



Commune mixte de Saules Plan de quartier « Champ de l'Âge »

Règlement de quartier

Le plan de quartier comprend :

- Le plan de quartier
- Le règlement de quartier

Mandat 21J035 – Version 06– avril 2024



RWB Berne SA
Sous Banbois 2
2515 Prêles

T +41 58 220 38 70
berne@rwb.ch
www.rwb.ch

Sommaire

ABRÉVIATIONS	3
CHAPITRE 1.....	4
Généralités	4
CHAPITRE 2.....	5
Bâtiments et constructions	5
CHAPITRE 3.....	9
Accès, stationnement et espaces extérieurs	9
CHAPITRE 4.....	12
Dispositions finales	12

ABRÉVIATIONS

CPS	Commission cantonale de protection des sites et du paysage
DS	Degré de sensibilité au bruit
DPC	Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire
HFG	Hauteur de façade à la gouttière
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IBUSds	Indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol
OC	Ordonnance sur les constructions (cantonal)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit (fédéral)
PE	Périmètre d'évolution
STd	Surface de terrain déterminante

NOTE MARGINALE	TEXTE	COMMENTAIRES / DISPOSITIONS LEGALES
<p>CHAPITRE 1</p> <p>Généralités</p>		
Champs d'application	<p>Art. 1</p> <p>¹Le présent plan de quartier s'applique au périmètre indiqué sur le plan N°21j035-80-01A, soit les parcelles n°163, 380 et 381 et une partie des parcelles 26, 86 et 384.</p> <p>²Pour la parcelle 163 les dispositions du <i>Règlement communal de construction (RCC)</i> s'appliquent.</p>	
Rapport avec la réglementation fondamentale	<p>Art. 2</p> <p>¹Le règlement de construction communal s'applique aux objets non réglés par le présent plan de quartier.</p> <p>²Dans le plan de quartier, le périmètre d'évolution (PE) défini sur le plan d'implantation remplace les distances aux routes publiques et les distances aux limites.</p>	
Contenu du plan de quartier	<p>Art. 3</p> <p>Le plan de quartier règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'emplacement et les dimensions des PE destinés à la construction des bâtiments ; b) le PE du parking souterrain et du stationnement souterrain ; c) les hauteurs autorisées ; d) les axes d'orientation parallèle des façades et du faites ; e) le degré de sensibilité au bruit ; f) la surface destinée à la desserte faisant partie de l'équipement de détail ; g) l'espace de mobilité douce, de jeux et de détente h) les points d'accès au parking souterrain et les places de stationnement vélos et de service ; i) les points d'accès au bâtiment ; j) les arbres et les haies ; k) l'accès mobilité douce ; l) les autres espaces existants végétalisés et jardins potagers ; m) la prairie naturelle ; n) le chemin agricole existant. 	

Conception architecturale des constructions	<p>Art. 4</p> <p>¹La conception architecturale et paysagère ainsi que le choix des matériaux et des couleurs visibles depuis l'extérieur doivent être réalisés en harmonie avec le contexte environnant.</p> <p>²Les bâtiments sont implantés conformément à l'axe d'orientation parallèle des façades et du faîte.</p> <p>³Les volumes des constructions comprises dans les PE A, B et C sont simples et compacts. Les façades ne présentent pas de balcon en saillie. Les espaces extérieurs compris dans le volume sont autorisés. Les façades sont matérialisées en bois teinté (aspect proche des constructions agricoles de type grange, remise). Les toitures sont recouvertes de tuiles rouge respectant la palette locale.</p> <p>⁴La pose de panneaux solaires intégrés à la toiture ou placés sur la toiture est autorisée.</p> <p>⁵Les façades des volumes compris dans les PE D et E sont traitées de manière minérale ou en bois, les couleurs sont choisies dans la palette locale. Les toitures sont recouvertes de tuiles rouge.</p> <p>⁶Le projet de construction doit obligatoirement être soumis à la CPS pour préavis dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.</p> <p>⁷Les toitures plates sont interdites.</p>	
Protection contre le bruit	<p>Art. 5</p> <p>Le degré de sensibilité au bruit II est attribué au plan de quartier selon l'art. 43 OPB.</p>	

<p>CHAPITRE 2</p> <p>Bâtiments et constructions</p>		
Affectation	<p>Art. 6</p> <p>L'ensemble du secteur est destiné à l'habitat ainsi qu'à des activités et entreprises artisanales et commerciales silencieuses dans les limites de l'art. 211 du RCC et de l'art 90 al. 1 de l'ordonnances sur les constructions (OC).</p>	Art 211 du RCC

Étapes constructives	<p>Art. 7</p> <p>¹Un minimum de deux étapes de réalisation est à prévoir. Une étape suivante ne pourra être engagée qu'une fois que le 80% des constructions de l'étape précédente aura été construit.</p> <p>²La première étape constructive concerne les PE D et E (ces constructions s'insèrent et complètent le tissu bâti existant).</p> <p>³La 2^{ème} étape constructive concerne les PE A, B et C</p> <p>⁴Les constructions qui prennent place dans les PE A, B et C doivent faire l'objet d'un même permis de construire. Il s'agit de présenter une planification globale du secteur (parking, esplanade et habitations). Les éventuelles sous- étapes constructives pour le PE A, B et C sont concrétisées du Nord vers le Sud.</p> <p>⁵En cas de construction d'un parking commun pour les PE D et E il s'agit de présenter un seul permis de construire comprenant une planification globale du secteur. La réalisation pourra se faire par sous-étapes successives.</p>	Art. 311 al. 6 du RCC															
Prescriptions de la police des constructions	<p>Art. 8</p> <p>¹Les constructions prennent place à l'intérieur des PE mentionnés sur le plan.</p> <p>²Chaque PE ne comprend qu'un seul volume.</p> <p>³Dans le PE A, B et C, les longueurs maximales des constructions sont libres sous réserve de l'espace disponible dans le PE.</p> <p>⁴Dans les PE A, B et C les profondeurs maximales des volumes construits sont limitées comme suit :</p> <p>Périmètre A : profondeur maximale de la construction 18 m Périmètre B : profondeur maximale de la construction 16,5 m Périmètre C : profondeur maximale de la construction 16 m Périmètres D et E : sans objet</p> <p>⁵Dans les PE D et E les dimensions maximales des constructions sont libres sous réserve de l'espace disponible dans le PE.</p> <p>⁶La hauteur maximale des constructions est limitée par les cotes d'altitude du secteur indiquées ci-dessous, sur le plan et la coupe.</p> <table data-bbox="423 1201 1585 1358"> <tr> <td>L'aire d'implantation A :</td> <td>HFG, altitude max 773.20</td> <td>HFF, altitude max, 778.00</td> </tr> <tr> <td>L'aire d'implantation B :</td> <td>HFG, altitude max 773.60</td> <td>HFF, altitude max, 778.40</td> </tr> <tr> <td>L'aire d'implantation C :</td> <td>HFG ; altitude max 771.10</td> <td>HFF, altitude max, 775.60</td> </tr> <tr> <td>L'aire d'implantation D :</td> <td>HFG ; altitude max 763.60</td> <td>HFF, altitude max, 766.60</td> </tr> <tr> <td>L'aire d'implantation E.</td> <td>HFG, altitude max 758.50</td> <td>HFF, altitude max, 761.00</td> </tr> </table> <p>⁷IBUSds est de minimum 0,45</p>	L'aire d'implantation A :	HFG, altitude max 773.20	HFF, altitude max, 778.00	L'aire d'implantation B :	HFG, altitude max 773.60	HFF, altitude max, 778.40	L'aire d'implantation C :	HFG ; altitude max 771.10	HFF, altitude max, 775.60	L'aire d'implantation D :	HFG ; altitude max 763.60	HFF, altitude max, 766.60	L'aire d'implantation E.	HFG, altitude max 758.50	HFF, altitude max, 761.00	<p>Profondeur = dimension perpendiculaire à l'orientation du faîte mentionné par le plan</p> <p>HFG, hauteur de façade à la gouttière HFF, hauteur de façade au faîte Cf RCC article 212</p>
L'aire d'implantation A :	HFG, altitude max 773.20	HFF, altitude max, 778.00															
L'aire d'implantation B :	HFG, altitude max 773.60	HFF, altitude max, 778.40															
L'aire d'implantation C :	HFG ; altitude max 771.10	HFF, altitude max, 775.60															
L'aire d'implantation D :	HFG ; altitude max 763.60	HFF, altitude max, 766.60															
L'aire d'implantation E.	HFG, altitude max 758.50	HFF, altitude max, 761.00															

⁸La surface de terrain déterminante (STd) de la ZPO est calculée de la manière suivante :

	Surfaces (m2)
Surface totale de la ZPO	11'280
Surface des équipements	700
STd	10'580

⁹Les droits à bâtir sont fixés par l'IBUSds minimal de 0,45. La surface minimale de plancher au-dessus du sol est de 4'760 m²

Les droits à bâtir minimaux sont répartis de la manière suivante :

Périmètre d'évolution	Droits à bâtir (m2)
Parcelle n° 163 (situation existante)	210
A	975
B	1'825
C	1'050
D	495
E	205
Total des surfaces de plancher	4'760

Ces surfaces peuvent être légèrement adaptées (max 10 %) dans le cadre du permis de construire sous réserve du respect des autres dispositions du présent règlement et que la surface minimale de plancher soit atteinte.

