



PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 60-27

QUARTIER "HOUBLON"

Table des matières

Art. 1.	<u>GENERALITES</u>	P 1
Art 2.	<u>AFFECTATION DES BATIMENTS</u>	P 1
2.1.	<u>Bâtiments à affectation mono-fonctionnelle</u>	P 1
2.1.1.	<u>Bâtiments affectés à l'habitation (logements)</u>	P 1
Art. 3.	<u>ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX</u>	P 2
3.1.	<u>Dispositions générales</u>	P 2
3.1.1.	Alignement	P 2
3.1.2.	Limite extrême des constructions	P 2
3.1.3.	Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire	P 2
3.1.4.	Limite des hauteurs des espaces et des niveaux	P 2
3.1.5.	Gabarits sous toiture	P 2
3.1.6.	Mesures spéciales pour les bâtiments à front de boulevards, de grands axes ou de places caractéristiques	P 3
3.1.7.	Dispositions pour les rez-de-chaussée	P 3
3.1.8.	Rapport Plancher/Sol (P/S)	P 3
3.1.9.	Toitures	P 3
3.1.9.1.	Toitures à versants (T)	P 3
3.1.9.2.	Toitures à prescriptions particulières (+)	P 4
3.1.9.3.	Toitures à la Mansard (M)	P 4
3.1.9.4.	Toitures plates ()	P 4
3.1.10.	Enseignes et publicité	P 4
3.2.	<u>Dispositions particulières concernant les façades</u>	P 4
Art. 4.	<u>ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u>	P 5
Art. 5	<u>ZONE DE COURS ET JARDINS</u>	P 5
Art. 6.	<u>ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE</u>	P 5



Art. 7.	<u>ZONE D'ANNEXES</u>	P	5
Art. 8.	<u>ZONE DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE</u>	P	5
Art. 9.	<u>ZONE DE VOIRIE</u>	P	6
Art. 10.	<u>CLOTURES</u>	P	6
Art. 11.	<u>PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES</u>	P	6
Art. 12.	<u>GARAGES ET PARKINGS</u>	P	6
Art. 13.	<u>MESURES RESTRICTIVES</u>	P	6



PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N° 60-27 DU QUARTIER "HOUBLON"

Art 1. GENERALITES

- 1.1. Le présent plan particulier d'aménagement se compose de :
1. la feuille n° 1 : plan de la situation existante de fait et de droit;
 2. la feuille n° 3 : plan de modification d'alignement;
 3. la feuille n° 4 : plan des implantations et gabarits;
 4. les prescriptions d'urbanisme;
 5. le plan d'expropriation.
- Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.
- 1.2 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, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.
- 1.3. Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.
La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques
- 1.4. Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Aménagement nommé "Houblon", qui correspond aux flots inclus entre la rue du Rempart des Moines et la place du Nouveau Marché aux Grains, de part et d'autre de la rue du Houblon.
- 1.5 Les prescriptions sont d'application partout.

Art. 2. AFFECTATION DES BATIMENTS

La feuille n° 1 indique la situation existante de fait et de droit au 1.01.92.

2.1. Bâtiments à affectation mono-fonctionnelle

2.1.1. Bâtiments affectés à l'habitation (logements)

Tous les bâtiments compris dans le périmètre du présent plan particulier d'aménagement sont affectés à l'habitation, soit prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flat-hôtels ou tous logements qui par leurs natures ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois.



Des commerces, des petits ateliers, des activités artisanales, des petits équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent s'y installer pour autant que l'ensemble de ces fonctions soit limité aux rez-de-chaussée des immeubles. Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé.

Art. 3. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

3.1.1. Alignement

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur l'alignement.

Des constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 6 m par rapport au trottoir, sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40 % de celle-ci.

3.1.2. Limite extrême des constructions

Le plan indique la limite extrême des constructions. Les distances en mètres aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception des dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.

3.1.3. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire.

Sans objet.

3.1.4. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

La hauteur d'un espace est la hauteur sous plafond réellement occupable, soit la hauteur du sol de cet espace jusqu'à la première surface rencontrée (plafond).

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum.

Pour les rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond est de 2,80 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,40 m minimum.

La hauteur d'un niveau est la hauteur depuis son sol jusqu'au sol de l'espace supérieur adjacent, soit la hauteur de plancher à plancher. Par définition, un niveau correspond à une hauteur de niveau limitée entre 2,40 m minimum et 4,40 m maximum.

Tout espace libre dont la hauteur dépasse 4,20 m vaut deux niveaux et, par tranche de hauteur de 2,20 m, vaut un niveau supplémentaire.

3.1.5. Gabarits sous toiture

Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment.



Les gabarits sont liés au nombre de niveaux indiqués sur la feuille n° 4. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non-compris. Le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60 m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale). Il peut être dérogé aux gabarits exigés par le plan dans la mesure où cela s'impose pour la réalisation de raccords architecturaux adéquats et harmonieux avec les immeubles existants contigus au présent projet.

3.1.6. Mesures spéciales pour les bâtiments à front de boulevards, de grands axes ou de places caractéristiques.

Sans objet.

3.1.7. Dispositions pour les rez-de-chaussée

En complément des autres prescriptions énoncées, les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application :

- aucune façade aveugle n'est acceptée;
- les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables;
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue ou à front de la zone de passage public sur sol privé (cfr Art. 8).

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs.

L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.

Les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment, afin d'en préserver la cohérence architecturale.

Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux sont les mêmes que ceux du reste de la façade ou en harmonie avec ceux-ci. Le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble.

3.1.8. Rapport plancher-sol (P/S)

Sans objet.

3.1.9. Toitures

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, la feuille n° 4 renseigne la forme des toitures, à versants (T) ou plates (). A l'exception des souches de cheminée, les installations techniques éventuelles doivent être intégrées dans les gabarits de toitures ci-après.

3.1.9.1. Toitures à versants (T)

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé du bâtiment. L'espace sous-toiture ne peut contenir plus de deux niveaux. L'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35 ° et 55°, par rapport au plan horizontal.



Les parties arrières des bâtiments à toitures à versants (T) peuvent avoir une toiture plate pourvu que celle-ci se situe à plus de 9,50 m de l'alignement. Les toitures plates respectent les prescriptions de l'art. 3.1.9.4.

Pour la construction à ériger à front de la place du Nouveau Marché aux Grains et le n° 17 de cette même place, un raccord harmonieux doit être recherché au niveau des toitures.

3.1.9.2. Toitures à prescriptions particulières (+)
Sans objet.

3.1.9.3. Toitures à la Mansard (M)
Sans objet.

3.1.9.4. Toitures plates ()
Sous réserve de ce qui a été dit dans l'art. 3.1.9.1., les toitures plates ne sont autorisées que là où le plan l'indique. Ces toitures sont soit des toitures-terrasses, soit des toitures faiblement pentues.

3.1.10. Enseignes et publicités
Il est expressément défendu de faire figurer sur les constructions toute forme de publicité qui ne soit intégrée à l'immeuble ou prévue dans le contexte d'une étude architecturale d'intégration.

Toutes les enseignes et autres procédés de publicité des commerces 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 des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère ancien.

3.2. Dispositions particulières concernant les façades

Toutes les façades comprises dans le présent plan particulier d'aménagement peuvent être érigées dans un style d'harmonisation avec les autres immeubles de la place du Nouveau Marché aux Grains et de la rue du Rempart des Moines.

Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique ou la zone de passage public sur sol privé doivent présenter entre elles une cohérence de matériaux et de composition.

Aucune façade aveugle n'est admise.

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, les enduits traditionnels, le ciment hydrofugé peint, les pierres naturelles dures, les céramiques.

Sont aussi acceptés, l'acier, le cuivre, le laiton, les éléments de façades métalliques, les verrières, le bois et les éléments de béton architectonique ou tout autre matériau qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques. Dans le cas du béton architectonique, la reproduction répétitive d'un seul élément en façade est proscrite.



Les toitures des bâtiments peuvent comprendre des lucarnes et/ou terrasses rentrantes. Les toitures des bâtiments doivent être en matériaux naturels ou artificiels, de qualité et de tenue compatibles avec l'esthétique requise par les présentes prescriptions.

Les toitures plates sont autorisées sous deux principes :

- soit légèrement pentues (minimum 5 %) pour permettre l'écoulement des eaux de pluies vers l'intérieur de l'ilot et dans les règles de l'art pour des toitures métalliques traditionnelles (Zn, Cu, ...);
- soit sous forme de terrasses accessibles et dallées suivant les règles de l'art.

Le cabanon d'ascenseur éventuel doit être inclus dans le dernier étage autorisé.

Art 4. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Sans objet.

Art. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS
Sans objet.

Art 6. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE
Sans objet.

Art. 7. ZONE D'ANNEXES

La construction d'annexes à toitures plates est autorisée sur toute la surface de cette zone.
Le revêtement de leurs façades est semblable à celui des bâtiments principaux. Le nombre de niveaux de ces annexes est limité à 1. La toiture plate est traitée en jardin suspendu; elle est plantée sur 75 % minimum de sa surface, a un aspect de cours et jardins, et est affectée à l'agrément.

Art. 8. ZONE DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE

Le plan renseigne une zone de passage public sur sol privé. Cette zone est destinée à recevoir la circulation exclusivement piétonne, en permettant toutefois le passage des véhicules de secours et en autorisant, sous conditions à fixer par la Ville, celui des véhicules de livraisons pour les établissements situés à front de cette zone.

Le parcage est interdit; aucun bâtiment ne peut avoir de baie d'accès-sortie de véhicules donnant dans la zone.

Les matériaux utilisés pour son aménagement sont en harmonie avec le site.

La Ville peut y autoriser l'installation de terrasses couvertes de superficie restreinte dans la mesure où la circulation piétonne n'est pas entravée.



Art. 9. ZONE DE VOIRIE

Cette zone est destinée à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et les transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site

Art 10. CLOTURES
Sans objet.

Art. 11. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

La Ville peut imposer que tout pignon latéral, tout pignon en attente et mur mitoyen visible soit traité en matériaux de façade.

Le pignon de l'extrémité Sud de la nouvelle construction formant mitoyen avec le n° 78, rue du Rempart des Moines, doit être traité de façon décorative.

Art. 12. GARAGES ET PARKINGS

Les bâtiments doivent être pourvus d'un emplacement de parking par logement

Il peut être dérogé aux règles d'aménagement des emplacements de parking pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art.13. 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, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.