

Ministère de la culture et de la communication
Direction régionale des affaires culturelles Occitanie

Ville de Montpellier

Secteur sauvegardé de Montpellier
Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Règlement
et
Dispositions particulières

A. Melissinos – V. Pandhi – G. Séraphin – C. Ancey
Architectes – Urbanistes

Dernière mise à jour – modification n°3

Sommaire

PREAMBULE : CARACTERE DU SECTEUR SAUVEGARDE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Article 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 3 CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

3-1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

3-1-1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3-1-1-1 Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques

3-1-1-2 Immeubles à conserver

3-1-1-3 Immeubles pouvant être maintenus ou remplacés

3-1-1-4 Immeubles à démolir et à écreter

3-1-1-5 Immeubles à surélever ou à modifier

3-1-2 CONSTRUCTIONS A EDIFIER

3-1-2-1 Emprises constructibles

3-2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NON BATIS

3-2-1 Espaces protégés au titre des monuments historiques

3-2-2 Espaces non bâtis à conserver

3-2-3 Passages piétons

3-3 EMLACEMENTS RESERVES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article USS 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 3 : ACCES ET VOIRIE

USS 3-1 ACCES

USS 3-2 VOIRIE

Article USS 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

USS 4-0 DISPOSITIONS GENERALES

USS 4-1 EAU

USS 4-2 ASSAINISSEMENT

USS 4-3 EAUX PLUVIALES

USS 4-4 ELECTRICITE – GAZ

USS 4-5 TELEVISION

USS 4-6 TELECOMMUNICATIONS ET FIBRES OPTIQUES

USS 4-7 ENERGIE SOLAIRE

USS 4-8 - AUTRES BRANCHEMENTS ET EVACUATIONS

Article USS 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article USS 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

USS 6-0 DEFINITION

USS 6-1 DISPOSITIONS GENERALES

USS 6-2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article USS 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

USS 7-1 LIMITES SEPARATIVES LATERALES

USS 7-2 LIMITES SEPARATIVES ARRIERE

Article USS 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article USS 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

USS 9-1 TERRAINS NE COMPORTANT PAS DE CONSTRUCTION

USS 9-2 TERRAINS LIBERES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

USS 9-3 EMPRISES CONSTRUCTIBLES

USS 9-4 EMPRISES NON CONSTRUCTIBLES

USS 9-5 EMPRISES PROTEGEES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Article USS 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

USS 10-0 DEFINITION

USS 10-1 HAUTEUR RELATIVE

USS 10-2 HAUTEUR MAXIMALE

USS 10-3 HAUTEUR MINIMALE

Article USS 11 : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET DES ESPACES NON-BATIS

USS 11-A - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

USS 11-A-1 IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

USS 11-A-2 IMMEUBLES A CONSERVER

USS 11-A-2-1 FACADES

USS 11-A-2-1-0 Définition

USS 11-A-2-1-1 Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

USS 11-A-2-1-2 Nettoyement et décrépiage

USS 11-A-2-1-3 Incrustations, sculptures, , placages, soubassements,

USS 11-A-2-1-4 Jointoiement, enduits, badigeons et peintures

USS 11-A-2-1-5 Décors et modénature

USS 11-A-2-1-6 Traces et vestiges

USS 11-A-2-1-7 Baies d'étage

USS 11-A-2-1-8 Baies de rez-de-chaussée

USS 11-A-2-1-9 Encorbellements et balcons

USS 11-A-2-1-10 Ferronneries

USS 11-A-2-1-11 Menuiseries, vitrerie

USS 11-A-2-1-12 Réseaux

USS 11-A-2-1-13 Clôtures et portails

USS 11-A-2-1-14 Façades commerciales

USS 11-A-2-2 TOITURES ET COUVERTURES

USS 11-A-2-2-1 Couvertures

USS 11-A-2-2-2 Débords de toiture

USS 11-A-2-2-3 Souches de cheminées et ventilation

USS 11-A-2-2-4 Lucarnes et verrières

USS 11-A-2-3 PARTIES INTERIEURES

USS 11-A-2-4 ENSEIGNES

USS 11-A-3 IMMEUBLES POUVANT ETRE MAINTENUS OU REMPLACES

USS 11-A-4 IMMEUBLES A EDIFIER

USS 11-A-4-1 FACADES

USS 11-A-4-1-0 Définition

USS 11-A-4-1-1 Rythmes

USS 11-A-4-1-2 Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

USS 11-A-4-1-3 Baies

USS 11-A-4-1-4 Encorbellements et retraits

USS 11-A-4-1-5 Ferronneries

USS 11-A-4-1-6 Menuiseries, vitrerie

USS 11-A-4-1-7 Réseaux

USS 11-A-4-1-8 Clôtures et portails

USS 11-A-4-1-9 Façades commerciales

USS 11-A-4-2 TOITURES ET COUVERTURES

USS 11-A-4-2-1 Couvertures

USS 11-A-4-2-2 Débords de toiture

USS 11-A-4-2-3 Souches de cheminées et ventilation

USS 11-A-4-2-4 Lucarnes et verrières

USS 11-A-4-3 ENSEIGNES

USS B - ESPACES NON-BATIS

USS B-11-1 ESPACES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

USS B-11-2 ESPACES A CONSERVER

USS B-11-3-1 Rues et places

USS B-11-3-2 Cours, jardins et autres espaces libres

Article USS 12 : OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article USS 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

TABLEAU RECAPITULATIF DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENT

PREAMBULE : CARACTERE DU SECTEUR SAUVEGARDE

Le caractère de la zone USS couvrant le territoire du secteur sauvegardé, est celui d'un centre-ville médiéval, l'« Ecusson », et de ses premières extensions urbaines extra muros.

L'objectif du plan de sauvegarde est la conservation, la restauration et la mise en valeur architecturale et urbaine du secteur sauvegardé et sa revitalisation urbaine.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

1-1 CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

- Le territoire du secteur sauvegardé de la commune de Montpellier est délimité par arrêté interministériel du ministre d'Etat chargé des affaires culturelles et le ministre de l'équipement en date du 11 août 1967 et il a été étendu par arrêté interministériel une première fois le 23 septembre 1981 puis, par arrêté du ministre de la culture et de la communication et du ministre de l'équipement et du logement en date du 11 avril 2001.

Ce périmètre se développe du nord à l'ouest, suivant l'axe des voies et places, comme suit :

- au nord : avenue Saint Charles, place Albert 1^{er}, boulevards Louis Pasteur et Louis Blanc,
- à l'ouest : boulevards de Bonnes Nouvelles et Sarrail, rues du Jeu de l'Arc, Vanneau, de Verdun et Jules Ferry, place Auguste Gibert,
- au sud : rue de la République, place Alexandre Laissac, rue de l'ancienne poste, place Edouard Adam, rues Paul Brousse et du Faubourg du Courreau, plan Cabanes, place Leroy Beaulieu,
- à l'est : rues Saint Louis, Baumes, Hilaire Ricard, Richer de Belleval, du Jardin de la reine, du Faubourg Saint Jaumes, Bonnard et Auguste Broussonnet, avenue Chancel.

- *Rappels*

- La délivrance de toute autorisation de travaux est subordonnée à la présentation d'un relevé de l'état des lieux y compris pour des parties du bâtiment lorsque des dispositifs recouvrent et empêchent de connaître des dispositions antérieures.

- La visite préalable des lieux par l'architecte des Bâtiments de France ou de son représentant peut être imposée avant la délivrance de l'autorisation de tous travaux de construction, restauration ou démolition.

- Les autorisations de travaux peuvent être suspendues lors de découvertes de vestiges archéologiques ou architecturaux et faire l'objet de modification permettant la prise en compte des éléments découverts.

Article 2

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

2-1 ZONES ET SECTEURS

- Le secteur sauvegardé forme une seule zone désignée sous le sigle USS délimité par un tireté large.

Article 3 CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

3-1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

3-1-1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les immeubles bâtis existants sont répartis en cinq catégories :

3-1-1-1 Immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques

- Les immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont figurés en noir au plan polychrome.

- Ces édifices ou parties d'édifices relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant.

3-1-1-2 Immeubles à conserver

- Les immeubles ou parties d'immeubles à conserver sont figurés au plan polychrome par des hachures noires larges. Les ouvrages tels que fontaines, puits, buffets... à conserver sont figurés au plan polychrome par une étoile noire à branches droites.

- La démolition, comblement, enlèvement ou altération de ces immeubles ou parties d'immeubles y compris de leurs parties intérieures et caves sont interdits sinon dans le sens d'une restauration, d'une restitution de l'architecture originelle du bâtiment et d'une mise en valeur.

- Exceptionnellement, les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à ce que, afin de créer des conditions d'habitabilité acceptables par introduction du jour et de la ventilation nécessaires certains édifices à conserver, bâtis à 100% sur des parcelles d'une superficie inférieure à 50m² et, souvent contiguës, puissent être partiellement démolis sur leurs parties arrières ou latérales. A cet effet, et afin d'assurer la conservation du reste du ou des édifices concernés, une démolition partielle n'excédant pas 15% de leur emprise peut être autorisée, sur avis de l'architecte des Bâtiments de France, sous réserve que soient conservés les éléments d'intérêt architectural ou artistique présents dans l'édifice ayant justifié sa conservation.

- Les mesures de conservation s'étendent aux dispositions d'architecture et de décor intérieurs tels que maçonneries, charpentes, escaliers, cheminées, sculptures, lambris, vantaux, volets, plafonds, parquets, menuiseries, ferronneries, fresques et peintures murales..., faisant partie de l'immeuble par nature ou par destination, lorsque leur intérêt est reconnu par l'architecte des Bâtiments de France. Leur maintien et restauration sont assurés dans les mêmes conditions que pour l'édifice.

3-1-1-3 Immeubles pouvant être maintenus ou remplacés

- Ces immeubles ou parties d'immeubles sont figurés au plan par des hachures noires fines.

- Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être maintenus et améliorés ou être démolis et remplacés ou démolis et non remplacés.

- En cas de démolition et de remplacement, les règles qui s'appliquent sont celles des immeubles à édifier. Une implantation et une hauteur différentes peuvent être acceptées ou imposées pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de découvertes archéologiques.

3-1-1-4 Immeubles à démolir et à écrêter

- Les immeubles ou parties d'immeubles, dont la démolition pourra être imposée à l'occasion des opérations d'aménagement publiques ou privées, sont figurés par des tiretés fins obliques et teintés en jaune au plan polychrome ou, lorsqu'il s'agit d'écrêtements, ils portent le sigle «E». Ils sont énumérés sur la liste annexée au présent règlement.

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- Les immeubles ou parties d'immeubles à démolir ou à écrêter ne peuvent faire l'objet de travaux confortatifs. Pourront néanmoins être admis les travaux indispensables à la sécurité des personnes et des biens. Ces travaux sont soumis à autorisation.

- Les démolitions peuvent être imposées soit jusqu'au niveau du sol naturel, soit jusqu'au niveau du plancher bas d'un étage. Dans ce deuxième cas, la surface du plancher dégagé sera traitée en terrasse accessible aux personnes, en couverture ou en verrière.

- L'ampleur des démolitions imposées est fixée en fonction de la configuration des lieux.

3-1-1-5 Immeubles à surélever ou à modifier

- Les modifications et surélévations des immeubles à conserver sont figurées au plan par les sigles «M» ou «S». Ils sont énumérés sur la liste annexée au présent règlement.
- La modification ou surélévation des immeubles afin de restituer l'état ancien du bâtiment pourra être imposée.
- Sauf disposition particulière figurant à la liste annexée, les travaux de modification ou de surélévation des immeubles comportant le sigle «M» ou «S» seront réalisés conformément aux dispositions du présent règlement.

3-1-2 CONSTRUCTIONS A EDIFIER

- Les constructions nouvelles peuvent être bâties à l'emplacement des immeubles pouvant être remplacés, ainsi que sur les emprises constructibles.

3-1-2-1 Emprises constructibles

- Les emprises constructibles sont figurées par un quadrillage et elles sont teintées en orange sur au plan polychrome. Ces emprises sont cernées d'un trait continu lorsque l'implantation des constructions est fixée, et d'un trait discontinu lorsque leurs limites peuvent varier, en totalité ou en partie au-delà des limites figurées au plan conformément aux dispositions de l'art. USS 6.

3-2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NON BATIS

Les espaces non bâtis sont répartis comme suit :

3-2-1 Espaces protégés au titre des monuments historiques

- Ces espaces relèvent de la compétence du ministre chargé des monuments historiques.
- Les espaces non bâtis protégés au titre des monuments historiques sont figurés au plan polychrome par des points noirs, larges, espacés sur un aplat gris pâle.

3-2-2 Espaces non bâtis à conserver

- Les espaces non bâtis sont figurés au plan polychrome par des points noirs de faible diamètre, serrés, et par un aplat vert. Les cours et jardins à conserver portent le sigle «C», cours, ou «J», jardins. Lorsque ces cours et jardins sont situés ou peuvent être situés à hauteur d'étage, ils portent la lettre «T». Les plans d'eau et bassins à conserver sont figurés au plan en bleu.
- Les espaces non bâtis ne sont pas constructibles hormis dispositions fixées à l'article USS B 11

3-2-3 Passages piétons

- Les passages piétons à restituer ou à créer sont figurés au plan polychrome par une succession de cercles évidés.

3-3 EMBLEMES RESERVES

- Un emplacement réservé au profit de la commune de Montpellier est prévu au lieu désigné « Les 3 passages » tel que figuré au plan.

Article 4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures aux articles du présent règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

CHAPITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf conditions particulières prévues à l'article USS 2, sont interdits :

USS 1-1 - Les constructions et établissements qui, par leur nature, par leur dimension ou par leur aspect, portent atteinte à la salubrité, ainsi qu'au caractère architectural et urbain du secteur sauvegardé.

USS 1-2 - L'utilisation à usage de logement de rez-de-chaussée dont le plancher est situé au dessous du niveau de la voie sauf en cas de duplex.

USS 1-3 - Les installations et travaux divers suivants :

- . les affouillements et exhaussements du sol définitifs autres que ceux mentionnés à l'article USS2,
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières nouvelles,
- . la création et l'extension d'installations classées, soumises à autorisation et à déclaration, à l'exception de celles mentionnées à l'article USS 2.
- . la création, l'aménagement et l'extension de terrains de camping et d'aires de stationnement de caravanes,
- . la création et l'extension de postes de peinture pour véhicules, garages d'entretien automobile et dépôts d'hydrocarbures classés y compris lorsqu'il s'agit d'une vente au détail,
- . la création et l'extension d'entrepôts et hangars autres que ceux situés au rez-de-chaussée des bâtiments comportant des étages,
- . les dépôts et surfaces d'exposition non couvertes, de véhicules,
- . la création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement non encloses pour plus de 5 véhicules en dehors du domaine public ou privé des collectivités territoriales et des établissements publics,

USS 1-4 - La création de piscines en plein air, émergeant du niveau du sol (y compris pour leurs accessoires et protections). Dans les espaces libres à conserver portant les sigles « C » ou « J », la création de piscines en plein air.

USS 1-5 - La condamnation des accès originels aux étages à partir des voies, places et parties communes des immeubles (cours, jardins, porches...) ainsi que le maintien de ces condamnations, lors du changement de destination du bâtiment ou de la raison sociale du commerce.

L'occupation des porches et halls d'entrée des immeubles par des activités commerciales ou autres activités contraires à leur destination d'origine. L'occupation des cours par des activités commerciales, peut être interdite.

USS 1-6 - Le comblement des caves peut être interdit en fonction de leur intérêt patrimonial.

Article USS 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

USS 2-1 – Sont admis à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que pressing, déchetterie, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement, combustion.

. Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à l'exploitation d'établissements existants (dépôts d'essence, de fuel domestique ou de gaz liquéfiés) et qu'ils assurent la vente au détail.

. Les affouillements et exhaussements du sol définitifs à condition qu'ils soient destinés à l'aménagement des jardins publics et privés, rues et places ainsi qu'aux aires de stationnement souterraines ou au dégagement de vestiges anciens.

. Le changement de destination de locaux de garages ou d'activité en pièces habitables à condition qu'il s'agisse :

- de l'extension d'un logement existant.
- ou de la création d'un nouveau logement d'une surface de plancher supérieure à 35 m².

USS 2-2 - Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux

Principe général

Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement ou à sous destination d'hébergement, supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et, le cas échéant, une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PSMV (cf. « définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole ») :

- . Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- . Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- . Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- . La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

1) Sous-destination logement

Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800m² doit prévoir :

- une part minimum de 33%, du nombre de logements et de la surface de plancher, affectés au logement locatif social.
- une part minimum de 20% du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Logement locatif social :

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Logements en accession abordable

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de cette surface de plancher à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) Sous-destination hébergement

Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination d'hébergement supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33% du nombre d'unités d'hébergement envisagé dans ce programme affecté au logement locatif social.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Aux maisons d'accueil spécialisées (MAS), lits d'Accueil Médicalisés (LAM), appartements de coordination thérapeutique (ACT), centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), centres d'hébergement d'urgence (CHU), hébergements de stabilisation, résidences hôtelière à vocation sociale (RHVS), centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), dispositifs d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA), centres provisoire d'hébergement (CPH), centres maternels, lits halte soins santé (LHSS).

USS 2-3 - Conditions particulières relatives à l'application d'une servitude de taille de logements

Tout projet comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement, et portant création de logements supplémentaires, devra prévoir :

- un minimum de 33% du nombre de logements à des logements de 3 pièces principales (T3) et plus,
- un maximum de 33% du nombre de logements à des logements d'une surface habitable inférieure à 35m².

Les projets dont la surface de plancher est supérieure à 150 m², devront prévoir également :

- un minimum de 13% du nombre de logement, à des logements de 4 pièces principales (T4) et plus.

Le nombre de logements exigibles en application de la servitude de taille de logements est arrondi à l'entier le plus proche.

Une adaptation de la règle sera possible dans les cas où son application conduirait à altérer les dispositions d'architecture et de décor intérieurs faisant partie de l'immeuble par nature ou par destination, lorsque leur intérêt est reconnu par l'architecte des bâtiments de France.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article USS 3 : ACCES ET VOIRIE

USS 3-1 ACCES

USS 3-1-2 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

USS 3-1-3 - Les caractéristiques des accès des constructions existantes ou nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et de défense contre l'incendie. Toutefois, les accès et porches existants à conserver ou à aménager en fonction de l'architecture originelle de l'édifice dans les immeubles à conserver, sont agréés comme accès.

USS 3-1-4 - Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès aux étages des immeubles lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés.

Toute occupation des porches, halls d'entrée des immeubles par des activités commerciales ou autre activité contraire à leur destination d'origine est interdite. Celle des cours, peut être interdite.

USS 3-1-5 - La création d'accès de garages ou d'aires de stationnement donnant sur les rues piétonnes et semi piétonnes peut être interdite.

USS 3-1-6 - Un seul accès carrossable est autorisé par unité foncière et par rue.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- a) Les bâtiments ayant des accès à conserver faisant partie de l'architecture originelle de l'édifice.
- b) La création d'autres accès permettant de rétablir l'ordonnement de l'édifice.
- c) Les bâtiments de services publics ou privés qui, par leur nature et fonctionnement exigent la création de plus d'un accès carrossable ou de garage par unité foncière et par rue.

USS 3-1-7 - Aucun accès carrossable n'est autorisé pour les unités foncières inconstructibles hormis pour les véhicules d'entretien et de secours.

USS 3-1-8 - Dans les bâtiments à conserver, le percement d'accès est interdit hormis pour :

- a) Les accès obstrués faisant partie de l'architecture de l'édifice qui peuvent être rouverts.
- b) Les accès créés en conformité avec l'ordonnement de l'architecture de l'édifice.

USS 3-1-9 - Tout accès carrossable ou de garage sera doté d'un portail dont les caractéristiques sont fixées à l'article USS 11.

USS 3-1-10 - Le profil, revêtement et équipement des accès carrossables publics ou privés à créer, à modifier ou à aménager sont soumis à autorisation.

USS 3-2 VOIRIE

USS 3-2-1 - La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 6m.

USS 3-2-2 - La hauteur libre sous poutre des bâtiments nouveaux qui enjambent des voies sera d'au moins 4,50 m. au point le plus bas.

USS 3-2-3 - Le profil, revêtement et équipement des voies carrossables ou piétonnes publiques ou privées à créer, à modifier ou à aménager sont soumis à autorisation.

Article USS 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

USS 4-0 - DISPOSITIONS GENERALES

- A l'exception des réseaux d'évacuation des eaux pluviales qui techniquement ne peuvent être dissimulés, tout réseau sera encastré ou dissimulé et non visible de tout bâtiment, espace public, cours, jardins, cages d'escalier ou tout autre espace de dégagement des immeubles.
- Lors des opérations de ravalement de façades ou de réfection des parties communes des immeubles, la rationalisation et la mise en discrétion des réseaux présents doivent systématiquement être prévues.
- Le plan des parcours des réseaux sur les façades et les parties intérieures à conserver sera soumis pour accord.
- Les goulottes seront métalliques (sauf contre-indication technique). Les goulottes en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues sont interdites.

USS 4-1 - EAU

- **USS 4-1-1** - Toute construction ou installation, nécessitant la desserte en eau, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du service compétent.
- **USS 4-1-2** - Les colonnes montantes seront placées à l'intérieur du bâtiment.

USS 4-2 - ASSAINISSEMENT

- **USS 4-2-1** - Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordée au réseau public selon les dispositions, du service compétent.
- **USS 4-2-2** - Les descentes d'évacuation des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- **USS 4-2-3** - Les rejets d'eaux industriels sont soumis aux dispositions du service compétent.

USS 4-3 - EAUX PLUVIALES

- **USS 4-3-1** - Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou unitaires selon les dispositions du service compétent.
- **USS 4-3-2** - L'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes et gouttières seront en zinc ou cuivre non peints et les dauphins seront en fonte ou en pierre. Les gouttières, chéneaux, descentes apparentes et dauphins en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues, sont interdits.
- **USS 4-3-3** - Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits sauf pour contourner les décors de la façade.

USS 4-4 ELECTRICITE - GAZ

- **USS 4-4-1** - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'alimentation électrique et, en tant que de besoin au gaz selon les dispositions du service compétent.
- **USS 4-4-2** - Lors de travaux, même sur une partie d'immeubles, il peut être imposé que les raccordements soient réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.
- **USS 4-4-3** - Lorsque le réseau ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible, il sera placé sous les débords de toiture ou le long des corniches ou bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment.
- **USS 4-4-4** - Sur les immeubles à édifier, le réseau d'alimentation électrique et de gaz (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré.
- **USS 4-4-5** - Les coffrets de raccordement et de fausse coupure seront placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant par le service compétent. A défaut, ils seront enterrés. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des Bâtiments de France, ils seront placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.
- **USS 4-4-6** - Les instruments de mesure autres que les compteurs (télé-report, ...) seront intégrés dans les coffrets de raccordement ou fausse coupure.

- **USS 4-4-7** - Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles au service compétent.

- **USS 4-4-8** - Les postes de transformation seront souterrains, inclus ou accolés aux volumes bâtis des constructions ou murs de clôture. Lorsqu'ils sont accolés aux constructions, ils seront en maçonnerie de pierre ou crépie et éventuellement couverts d'un toit à versants ou d'une terrasse accessible, en fonction de l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés. Ils comporteront une double porte, celle agréée par le service compétent, vers l'intérieur et une porte métallique ou en bois, vers l'extérieur en fond de tableau ou au nu extérieur.

- **USS 4-4-9** - Aucune altération des sculptures ou moulurations ne sera provoquée par l'apposition des coffrets, boîtes de fausse coupure, transformateurs ou parcours des câbles.

- **USS 4-4-10** – Les réseaux de courants faibles et de fibres optiques sont soumis aux mêmes dispositions que le réseau électrique pour les ouvrages et dispositifs qui les concernent.

USS 4-5 TELEVISION

- **USS 4-5-1** - Les antennes de télévision seront collectives. Les antennes paraboliques visibles à partir des espaces publics et des monuments historiques sont interdites. Celles autorisées seront en treillage ou peintes selon le lieu où elles sont situées et elles seront placées sur ou sous les toitures.

- **USS 4-5-2** - Le réseau de télédiffusion (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité constatée par l'architecte des Bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment.

- **USS 4-5-3** - Les boîtiers de raccordement de télévision seront encastrés et ne provoqueront aucune altération des sculptures ou moulurations.

USS 4-6 TELECOMMUNICATIONS ET FIBRES OPTIQUES

- **USS 4-6-1** - Lors de travaux même sur une partie d'immeuble, les raccordements des réseaux de télécommunication seront réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

- **USS 4-6-2** - Le réseau des télécommunications (raccordement, parcours des fils et tuyaux) sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité partielle, constatée par l'architecte des Bâtiments de France, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou le long des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment.

- **USS 4-6-3** - Aucune altération des sculptures ou moulurations ne sera provoquée par l'apposition des coffrets et autres postes ou accessoires techniques.

- **USS 4-6-4** - Les boîtiers de raccordement de télécommunication seront encastrés et ne provoqueront aucune altération des sculptures ou moulurations.

- **USS 4-6-5** - Les antennes et tout élément technique devront faire l'objet d'un projet d'intégration.

USS 4-7 ENERGIE SOLAIRE

- **USS 4-7-1** - La pose de panneaux de captage solaire et photovoltaïques peut être autorisée sur les immeubles à toitures plates ou dont la pente est inférieure ou égale à 10%, si les panneaux ne sont pas visibles des espaces publics.

USS 4-8 - AUTRES BRANCHEMENTS ET EVACUATIONS

- **USS 4-8-1** - Les colonnes montantes et conduits seront placés à l'intérieur du bâtiment. Leur souche sera en maçonnerie enduite. En cas d'impossibilité technique constatée par l'architecte des Bâtiments de France, les conduits maçonnés pourront être adossés aux bâtiments à condition de ne pas détruire les décors et ordonnancement des édifices.

- **USS 4-8-2** - Les conduits d'évacuation de l'air des locaux commerciaux se feront en toiture.

- **USS 4-8-3** - Lors des travaux de restauration, les réseaux de branchement ou d'évacuation n'ayant plus d'utilité (conduits, souches, canalisations...) ainsi que leurs supports, seront déposés.

- **USS 4-8-4** - La conservation des conduits anciens de cheminée peut être imposée.

- **USS 4-8-5** - Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas, en saillie par rapport aux façades ou menuiseries. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou en bois. Ils ne devront pas générer des nuisances sonores pour le voisinage ou de rejets de fluides sur le domaine public.

Article USS 5
CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

Article USS 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES

USS 6-0 - DEFINITION

- L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est définie par le nu extérieur de la façade du bâtiment.
- Les arcades, colonnades, résilles, loggias, galeries d'attique... sont assimilées à un nu de façade à condition qu'elles restent dans les limites du volume couvert.
- Les murs de clôture sont considérés comme façade lorsqu'ils sont explicitement prévus par le présent règlement et aux conditions fixées par lui.

USS 6-1 - DISPOSITIONS GENERALES

- **USS 6-1-1** - Les constructions ou parties de construction nouvelles seront implantées, pour la totalité de leur linéaire et de leur élévation hormis étage d'attique, en limite des voies et emprises publiques ou en limite des emprises constructibles.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- a) Les constructions destinées à remplacer des bâtiments, démolis . Dans ce cas, l'implantation du bâtiment nouveau pourra être celle de celui qu'il remplace.
- b) Les bâtiments jouxtant des constructions ayant des baies. Dans ce cas un retrait de 1,90 m. conformément aux dispositions du code civil pourra être admis.
- c) Les saillies d'encorbellement et les cages d'escalier qui peuvent être en retrait ou en avancée par rapport à la limite des voies et emprises publiques conformément au règlement de voirie.
- d) Les saillies (balcons, corniches, auvents, oriels...).
- e) Les retraits de la façade des constructions nouvelles (loggias, « doubles peaux »...), à condition qu'elles restent dans les limites du volume couvert.
- f) Les bâtiments enjambant des voies ou emprises publiques.
- g) Les retraits des bâtiments en U ou en L à condition que la partie non bâtie soit enclose d'un mur.
- h) Les retraits partiels de la façade destinés à marquer l'entrée du bâtiment peuvent être admis. Ces retraits seront à au moins 2m. des limites séparatives latérales.
- i) Les retraits des étages d'attique.
- j) Les constructions implantées sur un terrain qui présente une façade sur voie ou emprise publique d'un linéaire supérieur à 15m. Si la construction n'est pas implantée sur la totalité du linéaire, alors un mur doit compléter l'implantation de la construction pour la partie restante. Le mur doit être d'un seul tenant ou en deux parties, de part et d'autre de la construction.
- k) Les constructions implantées sur un terrain bordé par deux ou plusieurs voies ou emprises publiques formant ou pas intersection, et lorsque aucune indication particulière n'est portée au plan. Alors la construction sera implantée en limite d'au moins l'une de ces voies ou emprises publiques, les autres limites étant alors complétées par un mur.
- l) Les constructions implantées en limite de jardins, parcs ou espaces verts publics quand la qualité et la préservation des plantations existantes sur le domaine public exigent une mise à distance de ces constructions. Dans ces conditions, l'implantation des constructions devra respecter une limite minimale de recul calculée sur la base d'un rayon de 8 m à compter des troncs des arbres concernés. Les limites non bâties résultant de cette règle seront complétées par un mur.

USS 6-2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **USS 6-2-1** - Des dispositions particulières d'implantation sont définies au plan par les emprises constructibles. Ces dispositions particulières d'implantation sont figurées au plan par un trait continu ou pointillé d'implantation fixe ou variable, pouvant varier de plus ou moins 3m. L'architecte des Bâtiments de France fixe les marges de retrait ou d'avancée autorisées, ainsi que le parallélisme ou non de l'implantation en fonction du caractère architectural et urbain environnant.

Article USS 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

USS 7-1 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

- **USS 7-1-1** - Afin d'assurer l'ordre continu en bordure des voies et emprises publiques, sur une profondeur d'au moins 3m à compter des voies et emprises publiques et sur la totalité du linéaire de la façade, les constructions ou parties des constructions seront édifiées soit :

- . en limites séparatives latérales,
- . en limite de bâtiment existant,

Toutefois : lorsque le terrain présente un linéaire sur voie ou emprise publique supérieur à 15 m, les constructions peuvent être accolées à l'une des deux limites séparatives ou pour partie, à chacune d'elles. Un mur complètera l'ordre continu.

Au cas où les constructions jouxteraient un immeuble comportant des baies, un retrait pourra être accordé conformément aux dispositions du code civil.

Ne sont pas soumis à cette règle :

a) les constructions nouvelles remplaçant une construction ré-édifiée après sinistre selon les anciennes dispositions.

b) les rez-de-chaussée des constructions comportant des passages piétons.

c) les constructions jouxtant des bâtiments comportant des éléments d'architecture découverts qu'il est imposé de conserver à-jour en place.

d) les emprises imposées de construction qui doivent être bâties sur leur totalité.

- **USS 7-1-2** - Au-delà de la profondeur de 3m, aucune règle d'implantation n'est fixée. Cependant, les espaces libres viseront à être limitrophes de ceux existants ou prévus par la démolition imposée des immeubles dans l'îlot concerné.

- **USS 7-1-3** - Les limites séparatives peuvent être clôturées en limite séparative ou contre elle.

- **USS 7-1-4** - Les clôtures seront définies dans chaque cas en fonction du caractère des lieux.

- **USS 7-1-5** - Il peut être imposé de ne pas clôturer les terrains de murs pleins afin de ne pas porter atteinte aux lieux environnants, en particulier dans les cours créées par démolition imposée et dans les espaces libres à conserver.

USS 7-2 - LIMITES SEPARATIVES ARRIERE

- **USS 7-2-1** - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative arrière à l'exception des constructions qui jouxteraient des bâtiments comportant des éléments d'architecture qu'il est imposé de conserver en place,

- **USS 7-2-2** - Les constructions peuvent être édifiées à distance des limites séparatives arrière. Ce retrait sera fixé dans ses dimensions et dans sa forme en fonction du caractère des lieux.

- **USS 7-2-3** - Les limites séparatives peuvent être clôturées en limite séparative ou contre elle.

- **USS 7-2-4** - Les clôtures seront définies dans chaque cas en fonction du caractère des lieux.

- **USS 7-2-5** - Il peut être imposé de ne pas clôturer les terrains de murs pleins afin de ne pas porter atteinte aux lieux environnants, en particulier dans les cours créées par démolition imposée et dans les espaces libres à conserver.

Article USS 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

Article USS 9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

USS 9-1 - TERRAINS NE COMPORTANT PAS DE CONSTRUCTION

Sur les terrains ne comportant pas de construction, l'emprise au sol autorisée est celle de l'emprise constructible de construction prévue au plan.

USS 9-2 - TERRAINS LIBERES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sur les terrains libérés des constructions existantes, la superficie constructible au sol autorisée est celle des constructions démolies diminuée des emprises figurant au plan comme étant à démolir et augmentée de l'éventuelle emprise constructible prévue sur le même terrain.

Ne sont pas soumises à cette règle les constructions limitrophes de bâtiments à conserver et auxquels l'adossement porterait atteinte au caractère architectural. Dans ces cas, la forme de l'emprise de la nouvelle construction sera définie en fonction du caractère des lieux même lors de la diminution de la quotité nominale d'emprise au sol prévue au présent règlement.

USS 9-3 - EMPRISES CONSTRUCTIBLES

Les emprises constructibles peuvent être bâties à 100% de leur superficie.

Leur délimitation est :

- fixe (figurée au plan par un trait continu) : ce qui implique que le nu de la façade devra être implanté à l'endroit du trait continu délimitant l'emprise.
- variable (figurée au plan par un trait discontinu) : ce qui implique que leurs limites peuvent varier de 3m, en totalité ou en partie, au-delà ou au-deçà des limites figurées au plan en fonction du caractère des lieux.

USS 9-4 - EMPRISES NON CONSTRUCTIBLES

Les espaces libres figurant au plan ne sont pas constructibles. Toutefois :

- les espaces libres ne comportant pas la lettre « J » ou « C » peuvent, en cas de démolition et de reconstruction du ou des bâtiments attenants, être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée sur la même unité foncière.
- exceptionnellement, une emprise maximale de 4m², peut être autorisée sur les espaces non bâtis, afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des bâtiments par des escaliers ou des dispositifs de levage. Cette autorisation peut être refusée si elle porte atteinte aux édifices à conserver ainsi qu'au caractère architectural et urbain environnant.
- des constructions d'un seul niveau de hauteur, servant à améliorer l'habitabilité des logements ou à doter les jardins d'annexes, et ne dépassant pas une emprise maximale cumulée de 10m² peuvent être autorisées sur les espaces non bâtis à l'exception des cours portant le sigle « C ».

USS 9-5 - EMPRISES PROTEGEES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les espaces non bâtis faisant partie des emprises classées ou inscrites au titre des monuments historiques ou des espaces attenant aux immeubles ou parties d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, la constructibilité peut être autorisée conformément aux dispositions régissant les monuments historiques.

Article USS 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

USS 10-0 - DEFINITION

La hauteur d'une façade est mesurée en tout point entre le niveau du sol avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère y compris pour les niveaux en retrait.

- Toute construction devra respecter à la fois les règles de hauteurs maximale, minimale et relative.
- La hauteur est exprimée en mètres ou en mètres NGF
- Lors de constructions situées le long de voies ou emprises publiques, la mesure de la hauteur maximale ou minimale autorisée est prise par fraction de 6 mètres de façade, au point le plus favorable.
- La mesure de la hauteur relative, fonction des hauteurs des bâtiments à conserver, est prise aux limites des façades des bâtiments concernés.
- Lorsqu'un immeuble présente des façades sur plusieurs voies, formant intersection ou pas, la référence de hauteur est fixée par les bâtiments à conserver situés sur chacune de ces voies.
- Les ouvrages de faible emprise tels que garde-corps, souches, verrières... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, sauf dans le périmètre A, où dans tous les cas, la hauteur sera limitée à 49m NGF hors tout.
- A l'exception du périmètre A, un dépassement jusqu'à 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égout des toits ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

USS 10-1 - HAUTEUR MAXIMALE

- **USS 10-1-1** - La hauteur maximale des constructions sera fixée à :
 - secteur A : 49 m NGF hors tout.
 - secteur B : 19 m.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- a) Les immeubles protégés au titre des monuments historiques.
- b) Les immeubles à conserver sur le document graphique.
- c) Les constructions nouvelles remplaçant une construction à conserver ré-édifiée après sinistre.
- d) Les constructions et surélévations visant à restituer l'état ancien des immeubles à conserver.
- e) Les immeubles dont la fonction culturelle, culturelle, ou administrative justifie le marquage symbolique du paysage urbain par une élévation supérieure.

- **USS 10-1-2** - La hauteur des constructions adossées à des murs de clôture portés à conserver au document graphique sera inférieure, en tout point (acrotère, égout, et faîtage) à la hauteur du mur à conserver.

USS 10-2 - HAUTEUR MINIMALE

- **USS 10-2-1** – Une hauteur minimale de 3 mètres est fixée pour les constructions en limite des voies et emprises publiques et ce dans une bande de 15 mètres à partir de celles-ci.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- a) Les immeubles protégés au titre des monuments historiques.
- b) Les immeubles à conserver sur le document graphique.
- c) Les constructions nouvelles remplaçant une construction à conserver ré-édifiée après sinistre.
- d) Les immeubles devant restituer l'état ancien des immeubles protégés ou à conserver.
- e) Les murs de clôture.
- f) Les ouvrages techniques.
- g) Les emprises constructibles assorties d'une indication de hauteur minimale autorisée sur le document graphique.

h) Les constructions adossées à des murs de clôture à conserver.

USS 10-3 - HAUTEUR RELATIVE

- **USS 10-3-1** La hauteur autorisée des nouvelles constructions est comprise dans l'espace formé par la hauteur de l'immeuble « à conserver » limitrophe ou plus proche le plus élevé et la hauteur de l'immeuble « à conserver » limitrophe ou plus proche le moins élevé, situés dans le prolongement du plan des façades. Ces dispositions s'appliquent sur toute la profondeur du terrain sauf adaptation par diminution de la hauteur qui peut être imposée en fonction des lieux et du voisinage (exemple : immeuble hors gabarit).

- **USS 10-3-2** - Ne sont pas soumis à ces règles :

- a) Les constructions nouvelles remplaçant une construction à conserver ré-édifiée après sinistre.
- b) Les constructions et surélévations visant à restituer l'état ancien des bâtiments à conserver.
- c) Les immeubles, parties d'immeuble ou emprises constructibles figurés sur le plan par la lettre «T» et dont la hauteur minimale peut être inférieure à 6 mètres.
- d) Les immeubles dont la fonction culturelle, culturelle ou administrative justifie le marquage symbolique du paysage urbain par une élévation supérieure.

Article USS 11
DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET DES ESPACES NON-BATIS

USS 11-A - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

USS 11-A-1 - IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Tous travaux concernant les immeubles protégés par la législation sur les monuments historiques sont définis par le ministre chargé des monuments historiques.

USS 11-A-2 - IMMEUBLES A CONSERVER

- Tous travaux affectant ces constructions sont soumis pour accord. Ils privilégieront la restauration, la restitution et la mise en valeur des dispositions anciennes des bâtiments.

- USS 11-A-2-1 - FACADES

- USS 11-A-2-1-0 - Définition

Est considérée comme façade toute élévation d'un bâtiment donnant notamment sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins.

- USS 11-A-2-1-1 - Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture

- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que blocs agglomérés de ciment, briques creuses...), autre que les pans de bois ou métalliques, ne sera employé à nu.

- Les placages plastiques et métalliques, les carreaux vernissés ou de grès, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

- L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite.

- La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige.

- La pierre assisée ou de blocage sera jointoyée ou enduite.

- Les pans de bois seront enduits ou maintenus apparents selon leur état et l'architecture de l'édifice.

- En cas de remplacement ou complément en pierre, les pierres seront de même nature et finition que celles remplacées ou complétées.

- La maçonnerie de brique pleine restera apparente ou sera enduite selon l'état du matériau et l'architecture de l'édifice.

- Les «architectures d'enduit» comportant une modénature, ornementation ou gypseries et portées à conserver, seront restaurées ou restituées.

- Les pans vitrés, au nu de la façade peuvent être exceptionnellement autorisés sur les façades sur voies et espaces publics s'ils ne recouvrent pas des éléments d'intérêt et s'ils ne défigurent pas la composition de l'édifice.

- Les pans vitrés, au nu de la façade ou en retrait d'elle, et sur les murs latéraux, sur les cours et jardins ainsi que sur les cages d'escalier, peuvent être autorisés s'ils ne recouvrent pas des éléments d'intérêt et s'ils ne défigurent pas la composition de l'édifice.

- Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient formés de larges planches (15cm minimum) et qu'ils soient à recouvrement ou à joint vif sans grain de riz. La «frisette» est interdite.

- Les clins en bois peuvent être autorisés.

- Les garde-corps et acrotères seront réalisés par l'emploi de matériaux en fonction de l'architecture de l'édifice.

- USS 11-A-2-1-2 - Nettoyement et décrépiage

- Le nettoyage des façades en pierre de taille appareillée sera exécuté par pulvérisation d'eau à basse pression et brossage, par projection de micro fines, laser, ou gommage... en fonction de l'état du support.

- L'utilisation de procédés abrasifs (sablage, meule...) ou la retaille à la boucharde comme le «chemin de fer» sont proscrits.

- L'emploi de marteaux pneumatiques pour le décrépiage est proscrit.

- Le nettoyage des peintures appliquées sur les maçonneries en pierre appareillée sera effectué par l'emploi d'un décapant neutre, d'un lavage et d'un rinçage ou par procédé non abrasif.

- Un procédé abrasif peut être autorisé pour décaper les enduits peints (peinture organique ou minérale épaisse).

- USS 11-A-2-1-3 - Incrustations, sculptures, ragréages, placages, soubassements, et emmarchements

- Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierres de même nature, forme et calepinage ayant une épaisseur d'au moins 15cm en parement plan et 20cm en angle. Les coupes des joints et des assises seront respectées.

- Les bandeaux et encadrements nouveaux seront en pierre d'au moins 15cm d'épaisseur. Ils seront sculptés, épannelés ou plats selon l'architecture de l'édifice.

- Les piliers et arcades des baies et galeries en pierre seront maintenus et restaurés ou restitués selon leur forme et matériau d'origine.

- Les pierres de parement auront au moins 7cm d'épaisseur. Les joints et les assises seront respectées. Les retours seront moulurés, en feuillure ou les pierres seront en L afin d'effacer les raccords de pierre.

- Les ragréages sont autorisés sur des parties de faible étendue (fissures, cavités). Ils seront réalisés en pierre reconstituée avec de la poudre de la même pierre à l'exclusion de toute résine d'imitation. Des échantillons seront soumis pour accord.

- Les soubassements seront réalisés par des orthostates en pierre d'au moins 12cm d'épaisseur et d'au moins 60cm de hauteur ou par des plinthes en pierre ou en maçonnerie enduite selon l'architecture de l'édifice.

- Les seuils, perrons et emmarchements existants en pierre seront maintenus et ceux nouveaux seront en pierre dure.

- USS 11-A-2-1-4 - Jointoiement, enduits, badigeons et peintures

- Jointoiement

- Le curage et dégarnissage des joints seront faits sans épaufrer les arêtes, ni écorner les angles.

- Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera celle de la pierre, obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.

- L'utilisation du ciment dans la composition des joints des pierres et des enduits est interdite.

- Les joints des pierres de taille appareillée seront à fleur, arasés au nu du parement.

- Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits sauf si le bâtiment en comportait.

- Le rejointoiement des pierres de blocage sera à pierre vue.

- Enduits

- Les enduits défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice, seront déposés.

- Il peut être imposé de déposer des enduits dont l'état technique est satisfaisant mais qui recouvrent des vestiges ou des maçonneries prévues pour rester apparentes.

- Lors de l'entretien des enduits ceux-ci recevront des ragréages, peinture à la chaux, badigeon ou enduit mince à la chaux naturelle.

- L'entretien, la restauration et la restitution des architectures d'enduit à conserver maintiendra, complétera et restituera les modénatures d'origine.

- Les enduits nouveaux sur la pierre appareillée ou assisée seront minces afin de laisser la perception du matériau de construction et ils seront à la chaux naturelle, au plâtre ou en plâtre et chaux, à l'exception :

. des enduits au ciment des constructions qui en comportaient dès leur conception qui peuvent être entretenus ou remplacés,

. des maçonneries existantes en agglomérés de ciment ou tout autre matériau non poreux, auquel cas les enduits peuvent être à la chaux hydraulique artificielle.

- La coloration des enduits sera obtenue par des sables et par addition d'ocres naturels ou oxydes métalliques.

- Des échantillons des enduits et de leurs coloris seront soumis pour accord.

- Les enduits « monocouche » et ceux prêts à l'emploi, sont interdits.

- La finition des enduits sera talochée fine, essuyée, lissée ou à la branche suivant l'architecture de l'édifice. Les enduits grattés sont proscrits. Les enduits à la tyrolienne peuvent être autorisés ou imposés lors de la restitution d'architectures qui en comportaient.

- La couche de finition des enduits doit affleurer les parties destinées à rester apparentes ; les surépaisseurs sont proscrites.

- Badigeons et peintures

- Les peintures seront minérales, les peintures organiques sont interdites.

- Seuls le badigeon et peintures à la chaux sont autorisés sur les enduits sauf lors d'enduits au ciment des constructions qui en comportaient dès leur conception et des maçonneries en agglomérés de ciment ou tout autre matériau non poreux.

- Les badigeons et peintures à la chaux peuvent être autorisés en fonction de l'architecture de l'édifice. Les couleurs seront soumises pour accord.

- L'eau forte peut être autorisée sur les maçonneries de pierre appareillée.

- L'emploi de films, résines et hydrofuges est interdit.

- Les fresques et peintures murales décoratives sont interdites sur les parties extérieures des édifices. Elles pourront être admises dans les parties intérieures.

- USS 11-A-2-1-5 - Décors et modénature

- Tout décor et modénature anciens (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, bossages...) sera maintenu et restauré. Il peut être imposé de déposer les parties du décor ne correspondant pas à l'architecture privilégiée par la restauration de l'édifice.

- Les bandeaux, encadrements, clés, claveaux, impostes et chapiteaux... manquants seront remplacés ou complétés dans le même matériau que celui existant. Ils seront épannelés ou profilés, et leurs profils et finition seront ceux des parties anciennes.

- Toute sculpture ou moulure nouvelle sera soumise pour accord.

- La restauration et restitution des architectures d'enduit à conserver maintiendra, complétera et restituera les modénatures d'origine.

- USS 11-A-2-1-6 - Traces et vestiges

- Les traces d'architectures anciennes (baies, pilastres, arcs, départs de voûtements, décors...) seront marquées suivant leur importance et insertion dans la composition et aspect de l'édifice.

- Il peut être exigé de marquer les vestiges des anciennes baies bouchées par la suppression ou l'affouillement des maçonneries les ayant obstruées.

- Il peut être imposé de compléter des vestiges anciens pour restituer leur lisibilité.

- USS 11-A-2-1-7 - Baies d'étage

- Le maintien ou la restitution des baies anciennes peuvent être imposés y compris pour leurs formes initiales leurs moulurations, sculptures et partitions.

- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement de la façade. Dans ce cas, il peut être imposé qu'elles aient les mêmes caractéristiques (formes, appuis, encadrements...) que les autres baies de la même façade.

- Lorsque la référence à des baies existantes fait défaut ou n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale hormis pour les jours, baies d'attique et d'entresol.

- Aucune baie ancienne ne sera obstruée au nu extérieur du tableau, celles qui le sont déjà seront restituées ou affouillées à mi-tableau.

- Les entresolements ou faux-plafonds peuvent être interdits. Tout entresollement ou faux-plafond autorisé sera arrêté à au moins 1m en retrait du nu intérieur du mur sur toute la longueur du nu intérieur de la pièce et aucune baie ou tympan d'imposte ne sera obstrué ou condamné.

- En cas de façades composites, les restaurations peuvent, soit privilégier un ordonnancement architectural, soit traiter les baies non ordonnancées en «traces», soit restituer la diversité stylistique des baies de l'édifice.

- Les encadrements et appuis saillants anciens des baies seront maintenus sauf lors de la restitution d'états plus anciens auquel cas, ils seront déposés.

- Les appuis et encadrements des baies des édifices seront en pierre ou en surcroît d'enduit dans le cas des maçonneries en pierre de blocage, qui en comportaient. Les appuis et encadrements de fenêtres en béton ou en ciment sont proscrits, hormis le cas d'architectures qui en comportaient à l'origine ; ceux qui ont été ajoutés, seront déposés et remplacés en pierre.

- Les retraits de la façade ainsi que les oriels peuvent être autorisés.

- Les combles ouverts formant loggia peuvent être fermés par encloisonnement ou vitrage, en retrait d'au moins 80cm du nu intérieur de la façade, en fonction de l'architecture de l'édifice. Ils seront sous couverture.

- **USS 11-A-2-1-8 - Baies de rez-de-chaussée**

- Il peut être imposé de restituer ou de rétablir les dispositifs d'accès d'origine aux étages de tout immeuble lorsque ceux-ci ont été modifiés ou supprimés.

- Les baies du rez-de-chaussée ne seront pas entresolées sauf lorsqu'elles ont été prévues pour recevoir un entresol.

- Les baies créées au rez-de-chaussée, suivront l'ordonnancement et l'architecture de la façade ou les traces anciennes.

- Les seuils nouveaux seront en pierre dure, d'une longueur d'au moins 0,8m et une épaisseur d'au moins 6cm.

- Les arcades et galeries anciennes en pierre seront maintenues et restaurées ou restituées selon leur forme et matériau d'origine. La restitution des arcades et galeries obstruées peut être imposée.

- Des arcades et galeries pourront être créées en fonction de l'architecture de l'édifice.

- **USS 11-A-2-1-9 - Encorbellements et balcons**

- Les balcons et balconnets en pierre anciens seront maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils seront déposés.

- La suppression ou la restitution de balcons et balconnets peut être imposée. Lors de la restitution ils auront des caractéristiques conformes à l'architecture de l'édifice.

- Les encorbellements anciens d'intérêt seront maintenus. Leur restitution pourra être imposée.

- La création d'encorbellements peut être autorisée sur les façades sur cour à condition qu'ils s'inscrivent dans l'ordonnance de l'édifice et qu'ils ne détruisent pas ses décors.

- **USS 11-A-2-1-10 - Ferronneries**

- Les ferronneries anciennes d'intérêt (garde-corps de balcons et balconnets, grilles d'imposte...) seront maintenues en place et restaurées. Elles seront nettoyées par un procédé non abrasif.

- Seules les parties des ferronneries désignées par l'architecte des Bâtiments de France seront déposées.

- Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord.

- Les dispositifs de protection extérieure en rez-de-chaussée autres que ceux destinés aux commerces seront fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux. Ils seront constitués d'un barreaudage droit en métal plein pour les baies des fenêtres.

- Aux étages, les dispositifs de protection métalliques seront en barreaudage droit en métal plein.

- **USS 11-A-2-1-11- Menuiseries, vitrerie**

- Les menuiseries anciennes et leur serrurerie de qualité (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants, devantures...) seront maintenues et restaurées.

- Les éléments de serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.

- Les menuiseries seront nettoyées par un procédé non abrasif ; leur sablage est interdit.

- Les menuiseries nouvelles seront en bois. Cependant, peuvent être admises les menuiseries métalliques en acier sur les bâtiments qui en comportaient dès leur conception, sur les baies médiévales et croisées, sur les jours, sur les loggias et sur les façades commerciales à condition qu'elles suivent la forme des encadrements des baies et qu'elles soient de teinte foncée.

- Peuvent être admises les menuiseries en aluminium pour les baies commerciales à condition qu'elles suivent la forme des encadrements des baies y compris cintrées et qu'elles soient de teinte foncée.

- Les menuiseries, volets et contrevents en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues sont interdits.

- Les menuiseries seront placées en feuillure et à défaut, à mi-tableau ou en fond de tableau. La pose dite « en rénovation » est interdite.

- Les ouvrants des menuiseries nouvelles seront subdivisés en fonction de l'architecture de l'édifice.

- Seules les fenêtres ouvrant à la française ou à croisillon dormant sont admises pour les baies principales sauf si l'architecture du bâtiment comportait d'autres dispositifs dès sa conception.

- Les menuiseries à vitrage à plein jour sont admises pour les bâtiments qui en comportaient dès leur conception, pour les baies médiévales, celles des étages d'attique, les jours, les croisées, les «double-peau», les façades commerciales et les loggias.
- Les contrevents manquants des édifices anciens seront remplacés conformément à l'architecture de l'édifice. Ils seront pleins ou persiennés, repliables en tableau ou battants, selon l'architecture de l'édifice. Les contrevents pleins seront en planches larges d'au moins 15cm, à joint vif.
- La pose des contrevents extérieurs sur les baies médiévales ou à croisée est interdite.
- La pose des contrevents sur les encadrements en pierre moulurée est interdite. Les fixations seront à mi-tableau et à déboîtement.
- Les volets roulants extérieurs peuvent être autorisés selon l'architecture de l'édifice et dans la mesure où ils sont en bois, leurs coffres étant intérieurs ou cachés par des lambrequins sans saillie sur le nu de la façade.
- Les vantaux des portes d'entrée seront conformes à l'architecture de l'édifice.
- Les vantaux des portes à châssis dormant ou entièrement métalliques ou vitrées peuvent être autorisés pour des locaux commerciaux faisant partie de la façade commerciale ou pour les locaux techniques.
- Les vantaux métalliques sont autorisés pour les portes de garage dans la mesure où ils sont pleins, à tables, ou revêtus d'un placage de larges planches en bois laqué peint. Ils peuvent comporter des impostes fixes ou être ajourées.
- Les menuiseries des portes de garage seront placées en feuillure et, à défaut, à mi-tableau ou en fond de tableau et peuvent être ouvrant à la française, coulissantes ou basculantes. Les volets roulants pleins ou à mailles sont interdits.
- Le survitrage et les doubles fenêtres sont préférables.
- Le vitrage en miroir et le double vitrage sans intercalaires faisant partition des volumes sont interdits. Les petits bois au droit des intercalaires seront assemblés à coupe d'onglet.
- Les petits bois collés sur le vitrage ou placés à l'intérieur du double vitrage sont interdits.
- **USS 11-A-2-1-12 – Réseaux**
- Voir article 4
- **USS 11-A-2-1-13 Clôtures et portails**
- Les clôtures anciennes à conserver seront maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer sans pouvoir s'y adosser.
- Il peut être interdit de clôturer les terrains de murs pleins.
- La forme des clôtures nouvelles sera définie en fonction de l'architecture de l'édifice et du caractère des lieux. En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage ou formées d'un mur bahut en pierre appareillée, de blocage ou en maçonnerie enduite surmonté d'un chaperon en pierre et d'un barreaudage droit ou constitués d'un barreaudage à barreaux de métal pleins toute hauteur. Elles auront une hauteur en fonction de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.
- Les maçonneries des murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre.
- La construction ou la démolition des murs séparatifs pleins confrontant des espaces non bâtis existants ou prévus par le plan, peuvent être imposées. Les ouvrages séparatifs seront alors traités comme une clôture.
- Les vantaux des portails des clôtures seront en bois ou en métal, pleins ou en barreaudage métallique à barreaux de métal pleins entièrement ajouré ou avec des tables pleines en métal en partie basse.
- **USS 11-A-2-1-14 Façades commerciales**
- La composition des façades commerciales doit s'harmoniser avec le caractère de la rue et de l'immeuble où elles se situent, respecter l'échelle ainsi que la trame de construction des immeubles.
- Les aménagements dégageront les dispositifs originels d'accès aux logements de tout immeuble et de ses étages lorsque ces accès ont été occupés par les activités commerciales.
- L'occupation des porches et halls d'entrée des immeubles par des activités commerciales ou autres activités contraires à leur destination d'origine est interdite. L'occupation des cours par des activités commerciales, peut être interdite.

- **Définition**

- On entend par façade commerciale toute baie, devanture ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

- **Vitrines**

- Le traitement de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnement de l'édifice auquel elle appartient. Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses façades commerciales seront différenciées selon l'architecture de chaque immeuble.

- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures en coffrage. - Les vitrines seront posées en feuillure intérieure ou en tableau.

- Les aménagements des façades commerciales dégageront ou restitueront les seuils, piédroits, encadrements, tableaux, trumeaux et piliers détruits ou altérés. Dans les baies, seules des parties pleines en bois ou en métal n'excédant pas 60cm de hauteur et dont le nu extérieur est celui de la vitrine sont autorisées. Fait exception le cas de restitution d'échoppes anciennes avec étal auquel cas, un mur bahut sera au nu extérieur de la façade, l'étal étant en saillie.

- Les baies commerciales n'ayant pas de vitrine ou devanture et restant ouvertes de toute leur ouverture à rez-de-chaussée, seront closes par des panneaux de bois ou de métal pleins, repliables en tableau ou rabattables en trumeau. Les rideaux à déroulement sont interdits.

- Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale ou d'enseigne. Cette disposition ne s'applique pas aux baies d'entresol ou incluses dans des arcs d'une double hauteur.

- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, miroirs ainsi que les peintures imitant le bois ou la pierre sont interdits.

- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne seront appliqués sur les piliers, les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie.

- Les seuils nouveaux seront en pierre dure, d'une longueur d'au moins 0,8m et une épaisseur d'au moins 6cm.

- Dispositifs de protection :

. Le vitrage sécurité doit être privilégié.

. Les volets roulants extérieurs seront micro perforés ou à mailles ajourées de préférence à mailles horizontales. Les volets roulants extérieurs pleins sont interdits.

. Les volets roulants intérieurs seront micro perforés ou à mailles ajourées de préférence à mailles horizontales. Ils seront placés derrière la vitrine. Les volets roulants pleins peuvent être autorisés dans le seul cas où ils sont placés à au moins 50cm derrière la vitrine.

. Dans tous les cas, le coffre du volet roulant sera soit à l'intérieur du commerce, soit posé en tableau dans le même alignement que la vitrine. Il ne sera en aucun cas en saillie sur la façade.

. Les grilles extensibles ou en accordéon sont interdites.

. Les grilles à barreudage métalliques rabattables en tableau ou en trumeau sont autorisées. Les barreaux seront en métal droits et pleins.

. Les panneaux en bois ou de métal plein, amovibles ou rabattables en tableau sont autorisés.

- Il peut être imposé de conserver les marquises et auvents anciens.

- Les marquises et auvents nouveaux peuvent être autorisés selon l'architecture de l'édifice. Elles ne détruiront aucune modénature ou décor elles ne partageront pas les baies.

- Les bannes des façades commerciales ne couvriront pas les accès des immeubles.

- Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau. Sur les fenêtres d'étage, seules les bannes à déroulement vertical ou oblique, en fond de tableau et sans joues latérales peuvent être autorisées.

- Les bannes sur les baies cintrées ne sont autorisées que si les baies ont une hauteur excédant le rez-de-chaussée. Alors les bannes pourront être posées au niveau des sommiers de l'arc.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la baie commerciale. Toutefois, il peut être autorisé, lors de la présence de plusieurs baies commerciales à linteau droit, appartenant au même commerce et abritant une activité de vente sous bannette à rez-de-chaussée, d'adopter un seul dispositif commun de protection des baies qui, en aucun cas, n'excédera les limites extrêmes des baies sur

chacune des façades. Alors les bannes ne détruiront les décors et ordonnancement de la façade et elles seront posées sans coffre.

- Les boîtiers des stores, en applique sur la façade comme les auvents, dalles et «casquettes» en béton sont interdits, ceux existants seront déposés sauf si l'architecture de l'édifice en comportait dès sa conception.

- Les menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint ou anodisé.

- Les menuiseries en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues sont interdites.

- Le percement de baies commerciales nouvelles peut être autorisé exceptionnellement au seul rez-de-chaussée. Il doit maintenir un trumeau maçonné d'au moins 50cm. à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. Les baies nouvelles suivront l'ordonnancement et l'architecture de l'ensemble de la façade ou les traces anciennes.

- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas, en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille ou de ventelles en métal ou en bois de même nu que la vitrine ou l'entablement.

- Aucun dispositif d'éclairage ne sera posé sur les maçonneries. L'éclairage des enseignes sera conçu solidairement avec l'enseigne.

- **Devantures en coffrage**

- La restauration des devantures en coffrage anciennes peut être imposée.

- En cas d'inclusion de la porte d'accès de l'immeuble dans la devanture, la travée de la porte se distinguera du commerce.

- La création de devantures en coffrage peut être autorisée. Leur rythme suivra celui du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

- Les devantures en coffrage nouvelles seront en bois plein, peint, laqué et leur saillie sera d'au moins 15cm. au niveau du sol, 5 à 10cm aux piédroits et jusqu'à 40cm à l'entablement pour inclure le rideau de protection, elles auront un soubassement sur tout le linéaire de la devanture.

- Les devantures en acier peuvent être autorisées.

- Les devantures seront détachées de tout bandeau, balconnet et balcon d'au moins la valeur du bandeau, du seuil ou de la dalle.

- Les boîtiers des stores métalliques de protection et des bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture.

- Les dispositifs d'éclairage de l'enseigne et de la devanture seront incorporés dans le coffre.

- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas, en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille ou de ventelles en métal ou en bois.

- Seul l'entablement des devantures en coffrage recevra les enseignes.

- **Terrasses fermées donnant sur l'espace public**

- Peuvent exceptionnellement être autorisées des terrasses fermées à rez-de-chaussée donnant sur l'espace public aux endroits et aux conditions définies par la commune de Montpellier, si elles ne sont pas ancrées aux façades, ne modifient pas leurs baies et si elles ne sont pas fondées au sol. Leurs menuiseries seront fines, en bois, acier ou aluminium peint mat ou anodisé.

- La surface occupée par les terrasses fermées laissera au droit de son emprise le libre passage des véhicules de sécurité et de secours ainsi que deux unités de passage pour les piétons.

- **Terrasses fermées sur cours**

- Les terrasses fermées sur des cours sont interdites.

- **USS 11-A-2-2 TOITURES ET COUVERTURES**

- **USS 11-A-2-2-1 Couvertures**

- **Couvertures à rampants**

- Les couvertures à rampants seront en tuiles canal, posées à courant et à couvert ou plates ou mécaniques en terre cuite, en ardoises naturelles ou en zinc selon l'architecture de l'édifice.

- Les tuiles faitières et de rives seront maçonnées.

- Les couvertures à rampant en tuiles ou en zinc auront une pente n'excédant pas 35%. Celles en tuiles plates peuvent avoir une pente de 60% et celles en ardoise, 80%. Les brisis et terrassons comme les coupoles sont autorisés si l'édifice en comportait dès sa conception.
- L'emploi de plaques support de tuiles est interdit. Les films souples sont autorisés.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de remploi.
- Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur rouge clair ou mélangées aux «trois tiers» de ton proche. La pose mouchetée est interdite.
- Les brisis seront en ardoises. Les raccordements entre brisis et terrassons seront en zinc ou en cuivre.
- L'établissement d'une croupe peut être imposé aux bâtiments d'angle.
- La réunion de deux ou plusieurs bâtiments sous une même couverture est proscrite.
- Les combles et attiques ouverts peuvent être fermés en retrait d'au moins 80cm du nu intérieur de la façade, en fonction de l'architecture de l'édifice. Ils seront sous couverture, sans saillie sur le nu de la façade.
- La création de terrasses en décaissé de la toiture est interdite.
- La création de loggias en attique peut être exceptionnellement autorisée. Elles seront recouvertes par la toiture débordant du nu de la façade. Elles comporteront un garde-corps maçonné plein ou un bardage métallique selon l'architecture du bâtiment. Il peut être imposé que leurs côtés soient pleins.
- Les solins seront au mortier ou en zinc. L'emploi apparent de feuilles bituminées est interdit.
- Les descentes, gouttières et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.
- **Couvertures en terrasse**
- Les couvertures en terrasse sur rue peuvent être autorisées ou imposées lorsque le bâtiment en comportait à l'origine ou lorsqu'elles complètent une ordonnance ou une séquence avec terrasses.
- Les couvertures en terrasse sur cour ou jardin ainsi que sur les bâtiments d'un seul niveau peuvent être autorisées.
- Le garde-corps des couvertures en terrasse sera traité en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les solins seront au mortier ou en zinc. L'emploi apparent de feuilles bituminées est interdit.
- Les descentes, gouttières et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.
- **USS 11-A-2-2-2 Débords de toiture**
- Les corniches en pierre existantes seront conservées et restaurées.
- Les corniches nouvelles seront fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les génoises seront conservées et restaurées, celles nouvelles seront conformes à l'architecture de l'édifice. Elles auront, au moins, deux rangs de tuiles. Celles préfabriquées sont proscrites.
- Les «casquettes» en béton seront supprimées sauf si l'architecture de l'édifice en comportait.
- Les saillants en bois seront conservés ou prolongés. Ils ne seront ni raccourcis ni coffrés. Ils auront une saillie d'au moins 60cm Ils seront constitués de chevrons portant tuile. Les bardages et les voligeages en frisette ou contre-plaqué sont proscrits.
- **USS 11-A-2-2-3 Souches de cheminées et ventilation**
- Il peut être imposé de conserver et restaurer les conduits et souches anciens afin de permettre leur éventuelle utilisation pour des extractions d'air et de gaz, et éviter ainsi la pose de conduits nouveaux.
- Les souches nouvelles seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles posées en mitre ou d'un mitron en terre cuite.
- Les souches d'une section supérieure à 0,5m² ne sont autorisées qu'exceptionnellement.
- Les dispositifs de désenfumage des cages d'escalier, seront assurés par des verrières, éventuellement dotées d'un mécanisme d'ouverture automatique.
- Les conduits d'aspiration et d'extraction ainsi que les prolongateurs métalliques ou en ciment posés sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent, ainsi que les nouveaux, seront regroupés dans des souches de forme rectangulaire en maçonnerie enduite. Les colonnes montantes et conduits seront placés à l'intérieur du bâtiment. Leur souche sera en maçonnerie enduite.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite. Les dispositifs de ventilation des couvertures en ardoise ou zinc seront en zinc.

- USS 11-A-2-2-4 Lucarnes et verrières

- Les lucarnes existantes d'intérêt seront conservées.
- La création de lucarnes peut être autorisée. Elles seront conformes à l'architecture du bâtiment.
- La réunion de lucarnes sous une même couverture est interdite.
- Les chiens assis et les coques moulées d'éclairage sont interdits.
- Les tabatières peuvent être autorisées.
- Les dispositifs d'éclairage dans le plan de la couverture peuvent être autorisés à condition qu'ils soient composés avec le versant de la toiture que leur surface n'excède pas 10% de la surface de rampant et que chacun n'excède pas 1m² et qu'ils soient placés dans les deux premiers tiers du versant à compter de l'égout, plus longs que larges dans le sens de la pente.
- Les verrières peuvent être autorisées en surcroît de la toiture.
- La structure des verrières et des autres dispositifs d'éclairage sera en fer, fonte d'aluminium ou acier suivant un rythme rectangulaire. Les sections des ossatures métalliques de tout dispositif d'éclairage (châssis de toit, verrière...), seront minces (50 à 55mm) et les verres seront transparents sauf pour les panneaux solaires qui peuvent y être incorporés.
- Les lanterneaux peuvent être autorisés, placés à cheval sur le faîtage du toit ou sur les terrasses.

- USS 11-A-2-3 PARTIES INTERIEURES

- L'aménagement des parties intérieures des immeubles est soumis à autorisation.
- Le maintien des dispositions et distributions anciennes des locaux peut être imposé y compris pour les planchers et plafonds. Dans ce cas, les pièces dont la forme ou le décor sont à conserver ne seront pas subdivisées ou altérées.
- Peuvent être interdits les doublages des murs, cloisonnements, chapes, entresolements et faux-plafonds s'ils détruisent ou détériorent des maçonneries, décors, plafonds, menuiseries, parquets, etc, ou s'ils entraînent des modifications visibles de l'extérieur.
- Les maçonneries, charpentes, escaliers, puits, cheminées, sculptures et lambris, parquets, vantaux, plafonds, menuiseries, boiseries, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments d'intérêt architectural reconnu par l'architecte des Bâtiments de France, seront maintenus et restaurés.
- Les voûtes seront conservées apparentes, sans être divisées par des cloisonnements, obstruées par des faux plafonds ou parcourues par des gaines destinés aux réseaux. Les nervures des voûtes d'ogive et leurs clés, ainsi que piles, colonnes ou corbeaux qui les portent seront conservées. Il peut être imposé de dégager les bases des piles et colonnes. Si l'entresollement des pièces voûtées est autorisé, il sera réalisé sans ancrage ou appui sur la voûte ou ses colonnes ou pilastres de support.
- Peut être imposée la démolition des :
 - . accessoires techniques (gainés, colonnes...) occupant les cages d'escalier et les paliers,
 - . appentis et ouvrages occupant ou recouvrant d'anciens cours et puits de jour,
 - . locaux commerciaux occupant les rez-de-chaussée des cages d'escalier,
 - . doublages des murs, des cloisonnements, chapes, entresolements et faux-plafonds.

- USS 11-A-2-3-1 Conditions particulières relatives aux dispositifs de levage (ascenseur, élévateur, monte-charge...)

- Pour les immeubles d'un gabarit minimum R+3, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, intéressant des surfaces de plancher supérieures ou égales à 500m² et réparties sur au moins deux niveaux (à l'exception du rez-de-chaussée), devra intégrer la création d'un dispositif de levage permettant l'accès aux étages.

La mise en place du dispositif de levage se fera, par ordre préférentiel d'intégration au bâti, dans les espaces libres ne portant pas les sigles «C» et «J», dans les cages d'escalier secondaires, dans les volumes bâtis avec création de trémie au travers des planchers, dans les jardins portant le sigle «J», dans les cours identifiées avec le sigle «C», et en dernier ressort dans les cages d'escaliers principales.

- Pour les projets n'entrant pas dans le champ d'application du premier paragraphe, la pose de dispositif de levage dans les cages d'escalier principales peut être envisagée aux conditions cumulatives suivantes :

- La cage du dispositif de levage devra prendre place dans le jour de l'escalier sans impact sur les emmarchements, à l'exception de la première volée de marches qui pourra être redessinée,
- La cage d'ascenseur devra faire l'objet d'un projet d'intégration architecturale visant à assurer une insertion visuelle respectueuse de la cage d'escalier.

Dans les cas où l'ensemble des dispositions précédentes conduirait à altérer les dispositions d'architecture et de décor intérieurs connus ou découverts faisant partie de l'immeuble par nature ou par destination, leur application pourra être nuancée en fonction du caractère des lieux, de l'architecture de l'édifice et de l'environnement, y compris si cela devait conduire à retenir une solution différente.

- Le déplacement des dispositifs de levage existants dans les cages d'escalier et altérant les dispositions d'architecture et de décor intérieurs, peut être imposé, lorsque leur intérêt est reconnu.

- USS 11-A-2-4 ENSEIGNES

- Rappels

La pose d'enseignes est autorisée aux conditions suivantes :

- . Le bâtiment doit comporter une activité commerciale, de service, ou de professions libérales.
- . L'enseigne informe de la seule nature, dénomination, affiliation et sigle de l'établissement.
- . Pour les activités situées aux seuls étages une enseigne en drapeau peut être autorisée conformément aux dispositions relatives aux enseignes en drapeau.
- . Une enseigne en drapeau est autorisée par commerce et deux enseignes sont autorisées pour les bâtiments d'angle, à raison d'une par façade.
- . La hauteur inférieure des enseignes sera conforme au règlement de voirie.
- . Peuvent ne pas être soumis à ces règles les immeubles dont l'architecture exprime une fonction unique d'activité, de service ou de commerce.

- Dispositions architecturales d'insertion des enseignes

- La pose d'enseignes ne détruira, ni masquera les sculptures, chambranles, bandeaux et autres modénatures ou ornements des façades.

- La pose d'enseignes sur les balcons, balconnets, garde-corps, baies d'étage, contrevents, toitures et terrasses est interdite.

- Sur les supports en pierres appareillées, les enseignes seront fixées sur les joints des pierres.

- Les caissons à fond lumineux sont interdits en saillie de la façade. Ils seront posés derrière la vitrine.

- Les caissons opaques avec des écritures et sigles luminescents sont autorisés tant pour les enseignes en drapeau que celles en applique. La partie luminescente ne dépassera pas 20% de la surface du caisson.

- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits. Les enseignes à défilement lumineux seront placées derrière la vitrine.

- Il est recommandé d'utiliser des lettres et sigles détachés ou découpés luminescents, éclairés à contre-jour, ou par éclairage intégré sans plaque de support.

- Les enseignes sont autorisées sur les seuls lambrequins des bannes.

- **Enseignes en drapeau**

- Les enseignes en drapeau seront posées en trumeau sur le bâtiment comportant le ou les commerces.

- Afin de ne pas obstruer les vues sur le paysage architectural et urbain, les enseignes auront au plus 80cm de largeur le long des voies et places d'une largeur supérieure à 10m, 65cm pour les voies ayant une largeur entre 5 et 10m et 45cm pour les voies ayant moins de 5m de largeur. Elles auront une dimension maximale de 0,5m², aussi transparentes que possible, soit par le matériau soit par la découpe et l'évidement. Leur épaisseur n'excédera pas 10cm. La hauteur supérieure des enseignes en drapeau ne dépassera pas celle des appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de fenêtres d'étage, la partie supérieure des enseignes ne dépassera pas 4,5m à partir du sol.

- **Enseignes en applique**

- La dimension de l'enseigne n'excédera pas celle de la baie commerciale et sa hauteur sera au plus de 40cm. Leur épaisseur n'excédera pas 10cm. Lors de la pose de l'enseigne dans la baie commerciale, elle sera en retrait du nu extérieur de la façade.

- Les enseignes seront posées sur la seule maçonnerie située au-dessus de la baie et, pour les devantures en coffrage, seul l'entablement recevra les enseignes.

- L'enseigne ne sera pas posée dans ou au-dessus d'une baie de porte d'entrée d'immeuble.

- La limite supérieure de l'enseigne restera en dessous des appuis des baies du 1^{er} étage.

- Il est recommandé de placer les enseignes plaquées sur la vitrine ou derrière elle.

USS 11-A-3 IMMEUBLES POUVANT ETRE MAINTENUS OU REMPLACES

- Les interventions sur ces immeubles devront viser à mieux les intégrer dans l'environnement architectural et urbain. A cet effet, elles seront, pour autant que techniquement possible, conformes aux prescriptions établies pour les immeubles à conserver ou les immeubles à édifier du présent règlement.

- Le remploi des éléments d'intérêt, émanant de bâtiments qu'ils remplacent, peut être imposé.

- En cas de reconstruction partielle ou totale de ces immeubles, les dispositions qui s'appliquent sont celles des immeubles à conserver ou celles des immeubles à édifier selon les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

USS 11-A-4 IMMEUBLES A EDIFIER

- Les constructions nouvelles pourront adopter une architecture «d'imitation» reproduisant l'architecture ancienne ou une architecture «d'innovation» employant des formes contemporaines selon l'insertion urbaine de l'édifice dans le contexte bâti ainsi que selon le type et la fonction du bâtiment.

- Le caractère, composition et matériaux des constructions nouvelles seront définis en fonction des formes architecturales adoptées et de l'environnement afin de préserver le caractère du paysage urbain.

- L'adoption de formes reproduisant l'architecture ancienne lorsqu'il s'agit de conserver l'unité d'aspect d'un ensemble, d'une séquence ou d'une perspective, peut être imposée.

- Les constructions nouvelles devant ou visant à reproduire l'architecture ancienne ainsi que celles utilisant des techniques et matériaux traditionnels se conformeront aux dispositions du présent règlement pour les immeubles à conserver.

- Les règles applicables aux constructions à édifier selon une architecture d'innovation sont les suivantes:

- **USS 11-A-4-1 FACADES**

- **USS 11-A-4-1-0 Définition**

- Est considérée comme façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins.

- **USS 11-A-4-1-1 Rythmes**

- Sur les voies et espaces publics et dans une séquence de bâtiments anciens, toute construction nouvelle visera à conserver le rythme des bâtiments environnants. Ce rythme peut être marqué par les éléments de composition apparents, en saillie ou au nu de la façade, courant sur la hauteur du bâtiment et marqué en toiture.

- Ne sont pas soumis à cette règle :

a) les bâtiments d'angle,

b) les bâtiments ne jouxtant pas de bâtiments portés à conserver.

c) les bâtiments dont la fonction culturelle, culturelle ou administrative justifie leur marquage symbolique du paysage urbain.

- **USS 11-A-4-1-2 Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture**

- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que blocs agglomérés de ciment, briques creuses...), ne sera employé à nu.

- Les bardages et placages plastiques et métalliques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage sont interdits.

- L'isolation thermique réalisée par des placages extérieurs est interdite. Elle peut être autorisée lors de l'emploi de panneaux constitutifs de la façade.

- Les maçonneries en pierre, comme les pans et résilles métalliques sont recommandés.

- Le béton lisse de décoffrage ou lissé sans enduit est admis. Il peut être brut, teinté ou peint.

- Les pans vitrés, les murs-rideaux et les bétons traités pour être apparents peuvent être autorisés.

- Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient formés de larges planches (15cm minimum) et qu'ils soient à recouvrement ou à joint vif sans grain de riz. La «frisette» est interdite.

- Les clins de bois ou de métal peuvent être autorisés.

- La pierre de parement scellée est autorisée dans la mesure où les pierres ont au moins 7cm d'épaisseur.

- La pierre agrafée est interdite.

- Les bâtiments seront dotés de soubassements.

- Les seuils, perrons ou emmarchements seront en pierre dure ou béton traité.

- Les bandeaux, encadrements et clés en pierre seront d'au moins 15cm d'épaisseur. Ils peuvent être sculptés, épannelés ou plats.

- Les enduits seront à la chaux naturelle ou artificielle ou en ciment selon le support.

- Les enduits «monocouche» sont interdits.

- Les baguettes d'angle métal ou PVC sont interdites.

- La finition des enduits sera talochée fine ou lissée. Les enduits grattés sont interdits.

- Les enduits et leurs coloris seront soumis pour accord.

- **USS 11-A-4-1-3 Baies**

- Il est recommandé d'adopter des ordonnancements réguliers axant les baies et les trumeaux.

- Les seuils des portes seront en pierre dure ou en béton traité.

- **USS 11-A-4-1-4 Encorbellements et retraits**

- Les balcons et balconnets sur les voies et emprises publiques peuvent être interdits.

- La saillie maximale des balcons autorisés sera de 80cm. La hauteur libre sous dalle sera de 4m mesurée à l'aplomb. Les garde-corps en verre ou matériau plastique sont interdits.

- Les encorbellements tels qu'oriels sont autorisés.
- Les retraits de la façade (loggias, «double-peau»...) sont autorisés à condition qu'ils soient couronnés par un volume bâti ou par la toiture.
- **USS 11-A-4-1-5 Ferronneries**
 - Les ferronneries seront soumises pour accord.
 - Les stores de protection seront placés à l'intérieur des locaux.
 - Les dispositifs de protection extérieure du rez-de-chaussée autres que ceux destinés aux commerces seront fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux.
- **USS 11-A-4-1-6 Menuiseries, vitrerie**
 - Les menuiseries seront en bois, en acier ou en aluminium à condition qu'elles soient peintes ou teintées de teintes foncées.
 - Les menuiseries des portes extérieures, volets, contrevents seront en bois ou en métal. Les menuiseries en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues, contre-plaqué ou en «frisette» sont interdits.
 - Les vantaux métalliques ouvrant à la française ou basculants sont autorisés pour les portes de garage dans la mesure où ils sont pleins ou revêtus de larges planches en bois. Ils peuvent comporter des impostes fixes ou ajourées. Les volets roulants pleins ou à maille sont interdits.
 - Le vitrage en miroir est interdit.
- **USS 11-A-4-1-7 Réseaux**
 - Voir article 4
- **USS 11-A-4-1-8 Clôtures et portails**
 - Le principe et la forme des clôtures seront définis en fonction du caractère des lieux et de l'architecture de l'édifice.
 - La construction ou la démolition des murs séparatifs pleins confrontant des espaces non bâtis existants ou prévus par le plan, peuvent être imposées. Les ouvrages séparatifs seront alors traités comme une clôture.
 - Les vantaux des portails des clôtures seront en bois ou en métal, pleins ou en barreaudage.
- **USS 11-A-4-1-9 Façades commerciales**
 - La composition des façades commerciales doit s'harmoniser avec le caractère de la rue et de l'immeuble où elles se situent, respecter l'échelle ainsi que la trame de construction des immeubles.
 - Les aménagements dégageront les dispositifs d'accès aux logements de tout immeuble et de ses étages lorsque ces accès ont été occupés par les activités commerciales.
 - **Définition**
 - On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
 - **Vitrines**
 - Le traitement de la façade commerciale suivra l'architecture et l'ordonnancement de l'édifice auquel elle appartient. Lorsqu'un commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles, ses façades commerciales seront différenciées selon l'architecture de chaque immeuble.
 - Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures en coffrage.
 - Les baies commerciales n'ayant pas de vitrine ou devanture et restant ouvertes de toute leur ouverture à rez-de-chaussée, seront closes par des panneaux de bois ou de métal pleins, repliables en tableau ou rabattables en trumeau. Les rideaux à déroulement sont interdits.
 - Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale ou d'enseigne. Cette disposition ne s'applique pas aux baies d'entresol ou incluses dans des arcs d'une double hauteur.
 - Le placage de briques, carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques, miroirs ainsi que les peintures imitant le bois ou la pierre sont interdits.
 - Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué sur les piliers, les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie.
 - Les bannes des façades commerciales ne couvriront pas les accès des immeubles.
 - Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau. Sur les fenêtres d'étage, seules les bannes à déroulement vertical ou oblique, en fond de tableau et sans joues latérales peuvent être autorisées.

- Les bannes sur les baies cintrées ne sont autorisées que si les baies ont une hauteur excédant le rez-de-chaussée. Alors les bannes pourront être posées au niveau des sommiers de l'arc.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la baie commerciale. Toutefois, il peut être autorisé, lors de la présence de plusieurs baies commerciales à linteau droit, appartenant au même commerce et abritant une activité de vente sous banne à rez-de-chaussée, d'adopter un seul dispositif commun de protection des baies qui, en aucun cas, n'excédera les limites extrêmes des baies sur chacune des façades. Alors les bannes ne détruiront les décors et ordonnancement de la façade et elles seront posées sans coffre.

- Les boîtiers des stores en applique sur la façade sont interdits.

- Dispositifs de protection :

. Le vitrage sécurité doit être privilégié.

. Les volets roulants seront soit intérieurs soit extérieurs.

. Les volets roulants extérieurs seront micro perforés ou à mailles ajourées de préférence à mailles horizontales. Les volets roulants extérieurs pleins sont interdits.

. Les volets roulants intérieurs seront micro perforés ou à mailles ajourées de préférence à mailles horizontales. Ils seront placés derrière la vitrine. Les volets roulants pleins peuvent être autorisés dans le seul cas où ils sont placés à au moins 50cm derrière la vitrine.

. Dans tous les cas, le coffre du volet roulant sera soit à l'intérieur du commerce, soit posé en tableau dans le même alignement que la vitrine. Il ne sera en aucun cas en saillie sur la façade.

. Les grilles extensibles ou en accordéon sont interdites.

. Les grilles à barreaudage métalliques rabattables en tableau ou en trumeau sont autorisées. Les barreaux seront en métal droits et pleins.

. Les panneaux en bois ou de métal plein, amovibles ou rabattables en tableau sont autorisés.

- Les auvents et marquises peuvent être autorisés.

- Les menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint ou anodisé.

- Les menuiseries en polyvinyle chlorure (PVC) ou analogues sont interdites.

- Lorsque l'édifice est limitrophe d'un bâtiment à conserver, les baies commerciales maintiendront un trumeau d'au moins 50cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale).

- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas, en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou en bois.

- Aucun dispositif d'éclairage ne sera posé sur les maçonneries, l'éclairage des enseignes sera conçu solidairement avec l'enseigne.

- Devantures en coffrage

- La création de devantures en coffrage peut être autorisée. Leur rythme suivra celui du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de réunion de plusieurs corps de bâtiment en un même immeuble.

- En cas d'inclusion de la porte d'accès de l'immeuble dans la devanture, la travée de la porte se distinguera du commerce.

- Les devantures en coffrage seront en bois ou métal plein, peint, laqué et leur saillie sera d'au moins 15cm au niveau du sol, 5 à 10cm aux piédroits, jusqu'à 40cm à l'entablement.

- Les boîtiers des stores métalliques de protection et des bannes seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement.

- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture.

- Les dispositifs d'éclairage de la devanture seront incorporés dans le coffre.

- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas en saillie par rapport aux façades ou vitrines. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille en métal ou en bois.

- Seul l'entablement des devantures en coffrage recevra les enseignes.

- Terrasses fermées donnant sur l'espace public

- Peuvent exceptionnellement être autorisées des terrasses fermées donnant sur l'espace public aux endroits et aux conditions définies par la commune de Montpellier, si elles ne sont en aucun cas ancrées aux façades, ne modifient pas leurs baies et si elles ne sont pas fondées au sol. Leurs menuiseries seront fines, en bois, acier ou aluminium peint mat ou anodisé.

- La surface occupée par les terrasses fermées laissera au droit de son emprise le libre passage des véhicules de sécurité et de secours ainsi que deux unités de passage pour les piétons.

- **Terrasses fermées sur cours**

- Les terrasses fermées sur des cours sont interdites.

- **USS 11-A-4-2 TOITURES ET COUVERTURES**

- **USS 11-A-4-2-1 Couvertures**

- **Couvertures à rampants**

- Les couvertures à rampants seront en tuiles canal, posées à courant et à couvert ou plates ou mécaniques en terre cuite, en ardoises naturelles ou en zinc selon l'architecture de l'édifice.

- Les tuiles neuves seront de couleur rouge clair ou mélangées aux «trois tiers» de ton proche. La pose mouchetée est interdite.

- Les génoises préfabriquées sont proscrites.

- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuile. Ils auront une saillie d'au moins 60cm et ils ne seront pas coffrés. Les bardages et le voligeage en frissette ou contre-plaqué sont proscrits.

- Les rives et les faîtages seront maçonnés.

- Les brisis seront en zinc, en ardoises ou en tuiles plates. Les raccordements entre brisis et terrasson seront en zinc ou en cuivre.

- Les bâtiments d'angle comporteront de préférence une croupe ou autre dispositif assurant la rotation de la façade.

- Les terrasses encaissées donnant sur les voies et emprises publiques sont interdites, elles peuvent être autorisées sur les cours et jardins.

- Les loggias en attique peuvent être autorisées. Elles seront recouvertes par la toiture débordant du nu de la façade. Elles comporteront un garde-corps maçonné plein ou un barreaudage métallique selon l'architecture du bâtiment.

- Les solins seront au mortier ou en zinc. L'emploi apparent de feuilles bituminées est interdit.

- Les descentes, gouttières et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

- **Couvertures en terrasse**

- Les couvertures en terrasse sur rue peuvent être autorisées ou imposées lorsqu'elles complètent une ordonnance ou une séquence avec terrasses.

- Les couvertures en terrasse peuvent être autorisées.

- Le garde-corps des couvertures en terrasse sera traité en fonction de l'architecture de l'édifice.

- Les solins seront au mortier ou en zinc. L'emploi apparent de feuilles bituminées est interdit.

- Les descentes, gouttières et chéneaux seront en zinc ou en cuivre.

- **USS 11-A-4-2-2 Débords de toiture**

- Les saillants métalliques, brise soleil et corniches sont autorisés.

- **USS 11-A-4-2-3 Souches de cheminées et ventilation**

- Les souches seront enduites.

- Les souches de section supérieure à 0,5m² ne sont autorisées qu'exceptionnellement.

- Les conduits d'aspiration et d'extraction ainsi que les prolongateurs métalliques ou en ciment posés sur la façade ou en surcroît sont proscrits.

- **USS 11-A-4-2-4 Lucarnes et verrières**

- La création de lucarnes peut être autorisée.

- La réunion de lucarnes sous une même couverture est interdite.

- Les chiens assis et les coques moulées d'éclairage sont interdits.

- Les tabatières peuvent être autorisées.

- Les dispositifs d'éclairage dans le plan de la couverture peuvent être autorisés à condition qu'ils soient composés avec le versant de la toiture que leur surface n'excède pas 10% de la surface de rampant et que chacun n'excède pas 1m² et qu'ils soient placés dans les deux premiers tiers du versant à compter de l'égout, plus longs que larges dans le sens de la pente.

- Les verrières et autres dispositifs d'éclairage sont autorisées. Leur structure sera en fer, fonte d'aluminium ou acier. Les sections des ossatures métalliques de tout dispositif d'éclairage (châssis de toit, verrière...), seront minces (50 à 55mm) et les verres seront transparents sauf pour les panneaux solaires qui peuvent y être incorporés.

- Les lanterneaux peuvent être autorisés, placés à cheval sur le faîtage du toit ou sur les terrasses.

- USS 11-A-4-3 ENSEIGNES

- Rappels

La pose d'enseignes est autorisée aux conditions suivantes :

. Le bâtiment doit comporter une activité commerciale, de service, ou de professions libérales.

. L'enseigne informe de la seule nature, dénomination, affiliation de l'établissement ou indique son sigle.

. Pour les activités situées aux seuls étages une enseigne en drapeau peut être autorisée conformément aux dispositions relatives aux enseignes en drapeau.

. Une enseigne en drapeau est autorisée par commerce et deux enseignes sont autorisées pour les bâtiments d'angle, à raison d'une par façade.

. La hauteur inférieure des enseignes sera conforme au règlement de voirie.

. Peuvent ne pas être soumis à ces règles les immeubles dont l'architecture exprime une fonction unique d'activité, de service ou de commerce

- Dispositions architecturales d'insertion des enseignes

- La pose d'enseignes ne détruira, ni masquera les chambranles, bandeaux et autres modénatures ou ornements des façades.

- La pose d'enseignes sur les balcons, balconnets, garde-corps, baies d'étage, contrevents, toitures et terrasses est interdite.

- Pour les activités situées aux seuls étages une enseigne en drapeau peut être autorisée conformément aux dispositions relatives aux enseignes en drapeau.

- Sur les supports en pierres appareillées, les enseignes seront fixées sur les joints des pierres.

- Les caissons en plastique à fond lumineux sont interdits en saillie de façade. Ils seront posés derrière la vitrine.

- Les caissons opaques avec des écritures et sigles luminescents sont autorisés tant pour les enseignes en drapeau que celles en applique. La partie luminescente ne dépassera pas 20% de la surface du caisson dont la hauteur maximale sera de 40cm et la saillie de 10cm. La longueur n'excèdera pas celle de la baie commerciale.

- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

- Les enseignes à défilement lumineux peuvent être placées derrière la vitrine.

- Il est recommandé d'utiliser des lettres et sigles détachés ou découpés luminescents, éclairés à contre-jour, ou par éclairage intégré, ou par éclairage indirect, sans plaque de support.

- Les enseignes sont autorisées sur les seuls lambrequins des bannes.

- Enseignes en drapeau

- Les enseignes en drapeau seront posées en trumeau sur le bâtiment comportant le ou les commerces.

- Afin de ne pas obstruer les vues sur le paysage architectural et urbain, les enseignes auront au plus 80cm de largeur le long des voies et places d'une largeur supérieure à 10m, 65cm pour les voies ayant une largeur entre 5 et 10m et 45cm pour les voies ayant moins de 5m de largeur. Elles auront une dimension maximale de 0,5m², aussi transparentes que possible, soit par le matériau soit par la découpe et l'évidement. Leur épaisseur n'excèdera pas 10cm. La hauteur supérieure des enseignes en drapeau ne dépassera pas celle des appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de fenêtres d'étage, la partie supérieure des enseignes ne dépassera pas 4,5m à partir du sol.

- Peuvent ne pas être soumis à ces règles les immeubles dont l'architecture exprime une fonction unique d'activité, de service ou de commerce.

- Enseignes en applique

- La dimension de l'enseigne n'excèdera pas celle de la baie commerciale, et sa hauteur sera au plus de 40cm. Leur épaisseur n'excèdera pas 10cm. Lors de la pose de l'enseigne dans la baie commerciale, elle sera en retrait du nu extérieur de la façade.

- L'enseigne ne sera pas posée dans ou au-dessus d'une baie de porte d'entrée d'immeuble.

- La limite supérieure de l'enseigne restera en dessous des appuis des baies du 1^{er} étage.

- Il est recommandé de placer les enseignes plaquées sur la vitrine ou derrière elle.

- Peuvent ne pas être soumis à ces règles les immeubles dont l'architecture exprime une fonction unique d'activité, de service ou de commerce.

USS B - ESPACES NON-BATIS

USS B-11-1 ESPACES PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Tous travaux concernant les espaces non bâtis protégés par la législation sur les monuments historiques sont définis par le ministre chargé des monuments historiques.

USS B-11-2 ESPACES A CONSERVER

- *USS 11-B-2-1 Rues et places*

- Le profil, revêtement et équipement de rues, places et passages piétons sont soumis à autorisation.

- Les principes d'aménagement des espaces publics, sont les suivants, à l'exclusion de la maintenance.

. traiter l'espace public de façon unitaire et ne marquer par un traitement différent que les seuls lieux majeurs de la ville,

. constituer des plates-formes uniques et ne conserver les trottoirs qu'aux seules voies affectées à la circulation libre des voitures et à celles appartenant aux tracés du 19^{ème} siècle,

. les matériaux employés pour les revêtements de sol participeront à la mise en valeur des bâtiments par une sobriété et une harmonie de teintes.

- La plantation des rues et mails sera principalement constituée d'arbres plantés en alignement en pleine terre.

- L'implantation et la forme des édicules techniques ou autres, candélabres, signalisation et autres accessoires techniques ainsi que tout mobilier urbain (abribus, vélos, poubelles, bancs...) est soumise à autorisation.

- *USS B-11-2-2 Cours, jardins et autres espaces libres*

- Les coupes et abattages d'arbres et l'aménagement des espaces non bâtis sont soumis à autorisation.

- Les espaces non bâtis ne sont pas constructibles hormis les dispositions suivantes :

- Exceptionnellement, une emprise maximale de 4m², peut être autorisée dans les espaces non bâtis, afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des bâtiments par des escaliers ou dispositifs de levage. Cette autorisation peut être refusée si elle porte atteinte aux édifices à conserver ainsi qu'au caractère architectural et urbain environnant.

- Des constructions d'un seul niveau de hauteur, servant à améliorer l'habitabilité des logements ou à doter les jardins d'annexes, et ne dépassant pas une emprise maximale cumulée de 10m² peuvent être autorisées sur les espaces non bâtis à l'exception des cours portant le sigle « C ».

- Les espaces non bâtis ne portant pas le sigle «C» (cours) ou «J» (jardins) attenants à des immeubles pouvant être maintenus ou remplacés peuvent, en cas de démolition et de reconstruction de ces bâtiments, être modifiés dans leur forme à condition que leur superficie soit maintenue ou augmentée.

- Le maintien et la restauration des pavages, buffets, murets, murs de soutènement, terrasses, balustrades, tonnelles... peut être imposé. Les nouveaux ouvrages seront définis en fonction du caractère des lieux.

- Les puits et leur éventuelle margelle existante seront maintenus. Aucun puits ne sera comblé.

- La création de piscines et bassins en plein air, émergeant du niveau du sol avant aménagement (y compris pour leurs accessoires et protections) est interdite. La création de piscines et bassins en plein air sans émergence peut être autorisée à concurrence de 20% de l'espace libre et à condition de ne pas dépasser 50m² y compris les plages qui les bordent, et à condition qu'ils ne défigurent pas la composition de l'espace libre ou du jardin et qu'ils ne portent pas atteinte à l'architecture des bâtiments qui les environnent. Ils seront placés en tenant compte des limites séparatives.

- La forme des clôtures, sera définie en fonction du caractère des lieux, de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.

- *Cours portant le sigle «C»*

- Dans les cours portant le sigle «C», aucune construction, y compris de piscine, n'est autorisée, aux exceptions des bassins décoratifs, des dispositifs visant à assurer la sécurité et l'accessibilité des

bâtiments par des escaliers ou des dispositifs de levage, ou des couvertures nécessaires à l'exploitation d'un équipement public sauf si elles portent atteinte aux édifices à conserver ainsi qu'au caractère architectural et urbain environnant.

- Le sol des cours portant le sigle « C », y compris les parties sous porche, sera revêtu de pierres naturelles, de galets, de gravillons ou, dans une proportion n'excédant pas 30 % de leur superficie, de béton de concassés, en fonction du caractère des lieux.

- Jardins portant le sigle « J »

- Les jardins portant le sigle « J » ne pourront recevoir d'autres aménagements que ceux destinés aux végétaux, aux exceptions des bassins décoratifs, des dispositifs visant à assurer la sécurité et l'accessibilité des bâtiments par des escaliers ou des dispositifs de levage, sauf si elles portent atteinte aux édifices à conserver ainsi qu'au caractère architectural et urbain environnant. Au moins 70% de leur surface sera en pleine terre. Les aires de stationnement aménagées dans les jardins n'excéderont pas 10% de la surface du jardin et elles seront en terre stabilisée, gravillonnées, engazonnées ou pavées.

Article USS 12
OBLIGATION IMPOSEE AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement dans la zone.

La création de stationnements peut être interdite si, par la localisation des constructions nouvelles, le stationnement qui leur est lié crée des flux ou nécessite des accès qui contreviennent à la dimension des espaces publics ou à leur usage.

- L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules dans les espaces non constructibles portant le sigle « C » ou « J » est interdit hormis les conditions fixées aux articles USS 11-B : « Les aires de stationnement aménagées dans les jardins n'excéderont pas 10% de la surface du jardin et elles seront en terre stabilisée, gravillonnées, engazonnées ou pavées. »

- Les places de stationnement des véhicules automobiles, motocycles et vélos, seront incluses dans le volume bâti à condition de ne pas détruire aucune cave connue ou découverte ou de ne pas altérer des vestiges archéologiques devant être conservés en place conformément aux prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France.

- L'utilisation ou la transformation des locaux commerciaux existants à des fins de stationnement, est interdite.

- Le revêtement perméable des aires de stationnement en plein air, peut être imposé.

Article USS 13

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, sont décrites à l'article USS 11- B