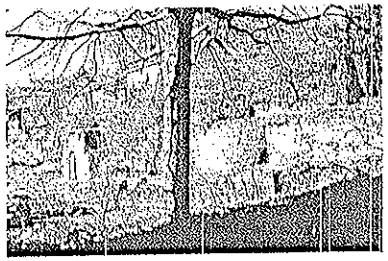
Lorsqu'elle existe, l'organisation en terrasses devra être conservée, avec ses pentes et ses niveaux de sol.

La composition et la géométrie du jardin devront elles aussi être préservées.

Les allées de jardin seront maintenues dans leurs tracés, leurs dimensions et leurs matériaux : pavages et dallages de pierre naturelle, stabilisés (gruine, concassés calcaires), graviers roulés, pelouse.

Les haies taillées présentes en bordure d'allées de jardin seront préservées ou restaurées. Essence : buis. Hauteur maximale des haies : 90 cm.

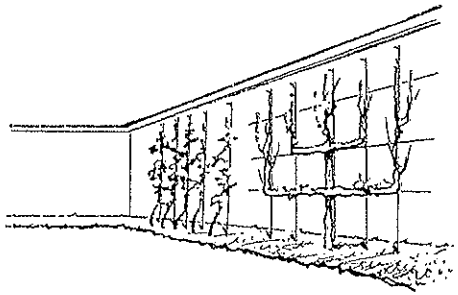
## Exemples existants



Bon exemple :
Le palissage de végétaux sur les murs améliore l'insertion des maçonneries dans le jardin

Bon exemple :
Utilisés avec parcimonie, les conifères participent à la structuration du jardin

## Recommandations



Le palissage des végétaux est facilité par la pose de câbles métalliques, tendus sur les murs

## Prescriptions

Le palissage de plantes grimpantes ou de fruitiers sur les murs de clôture et de terrasses, est autorisé. Essences envisageables :

- grimpantes : vignes, rosiers, glycines, bignones, kiwi, chèvrefeuilles, clématites ...
- fruitiers : pommiers, poiriers, abricotiers, figuiers

Les arbres résineux (conifères) sont autorisés, sous conditions :

- leur présence doit être impérativement liée à la composition du jardin.
- proportion à respecter : au maximum, 1 conifère pour 4 feuillus (20 %).

### 2.2.8 Les piscines

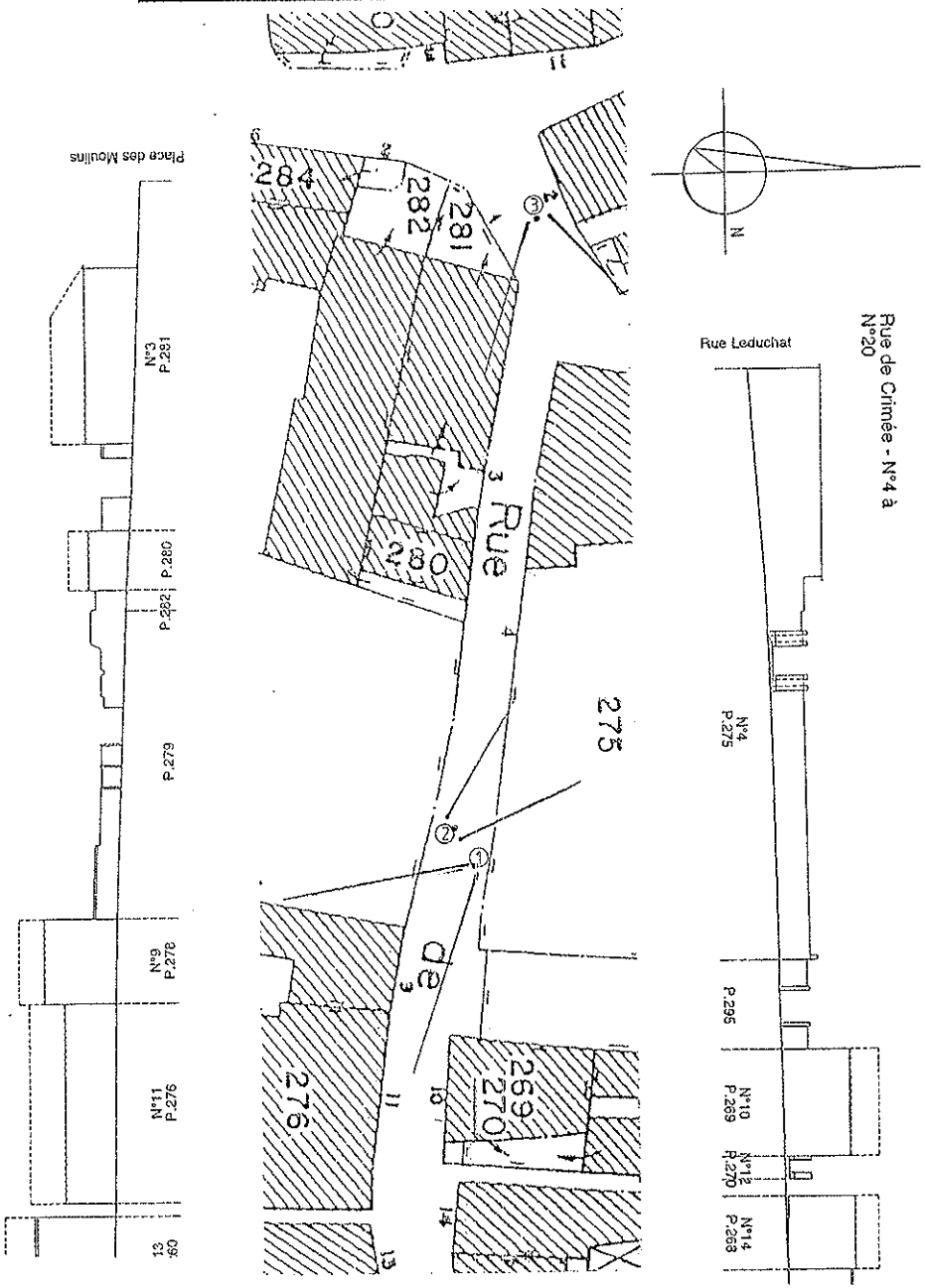
Les seules couleurs de liner admises sont gris ou beige.
Seules les margelles en pierre naturelle ou en bois naturel sont autorisées.

# ANNEXE N°1 : Relevé d'épannelage de Scy

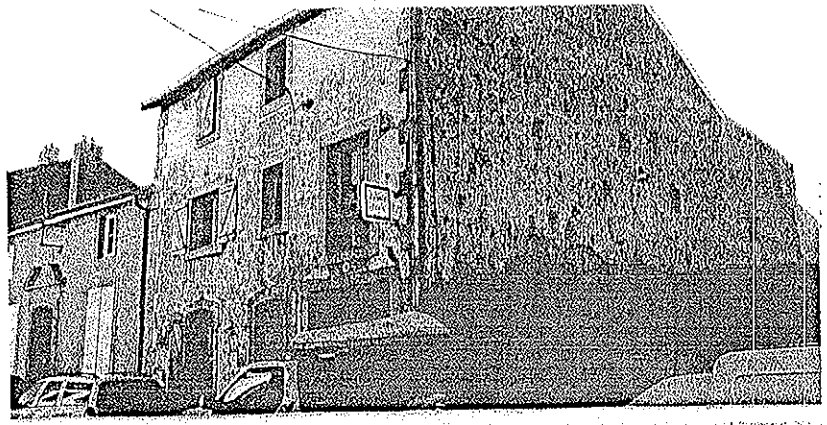
Etat de référence de l'ensemble des constructions (novembre 2003)

FICHES de CAS :

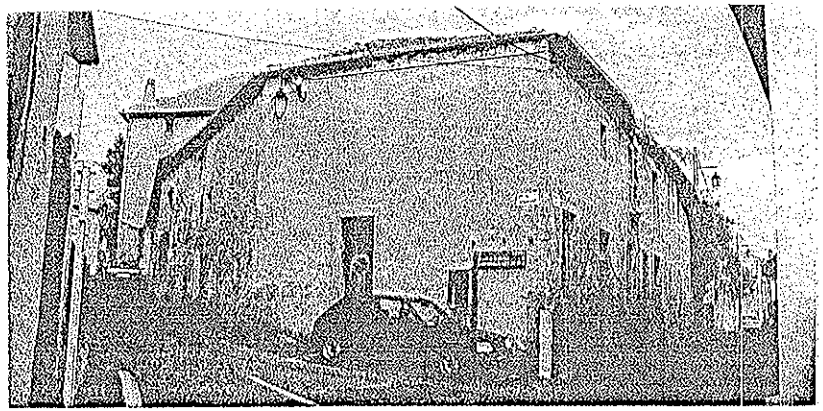

Rue de Crimée ..... 33
Rue de l'Esplanade ..... 37
Rue Leduchat ..... 44
Rue de Lessy ..... 45
Rue de Moulins ..... 47
Place du Paron ..... 48
Rue Saint-Nicolas ..... 50
Rue du Saint Quentin ..... 53
Rue Saint-Vincent ..... 54
Rue des Vignes ..... 55
Rue de la Tour ..... 57
Impasse des Bons Enfants ..... 62
Rue Jeanne d'Arc ..... 63

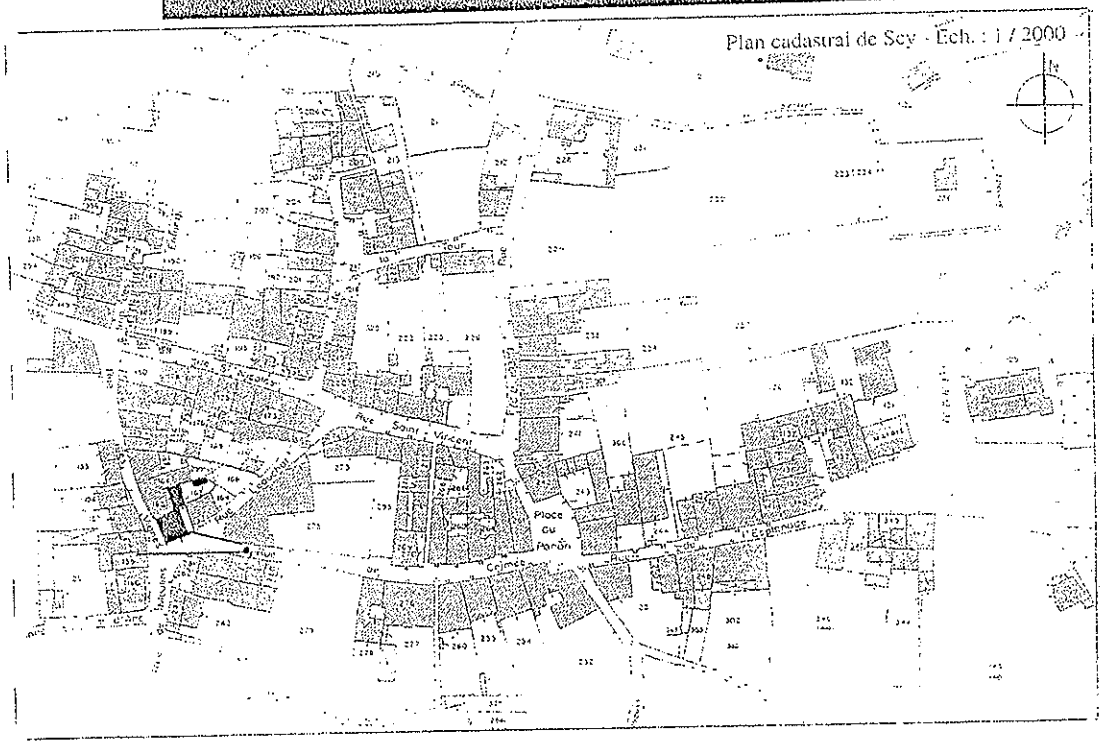



## Rue de Crimée (N°01 à N°11 et N°02 à N°14)

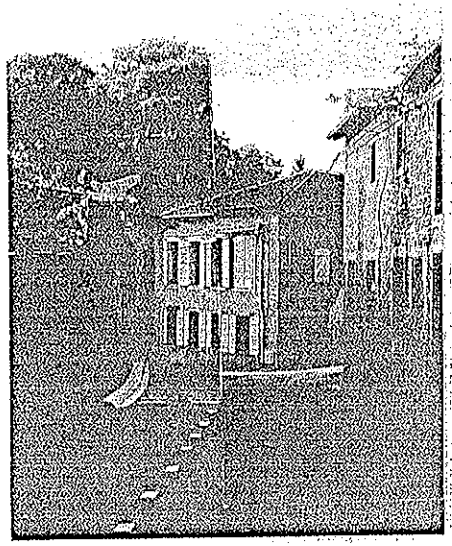

1

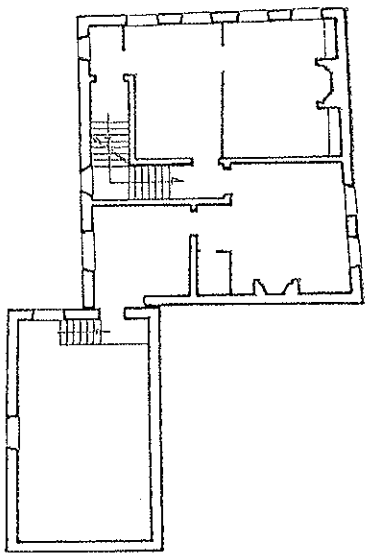
2

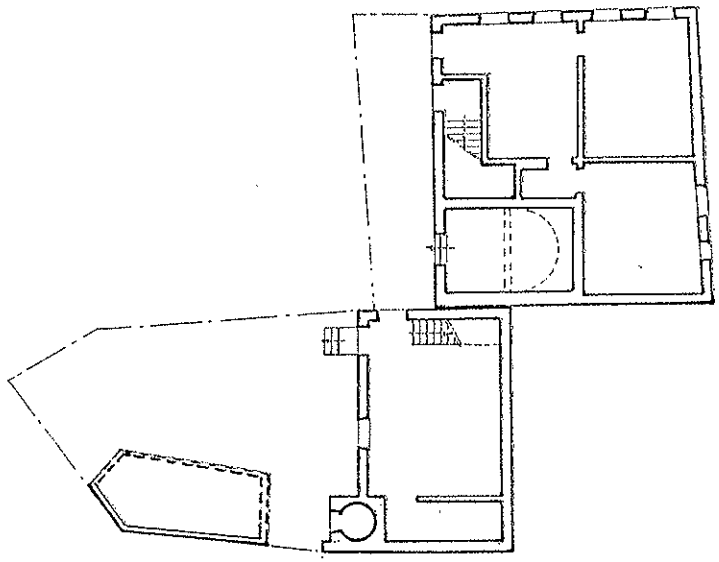

3

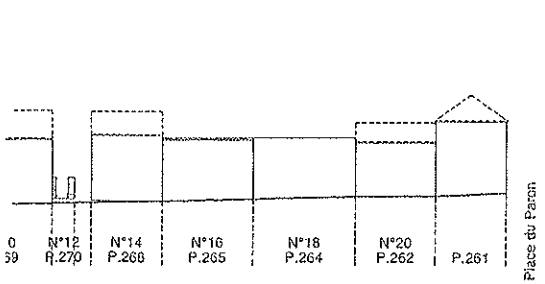


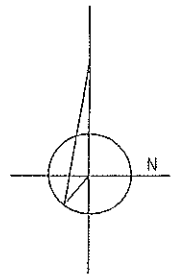

Rue de Crimée (N°02, parcelle N°163)

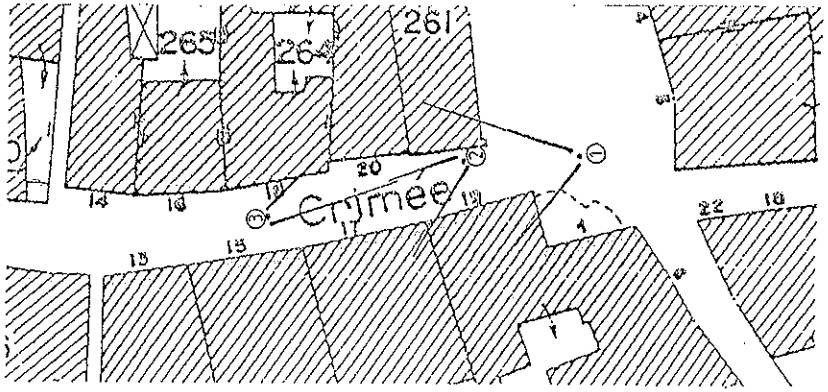


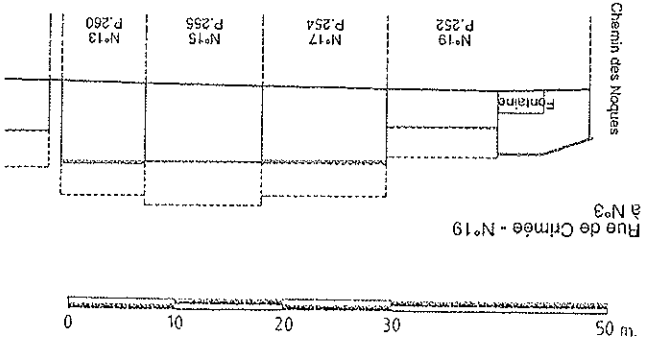






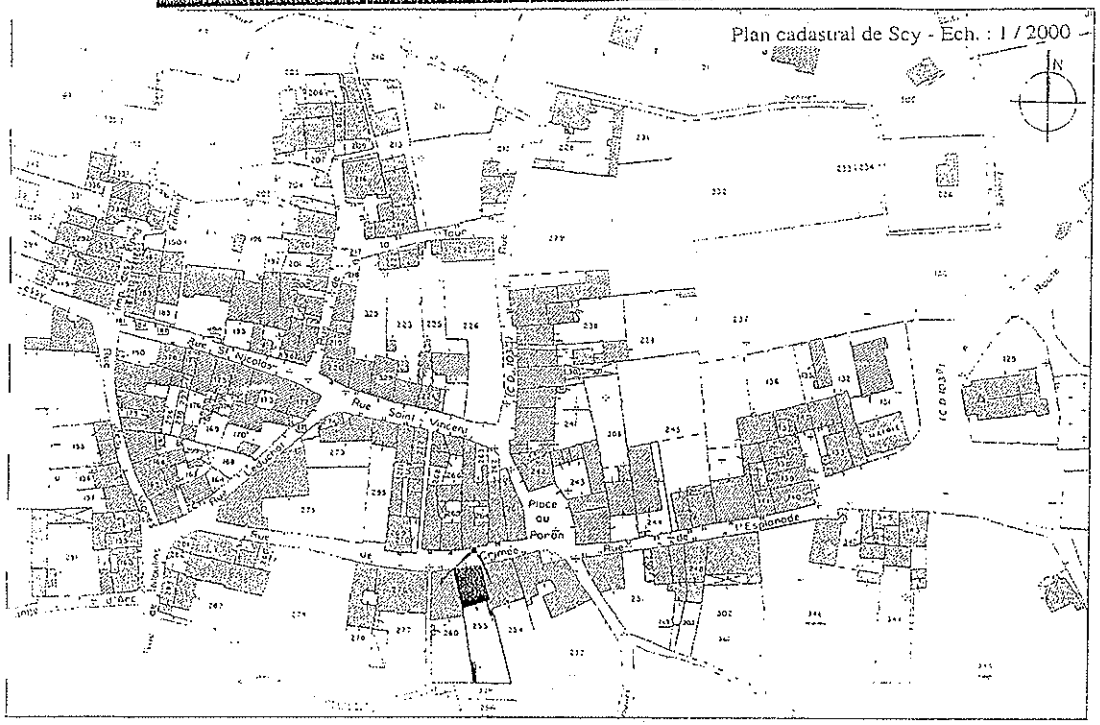




## Rue de Crimée (N°13 à N°19 et N°14 à N°20)

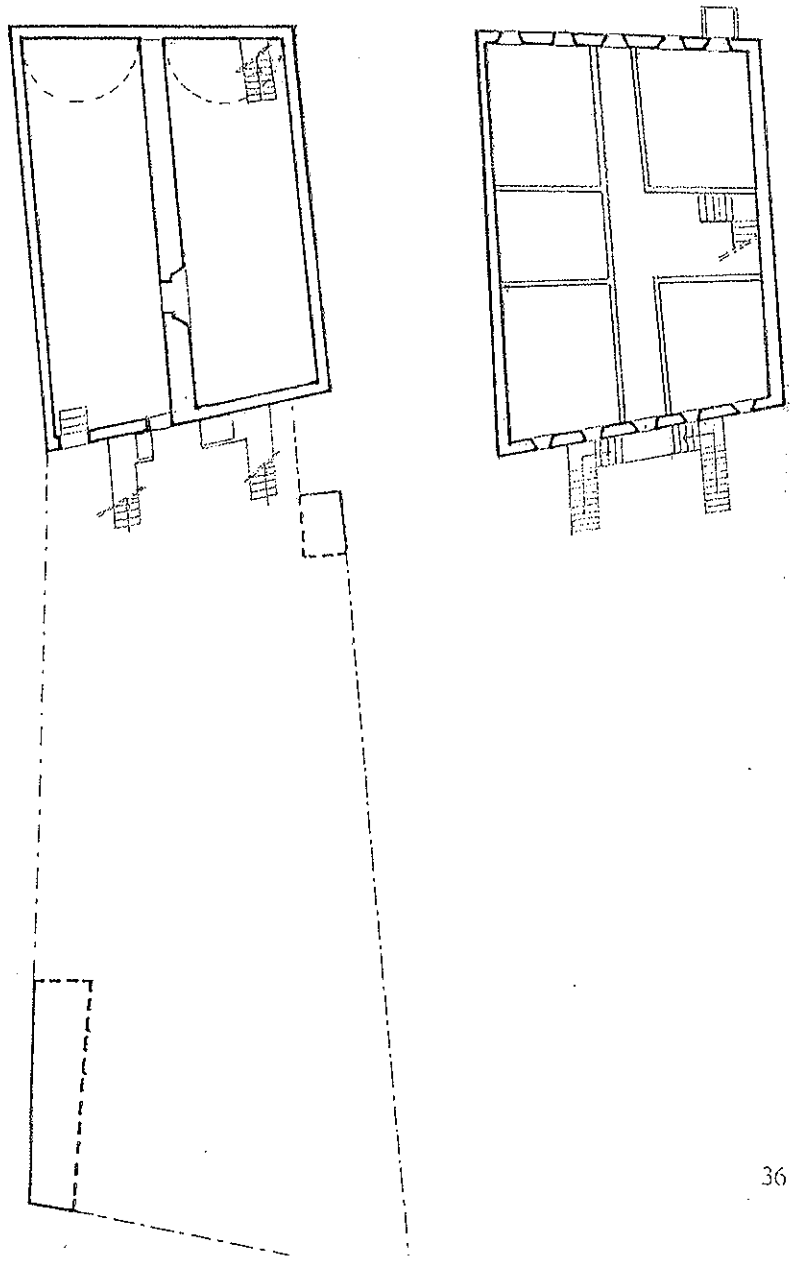
1

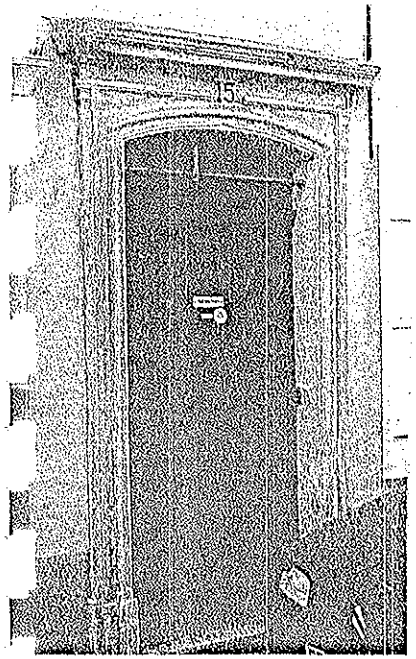
2

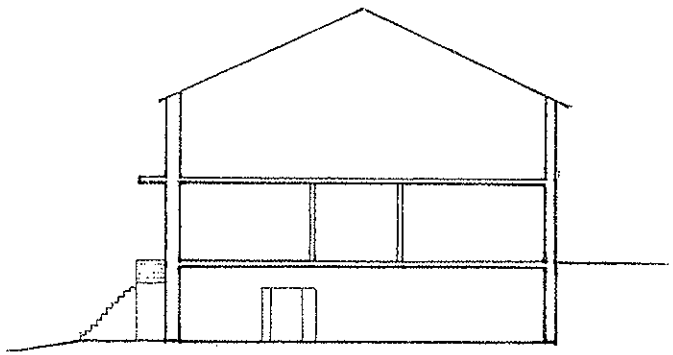
3



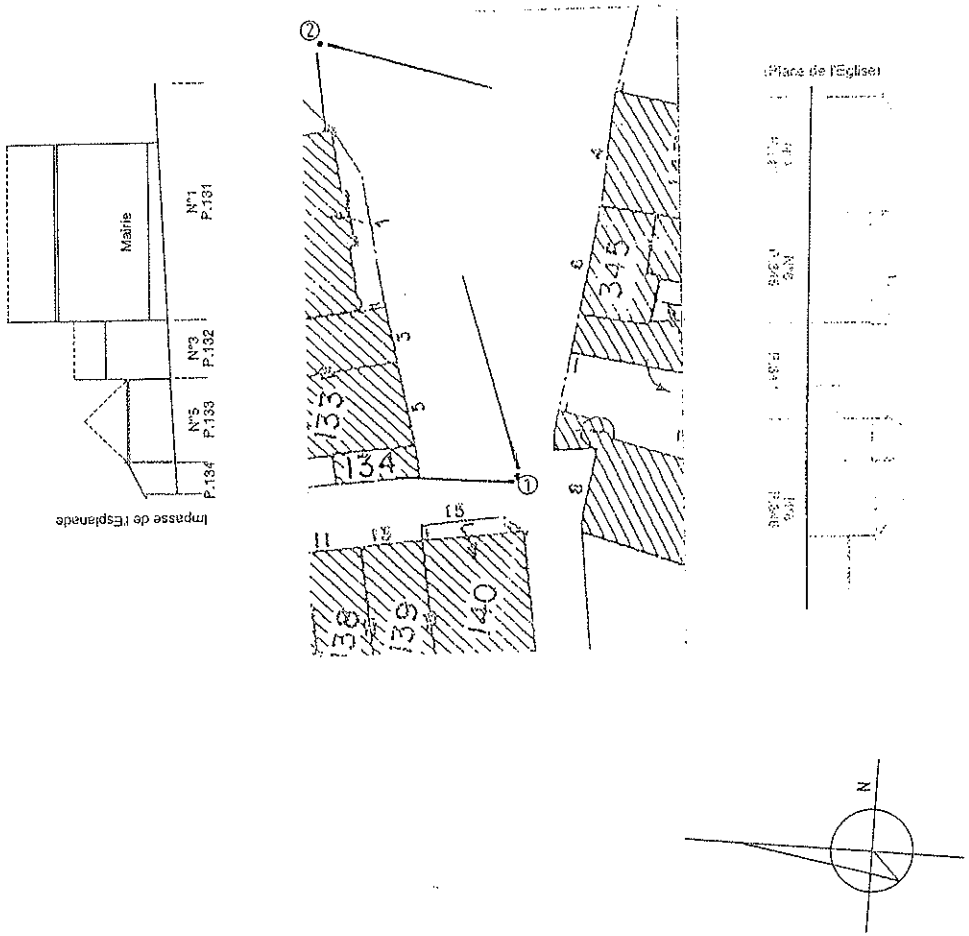

Rue de Crimée (N°15, parcelle N°255)

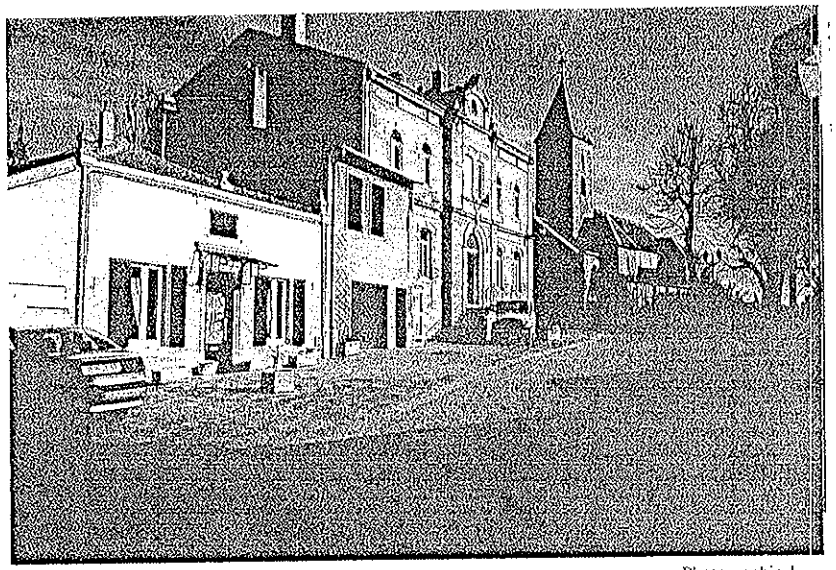




## Rue de l'Esplanade (N°01 à N°05 et N°04 à N°08)

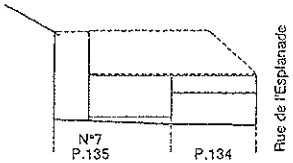


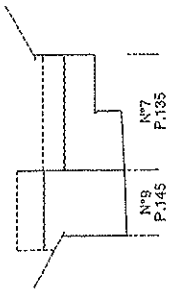



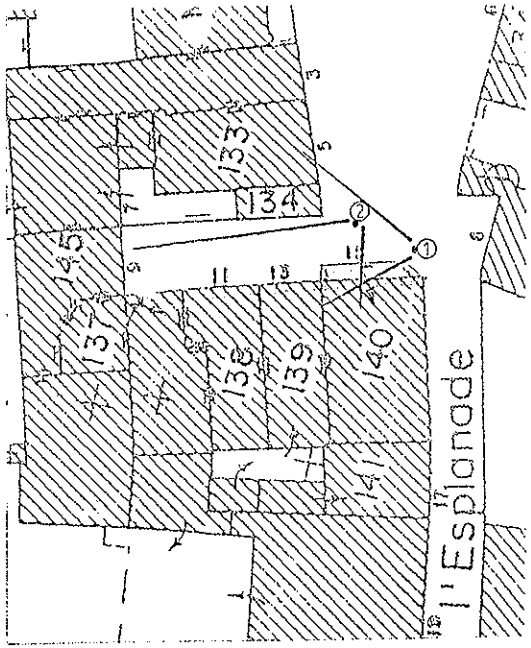
Photographie 1

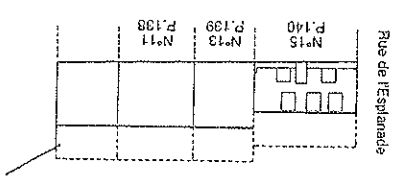
Photographie 2

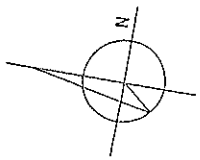
# Rue de l'Esplanade (N°07 à N°15)

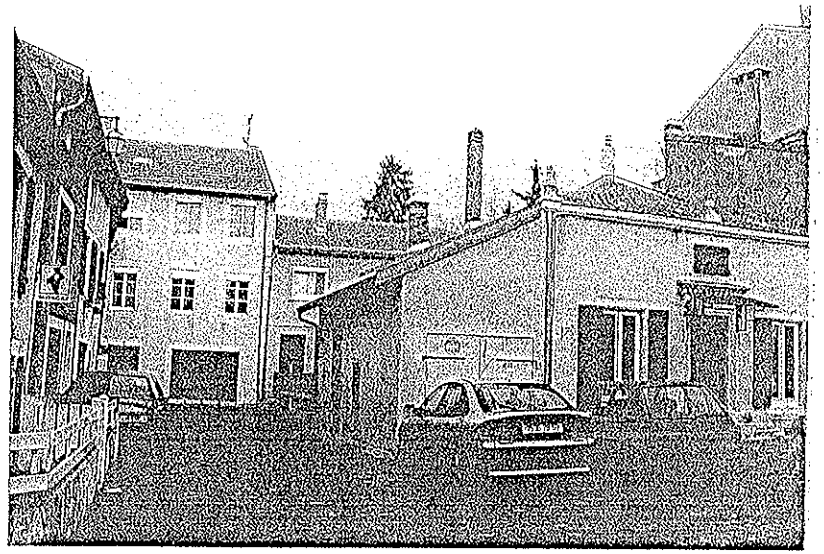


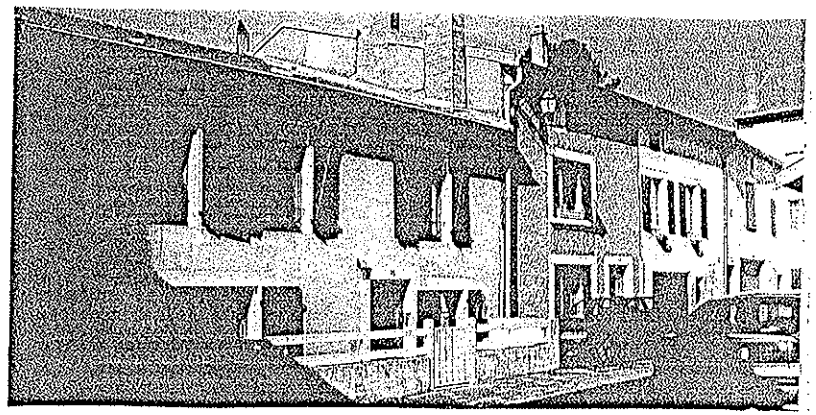



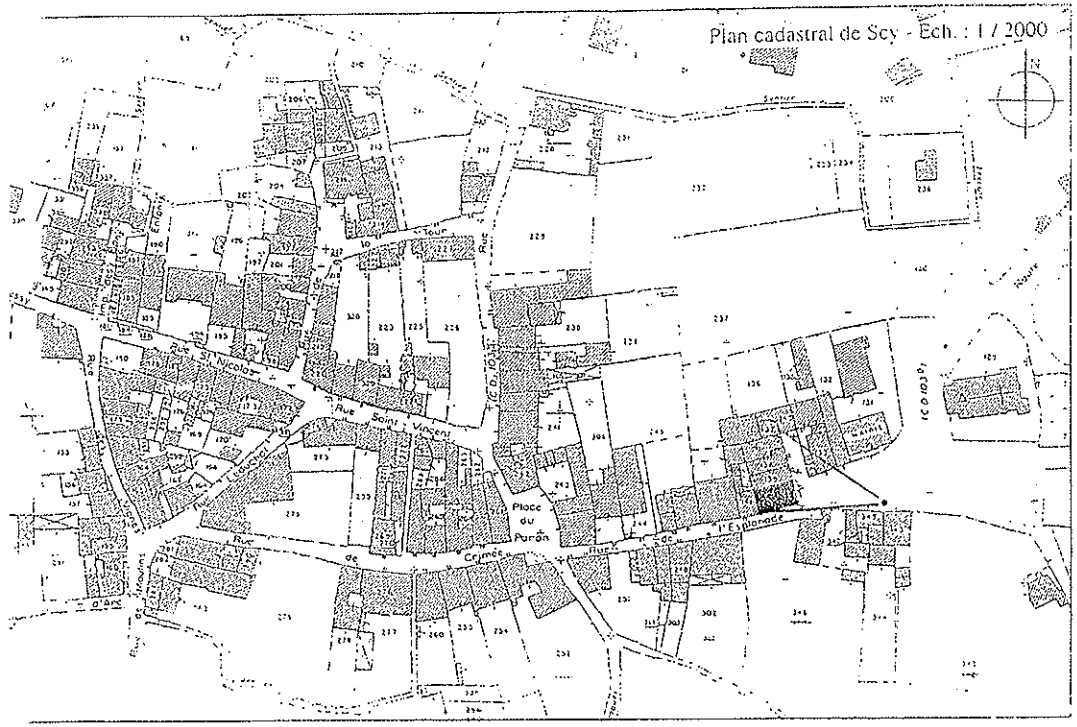



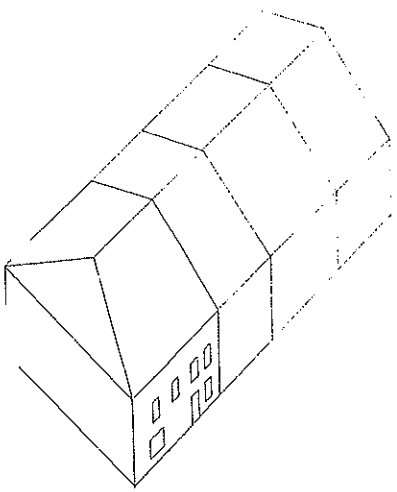
Photographie 1



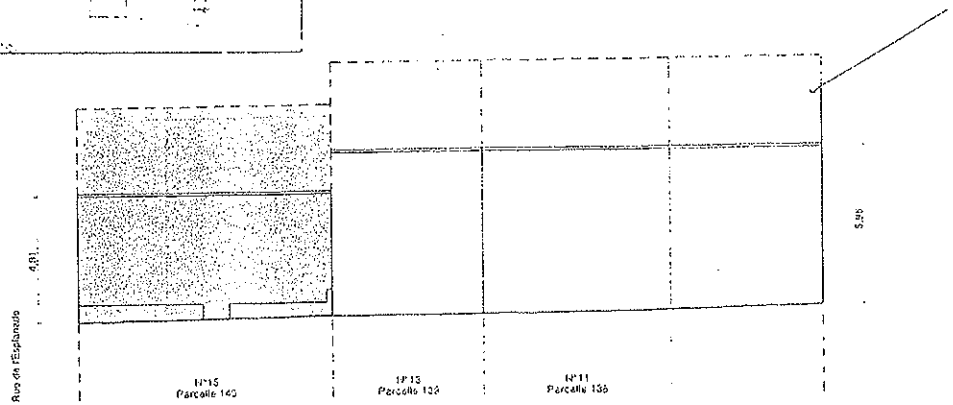
Photographie 2




Rue de l'Esplanade (N°15, parcelle - n° 140)

