

Commune de Péry

PLAN DE QUARTIER « LES MALTERRES »

REGLEMENT ET PLAN DE QUARTIER

Octobre 2004

daniel croptier

urbanisme et planification 3 rue de la gurzelen ch 2502 biel bienne t. 032 341 33 16 f. 341 78 51 d. croptier@bluewin.ch

Table des matières

Objet	Article	Page
I. DISPOSITIONS GENERALES		
But	Art. 1	2
Champ d'application	Art. 2	2
Rapport avec la réglementation fondamentale	Art. 3	2
Contenu	Art. 4	2
Alignement par rapport aux rues, chemins et surfaces vertes	Art. 5	2
Toitures	Art. 6	2
Aspect architectural	Art. 7	3
Aménagement des combles	Art. 8	3
Places de stationnement	Art. 9	3
Aménagement des abords a) En général	Art. 10	3
b) Modification du terrain naturel, excavations et remblais	Art. 11	3
II. AFFECTATION DU SOL		
Nature de l'affectation	Art. 12	4
Secteurs différenciés	Art. 13	4
III. PRESCRIPTIONS SECTORIELLES		
Secteur A, Zone H2a		
1. En général	Art. 14	4
2. Protection contre le bruit	Art. 15	4
3. Mesures de construction	Art. 16	4
Secteur B, Zone HA2a		
1. En général	Art. 17	4
2. Protection contre le bruit	Art. 18	4
3. Mesures de construction	Art. 19	4
Secteur C, Zone affectée à des besoins publics destinée à une aire de jeux	Art. 20	5
Secteur D, Verger	Art. 21	5
IV. EQUIPEMENT		
En général	Art. 22	5
Places de rebroussement	Art. 23	5
Chemins piétonniers	Art. 24	5
Surfaces vertes de transition	Art. 25	5
Plantations	Art. 26	5
V DISPOSITIONS FINALES		
Entrée en vigueur	Art. 27	6

Aspect architectural	Art. 7 ¹L'expression architecturale, les proportions, les volumes, les toitures et tous les éléments constitutifs des bâtiments et de leurs annexes, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs doivent être conçus de manière à former un ensemble harmonieux. ²L'orientation des bâtiments est fixée au plan de quartier conjointement à celle des toitures.
Aménagement des combles	Art. 8 Il est permis d'aménager des locaux d'habitation et de travail indépendant dans les combles. En ce qui concerne les prescriptions en matière de police de la santé, il convient de respecter les exigences de l'article 62 OC.
Places de stationnement	Art. 9 ¹Le nombre de places de stationnement nécessaires pour les voitures est à définir selon les dispositions des articles 49-51 de l'ordonnance sur les constructions (OC), respectivement l'article 52 OC pour les deux-roues. ²Au maximum 4 places de stationnement publics sont aménagées le long de la rue du Monnet. Elles constituent, entre autres, une mesure physique de la modération de la circulation.
Aménagement des abords a) en général	Art. 10 ¹Si conjointement avec des constructions nouvelles ou des rénovations, des agrandissements et des transformations de bâtiments, des mesures d'aménagement des espaces extérieurs sont prévues, un plan des aménagements des abords doit être joint à la demande de permis de construire. ²Le plan d'aménagement des abords doit être présenté à l'échelle 1:100 et comprendre tous les terrains concernés par la demande de permis de construire. ³Le plan d'aménagement des abords doit rendre compte: - des accès aux places de stationnement et de leur emplacement, - des liaisons pour piétons, - des modifications du terrain et murs de soutènement, - de l'emplacement des places de jeu, - des plantations. ⁴Les aménagements des abords doivent être terminés au plus tard 12 mois après l'achèvement de la construction des bâtiments.
b) Modification du terrain naturel	Art. 11 ¹L'implantation d'un bâtiment sera conçue de manière à obtenir une bonne intégration de celui-ci dans la pente du terrain. ²Pour les aménagements extérieurs, les remblayages de terrain de plus de 50 m² ne peuvent dépasser le niveau du terrain naturel plus de 1,2 m. ³Des exceptions peuvent être admises lorsqu'il est démontré au moyen de plans, photomontages ou maquettes, que la conception des aménagements des abords et l'implantation du bâtiment s'intègrent parfaitement dans le site et ne portent pas atteinte au voisinage direct.

I. DISPOSITIONS GENERALES

But

Art. 1

Le plan de quartier "Les Malterres" vise à définir une structuration cohérente du quartier d'habitation comprenant; les aires réservées à la construction et les mesures qui s'y rapportent, les voies de circulation, les infrastructures techniques, les surfaces vertes, libres de construction, une aire de jeux et de loisirs et les plantations.

Champ d'application

Art. 2

¹Le règlement de quartier est valable pour le secteur délimité comme tel sur le plan de quartier (ligne pointillée sur le plan)

²Le plan de quartier a valeur de permis de construire pour les routes, les chemins piétonniers, les infrastructures techniques et les plantations sur le domaine public, tels qu'ils figurent sur les plans d'équipement.

Rapport avec la réglementation fondamentale

Art. 3

¹Le règlement communal sur les constructions est applicable dans la mesure où les présentes prescriptions n'en disposent pas autrement.

²Les prescriptions cantonales et fédérales en la matière demeurent réservées.

Contenu

Art. 4

Le plan de quartier "Les Malterres" règle:

- a) L'affectation du sol et le degré de sensibilité au bruit.
- b) Les mesures de construction
- c) L'aménagement des abords
- d) L'équipement général
Le prolongement et l'aménagement de la rue du Monnet
Les plantations d'arbres à haute tige
- e) L'équipement de détail
Les dessertes de quartier
Les chemins piétonniers
Les places de rebroussement
Les surfaces vertes de transition
Les plantations d'arbres à haute tige
- f) L'aménagement d'une aire de jeux et de détente

Alignement par rapport aux rues, aux chemins piétonniers et aux surfaces vertes

Art. 5

¹L'alignement détermine la ligne jusqu'à laquelle sont autorisées les constructions en saillie du sol naturel et les constructions souterraines.

²Aucune construction ni partie saillante de bâtiment ne peut empiéter l'alignement. Font exception les avant-toits qui peuvent empiéter de 1m au plus sur toute la longueur du bâtiment mais uniquement sur l'alignement fixé par rapport aux routes.

³Les arbres plantés en bordure de route doivent respecter le gabarit d'espace libre. En l'occurrence, la couronne du feuillage se situera au minimum à 4,5 m au-dessus du niveau de la route.

Toitures

Art. 6

¹La forme des toitures est libre (toiture en pente, toit plat, toit à un pan, etc.) L'orientation des toitures et des faîtes est fixée au plan de quartier.

²Les formes de toiture déparant le site sont interdites. Il en va de même pour les matériaux de couverture.

II. AFFECTATION DU SOL

- Nature de l'affectation**
- Art. 12**
Le quartier des Malterres est affecté dans la partie nord à l'habitation résidentielle, zone H2a et à une utilisation mixte, habitation et activités artisanales, zone HA2a, dans la partie sud.
- Secteurs différenciés**
- Art. 13**
Le plan de quartier comprend plusieurs secteurs d'affectation:
- Secteur A : Zone H2a, destiné à l'habitation résidentielle, en particulier à la construction de maisons familiales
 - Secteur B : Zone HA2a destiné à l'artisanat et à l'habitation
 - Secteur C : Zone affectée à des besoins publics destinée à une aire de jeux et de loisirs
 - Secteur D : Verger

III. PRESCRIPTIONS SECTORIELLES

- Secteur A**
Zone H2a
1. En général
- Art. 14**
¹Le secteur A est une zone H2a, destiné à la construction de maisons d'habitation individuelles. Dans le respect des mesures de construction fixées au présent règlement, la construction de maisons en rangée ou accolées ainsi que les petits immeubles d'appartements est permise.
- ²Outre les maisons d'habitation et les installations publiques indispensables, seules sont autorisés les magasins nécessaires aux besoins quotidiens des habitants du quartier, le petit artisanat de proximité et les activités de service, dont les bâtiments ou l'exploitation n'incommodent pas le voisinage. (Par exemple ; salon de coiffure, atelier de couture, cabinet médical, etc.)
2. Protection contre le bruit
- Art. 15**
Sont applicables les dispositions du degré de sensibilité II selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. (Art. 43 OPB)
3. Mesures de construction
- Art. 16**
Les mesures de construction maximales suivantes s'appliquent :
- | | |
|----------------------------------|-------|
| Indice d'utilisation : | 0,5 |
| Nombre d'étages : | 2 |
| Hauteur du bâtiment : | 7,5 m |
| Hauteur du faite de la toiture : | 11 m |
| Longueur du bâtiment : | 25 m |
| Grande distance à la limite : | 8m |
| Petite distance à la limite : | 4 m |
- Secteur B**
Zone HA2a
1. En général
- Art. 17**
Le secteur B,est une zone HA2a, destinée à une utilisation mixte, habitation, activités artisanales et commerciales.
- 2 Protection contre le bruit
- Art. 18**
Sont applicables les dispositions du degré de sensibilité III selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. (Art. 43 OPB)
3. Mesures de construction
- Art. 19**
Les mesures de construction maximales suivantes s'appliquent :
- | | |
|----------------------------------|-------|
| Indice de la surface bâtie : | 35 % |
| Nombre d'étages : | 2 |
| Hauteur du bâtiment : | 7,5 m |
| Hauteur du faite de la toiture : | 11 m |
| Longueur du bâtiment : | 25 m |
| Grande distance à la limite : | 8 m |
| Petite distance à la limite : | 4 m |

Secteur C

Zone affectée à des besoins publics

Art. 20

¹Le secteur C est une zone affectée à des besoins publics destinée à l'aménagement d'une aire de jeux et de détente. Au minimum 60% de la surface du secteur C sera aménagée en surface de verdure. La place de rebroussement qui jouxte la place de jeux est également considérée comme espace de jeux.

²A l'intérieure du secteur C les constructions et installations liées aux activités de l'aire de jeux sont autorisées. (Installations de jeux, abris couvert, foyer, etc.) Un abri couvert ou des petites constructions de rangement sont autorisés.

Mesures maximales :

Hauteur du bâtiment: 3,5 m

Hauteur du faite de la toiture : 5,5 m

Surface totale au sol : 40 m²

³Sont applicable les dispositions du degré II selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

Secteur D

Verger

Art. 21

Le secteur D est destiné à un verger comprenant des arbres fruitiers et une surface herbeuse. Aucune construction ni installation ne sont autorisées exceptées les petites constructions nécessaires à l'entretien du verger qui ne dépassent pas au total 10 m² de surface au sol et une hauteur de 3 m.

IV. EQUIPEMENT

En général

Art. 22

L'équipement général et l'équipement de détail sont à exécuter conformément au plan de quartier, respectivement au plan des équipements.

Places de rebroussement

Art. 23

¹ Deux places de rebroussement sont aménagées à l'intérieur du quartier. Elles ne sont pas prévues pour le rebroussement des camions de la voirie, les déchets (sacs et déchets verts) sont récoltés aux endroits prévus à cet effet ; le long de la rue de la Gare pour la partie Sud du quartier et le long de la rue du Monnet pour la partie Nord du quartier.

²La place de rebroussement jouxtant l'aire de jeux est également destinée aux activités de jeux et de loisirs. Elle forme le complément en surface dur de l'aire de jeux.

Chemins piétonniers

Art. 24

Les chemins piétonniers figurant au plan de quartier seront revêtus de groise ou par des matériaux perméables similaires.

Surfaces vertes de transition

Art. 25

Les surfaces vertes de transitions entre la voie publique et les parcelles sont constitutives de l'équipement et entretenues par la municipalité. Aucune construction n'est admise, exceptés les hydrantes, coffres électriques, candélabres ou autres petites installations techniques nécessaires à l'équipement du quartier.

Plantations

Art. 26

¹Les arbres figurant au plan de quartier seront plantés le long des espaces publics. Leur entretien doit être assuré par la municipalité

²Les essences ou du moins le type d'arbres (forme et feuillage) doivent être spécifiées aux plans des équipements du permis de construire.

³Les arbres abattus ou morts doivent être remplacés.

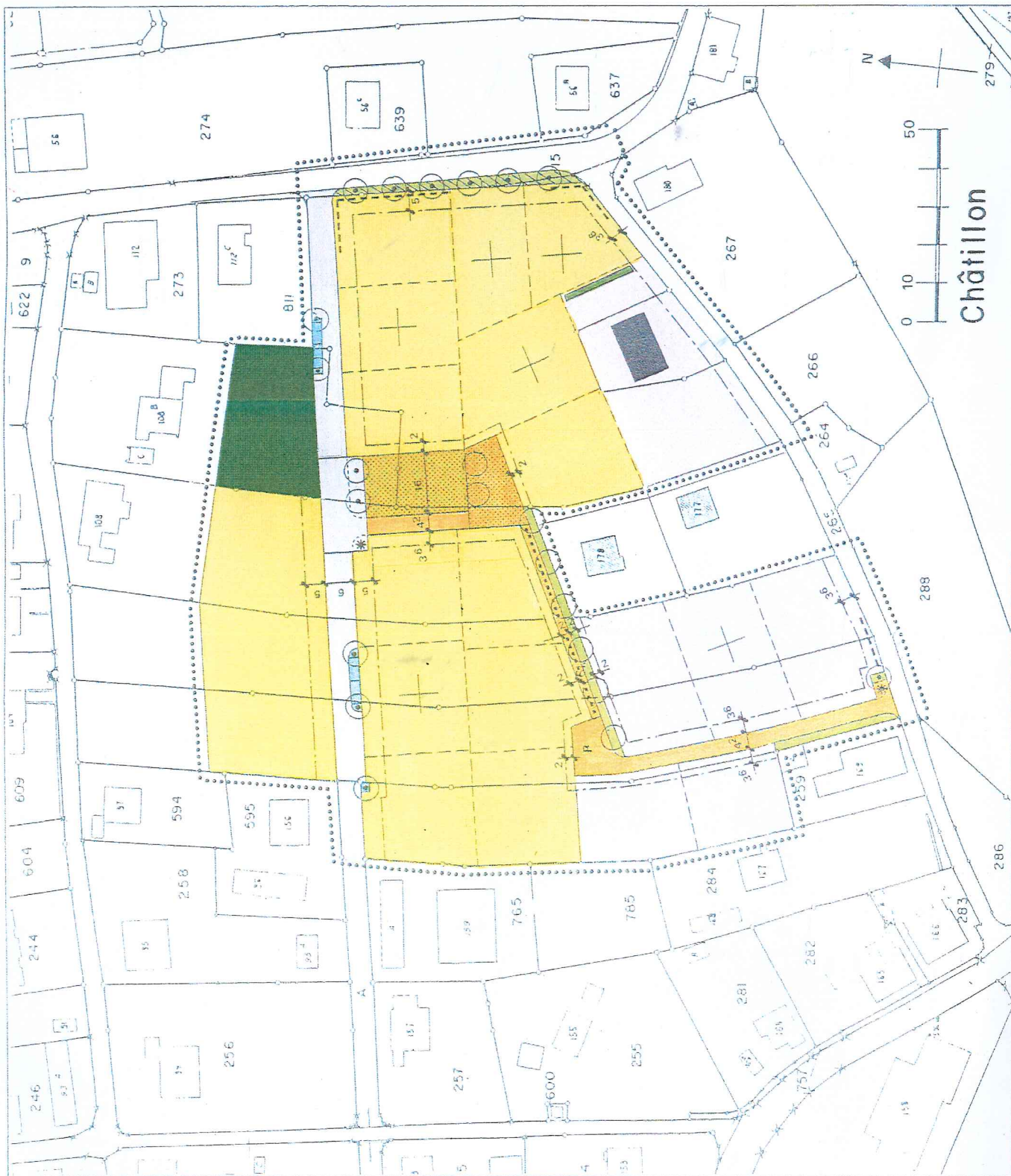
Entrée en vigueur

Art. 27

Le plan de quartier « Les Malterres » entre en vigueur dès sa ratification par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire.

Légende

-  Périmètre du plan de quartier
-  Bâtiment existant
-  Alignement
-  Affectation
-  Secteur A Zone H2a
-  Secteur B Zone HA2a
-  Secteur C Zone affectée à des besoins publics destinée à une aire de jeux
-  Secteur C1 place de rebroussement utilisée également comme aire de jeux
-  Secteur D Verger
-  Equipement général
-  Rue du Monnet
-  Place de stationnement public
-  Surface verte jouxtant la rue de la Gare
-  Plantations d'arbres à hautes tiges
-  Point de collecte des déchets
-  Equipement de détail
-  Rue de la Gare sud
-  Accès au quartier
-  Place de rebroussement
-  Chemin piétonnier
-  Surface verte de transition
-  Plantation d'arbres à haute tige
-  Autres
-  Interdiction d'accès aux parcelles
-  Orientation des bâtiments et des toitures
-  Plantation d'une haie à tailler
-  Parcelle à titre indicatif



INDICATIONS RELATIVES A L'APPROBATION

Examen préalable du 30 juin 2004

Dépôt public des plans du 13 août au 13 septembre 2004

Oppositions liquidées : 2
Oppositions non liquidées : 0
Réserves de droit : 1

DECIDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL LE : 9 août 2004

DECIDE PAR L'ASSEMBLEE MUNICIPALE LE : 27 septembre 2004

Par
Oui : 38
Non : 5

Au nom de l'assemblée municipale

Le président

La secrétaire

M. Rohrbach

Mme Lorient

Le secrétaire communal soussigné certifie l'exactitude des indications ci-dessus :

Péry, le 5 octobre 2004

Le secrétaire communal M. Vanrell

APPROUVE PAR L'OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE