

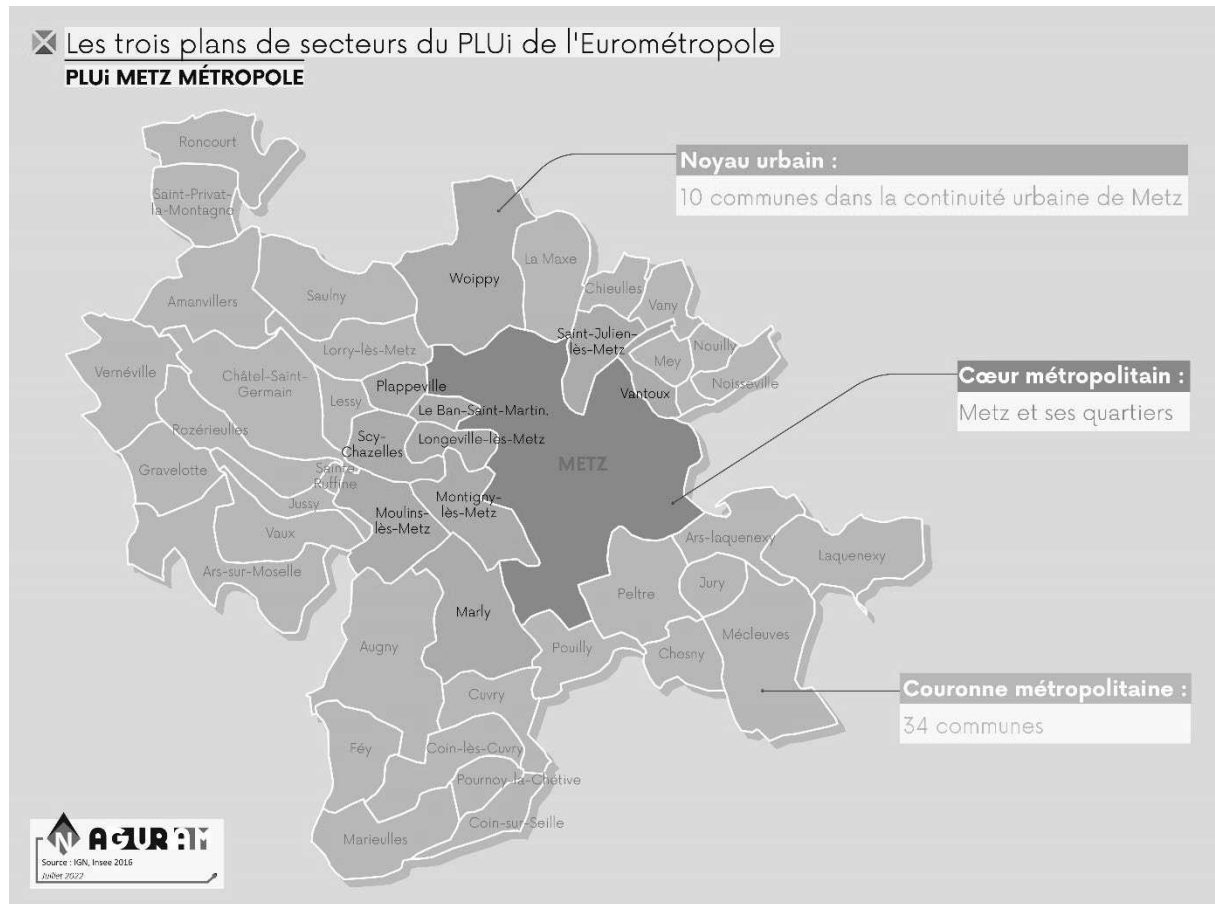
RÈGLEMENT

TOME 4.2

Dispositions particulières du
Noyau Urbain

PLUi approuvé le 03 juin 2024

Préambule



Le règlement écrit du **Noyau urbain** comprend 3 Tomes :

- Tome 1 : Dispositions générales applicables aux trois plans de secteur (Cœur métropolitain, au Noyau urbain et à la Couronne métropolitaine)
- Tome 2 : Dispositions particulières applicables au Noyau urbain
- Tome 3 : Annexes applicables aux trois plans de secteur (Cœur métropolitain, au Noyau urbain et à la Couronne métropolitaine)

Outre les Dispositions générales, le présent règlement applicable aux zones est lui-même composé de trois titres précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone:

- Le titre I précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les Dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

Les différentes zones du règlement du **Noyau urbain** sont :

Zone	Secteur	Caractéristiques
Zones Urbaines		
UAA		Centre-ville ancien Tissus urbains anciens
UAP		Villages-rue et/ou patrimoniaux
UAF		Tissus urbains de faubourgs, d'entrées de ville
UAR1		Tissus favorables au renouvellement urbain
UAR2		Tissus à renouveler dans l'attente d'un projet global
UBB		Maisons en bande
UBC		Pavillonnaire mixte
UBD		Pavillonnaire discontinu
UBJ		Maisons jumelées
UBM		Maisons de maîtres, villas
UCD		Collectifs discontinus
UCM		Collectifs mitoyens, résidentiel mixte
UXI		Bâti industriel et logistique
UXC		Bâti artisanal et commercial
UXT		Bâti tertiaire
UEE		Equipements collectifs
UEF		Installations ferroviaires
UEM		Bâti militaire

Zone	Secteur	Caractéristiques
Zones A Urbaniser		
1AU		Zone à urbaniser en enveloppe urbaine
1AUC		Zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine
1AUE		Zone à urbaniser d'équipements et de loisirs
1AUXC		Zone à urbaniser artisanale et commerciale
1AUXI		Zone à urbaniser industrielle et logistique
1AUXT		Zone à urbaniser à vocation tertiaire
2AUC		Zone à urbaniser d'habitat à long terme en extension de l'enveloppe urbaine
2AUE		Zone à urbaniser pour des équipements à long terme
2AUXC		Zone à urbaniser artisanale et commerciale à long terme
Zones Agricoles		
A		Zone agricole constructible pour les activités des exploitations.
	Ap	Secteur protégé pour paysages et/ou environnement
Zones Naturelles et forestières		
NP		Zone naturelle protégée
NV	NVc	Cœur d'îlot entouré de constructions
	NVj	Jardins derrière les maisons
	NVjp	Jardins partagés
NA	NAm	Sites militaires anciens (forts)
	NAe	Equipements
	NAI	Tourisme et loisirs hors enveloppe urbaine

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
1. ZONE UAA.....	6
2. ZONE UAP.....	12
3. ZONE UAF.....	19
4. ZONE UAR 1.....	25
5. ZONE UAR 2.....	30
6. ZONE UBB.....	34
7. ZONE UBC.....	40
8. ZONE UBD.....	46
9. ZONE UBJ.....	52
10. ZONE UBM.....	58
11. ZONE UCD.....	64
12. ZONE UCM.....	69
13. ZONE UEE.....	75
14. ZONE UEF.....	79
15. ZONE UEM.....	83
16. ZONE UXC.....	88
17. ZONE UXI.....	94
18. ZONE UXT.....	100
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	106
1. ZONE 1AU.....	106
2. ZONE 1AUC.....	111
3. ZONE 1AUE.....	116
4. ZONE 1AUXC.....	120
5. ZONE 1AUXI.....	126
6. ZONE 1AUXT.....	132
7. ZONE 2AUC.....	138
8. ZONE 2AUE.....	142
9. ZONE 2AUXC.....	146
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES	150
1. ZONE A.....	150
2. ZONE NP.....	156
3. ZONE NV.....	161
4. ZONE NA.....	166

Titre I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. Zone UAA

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;
- La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les cuisines dédiées à la vente en ligne à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 13 mètres, l'implantation des constructions principales est autorisée sur une seule des limites séparatives latérales. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Le traitement architectural de la façade sur rue devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.

Les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur la façade principale sur rue sont interdits. sur les constructions présentant des caractéristiques du bâti traditionnel.

L'emploi des matériaux d'aspect plastique (PVC, ...) est interdit pour les portes et les volets. Ceux-ci devront s'accorder avec le style architectural de la construction. Seules les fenêtres sont admises en PVC.

Les bardages en PVC sont interdits.

Les compositions des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des constructions doivent tenir compte de la composition architecturales de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être

retrouvée dans la composition de la devanture. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de la construction. Les coffres et grilles de fermeture des devantures commerciales doivent être non saillants.

Toitures des constructions principales :

Pour les constructions neuves, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions horizontales des constructions existantes. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Pour les toitures-terrasses de plus de 20 m² des extensions horizontales des constructions existantes :

- Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge), en tuiles mécaniques romanes) ou en tuiles à double côte ;
- ardoise naturelle et artificielle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 10% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

2. Zone UAP

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes..

Dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 13 mètres, l'implantation des constructions principales est autorisée sur une seule des limites séparatives latérales. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes..

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci-avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle.

Le traitement architectural de la façade sur rue devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.

La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement, le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur.

Le bardage bois est autorisé. Les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur la façade principale sur rue sont interdits. sur les constructions présentant des caractéristiques du bâti traditionnel.

Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, seront en bois ou en aluminium. Les fenêtres pourront être également en PVC. Les menuiseries extérieures en bois (fenêtres, portes, volets, enseignes, etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lices, etc...) seront peints.

Dans les constructions de type habitat lorrain, en façade sur rue, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, à l'exception des portes de garages et des fenêtres de toit.

Les compositions des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des constructions doivent tenir compte de la composition architecturales de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de la construction. Les coffres et grilles de fermeture des devantures commerciales doivent être non saillants.

Toitures des constructions principales :

Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade.

Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté. Les autres types d'ouverture en toiture (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble bâti environnant.

Les toits à pans inversés avec chéneau central et les toitures-terrasses sont interdits, sauf pour les extensions des constructions principales.

Pour les constructions neuves, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.

En secteur bâti continu, la pente du toit sera identique à celle de la construction voisine la plus haute. En secteur bâti discontinu, la pente du toit sera identique à celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction contre laquelle la construction projetée vient s'accoler. Dans tous les cas, la pente du toit sera comprise entre 25° et 35°.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions horizontales des constructions existantes. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Pour les toitures-terrasses de plus de 20 m² des extensions horizontales des constructions existantes :

- Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge), en tuiles mécaniques romanes) ou en tuiles à double côte ;
- ardoise naturelle et artificielle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).. Les grillages seront galvanisés ;
- soit un mur plein s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager**6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 10% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

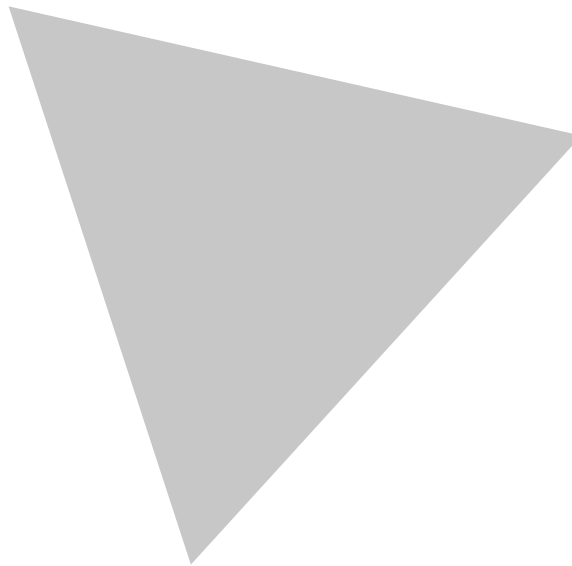
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.



3. Zone UAF

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions ;
- La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue ;
- **Dans le secteur UAF 21-1 (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les cuisines dédiées à la vente en ligne à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 10 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute construction.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

En dehors de ce cas, dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Toitures des constructions principales :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge), en tuiles mécaniques romanes) ou en tuiles à double côte ;
- ardoise naturelle et artificielle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- Toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en œuvre.

Les compositions des devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des constructions doivent tenir compte de la composition architecturales de la façade. La symétrie éventuelle d'une façade d'immeuble devra être retrouvée dans la composition de la devanture. Lorsqu'une même devanture s'étend sur plusieurs façades distinctes, elle doit être décomposée en autant de séquences. Les devantures ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, sauf lorsque cela correspond à une typologie caractéristique de la rue ou à la composition architecturale de la construction. Les coffres et grilles de fermeture des devantures commerciales doivent être non saillants.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 10% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

4. Zone UAR 1

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 15% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 30% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

5. Zone UAR 2

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant) ;
- Tout changement de destination d'une construction existante.

Sont admis ou admis sous conditions :

- L'aménagement, la réhabilitation, ou la transformation de constructions ou installations existantes à la date d'approbation du PLUi, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ;
- Les nouvelles constructions dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas entraver le développement ultérieur de la zone.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est de 10 m². L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existant à la date d'approbation du PLUi est limitée à 10 m².

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

4.3- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de la construction ou de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue des constructions voisines les plus proches, ou en recul par rapport à celles-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

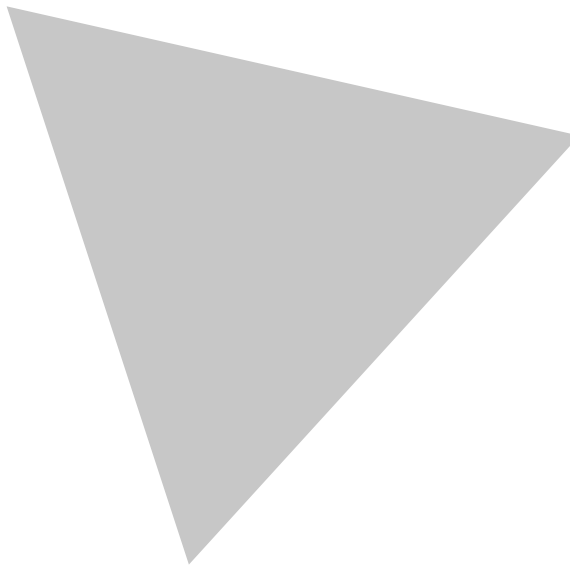
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.



6. Zone UBB

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans les secteurs UBB 21-1 et UBB 21-1a (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égales à 200 m² : non réglementé.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

Dans le secteur UBB 31-1, l'extension d'une construction principale en façade arrière ne peut excéder une profondeur de 3,50 mètres par rapport à la façade arrière des constructions voisines.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 13 mètres, l'implantation des constructions principales est autorisée sur une seule des limites séparatives latérales. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Façades des constructions principales :

Dans le secteur UBB 27-1 (Moulins-lès-Metz) de maisons dites "Camus Diestch", les façades des constructions existantes recouvertes d'un parement en brique orange ou rouge doivent conserver cet aspect, dans l'esprit de la conception architecturale du quartier.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Dans le secteur UBB 21-1a (Marly), les clôtures sur rue devront être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue. Elles seront implantées dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, et ne pourront pas être implantées à l'avant de la construction principale.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 25% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

7. Zone UBC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des travaux d'extension et/ou de mise aux normes admis sous conditions, et sauf en **secteur UBC 40-1 (Scy-Chazelles)** où les exploitations agricoles sont admises sous conditions ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UBC 21-1 (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- L'extension limitée (dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction existante) et/ou la mise aux normes de constructions et installations liées à des exploitations agricoles ou forestières existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

- **Dans le secteur UBC 40-1 (Scy-Chazelles)**, les constructions destinées à l'exploitation agricole et viticole sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égales à 200 m² : non réglementé.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter prioritairement sur le mur pignon.

