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, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les règlementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. 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.

Art. 2.- Affectation des bâtiments :

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence et à ses compléments et équipements publics et privés, aux commerces et à l'artisanat.

2.2. Les installations d'ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.
Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

2.3. Les stations distributrices de carburant sont interdites.

2.4. L'installation de bureaux est interdite.

Art. 3.- Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Les constructions suivent les alignements indiqués sur le plan. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. 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.

3.1.4. Pour les immeubles, façades ou monuments qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.5. 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 couverts ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (liseré rouge au plan)

3.2.1. Le plan renseigne les façades à maintenir ou à restaurer.

Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.

Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.

Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation, tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans le plan des toitures, à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu. Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.3.

3.3. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan)

3.3.1. La composition architecturale des façades des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, 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 et respectant la trame urbaine.

Pour les façades situées à front de l'espace vert public, la conception architecturale peut être adaptée en fonction de l'utilisation de l'espace vert public.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive. Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limité extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale.

3.3.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol (trottoir ou zone d'espace vert public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

pour les bâtiments à 2 niveaux	:	8,00 m
pour les bâtiments à 3 niveaux	:	10,80 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 d'espace vert 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.

3.3.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose des toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°. La hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot. Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 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. Aucune construction ne peut être apparente 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.

3.3.4. Matériaux :

3.3.4.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 brique est de la même tonalité et du même format que celle des façades anciennes.
Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint . 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.

3.3.4.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 toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 4.

Art. 4.- Zone de bâtiments annexes.

4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau, d'une hauteur de 3,50 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.3. Les matériaux utilisés pour la couverture doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux. Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 5 sont d'application.

Art . 5.- Zone de cours et jardins.

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément . Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 6.- Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement d'un passage couvert.

6.1. A l'occasion des travaux de reconstruction sur la parcelle située au n° 53, rue des Capucins, la Ville impose pour cause d'utilité publique, une servitude de passage public sur domaine privé dans la zone indiquée au plan.
Le passage affecté au public 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 publique. Tous les services publics ont librement accès à ce passage.
La largeur du passage est de 4,50m minimum et la hauteur est fixée à 4,50 m minimum au mitoyen du n° 53, rue des Capucins.

6.2. L'altitude de la zone de passage public sur sol privé doit se raccorder aux pieds de façade des immeubles maintenus et des nouvelles constructions
Cette zone doit respecter la pente de la rue et les accès à la voirie se font de plain-pied.
Les constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.

6.3. Les matériaux à utiliser pour la réalisation de ce passage doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes. La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau.

Art. 7.- Espace vert public.

L'espace vert public est planté d'arbres à haute tige sur au moins 25 % de sa superficie. Seules sont autorisées des constructions sur 1 niveau ,sur une superficie totale maximale de 60 m², dont l'utilisation est directement liée à la fonction de l'espace vert.

Art. 8.- Espace vert public avec construction d'annexes limitée.

Cette zone peut recevoir un bâtiment comprenant 1 niveau sur maximum 70 % de la zone.
L'architecture, les matériaux des façades et toitures doivent être conformes aux dispositions de l'article 3.3.
La partie non construite de la zone est intégrée à la zone d'espace vert public.

Art. 9.- Clôtures.

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m ;
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 10.- Garages et parkings.

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 11.- Enseignes - Publicité.

11.1. Enseignes :

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière dans la zone d'espace vert public, dans les zones de cours et jardins

ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone d'espace vert public, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, 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.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, 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.

11.2. Publicité :

Toute publicité est interdite dans le périmètre du plan.

Art. 12. Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes, dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.