¹⁰Les surfaces vertes sont mentionnées par le plan. Elles correspondent aux espaces extérieurs végétalisés et à la prairie naturelle.

L'indice minimal des surfaces vertes est de 0,4. La surface minimale à atteindre est de : 4'230 m².

Type de surface verte	Surface selon le PQ (m2)
Autres espaces extérieurs végétalisés	2862
Prairie naturelle	3029
Total selon PQ	5891

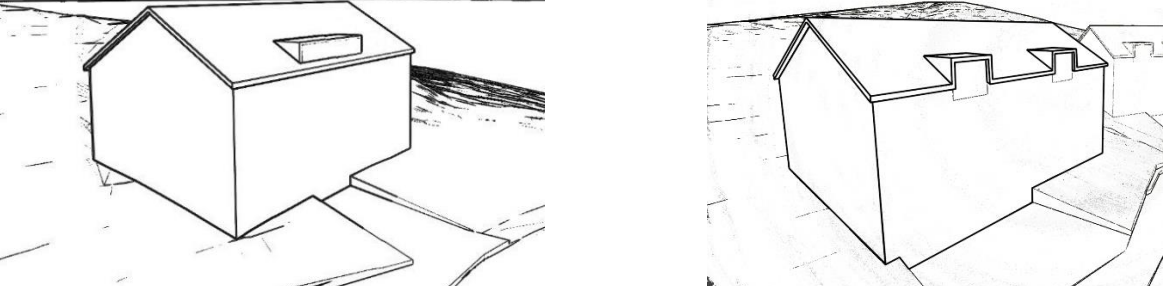
¹¹Les distances à la limite sont remplacées par les PE.

¹²La parcelle 163 comprend une maison familiale. Les bâtiments existants bénéficient du droit acquis. Dans cette parcelle les règles du RCC s'appliquent, notamment :

Habitation de type H selon les art. 211 et 212 du RCC
 L'IBUSds min est de 0,35 et l'indice de surface verte SVer est de 0,4
 Les distances aux limites sont pour la PDL de 4 m et la GDL de 8 m.
 La longueur maximale de la construction est de 30 m
 La hauteur de façade à la gouttière est de 8 m

IBUSds = indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol (min. 1.2m dépasse du TN)

Indice de surface verte : Annexe A 163 du RCC

	<p>¹³Les modifications du terrain naturel de plus de 1.2 mètres sont proscrites. Les déblais sont préférés aux remblais. Les entrées aux constructions A, B et C, traitées en déblais, constituent des exceptions qui peuvent ponctuellement dépasser la hauteur mentionnée ci-dessus.</p>	
<p>Dispositions complémentaires</p>	<p>Art. 9</p> <p>¹En terme de conception architecturale, il s'agit de se référer à l'art 4.</p> <p>²L'axe d'orientation des façades et du faîte est mentionné par le plan.</p> <p>³Pour les bâtiments construits dans le PE A, B et C, la couleur des volets et/ou des stores est d'une teinte proche de celle de la façade.</p> <p>⁴Pour les bâtiments construits dans les PE D et E, la couleur des volets et/ou des stores est à choisir dans la palette locale.</p> <p>⁵Les toitures sont à deux pans avec une pente comprise entre 20 et 45° au maximum.</p> <p>⁶Les capteurs solaires sont recommandés à condition qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment. Ils sont regroupés en une forme simple, rectangulaire. Les panneaux ainsi que les cadres sont de la même couleur. La pose de panneaux solaires rouges est recommandée.</p> <p>⁷Les toits plats sont interdits.</p> <p>⁸Les lucarnes sont autorisées. Elles sont positionnées et dimensionnées en lien avec la façade concernée. Le type de lucarne ou de fenêtre de toit est en principe uniforme par pan de toiture.</p> <p>⁹Les lucarnes peuvent représenter le tiers de la longueur de la façade correspondante. La hauteur de la lucarne ne dépasse pas 180cm.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Exemples d'intégration de lucarnes</p>	