En dehors de ce cas, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives, à l'exception des garages et des carports qui pourront être implantés en limite séparative.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Dans le secteur UBC 27-1 (Moulins-lès-Metz) de maisons dites "Camus Diestch", les façades des constructions principales existantes ainsi que leurs extensions doivent être recouvertes d'un enduit de type traditionnel de ton sable et conserver le principe de parement d'origine, en brique orange ou rouge, dans l'esprit de conception architecturale du quartier.

La conservation et la restitution des parements en brique est obligatoire sur les façades avant et arrière. Les pastiches plastiques et la peinture imitation brique sont interdits.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3– Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

En secteur UBC 26-1 (Montigny-lès-Metz) : les clôtures qui bordent la rue du canal pourront être édifiées sous la forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront alors recouvertes par des plantes à feuillage persistant, grimpantes côté propriété privée et retombantes côté domaine public.

5.4– Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 30% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

8. Zone UBD

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels, à l'exception du secteur UBD21-2 (Marly) où ils sont autorisés à condition d'être accessoires à l'activité du golf ou du restaurant ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UBD 21-1 et UBD 21-1a (Marly), sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).
- Dans le secteur UBD21-2 (Marly), les hôtels à condition d'être accessoires à l'activité du golf ou du restaurant.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle
Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² : non réglementé.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est de 40%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- entre 6 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou

avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives, à l'exception des garages et des carports qui pourront être implantés en limite séparative.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres

rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Dans le secteur UBD 21-1a (Marly), les clôtures sur rue devront être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue. Elles seront implantées dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, et ne pourront pas être implantées à l'avant de la construction principale.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 40% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

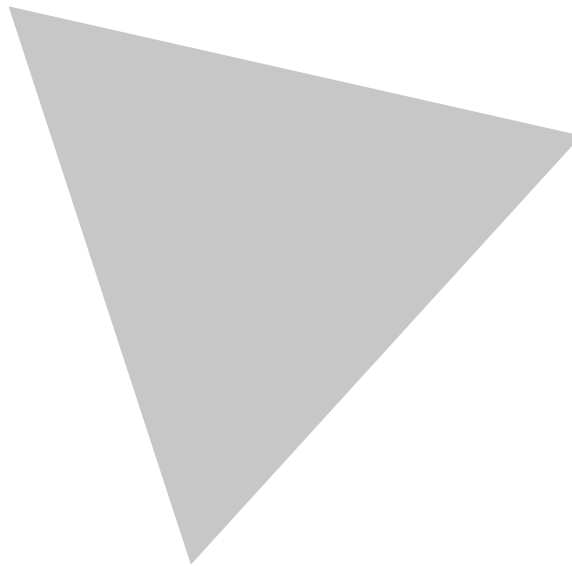
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



9. Zone UBJ

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UBJ 21-1 (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² : non réglementé.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

Dans le seul secteur UBJ 36-1 (Saint-Julien-lès-Metz), l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière. L'extension d'une construction principale existante est limitée à 20 m² d'emprise au sol.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou

avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

En dehors de ce cas, **dans une profondeur de 10 mètres** à partir de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Au-delà de la profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Dans le seul secteur UBJ 16-1 (Le Ban-Saint-Martin), toute construction doit être implantée sur une limite séparative latérale et être alignée sur un pignon existant.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Dans le secteur UBJ 31-1 (Plappeville), les volets à battants existants doivent être maintenus.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Dans le secteur UBJ16-1 (Le Ban-Saint-Martin), les toitures doivent être obligatoirement à deux pans.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égales à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 30% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

10. Zone UBM

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 30%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- entre 3 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Lorsqu'il existe une construction principale voisine implantée en limite séparative, la construction principale projetée doit s'implanter obligatoirement sur le mur pignon.

En dehors de ce cas, les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives, à l'exception des garages et des carports qui pourront être implantés en limite séparative.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Le traitement architectural de la façade sur rue devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.

Les balcons, terrasses, auvents, escaliers et loggias sur la façade principale sur rue sont interdits. sur les constructions présentant des caractéristiques du bâti traditionnel.

L'emploi des matériaux d'aspect plastique (PVC, ...) est interdit pour les portes et les volets. Ceux-ci devront s'accorder avec le style architectural de la construction. Seules les fenêtres sont admises en PVC.

Les bardages en PVC ou en matériaux composites sont interdits.

En secteur UBM 31-1 (Plappeville), les bardages d'aspect PVC ou matériaux composites ne sont interdits qu'en façade sur rue. Les soubassements des constructions seront traités de la même manière que la façade.

Toitures des constructions principales :

Pour les constructions neuves, le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette des toitures des constructions (principales) voisines existantes, tant en termes de volume, d'orientation que de forme.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions horizontales des constructions existantes. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Pour les toitures-terrasses de plus de 20 m² des extensions horizontales des constructions existantes :

- Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge) ou en tuiles mécaniques romanes) ;
- ardoise naturelle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 20% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 40% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

11. Zone UCD

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UCD 21-1 (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les cuisines dédiées à la vente en ligne à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient d'une surface de plancher inférieure à 200m².

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 3 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions disjointes sur une même unité foncière devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres en tout point.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;

- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

40% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

12. Zone UCM

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- La transformation en entrepôt de locaux existants en rez-de-chaussée sur rue ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- **Dans le secteur UCM 21-1 (Marly)**, sont également interdites les constructions autres que celles destinées à l'habitation (logement, hébergement), aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et les cuisines dédiées à la vente en ligne à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient d'une surface de plancher inférieure à 200 m².

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions principales ne peut être supérieure de plus de 1 mètre par rapport à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ni être inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

La hauteur maximale des constructions principales devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées.

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions disjointes sur une même unité foncière devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres en tout point.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager**6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

40% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

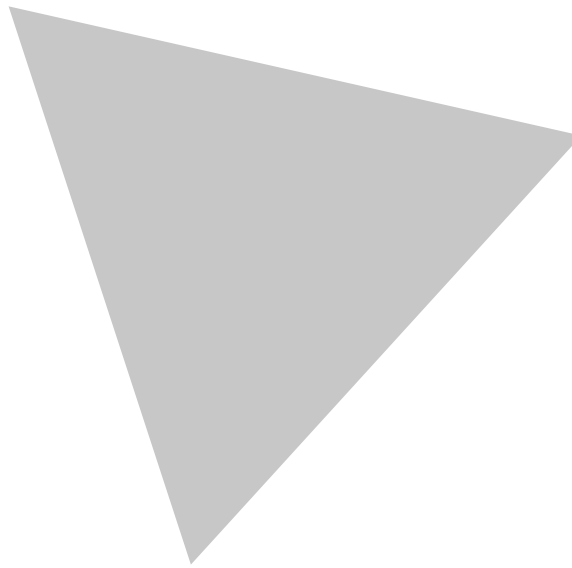
Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux**Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Voir dispositions générales.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



13. Zone UEE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, à l'exception du secteur UEE 21-1 (Marly) dans lequel les bureaux sont autorisés à condition d'être en lien avec les activités du club sportif et de son centre de formation ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (équipements) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Dans les secteurs UEE 18-1 et UEE 18-2 (Longeville-lès-Metz) :** seule l'extension de constructions existantes destinées à des équipements sportifs et de loisirs, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction, est autorisée.
- **Dans le secteur UEE 21-1 (Marly),** les bureaux sont autorisés à condition d'être en lien avec les activités du club sportif et de son centre de formation.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

14. Zone UEF

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les lieux de culte ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités ferroviaires) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils relèvent des sous-destinations suivantes et qu'ils soient liés aux activités ferroviaires :
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les autres équipements recevant du public.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

6.2 – Obligations de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs
Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L’usage d’essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d’une seule espèce est interdite.

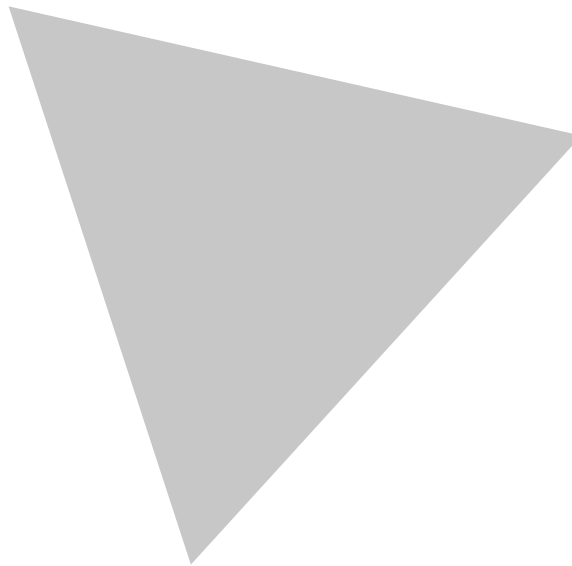
Toute aire de stationnement de plus de 6 emplacements doit être plantée à raison d’un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l’espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l’espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



15. Zone UEM

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les constructions destinées aux bureaux, les centres de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités militaires, de défense nationale) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement, à condition qu'elles soient liées aux activités de la Défense Nationale ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils relèvent de la Défense Nationale ;
- Les constructions destinées à l'industrie ou des entrepôts, à condition qu'elles soient liées aux activités de la défense nationale ;
- Les constructions et travaux couverts par le secret de la défense nationale, ainsi que les constructions et travaux relatifs à la défense nationale.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Le traitement architectural de la façade sur rue devra s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades sur rue des constructions principales voisines. Le rythme des percements et leurs proportions devront faire référence au bâtiment traditionnel sans pour cela être obligatoirement une reconduction stricte de celui-ci.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions horizontales des constructions existantes. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Pour les toitures-terrasses de plus de 20 m² des extensions horizontales des constructions existantes :

- Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

En couverture (hors vérandas), les matériaux doivent être d'aspect :

- tuiles de couleur terre cuite à dominante rouge, (tuiles creuses traditionnelles (canal ou tige de botte), en terre cuite naturelle (rouge) ou en tuiles mécaniques romanes) ;
- ardoise naturelle, en cas de modification partielle ou de réfection à l'identique d'une couverture ardoise ;
- toutefois, les aspects zinc et bac acier peuvent être autorisés de manière ponctuelle dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures *Voir dispositions générales.*

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales *Voir dispositions générales.*

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables *Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.*

30% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs *Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.*

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

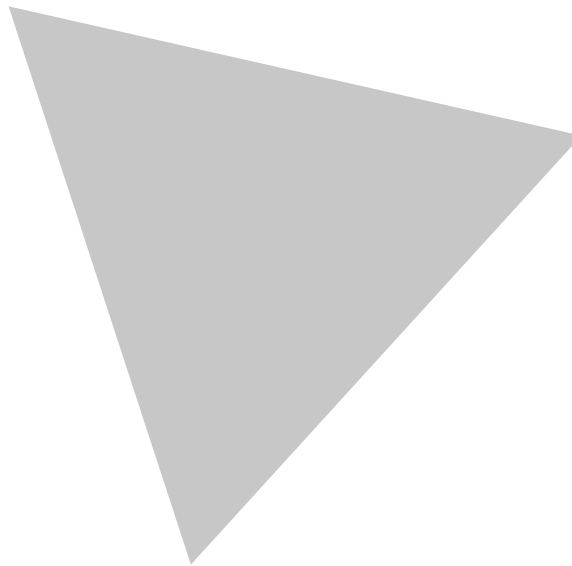
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.



16. Zone UXC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Dans le seul secteur UXC 16-1 (Le Ban-Saint-Martin), le tableau des destinations et sous-destinations du présent article 1 n'est pas applicable.

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).
- Dans le seul secteur UXC 16-1 (Le Ban-Saint-Martin), est interdite toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions du paragraphe suivant.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient soumises à déclaration ou enregistrement, et dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités principalement artisanales et commerciales) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ; un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement commerciale des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;

- **Dans le secteur UXC 16-1 (Le Ban-Saint-Martin)**, sont seuls admis les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Dans le secteur UXC 27-1 (Moulins-lès-Metz)** : le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont interdits. Seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 3 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou

avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades :

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2,00 mètres en limites séparatives

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

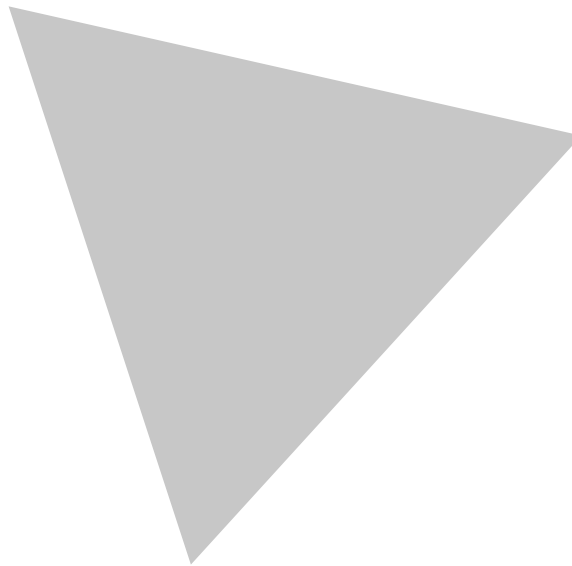
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



17. Zone UXI

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques, sauf en secteur UXI 40-1 (Scy-Chazelles) ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; lieux de culte ; équipements sportifs sauf en secteur UXI 40-1 (Scy-Chazelles) ; et autres équipements recevant du public ;
- Les centres des congrès et d'exposition ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les constructions destinées à des activités de bureau ;
- **Dans le secteur UXI 40-1 (Scy-Chazelles) :** les équipements sportifs ainsi que les hébergements touristiques autres que les hôtels (notamment aire de camping), à condition qu'ils viennent renforcer les équipements existants et déjà présents sur le site.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle
Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Un retrait minimal de 10 mètres est imposé vis-à-vis des limites de zones UAA, UAP, UAF, UAR 1, UAR 2, UBB, UBC, UBD, UBJ, UBM, UCD, UCM, 1AU et 1AUC.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle d'angle, seule la rue sur laquelle donne la façade principale sera considérée comme « front de rue ». L'autre sera considérée comme limite séparative.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 3 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

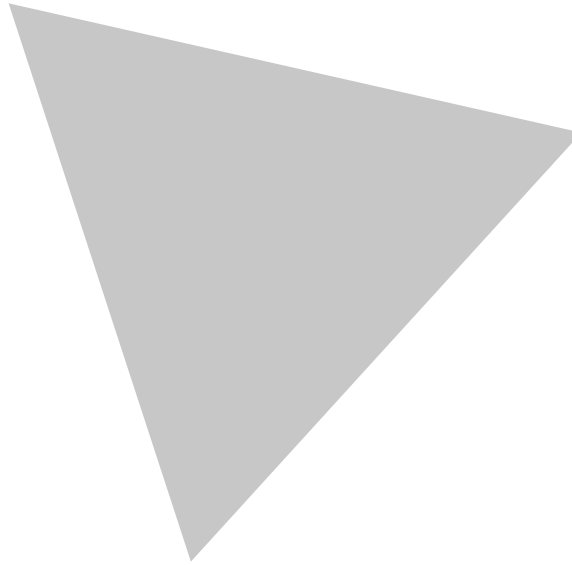
Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



18. Zone UXT

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient soumises à déclaration, et dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités tertiaires) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des équipements sportifs ;
- Les constructions destinées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 3 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur: la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière
Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2,00 mètres en limites séparatives

En cas de parcelle d'angle, seule la rue sur laquelle donne la façade principale sera considérée comme « front de rue ». L'autre sera considérée comme limite séparative.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

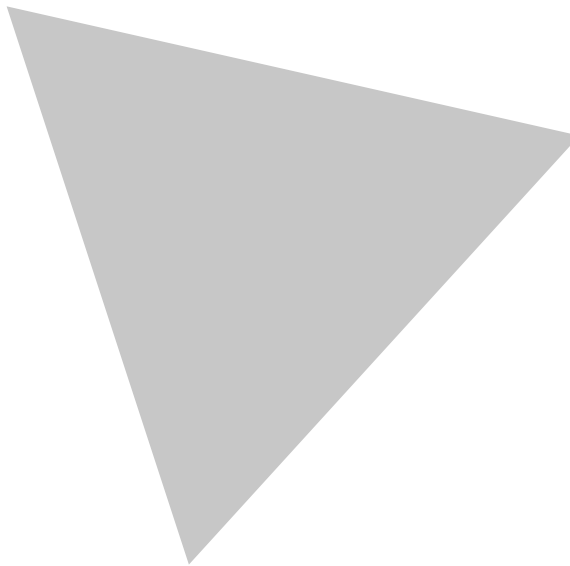
Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. Zone 1AU

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle
Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60%.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue.
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

S'il existe sur l'unité foncière, l'usoir doit rester libre de toute clôture.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Dans la zone 1AU 21-1 (Marly), les clôtures sur rue devront être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue. Elles seront implantées dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, et ne pourront pas être implantées à l'avant de la construction principale.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en surface de pleine terre suivant les proportions suivantes :

- Unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : au moins 15% de l'unité foncière ;
- Unités foncières d'une superficie supérieure à 400 m² : au moins 30% de l'unité foncière.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

2. Zone 1AUC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Le commerce de gros ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
- Les constructions destinées à l'habitation (logement, hébergement) ;
- Les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements touristiques autres que les hôtels ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50%.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue.
- en retrait de 1,50 mètre minimum compté depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les annexes ne pourront pas être implantées dans la bande formée par la façade sur rue de la construction principale et l'alignement de la voie.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, les constructions principales doivent observer un retrait obligatoire au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

Constructions annexes :

Pour les constructions annexes (abris de jardin, ...), seuls l'aspect bois ou les enduits d'une teinte se rapprochant de celle de la construction principale seront autorisés.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues. Cette disposition ne s'applique pas aux communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz et Saint-Julien-lès-Metz : les clôtures sur rue resteront limitées à 1,50 mètre.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Dans la zone 1AUC 21-1 (Marly), les clôtures sur rue devront être implantées en recul par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue. Elles seront implantées dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, et ne pourront pas être implantées à l'avant de la construction principale.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Au moins 30% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

3. Zone 1AUE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (équipements) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur des constructions sera définie de manière à assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés. L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

4. Zone 1AUXC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient soumises à déclaration ou enregistrement et dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités principalement artisanales et commerciales) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service, à l'exception du **secteur 1AUXC 45-1 (Woippy)** où les commerces et activités de services ne sont autorisés qu'à condition d'être en lien avec les activités de loisirs prévues dans le secteur ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions liées à des activités de bureau ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Les centres des congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement commerciale des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs, ...).

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 3 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades :

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

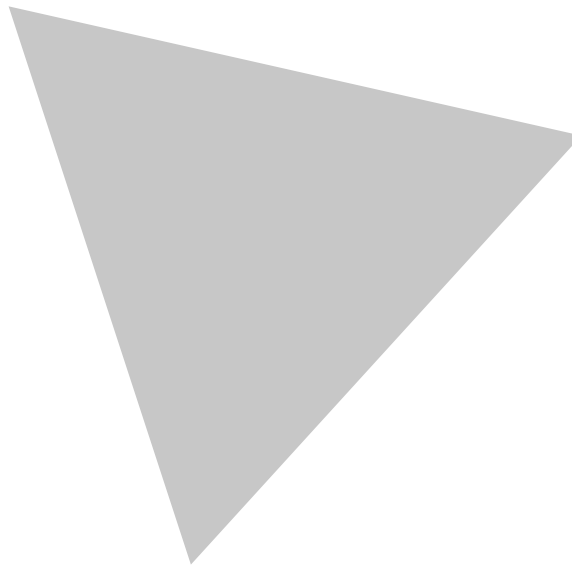
Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



5. Zone 1AUXI

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; lieux de culte ; et autres équipements recevant du public ;
- Les centres des congrès et d'exposition ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions destinées à des activités de bureau ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne .

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)

...Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres en tout point.

Un retrait minimal de 10 mètres est imposé vis-à-vis des limites de zones UAA, UAP, UBB, UBC, UBD, UBJ, UBM, UCM, UCD, et 1AU et 1AUC.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;

- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 3 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Au moins 20% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

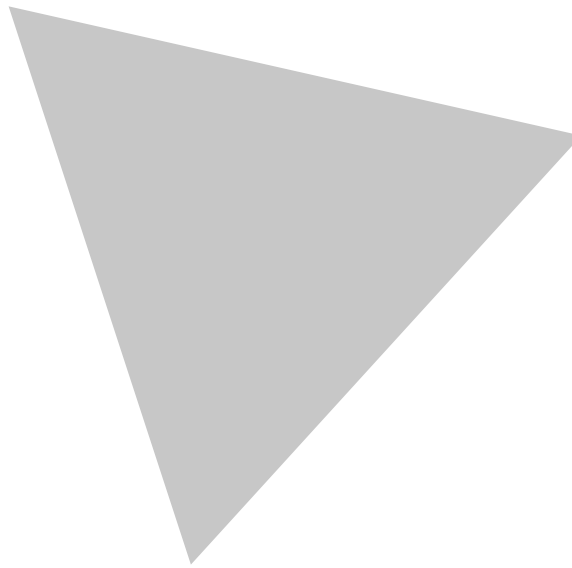
Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



6. Zone 1AUXT

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient soumises à déclaration, et dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone (activités tertiaires) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone. Un seul logement sera admis par unité foncière et devra être intégré à la construction principale ;
- Les constructions destinées à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des équipements sportifs ;
- Les constructions destinées à des activités de bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois dans le cas d'extension d'installations existantes, une emprise supérieure peut être autorisée dans la limite de 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique « hauteur des constructions » :

- 4 mètres à l'égout / 7 mètres au faîtage (R+combles)
- 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faîtage (R+1+combles)
- 10 mètres à l'égout / 14 mètres au faîtage (R+2+combles)
- 12 mètres à l'égout / 17 mètres au faîtage (R+3+combles)
- 15 mètres à l'égout / 20 mètres au faîtage (R+4+combles)
- 18 mètres à l'égout / 23 mètres au faîtage (R+5+combles)
- ...

Le nombre de niveaux (R+...) est indicatif.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 3 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées au volume de la construction.

Linéaires de façades supérieurs à 25 mètres :

Si les façades excèdent une longueur de 25 mètres, elles devront comprendre des dispositifs architecturaux destinés à rompre la monotonie du linéaire par un traitement séquentiel (décrochés, différences de parements ou de couleurs, composition, par exemple). Plusieurs moyens et dispositifs architecturaux peuvent être utilisés, tels que, par exemple, différences dans les matériaux, dans le rythme des ouvertures, des parements, des décrochés, des saillies.

Teintes et parements :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être sur l'ensemble du linéaire de façade, elles ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Elles peuvent être :

- soit accessibles (agrément),
- soit inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique).

Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées et/ou être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses accessibles doivent comporter un espace d'agrément collectif (exemple : rooftop) ou individuel (terrasse d'appartement) ou être utilisées pour du jardin.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions nouvelles ou extensions de la toiture terrasse d'une superficie inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses existantes, sauf si elles sont déjà concernées par ces types de dispositifs et d'installations ;
- aux réalisations en attique.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,80 mètre en façade sur rue
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;

- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe).

Les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Moulins-lès-Metz, Plappeville et Vantoux sont concernées par un « Plan des clôtures », joint au règlement graphique, qui identifie les secteurs soumis à des règles alternatives pour les clôtures sur rue ou les clôtures sur limites séparatives, telles que définies dans les dispositions générales.

Les limites en contact avec une zone A ou N devront comporter une frange paysagère d'une largeur minimale de 2 mètres et devront être constituées de plantations mixtes arborées et arbustives d'essences diversifiées.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Toute nouvelle construction principale doit être équipée d'un système de récupération des eaux de pluie issues des toitures.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

20% minimum de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

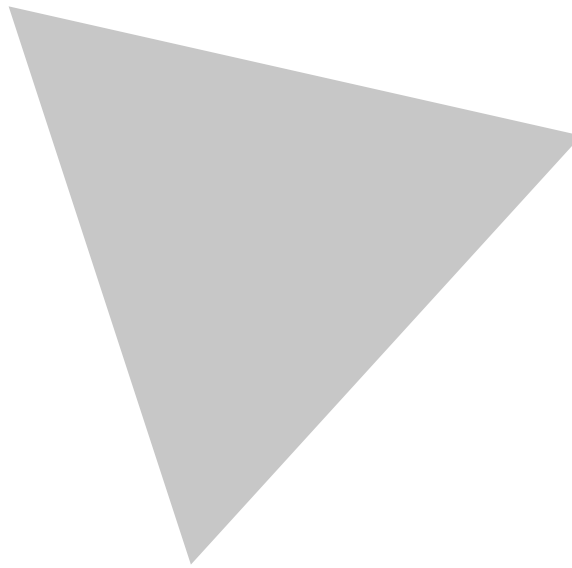
Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



7. Zone 2AUC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière
Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.3 – Caractéristiques des clôtures
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales
Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

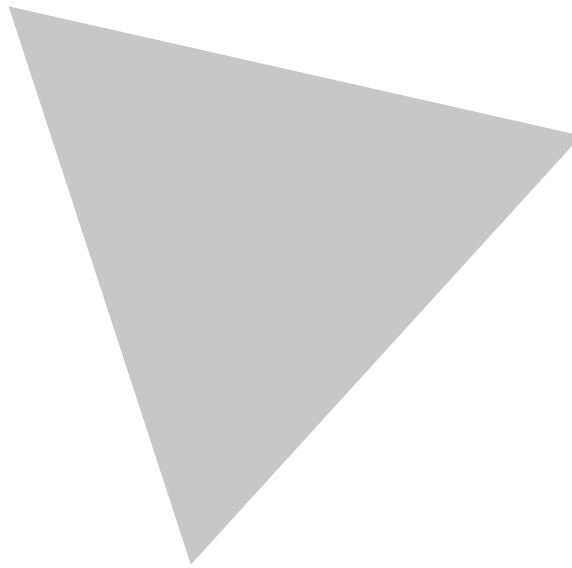
Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

Pas de prescription.



8. Zone 2AUE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 3 : Équipements et réseaux

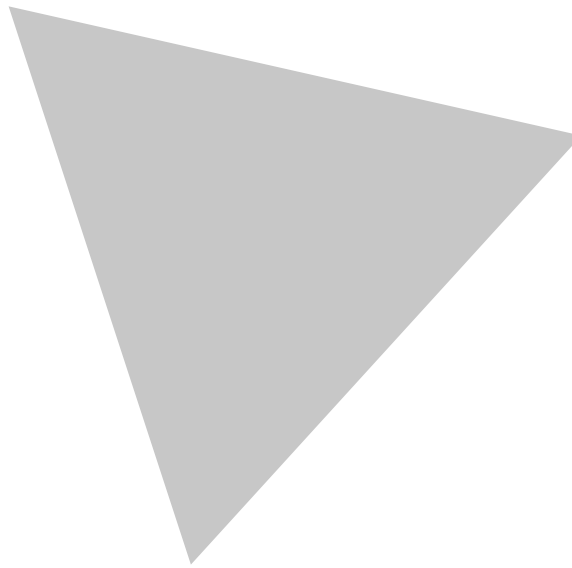
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

Pas de prescription.



9. Zone 2AUXC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière
Pas de prescription.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.3 – Caractéristiques des clôtures
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales
Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

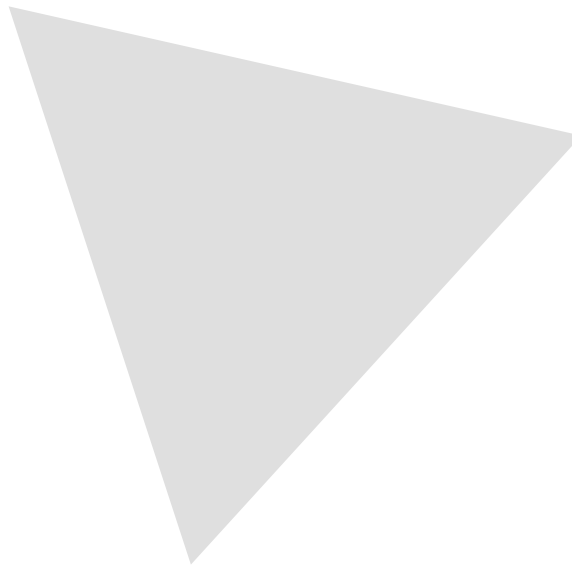
Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

Pas de prescription.



Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

1. Zone A

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	


Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Le commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hôtels ;
- Les cinémas ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; lieux de culte ; et autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant) ;
- **Dans le secteur Ap** : les éoliennes, et toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole, et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions destinées au logement et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole (existante), qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) des installations agricoles rendant sa présence nécessaire, et à raison de deux logements par exploitation agricole. En cas de contraintes techniques particulières (relief, etc.), les constructions destinées au logement pourront être implantées à plus de 100 mètres des installations agricoles, mais devront se situer à moins de 300 mètres.

- La réfection et l'extension des constructions existantes à usage de logement, dans la limite d'une seule extension, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension), et à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension soit limitée à 200 m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détail (vente et transformation), à la restauration, à l'hébergement touristique autre qu'hôtel, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elles constituent une activité secondaire, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres (sauf contraintes techniques particulières) des installations agricoles rendant leur présence nécessaire ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire des énergies renouvelables, à condition :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et à condition ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages couverts par les trames de protection du patrimoine naturel et paysager inscrites au PLUi ;
- Les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- **Dans le secteur Ap**, seuls sont autorisés les abris en lien avec une activité agricole (abri pour animaux, matériel, ...), à condition qu'ils soient de dimensions limitées (cf. article 4), ainsi que infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- **Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants**, sont autorisés :
 - **A 27-1 (Moulins-lès-Metz)** : les constructions, extensions de constructions existantes ainsi que les annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site, et d'être destinées à la restauration ou aux hébergements touristiques autres qu'hôtels ;
- **Pour les bâtiments existants repérés sur le règlement graphique par la trame** , le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour du logement, des équipements d'intérêt collectif et services publics, de l'hébergement touristique autre qu'hôtel, de l'artisanat et commerces de détail, de la restauration.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension). L'emprise au sol totale de la construction principale après extension est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 50 m² au total.

Dans le secteur A 27-1 (Moulins-lès-Metz) : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie globale de l'unité foncière.

Dans le secteur A 40-1 (Scy-Chazelles) : L'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, maraîchère et viticole est limitée à 100 m² par unité foncière.

Dans le secteur A 40-1-1 (Scy-Chazelles) : L'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, maraîchère et viticole est limitée à 300 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ap : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60 m² par unité foncière.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des constructions principales et des annexes est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faitage (R+1) pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement touristique autre qu'hôtel, à l'artisanat, au commerce de détail ou à la restauration.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres pour les constructions d'activité agricole et forestière.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, celle-ci pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les silos à la condition d'assurer la bonne intégration paysagère et environnementale des constructions.

Dans les secteurs A 27-1 (Moulins-lès-Metz) et A 40-1 (Scy-Chazelles) : la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faitage (R+1).

Dans le secteur Ap : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au total.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable,...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments les plus hauts seront préférentiellement implantés au niveau des points les plus bas de l'unité foncière.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Pour les matériaux et revêtements de façades, les teintes neutres et mats seront employées, à l'exception du blanc pur et du noir pur.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue ;
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

En dehors de toute construction et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

Les arbres de haute tige situés en dehors de l'emprise de la construction principale projetée doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus ou remplacés.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

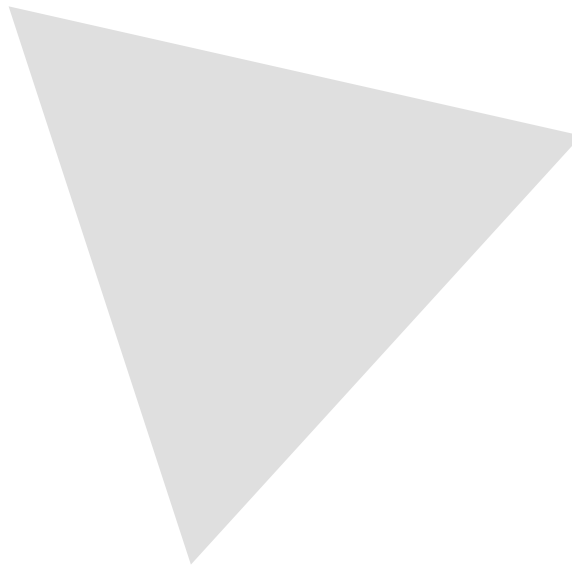
L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*



2. Zone NP

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols


Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les installations classées, dans la mesure où elles sont strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière (ou aux activités admises dans la zone), et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, aménagements et installations admis dans la zone ;
- Les aménagements et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien ou à la gestion des milieux naturels ;
- Les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire des énergies renouvelables, à condition :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et à condition ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages couverts par les trames de protection du patrimoine naturel et paysager inscrites au PLUi ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ;
- La réfection et l'extension des constructions principales existantes à usage de logement, dans la limite d'une seule extension, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension), et à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension soit limitée à 200 m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total ;
- **Dans le secteur NP 18-1 (Longeville-lès-Metz)**, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions principales existantes à usage de logement légalement édifiées, dans la limite d'une seule extension à partir de la date d'approbation du PLUi, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20 m² au total, et

à condition de ne pas compromettre les milieux naturels ou la qualité paysagère du site. Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale, que l'emprise au sol totale soit limitée à 20 m², et qu'elles ne compromettent pas les milieux naturels ou la qualité paysagère du site ;

- **Pour les bâtiments existants repérés sur le règlement graphique par la trame** , le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour du logement, des équipements d'intérêt collectif et services publics, de l'hébergement touristique autre qu'hôtel, de l'artisanat et commerces de détails, de la restauration.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension). L'emprise au sol totale de la construction principale après extension est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 30 m² au total.

Dans le secteur NP 18-1 (Longeville-lès-Metz), l'emprise au sol de l'extension d'une construction principale existante à usage de logement ne peut excéder 20 m² au total. L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 20 m² au total.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Pour les constructions existantes à usage de logement, la hauteur maximale des extensions et des annexes est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faitage (R+1).

Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, son extension pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

Dans le secteur NP 18-1 (Longeville-lès-Metz), les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments les plus hauts seront préférentiellement implantés au niveau des points les plus bas de l'unité foncière.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Pour les matériaux et revêtements de façades, les teintes neutres et mats seront employées, à l'exception du blanc pur et du noir pur.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en façade sur rue ;
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

En dehors de toute construction et voirie, les espaces libres devront rester perméables et la végétation existante devra être conservée.

6.2 – Obligations de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs
Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues ou remplacées.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle..

*Article 7 – Obligations en matière de stationnement
Voir dispositions générales.*

Section 3 : Équipements et réseaux

*Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
Voir dispositions générales.*

*Article 9 - Desserte par les réseaux
Voir dispositions générales.*

3. Zone NV

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	


Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, aménagements et installations admis dans la zone ;
- Les aménagements et installations légers nécessaires à la valorisation paysagère et écologique du site, ou à l'entretien et à la gestion des jardins, à condition qu'ils soient réversibles ;
- Les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire des énergies renouvelables, à condition :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et à condition ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages couverts par les trames de protection du patrimoine naturel et paysager inscrites au PLUi ;
- Les voies, voiries et aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone, et qu'elles soient conçues en matériaux perméables ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes à usage de logement, dans la limite d'une seule extension, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% maximum de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension), et à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension soit limitée à 200 m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total ;
- **Dans les secteurs NVc et NVj** : les abris de jardin, à condition qu'ils soient de dimensions limitées (cf. article 4) et liés à une habitation située à proximité (moins de 30 mètres).
- **Dans le secteur NVjp**, les abris de jardins, à condition qu'ils soient regroupés et de dimensions limitées (cf. article 4).

- **Pour les bâtiments existants repérés sur le règlement graphique par la trame** , le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour du logement, des équipements d'intérêt collectif et services publics, de l'hébergement touristique autre qu'hôtel, de l'artisanat et commerces de détails, de la restauration.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension). L'emprise au sol totale de la construction principale après extension est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 30 m² au total.

Dans les secteurs NVc et NVjp : l'emprise au sol maximale des abris de jardins est de 9 m².

Dans le secteur NVj : l'emprise au sol maximale des abris de jardins est de 12 m².

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3,50 mètres au total.

Pour les constructions existantes à usage de logement, la hauteur maximale des extensions et des annexes est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faitage (R+1).

Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, son extension pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

Dans les secteurs NVc et NVj : les abris de jardin seront implantés à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale à usage de logement dont ils dépendent.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments les plus hauts seront préférentiellement implantés au niveau des points les plus bas de l'unité foncière.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Pour les matériaux et revêtements de façades, les teintes neutres et mats seront employées, à l'exception du blanc pur et du noir pur.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

- 1,50 mètre en front de rue ;
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle d'angle, seule la rue sur laquelle donne la façade principale sera considérée comme « front de rue ». L'autre sera considérée comme limite séparative.

Dispositifs autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).

Dans le secteur NVjp, les seuls dispositifs autorisés sont :

- soit une clôture agricole (piquets en bois associés ou non à un grillage ou des fils de clôture, clôture à chevaux en bois).
- soit un dispositif à claire-voie ou un grillage permettant le passage de la petite faune de jardin en jardin.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

En dehors de toute construction et voiries, les espaces libres devront rester perméables et la végétation existante devra être conservée.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions, et les aires de stationnement qui y sont associées, devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.

4. Zone NA

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Conditions
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	


Article 2 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Toute construction et tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service, à l'exception de celles destinées à la restauration ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; salles d'art et de spectacles ; lieux de culte ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Toute construction et installation non mentionnée dans les destinations et sous-destinations admises ou admises sous conditions (cf. paragraphe suivant).

Sont admis ou admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- Les infrastructures et les ouvrages techniques liés à des équipements publics ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ayant pour vocation de produire des énergies renouvelables, à condition :
 - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - et à condition ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages couverts par les trames de protection du patrimoine naturel et paysager inscrites au PLUi ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes à usage de logement, dans la limite d'une seule extension, dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension), et à condition que l'emprise au sol totale de la construction après extension soit limitée à 200 m². Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol au total ;
- **Et dans le secteur NAe :** les constructions, aménagements et installations nécessaires à certains équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - les locaux et aménagements techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, en particulier ceux concourant à la production d'énergie ;
 - les équipements sportifs ;
 - les autres équipements recevant du public (cimetière, parc, aire de jeux...).

- **Dans le secteur NAe 18-1 (Longeville-lès-Metz) :** seuls sont autorisés les aménagements et installations nécessaires aux équipements sportifs, et aux autres équipements recevant du public (parc, aire de jeux, aire de stationnement, ...).
- **Dans le secteur NAe 18-2 (Longeville-lès-Metz) :** seuls sont autorisés les aménagements légers compatibles avec la vocation du secteur NAe.
- **Et dans le secteur NAm :** le changement de destination de constructions existantes vers des activités de restauration ou des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 10 mètres de hauteur, les aménagements et les installations nécessaires aux activités militaires, et à l'entretien, la gestion et la valorisation du site et du patrimoine militaire ;
- **Dans les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées suivants, sont autorisés :**
 - **NAI 18-1 (Longeville-lès-Metz) et NAI 26-1 (Montigny-lès-Metz) :** les constructions et les aménagements légers exclusivement liés et nécessaires aux activités sportives et de loisirs existantes (golf, tennis, fluvial), à condition qu'ils soient de dimensions limitées (*cf. article 4*).
 - **NAI 21-1 (Marly) :** l'aménagement de terrains pour la pratique du golf, les aires de jeux ou de sports, les infrastructures, réseaux d'eau et d'énergie nécessaires au fonctionnement des services ; les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont associés, dès lors que ces derniers ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - **NAI 26-2 (Montigny-lès-Metz) :** l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur.
 - **NAI 26-3 (Montigny-lès-Metz) :** les constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 3,50 m de hauteur liées aux activités touristiques et de loisirs et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - **NAI 40-1 (Scy-Chazelles) :** les constructions et les aménagements liés et nécessaires à des activités sportives, à des hébergements touristiques autres qu'hôtels (notamment aire de camping-cars), et à d'autres équipements recevant du public (parc, aire de jeux, aire de stationnement, ...) ;
- **Pour les bâtiments existants repérés sur le règlement graphique par la trame **, le changement de destination est autorisé à condition que ce soit pour du logement, des équipements d'intérêt collectif et services publics, de l'hébergement touristique autre qu'hôtel, de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration.

Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions générales.

Pas de prescription.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 - Emprise au sol

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes à usage de logement ne peut excéder 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (avant extension). L'emprise au sol totale de la construction principale après extension est limitée à 200 m². L'emprise au sol des annexes à une construction principale existante à usage de logement est limitée à 30 m² au total.

Dans le secteur NAe : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur NAm : l'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m² par construction.

Dans les secteurs NAI 18-1 (Longeville-lès-Metz) et NAI 26-1 (Montigny-lès-Metz) : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 m² par construction.

Dans le secteur NAI 21-1 (Marly) : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 500 m² au total sur la zone.

Dans le secteur NAI 26-2 (Montigny-lès-Metz) : l'extension des constructions existantes est limitée à 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur NAI 26-3 (Montigny-lès-Metz) : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 m² d'emprise au sol par construction.

Dans le secteur NAI 40-1 (Scy-Chazelles) : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 500 m² au total sur la zone.

4.2 – Hauteur

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

De manière générale, la hauteur des constructions devra tenir compte et être adaptée à l'objectif de bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale de celles-ci.

Pour les constructions existantes à usage de logement, la hauteur maximale des extensions et des annexes est limitée à 7 mètres à l'égout / 10 mètres au faitage (R+1).

Dans le cas d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, son extension pourra atteindre la même hauteur, sans la dépasser.

Dans le secteur NAe : la hauteur maximale des constructions devra être de 10 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur NAm : la hauteur maximale des annexes devra être de 10 mètres au point le plus haut.

Dans les secteurs NAI 18-1 (Longeville-lès-Metz), NAI 26-1 et NAI 26-3 (Montigny-lès-Metz), et NAI 40-1 (Scy-Chazelles) : la hauteur maximale des constructions devra être de 3,50 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur NAI 21-1 (Marly) : la hauteur maximale des constructions devra être de 6 mètres au faitage.

Dans le secteur NAI 26-2 (Montigny-lès-Metz) : l'extension des constructions existantes est limitée à 3,50 mètres de hauteur au point le plus haut.

4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit être implantée :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile, ou la limite qui s'y substitue ;
- en retrait de 5 mètres minimum comptés depuis toute autre emprise publique qui n'est pas ouverte à la circulation automobile (parc, place publique, chemin, sentier, piste cyclable, ...).

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles précitées sont autorisées.

4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point.

4.5 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes à une construction principale existante à usage de logement seront implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 - Principe général

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Adaptation au terrain :

Les bâtiments les plus hauts seront préférentiellement implantés au niveau des points les plus bas de l'unité foncière.

5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Façades et ouvertures des constructions principales :

Les éléments de façade en pierre naturelle et décors utilisés pour les encadrements doivent être préservés ; ils ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture, ni être recouverts.

Les éléments d'architecture et d'ornement de type entrées cochères, cartouches datant la construction, marquises, sculptures et décors de façades ne peuvent pas être supprimés, ni être recouverts.

Lors de modifications ou transformations d'un bâtiment existant présentant des caractéristiques du bâti traditionnel, le rythme des percements et leurs proportions doivent être conservés sur la façade principale sur rue.

Pour les matériaux et revêtements de façades, les teintes neutres et mats seront employées, à l'exception du blanc pur et du noir pur.

5.3 – Caractéristiques des clôtures

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Hauteur maximale autorisée :

Dans le secteur NAm : Non règlementé.

Dans les secteurs NAe et NAl :

- 1,50 mètre en façade sur rue ;
- 2 mètres en limites séparatives.

En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs rues, seule la rue sur laquelle donne accès la façade principale constituera la « façade sur rue ». On appliquera les règles relatives aux limites séparatives sur la ou les autres rues.

Dispositifs autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un mur d'une hauteur maximale de 0,70 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

5.4 – Performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions générales.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager

6.1 – Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

En dehors de toute construction, voies et voiries, les espaces libres (y compris espaces de stationnement) devront rester perméables.

6.2 – Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir dispositions générales et dispositions particulières suivantes.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Les constructions devront être accompagnées d'un traitement végétal visant à atténuer l'impact de la construction sur le paysage, notamment sous forme d'écran végétal constitué par la plantation d'arbres de hautes tiges.

Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues ou remplacées.

L'usage d'essences végétales adaptées (liste en annexe) et diversifiées devra être majoritaire dans les aménagements paysagers. La plantation de haies constituées d'une seule espèce est interdite.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Les espaces aménagés en surface de pleine terre doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m². Les arbres maintenus ou remplacés sont pris en compte dans le volume d'arbres à planter.

Toute aire de stationnement de plus de 3 emplacements doit être plantée à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, en prévoyant un espace suffisant à leur développement, excepté pour les stationnements couverts de type ombrières. Dans ce cas, les arbres peuvent être groupés en bosquets en dehors de l'espace de stationnement.

Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Voir dispositions générales.

Section 3 : Équipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales.