

## NOTICE DE PRESENTATION

Cette notice de présentation vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de METZ, approuvé en date du 18 décembre 2008.

### **1-Points de la modification :**

- ✓ **Point n°1 :** Précision de la notion de « combles » dans la définition générale du règlement.
- ✓ **Point n°2 :** Précision de la notion d' « emprise au sol » dans la définition générale du règlement et au sein de l'article 11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » pour toutes les zones.
- ✓ **Point n°3 :** Adaptation de l'article 7 du règlement dans les zones UB, UC, UH, UIG, UIL, UIV, UM.
- ✓ **Point n°4 :** Adaptation de l'article 9 du règlement dans les zones UA, UB, UC, UH, UI, UM, UY.
- ✓ **Point n°5 :** Adaptation de la grille de stationnement annexe aux articles 12 et précision des obligations qui concernent la réhabilitation et la rénovation.
- ✓ **Point n°6 :** Adaptation de l'article 13 « obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations » dans les zones, UA, UB, UC, UH, UI, UM, UR, UT, UV, UX, UY, 1AUD, 1AUS, 2AU, A et N.
- ✓ **Point n°7 :** Modification du zonage du PLU autour de la clinique Claude Bernard.
- ✓ **Point n°8 :** Suppression de l'emplacement réservé n°6-2 « Espaces verts rampe de Bellecroix » et ajout de plantations à réaliser.
- ✓ **Point n°9 :** Rue Général Ferrié / Boulevard Victor Demange : Réduction d'un espace de plantations à réaliser et modification d'un cheminement piéton.
- ✓ **Point n°10 :** Extension de la rue Belchamps liée à la ZAC de l'Amphithéâtre : réduction de l'emplacement réservé n°3-72
- ✓ **Point n°11 :** Suppression des plantations à réaliser rue des Carrières et dans la zone Dubuisson.
- ✓ **Point n° 12 :** Création d'une zone UCD2, secteur Charles le Payen.
- ✓ **Point n°13 :** Modification de la bande de constructibilité dans l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en zone UM et UC.

## **Point n°1 : Précision de la notion de « combles » dans la définition générale du règlement.**

### 1. Objet :

Il s'agit de préciser cette notion, notamment pour clarifier les modalités de calcul de la hauteur des immeubles dotés d'un comble en attique.

### 2. Conséquence sur les documents d'urbanisme :

- Document graphique : sans objet
- Règlement écrit : modification de l'actuelle définition de la notion de « combles » dans l'article 7 : « définitions communes applicables au présent règlement » page 9.

Complété par :

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.

Dans la plupart des zones, le PLU autorise l'aménagement d'un seul niveau dans les combles, ce qui correspond le plus souvent à la possibilité offerte par les pentes de toitures traditionnellement mises en œuvre localement, qui sont de l'ordre de 25 à 35%.

Pour utiliser les droits à construire résultant de l'aménagement des combles dans d'autres expressions architecturales, le comble en attique peut également être autorisé lorsqu'il est à même de s'intégrer dans son environnement urbain. Dans ce cas, ce niveau supérieur construit en retrait ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement.

**Enfin**, les combles à la Mansart, combles à l'impériale et combles bombés, dont la surface excède 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement, sont interdits sauf s'ils sont aménagés au niveau du dernier étage plein autorisé par le règlement.

**Enfin, dans le cas de combles en attique, la hauteur mesurée à l'égout du toit est celle au niveau de la dalle haute du dernier étage plein.**

## **Point n°2 : Précision de la notion d' « emprise au sol » dans la définition générale du règlement.**

### 1. Objet :

Il s'agit d'exclure de l'emprise au sol les terrasses et piscines non couvertes au niveau du terrain fini dans un souci de simplification. Dans ce même souci, il est ajouté dans l'article 11 du règlement des zones le critère de l'implantation au sol pour refuser un projet.

### 2. Conséquence sur les documents d'urbanisme :

- Document graphique : sans objet
- Règlement écrit :

Modification de l'actuelle définition de la notion de « emprise au sol » dans l'article 7 : « définitions communes applicables au présent règlement » page 10.

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction.  
Les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement **ainsi que les terrasses et les piscines non couvertes aménagées au niveau du terrain fini** ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol.

Ajout de l'implantation au sol dans l'article 11 du règlement pour toutes les zones :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, **leur implantation au sol**, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Point n°3-Adaptation de l'article 7 du règlement pour certaines zones U : UB, UC, UH, UIG, UIL, UIV et UM.**

### 1-Objet :

Le retour d'expérience des problèmes rencontrés lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme permet de souligner qu'une adaptation de l'article 7 (relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), est indispensable dans certaines zones U: UB, UC, UH, UIG, UIL, UIV, UM pour améliorer la cohérence entre l'article 6 et l'article 7 notamment en ce qui concerne la profondeur de la bande de constructibilité dans le cas de murs pignons existants sur les parcelles voisines.

D'autre part, il s'agit de préciser, lorsque cela est nécessaire, que l'implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants hors combles en attique.

### 2-Conséquences sur les documents du PLU :

#### *-Règlement graphique :*

- Aucune conséquence

#### *-Règlement écrit :*

- Modification de l'article 7 dans les zones UB (p22), UC (p30), UH (p37), UIG (p45), UIL (p45), UIV (p45) et UM (p53).

Il est proposé de modifier l'alinéa de l'article 7 de ces différentes zones comme suit :

### Zone UB, Article 7 page 22 :

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction ~~projetée~~ nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue pour les étages courants. ~~Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 m.~~ Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
  - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
  - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction peut être implantée en limite séparative de propriété. ~~Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.~~
- ~~Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.~~
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

### Zone UC, Article 7 page 30

- Toute construction ou partie d'une construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- Toutefois, lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction ~~projetée nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale~~, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue ~~pour les étages courants~~. ~~Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 m.~~ Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
  - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
  - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Toute construction annexe en rez-de-chaussée peut jouxter la limite séparative sous réserve de ne pas dépasser 3m de hauteur, comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

### Zone UH, Article 7 page 37 :

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction ~~projetée nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale~~, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue ~~pour les étages courants~~. ~~Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 m.~~ Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :
  - Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
  - que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.
- Au-delà d'une profondeur de 12m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.
- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), et jamais inférieure à 3m.
- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

### Zones UIG, UIL et UIV, Article 7 page 45 :

- Dans les secteurs UIG, UIL et UIV :

Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction ~~projetée nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale~~, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue ~~pour les étages courants~~. ~~Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 m.~~ Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

Toutefois dans les secteurs, UIG4, UIG6 et UIG12, par rapport aux limites séparatives, toute construction ou reconstruction doit être implantée conformément à la construction principale existante sur l'unité foncière.

### Zone UM, Article 7 page 53 :

- Lorsqu'il existe, jouxtant la ou les limites séparatives, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction ~~projetée nouvelle à l'exception de l'extension d'une construction principale~~, est implantée prioritairement sur cette ou ces limites. Cette implantation est obligatoire sur rue ~~pour les étages courants~~. ~~Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction peut être exigé. La nouvelle construction doit avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 m.~~ Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, et sous réserve des dispositions de l'article 6, il peut être exigé :

- Le recouvrement des murs pignons par la nouvelle construction,
- que la nouvelle construction ait la même limite d'implantation arrière.

- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. ~~Au-delà d'une profondeur de 16m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez-de-chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.~~

- ~~Au delà d'une profondeur de 16m, les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives. Toutefois les constructions en rez de chaussée jouxtant les limites séparatives peuvent être autorisées.~~

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), et jamais inférieure à 3m.

- Les piscines extérieures ne sont autorisées que si elles respectent en tout point une distance minimum de 3m comptés du bord extérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, soit en raison de leur destination, soit pour mieux assurer leur mise en valeur architecturale et urbaine. Une implantation cohérente avec la qualité urbaine et paysagère du site devra être respectée

## **Point n°4-Adaptation de l'article 9 du règlement dans certaines zones U : UA, UB, UC, UH, UI, UM, UY.**

### 1-Objet :

Dans les zones UA, UB, UC, UH, UI, UM, UY, il convient de préciser que pour les constructions existantes qui dépassent l'emprise au sol autorisée, seuls sont autorisés les travaux n'augmentant pas cette emprise afin de ne pas pénaliser la réalisation de travaux de faible importance sur ces constructions.

Dans le cas de la zone UI, il s'agit également de clarifier la règle pour les constructions existantes excédant l'emprise au sol autorisée permettant une seule extension dans la limite de 20m<sup>2</sup>, cela pour répondre aux évolutions sociétales.

### 2-Conséquences sur les documents du PLU :

#### *-Règlement graphique :*

- Aucune conséquence

#### *-Règlement écrit :*

### Zone UA, article 9 page 15 :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% dans le secteur UAV et 60% de la surface du terrain dans les autres secteurs. Toutefois :
  - Une emprise au sol supérieure ~~peut être autorisée pouvant exceptionnellement atteindre 100%~~ pour des raisons d'ordre architectural, ~~peut être autorisée pour~~ visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. ~~Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.~~
  - ~~Une emprise supérieure peut être autorisée~~ sur les constructions existantes ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée~~ à la date de l'approbation du PLU ~~et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction autorisée. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.~~
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.
  - Le secteur UAE (Tanneurs).

### Zone UB, Article 9 page 23 :

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois ~~une emprise au sol supérieure peut être autorisée~~:
  - ~~Une emprise au sol supérieure peut être autorisée~~ pour des raisons d'ordre architectural visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - ~~Une emprise supérieure peut être autorisée~~ sur les constructions existantes ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée~~ à la date de l'approbation du PLU ~~et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés~~

les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction autorisée. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

#### **Zone UC, Article 9 page 31 :**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
  - ~~Une emprise supérieure peut être autorisée~~ sur les constructions existantes à la date de l'approbation du PLU ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée~~ et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.
  - une emprise supérieure peut être autorisée ~~dans la limite de 40%~~ dans les secteurs UCC8, UCC11, UCC15, UCC29 et UCD1 dans la limite de 40%.
  - ces dispositions sont sans objet dans le cas de travaux de renouvellement, de restructuration ou d'amélioration d'immeubles collectifs de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

#### **Zone UH, Article 9 page 38 :**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois ~~une emprise au sol supérieure peut être autorisée~~ :
  - ~~Une emprise au sol supérieure peut être autorisée~~ pour des raisons d'ordre architectural visant à la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies. Dans ce cas, l'emprise peut être autorisée exceptionnellement jusqu'à 100% de la superficie totale de l'unité foncière.
  - sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée à cette date~~ et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.
  - ~~Une emprise au sol supérieure peut être autorisée~~ sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite d'une seule extension de 20m<sup>2</sup> maximum à compter de la date d'approbation du PLU.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Zone UI, Article 9 page 45 :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% en zone UIA2 et 30% de la superficie totale de l'unité foncière dans les autres secteurs de la zone UI. Toutefois ~~une emprise supérieure peut être autorisée~~ :
  - sur les constructions existantes ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée à cette date~~ à la date de l'approbation du PLU ~~et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée,~~
  - une emprise supérieure peut être autorisée sur toutes les constructions existantes à usage d'habitation ~~à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension~~ de 20m<sup>2</sup> maximum ~~à compter de la date~~



~~d'approbation du PLU~~, sous réserve que cette extension ne compromette pas la qualité architecturale de la construction existante, ni son intégration harmonieuse dans la perception de la rue.

- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

#### **Zone UM, Article 9 page 54 :**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
  - ~~une emprise supérieure peut être autorisée~~ sur les constructions existantes ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée~~ à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.
- Une emprise au sol supérieure à l'emprise autorisée ci-dessus, pouvant exceptionnellement atteindre 100% pour des raisons d'ordre architectural, peut être autorisée pour la réalisation des constructions principales sur rue, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façades sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

#### **Zone UY, Article 9 page 81 :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois :
  - ~~Une emprise supérieure peut être autorisée~~ sur les constructions existantes ~~dans la limite de leur emprise au sol autorisée~~ à la date de l'approbation du PLU et qui dépassent l'emprise au sol ci-dessus, sont autorisés les travaux n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol de la construction. Cette exception ne s'applique pas en cas de reconstruction-démolition de la construction susvisée.
- Ne sont pas soumises aux règles du présent article :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les ouvrages et aménagements favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes.

**Point n°5 -Adaptation de la grille de stationnement annexe aux articles 12 et précision concernant la réhabilitation et la rénovation.**

1-Objet :

L'article 12, imposant aux constructeurs un certain nombre de places de stationnement, est complété par un tableau annexe à la fin du règlement, qu'il convient de modifier. Il est souhaitable tout d'abord d'arrondir le nombre de places de stationnement à réaliser pour les maisons individuelles : une ou deux places. Il y a lieu également de modifier la catégorie « restaurants » au sein de la case « hébergement hôtelier » de la grille de stationnement, en distinguant ceux dont la salle à manger est inférieure à 50m<sup>2</sup> (non soumis à la création de places de stationnement), et ceux dont la salle à manger est supérieure à 50m<sup>2</sup> (qui devront réaliser de 0,5 à 1 place de stationnement selon leur situation géographique, par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle à manger au-dessus de 50m<sup>2</sup>), cela dans le but de ne pas pénaliser la création de restaurants de petite taille.

D'autre part, il convient de préciser les termes « rénovation » et « réhabilitation » au sein de l'annexe aux articles 12 car selon le cas les obligations ne sont pas les mêmes. En effet, dans le cadre d'une réhabilitation, il n'y a pas l'obligation de réaliser des places de stationnement alors que dans le cadre d'une rénovation ou d'une reconstruction il existe des obligations.

2-Conséquences sur les documents du PLU :

*-Règlement graphique :*

- Aucune conséquence

*-Règlement écrit :*

- Modification de la grille de stationnement annexe aux articles 12, page 127.

	Nombre de places de stationnement		
	CENTRE	Zone 1AUA	HORS CENTRE
<b>LOGEMENTS</b>			
- 1 pièce	0,8	<b>1</b>	1
- 2 à 3 pièces	1,2	<b>1.2</b>	1,5
- 4 à 5 pièces	1,4	<b>1.5</b>	2
- 6 pièces et plus	1,7	<b>2</b>	2,5
Maison individuelle			
- ≤ 115m <sup>2</sup> de SHON	<del>1,4</del> <b>1</b>	<b>2</b>	2
- > 115m <sup>2</sup> de SHON	<del>1,7</del> <b>2</b>	<b>2</b>	<del>2,5</del> <b>2</b>
Résidence étudiante : pour une chambre	0,5	<b>0.5</b>	1
Résidence pour personnes âgées : pour une chambre	0,1	<b>0.2</b>	0,2
La collectivité se réserve la possibilité d'exiger des places supplémentaires dans le cas de projets ne répondant pas aux caractéristiques habituelles des logements ordinaires.			
<b>BUREAUX et locaux professionnels</b>			
Cas général : pour 40m <sup>2</sup> de SHON	1	<b>1</b>	1
Application du PDU - bureaux situés à moins de 200m d'un axe de TCSP ou d'un axe lourd de TC ou situés à moins de 400m d'une gare desservie par les TER :			
- pour 80m <sup>2</sup> de SHON	1	<b>1</b>	-
- pour 50m <sup>2</sup> de SHON	-	-	1
<b>COMMERCES</b>			
- surface de vente ≤ 50m <sup>2</sup>	0	} <b>1 pour 25m<sup>2</sup></b> <b>5</b>	0
- surface de vente > 50m <sup>2</sup> et ≤ 100m <sup>2</sup>	1		1
- surface de vente > 100m <sup>2</sup> , et par tranche de 100m <sup>2</sup>	4		5
<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER/RESTAURATION</b>			
Hôtel : pour une chambre	0,2	<b>0.2</b>	1
Résidence hôtelière : pour une chambre	0,5		1
Restaurant : par tranche de 10m <sup>2</sup> de salle à manger	<del>0,5</del> <b>0,5</b>	<del>0,5</del> <b>0,5</b>	<del>1</del> <b>1</b>
- dont la salle à manger est < à 50m <sup>2</sup>	<del>0</del> <b>0</b>	<del>0</del> <b>0</b>	<del>0</del> <b>0</b>
- dont la salle à manger est > à 50m <sup>2</sup> : par tranche de 10m <sup>2</sup> au dessus de 50m <sup>2</sup>	<del>0,5</del> <b>0,5</b>	<del>0,5</del> <b>0,5</b>	<del>1</del> <b>1</b>
<b>INDUSTRIE ET ARTISANAT</b>			
- pour 80m <sup>2</sup> de SHON	1	<b>1</b>	1
<b>FONCTION D'ENTREPOT</b>			
- pour 200m <sup>2</sup> de SHON	1	<b>1</b>	1

- Modification du paragraphe relatif aux réhabilitations et rénovations dans l'annexe aux articles 12, page 123.

Dans la zone "centre", la réhabilitation de locaux destinés à l'habitation n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des places de stationnement, dans la limite de la SHON initiale, sauf pour les surfaces situées au rez-de-chaussée, dans le cas de changement de destination de commerce ou d'artisanat en logement. En revanche, les extensions au-delà de 20m<sup>2</sup> de SHOB ainsi que les opérations de reconstruction et de rénovation de toute nature sont soumises à l'obligation de réaliser des places de stationnement. La rénovation étant définie comme une remise à neuf totale du bâtiment touchant aux structures porteuses et/ou modifiant le volume de la construction.

**Point n°6 –Adaptation de l'article 13 « obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».**

1-Objet :

Il s'agit de simplifier le régime de plantation des arbres de haute tige pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les prescriptions des secteurs de plantations à réaliser sont unifiées dans chaque zone et intégrées dans les définitions communes applicables au règlement.

2-Conséquences sur les documents du PLU:

*-Documents graphiques : aucune conséquence*

*-Règlement écrit :*

**Modification page 10 de la définition des plantations à réaliser :**

Dans les espaces de plantation à réaliser repérés au règlement graphique du PLU, toute construction est interdite. Toutefois des chemins, voies d'accès et emplacements de stationnement peuvent y être aménagés sous réserve qu'ils soient intégrés dans un aménagement paysager répondant aux dispositions du règlement. ~~Ces espaces doivent être aménagés en espace vert, espaces de loisirs ou de promenade et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.~~

**Modification de l'article 13 dans toutes les zones du PLU :**

*Alinéa relatif aux plantations à réaliser :*

- Les secteurs de « plantation à réaliser » repérés au document graphique ~~ne peuvent être construits et doivent être aménagés en espace vert, espaces de loisirs ou de promenades et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>~~ sont soumis aux prescriptions définies dans les dispositions générales du règlement.

*Alinéa relatif aux opérations de plus de 5000m<sup>2</sup> :*

- Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 5000m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un espace libre commun d'un seul tenant d'une surface au moins égale à 15% de l'unité foncière. Cet espace libre doit être aménagé en espace vert ou aire de jeux et de loisirs liée aux habitations ~~et être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.~~

**Point n°7 -Modification du zonage du PLU autour de la clinique Claude Bernard.**

1-Objet :

Il s'agit de changer l'affectation de parcelles appartenant à la zone UIL15 (zone constituée de maisons individuelles) et se trouvant à proximité immédiate d'une zone d'équipements hospitaliers qui pourrait être amenée à s'agrandir. C'est la raison pour laquelle ces parcelles nécessitent un changement d'affectation, afin d'être intégrées non plus à la zone UIL15, mais à la zone UYE4 ; zone d'équipements et de services publics (correspondant à la vocation future de ces parcelles).

2-Conséquences sur les documents du PLU:

*-Documents graphiques :*

- Modification d'une partie du règlement graphique Planche PLU n°8 : passage de deux parcelles (actuellement situées en zone UIL15) en zone UYE4.

*-Règlement écrit :*

- Aucune conséquence

**Point n°8 - Suppression de l'emplacement réservé n°6-2 « Espaces verts rampe de Bellecroix » et ajout de plantations à réaliser.**

1-Objet :

Il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°6-2 qui avait été mis en place, à l'origine, dans le but de créer un espace vert. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être dans la mesure où il s'y trouve un parking ainsi qu'un bâtiment. Néanmoins, dans un souci de préservation du cadre actuel, la Ville souhaite ajouter un espace de plantations à réaliser sur les espaces actuellement boisés, cela afin de les protéger de toute urbanisation future.

2-Conséquences sur les documents du PLU:

*-Documents graphiques :*

- Suppression de l'emplacement réservé n° 6-2 « Espaces verts rampe de Bellecroix » (Planche PLU n°7).
- Ajout d'un espace de plantations à réaliser sur la partie actuellement boisée de cet emplacement réservé (Planche PLU n°7).

*-Règlement écrit :*

- Emplacement réservé n° 6-2 « Espaces verts rampe de Bellecroix : Modification page 134 : annexe emplacements réservés (suppression de l'emplacement).

**Point n°9 - Rue Général Ferrié / Boulevard Victor Demange : Réduction d'un espace de plantations à réaliser et modification d'un cheminement piéton.**

1-Objet :

Il s'agit de réduire les espaces de plantations à réaliser qui se trouvent aujourd'hui sur des places de stationnement ou sur des bâtiments existants (frigos de l'armée). D'autre part, il s'agit de redessiner un cheminement piéton, car le cheminement actuel figurant dans le PLU ne correspond pas à la réalité du terrain.

2-Conséquences sur les documents du PLU:

*-Documents graphiques :*

- Réduction d'un espace de plantations à réaliser au niveau de la rue du Général Ferrié et du Boulevard Victor Demange (Planche PLU n°7).
- Modification du tracé du cheminement piéton aboutissant au Boulevard Victor Demange (Planche PLU n°7).

*-Règlement écrit :*

- Aucune conséquence.



**Point n°10 -Extension de la rue Belchamps liée à la ZAC de l'Amphithéâtre : réduction de l'emplacement réservé n°3-72.**

1-Objet :

Dans le cadre de la ZAC de l'Amphithéâtre, il a été décidé de prolonger la rue de Belchamps. Pour ce faire, le PLU de la ville de Metz adopté le 18 décembre 2008 par le Conseil Municipal, a instauré un emplacement réservé n° 3-72 d'une largeur approximative de 20 mètres. Après avoir effectué des études plus poussées, la Ville de Metz juge opportun la réduction de cet emplacement réservé à une largeur de 13 mètres. D'autre part, la Ville de Metz souhaite modifier l'article 6 du règlement de la zone UMG du PLU, en réduisant à 3 mètres le recul des constructions par rapport aux voies dans un souci de cohérence architecturale et urbaine.

2-Conséquences sur les documents du PLU:

*-Documents graphiques :*

- Réduction de l'emplacement réservé n° 3-72: (Planche PLU n°10/11)

*-Règlement écrit :*

- Réduction de la surface de l'emplacement réservé n° 3-72 page 134.
- Modification de l'article 6, zone UMG page 52 :

Toute construction doit être implantée en retrait de <del>4m</del> 3m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière.
---

**Point n°11 - Suppression des plantations à réaliser rue des Carrières et dans la zone Dubuisson.**

1-Objet :

A Metz-Vallières, rue des Carrières, et dans la zone Dubuisson, certaines parcelles ont été classées en plantations à réaliser, bien qu'elles soient intégrées dans un ensemble déjà urbanisé et que la réalité matérielle de ces plantations soit contestable. Ce zonage va à l'encontre du principe de densification de la ville sur elle-même. Il s'agit donc de supprimer ces plantations à réaliser afin de rendre ces parcelles potentiellement constructibles et de respecter le front de rue existant.

2-Conséquences sur les documents du PLU :

*-Règlement graphique :*

- Sur la planche 4 du PLU, les conséquences concernent la suppression de l'espace de plantations à réaliser sur les parcelles concernées.

*-Règlement écrit :*

- Aucune conséquence

**Point n° 12 – Création d'une zone UCD2, secteur Charles le Payen.**

1- Objet :

Afin de tenir compte du programme d'ensemble sur le secteur Charles le Payen élaboré par la Ville de Metz, il paraît opportun de créer un zonage propre à cet îlot actuellement en zone UCC19. Il s'agirait alors d'une nouvelle zone appelée UCD2 dont le règlement reprendrait le schéma d'aménagement établi par la Ville.

2-Conséquences sur les documents du PLU :

*-Documents graphiques* : modification du zonage, réduction de la zone UCC19 et création d'une zone UCD2, planche 11.

*-Règlement écrit* : aucune conséquence.

**Point n°13 \_ Modification de la bande de constructibilité dans l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en zone UM et UC.**

1- Objet :

Dans le PLU, il existe une bande de constructibilité de 24 mètres sur ces zones qui ne correspond pas à la réalité. En effet, les bâtiments existants sur ces zones dépassent cette bande de constructibilité dans le cas des zones UMG ,UCC2 et UCC2i.

2-Conséquences sur les documents du PLU :

- Documents graphiques : aucune conséquence.
- Règlement écrit : modification de l'article 6 dans les zones UC et UM (page 53).

**Zone UC, Article 6 page :**

- Toute construction principale nouvelle doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de l'implantation obligatoire ou de la marge de recul indiquée au règlement graphique. Toutefois :
  - cette bande de constructibilité est nulle par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
  - au delà de la bande de constructibilité, les constructions annexes et les piscines peuvent être autorisées.
  - cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes, ni aux équipements publics ni dans la zone UCB17.
  - Cette règle ne s'applique pas en zone UCC2 et UCC2i.

**Zone UM, Article 6 page 53 :**

- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de 24m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, ou de 20m à partir de la marge de recul tracée au règlement graphique. Toutefois, cette bande de constructibilité est nulle :
  - par rapport aux emprises des chemins piétons et par rapport aux emprises publiques ferroviaires.
  - En zone UMG.

## **2- Régime de la modification.**

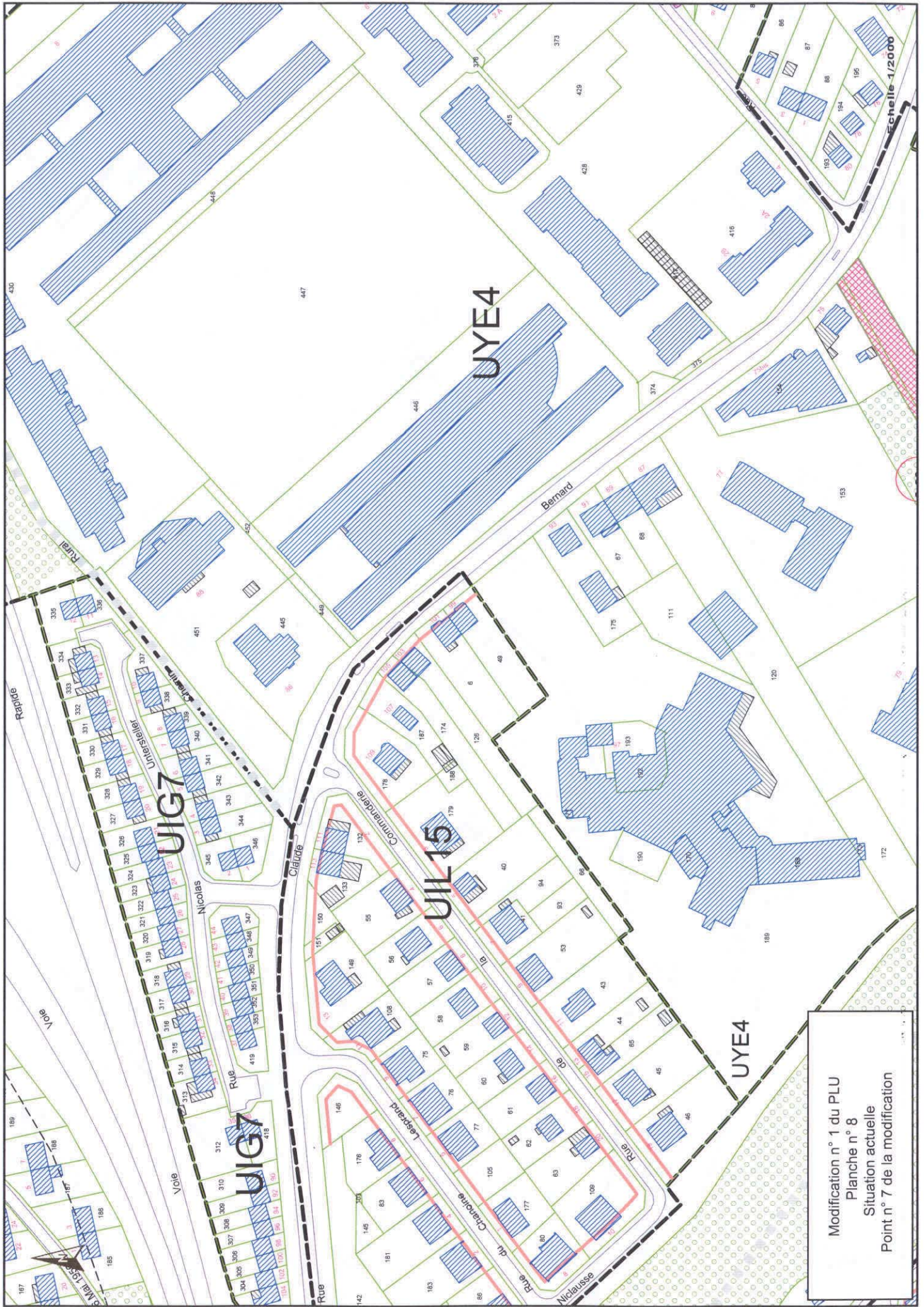
Les changements apportés au P.L.U. ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En application de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, les changements apportés ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance. De ce fait, le P.L.U. de la Ville de Metz peut faire l'objet d'une procédure de modification telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

### **3- Surface des nouvelles zones :**

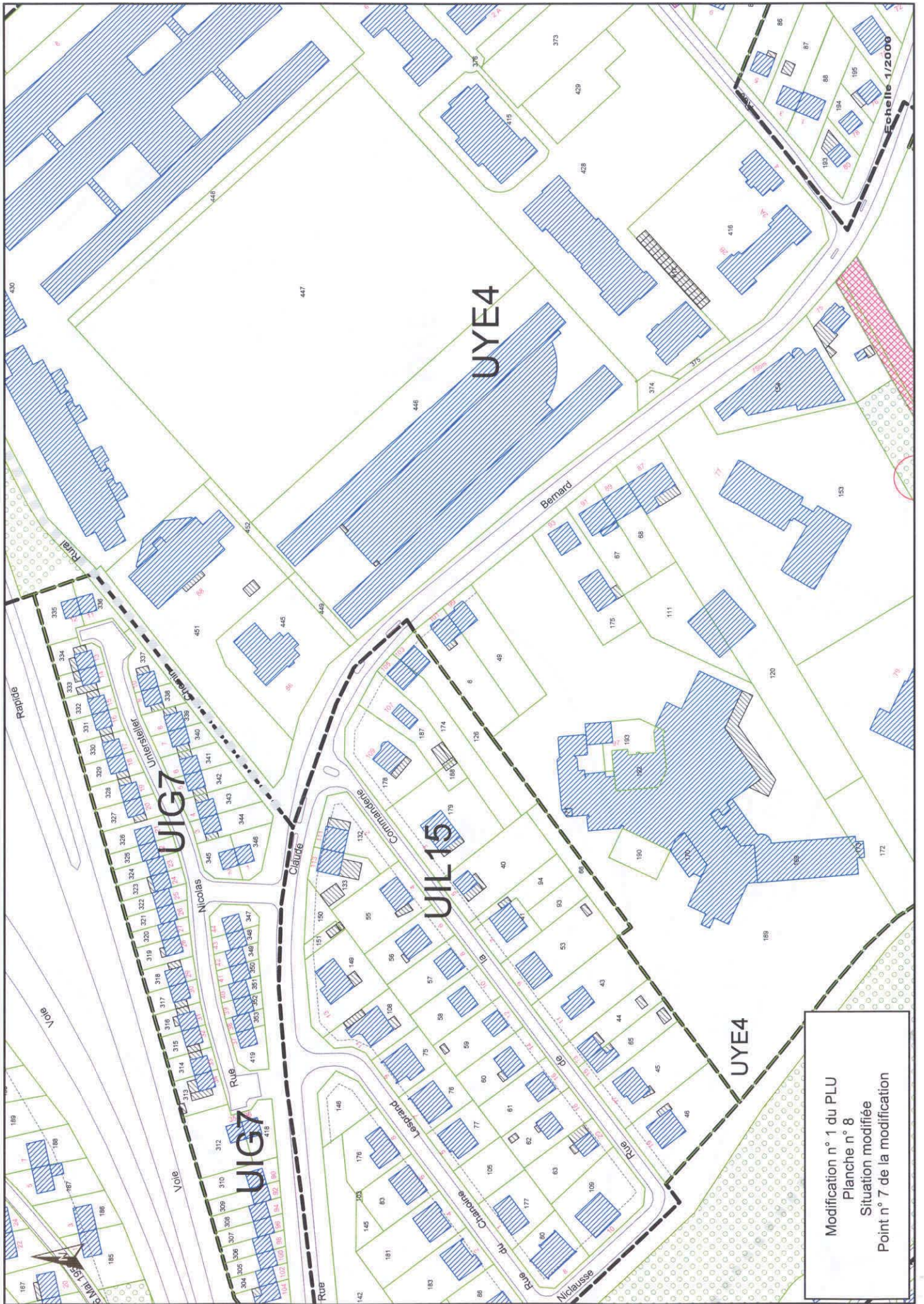
La surface des zones est modifiée de la façon suivante :

→ *Rapport de présentation, page 148 « Les surfaces des zones dans le PLU »:*

Zone	Ancienne Surface ha. a. ca.	Nouvelle Surface ha. a. ca.
UI	635 58 35	635 40 30
UY	358 98 19	359 16 24

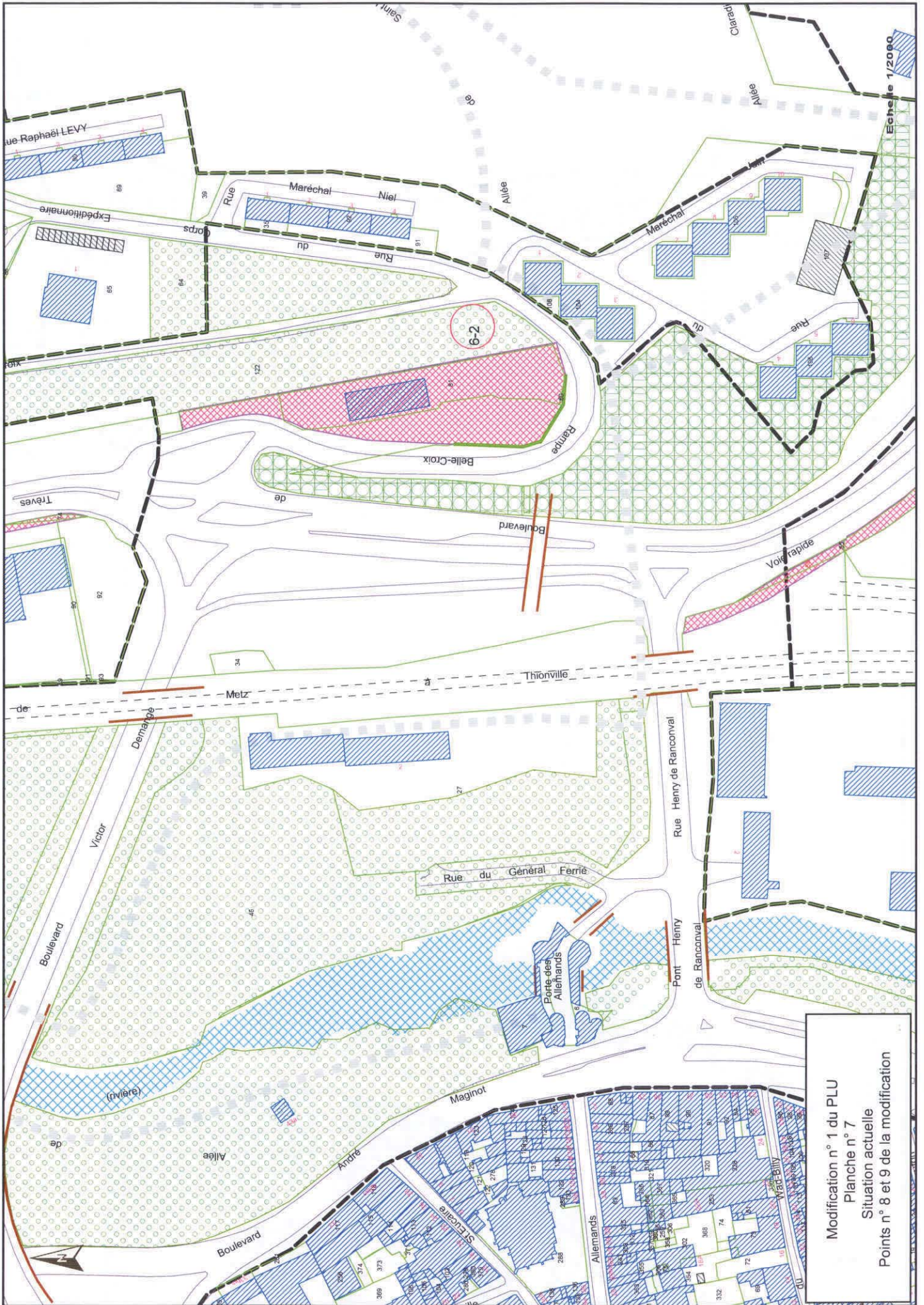


Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 8  
 Situation actuelle  
 Point n° 7 de la modification

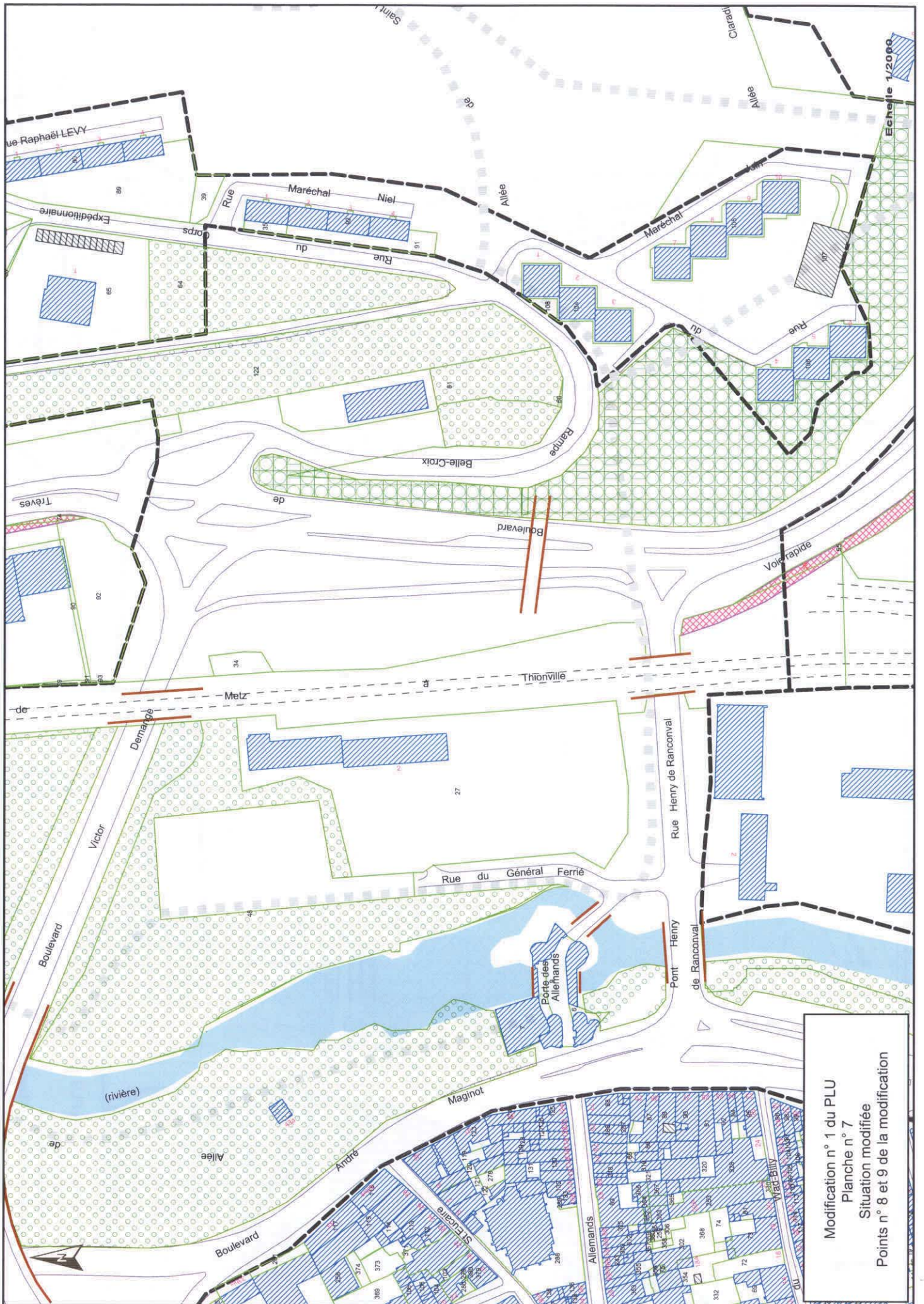


Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 8  
 Situation modifiée  
 Point n° 7 de la modification





Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 7  
 Situation actuelle  
 Points n° 8 et 9 de la modification



Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 7  
 Situation modifiée  
 Points n° 8 et 9 de la modification

1AUJA2

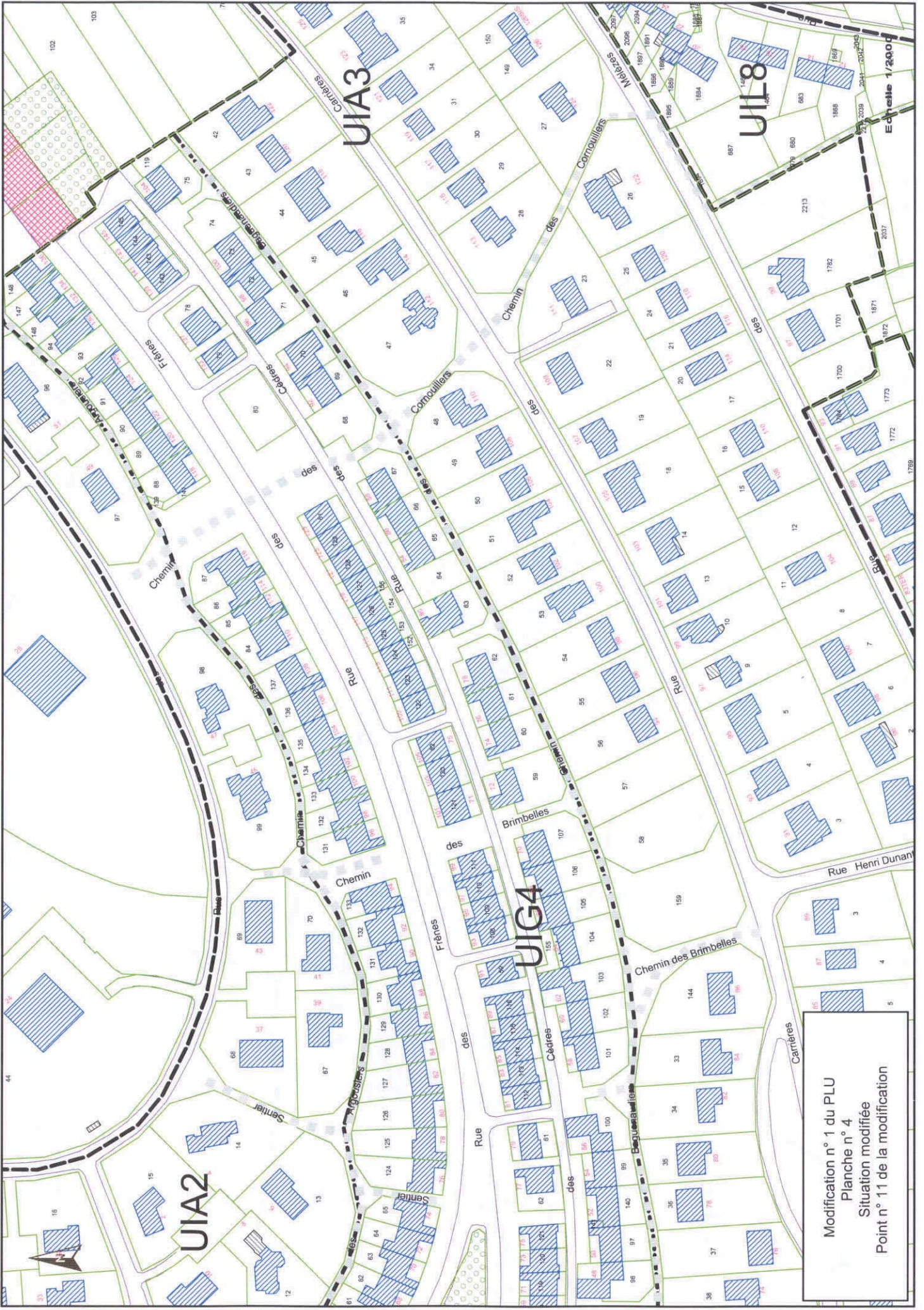


Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 10/M  
 Situation actuelle  
 Point n° 10 de la modification

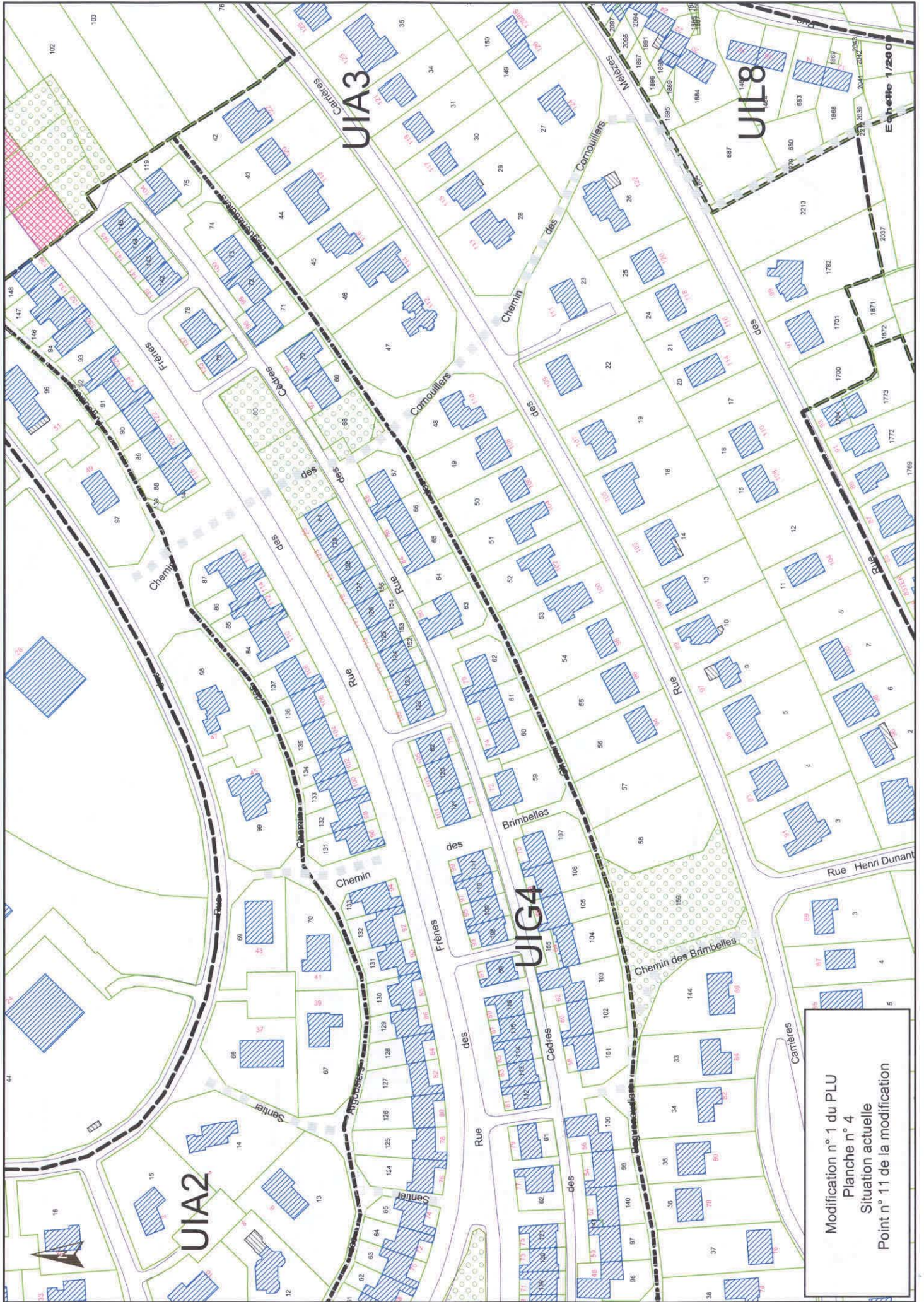
1AUJA2



Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 10/M  
 Situation modifiée  
 Point n° 10 de la modification



Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 4  
 Situation modifiée  
 Point n° 11 de la modification



Modification n° 1 du PLU  
 Planche n° 4  
 Situation actuelle  
 Point n° 11 de la modification

(rivière)

Echelle 1/2000

4-2

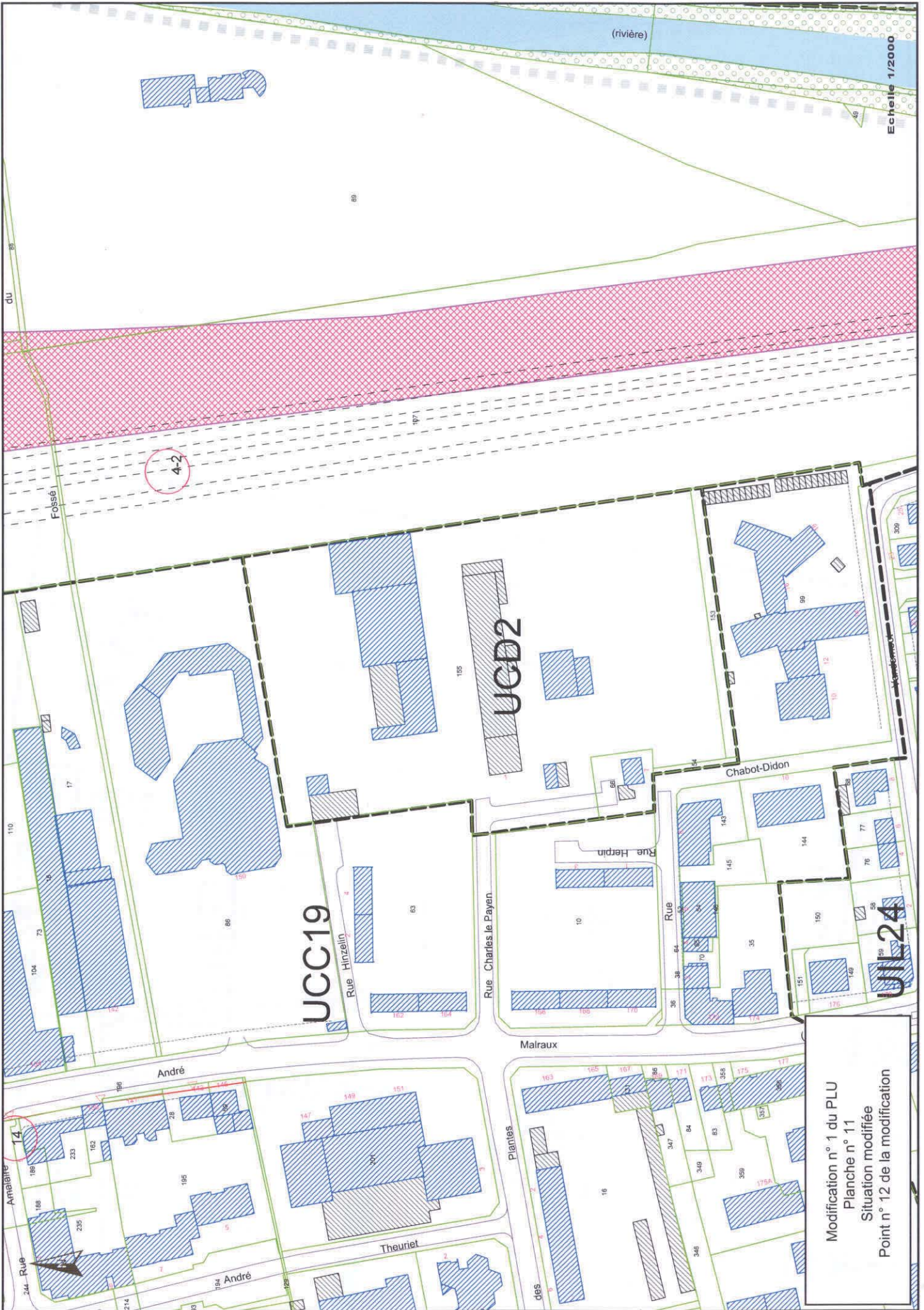
UCC19

UCC24

Modification n° 1 du PLU  
Planche n° 11  
Situation actuelle  
Point n° 12 de la modification



(rivière)



Modification n° 1 du PLU  
Planche n° 11  
Situation modifiée  
Point n° 12 de la modification