

COMMUNE DE RENAN

**PLAN DE QUARTIER
« LES ETOBLONS »
ET
MODIFICATION DU REGLEMENT
DE CONSTRUCTION COMMUNAL**

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

TABLE DES MATIERES**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1	Objectifs
Article 2	Champs d'application
Article 3	Contenu du plan de quartier
Article 4	Répartition spatiale
Article 5	Affectation des constructions et type d'habitat

CHAPITRE 2**CONSTRUCTION ET AMENAGEMENTS**

Article 6	Degré d'utilisation du terrain
Article 7	Ordre et implantation des constructions
Article 8	Nombre d'étages
Article 9	Toitures
Article 10	Longueur des constructions
Article 11	Distances aux limites
Article 12	Conception architecturale
Article 13	Alignements
Article 14	Aménagements extérieurs
Article 15	Espace public
Article 16	Zones de verdure
Article 17	Clôtures
Article 18	Plan d'aménagement des abords

CHAPITRE 3**ACCES, STATIONNEMENT ET EQUIPEMENT**

Article 19	Voies de communications historiques
Article 20	Equipement
Article 21	Qualification
Article 22	Aménagement
Article 23	Accès
Article 24	Places de stationnement
Article 25	Etapes de réalisation
Article 26	Crédit de réalisation

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Article 27	Evacuation des eaux
Article 28	Energie
Article 29	Déchets
Article 30	Radon
Article 31	Bruit

CHAPITRE 5**INSTALLATIONS COMMUNAUTAIRES**

Article 32	Conventions de droit privé
Article 33	Renvoi
Article 34	Entrée en vigueur

CHAPITRE 1 **DISPOSITIONS GENERALES****Article 1**

- Objectifs
- ¹ Le présent plan de quartier a pour objectif la création d'un quartier d'habitations dans une zone, à proximité du centre, à l'entrée Nord-Ouest du village, en bordure de la route cantonale. Sur le plan d'aménagement local, approuvé le 9.6.2000 par l'OACOT, cette zone est représentée par la dénomination ZP01, qui est ainsi remplacée par le présent plan de quartier.
 - ² Il vise à assurer une intégration harmonieuse des constructions, des équipements et des aménagements paysagers. Les ouvrages seront réalisés selon une conception d'ensemble cohérent d'habitations de qualité, garantissant la mise en valeur de l'entrée du village.
 - ³ Le choix de la hauteur et du nombre d'étages des bâtiments, destinés à l'habitation et aux activités non gênantes, est dicté par les caractéristiques spécifiques du site, en particulier la configuration générale du terrain et sa topographie ainsi que par la volonté de maintenir un dégagement visuel pour les maisons d'habitations existantes situées à l'arrière dans la partie Nord, le long de la route des Etohlons.

Article 2

- Champs d'application
- ¹ Le plan de quartier s'applique au périmètre tel que défini en ligne pointillée gras sur le plan de quartier « Les Etohlons »

Article 3

- Contenu du plan de quartier
- ¹ Le plan de quartier comprend les documents suivants :
 1. Le présent règlement (doc. 3358-PQ-RN001a du 26.03.2012).
 2. Le plan de quartier « Les Etohlons » (plan no 3358-PQ-PG001a du 26.03.2012).
 3. Le plan des équipements (plan no 3358-PQ-PG002a du 26.03.2012)

Le plan de quartier est complété par les documents supplémentaires suivants, qui n'ont qu'une valeur indicative :

 4. Le rapport sur l'aménagement (doc. 3358-PQ-RN002a du 26.03.2012)
 5. La notice « Bruit » (doc. 3358-PQ-RN003 du 26.03.2012).
 6. Le rapport relatif à l'étude géologique et géotechnique du 30.11.2009, établi par le bureau de géologues Y.-A. Brechbühler.

- ² Le plan de quartier règle :
1. Les alignements pour permettre l'implantation des futures constructions.
 2. Les équipements d'évacuation des eaux usées et d'alimentation en eau potable ainsi que les lignes électriques, tels qu'ils figurent dans le plan d'équipement.
 3. L'orientation obligatoire des constructions selon la structure du quartier et des voies de communication.
 4. La conception architecturale des bâtiments et les mesures de police des constructions.
 5. La hauteur et le nombre d'étages des bâtiments.
 6. L'emplacement des espaces verts, de la place de jeux et d'agrément collectif.
 7. L'emplacement des bandes de verdure.
 8. Les surfaces destinées aux routes de desserte.
 9. Les places de stationnement pour visiteurs.
 10. L'emplacement à ordures.

Article 4

Répartition spatiale

- ¹ Le plan de quartier « Les Etoblons » est subdivisé en 9 secteurs :
- S1 : espace public – route cantonale
 - S2 : espace public – routes de dessertes, accotements, places de parc, cheminement piétonnier, place de rebroussement.
 - S3 : espace public – aire de jeux
 - S4 : espace public – zones de verdure
 - H2.1 zone H2 – habitat individuel ou groupé
 - H2.2 zone H2 : habitat individuel ou groupé et activités économiques non gênantes
 - H2.3 zone H2 : habitat individuel ou groupé (avec dérogation éventuelle « bruit ») et activités économiques non gênantes
 - H3.1 : zone H3 – habitat collectif
 - H3.2 : zone H3 – habitat collectif

Article 5

Affectation des constructions et type d'habitat

- ¹ Le plan de quartier est affecté en zones H2 et H3.
- ² Le quartier est destiné à l'habitat individuel et groupé (au maximum 3 logements par unité) en zone H2 (secteurs H2.1, H2.2 et H2.3) et à l'habitat collectif en zone H3 (secteurs H3.1 et H3.2).
- ³ Les activités économiques non gênantes ayant un lien fonctionnel avec l'habitat et servant les besoins courants des habitants sont admises. Elles doivent se situer dans les secteurs H2.2 et H2.3.
- ⁴ Les exploitations agricoles sont interdites.

CHAPITRE 2 **CONSTRUCTION ET AMENAGEMENTS****Article 6**

- Degré d'utilisation du terrain
- ¹ L'indice d'utilisation du sol est fixé à
- Zone H2 minimum 0.3
maximum 0.6
 - Zone H3 minimum 0.6
maximum 1.0

Article 7

- Ordre et implantation des constructions
- ¹ L'ordre des constructions est non contigu.
- ² Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des périmètres d'évolution, définis par les alignements et les distances à la limite des bien-fonds, mentionnés sur le plan de quartier.
- ³ Aucune partie saillante ne peut dépasser les périmètres d'évolution à l'exception des avant-toits sur une profondeur de 1.50 m.
- ⁴ La construction d'annexes contiguës ou indépendantes aux bâtiments principaux telles que pavillons de jardin, pergolas, jardins d'hiver, etc. est autorisée et respectera l'art. 41 du règlement de construction de la commune.
- ⁵ L'orientation des constructions doit être prioritairement perpendiculaire ou parallèle à la pente. Les bâtiments d'habitations ou d'activités, situés dans les secteurs H2.2 et H2.3 et H3.2, peuvent également suivre le tracé de la route cantonale.

Article 8

- Hauteur des constructions et nombre d'étages
- ¹ Pour la zone H2, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 6 m et à 10 m au faîte.
- ² Pour la zone H3, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 9 m et à 13 m au faîte. La hauteur minimale est de 6 m.
- ³ Pour la zone H2, le nombre d'étages autorisé est de 2 auquel peut s'ajouter un étage de combles.
- ⁴ Pour la zone H3, le nombre d'étages autorisé est de 3 auquel peut s'ajouter un attique.

Article 9

- Toitures
- ¹ Pour le secteur H2.1, les toitures à pans sont obligatoires pour les constructions principales et l'orientation des faîtes peut être parallèle ou perpendiculaire à la pente sur l'ensemble de la zone.
 - ² Pour les secteurs H2.2 et H2.3, les toitures plates ou à pans sont autorisées. Dans ce cas, l'orientation des faîtes peut être parallèle ou perpendiculaire au tracé de la route cantonale.
 - ³ Pour les secteurs H3.1 et H3.2, les toitures plates sont autorisées.
 - ⁴ Pour les annexes contiguës ou indépendantes aux constructions principales, les toitures plates sont autorisées.

Article 10

- Longueur des constructions
- ¹ Pour la zone H2 (secteurs H2.1, H2.2, H2.3), la longueur maximale des constructions est de 30 m, si les constructions comportent des décrochements suffisamment marqués en plan et en élévation, soit au minimum tous les 8 m. La longueur maximale des constructions sans décrochement est de 20 m.
 - ² Pour la zone H3 (secteurs H3.1 et H3.2), la longueur maximale est de 40 m.

Article 11

- Distances aux limites
- ¹ Pour la zone H2 (secteurs H2.1, H2.2, H2.3), les distances à la limite non réglées par les périmètres d'évolution sont fixées à 4.0 m.
 - ² Pour la zone H3 (secteurs H3.1 et H3.2), les distances non réglées par les périmètres d'évolution sont fixées à 5.0 m.

Article 12

- Conception architecturale
- ¹ La conception architecturale des bâtiments doit être réalisée dans un souci de cohérence, visant une harmonie au niveau des proportions entre les parties pleines et les vitrages, des rapports volumétriques et des matériaux utilisés.

Article 13

- Alignements
- ¹ Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur des alignements par rapport à la route principale de desserte et à la route cantonale.
 - ² Le long de la route de desserte principale, les alignements de part et d'autre de la route sont fixés à 3.0 m (distances depuis le bord de chaussée).
 - ³ Le long de la route cantonale, en dérogation à l'article 80 LR, l'alignement est fixé à 4.0 m dans la partie Sud et à 3.0 m dans la partie Ouest (RC parallèle à la route de desserte principale).

Article 14

- Aménagements extérieurs
- ¹ L'implantation des constructions visera à limiter au maximum les murs de soutènement ainsi que les talus artificiels.
 - ² Les éventuels murs de soutènement et talus s'intégreront de manière harmonieuse avec l'environnement bâti et non bâti.
 - ³ La forme et la dimension des éventuels murs de soutènement et talus doivent garantir un impact minimal par rapport à la topographie générale du site. La hauteur des murs de soutènement, en remblais ou déblais n'excédera pas 1.50 m.
 - ⁴ L'indice de surface de verdure est fixé à 30 % de la surface.
 - ⁵ En plus des plantations prévues dans les zones de verdure (secteur S4), il convient de planter au moins deux arbres feuillus à haute tige et d'essence locale par parcelle privée.

Article 15

- Espace public
- ¹ L'espace public cantonal est limité au secteur S1 (route cantonale)
 - ² L'espace public communal est subdivisé en 3 secteurs :

S2 (routes de dessertes, accotements, places de parc, cheminement piétonnier et place de rebroussement).

S3 (aire de jeux).

S4 (bandes de verdure).

Article 16Zones de
verdures

- 1 Le secteur S4 correspond aux zones de verdure, longeant les routes de dessertes et le chemin piétonnier communaux, doivent être plantées d'arbres et arbustes indigènes adaptés au climat local.
- 2 Les zones de verdure sont constituées de haies, arbustes ou d'arbres d'essences locales.
- 3 Les aménagements des zones de verdure sont réalisés en une seule opération, une fois les bâtiments construits.

Article 17

Clôtures

- 1 Une réserve de 1.00 m doit être maintenue entre la clôture et la limite des bien-fonds, en bordure de la route de desserte, pour les problèmes liés au déneigement.
- 2 Une clôture de protection en treillis, d'une hauteur de 3.0 m, est réalisée en limite Sud de l'aire de jeux.

Article 18Plan
d'aménagement
des abords

- 1 Conformément à l'art. 14 al. 1 DPC, un plan d'aménagement des abords est exigé pour toute demande de permis de construire. Ce plan doit être dessiné au moins à l'échelle 1 :200 et peut être combiné avec celui du rez-de-chaussée. Il doit concerner le dégagement autour de la construction principale jusqu'aux limites de propriétés.
- 2 Au moyen de plans et coupes, le plan d'aménagement des abords fixe :
 1. Les accès pour véhicules.
 2. Les surfaces piétonnes avec indication des surfaces de revêtement.
 3. Les modifications du terrain, murs de soutènement, talus, excavations.
 4. Les plantations.
 5. Les clôtures des parcelles, les barrières, les haies ou murs de protection contre les regards.
 6. Les places de stationnement à l'air libre, avec le type de revêtement.

CHAPITRE 3**ACCES, STATIONNEMENT ET EQUIPEMENT**Article 19Voies de
communications
historiques

- 1 Ces voies doivent être protégées et leur substance conservée et respectée.
- 2 Toute modification ou intervention devra faire l'objet d'une demande formelle adressée au service compétent et sanctionnée.

Article 20

- Equipement
- 1 Les équipements sont réalisés conformément au plan no 3358-PQ-PG002. Ils comprennent les routes de desserte, la place de rebroussement, la distribution d'électricité, le téléphone, le télé-réseau, l'adduction d'eau ainsi que l'évacuation des eaux usées et des eaux claires.
 - 2 Sur les parcelles privées, une distance libre d'obstacles d'au moins 2.0 m depuis l'axe des conduites est requise.

Article 21

- Qualification
- 1 La qualification des équipements est déterminée sur le plan des équipements no 3358-PQ-PG002.
 - 2 Les équipements de détail à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sont communaux.
 - 3 Les équipements de détail comprennent le chemin piétonnier, les aménagements routiers des routes de desserte, y compris la place de rebroussement, le chemin piétonnier, les places de parc « visiteurs, l'aire de jeux, les bandes de verdure sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier, ainsi que les réseaux de distribution d'eau, d'énergies et d'évacuation des eaux.
 - 4 Le financement de l'alimentation en eau et de l'évacuation des eaux usées est assuré par les taxes de raccordement.

Article 22

- Aménagement secondaire, qui permet l'accès au secteur H3.1 et l'air de jeux
- 1 Les routes de desserte doivent permettre l'accès à l'ensemble de la zone et prendront place dans les périmètres prévus à cet effet. On distingue la route de desserte principale, qui se termine par la place de rebroussement et la route de desserte.
 - 2 Les routes de dessertes sont classées en zone de rencontre. Le piéton est prioritaire et doit pouvoir se déplacer librement sur l'entier du quartier, routes d'accès incluses. Des mesures visant à limiter la vitesse à l'intérieur du quartier doivent être prises. Des ralentisseurs de trafic ainsi que des panneaux de signalisation doivent être mis en place aux entrées du quartier.
 - 3 Le chemin destiné aux piétons doit être réalisé selon le tracé prévu sur le plan.

Article 23

- Accès
- 1 L'accès doit être garanti pour les véhicules d'urgence, les déménagements, l'enlèvement de déchets encombrants et le déneigement. Il doit permettre aux véhicules légers la desserte des places de stationnement visiteurs ainsi que des garages et places de stationnement privées.
 - 2 A l'intérieur du quartier, les routes de dessertes auront une largeur permettant au minimum le croisement de véhicules légers (circulation bidirectionnelle). La largeur est fixée à 4.40 m. Pour le croisement de véhicules lourds, des surlargeurs sont prévues (places d'évitement).
 - 3 La place de rebroussement doit offrir un espace minimum suffisant pour permettre la manœuvre d'un poids lourd (norme VSS).
 - 4 Des liaisons directes avec la route cantonale sont interdites.

Article 24

- Places de stationnement
- 1 Le nombre de places de stationnement est fixé selon les articles 49 à 54 de l'Ordonnance sur les constructions (OC).
 - 2 Sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier, 10 places de stationnement sont prévues pour les visiteurs. Ces places doivent s'intégrer sur les périmètres d'accotement, sur l'ensemble des emplacements prévus à cet effet.

Article 25

- Etapas de réalisation
- 1 La viabilité de détail sera réalisée en une étape. Seule la première couche d'enrobé sera posée.
 - 2 Lorsque l'ensemble des constructions du quartier sera terminée, la couche de roulement en enrobé sera posée.

Article 26

- Crédit de réalisation
- 1 Au plus tard à la sanction du plan de quartier, le Conseil communal sollicite l'adoption par le législatif (Assemblée de commune) du crédit relatif à l'ensemble de la viabilité de détail.

CHAPITRE 4 **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES****Article 27**

- Evacuation des eaux
- 1 Le Plan Général d'Evacuation des Eaux de la commune ainsi que le plan des équipements à valeur contraignante déterminent les principes pour l'évacuation des eaux usées et pluviales.
 - 2 Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées de manière diffuses au travers de la couche supérieure d'humus (épaisseur minimale 30 cm).
 - 3 Les eaux pluviales des routes et places équipées d'un revêtement imperméable sont infiltrées de manière diffuse latéralement au travers d'une couche d'humus (épaisseur minimale 30 cm).
 - 4 L'infiltration directe au travers de massifs filtrants est interdite.
 - 5 Le raccordement des eaux pluviales au collecteur des eaux usées est interdit.
 - 6 Les bâtiments seront munis d'un système séparatif.
 - 7 Un maximum de surfaces perméables doit être réalisé afin de favoriser l'infiltration directe des eaux de ruissellement.

Article 28

- Energie
- 1 Les bâtiments d'habitation doivent satisfaire à la loi cantonale sur l'énergie (LCEn) et viseront au minimum les valeurs limites prescrites par la norme SIA 380/1.
 - 2 Les chauffages à mazout ou à bois (dérivés du bois) sont autorisés. Le recours à des énergies renouvelables est vivement recommandé (pompes à chaleur aéro-thermiques, panneaux solaires).
 - 3 La géothermie et l'hydro-thermie (eaux souterraines et de surface) sont interdites.

Article 29

- Déchets
- 1 Un emplacement à ordures ménagères est prévu au Nord-Ouest du quartier, à l'extérieur du plan de quartier, au bord de la Rue des Etohlons.
 - 2 Toutes les ordures ménagères du quartier devront y être déposées.
 - 3 Les déchets organiques de jardin et de cuisine doivent de préférence être compostés individuellement ou dans le cadre d'un compost de quartier.

Article 30

- Radon
- 1 Le plan de quartier est situé dans une zone à concentrations accrues de radon (art. 115 ORaP), ce qui conduit à un risque élevé.
 - 2 Pour les locaux d'habitation, les mesures préventives adéquates devront être prises de manière à respecter les exigences fixées à l'article 110 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP). Pour les locaux d'habitation, la valeur limite applicable aux concentrations de gaz radon est de 1'000 Bq/m³ en moyenne par an. Pour de nouvelles constructions, la valeur directrice de 400 Bq/m³ s'applique pour autant que des travaux de construction simple le permettent. L'office fédéral de la santé publique (OFSP) recommande, dans la mesure du possible, une concentration inférieure à 100 Bq/m³.

Article 31

- Bruit
- 1 Le plan de quartier « Les Eto blons » est situé en degré de sensibilité DS III.
 - 2 Les dispositions relatives au degré de sensibilité III de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit sont applicables. Les valeurs de planification doivent être respectées
- | | |
|---------|----------------------|
| Le jour | $L_r \leq 60$ dB (A) |
| La nuit | $L_r \leq 50$ dB (A) |

CHAPITRE 5 **DISPOSITIONS FINALES**Article 32

- Conventions de droit privé
- 1 Les servitudes relatives aux conduites (équipement de détail) situées sur les fonds privés seront établies lors de la vente des bien-fonds.

Article 33

- Renvoi
- 1 Pour les autres dispositions, le règlement de construction communal est applicable.

Article 34

- Entrée en vigueur
- 1 Le plan de quartier « Les Eto blons » entre en vigueur dès son approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (art. 110 OC).
 - 2 Avec l'adoption du plan de quartier, les articles nos 88 à 92 du règlement de construction communal sont abrogés.

INDICATIONS RELATIVES A L'APPROBATION

Date de la participation _____

Date de l'examen préalable _____

Date de publication dans la feuille officielle d'avis _____

Dépôt public _____ du _____ au _____

Date des pourparlers de conciliation _____

Oppositions vidées _____

Oppositions non vidées _____

Réserves de droit _____

Date de la décision du conseil communal _____

Certifié exact :

Renan, le _____ Le secrétaire communal _____

Le maire _____

Approuvée par l'office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT).

Nidau, le _____