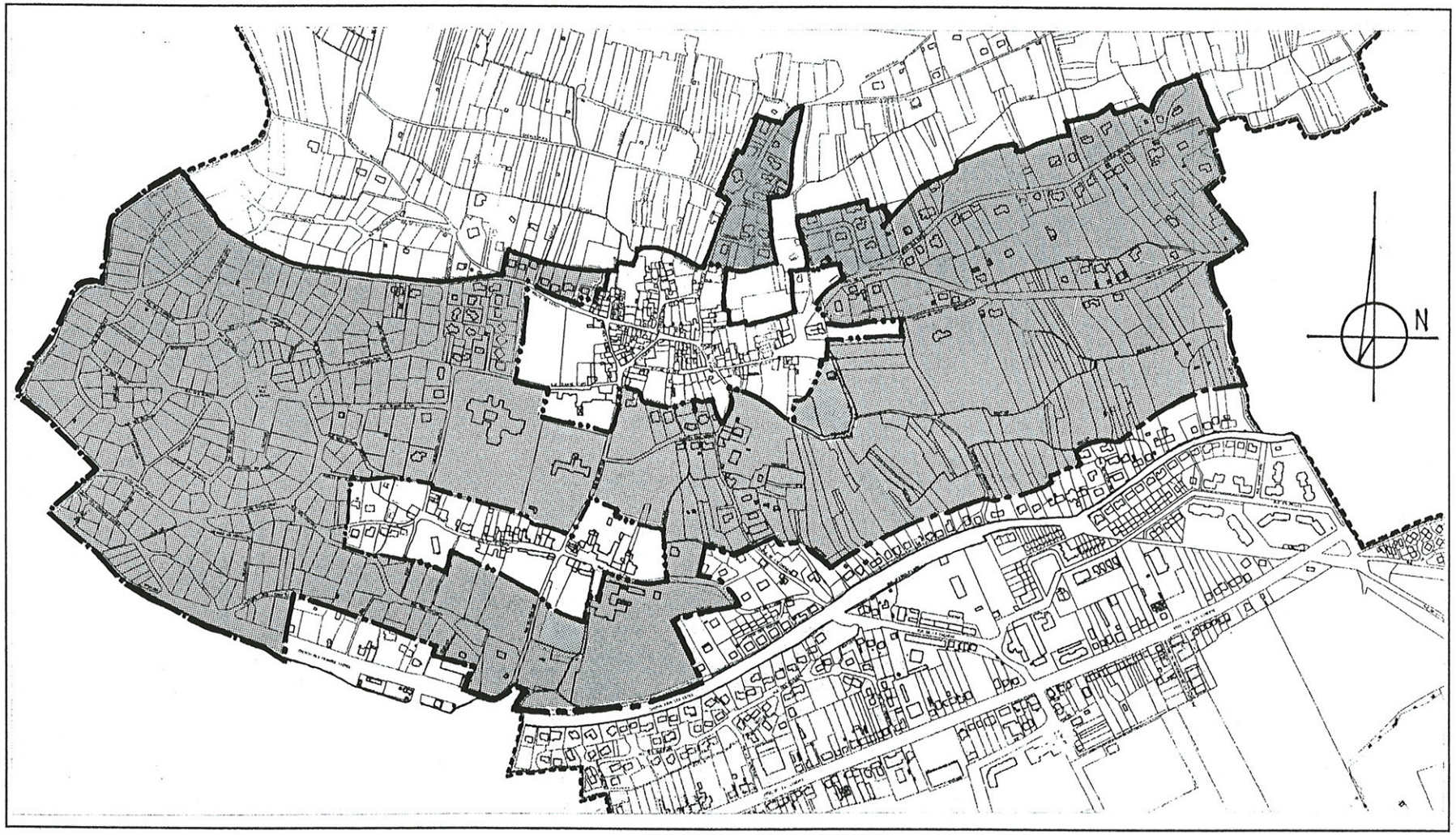
ZONE DES COTEAUX
Les coteaux non inscrits dans le site classé

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.

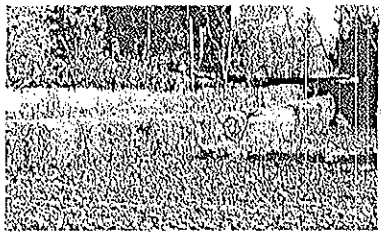
Les volets roulants à caisson apparent extérieur sont interdits.

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 "

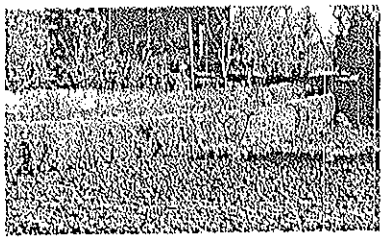
Les clôtures autorisées sont en maçonnerie ou végétales.

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 : érable sycomore, érable plane, érable champêtre, frêne commun, sorbier des oiseaux, alisier blanc, robinier faux acacia, poiriers et noyers.	2.2.6 **Les stationnements** Ils seront plantés d'arbres hautes-tiges à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. 2.2.7 **Espaces libres et plantations** Terrain cultivé à protéger : vergers et jardins potagers Les allées seront soit en terre, soit en pelouse, soit en stabilisé ou concassé de calcaire ou tuiles pilées. 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.

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.