

# VILLE DE METZ

## PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

PIECES GRAPHIQUES	PIECES ECRITES				
1. Plan de sauvegarde et de mise en valeur <table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4	1. Rapport de présentation
1	2				
3	4				
2. Plan d'épannelage <table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4	2. Règlement
1	2				
3	4				
	3. Commentaire				
ANNEXES	ANNEXES				
	A. Liste des emplacements réservés				
C1. Réseau d'eau potable					
C2. Réseau d'assainissement	C. Annexes sanitaires				
D. Servitudes d'utilité publique	D. Servitudes d'utilité publique				
	F. Liste des opérations et prescriptions imposées par le plan de sauvegarde				

## 2. REGLEMENT

PUBLICATION A.P. DU 26 MAI 1982

ENQUETE PUBL. A.P. DU 27 MAI 1982

APPROBATION PAR DECRET EN CONSEIL D'ETAT DU: 24-11-1986

MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

POUR COPIE CONFORME

Le Préfet,  
Ensemble de la République,  
Le Directeur des Actions de l'Etat.



Paul SCHWEBEL

Mise à jour du fond de plan: FEV. 1978

Date de référence: 11/07/1979

### MODIFICATIONS

06.12.84

12/05/1980

06.06.86

29/03/1982

30-07-1984

Etabli par ROBERT JOLY urbaniste S-F-U- Arch.  
en Chef des Batiments Civils et Palais Nationaux  
GROUPEMENT D'ARCHITECTES

10 rue des feuillantines - Paris 75005 tél. 634.18.10

Assistante CHRISTINE SCHEIBLAUER dipl. ing.

SOMMAIRE

page

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 - Champ d'application	1
Art. 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	1
Art. 3 - Subdivision du secteur en zones	2
Art. 4 - Adaptations mineures	2

TITRE II - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDESection I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Art. 0 - Classification des constructions et des espaces (existants) et règles générales applicables	4
Art. 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	6
Art. 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions spéciales	7

Section II - Conditions d'occupation du sol

Art. 3 - Accès et voirie	9
Art. 4 - Desserte par les réseaux	9
Art. 5 - Caractéristiques des terrains	11
Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	13
Art. 9 - Emprise au sol	13
Art. 10 - Hauteur des constructions	
10.1 - constructions existantes	14
10.2 - Constructions neuves	14

.../...

Art. 11 - Aspect extérieur	
11.0 - règles générales	15
11.1 - servitudes d'architecture concernant les constructions neuves	16
. Façades	16
. Volumes	16
. Matériaux	16
. Toitures	16
11.2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants	17
. Le traitement des maçonneries parements de pierre	17
. Enduits	19
. Couleurs	19
. Le traitement des ouvertures percements	19
menuiseries	19
vitrages	20
volets	20
portes extérieures	20
. Le traitement des saillies, balcons, escaliers éléments en bois	21
ferronnerie, serrurerie	21
les couleurs	21
. Le traitement des toitures, cheminées, etc. cheminées	21
descentes d'eaux pluviales	22
. Le traitement du sol des cours privatives	22
. Le traitement des clôtures	22
11.3 - Servitudes d'architecture concernant les façades commerciales, devantures, vitrines	23
. Typologie des commerces existants	23
. Emplacement des commerces	23
. L'intégration du commerce dans l'immeuble	24
. Le rythme des ouvertures	24
. Reconstitution de la structure et des éléments constructifs anciens	24
. Le traitement des parties pleines : maçonneries, piles, etc ...	25
. Les vitrines	25
. Socles, soubassements, seuils	26
. Les stores et bandeaux	26
. Enseigne et publicité	27
. Les éclairages	27
. Matériaux - couleurs	28
. Etalages sur la voie publique	28

.../...

	page
11.4 - servitudes concernant l'aménagement des rues, places et jardins publics	28
. Pavages	28
. aménagement des voies piétonnes	28
Art. 12 - Stationnement	29
Art. 13 - Espaces libres et plantations	31
<u>Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol</u>	
Art. 14 - C.O.S.	32
Art. 15 - Dépassement du C.O.S.	32

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Dans les secteurs sauvegardés, il est établi un plan de sauvegarde et de mise en valeur auquel sont applicables les dispositions législatives définies par les articles L 313-1, L 313-2 et L 313-3 du Code de l'Urbanisme.

Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis, soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire (article L 313-2 du Code de l'Urbanisme).

A ce titre, il en est notamment ainsi des travaux relatifs au ravalement et à la réfection de toitures, aux transformations concernant les boutiques quand elles échappent au permis de construire, aux réseaux et installations EDF, P et T, etc ... aux revêtements de sol, à l'installation d'abris fixes ou mobiles, à l'éclairage et au mobilier urbain, y compris la signalisation automobile, que les travaux projetés soient visibles ou non du domaine public. L'obligation d'autorisation spéciale concerne aussi bien les collectivités et administrations publiques que les particuliers.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION :

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la Ville de METZ, classée Secteur Sauvegardé, en application de la loi du 4 août 1962, par arrêté interministériel du 29 septembre 1975.

Les limites de ce secteur sont figurées en noir, par des traits et des points alternés, sur le plan au 1/500e approuvé en même temps que le présent règlement.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21.

.../...

Les dispositions du présent règlement se cumulent avec les prescriptions prises au titre des législations relatives aux limitations administratives du droit de propriété, et entre autres, aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, notamment :

- les servitudes relatives aux monuments historiques et aux sites classés ou inscrits,
- les éventuels périmètres de restauration immobilière prévus à l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-SECTEURS

Le territoire du Secteur Sauvegardé est constitué d'une seule zone, dite zone UAS.

Il comprend deux sous-secteurs d'aménagement d'ensemble numérotés 1 et 4 auxquels s'appliquent les prescriptions particulières prévues à l'article UAS-1 (dernier paragraphe) du titre II du présent règlement.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures pour être admises doivent répondre aux prescriptions de l'article L.123-1 avant dernier alinéa, du code de l'Urbanisme :

"les règles et servitudes définies par un plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

Les adaptations mineures sont instruites sur demande justifiée du pétitionnaire par l'autorité administrative compétente sur avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

TITRE II

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU SECTEUR SAUVEGARDE



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLSARTICLE UAS 0 - CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES (EXISTANTS) ET REGLES GENERALES APPLICABLES

Sont protégés :

1) Les immeubles ou parties d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques qui sont figurés en noir sur le plan.

2) Les immeubles "à conserver" figurés en hachures noires obliques sur le plan et destinés à être restaurés ou améliorés en tant que de besoin.

Les mesures de conservation édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieure, tels que escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de portes, cheminées, plafonds nus et plafonds peints, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et, s'il y a lieu, leur restauration, devront être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs des dits immeubles.

Aucune façade des immeubles protégés ne peut être transformée, sauf s'il s'agit de retrouver une disposition d'origine que des travaux d'aménagement ont mutilée ou fait disparaître.

3) Les espaces verts boisés figurés sur le plan par des petits cercles inscrits dans un quadrillage noir, pochés verts.

4) Les espaces soumis à une protection particulière figurés en doubles hachures biaises sur le plan. Ceux mentionnés par la lettre "J" sur le plan signifient des jardins à maintenir. Les lettres "D" et "P" signifient dallages ou pavages à maintenir.

En dehors des constructions et espaces protégés, on distingue :

5) Les immeubles non protégés dits d'accompagnement qui sont figurés sur le plan en hachures claires.

Ces immeubles peuvent être maintenus, ou améliorés, ou remplacés par des constructions respectant l'échelle et le volume ancien, sous réserve de se conformer aux prescriptions des articles US 3 à US 13 ci-après, et sous réserve que le permis de démolir soit accordé.

.../...

- 6) Les immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées pour des motifs de salubrité et de mise en valeur qui figurent en tireté et poché jaune sur le plan.

Des nouvelles constructions peuvent être réalisées sur tout ou partie de la surface de ces immeubles :

- . dans le cas où le plan de sauvegarde prévoit une emprise de construction imposée figurant en hachures rouges au plan,
- . ou sous réserve de se conformer aux prescriptions des articles US 3 à US 13 ci-après, s'il n'y a aucune indication sur le plan, et notamment si le plan de sauvegarde ne prévoit pas, à leur emplacement, la réalisation de plantations figurant en petits cercles pochés verts au plan.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucun travail confortatif à l'exception d'un maintien hors d'eau. Des équipements sanitaires peuvent y être installés après avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si, à l'occasion des travaux de démolition, des vestiges ou éléments archéologiques sont découverts, déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, indépendamment des obligations résultant de la législation et de la réglementation des fouilles.

- 7) Les immeubles dont l'emprise de construction est imposée (cf. art. UAS 6).

Ces immeubles doivent être construits, reconstruits ou aménagés à l'intérieur des emprises figurant en poché rouge au plan ou en hachures rouges superposées au jaune.

L'indication de l'emprise de construction côté voies et emprises publiques est d'interprétation stricte, sous réserve des spécifications apportées par l'article UAS 6, concernant les reculs et saillies.

A l'intérieur des cours des adaptations mineures de l'emprise peuvent être autorisées dans les conditions fixées à l'article 4. Le volume des nouvelles constructions doit être conforme au plan d'épannelage et aux prescriptions de l'article UAS 10 du présent règlement.

- 8) Les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble.

Ils localisent des zones où toute autorisation de travail est subordonnée à l'approbation d'un programme ou du plan d'une opération globale.

.../...

- 9) Les plantations à réaliser, figurant en petits cercles pochés verts au plan. Il s'agit, soit d'espaces déjà plantés mais qui sont à améliorer, soit d'espaces verts qui doivent être créés à l'occasion d'opération de construction ou de restauration.
- 10) Les emplacements réservés pour les ouvrages publics, figurant en trame quadrillée au plan.
- 11) Passages privés ouverts au public ou pouvant être ouverts au public. Ils sont exprimés par un pointillé de petits cercles pochés en rouge.

#### ARTICLE UAS I - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- la création, l'agrandissement et la transformation d'établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à :
  - . l'utilisation des locaux d'habitation voisins,
  - . l'utilisation des espaces extérieurs,
  - . la salubrité, la tranquillité, la sécurité, les qualités urbaines et architecturales du Secteur Sauvegardé ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable et les établissements industriels de toute nature qui ne sont pas autorisés sous conditions spéciales à l'article UAS 2 ;
- les terrains de stationnement de caravanes ou de camping ;
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ;
- l'exploitation ou l'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements de sols, autres que ceux que prévoit le plan de sauvegarde ;
- les constructions provisoires, à l'exclusion temporaire des baraques de chantier nécessaires pour les travaux importants ; ces baraques devront être démolies immédiatement après la fermeture du chantier ;

.../...

- à l'exception de la mise hors d'eau, les travaux confortatifs portant sur les immeubles dont la démolition peut être imposée à des fins de salubrité ou de mise en valeur et qui sont figurés en jaune et tireté noir sur le plan ;
- dans les sous-secteurs d'aménagement d'ensemble toute construction qui ne s'intègre pas dans un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.

ARTICLE UAS 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS  
SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES

- A - Peuvent être autorisés les établissements ou industries de toute nature à condition que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elle n'engendre pas des risques et des nuisances incompatibles avec le caractère du secteur sauvegardé.

L'agrandissement des établissements mentionnés ci-dessus peut être autorisé si les nuisances qu'ils sont susceptibles de provoquer ne sont pas augmentées.

Les activités artisanales et les commerces ne sont autorisés qu'à condition d'être situés au rez-de-chaussée. Toutefois, les commerces et les activités artisanales directement liés aux activités commerciales, situées au rez-de-chaussée, peuvent être autorisés au premier étage dans les rues suivantes :

- . rue du Palais,
- . rue du Petit Paris,
- . rue Fabert,
- . rue de Ladoucette,
- . place Saint-Jacques,
- . en Fournirue

B - Les bureaux

- 1 - La transformation de logements existants en bureaux est interdite sauf dans les cas prévus par ce règlement.
- 2 - La création de bureaux est autorisée sur l'ensemble de l'flot de l'Hôtel de Ville.

.../...

- 3 - Sur le reste du secteur, la création de bureaux est autorisée :
- 3.1 : au rez-de-chaussée des immeubles,
  - 3.2 : au 1er étage s'il est démontré que leur implantation est nécessaire au bon fonctionnement d'un commerce ou d'un établissement artisanal se trouvant au rez-de-chaussée.
  - 3.3 : Dans les rues suivantes : rue du Palais - rue du Petit Paris - rue Fabert - rue de Ladoucette - Place Saint Jacques - en Fournirue - lorsque les surfaces du rez-de-chaussée et du 1er étage sont occupées par des activités autorisées, des bureaux peuvent occuper une surface (SHON\*) équivalente à la surface (SHON) moyenne d'un niveau de l'immeuble - (par surface (SHON) moyenne d'un niveau, il convient d'entendre : SHON totale de l'ensemble immobilier divisé par le nombre de niveaux) - et être regroupés sans considération d'étage dans une partie des constructions ou sur une même cage d'escalier.

Toutefois, l'application de ce qui précède n'est autorisée que pour des ensembles cohérents de bâtiments de plus de 2.500 m<sup>2</sup> de SHON totale et à condition que dans le même ensemble une surface égale de logements soit réalisée.

Les transformations et aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver ou reconstituer les accès indépendants des étages.

- C - Les activités et animations culturelles sont autorisées au-dessus du 1er étage lorsqu'elles sont liées directement aux activités situées au rez-de-chaussée et au 1er étage.

\* Surface Hors Oeuvre Nette.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAS 3 - ACCES ET VOIRIE

Les parcelles situées à l'intérieur d'îlots ou dans des voies étroites qui ne sont pas accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie, ne pourront être construites que si les immeubles respectent les normes de réglementation de la quatrième famille au titre de la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En tout état de cause, la distance maximale des accès principaux des immeubles aux voies accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours ne pourra dépasser 100 mètres.

Les voies non accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie seront munies de bornes d'incendie de telle sorte qu'elles assurent la couverture des immeubles non directement accessibles aux véhicules dans un rayon de 50 mètres maximum.

Les dispositions de lutte contre l'incendie pour tous les immeubles réhabilités seront soumises à l'accord des services de sécurité incendie du District de l'Agglomération Messine.

Tout constructeur doit prendre en charge les frais de premier établissement des poteaux d'incendie ainsi que ceux des renforcements des canalisations du réseau d'eau potable quand ce renforcement s'avère nécessaire à la lutte contre l'incendie.

Chaque nouvelle construction devra être accessible à la benne ordures ménagères, à l'exception des immeubles situés sur cour et imbriqués dans un ensemble.

La largeur des voies devra permettre le passage de véhicules de 2,50 m hors-tout.

Ces prescriptions s'apprécient à partir des alignements imposés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

### ARTICLE UAS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux souterrains seront autant que possible groupés afin de faciliter les plantations d'arbres.

- Eau :

les constructions à usage d'habitation ou d'activités seront raccordées au réseau public d'eau potable de la Ville. La desserte en eau potable devra être assurée selon les dispositions prévues au règlement des abonnements du Service des Eaux de la Ville de Metz.

- Eaux usées et eaux pluviales :

La collecte des eaux usées et des eaux pluviales doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur dans la Ville de Metz.

- Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision par câbles-  
Eclairage public :

Les consoles support d'alimentation électrique, d'éclairage public, de distribution téléphonique, de distribution par câbles de radio et télévision, sont interdites sur l'ensemble du secteur.

La pose des câbles sur autres supports les maintenant écartés de la façade des immeubles est interdite.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Les exploitants doivent rendre les câbles et les autres matériels constituant le réseau, les plus discrets possibles par un choix approprié de leur emplacement et de leur couleur.

La traversée des rues par les câbles aériens est interdite.

Les antennes de radiodiffusion-télévision visibles de l'espace public sont interdites. Chaque intéressé aura la possibilité de se raccorder au réseau général de distribution par câbles de radiodiffusion-télévision construit et exploité sur le territoire de la Ville par la société concessionnaire, moyennant la prise en charge des frais de raccordement et d'abonnement.

Les constructeurs et les aménageurs de bâtiments individuels et d'ensembles collectifs d'habitations neuves, de restauration, de rénovation d'immeubles anciens, devront mettre en place un réseau souterrain secondaire de distribution de télévision-radio par câbles (réseau de gaines en attente et chambre de tirage). Une gaine en attente reliant le domaine public aux installations intérieures de distribution devra être réalisée.

Tous les projets de réalisation d'infrastructures susceptibles d'être utilisés par le réseau général de radiodiffusion-télévision devront obtenir l'accord de la Société exploitante.

Les antennes existantes de radio-télévision visibles de l'extérieur des bâtiments ne pourront être ni renouvelées, ni renforcées en vue de capter des programmes supplémentaires.

## ARTICLE UAS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable, si la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie des constructions à y édifier, ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

Lorsque les conventions entre voisins tendent à un aménagement ou à un réaménagement rationnel de leurs parcelles, les dispositions du présent règlement sont applicables à l'ensemble que constituent les parcelles faisant l'objet de la convention. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, peut exiger que cette convention fasse l'objet d'une mesure de publicité foncière.

## ARTICLE UAS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les alignements figurant au plan de sauvegarde se substituent de plein droit à tous alignements contraires précédemment en vigueur.

Les immeubles neufs dont l'emprise de construction est imposée doivent être édifiés par rapport aux voies conformément aux indications figurant en rouge au plan (cf. Art. UAS O).

Les constructions neuves de remplacement doivent être édifiées à l'alignement des voies, tel qu'il figure au plan (trait rouge continu) ou tel qu'il est constitué de fait par les façades des bâtiments existants, notamment au droit des limites mitoyennes des parcelles.

Toutefois, peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dégager de pignons en limite séparative, dans un pourcentage de 50 % au maximum du linéaire de façade, des reculs ou des saillies sur l'alignement ; ceci afin d'améliorer les conditions d'éclairément de renforcer la perception du rythme des façades ou pour obtenir une meilleure intégration de la construction au cadre architectural existant (par exemple : entrées cochères, motif fréquent dans certaines vieilles rues de Metz, en Jurue, rue des Trinitaires, etc ...).

Le raccordement des constructions en limite mitoyenne à l'alignement est obligatoire sur une distance d'au moins un cinquième de la largeur de façade de la parcelle et en tout état de cause d'au moins un mètre.

L'amplitude des saillies ou des encorbellements ne pourra dépasser 0.80 m à partir de 4,30 m de hauteur et 0.16 m en dessous.

.../...



Dans les rues étroites sans trottoir, des enseignes et luminaires d'éclairage public en saillie de toute nature devront être situés à plus de 4,30 m de hauteur, si une protection de ce mobilier n'est pas prévue par ailleurs. (bornes au sol, limitation de la hauteur des véhicules).

Ces éléments d'ajout doivent respecter le caractère et les proportions de l'immeuble servant de support.

Des adaptations mineures de l'alignement peuvent être autorisées ou imposées, notamment dans le cas de constructions d'immeubles groupés, en considération du caractère de la voie et de celui des lieux avoisinants.

Dans le cas de rez-de-chaussée présentant des vitrines ou devantures d'expositions, une partie de ce rez-de-chaussée pourra être réalisée en retrait par rapport à l'alignement, afin d'améliorer la circulation des piétons.

Dans les cas mentionnés au plan par des petits cercles évidés pochés rouges, les rez-de-chaussée devront être réalisés en retrait par rapport à l'alignement sur toute la largeur de l'immeuble.

A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire, la création de tels retraites peut être exigée. Ils seront réalisés par création d'une servitude de passage public au bénéfice de la Ville de Metz.

#### ARTICLE UAS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Depuis l'alignement, les constructions neuves devront s'accoler et recouvrir en totalité les pignons mitoyens voisins au droit des limites latérales des parcelles. Lorsque le plan ne prévoit pas la construction le long d'un mur mitoyen aveugle, celui-ci doit être l'objet d'un traitement spécial (décor architectural, treillage de jardin, plantations grimpantes, etc ...) ou de la recherche d'accord, droit de vue, cour commune, etc ... permettant d'effectuer des percements.

A l'intérieur des flots, pour toute partie de construction réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites, doit être au moins égale à 4 mètres. Les vues directes des immeubles ne peuvent être inférieures à 8 mètres, ou 6 mètres pour les immeubles à rez-de-chaussée.

Les constructions nouvelles devront s'accoler et recouvrir les pignons mitoyens voisins des immeubles protégés ; le recouvrement d'un pignon par une construction peut être exigé même dans le cas des immeubles non protégés.

.../...

