

COMMUNE DE LA CHAUX-DE-FONDS

PLAN SPECIAL « GARAGE BONNY »

Rapport justificatif



Edition du 4 février 2005

1. INTRODUCTION

Le garage « Maurice Bonny SA » prévoit d'étendre les locaux actuels en édifiant un nouveau bâtiment entre la rue de la Ronde et la rue du Collège à l'ouest du garage existant, destiné à accueillir une exposition de véhicules, des bureaux ainsi que des ateliers. La procédure du plan spécial a été choisie car le bâtiment doit être implanté, en partie, sur le domaine public et qu'il déroge partiellement au Plan d'aménagement communal (PRAC). Le plan spécial permet de réglementer une partie du territoire communal, notamment lorsque celui-ci pose des problèmes particuliers de planification.

Le plan spécial englobe l'îlot formé par les rues du Collège, de la Ronde, du Gazomètre, et la rue St-Hubert, ainsi que les espaces publics attenants.

Le bureau GTU Sàrl a été mandaté par le maître de l'ouvrage pour établir ce plan spécial en se basant sur la législation cantonale et les directives du plan directeur cantonal en la matière.

Le plan spécial suit la procédure d'adoption des plans d'affectation communaux.

2. OBJECTIFS DU PLAN SPECIAL

Les articles du cadastre de la Chaux-de-Fonds concernés par le plan spécial sont actuellement constitués par plusieurs bâtiments disparates d'affectation différente et des espaces extérieurs chaotiques (cf. chap. 4). Dans le plan d'aménagement communal, le terrain se trouve en zone mixte.

Le plan spécial a comme objectifs de permettre l'extension du garage afin notamment d'améliorer les conditions de travail actuel, de renforcer la valeur urbanistique du site en proposant des espaces extérieurs de qualité et de faciliter le parcours des piétons.

Les objectifs de la Ville de la Chaux-de-Fonds pour le plan spécial « garage Bonny» constituent le cahier des charges. Il s'agit des principes suivants:

- Maintien et extension de la surface arborée en ouest ;
- Plantation d'une rangée d'arbres le long de la rue du Collège ;
- Limitation des espaces de stationnement à l'air libre ;
- Qualité architecturale de la nouvelle construction ;
- Amélioration de la qualité architecturale de la construction existante ;
- Végétalisation de la toiture de la nouvelle construction.

3. DESCRIPTIF DU PROJET DU NOUVEAU BATIMENT

Le garage actuel « Maurice Bonny SA» comprend deux bâtiments de part et d'autre de la rue du Collège. L'extension permettra de bénéficier d'une réception centralisée, d'une nouvelle surface d'exposition et d'ateliers modernes de mécanique, carrosserie et tôlerie afin d'améliorer les conditions de travail d'aujourd'hui peu satisfaisants.

Le bâtiment existant au sud de la rue du Collège est destiné essentiellement au stockage de matériel. Le bâtiment actuel au nord de la rue du Collège est destiné à accueillir l'exposition des voitures d'occasion. Ces deux bâtiments n'abriteront, en principe, aucun local de travail.

L'extension comprendra un rez-de-chaussée avec l'espace d'exposition des voitures neuves ouverte sur la rue du Collège comme une vitrine, la réception centralisée, un magasin de pièces détachées, ainsi que les ateliers du côté de la rue de la Ronde. Une mezzanine est prévue sur la partie centrale avec le local vestiaire, le local de détente, le local technique, un local de stockage ainsi que quelques bureaux et une coursive ouverte sur l'espace d'exposition. Si la l'organisation générale des espaces est définie, exposition du côté de la rue du Collège, ateliers du côté de la rue de la Ronde, la disposition précise des surfaces précitées pourra subir quelques modifications selon le développement du projet. Au stade actuel de l'étude, l'emprise au sol est d'environ 1'100m², la surface brute de plancher utile (SBPU) totale d'environ 1'250 m², la surface brute de plancher utile (SBPU) des locaux de travail d'environ 750m² alors que et le volume bâti a un cubage approximatif de 7'500m³.

L'entrée des véhicules aux ateliers s'effectuera par le cheminement existant à l'ouest du bâtiment sud actuel, regroupant ainsi les mouvements internes au garage sur cette partie du secteur.

Le nouveau bâtiment possédera une structure en acier reposant sur un socle en béton armé. Les matériaux de façades, de vitrage, ainsi que les revêtements intérieurs ne pas encore définis.

4. ANALYSE DU SITE ET DE LA SITUATION

4.1 Situation générale et contexte urbain

Le plan spécial est situé sur la rue du Collège, artère majeure constituant l'entrée est de la Ville de la Chaux-de-Fonds, à 250m. du carrefour de la Balance, proche de la place du Marché. Le site a une position centrale à la limite du secteur industriel de l'est de la ville.

Les articles du cadastre de la Chaux-de-Fonds concernés par le plan spécial forment un îlot disparate entre les rues du Collège, de la Ronde, du Gazomètre, et la rue St-Hubert comprenant plusieurs bâtiments d'affectation différente, des habitations contiguës sur la rue de la Ronde, la première étape du garage Bonny sur la rue du Collège avec des pompes à essence, une station de lavage, des ateliers de mécanique, carrosserie et des bureaux, ainsi que dans la partie sud-ouest du plan spécial, un bâtiment avec des ateliers en mauvais état et des garages. Le site se caractérise par des espaces extérieurs peu attrayants et chaotiques avec de nombreuses surfaces dédiées au stationnement des véhicules. Le tissu bâti environnant direct est composé de bâtiments d'habitation et d'immeubles de bureaux. L'usine « Cridor » donne un caractère industriel au site.

La rue du Collège abrite un important trafic automobile. Au niveau de la place des Forains, le caractère de la rue change, avec un alignement d'immeubles des deux côtés de la rue contrastant avec les industries de la partie est. La rue de la Ronde est étroite et les bâtiments contigus pour la plupart, ce qui lui donne un caractère urbain. Actuellement, la partie sud-ouest du site est constituée par un vide sans intérêt.

Le plan d'aménagement communal a classé, dans le plan de site, les bâtiments actuels du plan spécial comme suit. Les bâtiments du garage sur la rue du Collège sont présentés comme étant « perturbant ». Cette appréciation semble un peu sévère pour le bâtiment abritant la station service. En effet, celui-ci est très bien intégré dans le tissu urbain et représente une construction typique d'activités industrielles ou artisanales. Par contre, concernant les constructions du sud-ouest, la notation est justifiée car ils sont très vétustes et sans qualités. Les bâtiments d'habitation de la rue de la Ronde sont mentionnés comme étant des « immeubles bien intégrés ». En outre, les édifices à l'est du plan spécial situés en zone de ville ancienne (ZVA) sont notés comme étant des « immeubles bien intégrés » et « perturbant » pour le bâtiment situé sur la rue de la Ronde.

Concernant la topographie du site, La différence de niveau entre la rue du Collège et la rue de la Ronde est d'environ +1.3m. Toutefois la rue intérieure parallèle à ces deux rues est à environ -1.3m. par rapport à la rue du Collège, respectivement à -2.6m. par rapport à la rue de la Ronde. Dans la direction est ouest, le terrain peut être considéré comme plat sur la rue du Collège et la rue de la Ronde. Par contre, sur la rue intérieure de l'îlot, la différence est d'environ +1.6m. entre la rue du Gazomètre et la rue St-Hubert.

4.2 Circulation, accès et stationnement

La rue du Collège et la rue de la Ronde sont, dans le périmètre du plan spécial, des rues à deux sens de circulation. La distance entre les alignements de la rue du Collège est de 14.0m. La chaussée de la rue de la Ronde est étroite dû à l'alignement des constructions de 10.0m. Les rues St-Hubert et du Gazomètre ont une distance entre alignements de 15.0m. La rue du Gazomètre est une impasse à double sens pour les véhicules depuis la rue du Collège, alors que la rue St-Hubert est à sens unique en direction de la rue du Collège dans la partie sud et est à double sens dans le tronçon nord.

L'accès au garage actuel s'effectue naturellement depuis la rue du Collège, axe majeur de la ville.

L'îlot entre les rues précitées est traversé par deux ruelles intérieures, appartenant au domaine public, dont l'usage est différent. La ruelle nord-sud de la rue du Collège à la rue de la Ronde n'est pratiquement pas utilisée. Par contre, la ruelle est-ouest est utilisée pour accéder aux garages privés des bâtiments d'habitation de la rue de la Ronde et aux locaux en sous-sol de la première étape du garage.

D'autre part, les rues St-Hubert et du Gazomètre permettent d'accéder, respectivement à l'ouest et à l'est, par des véhicules, à des cours arrières hors plan spécial.

Le secteur où se construira le nouveau bâtiment est actuellement utilisé pour le stationnement des voitures d'exposition du garage. Dans la partie nord, le long de la rue St-Hubert, quelques voitures stationnent régulièrement. Dans l'impasse du gazomètre, les voitures sont stationnées le long du bâtiment du garage et en face, perpendiculairement à la rue. Quelques véhicules stationnent également le long des ruelles traversantes de l'îlot.

4.3 Aspects fonciers, surfaces

La surface totale du plan spécial représente 7'282 m² (mesurée sur plans), dont une partie est constituée par le domaine public des rues du Collège, de la Ronde, de St-Hubert et du Gazomètre. Le garage existant au sud de la rue du Collège fait également partie du plan spécial, soit la parcelle n° 1815 du cadastre de la ville de la Chaux-de-Fonds (périmètre n° 2 du plan d'implantation) ainsi que les habitations de la rue de la Ronde, parcelles n° 3447-3602-3665 du cadastre de la ville de la Chaux-de-Fonds (périmètre n° 3 du plan d'implantation). De plus, le plan spécial englobe dans sa partie ouest et nord les parcelles n°8923, 8924, 2159, 14122 et 16967 du cadastre de la ville de la Chaux-de-Fonds dont une partie se situe dans l'alignement de la rue St-Hubert et de la rue du Collège.

Les parcelles n° 442, 443, 11816 et 11817 du cadastre de la Chaux-de-Fonds, accueillent le nouveau bâtiment. Elles sont la propriété de « Maurice Bonny SA ». Elles ne contiennent pas de servitudes contraignantes pour l'édification d'un nouveau bâtiment.

Le calcul des droits à bâtir est effectué sur l'ensemble de l'îlot afin de simplifier les calculs. L'article 68 de la LCAT (regroupement de construction) est appliqué. Le nouveau parcellaire est pris en considération (cf. chap. 5.3 et schéma de remaniement parcellaire en annexe). Les parcelles internes à l'îlot (cf. schéma d'affectation en annexe) soit les parcelles n° 442, 443 (partiel), 11816 (partiel), 11817 (partiel), 1815, 3447, 3602, 3655 ainsi que les surfaces du domaine public passant au domaine privé, ont une surface totale de 3'892 m². Pour le calcul de la

surface constructible, conformément à l'article 13 du RELACT , sont déduites les surfaces des routes y compris les trottoirs.

Selon ce qui précède, la surface constructible du nouveau bâtiment est la suivante (surfaces de parcelles inscrites au registre foncier):

article n° 11'816	834 m2
article n° 11'817	214 m2
article n° 443	614 m2
déductions surfaces passant au domaine public (2.1+2.2, schéma de remaniement parcellaire)	- 303 m2
ajouts surfaces passant au domaine privé (1.1+1.2, schéma de remaniement parcellaire)	320 m2
article n° 442	150 m2
article n° 1815	1306 m2
article n° 3447	174 m2
article n° 3602	291 m2
article n° 3665	<u>292 m2</u>
Total surface parcellaire privée	3'892 m2
surface rues avec trottoirs (mesurée sur plan, rue de la Ronde)	-135 m2
surface rues avec trottoirs (mesurée sur plan, rue du Collège)	-233 m2
surface rues avec trottoirs (mesurée sur plan, rue du Gazomètre)	<u>-51 m2</u>
Surface constructible du terrain:	3'473m2

4.4 Réglementation actuelle

Dans le PRAC, ce terrain est situé à l'est de la zone de ville ancienne en zone mixte.

La réglementation actuelle est la suivante :

Affectation : zone mixte :	Habitations collectives, petites et moyennes entreprises de secteur secondaire et tertiaire moyennement gênantes pour le voisinage.
Ordre des constructions :	Presque contigu
Indice d'utilisation du sol:	0.9 minimum, 1,4 maximum
Taux d'occupation du sol:	40% maximum
Indice d'espaces verts:	30% minimum
Longueur maximum :	35m. (45m. avec décrochements)
Hauteur de corniche max. :	12m.
Hauteur de faîte max :	15m.

Les rues du Collège, de la Ronde, du Gazomètre et de St-Hubert sont soumises à des alignements communaux avec front d'implantation obligatoire, selon le plan d'alignement sanctionné le 26 août 1977.

4.5 Equipements

Le terrain est équipé en ce qui concerne les principaux équipements de base et de détail sur la rue de la Ronde, la rue du Collège et la rue St-Hubert. Ceux-ci se composent des éléments suivants :

Rue du Collège :

Eaux usées :	2 conduites
Eau potable :	diam. 150 mm
Gaz :	diam. 200 mm
Electricité :	Divers câbles

Rue de la Ronde :

Eaux usées :	diam. 300 mm / 400 mm
Eau potable :	diam. 200 mm
Gaz : diam.	150 mm
Electricité :	Un câble à haute tension (60'000 V) et divers câbles à basse tension (400/230 V) et moyenne tension (8760 V)

Rue St-Hubert:

Eaux usées :	conduite de raccordement dans la partie sud
Eau potable :	diam. 150 mm (fonte)
Gaz : diam.	100 mm (fonte)
Electricité :	-

La ruelle traversant l'îlot d'est en ouest abrite des canalisations d'eaux usées, d'eau potable, pour le raccordement des bâtiments existants ainsi que le réseau électrique et le réseau câblé de télécommunications desservant le secteur situé à l'ouest de la St-Hubert.

Une canalisation d'eau usée en pierre sèche traverse la parcelle n° 18116 et le garage actuel au sud de la rue du Collège reliant les bâtiments à l'est de la rue St-Hubert à la rue du Collège au niveau de la rue du Gazomètre.

En outre, le garage existant au sud de la rue du Collège est alimenté avec le gaz depuis la rue de la Ronde par un PE 90.

Par ailleurs, le sous-sol pourrait également contenir un réseau inutilisé de drainage de la source de la Ronde.

4.6 Environnement

A l'angle des rues de la Ronde et de la rue St-Hubert, deux arbres imposants ainsi qu'une surface verte délimitée par un mur en pierre marquent le site, constituant un apport de verdure bienvenu dans ce secteur de la ville. Cette surface sera préservée dans le cadre du plan spécial et prolongée dans la partie nord.

Concernant le sous-sol, au stade actuel du projet aucun sondage n'a été effectué. Après consultation des données existantes par l'institut suisse de spéléologie et de karstologie (ISSKA), le terrain destiné à accueillir le nouveau bâtiment se trouve principalement sur du quaternaire argileux, de la marne et du calcaire. La stabilité du sous-sol risque d'être friable dans la partie nord-ouest du terrain qui nécessitera des mesures constructives adéquates.

La Source de la Ronde est située sous le bâtiment n° 33 de la rue de la Ronde (parcelle n° 3'602). L'emplacement de la nouvelle construction se trouve sur un terrain où les eaux souterraines s'écoulent vers la source de la Ronde.



Emplacement du nouveau bâtiment



Rue du Collège



Ruelle intérieure est-ouest



Garage, 1^{ère} étape



Garage, 2^{ème} étape



Ruelle intérieure est-ouest

5. DISPOSITIONS DU PLAN SPECIAL

5.1 Intégration urbaine et architecture

L'implantation du nouveau bâtiment proposé par le plan spécial permet de mieux définir l'espace de l'îlot situé entre les rues du Collège, de la Ronde, de St-Hubert et du Gazomètre, comblant ainsi le vide anarchique actuel. La définition et la qualification des espaces de cet îlot sont également améliorés. Le plan spécial prévoit des mesures afin d'améliorer l'espace public constitué par les quatre rues précitées. De plus, l'espace interne de l'îlot sera réservé au domaine privé ou semi-public, facilitant ainsi l'appropriation de ces espaces par les occupants.

Le nouveau bâtiment est disposé sur l'alignement de la rue St-Hubert en dégageant une surface mise à profit pour étendre la surface végétalisée existante. Du côté de la rue du Collège, le nouveau bâtiment s'aligne sur le bâtiment existant de la 1^{ère} étape de construction du garage, renforçant ainsi le lien entre les édifices de la même entreprise et assurant une continuité sur la rue du Collège.

Le plan spécial régleme nte l'architecture et les volumes construits maximum uniquement sur l'îlot concerné.

Conformément à son affectation, la hauteur du nouveau bâtiment reste relativement basse notamment sur la rue de Ronde, assurant ainsi des dégagements généreux pour les bâtiments voisins.

Au niveau architectural, le plan spécial dicte des mesures destinées à intégrer le nouveau bâtiment dans son environnement et à assurer une certaine qualité architecturale.

Par ailleurs, le plan spécial prévoit de démolir les bâtiments des parcelles n° 18117 et n° 442, ne présentant aucun intérêt architectural.

5.2 Circulation, accès et stationnement

Les mesures ci-après seront prises afin de renforcer la continuité des cheminements piétons et pour améliorer la sécurité.

Les trottoirs existants seront préservés ou améliorés notamment sur les rues de St-Hubert et du Gazomètre. La continuité du trottoir sud de la rue du Collège sera assurée par des passages protégés aux traversées des rues du Gazomètre et de St-Hubert. Ceux-ci pourront par exemple être constitués par une élévation de la chaussée de la rue St-Hubert et de la rue du Gazomètre au niveau des trottoirs de la rue du Collège. Sur la rue du Collège, les passages piétons seront conservés. Deux passages piétons seront aménagés à l'intersection avec la rue St-Hubert.

Par ailleurs, le cheminement piéton actuel reliant la rue de la Ronde à la ruelle interne parallèle, sera préservé.

Les accès véhicules existants aux périmètres n°2 et n°3 seront entièrement préservés, ainsi que les accès existants sur la rue de Ronde, la rue St-Hubert et la rue du Gazomètre desservant notamment les cours arrières des bâtiments, hors du périmètre du plan spécial.

Le fonctionnement du garage, entrée et sortie des véhicules, s'effectue de la manière suivante : Les véhicules entrent depuis la rue du Collège entre les bâtiments des périmètres n°1 et n°2. Ils sortent par l'est et empruntent la rue du Gazomètre pour retrouver la rue du Collège.

Les chaussées de la rue de St-Hubert et du Gazomètre sont prévues d'une largeur de 5.0m. La partie sud de la rue St-Hubert, à sens unique, a un gabarit de 3.5m.

Concernant le stationnement, les articles 79 à 97 du PRAC régissent le nombre de places à réaliser. Un facteur de réduction pour le transfert modal est appliqué conformément à l'article 30 du RELConstr.

- Besoin limite global, 1 case pour 25m² de surface brute de l'ensemble des locaux, SBP = 750 m² x 0.04 = 30 places de stationnement.
- Facteur de réduction, ligne de bus régionale, fréquence de 5 à 9 minutes, catégorie III, -300m., niveau B, pourcentage de places (personnel) à réaliser, min. : 35%, max. : 50%.

Par conséquent, il faudra réaliser **entre 11 et 15 places de stationnement pour véhicules.**

Ces places seront aménagées pour les employés le long du bâtiment du périmètre n°2 aux endroits mentionnés sur le plan d'implantation et éventuellement à l'intérieur de ce même bâtiment. Pour les clients, quelques places seront aménagées sur l'espace d'accueil au garage.

Concernant les bâtiments du périmètre d'évolution n°3, le stationnement s'effectuera comme actuellement.

Concernant le stationnement des deux-roues, l'article 84 du PRAC mentionne que des surfaces pour le stationnement des deux-roues doivent être prévues pour les établissements destinés à recevoir du public. Dans le cas présent, même si le garage recevait effectivement du public, l'affectation du garage implique de façon évidente que la grande majorité des visiteurs se rendent sur place avec un véhicule automobile.

Par conséquent, selon ce qui précède, 2 places de stationnement pour les deux-roues seront prévues.

Ces places seront aménagées dans l'espace d'entrée au garage.

5.3 Dispositions foncières

Afin de clarifier le parcellaire actuel et correspondre au fonctionnement futur du garage, il est prévu d'effectuer un remaniement parcellaire du secteur avec un échange de terrain entre la Ville de la Chaux-de-Fonds et le requérant (cf. schéma de remaniement parcellaire en annexe) .

Une convention est établie entre le requérant et la Ville de la Chaux-de-Fonds fixant les modalités de ce remaniement.

5.4 Dispositions réglementaires

Le tableau comparatif ci-après s'applique aux parcelles internes à l'îlot soit les périmètres n°1, n° 2 et n°3 (cf. chap. 4.3, schéma d'affectation en annexe). Concernant les autres parcelles comprises dans le plan spécial, les dispositions du PRAC sont applicables.

	Dispositions réglementaires actuelles	Projet plan spécial, périmètres n°1, n° 2 et n°3
Affectation	Habitations collectives, petites et moyennes entreprises de secteur secondaire et tertiaire moyennement gênantes pour le voisinage.	Habitations collectives, petites et moyennes entreprises de secteur secondaire et tertiaire moyennement gênantes pour le voisinage.
Indice d'utilisation du sol max.	0.9 minimum, 1,4 maximum	maximum 1.7
Taux d'occupation du sol max.	40% maximum	maximum 80%
Indice d'espaces verts	30% minimum	0% plan d'implantation
Longueur max.	35m. (45m. avec décrochem.)	Périmètres d'évolution
Hauteur de corniche max	12m.	Périmètre n°1 : Princ.: + 6.25 m., alt. 991.39 + 7.75 m., alt.992.89 Périmètre n°2-3 : Bâtiments actuels Exception, parcelle n° 3'602
Hauteur de faite max. :	15m.	Périmètre n°1 : Princ.: + 6.25 m., alt. 991.39 + 7.75 m., alt.992.89 Périmètre n°2-3 : Bâtiments actuels Exception, parcelle n° 3'602
Ordre des constructions	Presque contigu	Non contigu , périmètre n°1 et n°2 contigu , périmètre n°3
Gabarits (totalité du P.S.)	Sud-nord-ouest par alignement 75° E-O	Sud-nord-ouest par align. Supprimé à l'exception entre périmètre 1 et périmètre 3

Les activités prévues pour le nouveau sont conformes à l'affectation de la zone mixte.

Selon le règlement du plan spécial, le potentiel constructif des parcelles internes à l'îlot est le suivant (surface constructible : 3'473.m2, cf. chap. 4.3) :

Surface constructible :	3'473 m2
Utilisation du sol: max : 1.7	max : 5'904 m2
Occupation du sol: max : 100%	max. : 3'473 m2

La surface est répartie par périmètre d'évolution selon l'article 68 de la LCAT (regroupement des constructions), de la manière suivante :

Périmètre	SBP maximum	Emprise au sol maximum
Périmètre n°1	2'204 m ²	1'773m ²
Périmètre n°2	1'800 m ²	1'000 m ²
Périmètre n°3	<u>1'904 m²</u>	<u>700 m²</u>
Total:	5'904 m ²	3'473 m ²

Les indices proposés par le plan spécial sont supérieurs aux indices du règlement actuel d'une part en raison du type de construction prévu et d'autre part en raison du dépassement des indices par les bâtiments existants (notamment le périmètre n°3).

Concernant l'indice d'utilisation du sol, le plan spécial prévoit le respect des droits à bâtir maximum selon le règlement actuel pour les périmètres n° 1-2 et donne des droits à bâtir supérieurs au règlement actuel pour le périmètre n°3 permettant de réaliser 3 niveaux d'habitation et de travail sur l'ensemble du périmètre.

Concernant le taux d'occupation du sol, le plan spécial prévoit des surfaces maximums correspondant aux surfaces des bâtiments existants pour les périmètres n°2 et n° 3 et à la surface totale du périmètre n°1.

On peut considérer que le volume réduit du garage (périmètre n°1) compense son occupation du sol importante.

Concernant le périmètre n°1, la longueur max. est également dépassée légèrement en façade ouest et en façade est. Pour cette dernière, des décrochements de périmètres sont prévus, respectant ainsi la réglementation actuelle. Concernant la façade ouest, les arbres plantés dans la surface végétalisée sont des éléments naturels animant cette façade et diminuant l'impression de longueur.

L'ordre non contigu proposé pour les périmètres d'évolution n°1 et n° 2 correspond à l'affectation proposée. Le périmètre d'évolution n°3 est d'ordre contigu.

Les gabarits relatifs aux alignements des rues du Collège, de St-Hubert, de la Ronde et de la rue Gazomètre sont conservés. Les gabarits entre le périmètre d'évolution n°1 et le périmètre d'évolution n°3 sont applicables afin de garantir un dégagement suffisant avec les habitations à l'ouest du périmètre n°3. Les gabarits entre le périmètre n°1 et le périmètre n°2 sont supprimés en raison de la concordance d'affectation et de propriétaire. Les gabarits entre le périmètre n°2 et le périmètre n°3 sont supprimés parce que la préservation des volumes existants est suffisant.

Le plan spécial prévoit des bandes d'implantation sur la rue de la Ronde et la rue du Collège afin de permettre un développement du projet en préservant la logique urbaine des lieux.

L'indice d'espaces verts du règlement actuel ne peut pas être respecté en raison essentiellement de la densité existante et de l'affectation proposée. Toutefois, la surface végétalisée sur la rue St-Hubert, les arbres sur la rue du Collège et la toiture végétalisée compensent cette réduction d'indice.

5.5 Equipements

Le type d'équipement (de base, de détail, privé) est mentionné sur le plan d'équipements

La canalisation d'eau usée en pierre sèche traverse la parcelle n° 18116 et le garage actuel au sud de la rue du Collège reliant les bâtiments à l'est de la rue St-Hubert à la rue du Collège au niveau de la rue du Gazomètre est vétuste. Toutefois, elle sera préservée et devra être consolidée si nécessaire aux frais du requérant.

Le réseau électrique devra être détourné par la rue de la Ronde ou la rue du Collège. Les canalisations se situant dans la ruelle citée à l'alinéa précédent devront être mises hors service.

Par ailleurs, le réseau de chauffage à distance se situe dans la rue de la Ronde, au nord-est du futur bâtiment de la Comète. Il n'est pas prévu de prolongement du réseau dans la rue de la Ronde étant donné le bon état du réseau de gaz existant. Par conséquent, en raison de l'éloignement du réseau existant, le chauffage à distance ne sera pas utilisé comme source énergétique du nouveau bâtiment.

5.6 Environnement

L'espace vert et les arbres existants à l'angle de la rue de la Ronde et de St-Hubert sont conservés et prolongés le long de la rue vers le nord. Deux arbres supplémentaires sont plantés dans cette surface. Le plan spécial augmente ainsi l'espace vert existant et améliore la qualité de l'espace de la rue St-Hubert.

Sur la rue du Collège, quelques arbres sont plantés afin d'animer l'espace de la rue, laquelle, plus à l'est, comprend déjà des secteurs plantés d'allées d'arbres.

La nouvelle construction est située en secteur A de protection des eaux et doit être conforme aux exigences fédérales et cantonales en matière de protection des eaux. Les canalisations d'évacuation des eaux usées, y compris les parties situées sous ou dans le radier du bâtiment, doivent conformes à la recommandation SIA V190, notamment en ce qui concerne leur étanchéité.

Concernant la source de la Ronde, après consultation de l'ISSKA, le bâtiment projeté n'aura que peu d'impact sur ces écoulements. En effet, la partie supérieure du sous-sol sur laquelle sera édifié le nouveau bâtiment est composé d'une couche peu perméable, alors que la partie sous-jacente permettra l'écoulement des eaux souterraines. Toutefois, dans tous les cas de figure, le bâtiment à construire devra permettre l'écoulement des eaux souterraines.

Le service de l'Hygiène et de l'environnement a été contacté. Le site est actuellement classé dans la 1^{ère} liste des Sites contaminés. Toutefois, celui-ci ne présente que très peu de risque et sera retiré des sites contaminés lors de l'édition de la seconde liste.

Par ailleurs, le plan spécial prévoit des articles concernant l'évacuation des eaux pluviales, la gestion des déchets et un article incitatif concernant le recours à des énergies renouvelables.

6. SYNTHÈSE

L'extension du garage « Maurice Bonny SA » permettra d'ordonner le site et d'améliorer sensiblement la qualité des espaces urbains.

Le parcellaire sera modifié; ce qui simplifiera et clarifiera l'agencement actuel des espaces plutôt chaotique. Au niveau réglementaire, le nouveau bâtiment demande une adaptation des indices et de la longueur maximale en raison de la typologie particulière du garage et en raison du dépassement d'indice des bâtiments existants.

Du point de vue des équipements, le réseau électrique et le réseau de télécommunication sous la ruelle est-ouest de l'îlot seront également détournés par la rue du Collège ou la rue de la Ronde.

Le plan spécial prévoit des dispositions relatives à l'architecture et à l'aménagement urbain qui assureront une bonne intégration du futur bâtiment et des espaces attenants.

L'extension du garage « Maurice Bonny SA » participera à l'animation du quartier tout en respectant les caractéristiques du site. De plus, le projet permettra d'améliorer l'espace publique des rues et renforcera le confort et la sécurité des piétons.

7. ANNEXES

Schéma de remaniement parcellaire

Schéma d'affectation

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION.....	1
2	OBJECTIFS DU PLAN SPECIAL.....	2
3	DESCRIPTIF DU PROJET DU NOUVEAU BATIMENT.....	3
4	ANALYSE DU SITE ET DE LA SITUATION.....	4
4.1	Situation générale et contexte urbain.....	4
4.2	Circulation, accès et stationnement	5
4.3	Aspects fonciers, surfaces.....	5
4.4	Réglementation actuelle.....	6
4.5	Equipements.....	7
4.6	Environnement.....	8
5	DISPOSITION DU PLAN SPECIAL.....	12
5.1	Intégration urbaine et architecture	12
5.2	Circulation, accès et stationnement	12
5.3	Dispositions foncières.....	13
5.4	Dispositions réglementaires.....	14
5.5	Equipements.....	16
5.6	Environnement.....	16
6	SYNTHESE.....	17
7	ANNEXES.....	18