

ùù  
PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Art. 1.- Généralités :

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Art. 2.- Affectation des bâtiments :

- 2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments, aux équipements publics et privés et aux commerces.
- 2.2. L'installation de bureaux est autorisée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux affectations autorisées aux points 2.1. et 2.3.
- 2.3. Les constructions souterraines sont affectées aux parkings et à leurs accès et aux accès à la Gare Centrale.  
Elles peuvent accessoirement être affectées aux commerces et aux équipements publics ou privés. De même, des activités complémentaires aux utilisations des rez-de-chaussée peuvent être autorisées sous la zone de construction.  
Une ou plusieurs de ces activités pourraient être imposées par le Collège pour assurer la sécurité des zones souterraines.
- 2.4. Les stations distributrices de carburant sont autorisées dans la mesure où elles sont installées à l'intérieur de la construction ou dans les parkings et qu'elles ne soient pas de nature à nuire à l'aspect esthétique des constructions et aux fonctions de résidence et de commerces.

Art. 3.- Zone de construction :

3.1. Zone de bâtiments principaux

3.1.1. Prescriptions générales :

- 3.1.1.a) Le nombre de niveaux des bâtiments est indiqué sur le plan.  
Le nombre de niveaux se rapporte à la voirie ou à la zone de passage public sur sol privé le long de laquelle est implanté le bâtiment.
- 3.1.1.b) Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoire et la limite extrême des constructions.  
Le front de bâtisse est obligatoire au rez-de-chaussée. Aux étages, les constructions peuvent être établies au maximum à 90 cm en avant et / ou en retrait pour autant que le jeu de volume ainsi obtenu réponde aux critères esthétiques décrits au point 3.1.2.  
Des trottoirs couverts peuvent être autorisés le long de la rue de la Montagne.  
Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.  
Dans la zone formée par les points a, b, c, d, une construction en encorbellement peut être autorisée au-dessus de la voirie pour relier les deux bâtiments situés de part et d'autre de la

Putterie suivant un gabarit identique.

La hauteur libre au-dessus de la voirie est de 4,50 m. Cette construction est assimilée à la zone de bâtiments principaux et est soumise aux prescriptions de l'article 3.1.

- 3.1.1.c) Hauteur des locaux : Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.
- 3.1.1.d) Mesures restrictives : Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée, d'une part :
- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures, ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures ;
  - d'autre part :
  - au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

### 3.1.2. Architecture des constructions :

- 3.1.2.a) La composition architecturale des façades des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments. L'architecture des façades tient compte également de la nécessité de traiter différemment les étages suivant qu'ils appartiennent au soubassement, au corps ou à la partie supérieure du bâtiment.
- De plus, l'architecture de la façade respecte la trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
- Pour les façades situées d'une part, à front du Carrefour de l'Europe et d'autre part, de la place formée à l'intersection des rues de la Montagne et de l'Infante Isabelle, une unité de composition architecturale peut être imposée.
- Les constructions en encorbellement autres que les loggias, les terrasses et les balcons en saillie, sont interdites.
- Les châssis doivent être établis en retrait de 0,15 m minimum par rapport au plan général de la façade.
- 3.1.2.b) Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol (trottoir ou zone de passage public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade prise par tranche de 14 m.
- Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
- pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m ;
  - pour les bâtiments à 5 niveaux : 15,50 m.
- Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir ou de la zone de passage public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.
- Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la

surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

### 3.1.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose la construction d'un étage incorporé dans une toiture. Cette toiture peut être une toiture à versants ou être composée de pans inclinés et de parties plates.

Dans le cas de toiture à versants, l'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°, la hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 5 m.

Dans le cas où la toiture est composée de pans inclinés et de parties plates, les pans inclinés doivent être perceptibles des voiries environnantes et de l'espace vert et être conçus de manière à créer un jeu de toitures en harmonie avec le site.

Un niveau habitable peut être établi dans cette toiture.

Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la ½ de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.

Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables. La longueur totale de celles-ci ne peut être supérieure à la moitié de la largeur de la façade et doit faire partie intégrante du rythme architectural de la façade.

Aucune construction ne peut être apparent à l'exception des souches de cheminées.

Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

### 3.1.4. Matériaux :

3.1.4.a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique ou/et le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc, la pierre bleue ou la pierre blanche. La brique est de la même tonalité et de même format que celle des façades anciennes.

Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines et être en parfaite harmonie avec les façades anciennes situées à proximité.

Les châssis sont en bois naturel ou peint, en métal peint ou en tout autre matériau qui présente le même aspect.

La nature des châssis et la couleur doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci.

Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.1.4.b) Toitures : Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.

Les parties plates des bâtiments sont en matériaux de tonalité grise éventuellement recouvertes de gravier.

### 3.2. Zone d'espace vert avec constructions d'annexes limitées :

Dans cette zone une extension de la zone de bâtiments principaux peut être autorisée pour autant que le volume bâti n'entraîne pas un accroissement de plus de 20 % du volume maximum autorisé de la

zone de bâtiments principaux adjacente.

Les constructions érigées dans cette zone sont soumises aux prescriptions du paragraphe 3.1.

Les parties non construites sont soumises aux prescriptions de l'article 4.

#### Art. 4. - Zone d'espace vert

4.1. L'aménagement de la zone d'espace vert doit être conçu et réalisé de manière à créer un milieu végétal continu comprenant des arbres à haute tige, des arbustes et des plantes sur au moins 50 % de la superficie de la zone. Les divers éléments à mettre en œuvre doivent contribuer à donner à la zone l'aspect d'un véritable parc urbain dont l'élément verdure est prépondérant.

Les parties non couvertes par la végétation sont réalisées en matériaux choisis en parfaite harmonie avec le site.

Le Collège de la Ville peut, pour des motifs d'esthétique, imposer un type de matériau.

4.2. Le niveau du sol doit en tout point de la zone s'inscrire dans un plan qui relie les niveaux du haut et du bas du site augmenté de 1.50 m, à l'exception des parties qui jouxtent la voirie qui doivent être de plain-pied avec celle-ci sur au moins 3 m.

4.3. La zone d'espace vert est librement accessible aux piétons et constitue des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.

La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques.

4.4. L'installation de mobilier urbain tels que les fontaines, les statues, les bancs, les tables et les sièges, les candélabres, les poteaux de signalisation et d'éclairage, les poubelles, les bacs à plantations, les abris, les aubettes, les cabines téléphoniques et les engins de jeux, peut être autorisée dans l'espace vert.

L'implantation, le volume et l'esthétique de ces éléments du mobilier urbain sont établis dans le respect du site et de l'espace aménagé en parc.

4.5. Des accès aux installations souterraines peuvent être autorisés et peuvent être imposés s'il s'agit d'accès aux transports en commun. L'implantation et l'esthétique de ces accès sont établies dans le respect du site et de l'espace aménagé en parc.

#### Art. 5.- Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics :

5.1. A l'occasion de travaux de construction, la Ville impose pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur sol privé dans les zones indiquées au plan.

Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790. La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.

5.2. Les altitudes des zones de passages publics sur sol privé doivent se raccorder aux pieds des façades des nouvelles constructions, lesquelles y ont accès.

Ces zones doivent respecter les pentes des rues et les accès aux voiries de plain-pied.

- 5.3. Les constructions en sous-sol sont autorisées sous la zone, à condition de permettre en surface la plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige.
- 5.4. Les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes.  
Le Collège de la Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau pour conférer une unité à l'ensemble de la zone.

Art. 6.- Voirie :

L'aménagement des voiries est conçu de manière à favoriser les traversées piétonnes, à assurer le passage et les arrêts des transports en commun et la desserte des fonctions riveraines. Les voiries sont dans la mesure du possible agrémentées de plantations en harmonie avec le site.

Art. 7.- Clôtures :

Les clôtures éventuelles respectent l'esthétique générale des immeubles et l'espace environnant et sont aménagées en harmonie avec le site.

Art. 8.- Enseignes et publicité :

8.1. Enseignes :

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans la zone d'espace vert, à l'exclusion de l'affichage public.

Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.

Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines. La Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.

Toute enseigne sur les toitures est interdite.

8.2. Publicité :

Toute publicité est interdite dans la zone d'espace vert.

En dehors de ces zones, la publicité est autorisée dans la mesure où par unité elle ne dépasse pas 2 m<sup>2</sup> et que les supports utilisés soient de forme et en matériau en harmonie avec le site et pour autant que leur nombre ne soit pas de nature à nuire à l'esthétique de la zone.