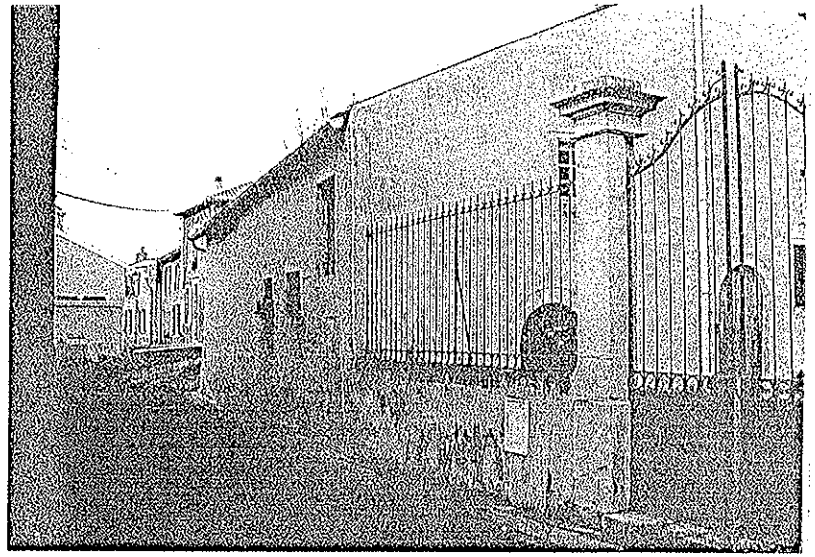


Transformation potentielle

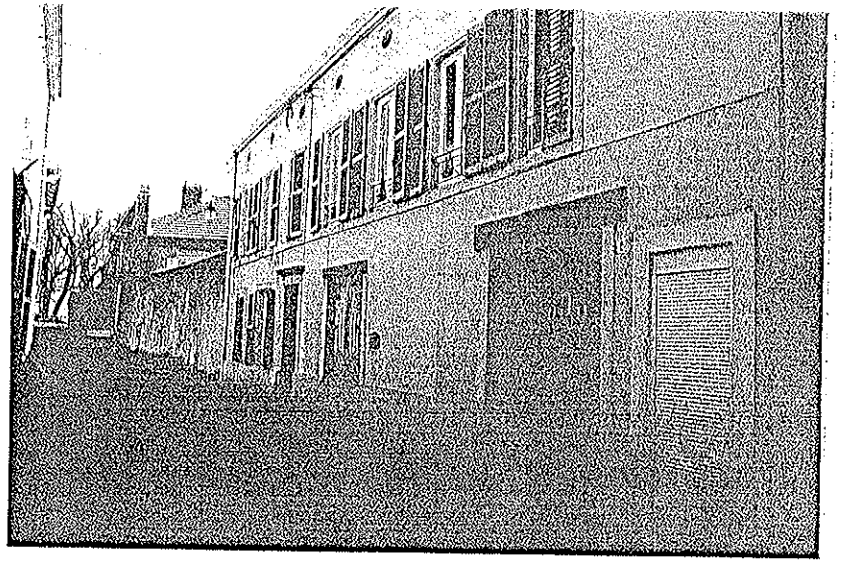



Elévations : n° 15 à 9 rue de l'esplanade - Ech. : 1 / 200

## Rue de l'Esplanade (N°15 à N°27 et N°08 à N°22)

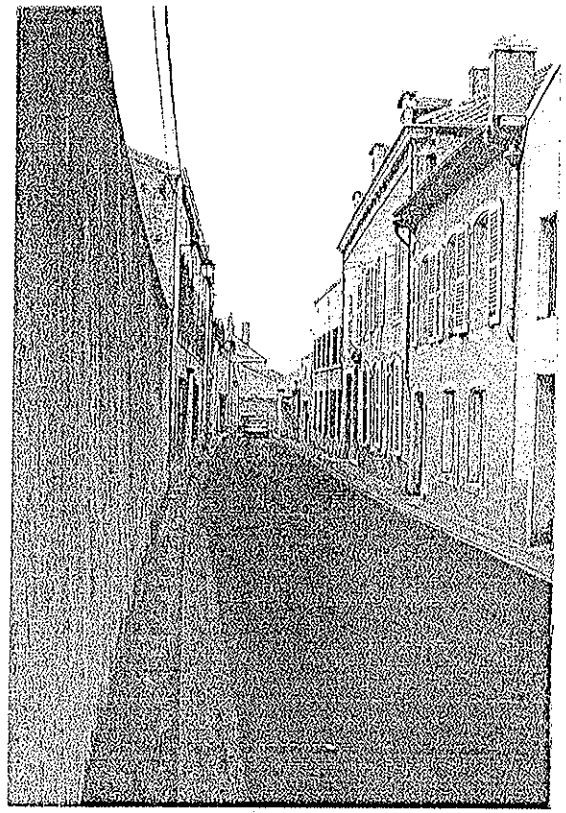


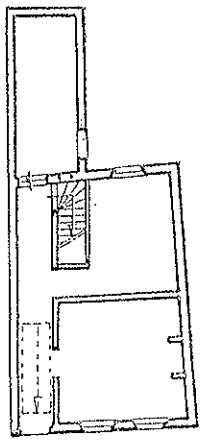
Photographie 1

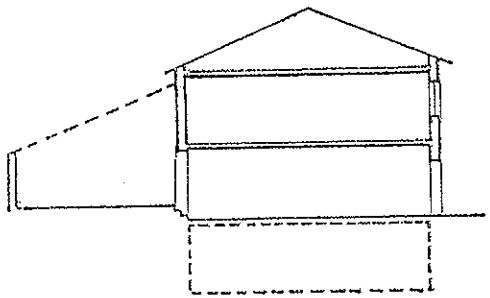


Photographie 2

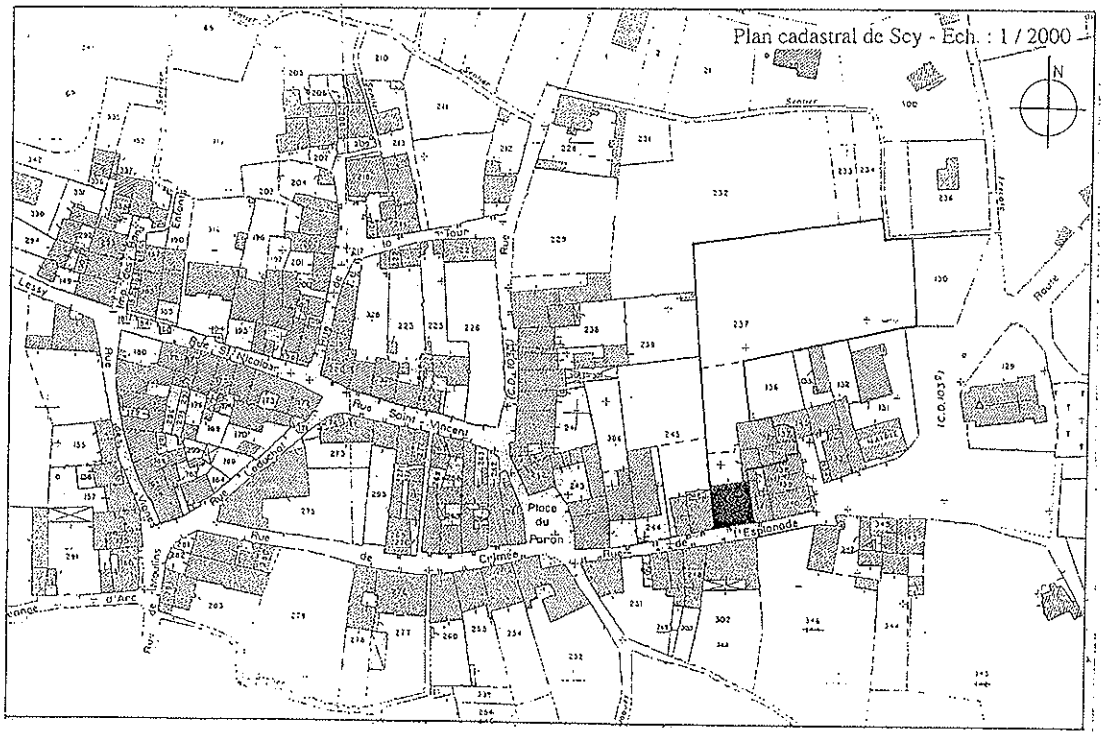
Rue de l'Esplanade (N°17, parcelle - n° 141)



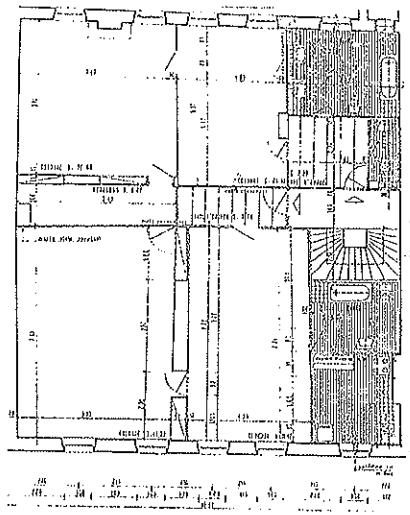




## N°19 rue de l'Esplanade à Scy
Maison de Mme et M. BOLZINGER

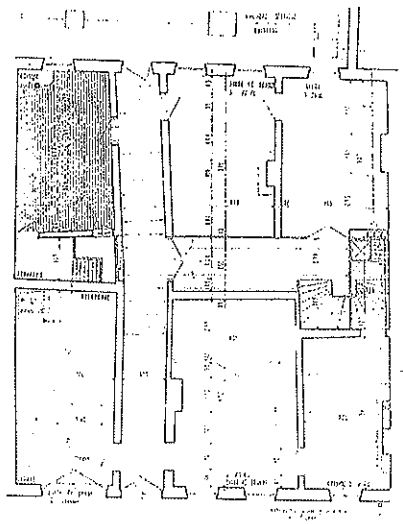



## Rue de l'Esplanade (N°19, parcelle - n° 237)



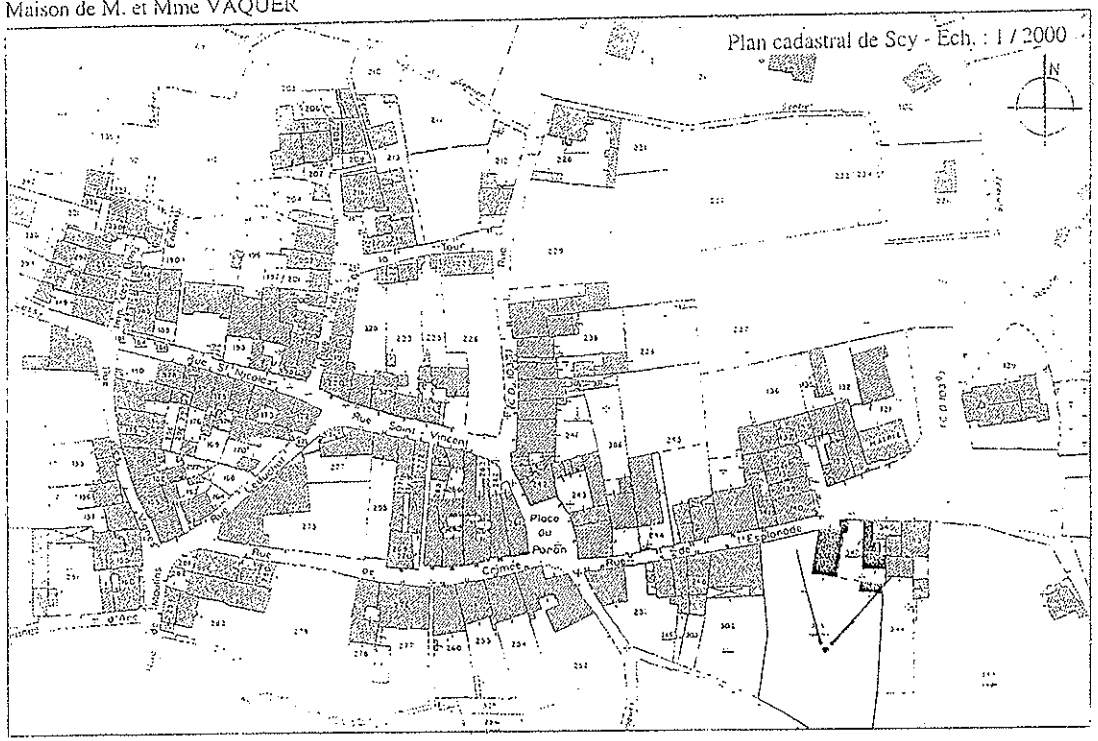
Plan du 1er étage

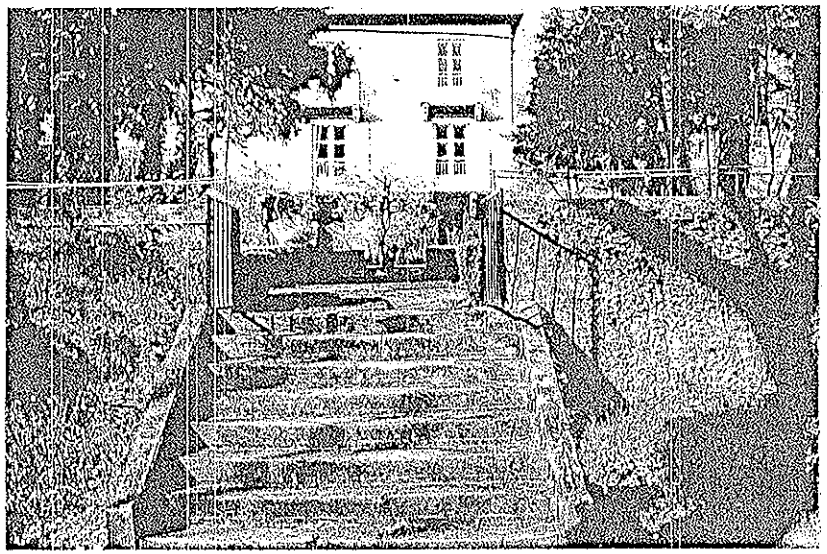
cour



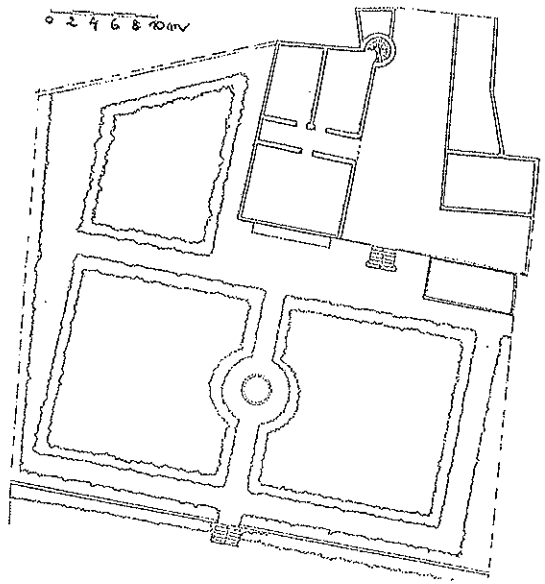
Plan du rez-de-chaussée

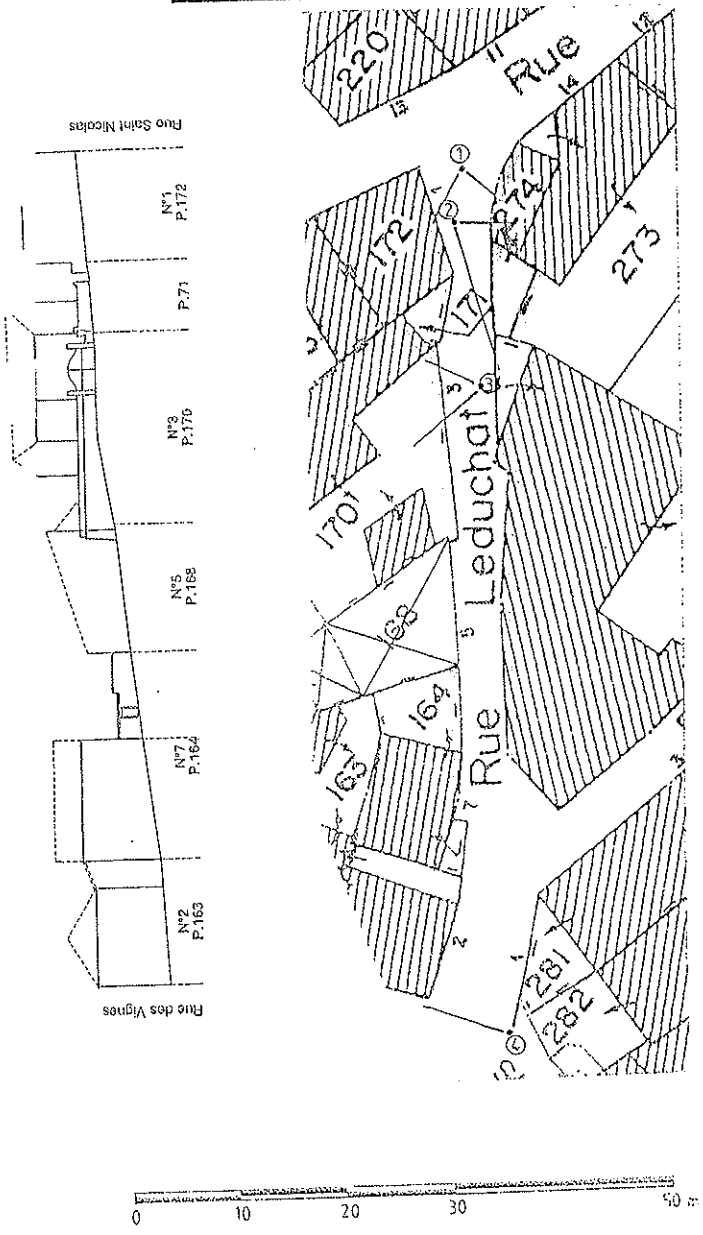
N°8 rue de l'Esplanade
Maison de M. et Mme VAQUER

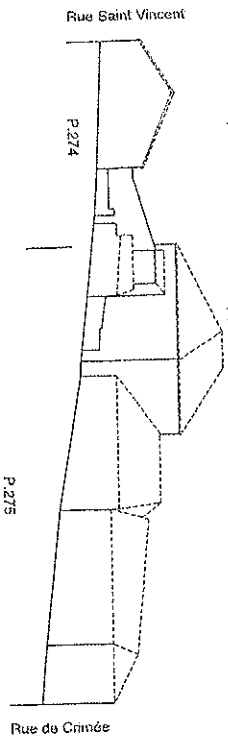


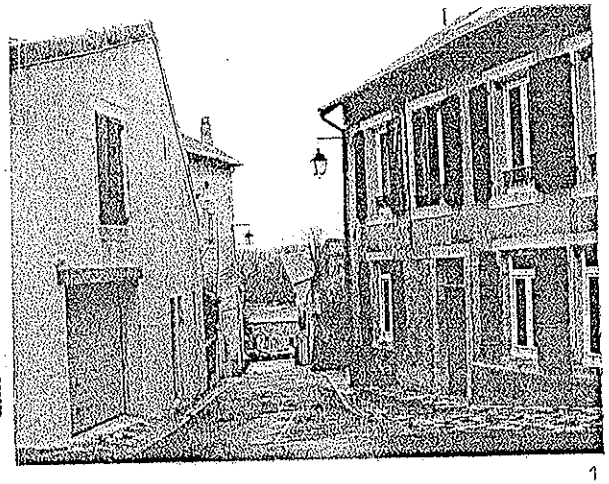



Rue de l'Esplanade (N°08, parcelle N°347)

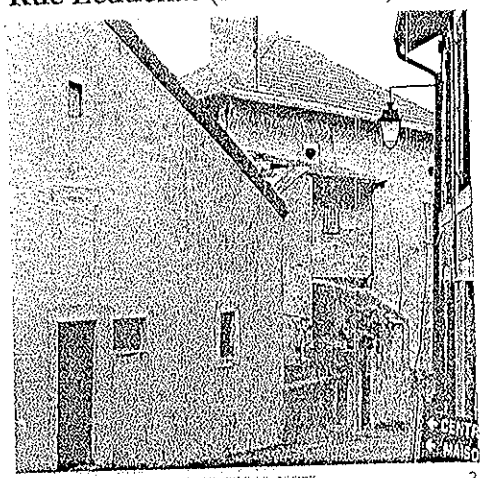




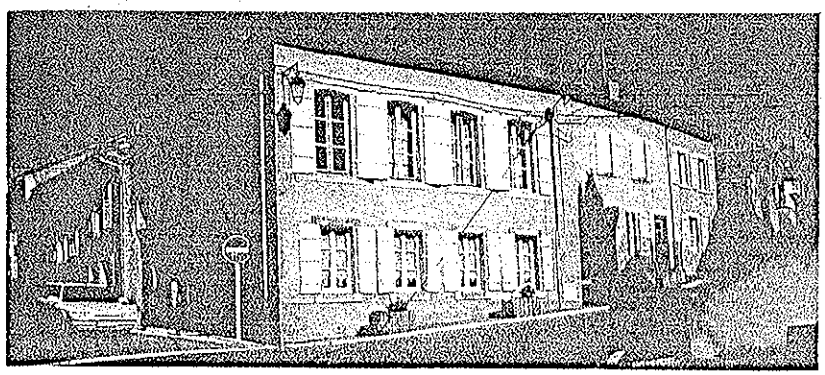





1

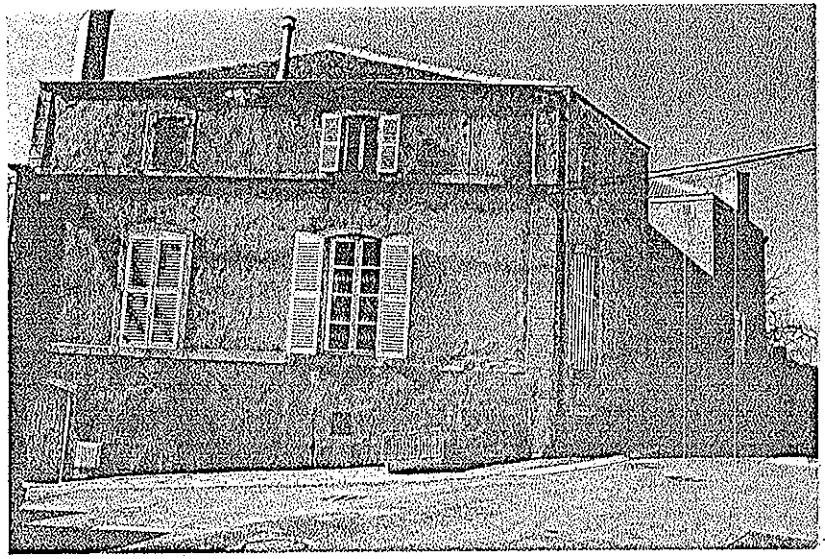
Rue Leduchat (N°01 à N°07)


2

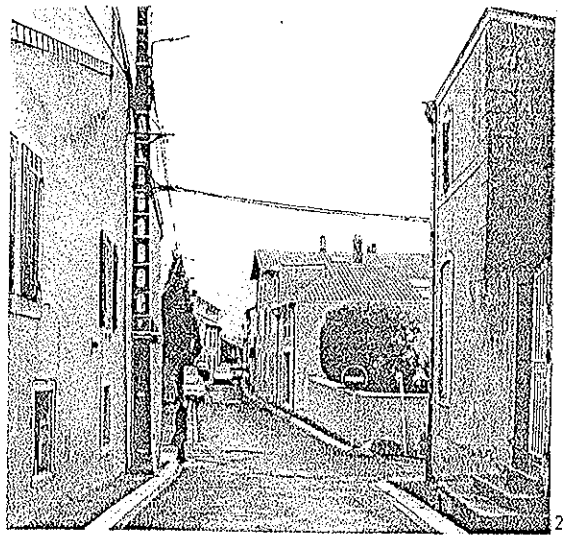
3


4

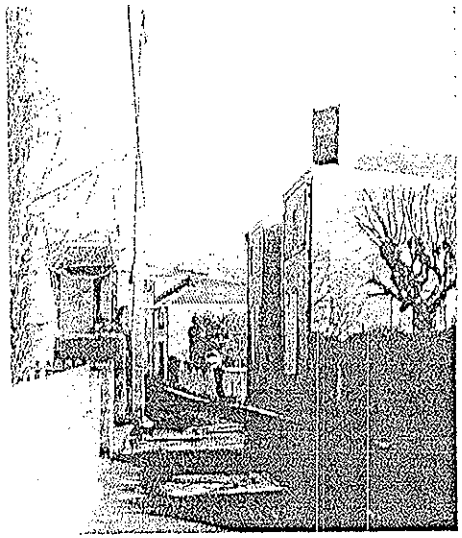
## Rue de Lessy (N°02)



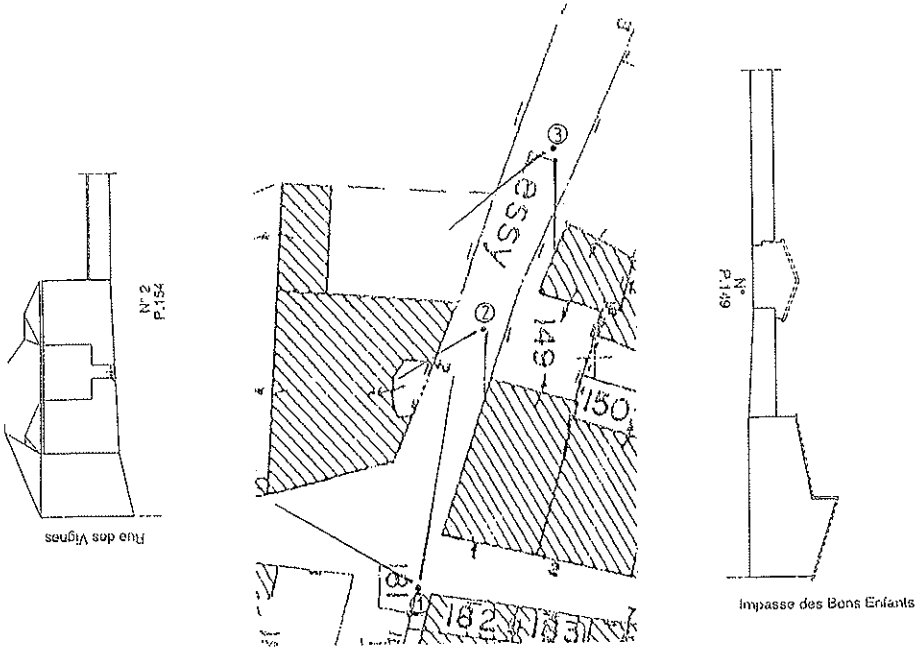
1

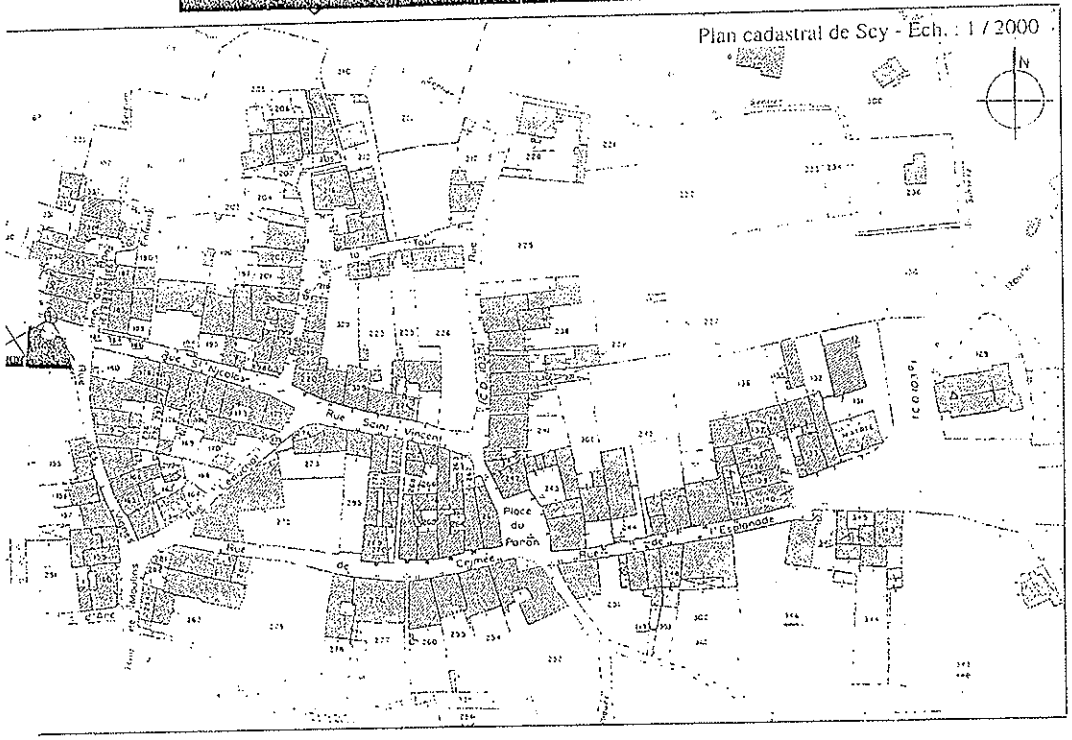


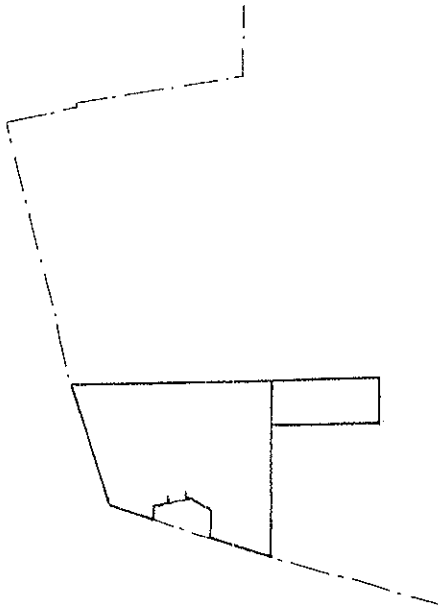
2



3

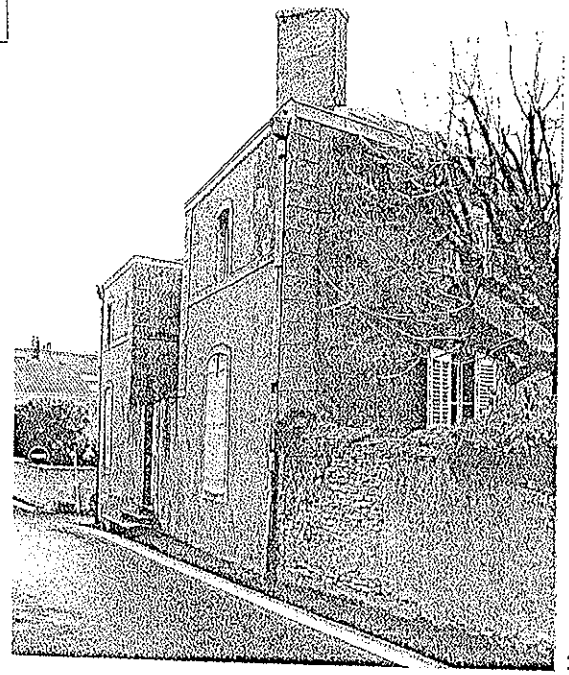




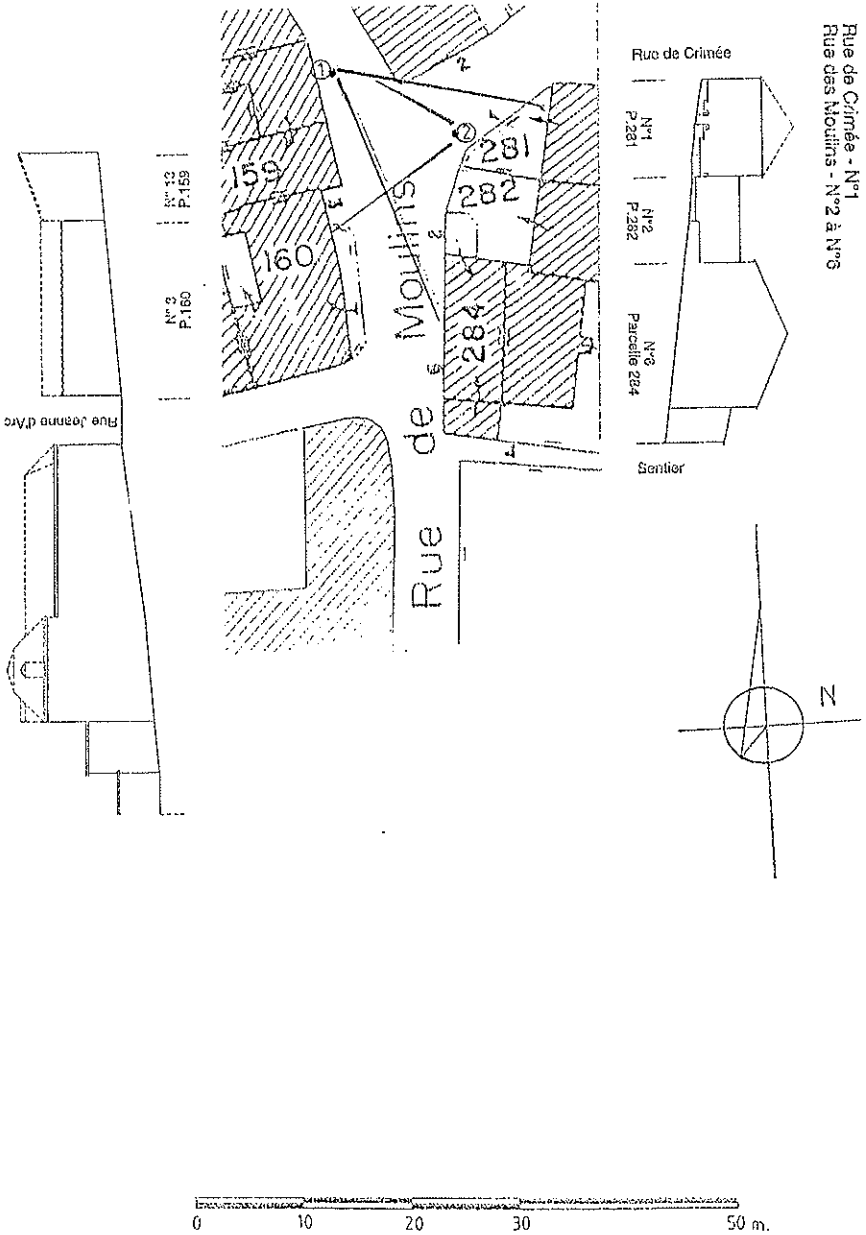



Rue de Lessy (N°02, parcelle N°154)

