



Commune mixte de Valbirse

Plan de quartier "Rue Emile Villeneuve"

Rapport explicatif

1. Situation initiale et problématique

- 1.1 La réglementation fondamentale du 15 mars 2021 de la Commune mixte de Valbirse attribue la parcelle no 701 à la zone d'habitation H3¹. Dans cette zone il est permis d'ériger des bâtiments en ordre non contigu comptant 3 étages complets avec une hauteur de façade côté gouttière de 10.00 m voire de 13.00 m pour les bâtiments portant un attique. Les bâtiments doivent compter au moins deux étages complets et atteindre un indice brut d'utilisation du sol de 0.7 au moins².
- 1.2 La parcelle no 701 s'étend au Sud de la rue Emile Villeneuve et a une étendue de 2'717 m². Sa partie Sud est occupée par le Chemin du Tennis. Aujourd'hui elle porte une maison d'habitation (bâtiment no 7) et un garage (bâtiment no 7a).

La parcelle no 701 accuse une forte pente de 26 % en moyenne.

- 1.3 La forte pente de la parcelle no 701 et dans une moindre mesure sa configuration rendent difficile une occupation rationnelle avec des immeubles en ordre non contigu répondant aux mesures de police des constructions de la zone H3. Il apparaît à tout le moins comme improbable d'atteindre la densité d'occupation minimum exigée (1.1).
- 1.4 Le 16 mars 2021, la société immobilière Valbirse Immo Sàrl a par MBR Architecture SA soumis à la commune de Valbirse une demande portant entre autres sur la possibilité de réaliser sur la parcelle no 701 des maisons en terrasses, partant d'élaborer le plan de quartier prescrit par la législation cantonale sur les constructions³.
- 1.5 Le 23 mars 2021, le Conseil communal de Valbirse a répondu favorablement à cette requête. Il a demandé que l'élaboration du plan de quartier soit accompagnée par M. Marcel Baerfuss, ATB SA, Tramelan, urbaniste mandaté de la dernière révision du PAL.
- 1.6 Le 22 juin 2021, une première mouture du plan de quartier a été soumise pour examen à M. Marcel Baerfuss. Le 3 août 2021, il a remis à MBR Architecture SA un règlement de quartier annoté et commenté. Un second projet de plan de quartier "Rue Emile Villeneuve" en a tenu partiellement compte.

Lors d'une séance du 4 novembre 2021, ce projet a fait l'objet de remarques et commentaires de la part des représentants de la commune et de M. M. Baerfuss, urbaniste, ATB SA Tramelan. Le 3^{ème} projet de PQ en tient largement compte.

2. Les caractéristiques principales du projet de maisons en terrasses

- 2.1 Le périmètre du plan de quartier englobe la partie Nord de la parcelle no 701, sa partie Sud (Chemin du Tennis et bâtiment no 7a) en étant exclu. Le bâtiment no 7 sera démoli pour faire place à deux maisons en terrasses de six gradins chacune.

¹ Art. 211 Règlement communal de construction, RCC

² Art. 212 al. 2 et 412 al. 5 RCC

³ Art. 19 loi sur les constructions, LC; RSB 721.0; art. 23 Ordonnance sur les constructions, OC; RSB 721.1

2.2 Les deux maisons en terrasses seront accessibles par la Rue Emile Villeneuve.

Les véhicules à moteur pourront accéder aux garages aménagés dans le quatrième gradin, voire sur des places à l'extérieur des maisons en terrasses à ciel ouvert ou en ouvrage. Les caves, les locaux techniques et de la protection civile sont aménagés dans le deuxième et troisième gradins de chacune des maisons en terrasses.

L'abri de protection civile à aménager couvrira également les besoins de l'immeuble projeté sur la parcelle no 735.

Les deux maisons en terrasses sont réunies par les installations de distribution nécessaires (escaliers, rampes, ascenseurs).

2.3 Les logements comptent au moins 3.5 pièces et occupent une surface de plancher entre 85 m² et 150 m² avec une terrasse entre 35 m² et 50 m².

2.4 Les caractéristiques naturelles et topographique sont maintenues autant que faire se peut. Les murs de soutènement et les remblayages sont limités au strict minimum.

2.5 L'accès à la parcelle no 701 est assuré par la Rue Emile Villeneuve. C'est dans le corps de celle-ci que sont logés les conduites de l'adduction d'eau et les câbles des télécommunications. En ce qui concerne l'évacuation de eaux usées, des installations sont couchées dans la rue Emile Villeneuve et d'autres empruntent la parcelle no 735.

3. Plan et règlement de quartier "Rue Emile Villeneuve"

3.1 Contenu

L'article 23 al. 2 OC détermine le contenu minimum du plan et règlement de quartier.

3.2 Les périmètres d'évolution

Le plan de quartier distingue 4 périmètres d'évolution, PEv, A, B, C et D.

Ils déterminent la longueur et la largeur maximales des maisons en terrasses (PEv A), des garages, des caves, locaux techniques et de la protection civile (PEv B) et des installations de distribution nécessaires (PEv C)⁴.

Enfin, les PEv D délimitent la longueur et la largeur maximale des garages pour véhicules à moteur, cycles et cyclomoteurs à ciel ouvert ou en ouvrage (PEv D).

3.3 Nombre de gradins et affectations

Chaque maison en terrasses compte six gradins. Chaque gradin abrite un logement et les deuxième, troisième et quatrième des garages et/ou des caves, locaux techniques et de la protection civile⁵.

⁴ Art. 7 à 11 Règlement de quartier, RQ

⁵ Art. 12 et 13 RQ

3.4 Densité de l'utilisation du sol minimum

A l'intérieur du périmètre du PQ, une surface de plancher équivalent à un IBUS minimum de 0.7 doit être réalisé (1.1).

La surface de terrain englobée dans le PQ est de 1'998.50 m² et la surface de plancher minimum à réaliser (calculée selon l'article A161 et 162 RCC) s'élève donc à 1'398.95 m².

Cette surface de plancher est répartie entre les PEv A, B et C. Le calcul de l'IBUS ne tient pas compte des terrasses des gradins.

Le calcul de l'IBUS *minimum* ne tient pas compte des PEv D, ces derniers pouvant être occupés par des places de stationnement à ciel ouvert. Dans la mesure où les places de stationnement étaient aménagées en ouvrage, leur surface de plancher serait comptabilisée pour le calcul de l'IBUS minimum.

Dans les dimensions maximales que permet le PQ, le calcul de l'IBUS ne tient pas compte des PEv D dans l'hypothèse où ils sont occupés par des places de stationnement à ciel ouvert. S'ils sont occupés par des places de stationnement en ouvrage, la surface de plancher maximale augmente à raison de leur emprise.

La surface de plancher *maximale* sans les PEv D serait alors de 3'984 m², ce qui équivaut à un IBUS de 1,99.

3.5 Hauteur des gradins, hauteur maximale des maisons en terrasses

La hauteur des cinq premiers gradins est limitée à 3.00 m ; celle du sixième à 3.50 m⁶
La hauteur maximale des maisons en terrasses est déterminée par un alignement vertical défini par les cotes 711.40 m.s.m et 730.40 m.s.m.⁷.

3.6 Distances aux limites

Les périmètres d'évolution déterminent les distances minimales à observer par rapport aux biens-fonds voisins et à la Rue Emile Villeneuve⁸. Sauf les périmètres d'évolution D, les distances réglementaires à observer dans la zone H3 et par rapport à la Rue Emile Villeneuve sont respectées. Les périmètres d'évolutions D sont destinés à l'aménagement de places de stationnement à ciel ouvert ou en ouvrage. Dans ce dernier cas, il s'agira d'une petite construction ou d'une annexe qui doit respecter une distance à la limite d'au moins 2.00 m⁹. Cette distance est respectée en l'espèce.

3.7 Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur, cycles et cyclomoteurs est déterminé selon les articles 49 ss OC. 12 logements étant projetés, au moins 6 et au plus 24 places de stationnement doivent, respectivement peuvent être mises à disposition pour les véhicules en moteur ainsi que 24 places pour cycles et cyclomoteurs. Ces places doivent être

⁶ Art. 14 RQ

⁷ Art. 15 RQ

⁸ Art. 11 al. 1 RQ

⁹ RCC A 122 al. 2

intégrées dans les bâtiments¹⁰, celles pour les cycles et les cyclomoteurs pour moitié¹¹. A l'intérieur des périmètres d'évolution B1 9 places et dans le périmètre d'évolution D1 3 places de stationnement peuvent trouver place.

Les places pour cycles et motocycles peuvent être disposées à l'intérieur des garages pour véhicules à moteur dimensionnés de sorte à permettre d'y garer 2 cycles chacun. En cas de besoin, des places de stationnement pour cycles, motocycles et motos trouveront place dans le périmètre d'implantation D2.

3.8 Places de jeux pour enfants – aires de loisir

3.8.1 L'article 45 al. 1 OC dispose qu'une place de jeux pour enfants doit être aménagée sur une surface correspondant à 15 % au moins de la surface utile principale et de la surface de construction des appartements familiaux. Les 12 appartements projetés sont des appartements familiaux¹². Surfaces utile principale et de construction mesurant 1'686 m², la place de jeux devrait mesurer 253 m² au moins.

Toutefois, une place de jeux pour enfants n'est obligatoire que pour les maisons d'habitation comptant plus que 2 appartements familiaux mais pas pour les maisons familiales contiguës¹³. Or, les maisons en terrasses sont des maisons familiales contiguës dans la verticale, à tout le moins elles y sont assimilables. Les terrasses tenant lieu de jardin individuel. La notion de maison familiale contiguë est de droit cantonal. L'article A 174 RCC rangeant les maisons en terrasses parmi les catégories d'habitats contigus a été approuvé par l'OACOT. Il faut en conclure qu'il interprète correctement le droit cantonal. Une place de jeux pour enfants n'est pas obligatoire par les maisons en terrasses.

Cela nonobstant, le plan de quartier réserve une surface pour l'aménagement d'une place de jeux pour enfants¹⁴. Cette place de jeux sera aménagée proche du naturel pour respecter la topographie des lieux. Sa localisation dans l'angle Nord-ouest du PQ a été retenue faute d'une alternative opportune. En effet, un aménagement de la place de jeux pour enfants au pied de la maison en terrasses A1 ne manquerait pas de créer des nuisances et portant des conflits avec les habitants du logement du 1^{er} gradin, et ceux de la maison voisine existante située en contre-bas (parcelle no. 1419). La situation de la place de jeux en marge de la Rue Emile Villeneuve n'est certes pas optimale mais soutenable compte tenu qu'elle est zone 30 km/h.

3.8.2 Les aires de loisir doivent correspondre à 5 % de la surface utile principale et de la surface de construction¹⁵. Les surfaces des terrasses d'au moins 2.00 m de large pouvant être imputées à raison de la moitié¹⁶. Les terrasses projetées couvrent 617 m² au total.

Les aires de loisir devant représenter une surface de 84 m² au moins, l'article 45 al. 4 OC est respecté.

¹⁰ Art. 19 al. 5 LC

¹¹ Art. 54c al. 2 OC

¹² Art. 43 al. 3 OC en lien avec 2.3 ci-dessus

¹³ Art. 43 al. 3 OC

¹⁴ Art. 23 RQ

¹⁵ Art. 45 al. 2 OC

¹⁶ Art. 45 al. 4 OC

3.8 Etat de l'équipement – Plan d'équipement

3.9.1 La Rue Emile Villeneuve, large de 5,00 m, peut supporter le trafic supplémentaire qu'occasionneront les deux maisons en terrasses. Elle répond aux exigences des articles 3 ss OC.

3.9.2 Les installations d'évacuation des eaux usées publiques sont d'une part couchées dans la Rue Emile Villeneuve et d'autre part traversent la parcelle no 735 pour se déverser dans la canalisation publique couchée dans la Rue du Temple. Il s'agit de collecteurs des eaux mélangées.

Il n'est pour l'heure pas établi si ce dernier collecteur répond aux exigences en matière de qualité et de capacité. Son examen technique doit encore être effectué. Le cas échéant, ce collecteur devra être remplacé. En cas de capacité insuffisante pour évacuer les eaux résiduaires et pluviales, il pourrait être envisagé de raccorder les trois gradins supérieurs des maisons en terrasses au collecteur couché dans la Rue Emile Villeneuve. L'examen du collecteur traversant la parcelle no 735 et son éventuel remplacement feront l'objet d'un contrat d'équipement entre le maître d'ouvrage et la commune de Valbirse¹⁷.

3.9.3 L'approvisionnement en eau potable, énergie et télécommunication est assuré par les conduites et câbles posés dans la Rue Emile Villeneuve. Ces installations suffisent pour alimenter les deux maisons en terrasses.

3.9.4 Le plan d'équipement fait partie intégrante du plan de quartier. Il fait état des installations publiques existantes, Rue Emile Villeneuve, conduite d'eau potable, collecteur d'eaux mélangées, réseaux FMB et Swisscom. Il prescrit le(s) point(s) de branchement des maisons en terrasses sur le(s) collecteur(s) d'eaux mélangées (chambres de raccordement) et sur la conduite d'eau potable (pièce "T"). Il prescrit également le remplacement éventuel du collecteur des eaux mélangées traversant la parcelle no 735. Les raccordements aux réseaux FMB et Swisscom seront désignées par les exploitants.

4. Résultats de la procédure d'information et de participation

¹⁷ Art. 6 al. 3 REE 2015