Dans le cas particulier de reconstruction d'immeuble sur une parcelle de petite taille (dent creuse), la nouvelle construction pourra reprendre l'ancienne emprise et donc déroger à la règle des 4,00 mètres. Une telle solution pourra être imposée par l'architecte des Bâtiments de France pour des raisons touchant à la logique du tissu urbain existant.

Les constructions de moins de 3,50 mètres de hauteur peuvent être autorisées en limites séparatives dans la mesure où des espaces libres et verts y sont reconstitués en couverture.

#### ARTICLE UAS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions devra satisfaire aux conditions d'ensoleillement les plus favorables.

Les vues directes entre bâtiments non contigus, ne seront jamais inférieures à 8,00 mètres, sauf dans le cas de cour intérieure quand elle est placée à moins de 15 mètres de l'alignement sur rue. Les cours intérieures ne pourront être inférieures à 3 x 4 m.

Toutefois, dans le cas de bâtiment en rez-de-chaussée, une distance de 6 mètres peut être autorisée.

#### ARTICLE UAS 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions édifiées sur une même parcelle ne pourra être supérieure à 70 % de la surface de la parcelle considérée, sauf prescriptions contraires figurées au plan pour les emprises de construction imposées et les commerces à remodeler, et sans préjudice des dépassements pouvant être autorisés dans les cas suivants :

- parcelles à l'angle de deux voies,
- parcelles dont les trois côtés mitoyens sont bâtis,
- parcelles de faible profondeur,
- parcelle sur un terrain en forte pente.

Une emprise de 100 % peut être autorisée dans la mesure où les constructions sur cours ne dépassent pas 3,50 m de hauteur et où des espaces libres et verts y sont constitués en toiture.

.../...

## ARTICLE UAS 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 - Constructions existantes

Les immeubles à conserver seront maintenus dans leur hauteur et le volume de leur toiture.

Les immeubles non protégés à améliorer ou à reconstruire seront maintenus dans leur hauteur et leur volume sauf dispositions différentes indiquées au plan d'épannelage.

Toutefois :

- les immeubles figurés au plan par la lettre E peuvent, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, être soumis à une obligation d'écèlement, afin de rétablir leur volume d'origine.
- les immeubles figurés au plan par la lettre M peuvent, à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, être soumis à une obligation de modification afin de rétablir les dispositions architecturales les plus conformes aux données urbaines.

La liste annexée au présent règlement fixe la nature des transformations à apporter à chacun de ces immeubles.

### 10.2 - Constructions neuves

Le long des voies et places publiques, les constructions neuves ou les reconstructions seront édifiées à la hauteur des héberges sur rue des immeubles existants ; une différence inférieure à 1,00 m pourra être admise ou imposée par l'architecte des Bâtiments de France.

Si le nouvel immeuble a comme voisin un immeuble à conserver, le raccord aux héberges est obligatoire sauf contre-indication portée au plan d'épannelage. Il en est de même pour les immeubles non protégés quand leur volume correspond à la moyenne de la rue.

Si l'immeuble mitoyen doit être écèlement ou modifié, le raccord se fera au niveau de la cote définitive. Si l'immeuble mitoyen est à démolir, la hauteur doit être conforme aux indications du plan d'épannelage.

Le plan d'épannelage se lit de la manière suivante :

- les cotes d'état actuel de l'égoût des toitures, à la précision altimétrique près du levé effectué, sont indiquées en petits chiffres,
- les cotes en chiffres gras indiquent un épannelage général concernant un immeuble seul ou une partie d'îlot : l'égoût de la toiture de la nouvelle construction devra se conformer à cette cote avec une tolérance d'un mètre, comme il est dit au premier alinéa.

.../...

Dans le cas où les hauteurs des mitoyens latéraux sont inégales, les constructions devront se raccorder aux deux hauteurs existantes, la différence d'altitude étant rattrapée par un ou plusieurs gradins selon son importance et selon la longueur de façade de la parcelle.

Dans le cas de petites parcelles sur lesquelles la solution est difficilement applicable et sur un terrain en pente, la construction peut être élevée à une hauteur moyenne entre les cotes des héberges correspondant à l'épannelage de la rue.

A l'intérieur des flots la hauteur maximum autorisée s'établit par déduction de 3,00 m par rapport à la hauteur moyenne en bordure de voie. En cas de terrain en pente, ce gabarit suit la pente du terrain naturel.

Les toitures devront s'inscrire dans un gabarit à compter de l'épannelage marquant la corniche sur rue. Ce gabarit est défini par une oblique d'une pente comprise entre 30° et 60°. En aucun cas, la pente ne sera plus forte que celle des toits des immeubles voisins protégés. Le faitage de la toiture ne pourra pas dépasser une cote d'altitude supérieure de 6 mètres par rapport à la cote de la corniche.

Des terrasses partielles peuvent être autorisées à condition qu'elles soient accessibles pour un usage quotidien.

## ARTICLE UAS 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 - Règles générales

Sur toute l'étendue du Secteur Sauvegardé, ce qui participe à l'aménagement de l'espace : les sols, le mobilier urbain, les constructions, les enseignes, la publicité, etc ... doit s'intégrer au Site urbain et est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place, l'îlot.

Les éclairages privés, quand ils ont une incidence sur le domaine public (vitrines, passages couverts, porches, cours intérieures, façades d'immeubles, ...) doivent être de couleur chaude ; cela n'exclut pas la présence de taches multicolores localisées. Un éclairage rasant la façade pourra être imposé pour les immeubles devant être conservés.

.../...

### 11.1 - Servitudes d'architecture concernant les constructions neuves

Les constructions neuves devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain.

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que des couleurs compatibles avec l'économie de la construction et l'harmonie du paysage urbain.

Est interdit tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la région. Une architecture contemporaine est autorisée sauf dans les ensembles architecturaux ordonnancés, nonobstant ces dispositions :

#### Volumes :

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments est indiquée au plan d'épannelage.

#### Façades :

Les constructions neuves devront s'intégrer à l'esprit urbanistique et architectural du lieu considéré en prenant en compte les volumes construits existants.

La définition architecturale de la façade devra s'intégrer à la diversité et richesse architecturale des autres bâtiments de la rue tout en tenant compte de leur unité de composition globale.

Aucune façade ne devra avoir un traitement uniforme sur une largeur supérieure à la largeur moyenne des autres façades de la rue.

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol. En limite des opérations voisines, cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

#### Matériaux :

Est interdit tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc ...

Le recours à des matériaux contemporains comme la glace, le béton, l'acier, l'aluminium, etc ... est autorisé.

#### Toitures :

Le traitement des toitures doit dans le cas d'une réfection, rester dans le gabarit de la toiture antérieure et s'inspirer des autres toitures de la rue ou de l'ilot, (orientation des différents pans de toiture, surface, pente, complexité de volumétrie, raccordement, matériaux).

.../...

Des combles vitrés (surtout dans le cas de constructions profondes) et rendus ainsi habitables, peuvent être autorisés sous réserve de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les toitures-terrasses, accessibles, autorisées, doivent être aménagées : dallage, bac pour plantation, etc ...

Les superstructures du type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles. En cas d'impossibilité, ces superstructures devront être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes raccordements volumétriques que les saillies traditionnelles des combles.

Pour les immeubles d'habitation, la tuile sera préférée. Le choix du matériau, sa couleur (le rouge pour la tuile), l'utilisation des matériaux contemporains (shingle, etc ...) seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 11.2 - Servitudes d'architecture concernant les immeubles existants

Les éléments de qualité d'architecture intérieure des immeubles protégés et à conserver sont à maintenir ou à restaurer.

La reconstruction éventuelle d'un immeuble protégé sera faite à l'identique avec des matériaux anciens. La reconstruction des parties intérieures d'un immeuble pourra être imposée.

Les façades à restaurer devront être débarrassées des éléments surajoutés, tels que bandeaux, boiseries d'habillage, balcons non d'origine, enduits ciments, tuyauteries sanitaires, panneaux d'enseigne, de publicité et de signalisation dépassant le rez-de-chaussée et ne respectant pas les servitudes d'architecture concernant les façades commerciales (11.3 infra).

Les bâtiments devront être restaurés dans leurs matériaux et mise en oeuvre d'origine.

La création d'ouvertures nouvelles dans les combles en vue de les rendre habitables est subordonnée à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de restaurations, la création de planchers supplémentaires (aménagement de combles existants, création de planchers partiels, comme galeries), ne devra pas modifier la hauteur respective des différents étages.

### Le traitement des maçonneries :

Parements de pierre :

A l'occasion des ravalements de façade, toute partie d'immeuble ou tout détail d'architecture en pierre, doit être conservé et mis en valeur.

.../...

Les placages pourront être autorisés s'ils ont au minimum 0,10 m d'épaisseur et restent au nu de la façade.

Le nettoyage de façades des immeubles en pierre de taille apparente et des encadrements et détails architecturaux en pierre, sera fait par lavage et brossage, éventuellement par sablage léger hydropneumatique à faible pression. Les ravalements en chemin de fer par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits.

Les pierres peintes seront décapées avec des produits non corrosifs qui ne risquent pas d'abimer le support.

Le plus grand soin sera apporté à ne pas endommager les éléments décoratifs sculptés. Les ravalements et restaurations devront respecter les moulurations, corniches, motifs ornementaux ... existants ou les restituer quand ils ont disparu.

Dans le cas de pierres détériorées, il pourra être procédé, soit à leur remplacement par des pierres de même origine, soit à leur recreation sur place au moyen d'un mortier d'imitation, quand les épaufrures sont de petite dimension, soit à la retaille des parements accompagnée d'une protection de surface si besoin est (hydrofugation).

La taille des parements neufs sera analogue à celle des pierres de l'édifice.

Les pierres appareillées devront être rejointoyées au mortier de chaux et de sable, appliqué à fleur des parements. Les joints seront brossés ou légèrement grattés au moment de la finition. La couleur des joints sera la plus proche possible de celle des pierres.

Les joints en ciment, tirés au fer en relief ou en creux, sont interdits ; les joints primitifs ne devront pas être élargis.

Les soubassements, quand ils existent, en pierre de JAUMONT seront remplacés dans le même matériau, si leur état l'exige.

Les seuils seront exécutés en porphyre de parement brut de clivage ou en granit (gris et rose) ; quand il y a des décalages de niveau ou des marches, ils seront exécutés avec des bordures de trottoir dans le cas de granit ou avec des dalles d'au moins 5 cm d'épaisseur (avec giron sans saillie) dans le cas de porphyre.

Sont interdits :

- les pierres blanches,
- le granit, excepté pour les trottoirs et les seuils (gris et rosé),
- le marbre,
- les carrelages, etc ...

Pour les bâtiments récents, l'emploi de brique et de béton est admis.

.../...

Les enduits :

En aucun cas, on ne pourra exécuter d'enduit sur des façades ou parties de façades qui n'en comporteraient pas à l'origine.

Quand l'état de la façade le permet, un simple nettoyage ou un lavage mettant en valeur la forme architecturale d'origine est admis.

Lors d'un ravalement, les enduits décollés, pulvérulents, etc ..., seront piqués et restitués sous forme d'enduits grattés à la chaux et au sable tout venant, à granulométrie variable (de Wasselone ou similaire).

Les couleurs :

Les enduits ont la couleur du sable. Mais il est souhaitable d'éviter un traitement uniforme et de différencier les façades, pour la plupart dans la gamme ocre - beige clair. Par l'utilisation de sables d'autres provenances ou de colorants appropriés, un coloris plus riche pourra être obtenu - vers les roses, les verts - conforme à une tradition lorraine. Le choix des couleurs devra recueillir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si, lors du repiquage d'une façade, des détails architecturaux de l'Epoque Gothique ou Renaissance sont découverts, ils doivent être mis en valeur. Leur existence doit être signalée à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les peintures sur pierre ou sur enduit sont interdites. Une exception peut être faite pour les éléments constitués par stuc moulé (architecture allemande du 19<sup>e</sup> siècle).

Le traitement des ouvertures :Percements :

Les percements d'ouvertures nouvelles ne pourront être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale.

Dans le cas de fenêtres ayant comporté des meneaux ou simplement des montants, le rétablissement de ceux-ci pourra être imposé, de même que les anciens bandeaux et les moulurations ou toute autre disposition intéressante ou authentique.

Menuiseries :

Les fenêtres anciennes à réparer ou à compléter seront semblables à celles d'origine, les profils anciens seront reproduits soigneusement. Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité d'un immeuble.

.../...



Lorsque les menuiseries d'origine ont disparu, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, la restauration complète d'un bâtiment pourra être effectuée avec des menuiseries contemporaines, glace de toute ouverture, encadrements aluminium, etc.. Les solutions faussement archaïques comme les menuiseries à petits carreaux, sont interdites.

Les menuiseries doivent être peintes.

Vitrages :

Les fenêtres auront des verres ordinaires clairs.

Volets :

Les volets traditionnels (volets pleins ou persiennes) seront conservés et peints.

Toute pose de nouveaux volets doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Lors des ravalements ou des transformations, la dépose de certains volets qui portent atteinte à l'intégrité des ouvertures pourra être exigée :

- dans les constructions Gothiques ou de la Renaissance ayant des fenêtres (jumelées) à montant de pierre ou meneaux,
- dans les constructions comportant une ordonnance décorative incompatible avec de tels volets extérieurs.

Dans ce cas, la fermeture pourra se faire par volet intérieur et l'occultation par rideaux.

Portes extérieures :

Le dessin des portes extérieures doit faire partie du dossier de demande d'autorisation. Leur exécution devra être compatible avec le caractère de la construction :

- soit à planches doublées avec ou sans moulure d'encadrement ou de calfeutrement et fixées par des clous et pentures ;
- soit à grand cadre ou à petit cadre.

Dans les immeubles à conserver, seules sont admises les restaurations. Des solutions contemporaines compatibles avec l'architecture de l'immeuble pourront être autorisées.

#### Traitement des saillies, balcons, escaliers, etc ...

Toute création sur les immeubles anciens de balcon nouveau en saillie sur la voie publique est soumise à une autorisation.

La suppression des balcons, créés postérieurement aux façades, pourra être exigée lors de la restauration ou du ravalement des façades.

.../...

Eléments en bois :

Les balcons, galeries, cages d'escaliers en bois, éléments traditionnels de l'Architecture messine, sont à conserver et à restaurer. Les boiseries seront remises en peinture. Les boiseries en mauvais état seront à remplacer à l'identique.

Ferronnerie, serrurerie :

Les ouvrages en serrurerie des balcons, balconnettes en pierre de l'époque, les rampes d'escaliers, sont à conserver et à restaurer, de même, les garde-corps des fenêtres et de balcons, ferrages, serrures, etc ... Ils seront protégés, nettoyés et repeints. Les éléments nouveaux devront se rapprocher des modèles anciens. Tout pseudo archaïsme ou "faux rustique" est interdit.

Les couleurs :

Les menuiseries extérieures seront peintes. La couleur blanche est interdite sur les menuiseries des constructions antérieures au XIXème siècle.

Les couleurs, même vives, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées ;
- plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces ;
- plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'intégrer aux couleurs de l'Architecture environnante.

La coloration est à élaborer avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parties de charpente ou pan de bois apparents, devront être traités.

Le traitement des toitures, cheminées, etc ...

Les tuiles creuses (romaines) ou d'écaille seront maintenues et remplacées, dans la mesure du possible, par des tuiles de récupération.

Dans les autres cas, des tuiles de forme plate ou canales de couleur rouge clair seront utilisées.

Les verrières éclairant les cages d'escaliers seront maintenues et, en cas de nécessité restaurées.

.../...

Les cages d'escaliers non couvertes à l'origine, pourront recevoir des verrières. Les autres natures de couvertures, comme tôle ondulée, etc ... sont interdites. Quand elles existent déjà, leur enlèvement et leur remplacement par des verrières pourront être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement.

Sont permises les ardoises posées au clou ; le modèle ancien taillé en écaille ne sera imposé qu'exceptionnellement en fonction du caractère des toitures avoisinantes.

Les toitures seront maintenues ou ramenées dans leur faible pente d'origine, et en particulier celles à 4 pans, modèle traditionnel de Metz.

**Cheminées :**

Les souches hors combles seront enduites.

La pose des appareils de captage ou de tirage est soumise à autorisation. Leur localisation pourra être imposée.

**Descentes d'eaux pluviales :**

Tout projet de modification ou de réfection de toitures devra préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines pourront être prescrits à cette occasion, afin de diminuer le nombre des descentes d'eau.

Le tracé des descentes pluviales et des divers raccordements devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

#### Traitement du sol des cours privatives

En cas de réfection ou modification des sols et cours, une étude d'aménagement devra être présentée à l'Architecte des Bâtiments de France. Le traitement pourra être minéral ou végétal : dallages, pavages, terre battue, plantations ...

Les pavages et dallages anciens sont à conserver et à restaurer dans les espaces soumis à une protection particulière figurés au plan par des doubles hachures fines sur lesquelles sont portées les lettres D (dallage) et P (pavage).

#### Traitement des clôtures

Les clôtures sur rue devront être traitées comme les façades des bâtiments : en maçonnerie enduite ou en pierre de taille pour assurer une continuité entre façades et clôtures.

.../...

A certains endroits, pour obtenir des transparences, des grilles pourront être admises. Elles formeront des ouvertures dans des pleins. Sur les limites intérieures séparatives de parcelles ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures ne dépasseront pas la hauteur d'un rez-de-chaussée.

### 11.3 - Servitudes d'Architecture concernant les façades commerciales, devantures, vitrines

#### Typologie des commerces existants :

A l'occasion d'opérations d'aménagement, il pourra être exigé que les boutiques médiévales du 16ème, 17ème et du 18ème siècles soient remises en état dans leur style d'origine.

Les vitrines et habillages du 19ème siècle en bon état, présentant un intérêt architectural seront conservés et restaurés.

Les vitrines et habillages du 19ème siècle en mauvais état seront démontés pour permettre l'examen de l'immeuble. Si l'examen révèle des éléments architecturaux de qualité, ils seront conservés et restaurés. Si l'examen ne révèle ni élément intéressant ni traces de l'immeuble ancien, des dispositions rendant à l'immeuble son unité architecturale pourront être imposées.

Sauf intérêt architectural particulier, la transformation des devantures réalisées au 20ème siècle qui se caractérisent par des ouvertures maximales, des bandeaux horizontaux et/ou des placages de matériaux hétérogènes à ceux de l'immeuble, pourra être imposée.

#### Emplacement des commerces

Les façades commerciales ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plafond du rez-de-chaussée, ou par bandeau ou corniche appartenant au gros-oeuvre s'il existe et s'il se trouve au voisinage dudit plafond.

Dans le cas de commerces occupant déjà le rez-de-chaussée et le 1er étage d'un immeuble, les baies du 1er étage doivent être moins larges que celles du rez-de-chaussée et s'approcher de celles du 2ème étage.

.../...

### L'intégration du commerce dans l'immeuble

L'intégration des commerces dans leurs immeubles respectifs sera recherchée de manière à donner à la rue toute l'ampleur de son espace architectural.

La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade et ainsi souligner l'unité entre le rez-de-chaussée et les étages. La maçonnerie du rez-de-chaussée doit prolonger celle du reste de l'immeuble.

### Le rythme des ouvertures

La trame architecturale devra être respectée, et les piédroits, piliers ou arcs devront être conservés visibles de l'extérieur.

Dans certains cas, une arcade de rez-de-chaussée peut correspondre à 2 (au maximum 3) baies du 1er étage, ouvertures et partie pleine entre les ouvertures comprises.

Dans le cas fréquent où un même local commercial s'étend sur plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture devront faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien. Les dispositions anciennes seront rétablies, s'il en subsiste des témoins suffisants.

### Reconstitution de la structure et des éléments constructifs anciens

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu de procéder à tous sondages et mises à nu nécessaires avant l'établissement des projets, afin de s'assurer que des dispositions anciennes remarquables ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départs d'arcs en pierre, linteaux moulurés ou non, etc ...).

Les appareillages découverts après dépose des habillages du second oeuvre sont à conserver et à mettre en valeur. Ils seront respectés dans la composition du projet (par exemple maçonneries, arcades, piles, linteaux, etc ...).

Dans le cas où le gros-oeuvre de l'immeuble a déjà été profondément modifié, il pourra éventuellement être imposé une reconstitution des formes initiales, pierre de taille, jointoiement, enduit gratté à la chaux.

La continuité entre le rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble, mis à part les cas où l'architecture elle-même a cherché cette dissociation (commerce en retrait de l'aplomb de l'immeuble, auvent fixe de saillie importante ...), sera recrée en supprimant les éléments formant un habillage tels que stores et bavettes, bandeaux, etc ...

Les parties en maçonnerie entre le linteau de la boutique et l'assise des fenêtres du 1er étage (parfois, il s'agit aussi d'une corniche) doivent être rendues visibles et traitées en harmonie avec le reste de la façade (le plus souvent, enduit ou pierre).

### Le traitement des parties pleines : maçonneries, piles, etc...

Les arcades, piles et linteaux en pierre seront lavés, brossés et éventuellement sablés, en respectant les moulurations, corniches, etc ...

Les pierres détériorées ou épaufrées doivent être restaurées par des morceaux de pierre de Jaumont ou par un bouchement d'enduit gratté à la chaux.

Les façades en pierre recouvertes d'un revêtement seront rendues apparentes, comme tout élément architectural en pierre : pile, piédroit, linteau.

Quand les parties maçonnées anciennes sont couvertes d'un enduit, le placage en pierre du rez-de-chaussée est interdit ; alors la pierre doit être limitée à l'encadrement même des ouvertures.

Dans tous les cas, les placages de pierre sont interdits s'ils n'ont pas au moins 10 centimètres d'épaisseur et s'ils ne sont pas établis au nu général de la façade.

Les peintures sur pierre ou sur enduit sont interdites. Une exception peut être faite pour les éléments d'architecture constitués par stucs moulés (architecture allemande du 19ème siècle).

Les parties en maçonnerie sont à couvrir d'un enduit gratté à la chaux.

Si l'on découvre, après dépose, un linteau en bois, il peut être rendu visible. S'il est en trop mauvais état, il peut être protégé par un panneau en bois ou en métal épousant la forme du linteau et formant enseigne ; il peut aussi être enduit.

Dans tous les cas, une saillie importante par rapport au nu de la façade est interdite.

### Les vitrines

Si la vitrine a été élargie par des travaux précédents, les trumeaux existant entre les baies du 1er étage doivent être prolongés jusqu'au rez-de-chaussée, ne serait-ce que par un portique.

Les vitrines seront disposées par travées et non comme une enveloppe générale de tout le rez-de-chaussée, comme cela s'est souvent fait par le passé.

Elles sont placées de préférence en retrait par rapport au nu de la façade (0.15 à 0.20 m), ce qui correspond le mieux à l'architecture messine de caractère simple.

.../...

Pour l'architecture ordonnancée du 18<sup>e</sup> et celle du 19<sup>e</sup> siècle, les vitrines peuvent être placées aussi au nu ou même en avancée par rapport au nu des maçonneries de l'immeuble, sous réserve des règlements de voirie, mais dans ce dernier cas, elles formeront dans chaque travée des boîtes saillantes détachées de la maçonnerie. Un creux de 0,05 à 0,10 de largeur, et de 0,07 à 0,08 de profondeur, séparera la vitrine et la maçonnerie.

Les vitrines peuvent être droites, bombées ou en biais, si toutefois elles respectent la travée et l'architecture de l'ensemble de l'immeuble.

Dans le cas où des devantures datent de la construction de l'immeuble (19<sup>e</sup> .début 20<sup>e</sup> siècle), et dans le cas où elles présentent un caractère particulier (sculptures en bois ou en staff, mosaïques, etc ...), elles seront conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.

Les portes d'entrée, anciennes ou actuelles, des immeubles ne devront pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais dégagées.

#### Socles, soubassements, seuils

S'il y a des soubassements à la vitrine, ils sont en maçonnerie au nu du reste de la façade et dans les mêmes matériaux (pierre ou enduit).

Le seuil de l'entrée est à réaliser dans la même pierre que le trottoir ou la bordure du trottoir si celui-ci est en asphalte, avec surfaçage égrisé. S'il y a une différence de niveau entre le trottoir et l'entrée, celle-ci est à traiter comme une bordure de trottoir supplémentaire.

Si la boutique n'est pas limitée sur rue par la ligne théorique de l'alignement, le sol de la rue ou du trottoir, ou un dallage de la même nature que la bordure du trottoir doit être prolongé jusqu'à l'aplomb réel de la vitrine et de la porte d'entrée.

Le seuil doit être réalisé en porphyre ou en granit gris ou rose.

#### Les stores et bandeaux

Les auvents et marquises sont interdits. Les stores, bannes, bavettes, bandeaux et caissons lumineux ne doivent pas couvrir d'un seul tenant toute la largeur de la boutique. Ils doivent être décomposés par travées.

Les stores et bannes, outre leur conformité au règlement de voirie, devront correspondre à chaque travée de vitrines et ne pas créer des coupures visuelles entre le rez-de-chaussée et le reste de l'immeuble.

.../...

Les éventuelles occultations métalliques des commerces devront respecter le principe du découpage par travée.

Les stores et bannes pourront être interdits sur des immeubles d'intérêt architectural exceptionnel.

Si la hauteur du commerce rend un bandeau nécessaire pour cacher un faux plafond ou un volet roulant, celui-ci doit également respecter la travée. Dans ce cas, la vitrine peut passer devant le bandeau en retrait.

### Enseignes

Les enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées perpendiculairement aux façades, outre leur conformité au règlement de voirie, seront de petites dimensions (1/3 de m<sup>2</sup> au maximum) lorsqu'elles sont opaques. Elles pourront être d'une dimension supérieure, si elles sont découpées ou constituées d'un simple graphisme faisant grille (qu'elles soient lumineuses ou non).

Les enseignes (ou sigles) désolidarisées des vitrines et placées parallèlement aux façades seront constituées par un simple graphisme de lettres, celles-ci seront mises en saillie de 5 à 10 cm du nu de la façade et pourront être opaques et éclairées en arrière, ou bien lumineuses ou encore au néon. Elles ne doivent pas dépasser 30 cm de hauteur. Les caissons translucides avec lettres opaques sont autorisés lorsqu'ils sont placés à l'intérieur des ouvertures.

### Publicité

La publicité est interdite dans le Secteur Sauvegardé, sauf dans le cadre de zones de publicité restreinte, créées en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

### Les éclairages

Les éclairages de couleur des éléments d'animation des vitrines seront de faible luminosité.

Un éclairage des façades d'immeuble par des projecteurs, en particulier des trumeaux, est autorisé. On veillera à ce que la source lumineuse soit dissimulée, qu'elle n'éblouisse pas non plus l'intérieur des appartements situés au-dessus des commerces.

La coloration de cet éclairage devra, dans sa dominante, s'accorder avec celle des matériaux de l'immeuble.

.../...



Matériaux - couleurs

Pour les parties pleines et la structure porteuse, ce qui est dit sous "servitude d'architecture concernant les immeubles existants", c'est-à-dire traitement des pierres apparentes, des enduits, etc., s'applique aux façades commerciales.

Pour les éléments de remplissage s'inscrivant dans les travées respectives, le parti de décoration sera choisi en fonction de l'architecture de l'immeuble ou de l'ensemble considéré.

Les parties en bois sont mises en peinture, sauf si d'autres dispositions étaient prévues dès l'origine.

Pour les couleurs, ce qui est dit sous "servitudes d'architecture concernant les immeubles existants" est applicable.

Étalages sur la voie publique

Les étalages permanents autorisés sur la voie publique doivent s'intégrer au caractère architectural de la rue.

11.4 - Servitudes concernant l'aménagement des rues, places et jardins publicsPavages

Les pavages et dallages anciens encore en place seront conservés ou remis en état. Dans le cas de travaux, les tranchées seront reconstituées avec les pavés d'origine. Tout revêtement de chaussée intégrera des éléments de pavage, chaînes, bordures, caniveaux, etc ...

Aménagement des voies piétonnes

L'unité entre les façades et le sol, c'est-à-dire entre les limites verticales et horizontales d'une rue, doit être maintenue ou créée.

## Dessin :

Les façades sont l'élément principal qui définit l'ambiance. Le sol ne doit pas les concurrencer mais s'y adapter. L'époque des constructions, l'âge de la rue, doivent influencer les choix de dessin et de revêtement. Le dessin du sol doit être en relation avec les "accidents" des façades, portes d'entrée, entrées cochères, saillies ou retraits d'architecture, etc ...

.../...

**Matériaux :**

Ils sont traditionnels, pavés et dalles en grès des Vosges, granit, porphyre, etc ... Les sols ne doivent pas donner l'impression d'espaces intérieurs, un revêtement trop lisse doit être évité, de même que les joints sciés. Ils seront bruts de clivage.

Des cheminements moins rugueux, limités à la largeur de passage d'un piéton ou à celle d'une voiture d'enfant, peuvent être réservés pour assurer un confort satisfaisant.

Des matériaux reconstitués peuvent être acceptés si leur surface n'est pas trop lisse et leur couleur pas trop claire et criarde. Ces matériaux, ainsi que le bitume, seront utilisés comme le remplissage d'une structure pavée ou dallée, formant chainage, caniveau, accès de portes, etc ...

**Mobilier des établissements utilisant le domaine public :**

Le règlement de police municipale prendra les mesures nécessaires à l'homogénéisation des mobiliers, tables, chaises et éléments constitutifs des terrasses extérieures des débits de boissons et restaurants.

**Eclairage public :**

L'éclairage des voies et places publiques ne doit pas seulement répondre aux besoins de la circulation automobile, mais aussi à ceux des piétons. Il doit s'adapter aux différents espaces et à l'architecture qui les compose.

Les modèles d'appareils anciens ou modernes, doivent être choisis en harmonie avec l'architecture (aspect, dimension).

**ARTICLE UAS 12 - STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement selon l'affectation des constructions édifiées est le suivant :

- STUDIOS au-dessous	de 30 m <sup>2</sup>	0,8
- STUDIOS au-delà	de 30 m <sup>2</sup>	1
- DEUX PIECES de moins	de 55 m <sup>2</sup>	1
- DEUX PIECES au-delà	de 55 m <sup>2</sup>	1,2
- TROIS PIECES de moins	de 75 m <sup>2</sup>	1,2
- TROIS PIECES au-delà	de 75 m <sup>2</sup>	1,3
- QUATRE PIECES	de 75 m <sup>2</sup> à 95 m <sup>2</sup>	1,5
- CINQ PIECES		1,5
- SIX PIECES ET INDIVIDUELS		2
- BUREAUX PRIVÉS - pour 40 m <sup>2</sup>		1
- BUREAUX ADMINISTRATIFS OU PRIVÉS - pour 20 m <sup>2</sup> ouverts au public.		1
- COMMERCES devant recevoir le grand public pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente		1

.../...

Il pourra n'être exigé du constructeur, que seulement un certain pourcentage ou un nombre limité de places par rapport aux caractéristiques minimales fixées ci-dessus, soit réalisé sur le terrain de la construction dans les cas suivants :

- Pour les constructions nouvelles, à usage de bureaux, ou à usage commercial, de surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> et pour les Etablissements industriels ou artisanaux - en cas de raisons d'urbanisme et de circulation ;
- Pour toutes les constructions nouvelles - en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager des aires de stationnement sur le terrain (morphologie du parcellaire ou du bâti existant),
- Pour les places nécessaires restantes, le constructeur devra soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme sur un autre terrain ou dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement selon les dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme

Cependant, pour des raisons d'urbanisme et de circulation, les aires de stationnement à réaliser doivent être aménagées dans tous les cas en dehors des unités foncières desservies par les rues et places mentionnées ci-dessous.

- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| . Rue de l'Abbé Risse         | . Rue de la Glacière          |
| . Place Jeanne d'Arc          | . Rue du Haut de Sainte-Croix |
| . Place d'Armes               | . Place Saint-Jacques         |
| . Rue Paul Bezanson           | . En Jurue                    |
| . Rue Blondel                 | . Rue Ladoucette              |
| . Rue Boucherie Saint-Georges | . Rue des Murs                |
| . Rue de Chèvremont           | . Rue du Palais               |
| . Place de la Cathédrale      | . Rue du Petit Paris          |
| . Place Sainte-Croix          | . Rue Ambroise-Thomas         |
| . Rue d'Estrées               | . Rue des Trinitaires         |
| . Rue Fabert                  |                               |

Les places de stationnement des logements sociaux pourront être décomptées en tenant compte de l'utilisation banalisée des places de stationnement des bureaux et commerces.

Le titulaire d'une concession de stationnement ne peut pas modifier l'affectation du sol.

.../...

En ce qui concerne les logements, seuls les locaux neufs doivent répondre aux normes indiquées ci-dessus ; les locaux réhabilités en sont dispensés.

Cependant, les immeubles existants remplaçant des immeubles démolis après le 4 janvier 1976, bénéficient des droits acquis et la grille des parkings du Secteur Sauvegardé n'est appliquée qu'aux S.H.O.N. supplémentaires réalisées.

### ARTICLE UAS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- . Les espaces verts protégés figurant au plan (ronds inscrits dans un quadrillage noir) sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et R 130-2 du Code de l'Urbanisme. Seuls y sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre leur sauvegarde.
- . Les terrains couverts au plan par un semis de gros points évidés pochés verts doivent rester libres de toute construction et être aménagés en jardins ou espaces plantés (à l'occasion d'opération de construction ou de restauration).
- . Les terrains striés de doubles hachures fines et les jardins seront maintenus et améliorés.

Les plantations de haute tige existantes sur des parcelles privatives seront respectées. Tous les espaces libres doivent être aménagés et 50 % des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre quand les espaces libres dépassent 25 % de la superficie des parcelles.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les courettes seront dallées, pavées ou aménagées en espace vert.

Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAS 14 - C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE UAS 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Le 22 janvier 1979

modifié le 11 juillet 1979

modifié le 12 mai 1980

modifié le 29 mars 1982

modifié le 30 juillet 1984

modifié le 6 décembre 1984

modifié le 6 juin 1986