1

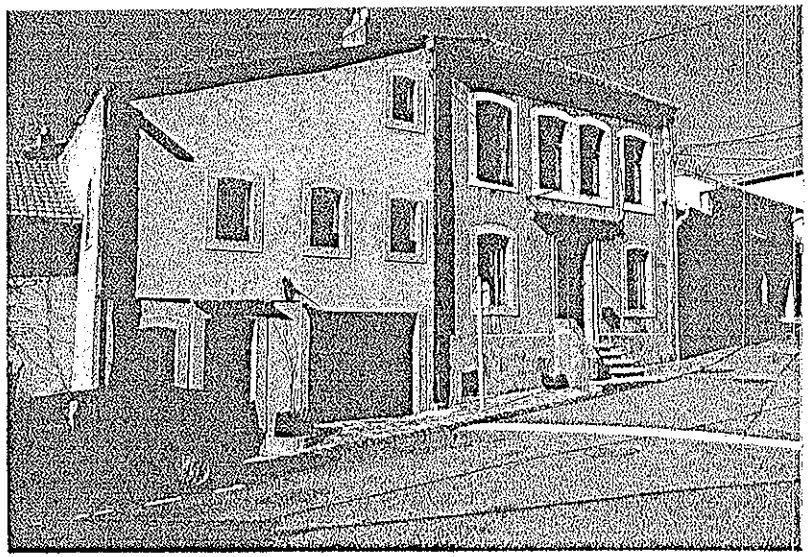


2

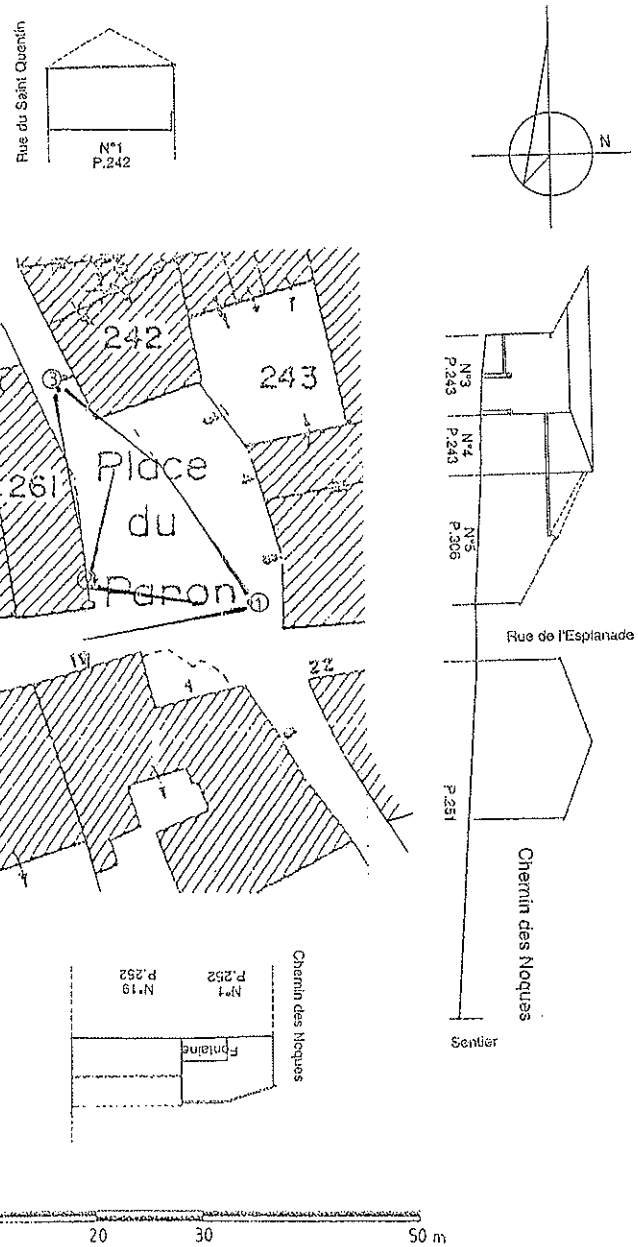



## Rue de Moulins (N°02 à N°06 et N°03)

Photographie 1

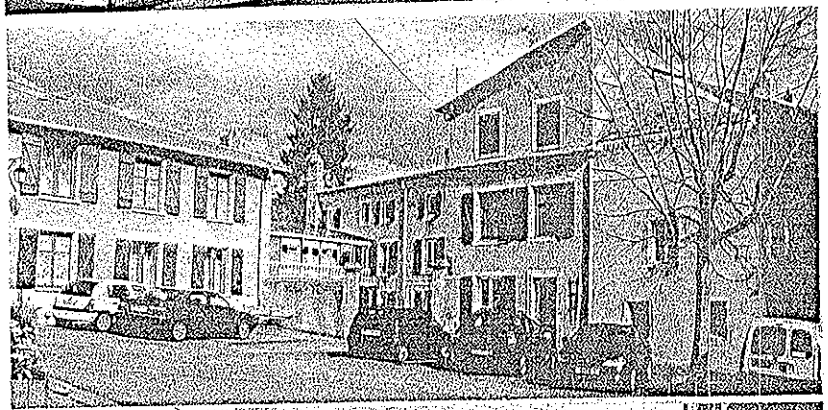


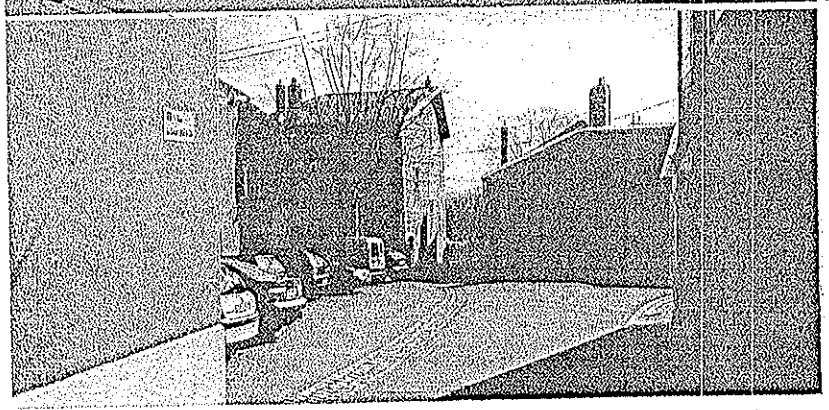
Photographie 2

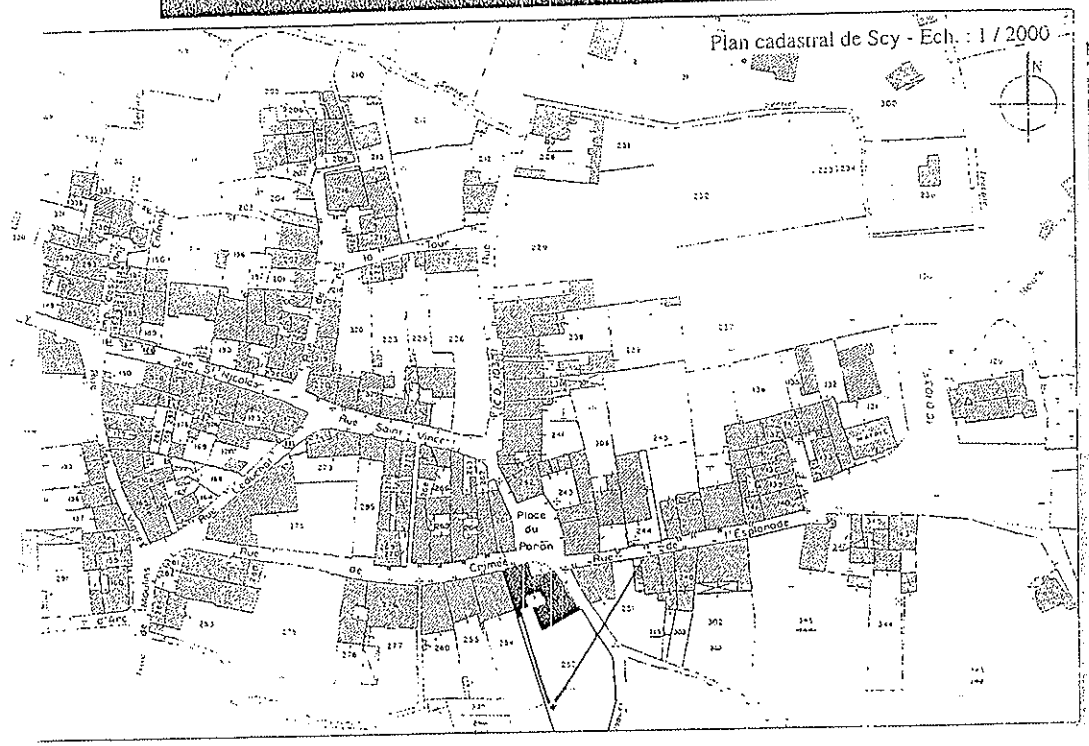


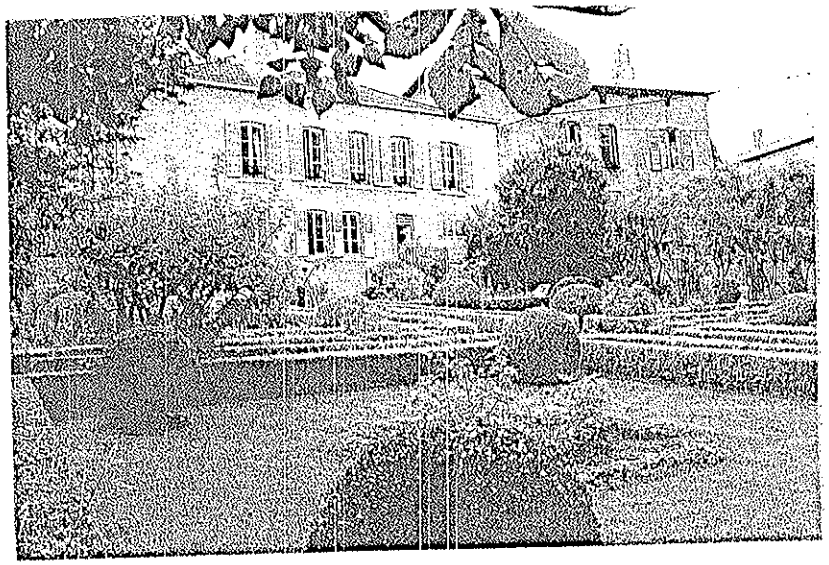

## Place du Paron (N°01 à N°05)

1

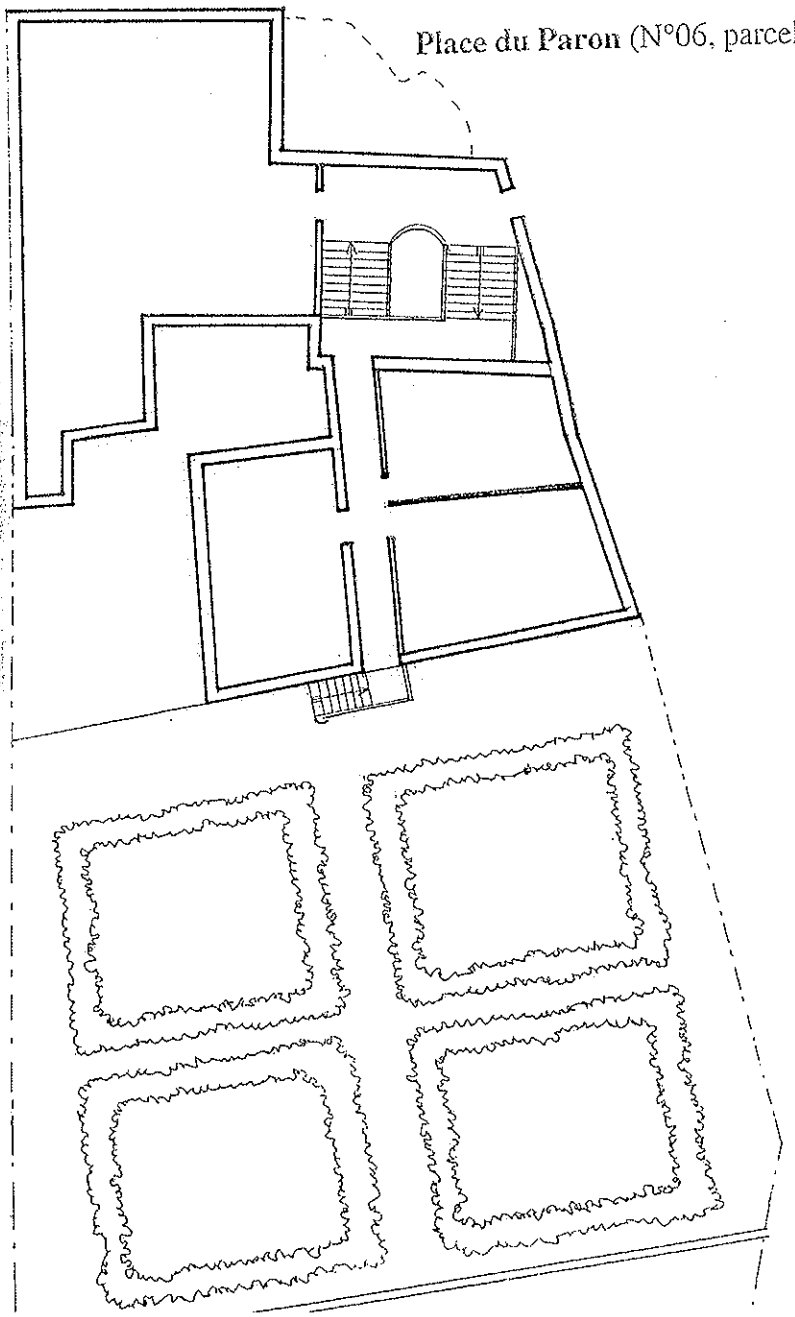

2

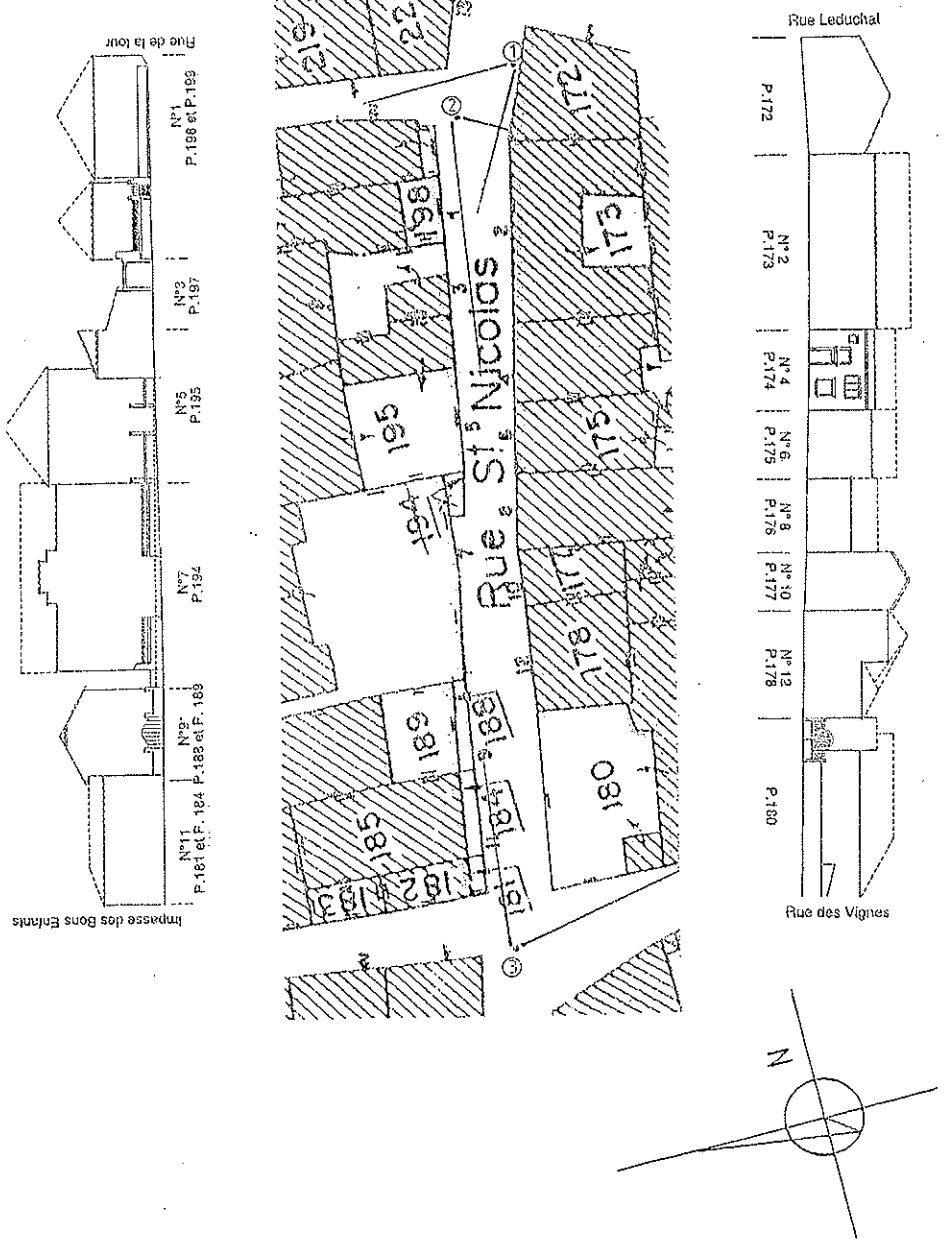

3



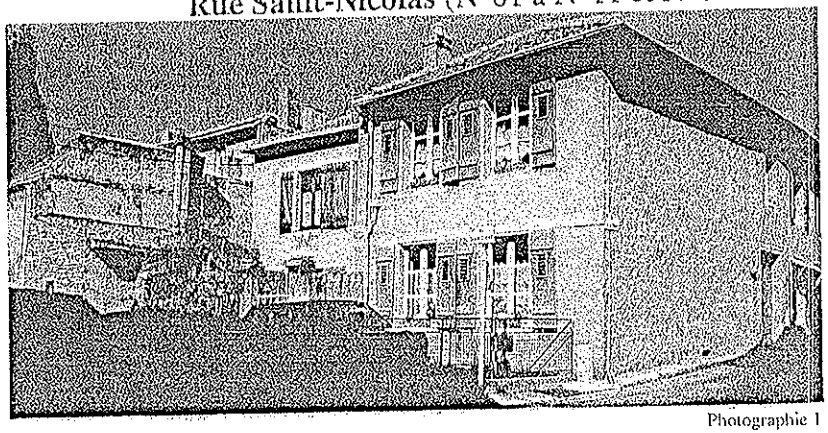



**Place du Paron** (N°06, parcelle N°252)

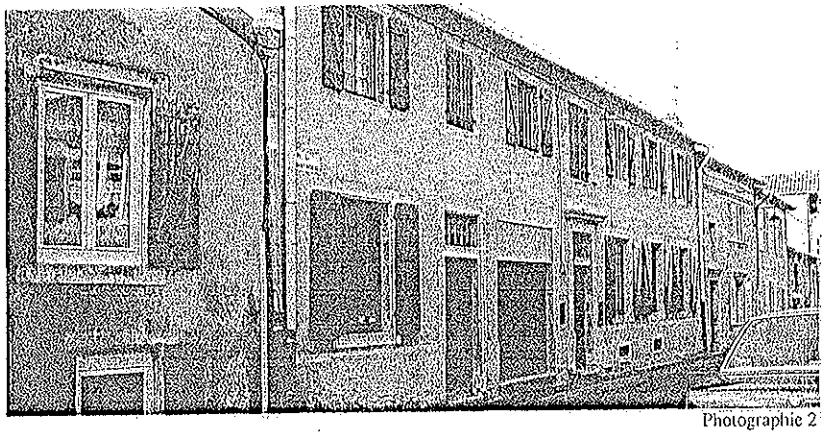




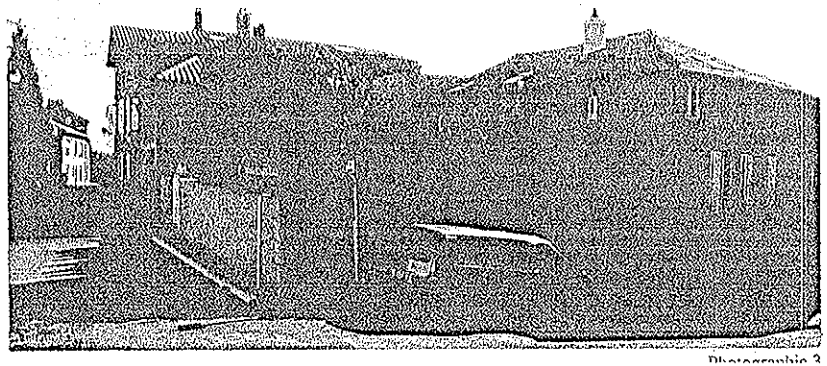

## Rue Saint-Nicolas (N°01 à N°11 et N°02 à N°14)



Photographie 1

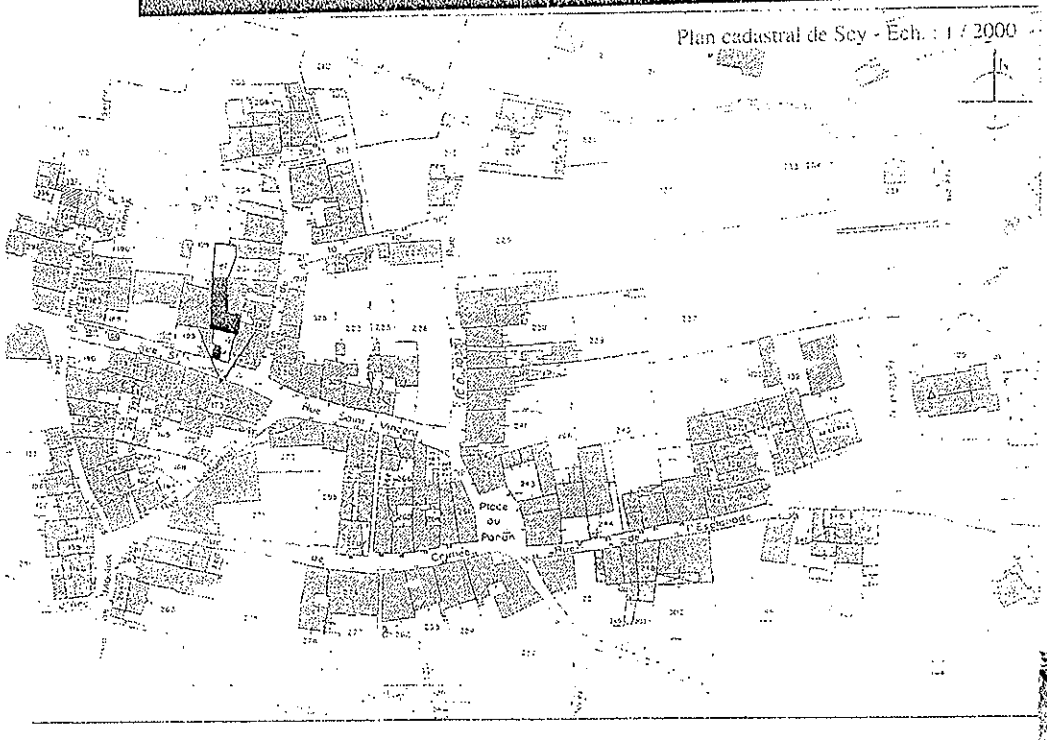


Photographie 2

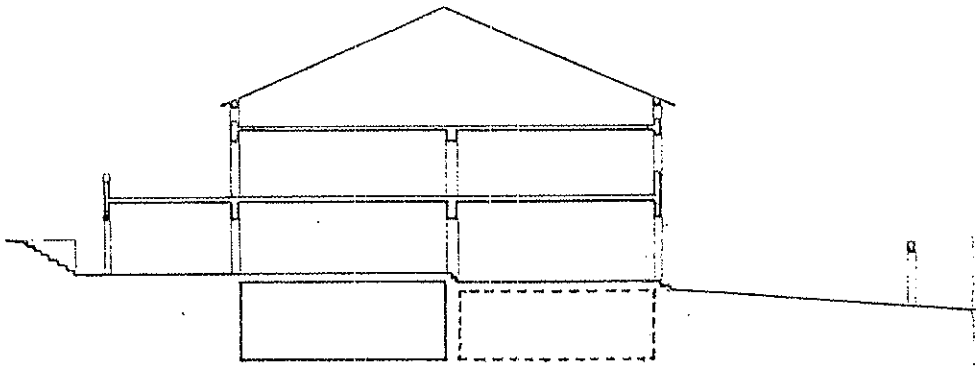


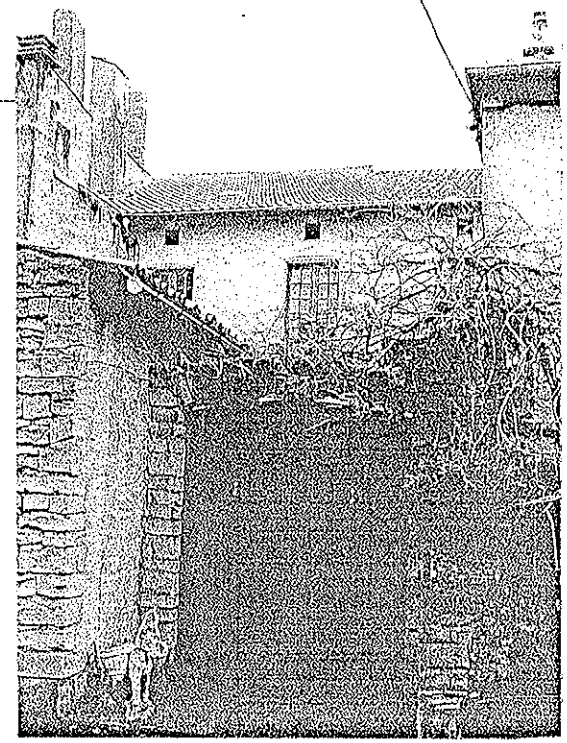
Photographie 3

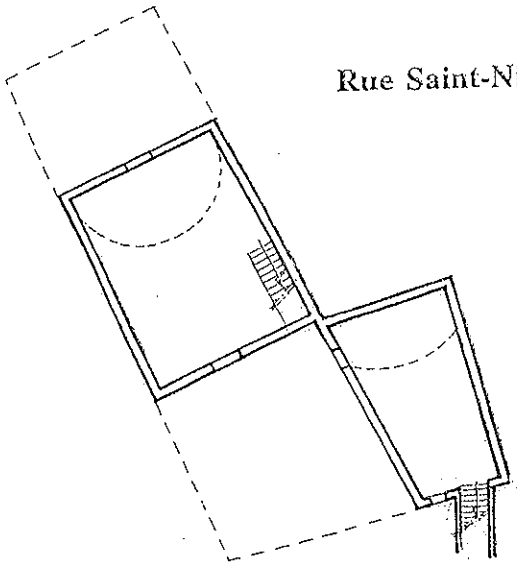
Plan cadastral de Scy - Ech. : 1 / 2000

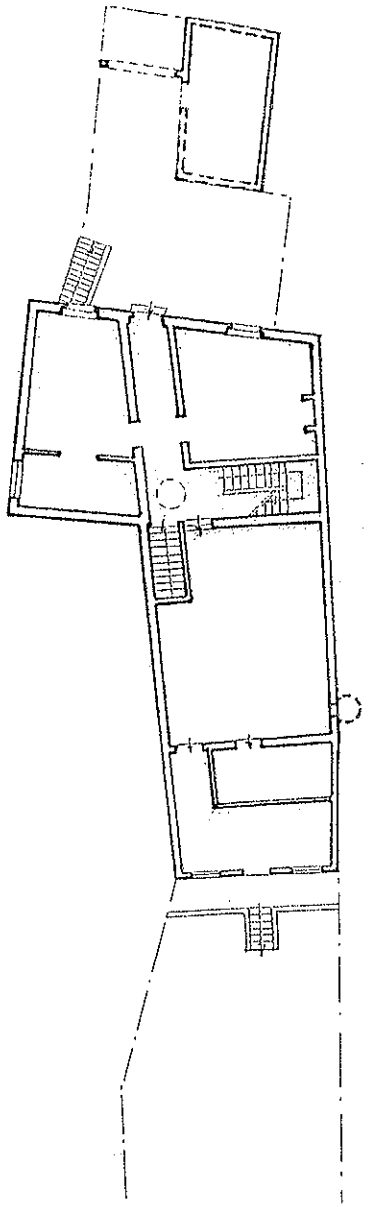



## Rue Saint-Nicolas (N°03, parcelle N°197)



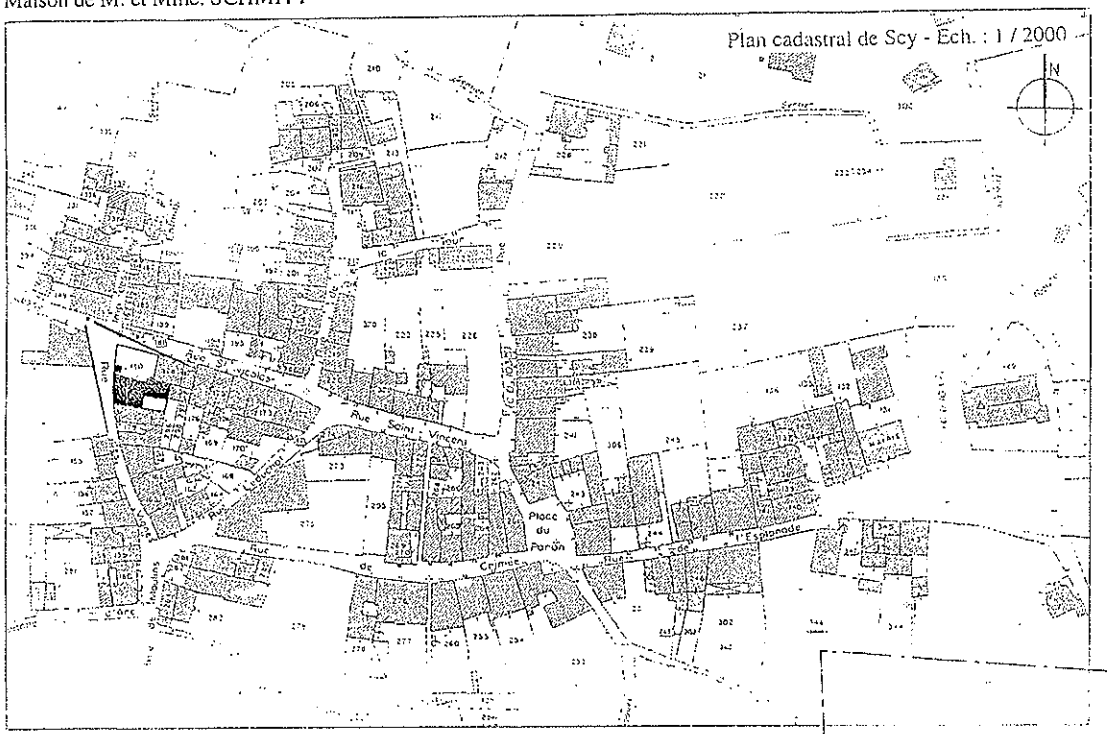




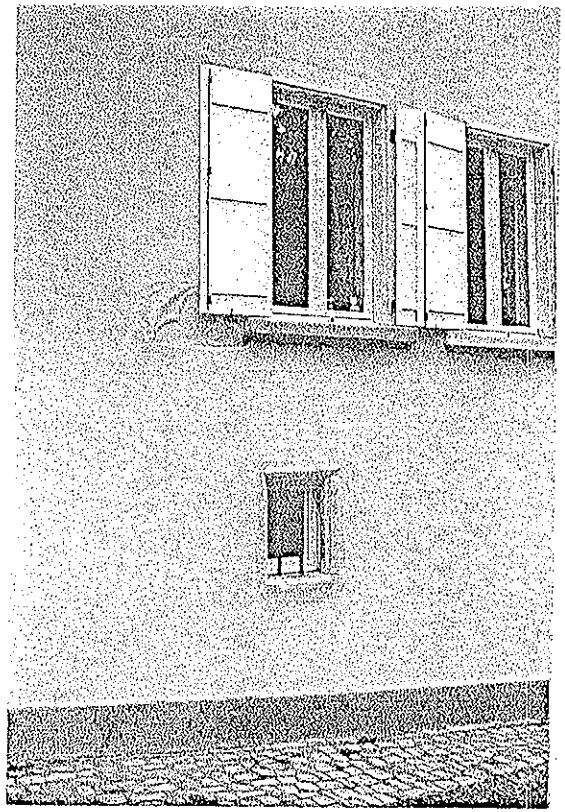


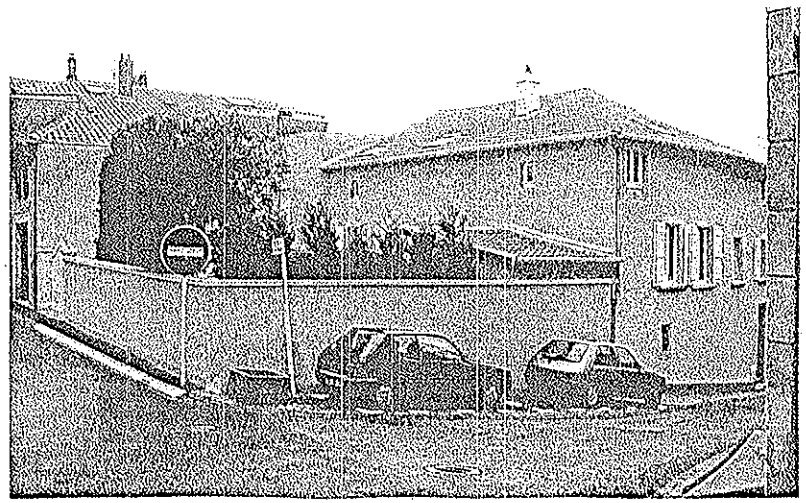
## N° 14 rue Saint Nicolas à Scy

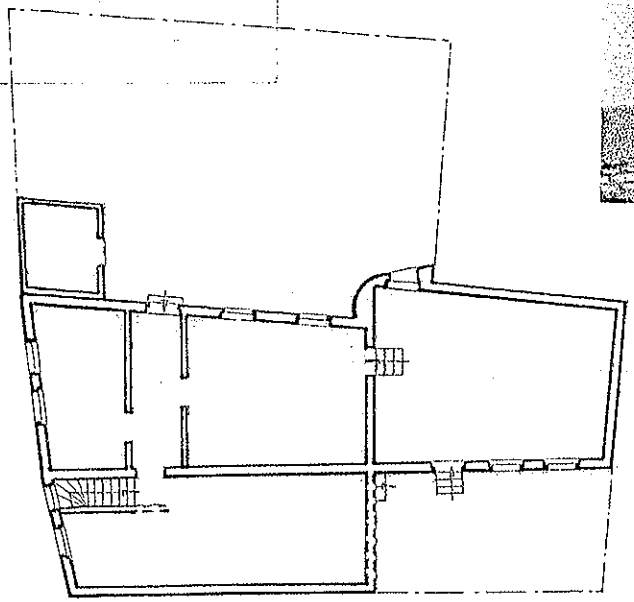
Maison de M. et Mme. SCHMITT

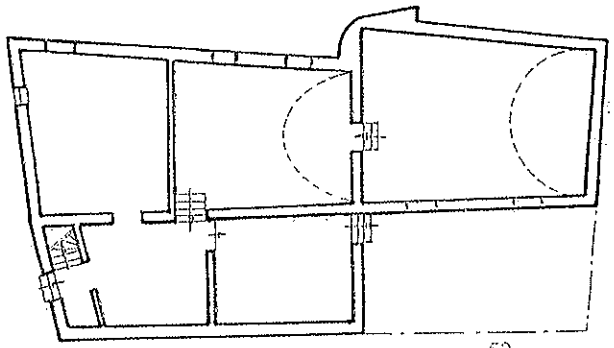



Rue Saint-Nicolas (N°14, parcelle N°180)

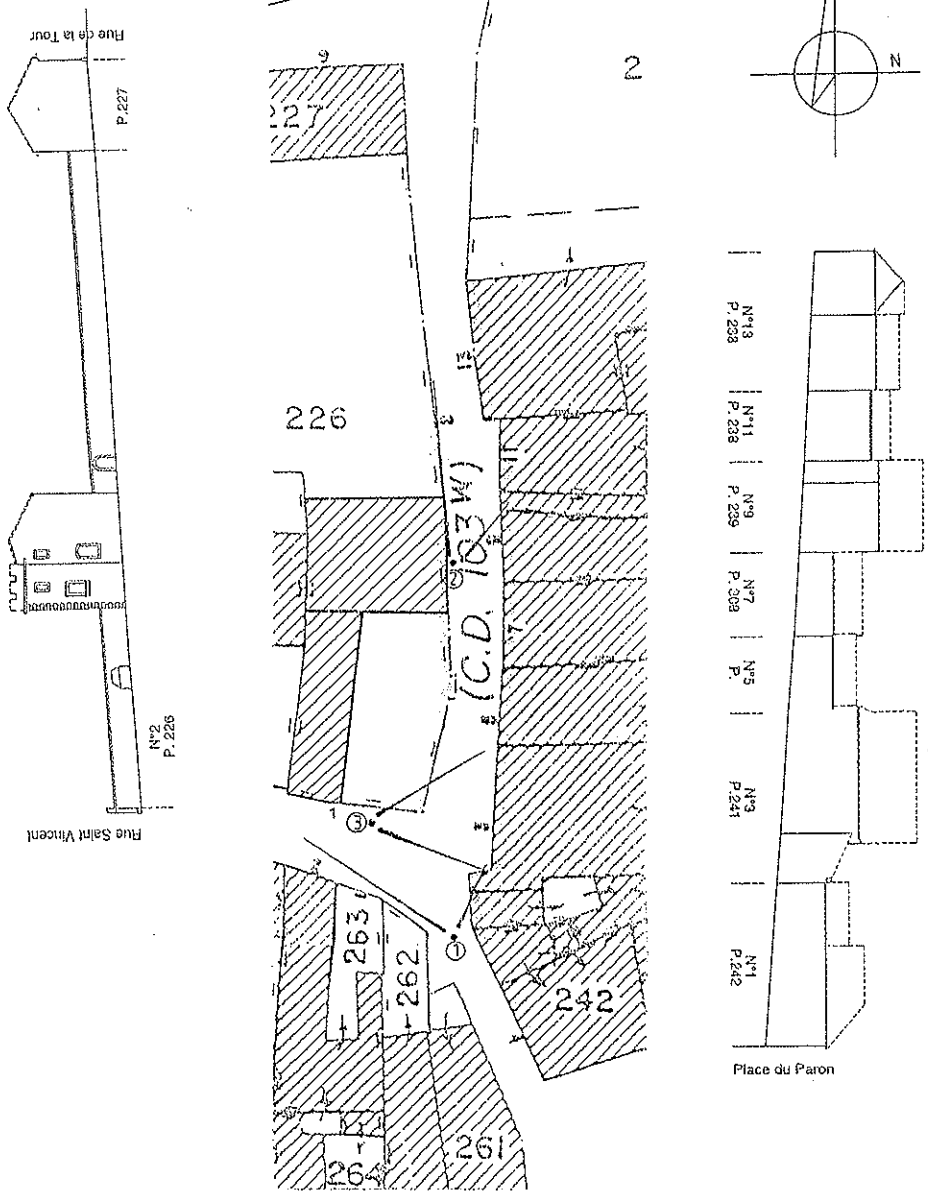


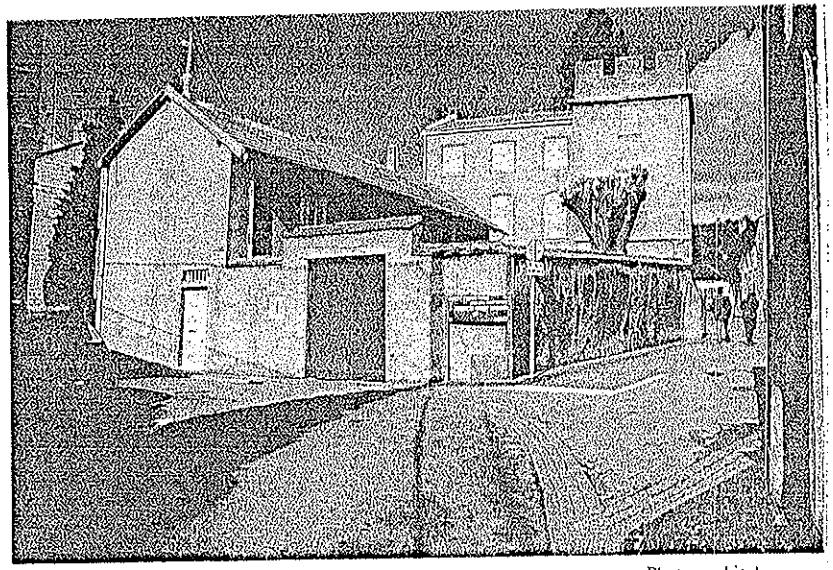




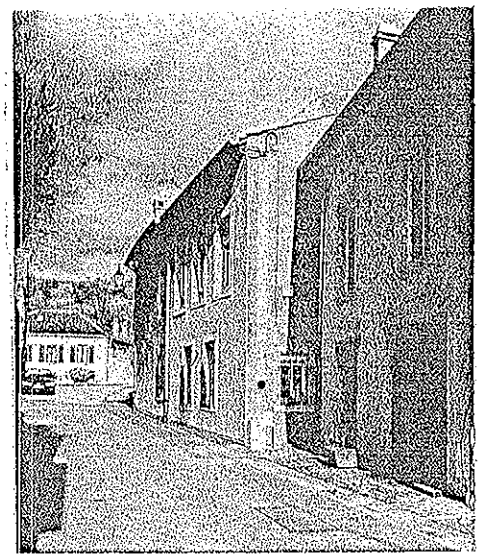


## Rue du Saint Quentin (N°02 et N°01 à N°05)

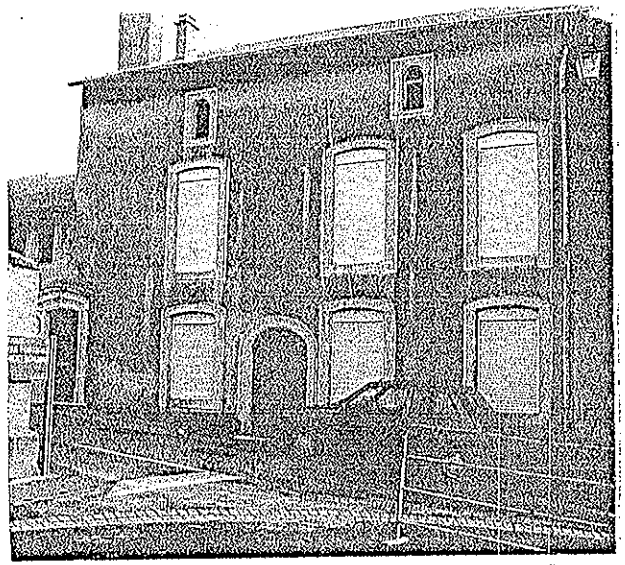


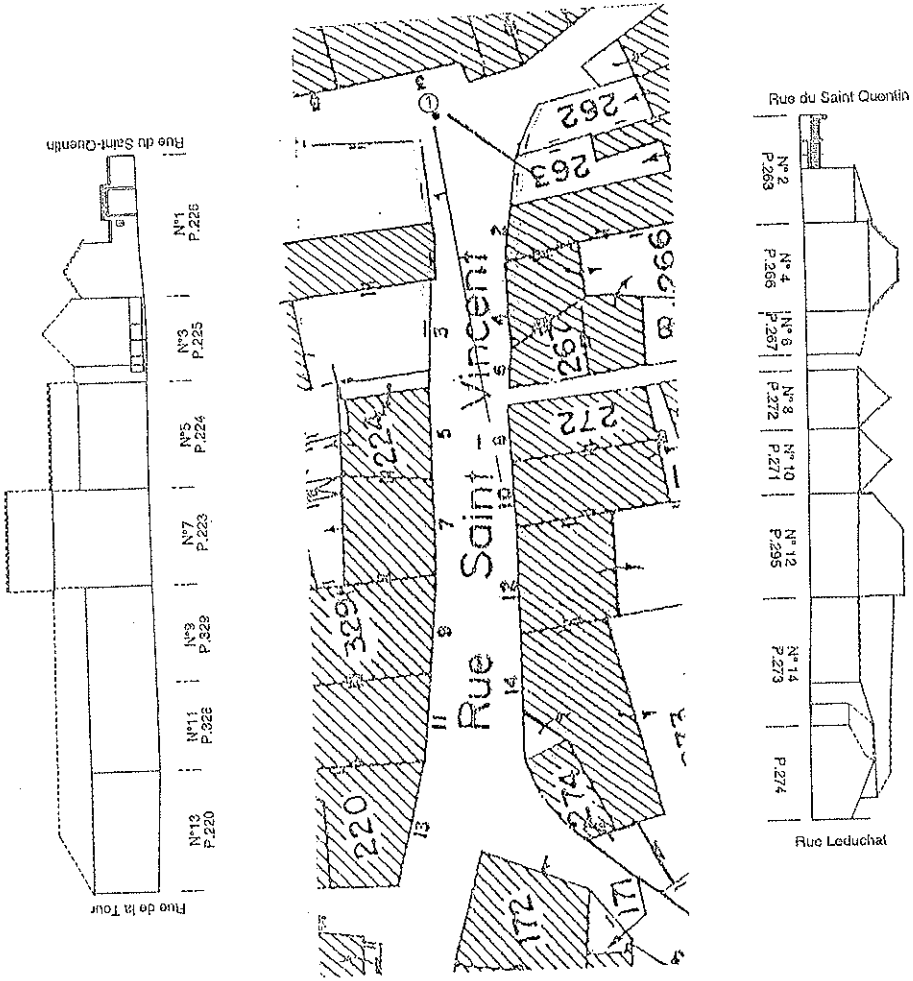
Photographie 1



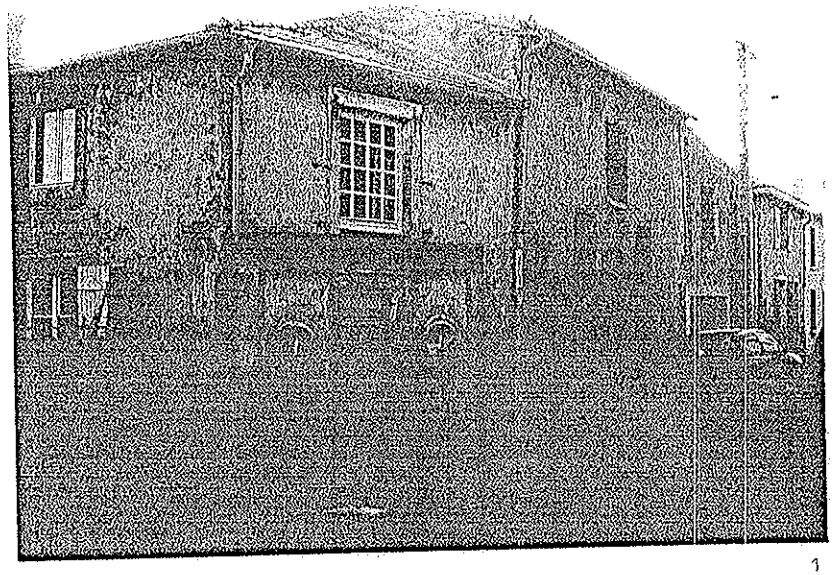
Photographie 2



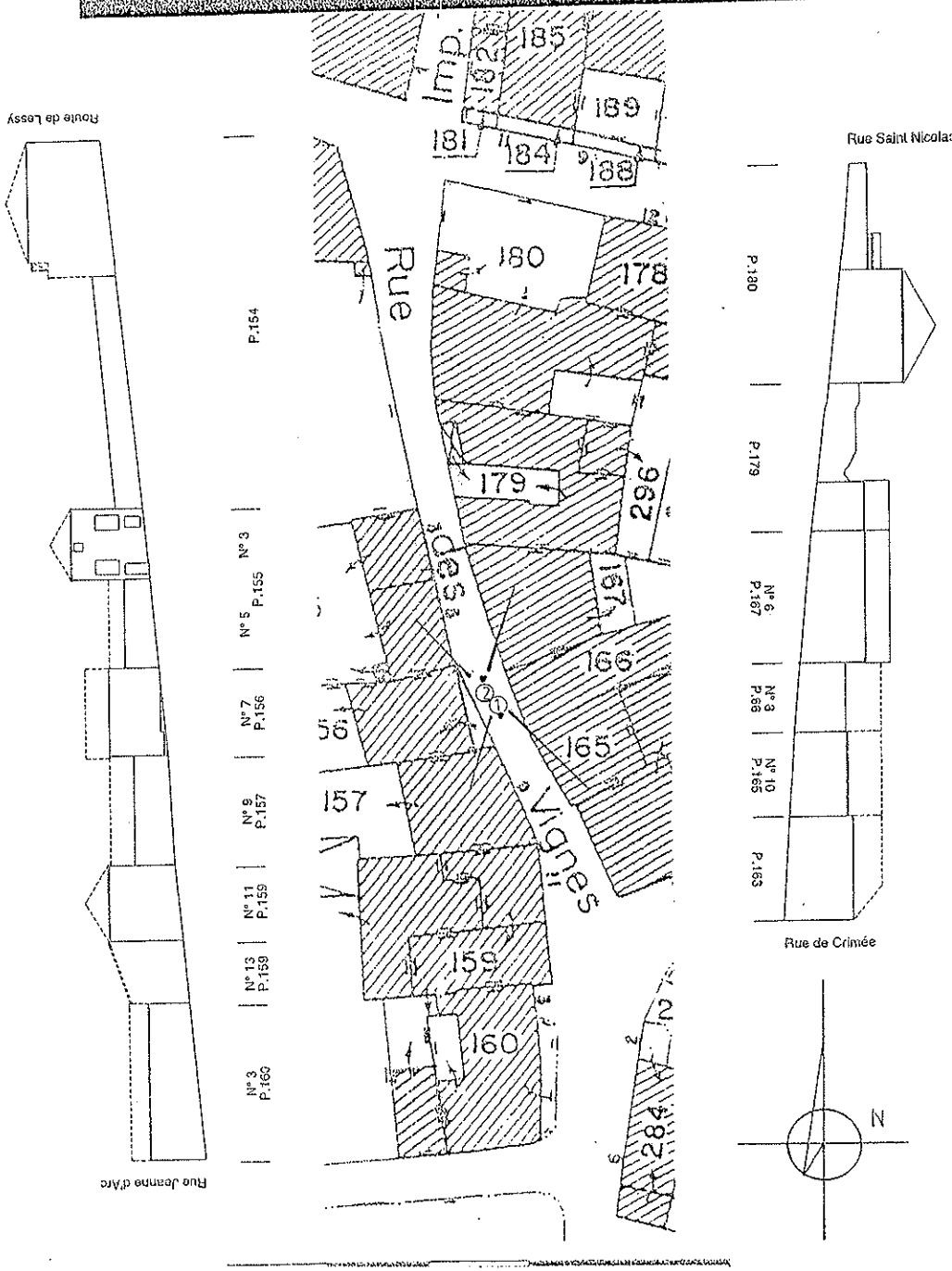
Photographie 3




## Rue Saint-Vincent (N°02 à N°14 et N°01 à N°13)



1

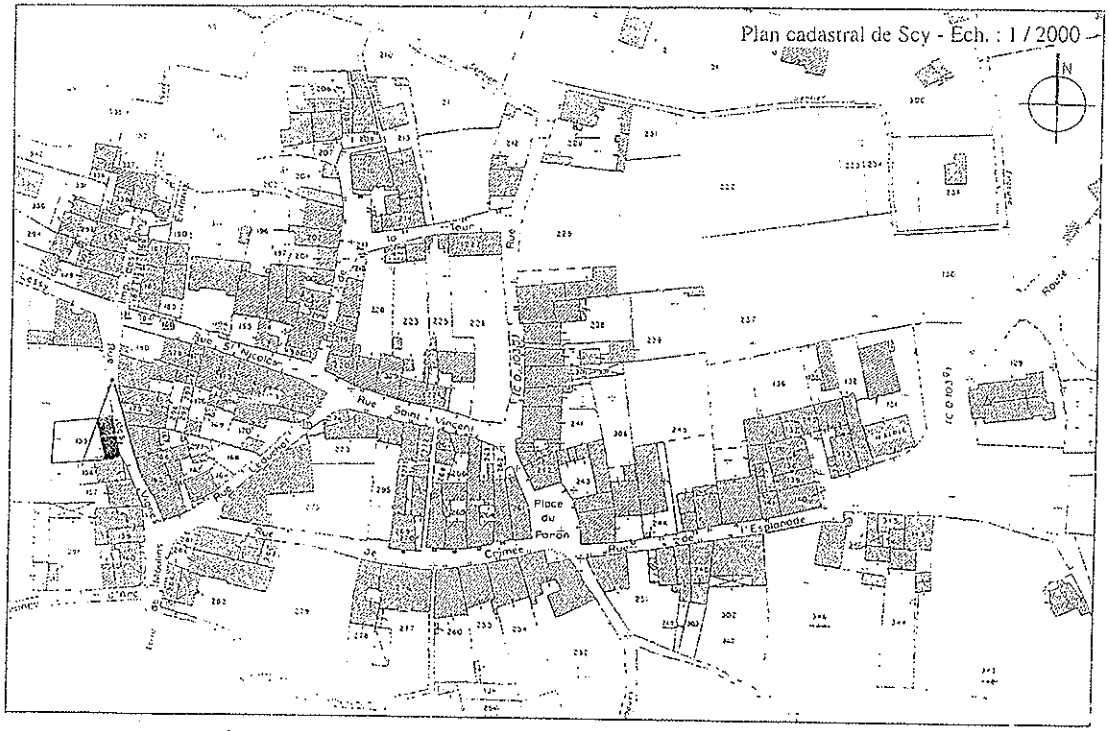


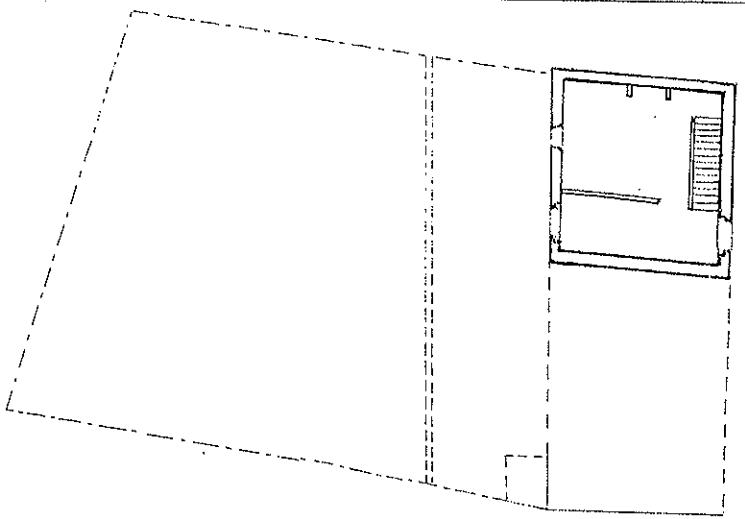

## Rue des Vignes (N°03 à N°13)

Photographie 1

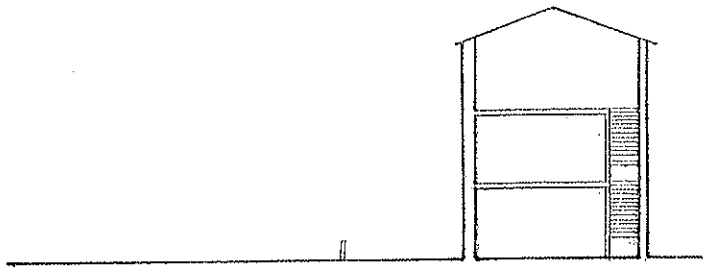
Photographie 2

N° 3 rue des Vignes à Scy
Maison de Mme. COMIN

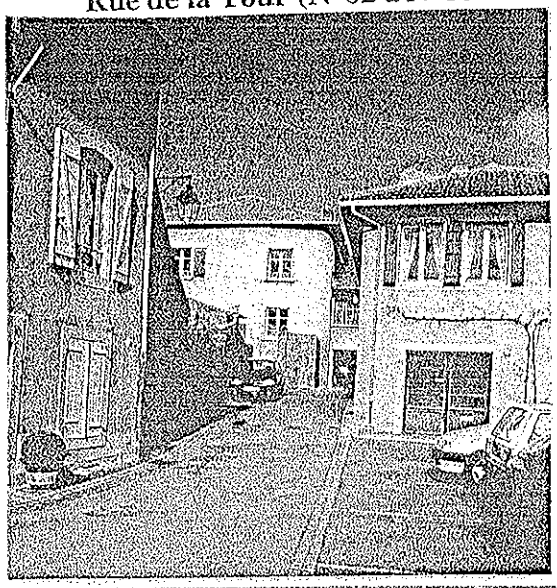


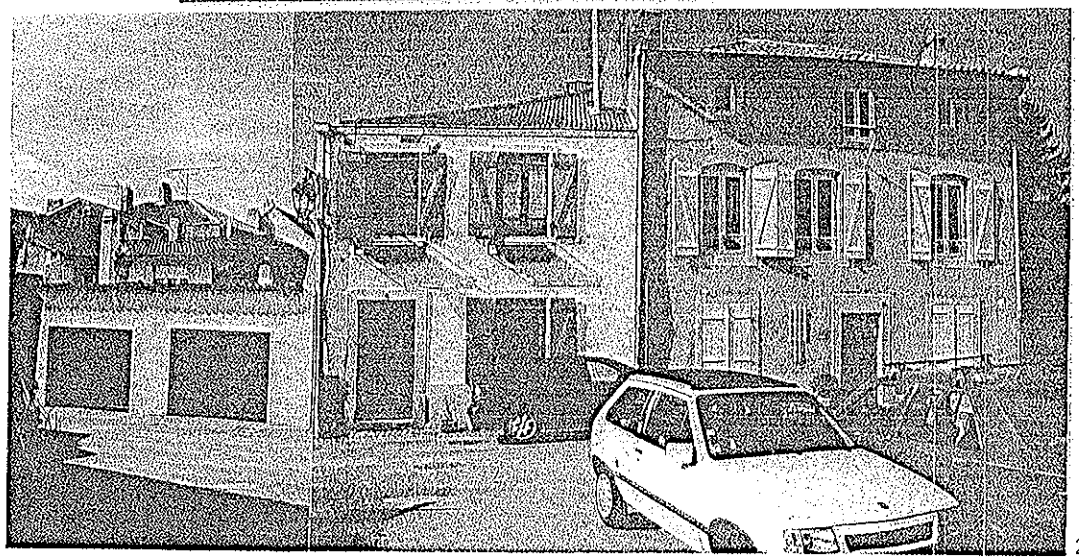
Rue des Vignes (N°03, parcelle N°155)



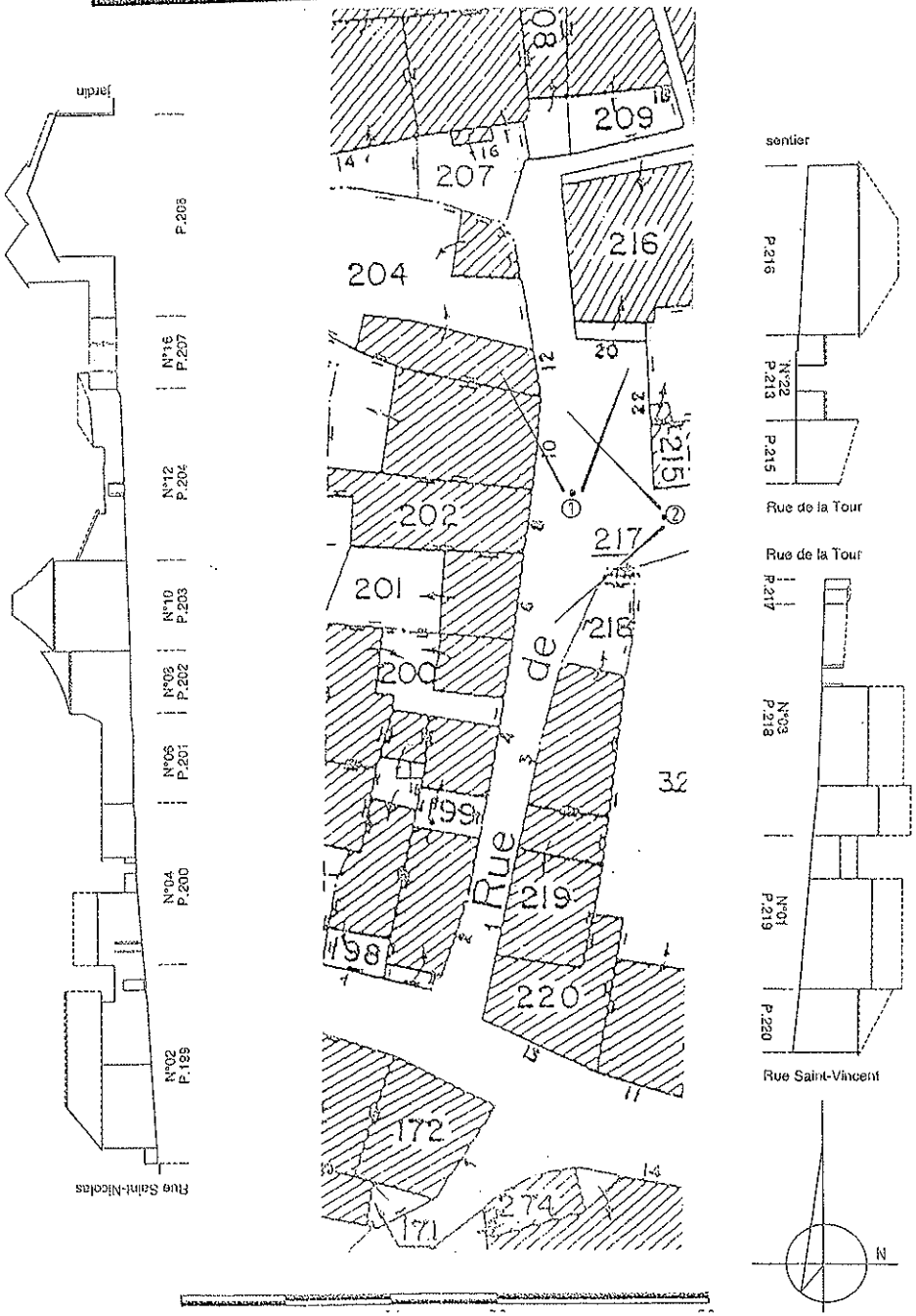
## Rue de la Tour (N°02 à N°16 et N°22 et N°01 à N°03)



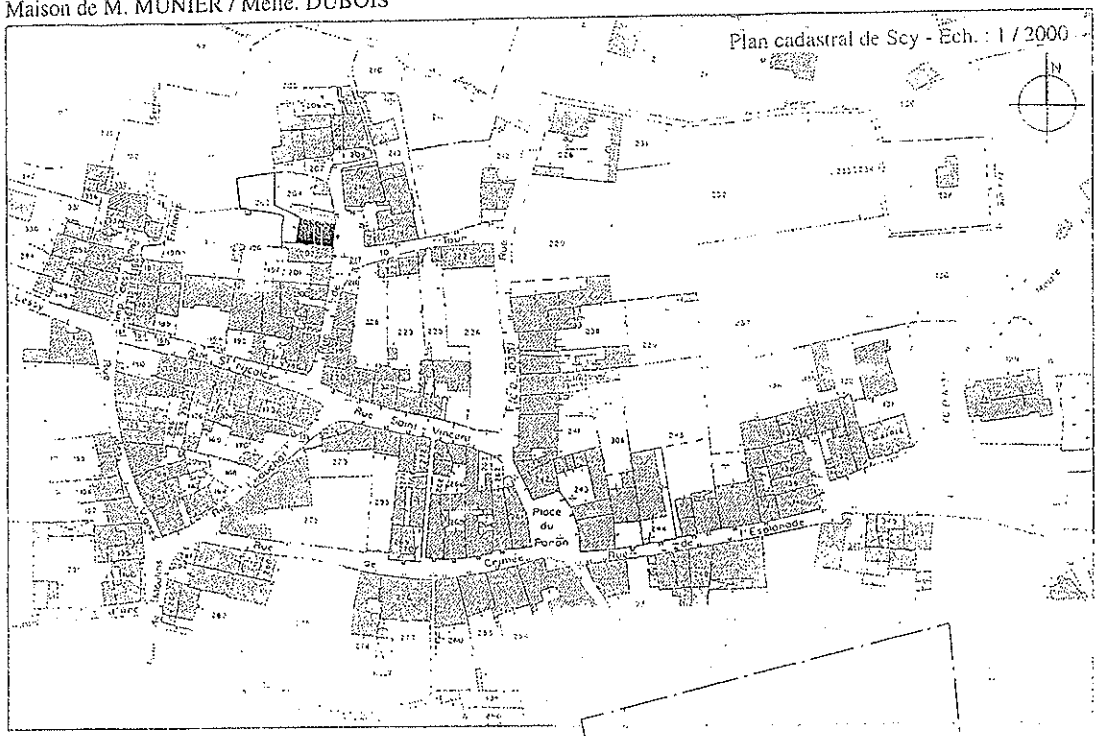
1



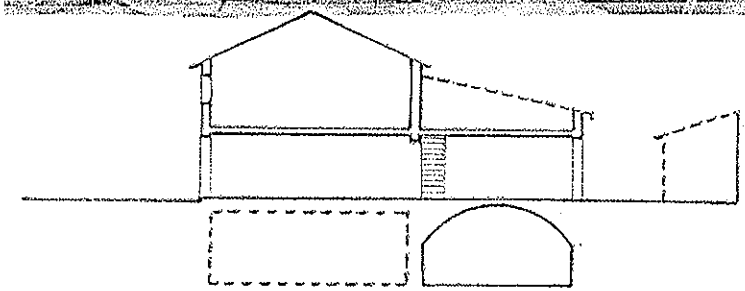
2

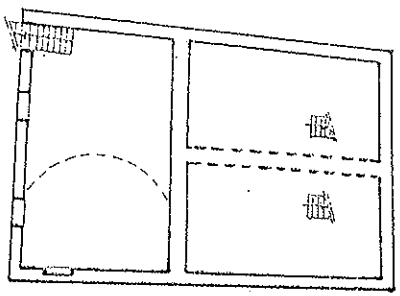


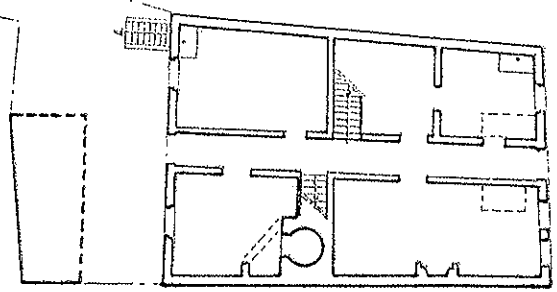
**N° 10 rue de la Tour à Scy**
Maison de M. MUNIER / Melle. DUBOIS

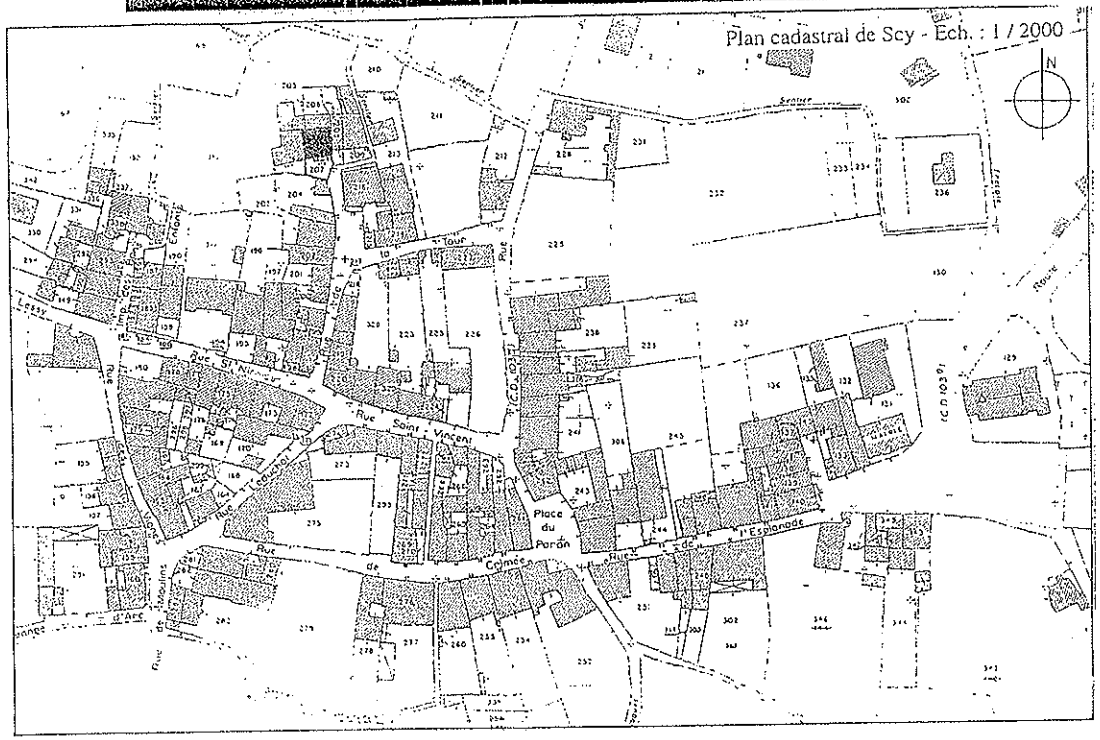



Rue de la Tour (N°10, parcelle N°203)

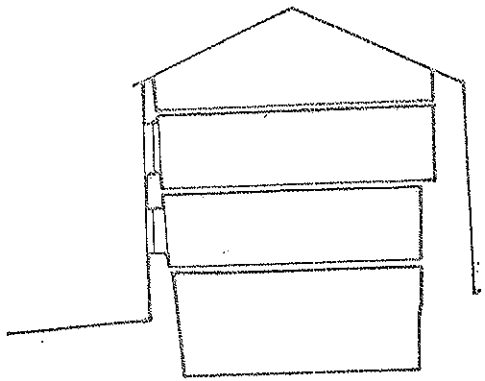


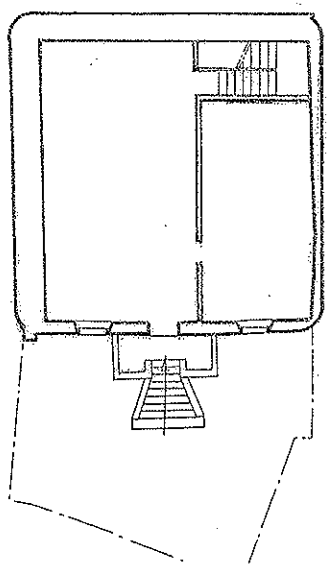




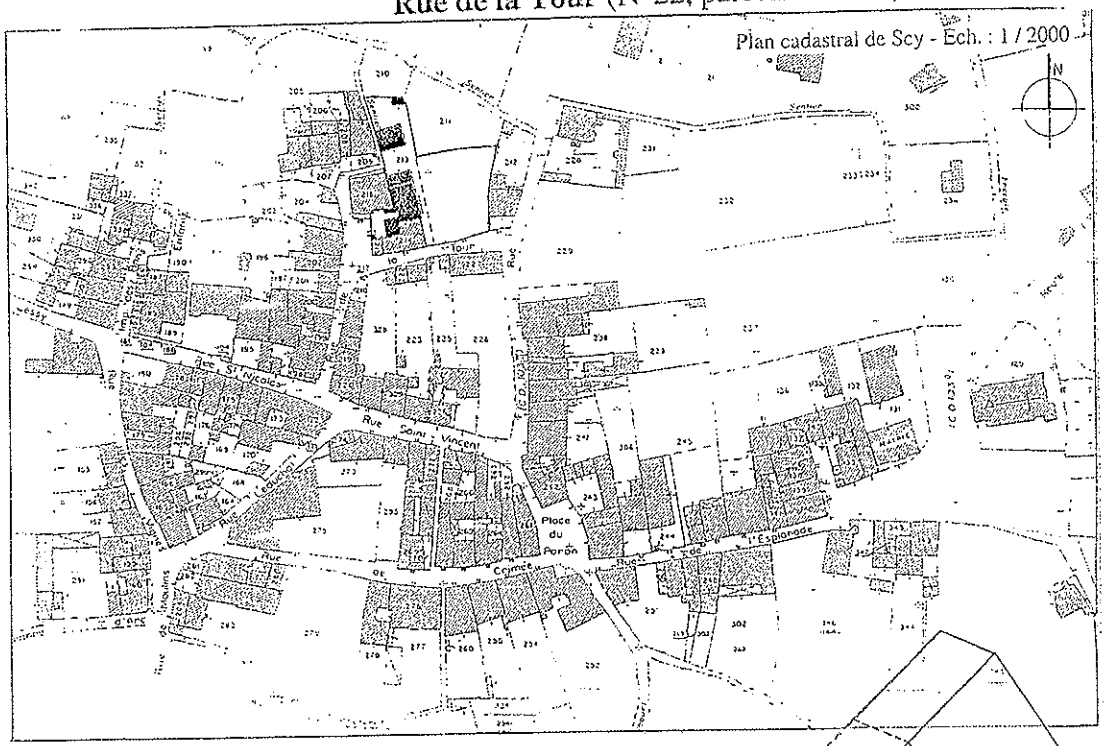


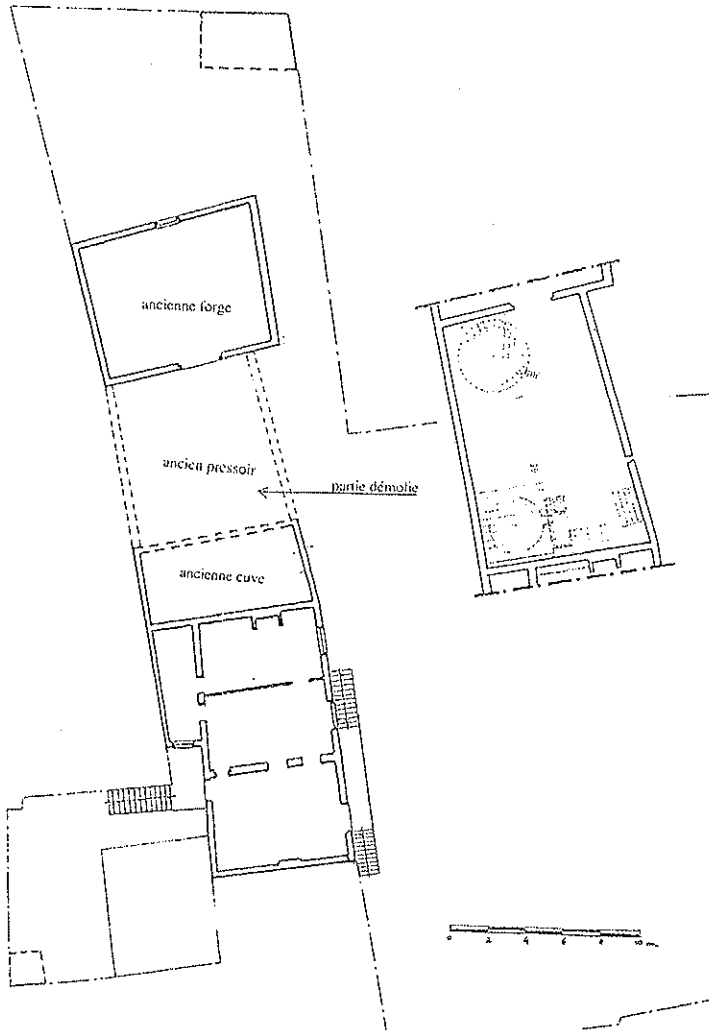

**Rue de la Tour** (N°16, parcelle N°207)

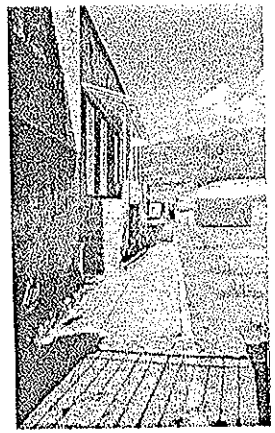


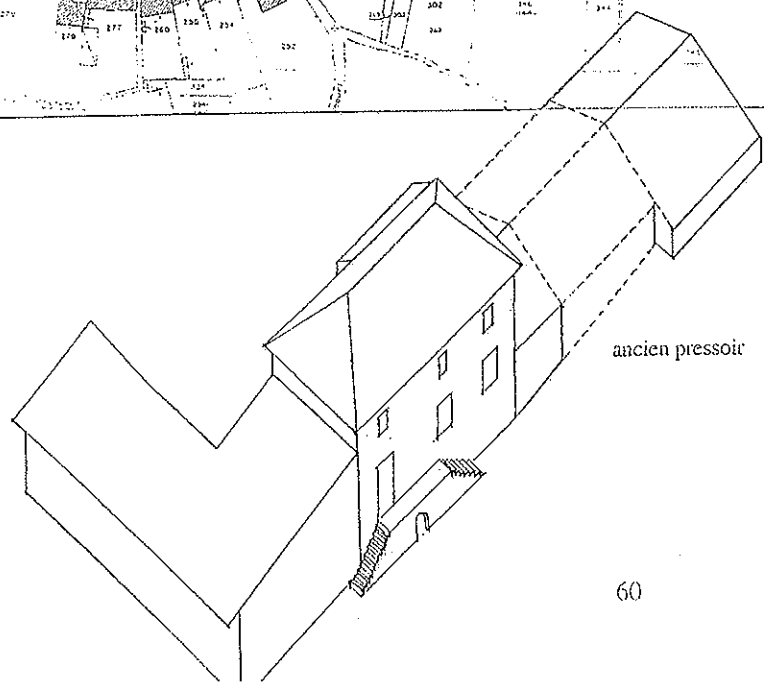


## Rue de la Tour (N°22, parcelle N°213)

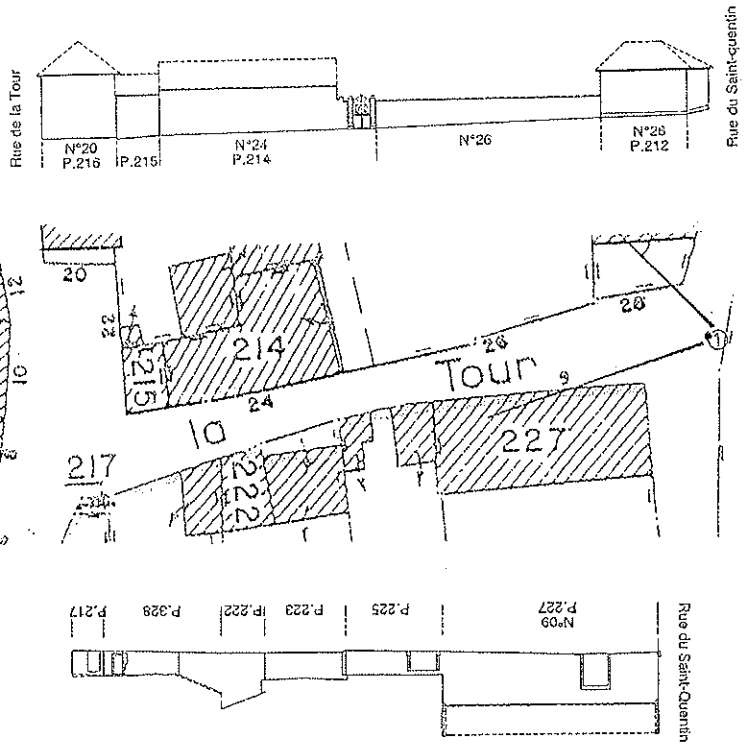


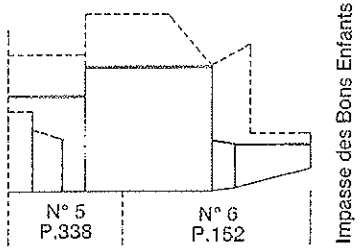



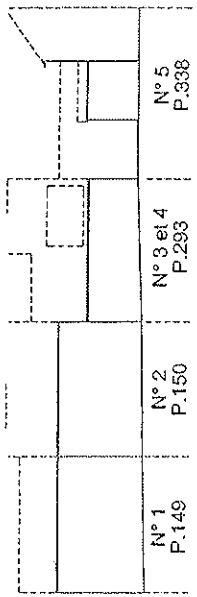


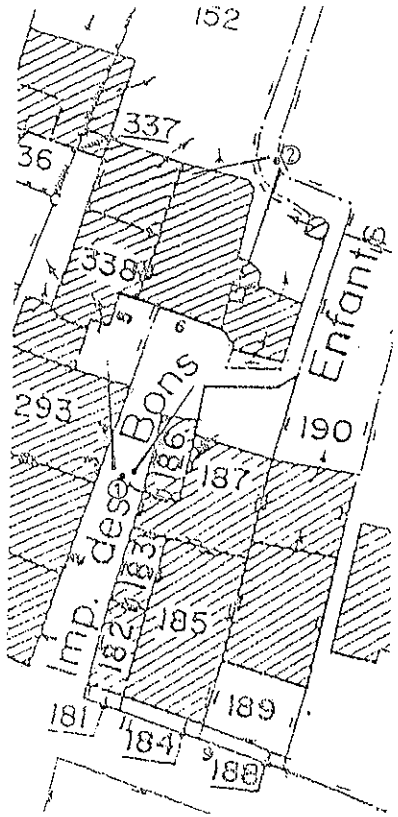
# Rue de la Tour (N°20 à N°28 et N°09)

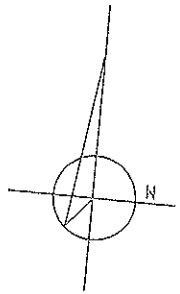


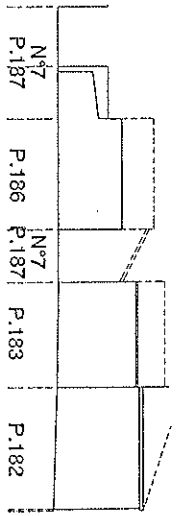
Photographie 1



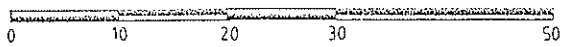



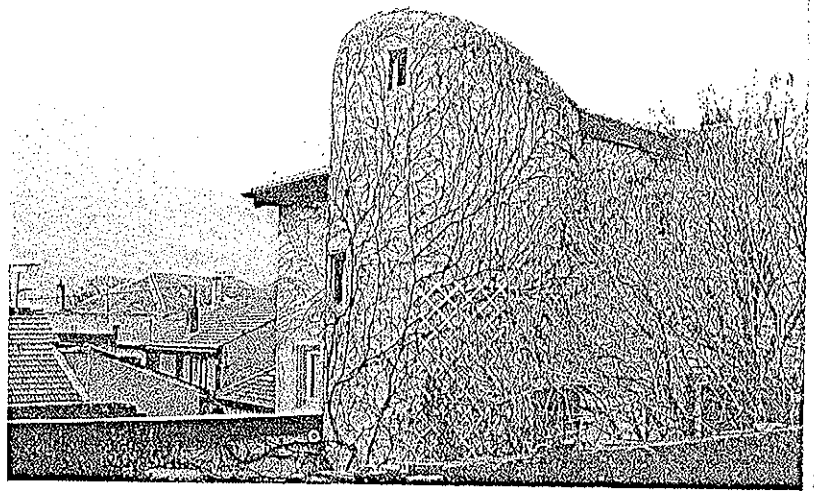




Rue Saint Nicolas



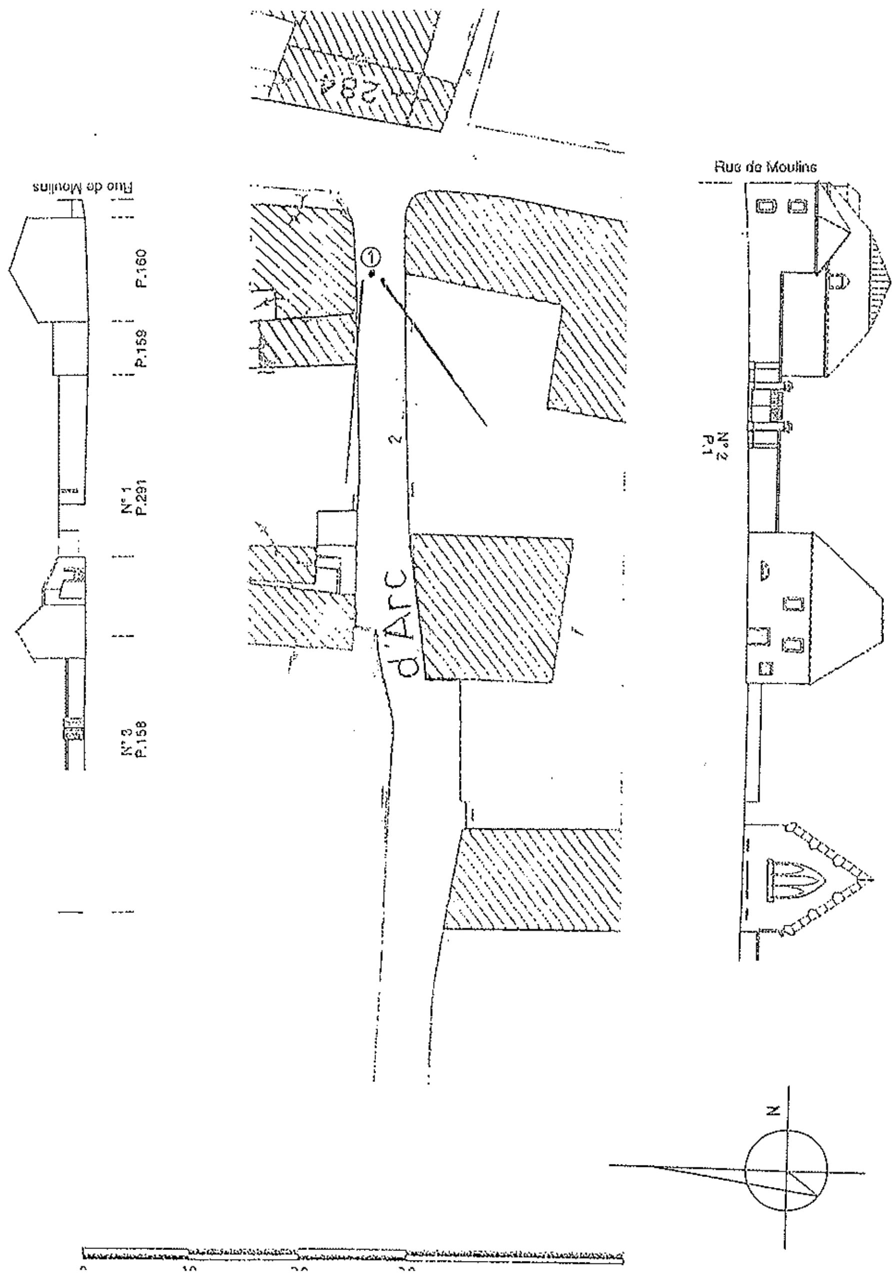

## Impasse des Bons Enfants (N°01 à N°07)

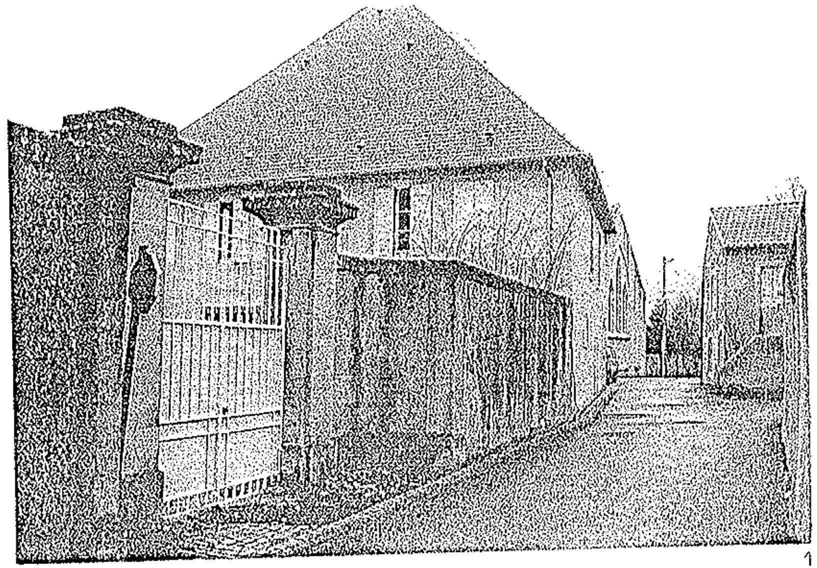
1



2

# Rue Jeanne d'Arc (N°02 et N°01 à N°03)

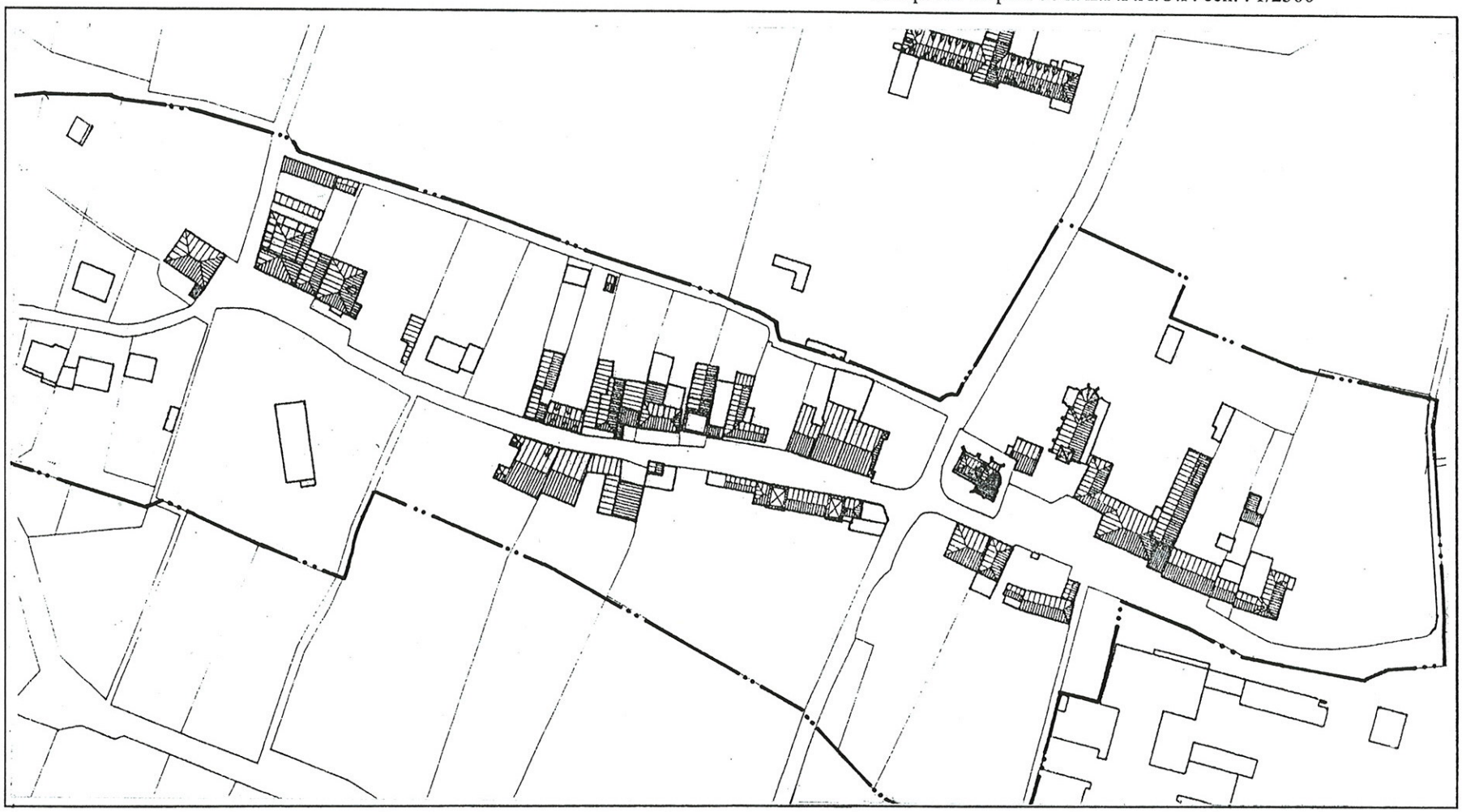


1

# ZONE DE CHAZELLES
## Le centre ancien de Chazelles

Pour tout repérage précis et de plus amples informations,
se reporter au plan de la Z.P.P.A.U.P. éch. : 1/2500°





CORRECTION DU 10 JANVIER 2008

# 1 - LES REGLES GENERALES

## 1.1 - Présentation de la zone de Chazelles

Cette zone recouvre le centre ancien de Chazelles, avant ses extensions périphériques et le développement des ses faubourgs.

Le village est composé de vastes parcelles, témoins des anciennnes propriétés ecclésiastiques. Sa structure linéaire reproduit le modèle du village lorrain en bordure d'un usoir particulièrement étroit.

A Chazelles, de nombreuses constructions sont remarquables et prestigieuses et révèlent le haut rang social de leur propriétaire d'origine. En dehors de la tour (propriété R. Schumann) et de la chapelle, toutes les constructions les plus anciennes ont été remises au goût du jour, à partir du XVIIIe siècle.

La rue du village est caractérisée par une succession de constructions en redent et par la présence de clôtures en bordure de voie.

## 1.2 - Les objectifs du règlement

A travers ses caractéristiques, le village de Chazelles reflète des étapes d'urbanisation au cours des siècles et une vocation viticole et résidentielle prononcée.

Pour conserver à Chazelles ses caractéristiques urbaines et architecturales, il est nécessaire d'adopter à travers les prescriptions ci-après, quelques grands principes :

Préservation des limites des espaces publics
Amélioration du stationnement
Amélioration des transitions entre le village et les lotissements périphériques
Préservation de l'organisation bâtie et de son échelle.
Préservation et entretien du bâti remarquable
Préservation des murs de clôture et des portails remarquables
Amélioration et restitution sur le bâti ancien ayant subi des altérations
Préservation et entretien des jardins remarquables

Toute construction projetée doit être conçue comme un élément devant s'intégrer à une composition d'ensemble de l'espace public (rue, place etc.) sur lequel, elle a un accès.

Cette intégration s'appuie particulièrement sur les critères suivants :

respect du tracé de l'espace public et des limites d'implantation,
respect du rapport d'échelle qu'entretiennent le bâti et l'espace public,
respect des volumétries des constructions voisines,
unité des matériaux et des éléments architectoniques mis en œuvre,
composition des percements et des couleurs en fonction des perspectives et des ambiances visuelles.

## 1.3 - Les adaptations

Pour permettre l'expression d'une architecture contemporaine et uniquement pour des opérations exceptionnelles, le permis de construire pourra déroger à certaines prescriptions de la ZPPAUP, sous réserve d'un accord conjoint de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

## 1.4 - Méthode

Pour chaque projet de modification ou de création d'un immeuble, quel qu'il soit, on devra s'attacher à analyser son environnement et son caractère afin de trouver les éléments qui doivent être pris en compte dans le projet.

Le plan de protection et les relevés d'épannelage ci-après donnent la valeur historique et architecturale des constructions existantes. Le relevé d'épannelage, est un outil de référence sur lequel l'Architecte des Bâtiments de France pourra s'appuyer pour connaître l'environnement proche de chaque construction.

Toutefois, afin d'argumenter au mieux les modifications d'un projet, il est **vivement conseillé** de fournir un dossier photos couleurs de la construction existante, des constructions voisines et des abords de la construction à l'appui des dossiers de demande de permis de construire ou de simple demande d'autorisation de travaux.

## 1.5 - Relevé d'épannelage de Chazelles

En annexe n°2 de cette zone est présenté l'état de référence des épannelages de l'ensemble des constructions (novembre 2003).

Le relevé de l'existant est présenté sous forme de fiches de cas qui sont classées par rue. Ces fiches complètent le plan de zonage et constituent une référence de base pour réglementer les hauteurs de constructions et la forme des toitures en cas de transformations.

## 1.6 CONSTRUCTIBILITE

### 1.6.1 Occupations et utilisations du sol admises

1.6.1.1 rappels :

**les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R.).**

Les travaux d'édification, de transformation ou d'entretien de tous types ouvrages (bâti, clôtures, revêtement de sol...) sont soumis à autorisation préalable.

Les coupes et abattages d'arbres ainsi que le défrichements sont soumis à autorisation dans les jardins remarquables, et dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les bassins et piscines sont soumis à autorisation préalable.

1.6.1.2 Sont admis sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Les constructions et installations à usage :
d'habitation ainsi que leur dépendances et annexes
de bureaux ou de services
d'artisanat d'art
d'hôtel et de restaurant
Les équipements publics ou à caractère public
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
Les clôtures
Les bassins et les piscines

1.6.1.3 Sont admis sous conditions et sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Les activités viticoles dans la mesure où l'exploitation s'inscrit dans des constructions existantes ou dans des volumes similaires aux existants et qu'elle n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs etc.).

Les activités d'artisanat et de commerce à condition :

a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

b) que la superficie des locaux voués à l'activité s'inscrivent dans des constructions existantes ou dans des volumes similaires aux existants.

c) que les vitrines créées dans les constructions existantes, s'inscrivent dans les percements existants ou restitués.

Les terrassements de sols (remblais déblais) à conditions qu'ils n'excédent pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel initial.

### 1.6.2 Occupations et utilisations du sol interdites

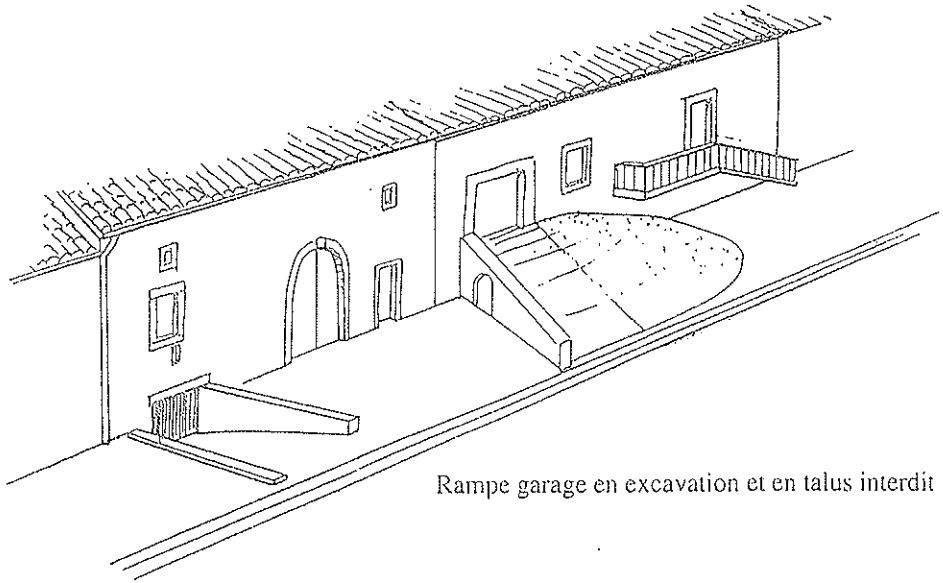
1.6.2.1 Sont interdits

les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.6.1

Les établissements et installations de toutes natures qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la présente zone.

Les entreposages à caractère permanent de toutes natures et de tous volumes (ferraille, déchets, matériaux, etc.), les véhicules hors d'usage en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Les habitations légères et préfabriquées.
L'aménagement de locaux d'habitation sous le niveau de la voie publique
Les transformations complètes des combles en habitation.



Rampe garage en excavation et en talus interdit

### 1.6.3 Accès et voirie

#### 1.6.3.1 Accès

Dans un mur de clôture remarquable, la création de percement ou d'un nouvel accès est possible dans la mesure où il apporte une réelle amélioration en terme de sécurité et qu'il ne porte pas atteinte à la qualité du portail existant. Dans tous les cas, ce dernier sera maintenu, préservé et restauré.

En limite du domaine public, le niveau d'un accès véhicule dans une construction doit être au même niveau que celui dudit espace public (les rampes d'accès garage en excavation ou en remblai sont interdites).

#### 1.6.3.2 Voirie

Tous travaux de voirie (transformation création ou entretien) sont soumis à autorisation spéciale dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. et la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

# 2- LES REGLES PARTICULIERES

## 2.1 IMPLANTATION ET GABARITS

### 2.1.1 Caractéristique des terrains

Après remembrement foncier, le maintien de la configuration du parcellaire initial sur la forme architecturale, peut être imposée par l'architecte des bâtiments de France.

### 2.1.2 Implantation par rapport au domaine public

Sauf indications contraires inscrites sur le plan de la Z.P.P.A.U.P, toute construction nouvelle doit être implantée à la ligne de bâti de l'une ou l'autre des constructions voisines.

Dans le cas d'un remplacement d'une construction non protégée, le maintien de l'implantation préexistante peut être imposé pour assurer une bonne insertion des constructions dans le site.

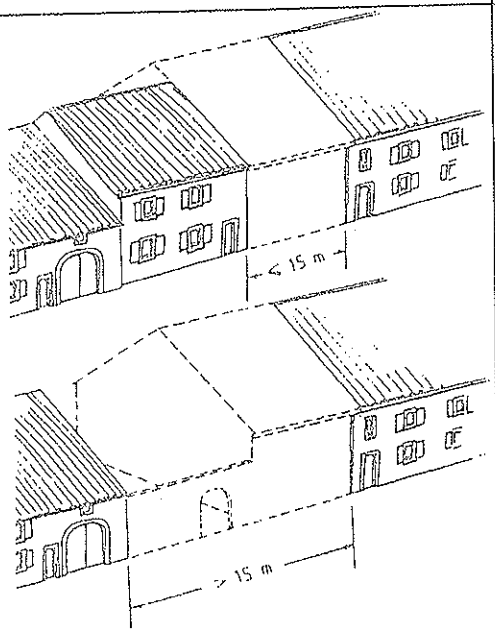
La création de garage indépendant sur le domaine public est interdite.
Les avant-corps donnant sur le domaine public sont interdits.

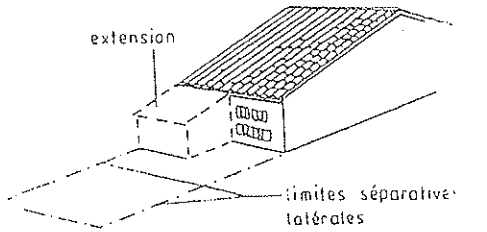
Les auvents, les marquises, stores, bannes et corbeilles sont interdites.
Les vérandas ne doivent pas être vues depuis le domaine public.

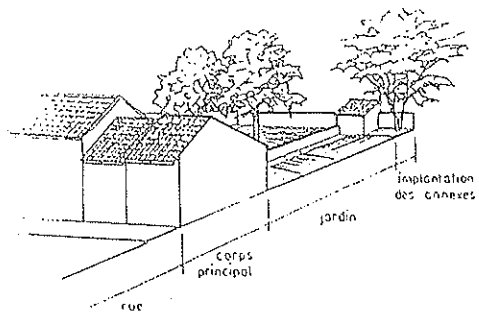
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (armoires électriques, transfo, cabine téléphonique etc.) devront être implantées de façon discrète. Leur implantation sera étudiée au cas par cas avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|




Implantation par rapport aux limites séparatives

### 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

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.

Toutefois, lorsque la longueur de cette limite parcellaire est supérieure à 15 mètres, l'implantation de la construction principale sur l'une des deux limites séparatives, est obligatoire.

Les extensions des constructions sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.

Les abris de jardins à l'arrière du bâtiment principal sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales. Cette prescription ne s'applique pas aux serres, aux gloriettes, aux fontaines et aux bassins.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les constructions nouvelles en second rang et à usage d'habitation sont interdites.

La transformation d'une construction existante en second rang, avec changement de destination à usage d'habitation est interdite.

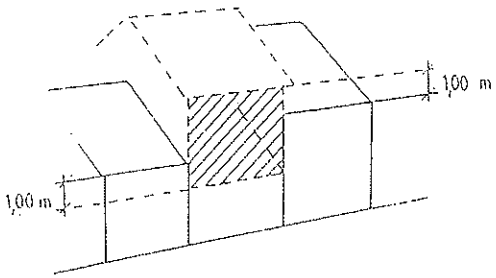
### 2.1.5 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales est sans objet dans la mesure où elle n'empiète pas sur les espaces protégés (jardins, cour etc.).

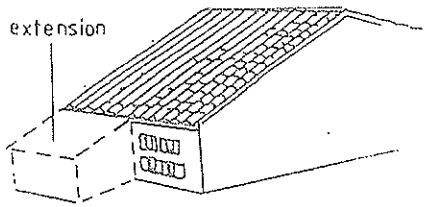
L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations n'excédera pas 20 $m^2$.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|




Hauteur d'une construction en limite du domaine public (indépendante ou extension latérale) : altimétrie minimale et maximale de l'égout de toiture.




Hauteur des extensions

### 2.1.6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions protégées, remarquables ou à conserver ne peut être modifiée, sauf pour nécessité architecturale particulière, en vue d'une restitution d'un état antérieur certain représentant une amélioration significative de l'aspect.

La hauteur relative d'une construction en limite du domaine public est déterminée en fonction de la hauteur des constructions voisines. Elle ne peut être supérieure d'un mètre à celle de la construction voisine la plus élevée, ni être inférieure d'un mètre à celle de la construction voisine la moins élevée.

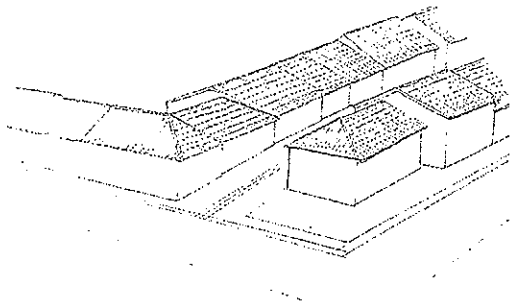
Hormis pour les avant corps, la hauteur des extensions est toujours plus basse que celle de la construction principale.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres hors tout.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :
- aux équipements publics
- aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

Mauvais exemple : pignon sur rue.



Les pignons sur rue sont interdits.

## 2.2 TRAITEMENT ARCHITECTURAL

### 2.2.1 Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les petits équipements et les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, les abris de poubelles, les transformateurs etc. ) doivent être intégrés à des constructions qui respectent les prescriptions de la présente zone.

### 2.2.2 Les toitures

2.2.21 Forme et volumes

Les pignons sur rue sont interdits.

Les fenêtres traversantes ne sont pas autorisées.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'à l'arrière des constructions principales et dans la mesure où elle n'excède pas une hauteur de 0,50 mètre par rapport au TN.

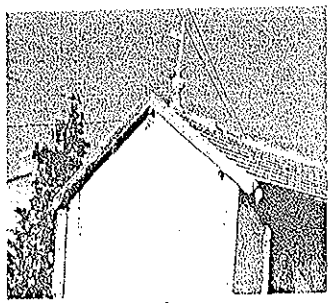
Elles sont interdites, même sous forme de " baignoire " intégrée au milieu d'une toiture.

Lorsqu'une toiture terrasse existe sur une construction, elle peut être préservée sous réserve d'un accord de l'architecte des bâtiments de France.

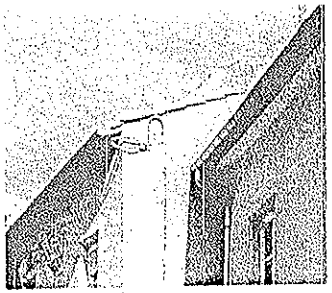
La toiture d'une véranda reprend et prolonge la pente du volume existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Exemples existants



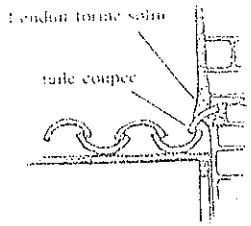
Mauvais exemple :
*Rive avec planche de rive.*

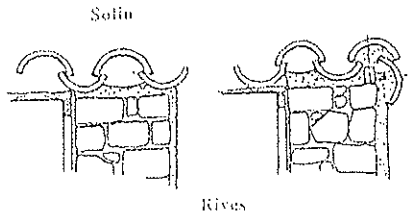


Bon exemple :
Rive en tuiles sans débord.

## Recommandations

A Chazelles les toitures sont sobres et les portées suffisamment étroites pour éviter les fenêtres de toit et toutes sortes de verrières.




Rives

Les rives latérales
Les rives seront réalisées sans débord ni planche de rive.

Les mortiers de scellements des tuiles sont généralement mélangés à de la poudre de tuileau pour se fondre à la couleur de la tuile.

## Prescriptions

2.2.22 Ouvrages de toiture

Les chien-assis sont interdits.

La création d'une flamande est interdite.

*Les fenêtres de toitures encastrées dans le plan d'un rampant sont autorisées dans la mesure où :*

- *leur largeur n'excède pas 0,80 m,*
- *qu'elles se situent dans l'axe des fenêtres de façade*
- *que leur nombre n'excède pas 2 par pan de toiture.*

Les fenêtres de toitures sont interdites sur les croupes et demi-croupes.

2.2.23 Les matériaux et couleurs

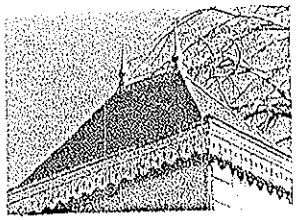
Les principaux matériaux de couverture apparents et autorisés sont en terre cuite ou en ardoise naturelle.

Sur les toitures terrasse sont autorisés les dalles en béton sur plots, les dalles de pierres, les gravillons, le zinc naturel ou pré-patiné et le plomb.

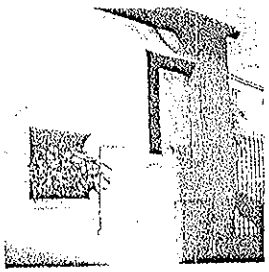
Les tuiles :

Les formes de tuiles autorisées sont les tuiles canal et les tuiles canal à emboîtement.
Dans le cadre de restauration de construction, érigée à partir du XIXe siècle, des tuiles mécaniques « petit moule » pourront être posées.
Les faîtages et arêtiers seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux.
Les tuiles sont dans la gamme de couleurs rouges.

## Exemples existants



Bon exemple : toiture en ardoises avec bord latéral arrondi (= schuppen).



Bon exemple : valorisation d'anciens encadrements en pierre.

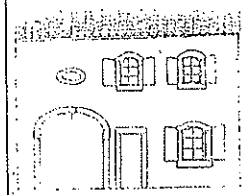
## Recommandations

A Chazelles, la façade est caractérisée par des compositions de façades régulières:

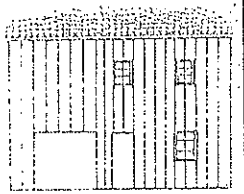
- les formes et des proportions sont relativement homogènes (fenêtres, porte d'entrée, porte charretière rectangulaire)

- la disposition des percements obéit à des règles de régularité et de symétrie

- les percements sur le domaine public sont parfois très nombreux et le rapport des pleins et des vides est relativement équilibré.



Bon exemple :
façade avec éléments architectoniques mis en valeur.



Mauvais exemple :
façade avec vêture ou isolation extérieure = perte des éléments architectoniques.

## Prescriptions

Les ardoises:

Les formes d'ardoises autorisées sont rectangulaires ou avec un bord latéral arrondi (schuppen).

Les faîtages et arêtiers seront en zinc pré patiné ou en cuivre ou en plomb.

Les ardoises sont dans la gamme de couleurs noires.
Elles sont posées aux clous ou aux crochets (inox noir ou cuivre).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 2.2.3 Les Façades

#### 2.2.31 Composition des façades

Lors d'un ravalement, les façades ou partie de façades à restaurer font l'objet de sondages ou d'un décrépissage préalable pour déceler les éventuelles baies anciennes murées ou modifiées.

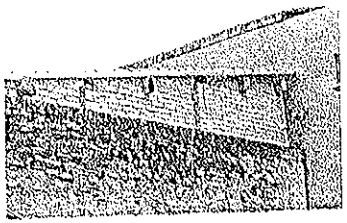
*Tout élément de décors originels d'une construction existante ou tout vestige mis à jour lors d'un piochage d'enduit, doit être valorisé ou restauré.*

Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement. Les excroissances et éléments en surplomb tels que balcon, bow-window, oriel, auvent et loggias sont interdits.

Les pierres de taille des encadrements et des chaînages sont préservées. Les éléments architectoniques existants, en pierre ou en bois sont laissés apparents et naturels.

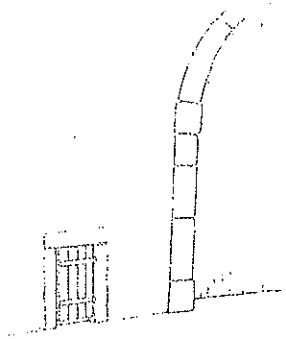
Pour cette raison, tout système d'isolation par l'extérieur et toute vêture sont proscrits sur toutes constructions.

## Exemples existants



Mauvais exemple :
parpaings non enduits

## Recommandations



Coffret technique encastré dans le mur et dissimulé par un portillon en bois peint.

## Prescriptions

Les percements originels d'une construction existante doivent être valorisés ou réutilisés, sans être modifiés.

Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins.

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement et sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture et sont dissimulés par un portillon en bois peint.

2.2.32 Matériaux des façades

Sont conseillés :
- tous les matériaux d'origine locale qui nécessitent une technique de mise en œuvre traditionnelle.

Sont proscrits quelque soit le type de construction :
- les imitations de matériaux (faux bois, faux mœllons, faux marbre etc.)
- les éléments de béton préfabriqué (balustres, corniches, etc.)
- les parpaings, les briques creuses et tout élément composite qui ne seraient pas enduits

## Exemples existants

Les enduits à l'ancienne sont à base de chaux ...rienne, dite " CL ", et de sables de carrière. ...s qualités de cet enduit, à la fois souple et ...sistant, font que celui-ci est parfaitement adapté aux maçonneries anciennes. Comme un épiderme, il assure une bonne étanchéité à ...eau tout en laissant respirer le mur (la vapeur ...eau contenue à l'intérieur de la construction ...ut s'évaporer). Outre ces propriétés, la beauté de sa substance et sa patine en font un matériau inimitable.

...s enduits à la chaux sont constitués de trois ...uches (parfois deux couches) : le gobetis d'accrochage, le corps d'enduit et la couche de finition. Cette dernière donne la texture et ...a couleur de l'enduit.

...a texture est donnée par la granulométrie des sables, utilisés dans le mortier. Les gros grains assurent l'armature et la résistance de l'enduit ... les plus fins comblent les vides.

...a couleur est donnée par le sable utilisé et provient le plus souvent d'une carrière proche. Les sables de rivières qui sont bien lavés et ...oulés permettent un bon malaxage de l'enduit, ...ais donne une coloration terne.

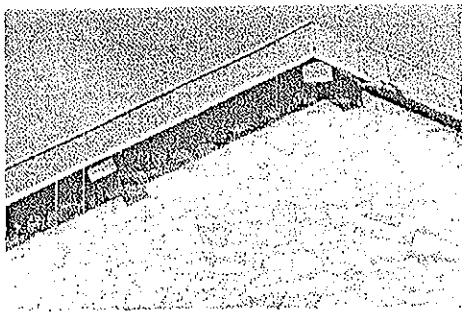
Les sables de mer, chargés en sel, sont à proscrire.

...es teintes obtenues ainsi, sont très souvent ...crées dans des tonalités pastel.

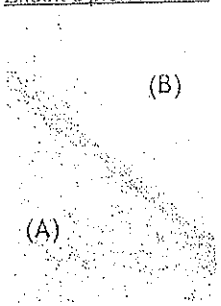
Une coloration plus soutenue peut être obtenue, par l'introduction de pigments ...aturels (les terres d'argile ou les ocres) ou ...'oxydes (fer ou cuivre), dans l'enduit. ...outefois, le renforcement de couleur se faisait essentiellement par l'application d'un badigeon au lait de chaux.

...es chaux hydrauliques naturelles, dite ... NHL ", sont plus récentes (fin XIXe) et sont des mélanges de chaux aérienne et de ciment suivant des dosages spécifiques à chaque ...abricant. De prise plus rapide, la chaux ...ydraulique naturelle accepte d'être mélangée ... des agrégats plus fins. Souvent, elle est teintée dans la masse grâce à l'introduction d'oxydes et autorise une plus grande variété ...e couleur. Toutefois, la teinte de la couleur ...'est pas toujours uniforme et certaines ...uances peuvent apparaître avec les remontées de laitance.

## Recommandations



Enduit à pierres vues




Finition brossée (A)
Finition talochée (B)

Finition badigeonnée

En cas d'irrégularité de paroi, éviter de rattraper la planéité par des surépaisseurs d'enduit qui nuisent à sa tenue.

Une pierre de taille a toujours plus de caractère si elle n'est pas peinte. Par ailleurs, la peinture favorise la dégradation des pierres en les empêchant de "respirer".

Les pierres de tailles seront nettoyées à l'eau, ou par gommage à basse pression à base de micro-fines. Le sablage dégrade la couche de protection naturelle de la pierre et la fragilise à très court terme.

## Prescriptions

2.2.33 Les enduits et couleurs

Sur toutes constructions, neuves ou anciennes, les enduits seront traditionnels à la chaux grasse dite " CL ", ou hydraulique naturelle, dite " NHL ", selon les recommandations ci-contre.

Dans la mesure où les pignons sont en pierres apparentes, ils peuvent être rejointoyés et laissés en l'état ou être enduits à pierres vues.

L'enduit affleure les saillies de pierres existantes quelque soit le type de harpage.

Sur le bâti existant l'application de l'enduit doit préserver la non planéité des supports. La pose de cornières d'angle et l'utilisation de la règle sont interdites.

La finition sera :
talochée (lissé par une taloche en bois ou une truelle)
ou feutrée (nettoyé à l'éponge pour éliminer la laitance)
ou brossée (pour faire ressortir les grains de sable)
ou badigeonnée (peint avec un enduit à base de lait de chaux).

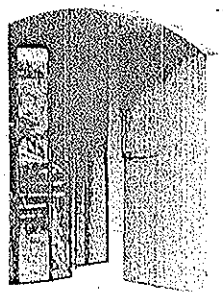
La coloration est assurée par les sables employés auxquels pourront être adjoints des pigments naturels ou de la terre cuite pilée.

2.2.34 Les pierres de taille

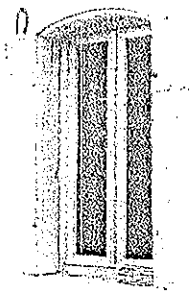
Les pierres de tailles sont laissées apparentes. Toute peinture sur pierre est interdite.

Les joints à base de chaux grasse auront une teinte proche de celle de la pierre et seront réglés à fleur.

## Exemples existants

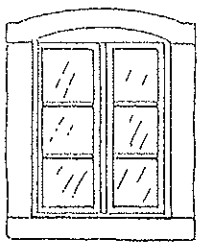


Bon exemple :
Réutilisation contemporaine d'une ancienne porte charretière.

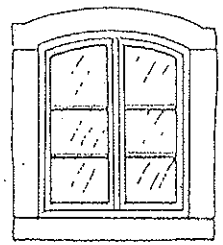


Mauvais exemple :
Traverse haute non cintrée.

## Recommandations



Mauvais exemple :
Traverse haute non cintrée.



Bon exemple :
Traverse haute cintrée.

## Prescriptions

### 2.2.4 Les menuiseries

2.2.41 Les fenêtres

Les menuiseries anciennes qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils vus depuis l'extérieur. La partie visible du cadre dormant (cochonnet) n'excédera pas 2 cm.

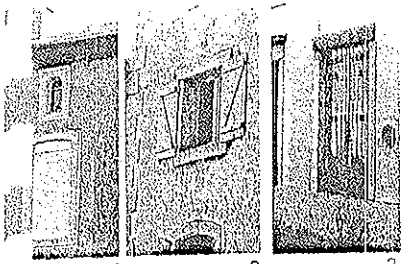
Les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais, en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Des menuiseries contemporaines sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées sur l'ensemble de l'immeuble.

Dans tous les cas, les menuiseries sont réalisées sur mesure et les châssis épousent la morphologie des percements. Sous un linteau cintré, les traverses hautes du cadre et des ouvrants épousent la forme cintrée.

Les ouvrants à la française possèdent une battée qui n'excède jamais 12 cm.
Les petits bois très fins.
Les battées et petits bois seront moulurés afin d'en réduire le volume.
Les ouvrants et traverses basses doivent comporter un rejet d'eau en bois à profil moulurés. Les profils plats sont interdits.

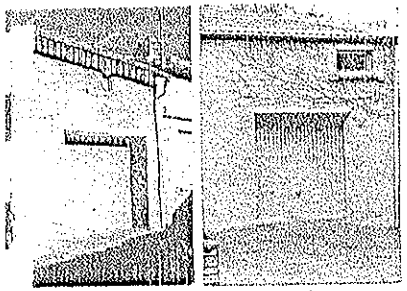
## Exemples existants



1 2 3

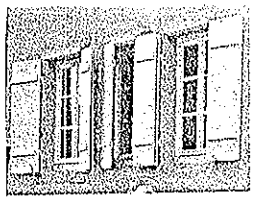
Mauvais exemples :
- Volet roulant à caisson
  Volets bois à écharpes
  Jalousies métalliques

Mauvais exemples : Portes d'entrée en bois verni ou lasuré.



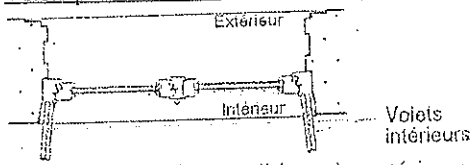
Mauvais exemples : Portes de garage métalliques.

## Recommandations

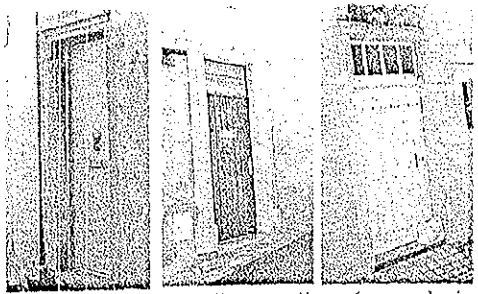


Volets pleins à barres

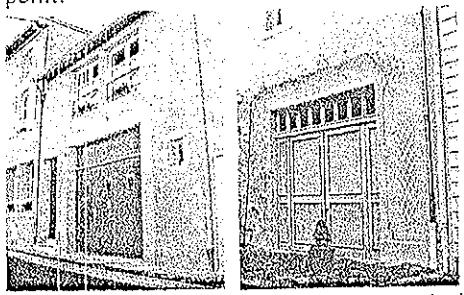
Volets à persiennes




En dehors des volets traditionnels extérieurs, des volets pliants intérieurs peuvent résoudre les problèmes de manutention, tout en conservant l'intégrité des percements.



Bons exemples : Portes d'entrée en bois peint.



Bons exemples : Portes de garage en bois peint.

## Prescriptions

2.2.42 Les volets

Les volets roulants à caisson apparent extérieur sont interdits.
Les volets roulants intégrés ne sont autorisés que sur les constructions contemporaines
Les volets bois à écharpes sont interdits
Les jalousies métalliques en accordéon sont interdites.

Les volets pleins ou à persiennes qui sont sains seront conservés et restaurés dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils et sections.

Les gonds et pentures seront sobres et ces dernières sont engravées dans le bois.

Les écharpes sur volets pleins sont interdites.

2.2.43 Les portes

Les portes anciennes qui sont saines seront conservées et restaurées dans la mesure où elles s'apparentent à l'époque de l'immeuble. Sinon elles seront restituées à l'identique en respectant le dessin, les profils vus depuis l'extérieur.

2.2.44 Matériaux de l'ensemble des menuiseries

Les menuiseries de restitution sont réalisées exclusivement en bois.
Les menuiseries contemporaines peuvent être en bois en acier ou en aluminium.
Les structures et châssis de vérandas sont en acier peint
Le PVC est interdit.

Les menuiseries sont destinées à être peintes ou laquées, dans une gamme de couleurs en harmonie avec les enduits et l'environnement.

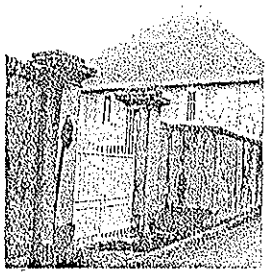
Les vernis, les lasures, les teintes anodisées ou bronze, les teintes bois, la couleur blanche pure sont interdites.

Les volets et les portes sont exclusivement en bois peint.

### 2.2.5 Les vitrines commerciales

Dans le bâti existant, les vitrines s'inscrivent dans le respect des percements existants ou à restituer.

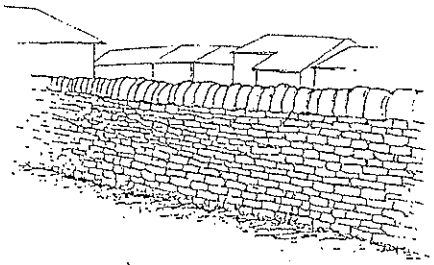
## Exemples existants



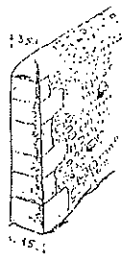
Bon exemple :
Portail en métal régnant avec le couronnement du mur de clôture.

Bon exemple :
Mur de clôture existant en mœllons enduits.

## Recommandations



Bon exemple :
Mur de clôture avec chaperon en libage arrondi.



Bon exemple :
Mur de clôture avec chaperon en pierrailles et mortier.

## Prescriptions

### 2.2.6. Les murs de clôture

Principes généraux

La réalisation de murs de clôture en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures composées de grillages, de grilles sur murets et de haies végétales sont interdites.

Les murs de clôture sur rue

Les murs de clôture existants sont préservés et restaurés.
Les murs remarquables ne peuvent être démolis qu'en faveur d'une construction en limite du domaine public.
Les extensions de murs de clôture sont identiques à ceux qu'ils prolongent.
La hauteur d'une extension de mur doit correspondre à celle existante.

Lorsqu'un mur de clôture est situé dans l'alignement d'une construction, sa hauteur est comprise entre 1,80 m et 2,50 depuis le niveau de la rue. Il est exclusivement en maçonnerie de mœllons enduits, avec couronnement en pierre de taille.

Lorsqu'un mur de clôture est situé en avant de la constructions principale, sa hauteur est comprise entre 1,4 m et 1,80 depuis le niveau de la rue. Il est composé d'un mur bahut de 0,60 à 0,80 de hauteur, surmonté d'une grille en fer forgé.

La création d'un percement ou d'un nouvel accès dans un mur de clôture remarquable n'autorise en aucun cas l'abandon du portail existant.
La conception de l'accès ne doit pas porter atteinte à la qualité des constructions existantes (immeuble ou clôture) et de la rue.

Le portail et portillon seront en métal ou en bois peint et régneront avec le couronnement du mur de clôture.

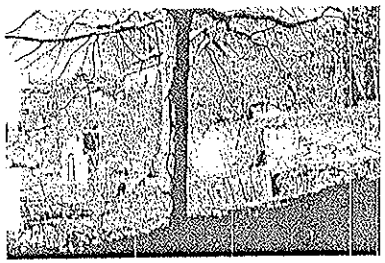
Les murs de séparation entre deux parcelles

Les murs de clôture existants sont préservés et restaurés.
Les nouveaux murs de clôture ou leur reconstruction sont maçonnés et en pierres apparentes.
Les chaperons sont libage arrondi, en pierrailles et mortier ou en pierres plates debout.
La hauteur d'un mur de clôture séparatif est compris entre 1,60 m et 1,80 m.

## Exemples existants

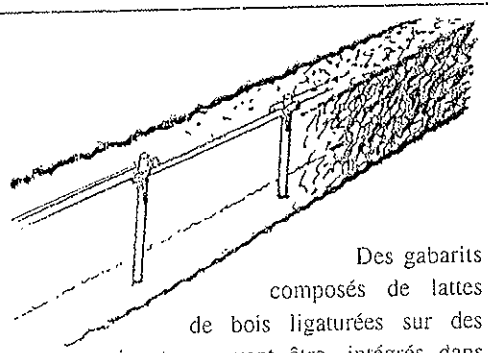
Bon exemple :
Les murs, terrasses et emmarchements structurent le jardin

Bon exemple :
Le contraste visuel entre les haies de buis taillés et les espaces jardinés est source de pittoresque

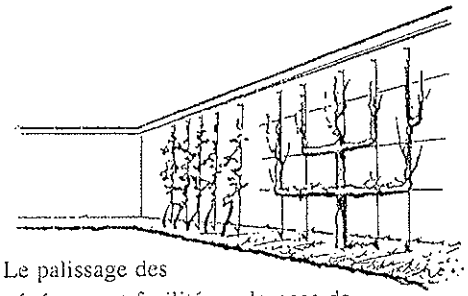


Bon exemple :
Le palissage de végétaux sur les murs améliore l'insertion des maçonneries dans le jardin

## Recommandations



Des gabarits composés de lattes de bois ligaturées sur des piquets, peuvent être intégrés dans les haies de buis pour faciliter leur taille



Le palissage des végétaux est facilité par la pose de câbles métalliques, fixés et tendus sur les murs

Utilisés avec parcimonie, les conifères participent à la structuration du jardin

## Prescriptions

### 2.2.7 Les jardins et cours remarquables à conserver ou à restaurer

La structure des jardins remarquables devra être conservée dans ses tracés, dimensions et matériaux : les murs (clôtures, terrasses, soutènements divers), cours, escaliers, bassins, rigoles sont à maintenir.

Lorsqu'elle existe, l'organisation en terrasses devra être conservée, avec ses pentes et ses niveaux de sol.

La composition et la géométrie du jardin devront elles aussi être préservées.

Les allées de jardin seront maintenues dans leurs tracés, leurs dimensions et leurs matériaux : pavages et dallages de pierre naturelle, stabilisés (gruine, concassés calcaires), graviers roulés, pelouse.

Les haies taillées présentes en bordure d'allées de jardin seront préservées ou restaurées. Essence : buis. Hauteur maximale des haies : 90 cm.

Le palissage de plantes grimpantes ou de fruitiers sur les murs de clôture et de terrasses, est autorisé. Essences envisageables :

- grimpantes : vignes, rosiers, glycines, bignones, kiwi, chèvrefeuilles, clématites ...
- fruitiers : pommiers, poiriers, abricotiers, figuiers

Les arbres résineux (conifères) sont autorisés, sous conditions :

- leur présence doit être impérativement liée à la composition du jardin.
- proportion à respecter : au maximum, 1 conifère pour 4 feuillus (20 %).

### 2.2.8 Les piscines

Les seules couleurs de liner admises sont gris ou beige.
Seules les margelles en pierre naturelle ou en bois naturel sont autorisées.

## ANNEXE N°1 : Relevé d'épannelage de Chazelles

Etat de référence de l'ensemble des constructions (novembre 2003)

FICHES de CAS :

Rue Robert Schuman ..... 82

## Rue Robert Schuman (N°01 à N°13 et N°08 à N°12)


1


2


3

Rue Robert Schuman (N°16 à N°24 et N°15 à N° 35)



1

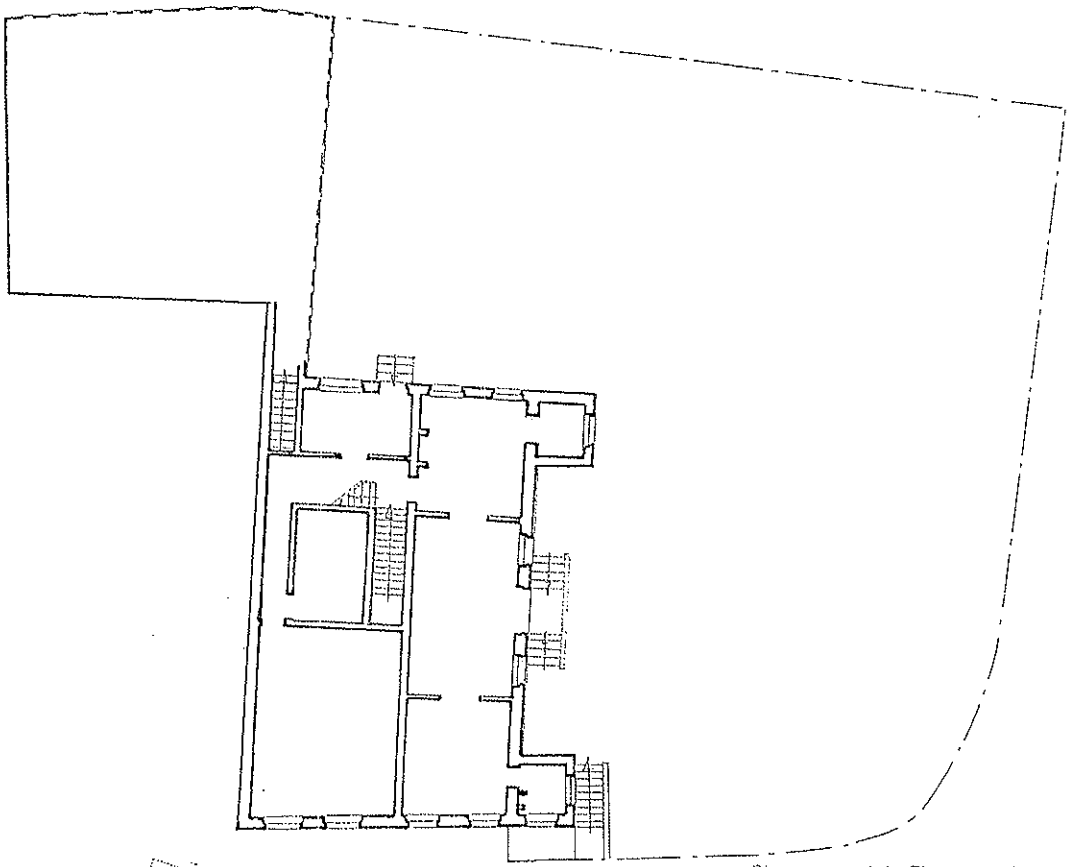


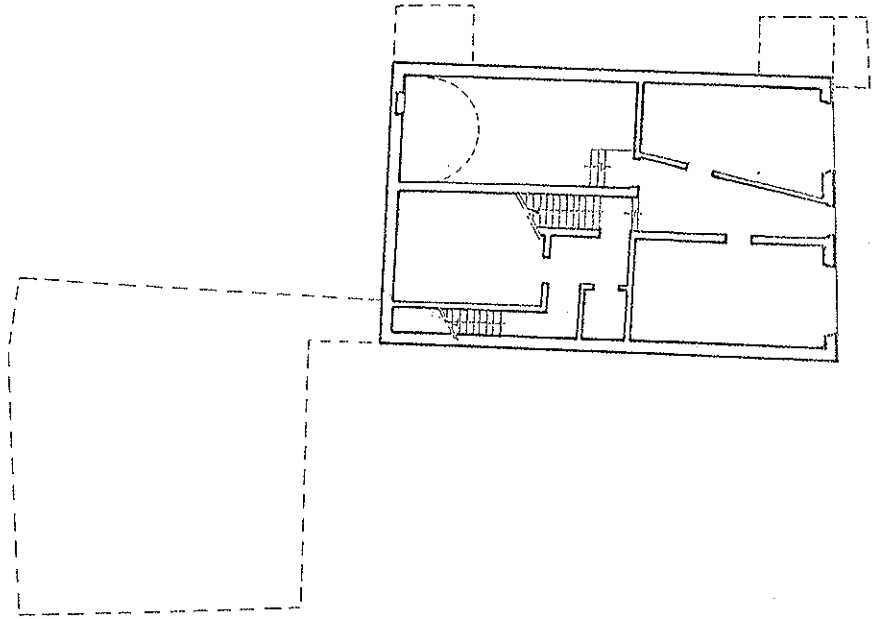
2

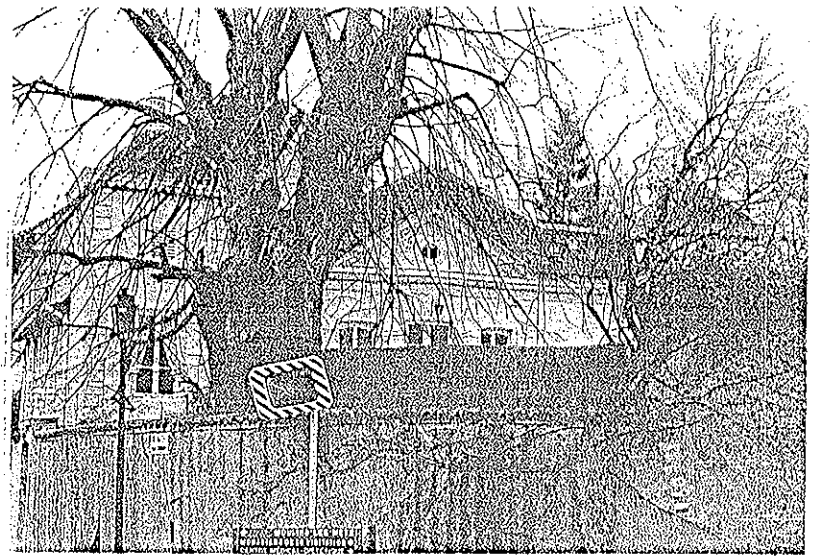


3

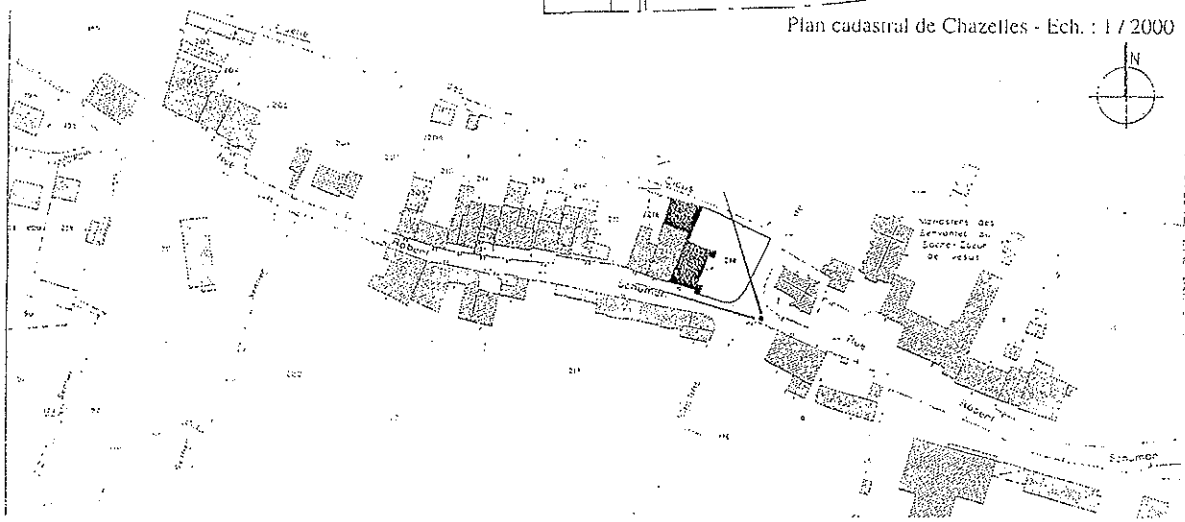
Rue Robert Schuman (N°15, parcelle N°218)

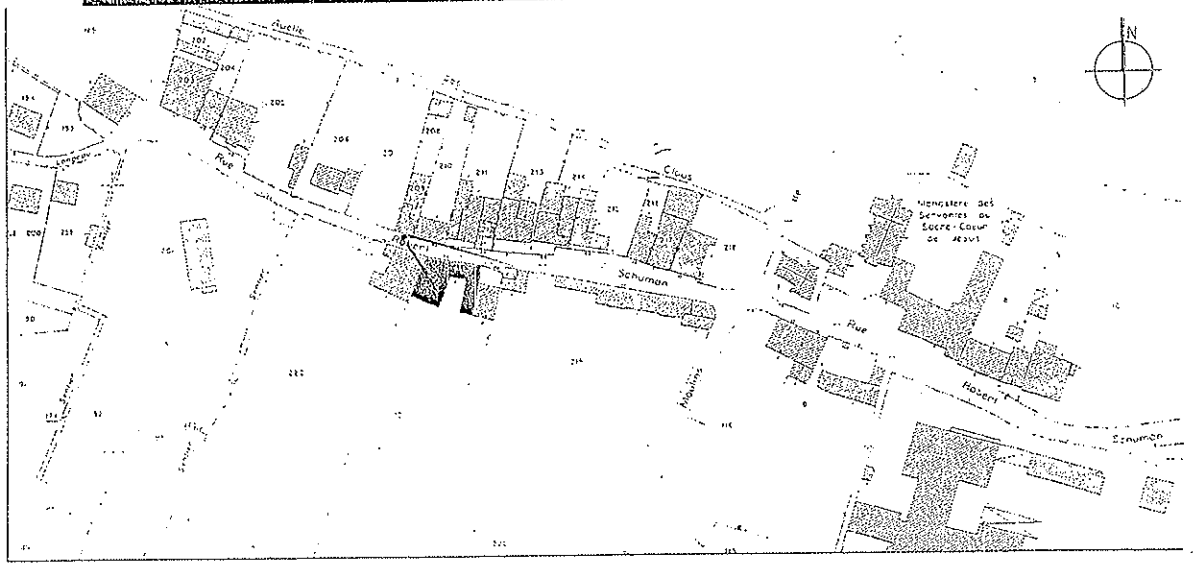




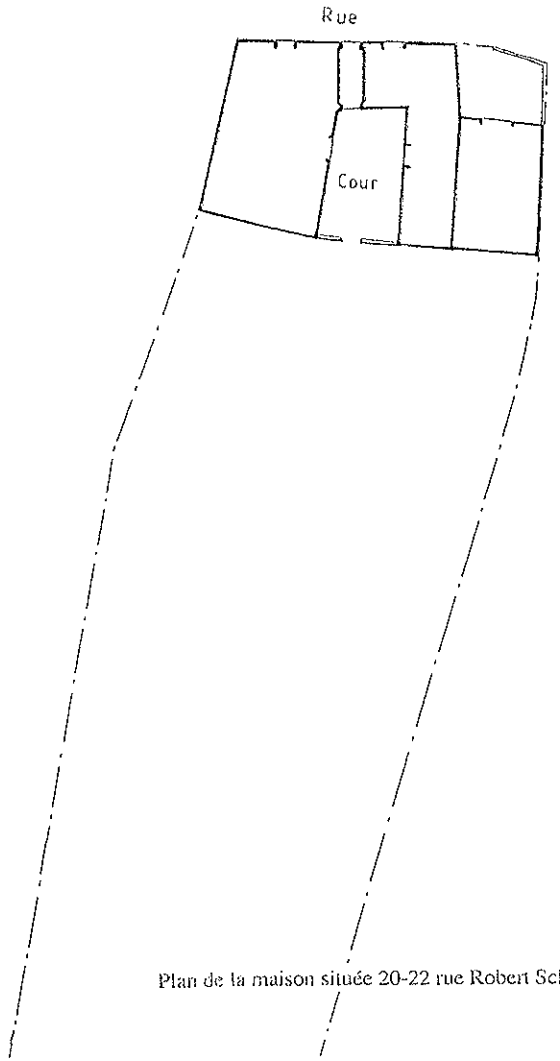


Plan cadastral de Chazelles - Ech. : 1 / 2000

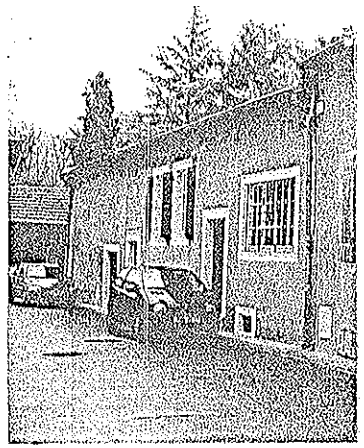


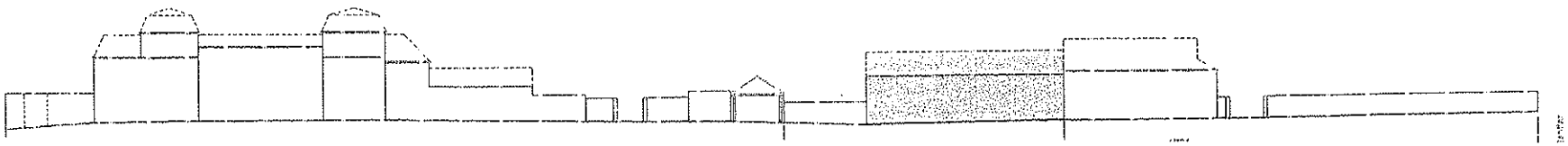



Rue Robert Schuman (N°20-22, parcelle N°221)

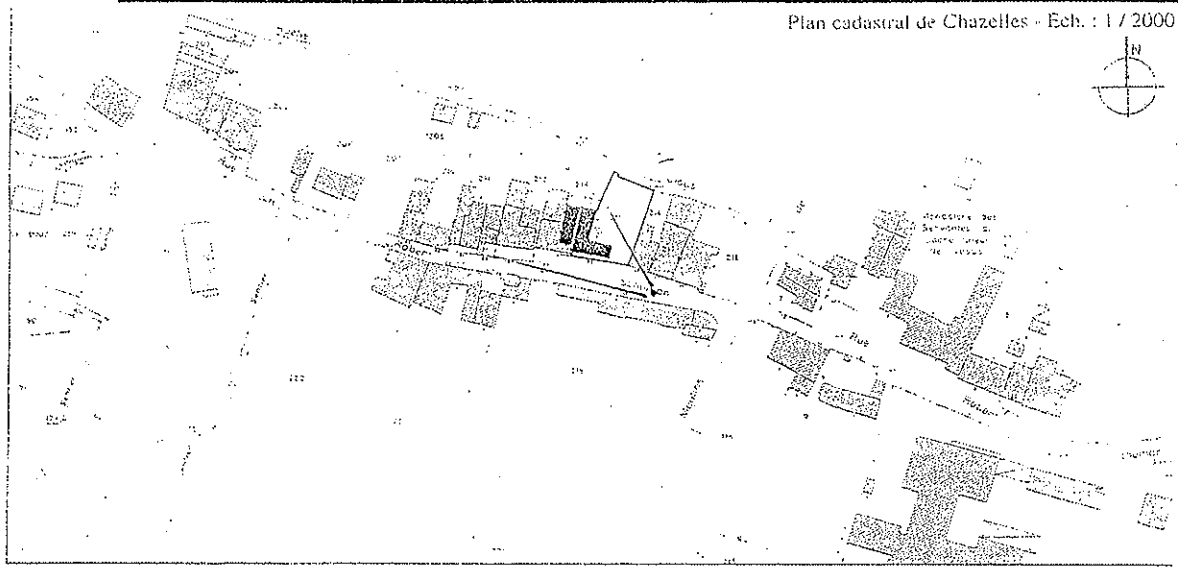



Plan de la maison située 20-22 rue Robert Schuman à Chazelles

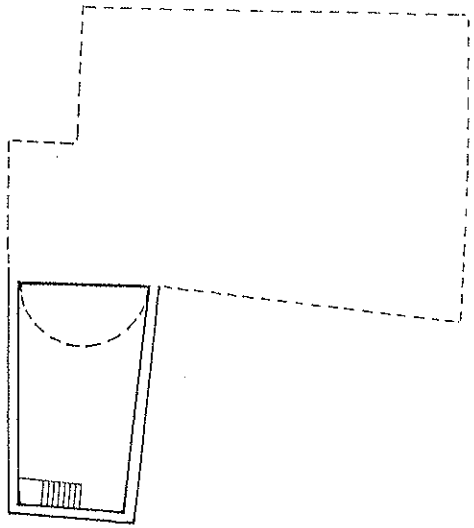


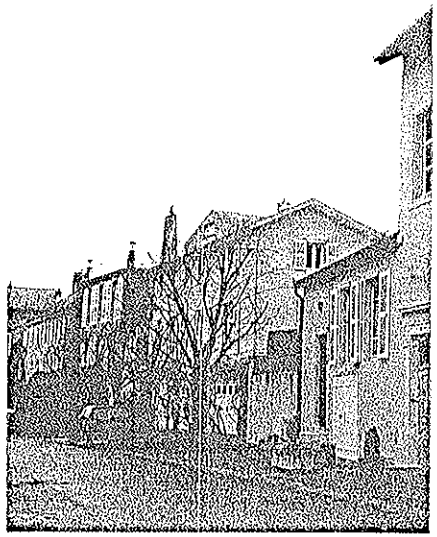


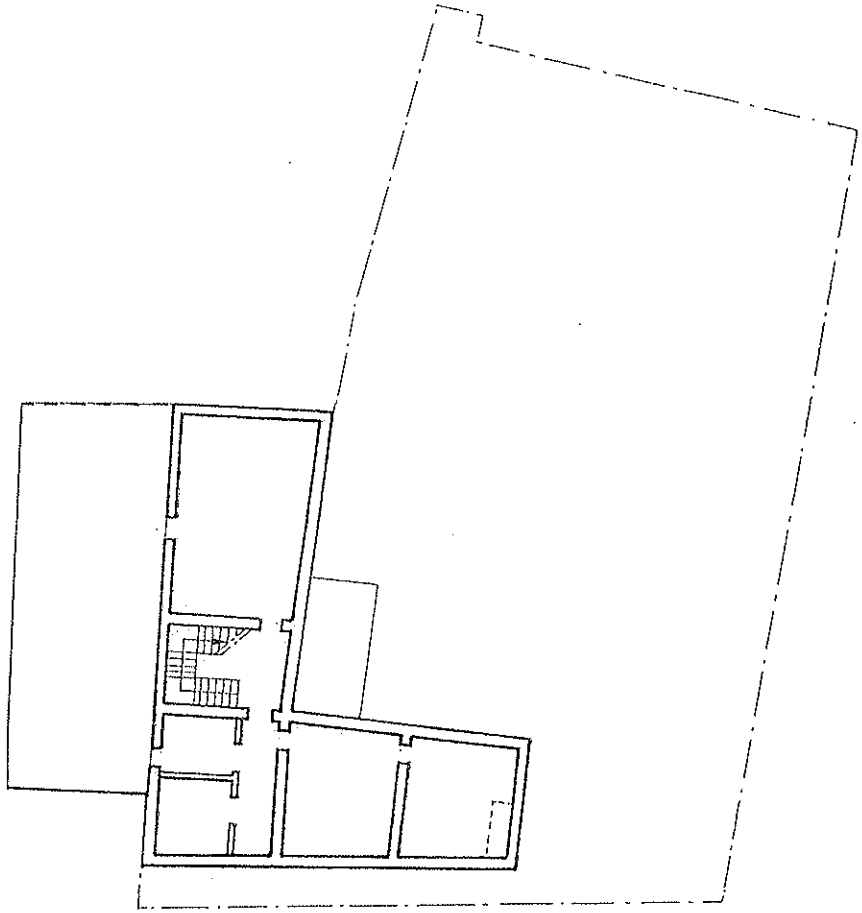
Plan cadastral de Chazelles - Ech. : 1 / 2000



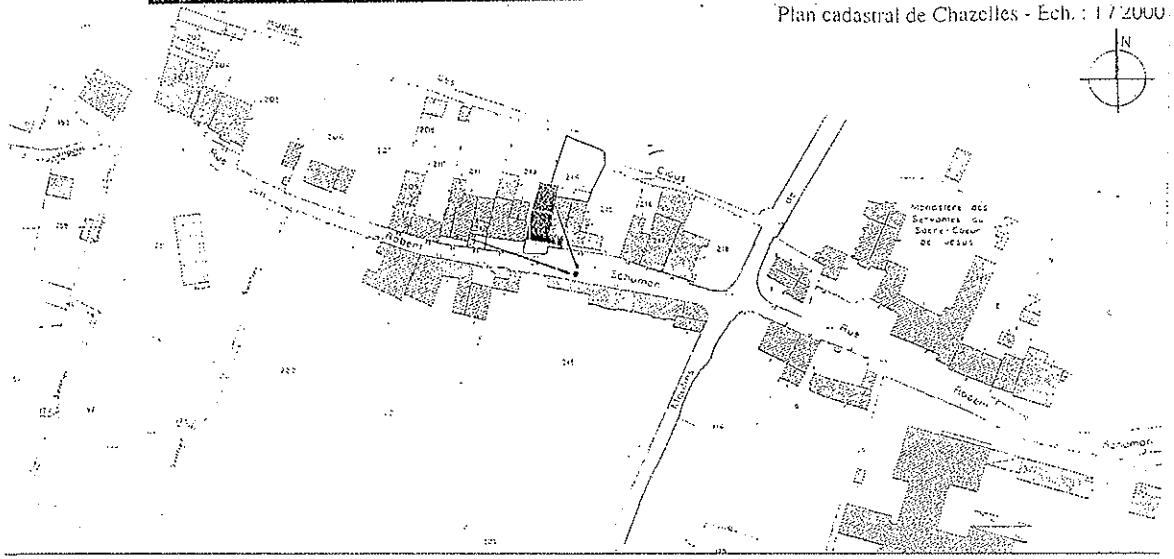
Rue Robert Schuman (N°23, parcelle N°215)



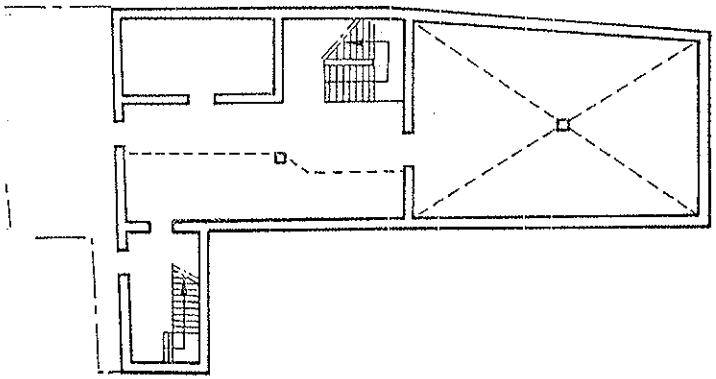


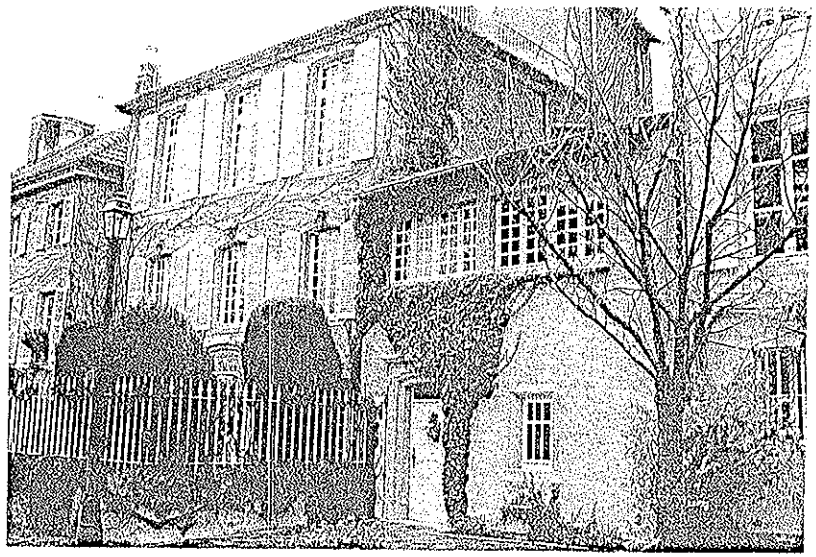


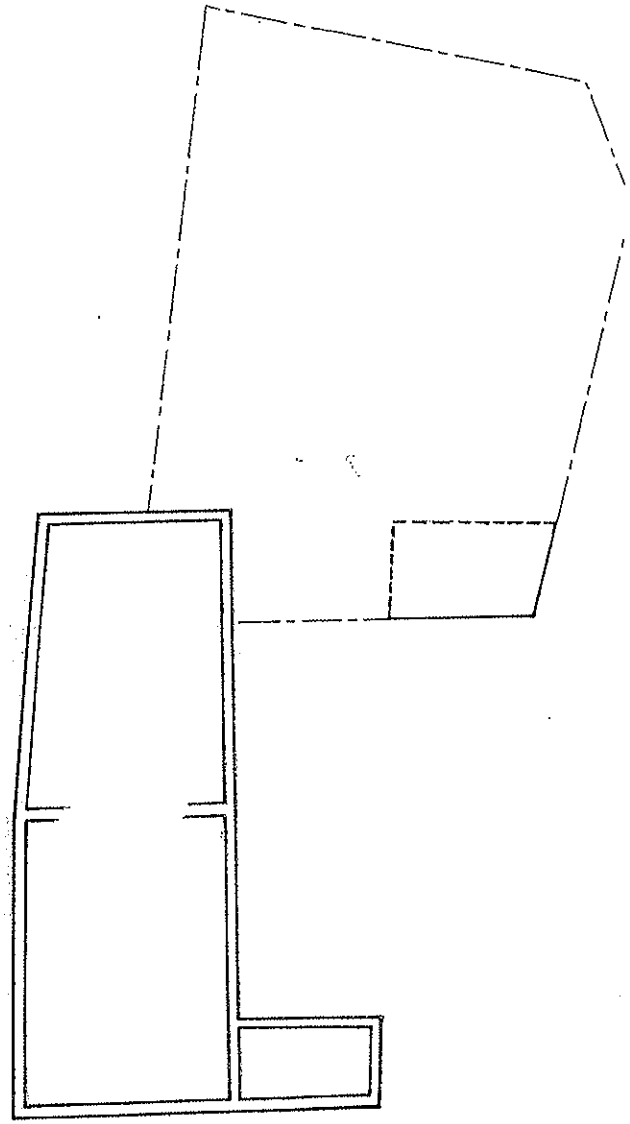
Plan cadastral de Chazelles - Ech. : 1/2000

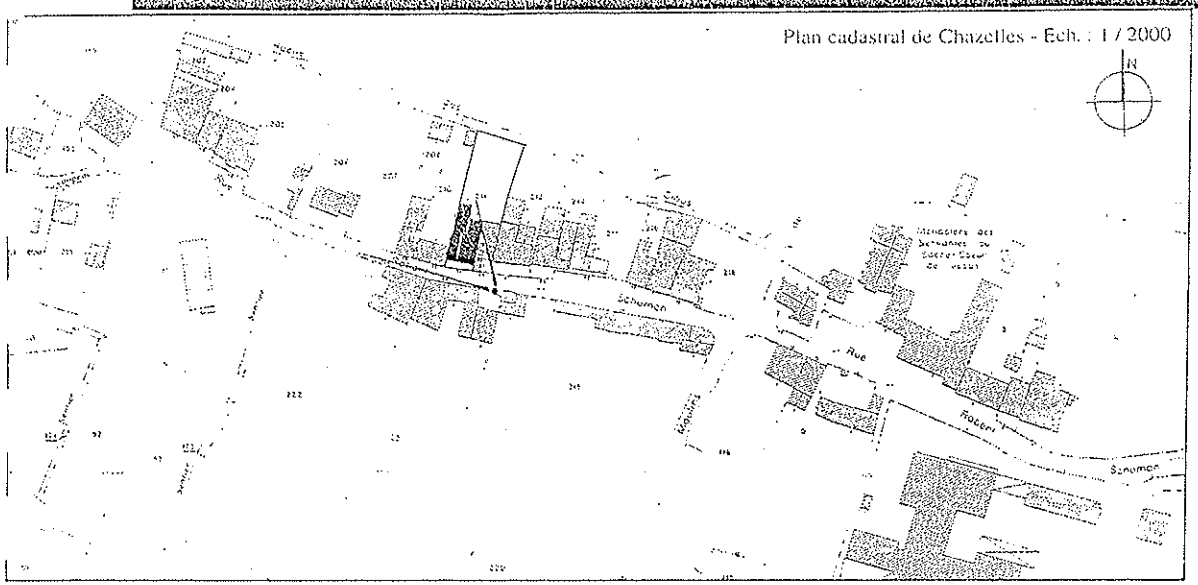


## Rue Robert Schuman (N°25, parcelle N°214)

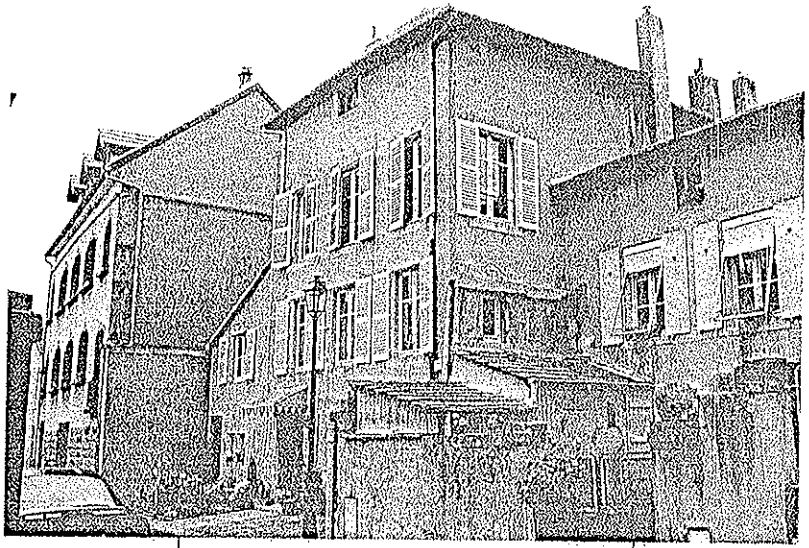


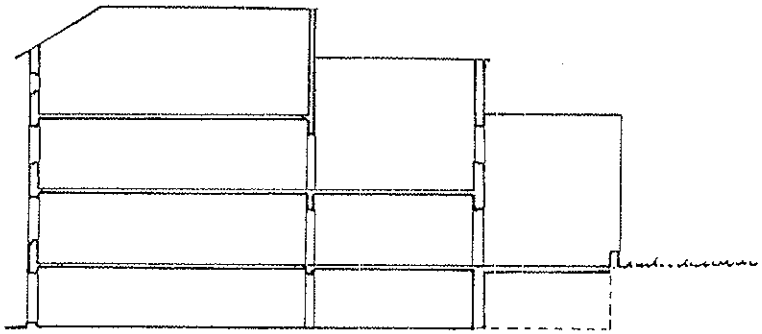


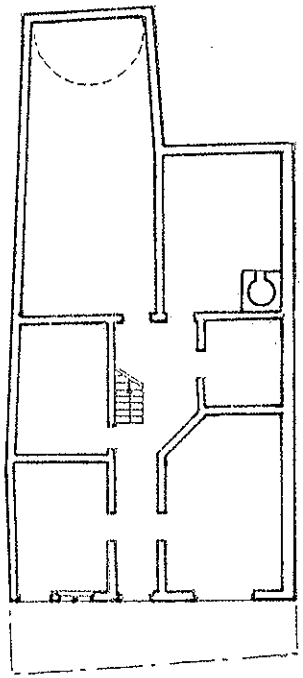


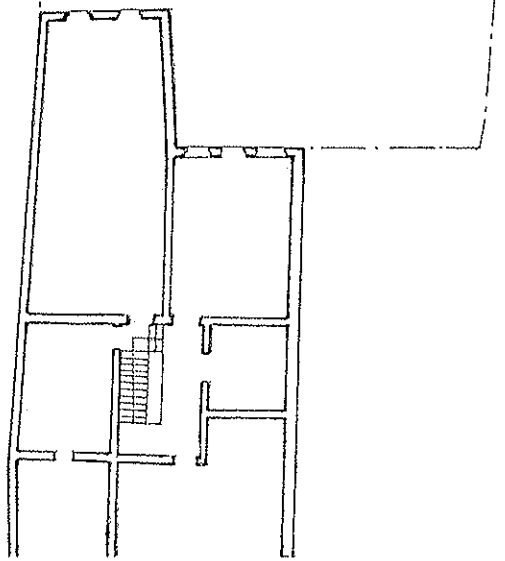


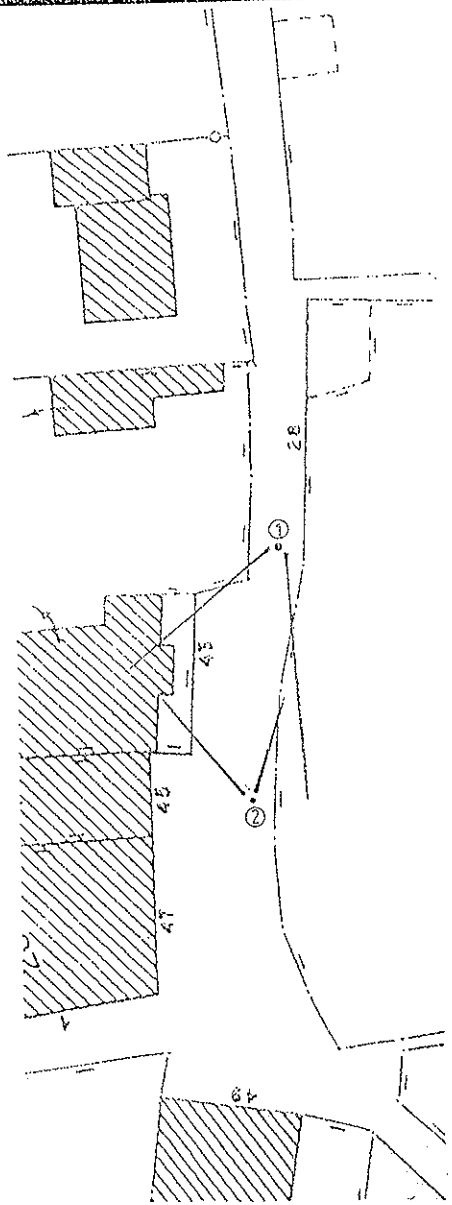

Rue Robert Schuman (N°31, parcelle N°211)

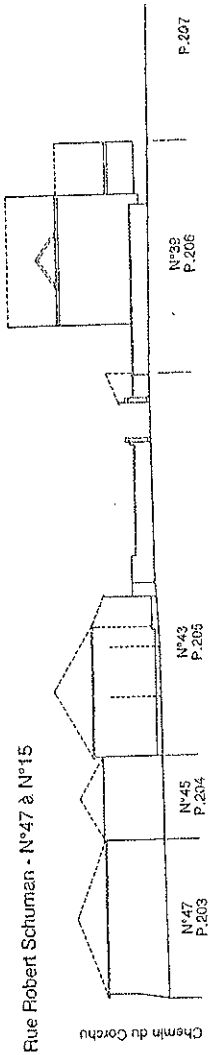


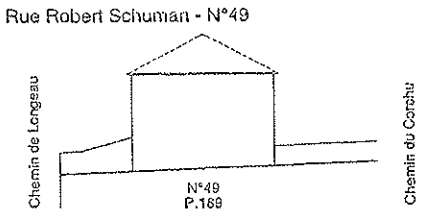




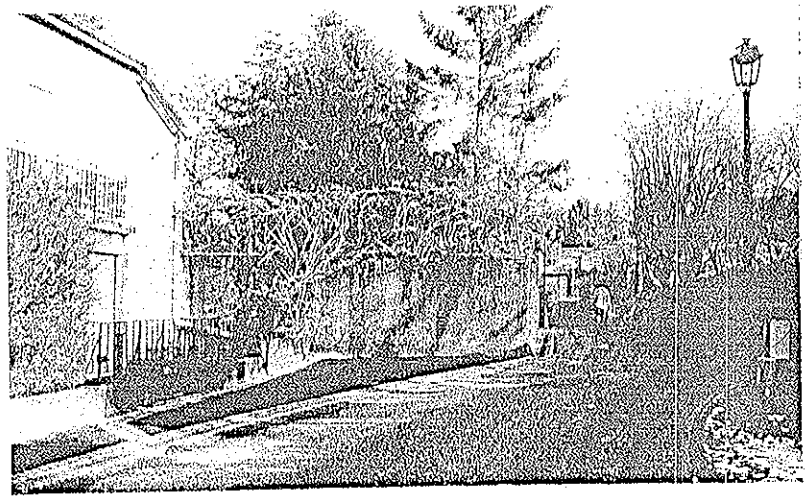




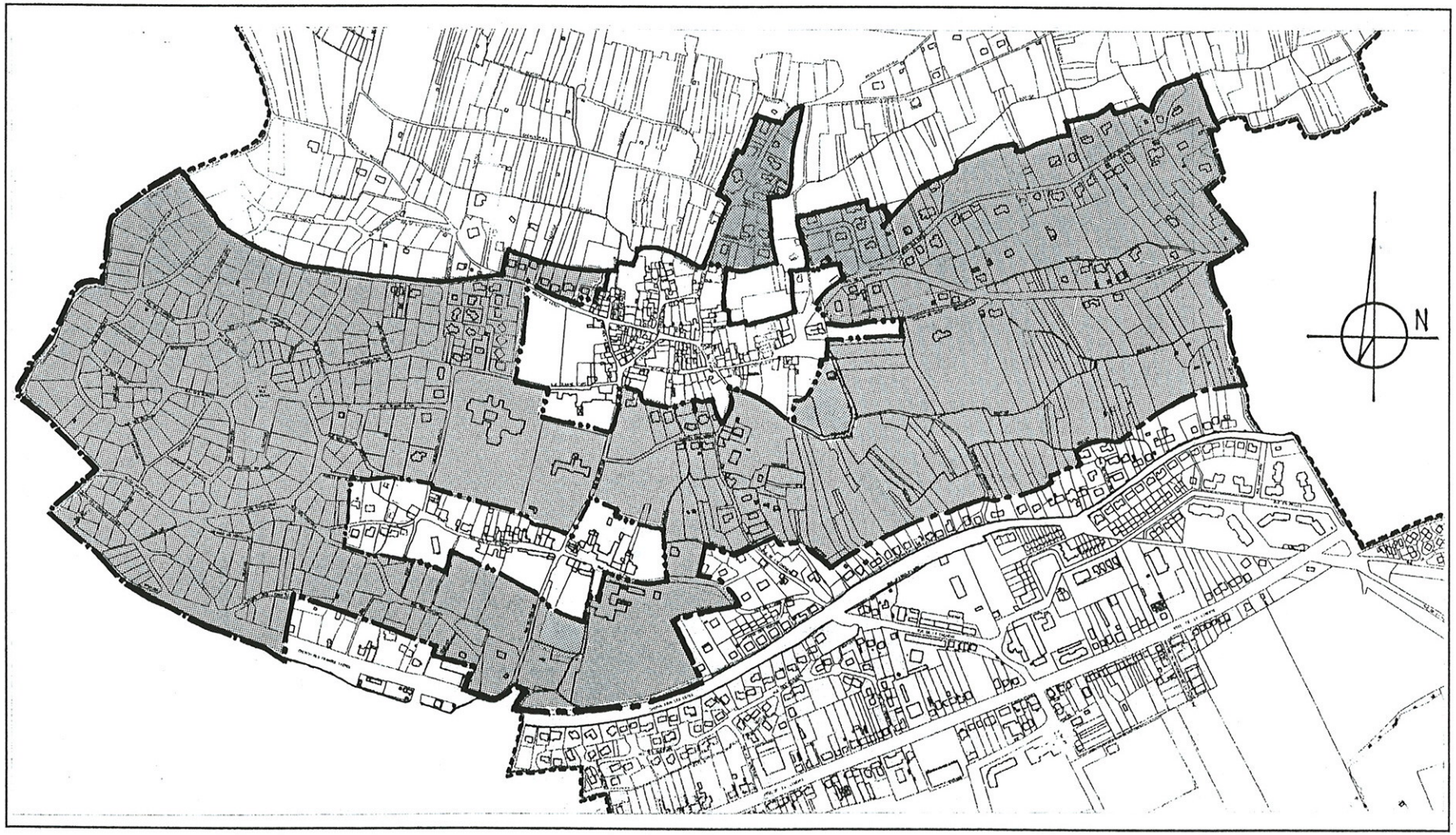




Rue Robert Schuman (N°39 à N°49)



# ZONE DES COTEAUX
## Les coteaux non inscrits dans le site classé

Pour tout repérage précis et de plus amples informations,
se reporter au plan de la Z.P.P.A.U.P. éch. : 1/2 500°






CORRECTION DU 10 JANVIER 2008

# 1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES

## 1.1 - Présentation de la zone des coteaux

Les coteaux Sud du Mont Saint-Quentin occupent une part considérable du territoire de Scy-Chazelles et constituent une composante majeure du paysage de la commune. Bénéficiant d'une exposition particulièrement favorable, ces espaces furent autrefois choyés par des générations de vignerons. Couverts par les vignes, puis par des vergers ponctués de pâturages, les coteaux sont aujourd'hui, pour une part, mités par l'habitat diffus et pour une autre part, délaissés et envahis par les friches, qui dévalorisent les vues lointaines vers et depuis les villages anciens de Scy et de Chazelles.

Ces terrains sont en majorité répertoriés au P.E.R. (Plan d'Exposition aux Risques) comme zone de glissements ou d'affaissements. De ce fait, ils sont classés au P.L.U., en zone ND, non constructible.

Par ailleurs, les coteaux situés en amont de la Route de Lessy, du village de Scy et de la zone bâtie du chemin des Mages sont intégrés dans le Site Classé du Mont Saint-Quentin (décrêt du 29 juin 1994) et bénéficient donc d'une protection paysagère. La Z.P.P.A.U.P. définie à Scy-Chazelles prolonge le Site Classé en aval et étend cette protection aux coteaux non inclus dans le site, mais qui présentent une sensibilité paysagère équivalente.

## 1.2 - Les objectifs du règlement

La zone de coteaux qui s'étend sur le flan Sud du Mont Saint-Quentin présente de fortes sensibilités en terme de paysage et de perceptions visuelles. Particulièrement fragile, car en proie à un enfrichement généralisé et soumise à une forte pression urbaine, cette zone en pleine évolution constitue néanmoins un véritable poumon vert, sur la frange Ouest de l'agglomération messine. La préservation de ce poumon vert est devenue aujourd'hui un enjeu majeur et une nécessité absolue, tant pour des raisons environnementales, que pour des raisons urbanistiques :

- L'extension de l'urbanisation sur les coteaux Sud du Mont Saint-Quentin aurait pour conséquence un accroissement considérable du trafic routier sur la frange Ouest de l'agglomération messine. Un tel essor serait suicidaire, car le réseau viaire de cette zone urbaine a aujourd'hui atteint ses limites de développement et se révèle complètement saturé à certaines périodes de la journée. D'après les calculs prévisionnels, la route de contournement de Moulins-les-Metz est déjà promise à saturation, compte tenu de l'urbanisation prévue aux environs.
  L'urbanisation des coteaux de Scy-Chazelles aboutirait inéluctablement à l'étranglement de l'agglomération de Moulins les Metz.

- Le territoire semi naturel des coteaux constitue en outre une zone "tampon" et un espace de transition entre les villages de côte (Lessy, Scy et Chazelles) et les territoires urbains du piémont (Moulins-les-Metz, Scy-Bas et Longeville-les-Metz). Les formations végétales et agricoles qui se déploient sur le flan Sud du Mont Saint-Quentin, jusqu'aux portes des anciens bourgs, délimitent clairement les vieux villages, assurant ainsi une excellente lisibilité paysagère et urbaine.

- Par ailleurs, l'urbanisation et le développement de zones d'habitat diffus sur les coteaux contredisent la nouvelle loi SRU (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, 13 décembre 2000). Celle-ci veut réagir contre l'éclatement urbain qui est source de gaspillage énergétique, de division des activités économiques et culturelles, et se formation de ghettos sociaux. La Loi SRU réoriente l'urbanisation vers la densité et la mixité des fonctions au sein des agglomérations.

- Enfin, la qualité des panoramas qui se dévoilent depuis les coteaux vers le fond de vallée de la Moselle, mais aussi depuis le fond de vallée et la ville de Metz, vers le village de Scy et le Mont Saint-Quentin, reste intimement liée à l'occupation des sols des coteaux : seule une formation végétale relativement basse et entretenue sur le versant Sud du mont, permettra la préservation d'un paysage de valeur, non seulement pittoresque, mais aussi témoin de l'identité locale.

Le maintien des quelques parcelles encore entretenues et le retour progressif de la viticulture, de l'arboriculture fruitière et du pâturage sur les coteaux, doivent être encouragés si l'on souhaite retrouver des paysages harmonieux, en cohérence avec l'histoire locale.

Pour toutes ces raisons, il apparaît aujourd'hui nécessaire de préserver et de valoriser le poumon vert que constituent les coteaux Sud du Mont Saint-Quentin.

La réglementation suivante, qui concerne la portion de coteaux incluse sur le territoire de Scy-Chazelles, est définie dans ce sens. Elle porte non seulement sur la constructibilité des terrains, mais aussi sur les pratiques agricoles, la nature des ouvrages et aménagements possibles, tels que les sentiers, les clôtures, les terrasses et murs de soutènement, les abris et constructions légères, les plantations arborées, etc.

Cette réglementation distingue en outre deux sous-zones :

- A **Sous-Zone bâtie**
- B **Sous-Zone paysagère non constructible**

## 1.3 - Méthode

Pour chaque projet de modification ou de création d'un immeuble, quel qu'il soit, on devra s'attacher à analyser son environnement et son caractère afin de trouver les éléments qui doivent être pris en compte dans le projet.

Afin d'argumenter au mieux les modifications d'un projet, il est demandé de fournir **un dossier photos couleurs** de la construction existante, des constructions voisines et des abords de la construction à l'appui des dossiers de demande de permis de construire ou de simple demande d'autorisation de travaux.

## 1.5 CONSTRUCTIBILITE

### 1.5.1 Occupations et utilisations du sol admises

1.5.11 Rappels :

**Dans les secteurs soumis à des glissements de terrains, les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R .).**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le code forestier.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

La création d'annexe isolée est assujettie à déclaration de travaux sur les parcelles construites et à permis de construire sur une parcelle non bâtie.

1.5.12 Sont admis, sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Les constructions et installations à usage :

d'équipements publics ou à caractère public
les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
les abris de jardin

Dans les zones de coteaux – sous-zone " A " :
Les constructions et installations à usage
d'habitation et de leur dépendance
de bureaux et de services

1.5.13 Sont admis sous conditions et sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R.:

Les transformations et reconstruction d'habitations existantes, dans la mesure où elles améliorent l'aspect architectural et qu'elles s'intègrent au paysage.

Les extensions de constructions existantes dans la mesure où elles ne sont réalisées qu'une seule fois dans le temps.

Les bassins et les piscines, à condition qu'ils soient aux abords d'une construction.

Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités viticoles, maraîchères et arboricoles fruitières, à condition :

a) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, vibrations, odeurs, etc.).
b) qu'elles fassent l'objet d'une demande de permis de construire, quelque soit leur nature et leur superficie.

Les affouillements et exhaussements de sols à conditions :

- qu'ils correspondent à des restaurations d'ouvrages existants, tels que des sentiers, chemins, ou terrasses liées à l'exploitation viticole ou fruitière,
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation viticoles et fruitières.
- qu'ils correspondent à des aménagements d'équipements d'intérêt collectif (sentiers, voie d'accès, aire de stationnements ...).
- qu'ils correspondent à la création d'une cave sous l'emprise d'une construction

### 1.5.2 Occupations et utilisations du sol interdites

1.5.21 Sont interdits

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.5.1

Les établissements et installations de toutes natures qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale, urbaine ou paysagère de la présente zone.

Les dépôts à caractère permanent de toutes natures et de tous volumes (ferraille, déchets, déchets verts autres que domestiques, matériaux, etc.), les véhicules hors d'usage en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Les constructions agricoles et d'élevages autres que celles, mentionnées à l'article 1.5.13

Les caravanes, habitations légères et chalets sont interdits (cf POS).

### 1.5.3 Accès et voirie

1.5.3.1 Accès

Dans un mur de clôture remarquable, la création de percement ou d'un nouvel accès est possible dans la mesure où il apporte une réelle amélioration en terme de sécurité et qu'il ne porte pas atteinte à la qualité du portail existant. Dans tous les cas, ce dernier sera maintenu, préservé et restauré.

En limite du domaine public, le niveau d'un accès véhicule dans une construction doit être au même niveau que celui dudit espace public (les rampes d'accès garage en excavation ou en remblai sont interdites).

1.5.3.2 Voirie

Tous travaux de voirie (transformation création ou entretien) sont soumis à autorisation spéciale dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. et la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

1.5.3.3 Sentiers

Les chemins existants seront si nécessaire défrichés et restaurés dans leur facture originelle, par empierrement ou revêtement stabilisé en calcaire concassé.
Les nouveaux chemins seront réalisés dans les mêmes matériaux.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

# 2 - LES RÈGLES PARTICULIÈRES

## 2.1 IMPLANTATION ET GABARITS

### 2.1.1 Caractéristique des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1 800 m².

### 2.1.2 Implantation par rapport au domaine public

**Dans la sous-zone " A " :**

Sauf indications contraires inscrites sur le plan de la Z.P.P.A.U.P, toute construction nouvelle doit être implantée à la ligne de 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.

En amont du chemin des Mages et de la route de Longeville, les annexes isolées derrière les constructions principales sont interdites.

**Dans la sous-zone " B " :**

Néant.

### 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 au moins égale à la moitié de la hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées sont implantées en limite parcellaire.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Dans la sous-zone " A " :

Sur une même unité foncière, les nouvelles constructions doivent être contiguës à la construction existante ou être implantées en limite séparative.

Dans la sous-zone " B " :

Sans objet

2.1.5 Emprise au sol

L'emprise 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 S.H.O.N.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

Dans la sous-zone " A " :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue.

Dans la sous-zone " B " :
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

2.1.6 **Hauteur des constructions**

**Dans la zone des coteaux :**

La hauteur absolue des annexes isolées ne doit pas excéder 3,00 m par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne doivent pas excéder 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage par rapport au terrain naturel, avant tout remaniement.

La hauteur des constructions à usage d'exploitation viticole et leurs extensions ne doivent pas excéder 9 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel, avant tout remaniement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) 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.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

## 2.2 TRAITEMENT ARCHITECTURAL

### 2.2.1 Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La création architecturale contemporaine est une expression de notre culture et doit être favorisée dans ce secteur dans la mesure où la qualité et l'insertion des constructions respectent le milieu environnant, les paysages naturels et urbains. Par contre, les constructions d'architecture pastiches ou étrangères à la région sont interdites.

Les petits équipements et les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, les abris de poubelles, les transformateurs, etc.) doivent être intégrés à des constructions qui respectent les prescriptions de la présente zone.

Tous les matériaux précaires ou de récupération, les tôles, le carton goudronné, les bardeaux asphaltés, sont interdits et leur démolition pourra être exigée.

Les prescriptions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.2.2 Les matériaux de couvertures

Les toitures des annexes isolées seront à pente unique (40%). Leur faîtage est parallèle à la pente. Les tuiles sont obligatoirement canal ou assimilées à des tuiles canal.

Les principaux matériaux de couverture apparents et autorisés sont en terre cuite.

Sur les toitures terrasse sont autorisés les dalles en béton sur plots, les dalles de pierres, les gravillons, le zinc naturel ou pré-patiné, le plomb, le bois et le végétal (gazon, pelouses fleuries, plantes grasses ...).

Les formes de tuiles autorisées sont les tuiles canal et les tuiles canal à emboîtement.
Dans le cadre de restauration de construction, érigée à partir du XIXe siècle, des tuiles mécaniques « petit moule » pourront être posées.
Les faîtages et arêtiers seront en tuiles demi-rondes, scellées au mortier de chaux.
Les tuiles sont dans la gamme de couleurs rouges.

Les fenêtres de toitures encastrées dans le plan d'un rampant sont autorisées dans la mesure où :

- leur largeur n'excède pas 0,80 m,
- qu'elles se situent dans l'axe des fenêtres de façade
- que leur nombre n'excède pas 2 par pan de toiture.

### 2.2.3 Les façades

Sont proscrits quelque soit le type de construction :

- les imitations de matériaux (faux bois, faux mœllons, faux marbre, etc.),
- les éléments de béton préfabriqué (balustres, corniches, etc.),
- les parpaings, les briques creuses et tout élément composite qui ne serait pas enduit.

Les annexes isolées seront construites en maçonnerie traditionnelle enduite, en mœllons apparents ou en bois peint ou traité.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

Les coffrets techniques individuels sont implantés discrètement, sont obligatoirement encastrés dans un mur de façade ou de clôture et sont dissimulés par un portillon en bois peint.

2.2.31 Les enduits et couleurs

Sur les constructions anciennes :

Les enduits seront traditionnels à la chaux grasse dite " CL ", ou hydraulique naturelle, dite " NHL ", selon les recommandations ci-après.

L'enduit affleurera les saillies de pierres existantes quelque soit le type de harpage.

Sur le bâti existant l'application de l'enduit devra préserver la non planéité des supports. La pose de cornières d'angle et l'utilisation de la règle sont interdites.

La finition sera :
talochée (lissé par une taloche en bois ou une truelle)
ou feutrée (nettoyé à l'éponge pour éliminer la laitance)
ou brossée (pour faire ressortir les grains de sable)
ou badigeonnée (peint avec un enduit à base de lait de chaux).

La coloration sera assurée par les sables employés, auxquels pourront être adjoints des pigments naturels ou de la terre cuite pilée.

Sur les constructions neuves :

Les teintes de revêtements devront se fondre dans le paysage naturel.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.2.4 Les menuiseries

En restauration, les menuiseries ne sont jamais posées à fleur du nu extérieur de la façade, mais, en retrait de l'épaisseur d'un jambage.

Sous un linteau cintré, les traverses hautes du cadre et des ouvrants épousent la forme cintrée.

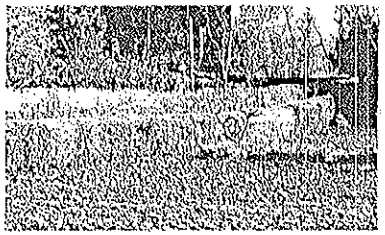
Les volets roulants à caisson apparent extérieur sont interdits.

Les menuiseries peuvent être en bois, en acier ou en aluminium.
Les structures et châssis de vérandas sont en acier peint.
Dans les constructions anciennes, le PVC est interdit.

Les menuiseries sont destinées à être peintes ou laquées, dans une gamme de couleurs en harmonie avec les enduits et l'environnement.

En restauration, les vernis, les lasures, les teintes anodisées ou bronze, la couleur blanche sont interdits.

## Exemples existants



Les haies feuillues taillées assurent une transition douce vers les coteaux

## Recommandations

Clôture végétale :

Essences souhaitables : aubépines, prunellier, églantier, cornouillers (blanc, sanguin, mâle), troène, buis, fusain d'Europe, spirées, viornes (lantane, obier), lilas, noisetier, érable champêtre, charme, hêtre.

## Prescriptions

### 2.2.5 Les clôtures

Principes généraux

La réalisation de murs de clôture en éléments préfabriqués de béton, en bardage métallique et PVC, ou en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures composées de grilles sur murets sont interdites.

Les murs existants en moellons sont à préserver et à entretenir, ou à restaurer.
La hauteur d'un mur de clôture existant peut être modifiée, dans la mesure où elle n'excède pas 1,80 m de haut et que les matériaux utilisés pour la modification sont de même nature que les matériaux existants.
La création d'un percement ou d'un nouvel accès dans un mur de clôture existant n'autorise en aucun cas l'abandon du portail existant.

Les portail et portillon sont en métal ou en bois peint et règnent avec la hauteur de la clôture.

Le PVC est interdit. La couleur blanche est interdite.

Dans la sous-zone " A "

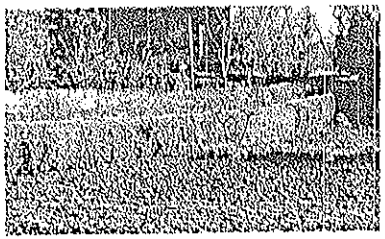
Les clôtures autorisées sont en maçonnerie ou végétales.

Les clôtures maçonnées ne sont autorisées qu'en limite du domaine public. Elles sont réalisées en agglos ou en moellons et sont enduites. Leur hauteur n'excéde pas 1,60 m.

Les clôtures végétales sont constituées de haies taillées et n'excédent pas 1,60 m de hauteur. Ces haies sont essentiellement feuillues. Elles doivent comporter jusqu'à 1/5 de persistants maximum. Les résineux et conifères y sont interdits.

En limite du domaine public, la pose d'un grillage n'est tolérée que dans la mesure où il n'est pas en limite de propriété mais qu'il est intégré à l'arrière de la haie ou dans la haie.

## Exemples existants



Les haies feuillues se fondent dans la végétation naturelle des coteaux

## Recommandations

Clôture végétale :

aubépines, prunellier, églantier, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, troène, buis, fusain d'Europe, viorne lantane, lilas, noisetier, érable champêtre, charme, hêtre.

## Prescriptions

Dans la sous-zone " B "

Les seules clôtures admises ont les formes suivantes :

a) Enclos à base de fils de fer galvanisés, tendus entre des piquets en bois (châtaignier, acacia, etc.).

b) Grillage en fils de fer galvanisés, de 1,60 m de haut maximum.

c) Bande enherbée seule, sans grillage.

d) Haie vive, taillée à 1,60 m de haut maximum. 1/5 de persistants maximum. Résineux et conifères interdits.

e) 1 rang de vignes palissées sur un cable tendu entre des piquets en bois (châtaignier, acacia) ou en métal.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|
| | Type de plantations d'arbres sur stationnement :<br><br>érable sycomore, érable plane, érable champêtre, frêne commun, sorbier des oiseaux, alisier blanc, robinier faux acacia, poiriers et noyers. | 2.2.6 **Les stationnements**<br><br>Ils seront plantés d'arbres hautes-tiges à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.<br><br>2.2.7 **Espaces libres et plantations**<br><br>Terrain cultivé à protéger : vergers et jardins potagers<br><br>Les allées seront soit en terre, soit en pelouse, soit en stabilisé ou concassé de calcaire ou tuiles pilées.<br><br>Les arbres sur tige seront uniquement des fruitiers : cerisiers, mirabelliers, quetschiers, autres pruniers, pommiers, poiriers, cognassiers, noyers.<br>Hauteur maximale pour les arbres : 10 m, sauf pour les noyers qui peuvent être laissés dans leurs dimensions, mais un seul noyer par parcelle.<br>Répartition aérée des arbres tiges : espacement minimal entre deux sujets : 7 m.<br><br>Végétaux interdits : tous les conifères et résineux, les peupliers et les lauriers-cerises. |

## Exemples existants

## Recommandations

sous zone " A " : essences préconisées pour les plantations arborées

Les essences seront choisies de préférence parmi les espèces communes dans les bosquets, forêts et vergers environnants :

érable sycomore, érable plane, érable champêtre, frêne commun, sorbier des oiseaux, alisier blanc, cerisier de sainte Lucie, robinier faux acacia, chêne pédonculé, charme, saule marsault, quetschiers, mirabelliers, pruniers divers, pommiers, poiriers, cerisiers, cognassiers et noyers.

sous zone " B " : cas particulier des noyers à fruits

Ces arbres sont présents sur les coteaux du Mont Saint-Quentin, mais de façon dispersée. Par ailleurs, ils ont un fort développement. Aussi, une plantation dense en lignes ne manquerait pas de déprécier les perceptions visuelles et paysagères des coteaux. Les noyers doivent donc être plantés avec parcimonie (1 unité maximum par parcelle).

## Prescriptions

Dans la sous-zone " A "

Dans les parcelles construites, les plantations d'arbres seront réalisées à raison de 1 arbre minimum pour 100 m² non bâti.

Les résineux et conifères seront en proportion restreinte : au maximum, 1 conifère pour 4 feuillus (20%).

Dans la sous-zone " B "

- Les débroussaillages et défrichements des parcelles sont autorisés en contrepartie d'une remise en culture (vignes, vergers, jardins-potagers, cultures sur labours ...) ou d'une remise en herbe (pâture, pré de fauche).

- Les plantations forestières, ainsi que les plantations de peupliers et de résineux (sapins de Noël compris), sont interdites.

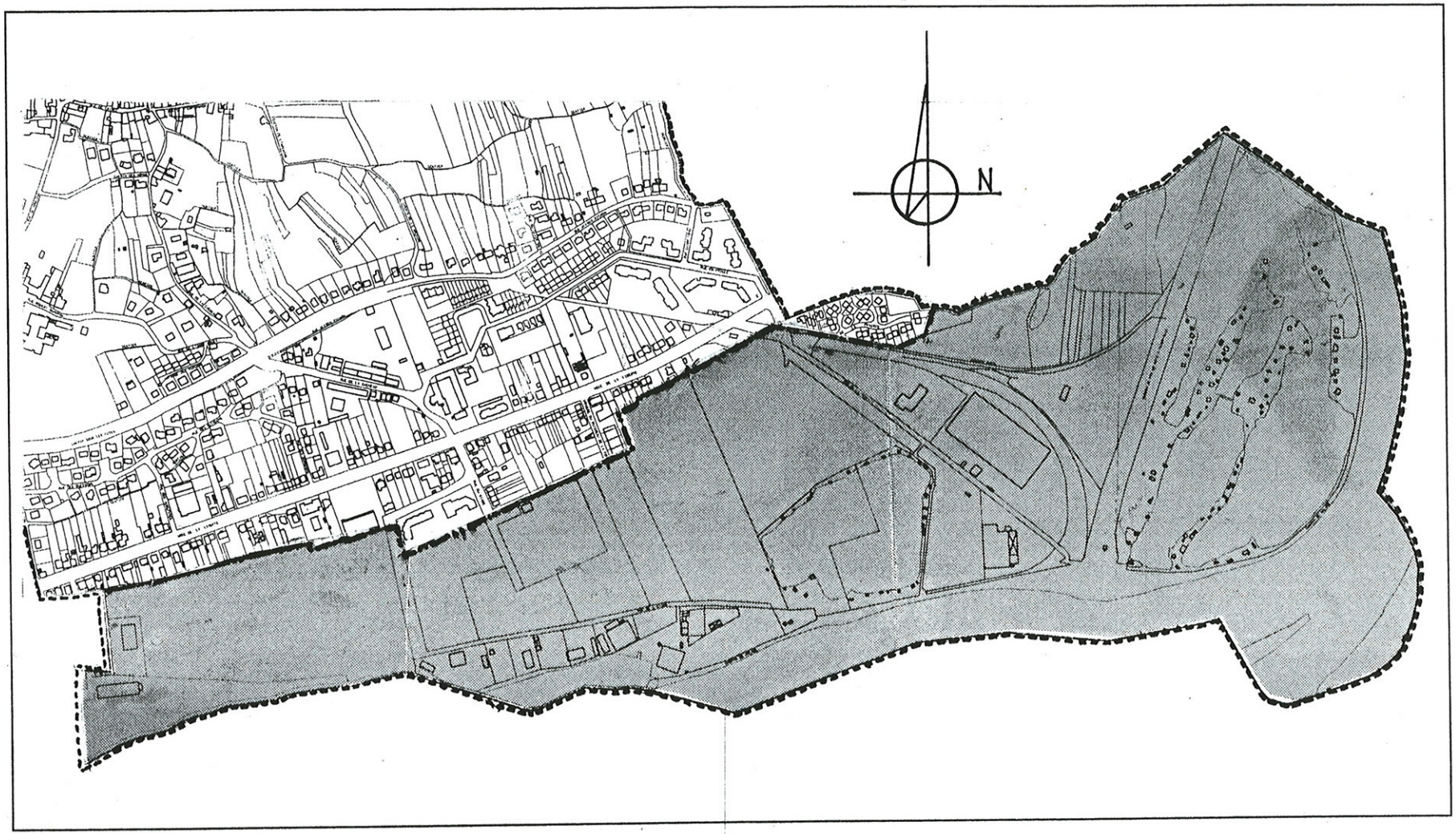
  Les seules plantations arborées autorisées sont les plantations de vergers traditionnels hautes tiges ou de vergers intensifs de basses tiges, à base d'arbres fruitiers tels que cerisiers, cognassiers, mirabelliers, pruniers, quetschiers, poiriers et pommiers.

  Les noyers à fruits ne sont autorisés qu'à raison de 1 unité maximum par parcelle.

  Les autres essences d'arbre sont inadaptées aux caractéristiques paysagères de la sous-zone et sont donc interdites.

# ZONE DU FOND DE VALLÉE DE LA MOSELLE
## L'ancien lit de la Moselle

Pour tout repérage précis et de plus amples informations,
se reporter au plan de la Z.P.P.A.U.P. éch. : 1/2 500°






CORRECTION DU 10 JANVIER 2008

# 1 - LES RÈGLES GÉNÉRALES

## 1.1 - Présentation de la zone située sur l'ancien lit de la Moselle

Située en secteur inondable, la zone concernée par la présente réglementation s'étend sur la quasi totalité du fond de vallée de la Moselle, sur la frange Sud du ban communal. Ce vaste territoire est scindé en deux sous-zones de caractéristiques paysagères et visuelles distinctes.

- **La Sous-Zone semi-naturelle** exclut les infrastructures industrielles de la rue de la Moselle et s'étend entre la rivière, la commune de Moulins-les-Metz et les jardins arrières des maisons qui bordent la RN 3.

  Sur la partie ouest de cette sous zone, l'ancien lit de la Moselle se présente comme un vaste espace semi-ouvert occupé en partie par des cultures sur labours, des équipements de loisirs, des installations industrielles et un étang. Permettant un large dégagement visuel vers les coteaux au Nord, l'espace offre des points de vues remarquables vers le village ancien de Scy et le versant Sud-Est du Mont Saint-Quentin, notamment depuis la rue de l'Étang lorsque celle-ci est parallèle à la Moselle, et plus particulièrement à proximité des courts de tennis et de la pointe Sud de l'étang voisin.

  L'observateur bénéficie à cet endroit d'un recul considérable par rapport aux habitations et constructions qui bordent la R.N. 3. Ces dernières sont d'ailleurs partiellement intégrées par une frange de jardins d'agrément, de potagers et de plantations d'arbre fruitiers qui adoucissent les silhouettes des bâtiments.

  La partie Est de la sous-zone se compose de quelques terres cultivées localisées au Sud du bras mort de la Moselle et d'un étang qui s'inscrit entre la voie ferrée et la boucle de la Moselle. D'importantes saulaies et aulnaies mêlées de frênes se développent sur la périphérie de l'étang, ainsi que sur les franges de la sous-zone et en bord de voie, donnant une configuration boisée au site.

- **La Sous-Zone de la rue de la Moselle** englobe essentiellement les infrastructures industrielles situées de part et d'autre de la voie, ainsi que le complexe sportif voisin (terrain des football, vestiaires, club-house).

  Les peuplements arborés qui colonisent les bords de voie et les franges de la sous-zone masquent les bâtiments industriels disgracieux et la multitude de cabanons hétéroclites dispersés sur les berges de l'étang. Ils sont donc précieux et doivent être préservés.

De nombreux points de vues panoramiques vers la vallée se disséminent en outre sur les coteaux situés en amont du village de Scy. Les voies et chemins qui parcourent ces espaces constituent de véritables belvédères sur la vallée de la Moselle.

Le fond de vallée de la Moselle joue donc un rôle primordial dans les perceptions visuelles et il constitue une composante valorisante du paysage communal.

À ces enjeux paysagers et visuels s'ajoutent des potentialités touristiques et de loisirs indéniables, compte tenu de l'attrait des bords de Moselle, de l'existence d'un réseau de chemins entretenus et faciles d'accès et de la présence de nombreux équipements sportifs et de plein-air.

## 1.2 - Les objectifs du règlement

Fort de ses qualités paysagères et bien pourvu en installations de loisirs, le fond de vallée de la Moselle se révèle particulièrement fréquenté, non seulement par les randonneurs et les cyclistes, mais aussi par les amoureux de la nature, les pêcheurs, les propriétaires de cabanons en bord d'étang, les plaisanciers et les sportifs qui se rendent aux différents équipements présents le long de la rue de l'Étang et du Port Robert Schuman.

Pour que le fond de vallée conserve son attrait paysager et préserve son caractère naturel, tout en permettant l'implantation harmonieuse et le développement d'installations de plein-air et d'équipements sportifs, il apparaît nécessaire de réglementer certaines pratiques et notamment le traitement des limites privatives, le gabarit et l'insertion paysagère des équipements de loisirs, le traitement des parkings et des voies de communication, la localisation et la nature des plantations, etc.

## 1.3 - Méthode

Pour chaque projet de modification ou de création d'un immeuble, quel qu'il soit, on devra s'attacher à analyser son environnement et son caractère afin de trouver les éléments qui doivent être pris en compte dans le projet.

Afin d'argumenter au mieux les modifications d'un projet, il est demandé de fournir **un dossier photos couleurs** de la construction existante, des constructions voisines et des abords de la construction à l'appui des dossiers de demande de permis de construire ou de simple demande d'autorisation de travaux.

## 1.5 CONSTRUCTIBILITE

### 1.5.1 Occupations et utilisations du sol admises

1.5.11 Rappels :

**Dans les secteurs soumis aux inondations, les constructions, installations et équipements de toute nature doivent se conformer aux prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques (P.P.R .).**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés visés par le code forestier.

1.5.12 Sont admis sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Dans la Sous-Zone semi-naturelle :

Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou à caractère public.
les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations sportives de plein-air (terrains de sports, aires de jeux, parcs, parcours de santé, guinguette, etc.).

Les abris de jardins.

Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :

Les bâtiments tertiaires et de services ne générant pas de nuisance (cf. PLU, zone 1 NAX, article 1.3, chapitre 9.2).

1.5.13 Sont admis sous conditions et sous réserve des prescriptions définies par le P.P.R. :

Dans la Sous-Zone semi-naturelle :

L'entretien des constructions existantes.

Les affouillements et exhaussements de sols à condition :

- qu'ils correspondent à des restaurations d'ouvrages existants, tels que des voies, sentiers et chemins existants,
- qu'ils correspondent à des aménagements d'équipements d'intérêt collectif (sentiers, voie d'accès, aire de stationnements, installations sportives ou de loisirs de plein-air ...).

### 1.5.2 Occupations et utilisations du sol interdites

1.5.21 Sont interdits

Les entreposages extérieurs et intérieurs à caractère permanent de toutes natures et de tous volumes (ferraille, déchets, matériaux, etc.), les véhicules hors d'usage en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

Les commerces, caravanes, habitations légères et chalets sont interdits (cf PLU).

Dans la Sous-Zone semi-naturelle :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.5.1.

Les établissements et installations de toutes natures qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale, urbaine et paysagère de la présente zone.

Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1.5.1.

### 1.5.3 Accès et voirie

#### 1.5.3.1 Accès

En limite du domaine public, le niveau d'un accès véhicule dans une construction doit être au même niveau que celui dudit espace public (les rampes d'accès garage en excavation ou en remblai sont interdites).

#### 1.5.3.2 Voirie

Tous travaux de voirie (transformation création ou entretien) sont soumis à autorisation spéciale dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. et la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

#### 1.5.3.3 Sentiers

En dehors des pistes cyclables, les chemins existants seront si nécessaire défrichés et restaurés dans leur facture originelle, par empierrement ou revêtement stabilisé en calcaire concassé.
Les nouveaux chemins seront réalisés dans les mêmes matériaux.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

# 2- LES RÈGLES PARTICULIÈRES

## 2.1 IMPLANTATION ET GABARITS

### 2.1.1 Caractéristique des terrains

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

Néant.

### 2.1.2 Implantation par rapport au domaine public

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

Toute construction doit être implantée en retrait de 6,00 m minimum par rapport à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue, et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être admise pour les constructions situées à l'angle de deux voies.

Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les équipements publics ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

Néant.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

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 5,00 m.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les équipements publics d'infrastructure
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

Néant.

### 2.1.4 Implantation des constructions sur une même unité foncière

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

Les constructions non contigües doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Toutefois, lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 3,00 m peut être considérée comme suffisante.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

Néant.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.1.5 Emprise au sol

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter les limites des emprises « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage du P.L.U.

Toutefois, les constructions et installations de jardin (kiosque, abris, etc.) et les cheminements piétons – deux roues, peuvent être autorisés à condition de s'inscrire harmonieusement dans l'aménagement paysager.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les équipements publics ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

L'emprise au sol maximale autorisée est de 20 $m^2$ et cela quelque soit la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.1.6 Hauteur des constructions

**Dans la Sous-Zone de la rue de la Moselle :**

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 10 m comptés du sol naturel au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles :
- Les équipements publics ou à caractère public.
- Les équipements publics d'infrastructure
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans la sous-zone semi-naturelle :**

Les constructions sportives peuvent atteindre des hauteurs conformes aux normes édictées par les fédérations sportives.

Les extensions autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions principales existantes.
La hauteur des abris de jardins ne doit pas être supérieure à 2,50 m.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

## 2.2 TRAITEMENT ARCHITECTURAL

### 2.2.1 Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les petits équipements et les ouvrages techniques (cabines téléphoniques, les abris de poubelles, les transformateurs, etc. ) doivent être intégrés à des constructions qui respectent les prescriptions de la présente zone.

Tous les matériaux précaires ou de récupération, les tôles, le carton goudronné, les bardeaux asphaltés, sont interdits et leur démolition pourra être exigée.

### 2.2.2 Les matériaux de couvertures

Sur les toitures terrasse sont autorisés les dalles en béton sur plots, les dalles de pierres, les gravillons, le zinc naturel ou pré-patiné, le plomb et bac acier . Les teintes claires sont interdites

### 2.2.3 Les façades

2.2.31 Les couleurs

**Dans la sous-zone Ouest :**

Les installations et équipements collectifs de plein-air devront se fondre dans la végétation des bords de Moselle.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.2.3 Les menuiseries

Néant.

### 2.2.5 Les clôtures

Principes généraux

La réalisation de murs de clôture en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération est interdite.

Les clôtures composées de grilles sur murets sont interdites.

Clôture des jardins, potagers, vergers et parcelles avec cabanons

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Seules sont autorisées :
- les clôtures respectant le P.P.R.I.
- les bandes enherbées,
- les haies vives, qu'elles soient en port libre ou taillées, mais dans tous les cas, limitées à une hauteur maximale de 1,50 m.
  1/5 de persistants maximum. Les résineux et conifères sont interdits.
  Essences souhaitables : aubépines, cornouiller blanc, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusains, lilas, noisetier, prunellier, saule à feuilles de romarin, saule cendré, troène, viorne lantane, viorne obier.

Hauteur du portillon égale à celle de la haie : 1,50 m maximum.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

### 2.2.6 Les stationnements

Des parcs de stationnements pourront être aménagés à proximité des voies de communication ou dans leur continuité. Leur insertion paysagère devra être particulièrement soignée. Ces espaces seront réalisés en revêtement stabilisé de calcaire concassé ou en gazon stabilisé.

Des haies à caractère champêtre seront disposées sur leurs franges, de façon à assurer leur dissimulation.
Essences d'arbres préconisées : aulne glutineux, aulne cordé, aulne blanc, chêne pédonculé, frêne commun, osier des vanniers, saule blanc, saule fragile. Les autres essences sont inadaptées aux conditions hydrologiques du terrain et à ses caractéristiques paysagères : elles sont donc interdites.
Arbustes préconisés : aubépines, cornouiller sanguin, noisetier, osier des vanniers, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule à feuilles de romarin, viorne obier.

Par ailleurs, des arbres de hautes-tiges devront y être plantés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Essences d'arbres préconisées : aulne glutineux, aulne cordé, frêne commun et chêne pédonculé. Les autres essences sont inadaptées, non seulement aux conditions hydrologiques du terrain et à ses caractéristiques paysagères, mais aussi aux contraintes techniques d'un parking (sol compacté et espace limité) : elles sont donc interdites.

| Exemples existants | Recommandations | Prescriptions |
|---|---|---|

## 2.2.7 Espaces libres et plantations

La zone du fond de vallée de la Moselle doit conserver la physionomie d'un poumon vert d'où il est possible de bénéficier de larges ouvertures visuelles vers le Mont Saint Quentin et le village ancien de Scy.
Pour ne pas nuire aux perceptions visuelles, les plantations arborées et arbustives ne sont autorisées qu'en certains points :

- au pied du talus de la future digue.
- sur les accotements de la rue de la Moselle.
- sur les accotements de la rue de l'Étang, dans sa portion parallèle à la Moselle.
- à la périphérie des étangs, notamment aux abords des abris et cabanons riverains.
- aux abords des installations sportives et équipements de loisir.
- aux abords des infrastructures industrielles de la rue de la Moselle.

Ces espaces seront plantés de haies champêtres et de bosquets arborés, de façon discontinue.

Essences d'arbres préconisées : aulne glutineux, aulne cordé, aulne blanc, chêne pédonculé, frêne commun, osier des vanniers, saule blanc, saule fragile. Les autres essences sont inadaptées aux conditions hydrologiques du terrain et à ses caractéristiques paysagères : elles sont donc interdites.

Arbustes préconisés : aubépines, cornouiller sanguin, noisetier, osier des vanniers, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule à feuilles de romarin, viorne obier.

Les alignements d'arbres sont interdits, sauf le long de la future voie qui traversera le fond de vallée, dans le prolongement de la rue de l'Étang. Cet alignement sera composé d'une seule essence d'arbre, à choisir parmi les espèces suivantes : aulne glutineux, aulne cordé, frêne commun, chêne pédonculé. Espacement minimal entre arbres : 20 m.

Les plantations de peupliers et de résineux (sapins de Noël compris), sont interdites.