



Commune mixte de Valbirse

Plan de quartier "Rue Emile Villeneuve"

Rapport explicatif

Juillet 2025

## 1. Situation initiale et problématique

- 1.1 La réglementation fondamentale du 15 mars 2021 de la Commune mixte de Valbirse encore pas approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) attribuait la parcelle no 701 à la zone d'habitation H3<sup>1</sup>.
- 1.2 La parcelle no 701 s'étend au Sud de la rue Emile Villeneuve et a une étendue de 2'717 m<sup>2</sup>. 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 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 constructions<sup>2</sup>.
- 1.4 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.
- 1.5 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<sup>ème</sup> projet de PQ en tient largement compte.

- 1.6 Du 12 janvier au 14 février 2022, le projet de PQ a fait l'objet d'une procédure d'information et de participation. Aucune remarque ou observation n'a été formulée pendant le délai imparti ni lors de la séance d'information publique du 7 février 2022.
- 1.7 Le dossier du PQ a été transmis à l'OACOT pour examen préalable, le 19 avril 2022, et des compléments, le 23 juin 2022.

Par courrier du 10 octobre 2022, le Conseil communal a informé les auteurs du projet que le traitement du PQ avait été mis en suspens. A la demande de l'OACOT, il y avait préalablement lieu d'intégrer entre autres mesures une ZPO "Emile Villeneuve" dans la réglementation fondamentale du 15 mars 2021.

- 1.8 En novembre 2022, le Conseil communal a entre autres mesures inscrit une ZPO "Emile Villeneuve" dans la réglementation fondamentale<sup>3</sup> en application de la procédure de l'article 122 al. 7 OC. La ZPO fixe les conditions cadre pour développer des maisons en terrasses sur la parcelle no 701.

---

<sup>1</sup> Art. 211 Règlement communal de construction, RCC

<sup>2</sup> Art. 19 loi sur les constructions, LC; RSB 721.0; art. 23 Ordonnance sur les constructions, OC; RSB 721.1

<sup>3</sup> Art. 319c RCC

- 1.9 Le plan de quartier "Rue Emile Villeneuve" met en œuvre la ZPO de même nom. Le projet de PQ d'avril/juin 2022 a été adapté à la ZPO "Emile Villeneuve" introduite dans le PAL en novembre 2022.

## **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 cinq gradins chacune. Le bâtiment 7a subsistera et portera une partie de la place de jeux pour enfants.

- 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 troisième 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 les premier, 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 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> avec une terrasse entre 35 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup>.
- 2.4 Les caractéristiques naturelles et topographique sont maintenus 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 244 (voir 3.9.2 ci-après).

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

### **3.1 Contenu**

Les articles 23 al. 2 OC et 319c RCC déterminent 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)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Art. 7 à 11 Règlement de quartier, RQ

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

### 3.3 Nombre de gradins et affectations

Chaque maison en terrasses compte cinq gradins. Chaque gradin abrite un logement. Le premier, le deuxième et le troisième des garages et/ou des caves, locaux techniques et de la protection civile<sup>5</sup>.

### 3.4 Densité de l'utilisation du sol minimum

A l'intérieur du périmètre du PQ, une surface de plancher équivalant à un IBUS<sub>ds</sub> minimum de 0.7 doit être réalisé<sup>6</sup>.

La surface de terrain englobée dans le PQ est de 1'998.50 m<sup>2</sup> et la surface de plancher minimum à réaliser (calculée selon les articles A161 et 162 RCC) s'élève donc à 1'398.95 m<sup>2</sup>.

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.

La surface de plancher *maximale correctement calculée selon l'article 28 et la figure 7.2 ONMC* est de 3'984 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à un IBUS de 1.99.

Les surfaces de plancher en dessus du terrain de référence dans les PEvA, B et C s'élèvent à 1'930 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à un IBUS de 0.96.

### 3.5 Hauteur des gradins, hauteur maximale des maisons en terrasses

La hauteur du premier gradin est limitée à 6.00 m, celles des trois suivants à 3.00 m et celle du dernier à 3.50 m. 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.<sup>7</sup>.

### 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 Villeneuve<sup>8</sup>. 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

---

<sup>5</sup> Art. 12 et 13 RQ

<sup>6</sup> Art. 319c al. 4 RCC

<sup>7</sup> Art. 15 RQ

<sup>8</sup> Art. 11 al. 1 RQ

construction ou d'une annexe qui doit respecter une distance à la limite d'au moins 2.00 m<sup>9</sup>. 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 intégrées dans les bâtiments<sup>10</sup>, celles pour les cycles et les cyclomoteurs pour moitié<sup>11</sup>. 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 les périmètres d'implantation D.

### 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 familiaux<sup>12</sup>. Surfaces utile principale et de construction mesurant 1'686 m<sup>2</sup>, la place de jeux doit mesurer 253 m<sup>2</sup> au moins.

La place de jeux réservée au Sud de la parcelle no 701 mesure 351m<sup>2</sup> et répond aux exigences légales.

3.8.2 Les aires de loisir doivent correspondre à 5 % de la surface utile principale et de la surface de construction<sup>13</sup>. Les surfaces des terrasses d'au moins 2.00 m de large pouvant être imputées à raison de la moitié<sup>14</sup>. Les terrasses projetées couvrent 617 m<sup>2</sup> au total.

Les aires de loisir devant représenter une surface de 84 m<sup>2</sup> au moins, l'article 45 al. 4 OC est respecté.

### 3.9 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

---

<sup>9</sup> RCC A 122 al. 2

<sup>10</sup> Art.19 al. 5 LC

<sup>11</sup> Art. 54c al. 2 OC

<sup>12</sup> Art. 43 al. 3 OC en lien avec 2.3 ci-dessus

<sup>13</sup> Art. 45 al. 2 OC

<sup>14</sup> Art. 45 al. 4 OC

canalisation publique couchée dans la Rue du Temple. Il s'agit de collecteurs des eaux mélangées.

Il a été finalement retenu de déverser une partie des eaux usées dans la canalisation couchée dans la Rue Emile Villeneuve et l'autre dans la canalisation communale qui sera réalisée pour desservir le quartier "Les Côtes" et qui se déversera dans la canalisation communale couchée dans la rue du Temple. Le raccordement des deux maisons en terrasses projetées sur la parcelle no 701 à la canalisation communale posée d'une part dans la rue Emile Villeneuve et d'autre part à l'intérieur du périmètre du PQ "Les Côtes" est qualifié de raccordement domestique au sens de l'article 106 al. 3 LC. Sa réalisation doit répondre aux conditions de la commune et les frais étant à la charge des promoteurs, de Valbirse Immo Sàrl (art. 7 Règlement d'évacuation des eaux usées 2015). A l'instar des canalisations, les autres infrastructures à l'intérieur du périmètre du PQ sont privées et à charge du propriétaire<sup>15</sup>.

Le raccordement des maisons en terrasses à la canalisation communale du quartier "des Côtes" emprunte la parcelle no 244. Son propriétaire consent par convention au passage du raccordement sur sa propriété et à la constitution d'une servitude de conduite<sup>16</sup>. La pose du raccordement dans la future route communale donnant accès au quartier "Les Côtes" est réservée.

- 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 de manière contraignante le(s) point(s) de branchement des maisons en terrasses sur le(s) collecteur(s) d'eaux mélangées (de raccordement) et sur la conduite d'eau potable (pièce "T"). Il prescrit également le raccordement partiel des deux maisons en terrasses à la canalisation publique qui desservira le quartier "Les Côtes".
- 3.9.5 Les infrastructures à l'intérieur du périmètre du PQ, y compris le raccordement à la canalisation du quartier "Les Côtes", équipent un groupe homogène de bâtiments au sens de l'article 106 al. 3 LC et sont à considérer comme infrastructures domestiques privées. Les propriétaires en supportent les frais de construction et d'exploitation.

---

<sup>15</sup> Art. 24 RQ

<sup>16</sup> Art. 691 CCS