	<p>¹⁰Les façades du parking, côté aval à l'ouest ainsi qu'au nord et au sud, sont alignées à la façade du corps principal de chaque bâtiment (PE B et C). Le traitement de cet étage semi-enterré se fait dans la continuité des étages supérieurs (limiter l'effet de socle).</p> <p>¹¹Le secteur est partiellement concerné par une zone de dangers faibles. L'article 6 de la LC est applicable. La mise en œuvre de mesures de protection objet appropriées est de la responsabilité propre du maître de l'ouvrage. Avant le début des travaux il est recommandé de faire clarifier les conditions du terrain de construction par un spécialiste (géologue, géomaticien) afin de définir les mesures adéquates et de s'informer auprès de l'assurance immobilière quant à la couverture d'éventuels dommages.</p> <p>¹²Le secteur est partiellement concerné par une zone de dangers faibles. L'article 6 de la LC est applicable. La mise en œuvre de mesures de protection objet appropriées est de la responsabilité propre du maître de l'ouvrage. Avant le début des travaux il est recommandé de faire clarifier les conditions du terrain de construction par un spécialiste (géologue, géomaticien) afin de définir les mesures adéquates et de s'informer auprès de l'assurance immobilière quant à la couverture d'éventuels dommages.</p> <p>¹³Lors de l'élaboration du dossier de demande de permis de construire, il s'agit d'adresser une demande préalable à l'autorité d'octroi du permis de construire si des locaux dits sensibles font partie du programme d'occupation.</p>	<p>Dangers faibles voir RCC art 551 al 4</p>
--	---	--

<h2>CHAPITRE 3</h2> <h3>Accès, stationnement et espaces extérieurs</h3>		
<p>Aménagements routiers</p>	<p>Art. 10</p> <p>¹L'accès au secteur se fait par une route existante « Oeuches Dessus ».</p> <p>²Un chemin agricole est existant dans le quartier. Une fois les travaux réalisés (construction du parking souterrain), ce chemin sera remis en état.</p> <p>³Un nouvel accès carrossable est planifié dans le prolongement de la rue des Oeuches. Il permet notamment de desservir les aires d'implantation D et E ainsi que le parking souterrain et le stationnement visiteurs.</p> <p>⁴L'accès pour les véhicules motorisés est réalisé conformément au tracé et aux gabarits indiqués sur le plan.</p> <p>⁵Les candélabres sont disposés et dimensionnés de manière à éclairer suffisamment l'accès tout en minimisant les nuisances sur la nature et sur les habitations voisines.</p>	

Places de stationnement	<p>Art. 11</p> <p>¹Le nombre de places de stationnement nécessaire pour les voitures et pour les deux-roues est à définir selon les dispositions des articles 49 à 56 OC, prévalant sur la norme VSS.</p> <p>²Le stationnement visiteurs est mentionné par le plan.</p> <p>³Le stationnement lié aux habitants des aires d'implantation A et B et C est enterré à l'exception des places de service et des places pour les cycles (vélos, cyclomoteurs et motos) qui peuvent être aménagées en surface. Dans tous les cas, la moitié des places de stationnement requises pour les cycles seront intégrées aux constructions dans les aires d'implantation.</p> <p>⁴Un périmètre d'évolution du parking souterrain est situé sous les aires d'implantation A, B et C.</p> <p>⁵Le stationnement des aires d'implantation D et E est libre. En fonction du projet il peut prendre place dans le périmètre d'évolution du parking souterrain ou dans l'espace multifonctionnel situé au nord des aires d'implantation.</p> <p>⁶Les secteurs du parking localisés entre les immeubles seront toujours situé en dessous du terrain naturel.</p>	Stationnement cycles et cyclomoteurs Article 54c OC
Accès	<p>Art. 12</p> <p>L'accès au parking souterrain pour les voitures, vélos, cyclomoteurs et motos ainsi que l'accès pour les piétons sont localisés sur le plan.</p>	
Places de jeux pour enfants et aires de loisirs	<p>Art. 13</p> <p>¹Une place de jeux et une aire de loisirs sont aménagées dans « l'espace de mobilité douce de jeux et de détente ». Les aménagements sont implantés de manière à prendre en compte la pente du terrain. Les talutages de plus de 1,2 mètres par rapport au terrain naturel sont proscrits.</p> <p>²La place de jeux et l'aire de loisirs sont des équipements liés aux trois aires d'implantations situées à l'est du secteur (A, B et C).</p> <p>³ La surface de jeux sera suffisamment grande et dimensionnée au sens de l'article 15 al.2 LC et art. 46 OC. La surface totale de la place de jeux peut être répartie sur les deux emplacements mentionnés sur le plan. La répartition de la surface totale de jeux sera intégrée au projet de détail de l'esplanade dans le cadre du permis de construire.</p>	

Autres espaces extérieurs	<p>Art. 14</p> <p>¹Les autres espaces extérieurs sont végétalisés sauf s'ils servent de terrasses de petites dimensions (20m²) ou de cheminements piétonniers. En aucun cas, l'aménagement de terrasses ne doit provoquer des mouvements de terre. Les terrasses sont composées de structures légères et réversibles, en bois, posées sur pilotis dont l'altitude maximale correspond au point le plus haut du terrain naturel concerné. La hauteur globale en aval n'excédera pas 60 cm.</p> <p>²La conception des autres espaces extérieurs vise à promouvoir la nature et la biodiversité dans le contexte naturel environnant.</p>	
Aménagements en faveur de la biodiversité	<p>Art. 15</p> <p>¹Les arbres et les arbustes sont d'essences indigènes et adaptées à la station.</p> <p>²Une large surface, située au sud et à l'est du périmètre du plan de quartier, est laissée libre de toute installation. Elle est entretenue en prairie naturelle.</p> <p>³Si la surface destinée à la biodiversité est perturbée durant le chantier il y aura lieu, une fois les travaux terminés, de remettre le terrain naturel en état (horizons, altitude du terrain et végétation).</p> <p>⁴Des groupes d'arbres fruitiers à haute tige d'essences indigènes et adaptées à la station sont plantés conformément au plan de quartier. Le nombre et l'emplacement de ceux-ci peuvent varier quelque peu.</p> <p>⁵L'arborisation basse est constituée d'arbustes d'essences diverses et adaptés à la station.</p> <p>⁶Les haies de thuyas ou de lauriers ainsi que les espèces répertoriées dans les listes noires écologiques sont proscrites.</p>	
Eclairage	<p>Art. 16</p> <p>L'éclairage public est conforme aux <i>Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses</i> de l'OFEV et à la norme SIA 491.</p>	

CHAPITRE 4

Dispositions finales

Plan d'aménagement des abords	Art. 16 Un plan d'aménagement des abords à l'échelle 1:200 sera joint à toute demande de permis conformément à l'art. 14 al. 1d DPC.	
Réseau de distribution	Art. 17 ¹ L'emplacement des réseaux de distribution et des collecteurs est mentionné sur le plan à titre indicatif (équipement de détail). ² Les raccordements privés jusqu'aux nouvelles constructions sont à la charge du propriétaire. ³ Lors de la planification du bâtiment implanté dans le PE E, il s'agira de vérifier la profondeur du collecteur du réseau d'évacuation des eaux usées. Au besoin, une pompe de relevage est à prévoir en particulier en cas de construction d'un sous-sol.	
Développement durable	Art. 18 ¹ Le projet doit limiter autant que possible les mouvements de terrain et veiller au respect de la topographie actuelle du terrain dans sa disposition finale. ² L'ensemble des bâtiments offre une certaine diversité de logements en termes de typologie et de taille. ³ La conception architecturale cherche à optimiser l'efficacité thermique et les apports solaires passifs.	
Evacuation des eaux pluviales	Art. 19 ¹ Le sol est classé comme non perméable. L'intégralité des eaux de pluie est évacuée par le collecteur existant. Le raccordement se fait dans la chambre de la rue du Milieu du Village. Chaque aire d'implantation dispose d'un raccordement pour ses eaux pluviales. ² La récolte des eaux de toiture, pour l'arrosage des jardins par exemple, est autorisée.	
Entrée en vigueur	Art. 20 Le plan de quartier entre en vigueur le jour suivant la publication de son approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (art. 110 OC).	

Indications relatives à l'approbation

Séance d'information et de participation au Conseil communal du 21.08.2021

Examen préalable des 16.10.2018 et 05.02.2024

Séance d'information à l'assemblée communale du 18 décembre 2023

Publication dans la feuille officielle d'avis du district de Moutier du.....

Publication dans la feuille officielle du Canton de Berne du

Dépôt public du.au

Pourparlers de conciliation du.....au

Réserves de droit

Oppositions liquidées

Oppositions non liquidées

Décidé par le Conseil communal le

Au nom du Conseil communal

Le maire

La secrétaire

La secrétaire communale soussignée certifie l'exactitude des indications ci-dessus

Saules, le

La secrétaire communale

Approuvé par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire :