

CANTON DE BERNE

COMMUNE DE TRAMELAN



2022

PLAN DE QUARTIER 'CRÊT GEORGES OUEST' (PQ 'CGW')

MODIFICATION 2023

**PROCÉDURE
D'INFORMATION ET DE
PARTICIPATION DE LA POPULATION
(IPP) - 19.09 AU 19.10.2022**

Septembre 2022

4262

Sommaire

1. A titre prescriptif

- | | | |
|------|-------------------------------------|-----------|
| 1.1. | Plan de Quartier (<i>PQ</i>) | 4262 - 11 |
| 1.2. | Règlement de Quartier (<i>RQ</i>) | 4262 - 21 |

2. A titre indicatif

- | | | |
|------|--------------------------------------|-----------|
| 2.1. | Rapport de Conformité (<i>RCo</i>) | 4262 - 31 |
| 2.2. | Plan d'Equipement (<i>PEq</i>) | 4262 - 41 |
| 2.3. | Plan des Surfaces (<i>PSu</i>) | 4262 - 42 |

COMMUNE DE TRAMELAN

SERVICES TECHNIQUES
RUE DE LA PROMENADE 3
2720 TRAMELAN

T 032 486 99 50
F 032 486 99 82

Chasseral

PLAN DE QUARTIER "CRÉT GEORGES OUEST"
PLAN DE QUARTIER (PQ)
ECHELLE: 1: 500

N° PLAN	4262-011	FORMAT	30 X 126CM
DATE	09.09.2022	REF.	IPP
PROJET	MBA	DESSIN	ES
CONTRÔLE	MBA		



LÉGENDE

À TITRE PRESCRIPTIF

- PQ PÉRIMÈTRE DU PQ
- S1 HFG LIMITÉE À 933 MSM (RUE DE LA PAIX + 7,5M)
- S2 HFG LIMITÉE À 10,5M + COMPLÈMENT POUR FAÇADE AVAL
- S3 TYPE ZONE CENTRE
- S4 RUE A. GOBAT + CONFORTEMENT
- S5 SENTIER DE BATANVAUX
- S6 PJ / AL + SECTEUR D'EXTENSION ÉVENTUEL
- S7 ZONE DE VERDURE
- ACCÈS CARROSSABLE
- CONTINUITÉ PIÉTONNE
- ADAPTATION DU TRACÉ AEP / EP / EU

À TITRE INDICATIF

- CADASTRE, N° DES BF, BÂTIMENTS EXISTANTS
- COURBES DE NIVEAUX ET ALT. MSM
- MONUMENT APPRÉCIÉ DIGNE DE CONSERVATION AU RA
- ZONE DE PROTECTION BATANVAUX
- PÉRIMÈTRE DE CONSERVATION DES SITES (PCS / EB)

INDICATIONS RELATIVES À L'ÉDICTION D'ORIGINE DU PQ

Examen Préalable
Examen Préalable en date du 29 octobre 1992

Procédure d'Opposition / Dépôt Public
Dépôt Public du 13.11 au 14.12.1992

Opposition vidée : 0
Oppositions non vidées : 4
Réserve de droit : 0

Approbation
Arrêté par le Conseil Municipal en date du 27 avril 1993
Approuvé par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire (OACOT) 06 avril 1994

INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION (IRA)

Information et Participation de la Population (IPP, art. 58 LC)
Publication dans la Feuille officielle du District des Informations et Participation de la Population du Présentation publique le 16 et 23 septembre 2022
19.09 au 19.10.2022
06 octobre 2022

Examen Préalable (Exp, art. 59 LC)
Rapport d'Examen Préalable en date du

Procédure d'Opposition / Dépôt Public (PO/DP, art. 60 LC)
Publications dans la Feuille Officielle du District des Dépôt Public du

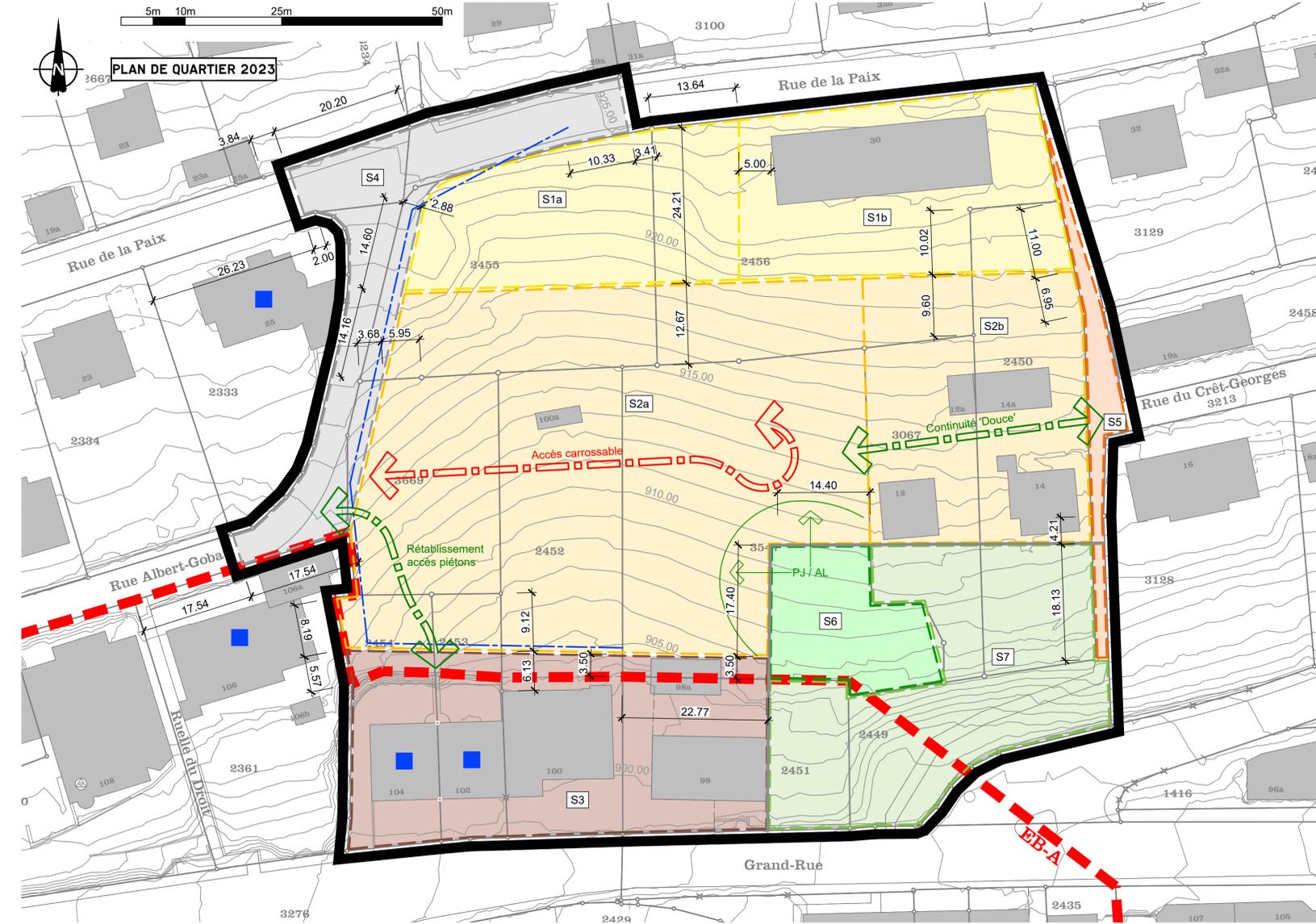
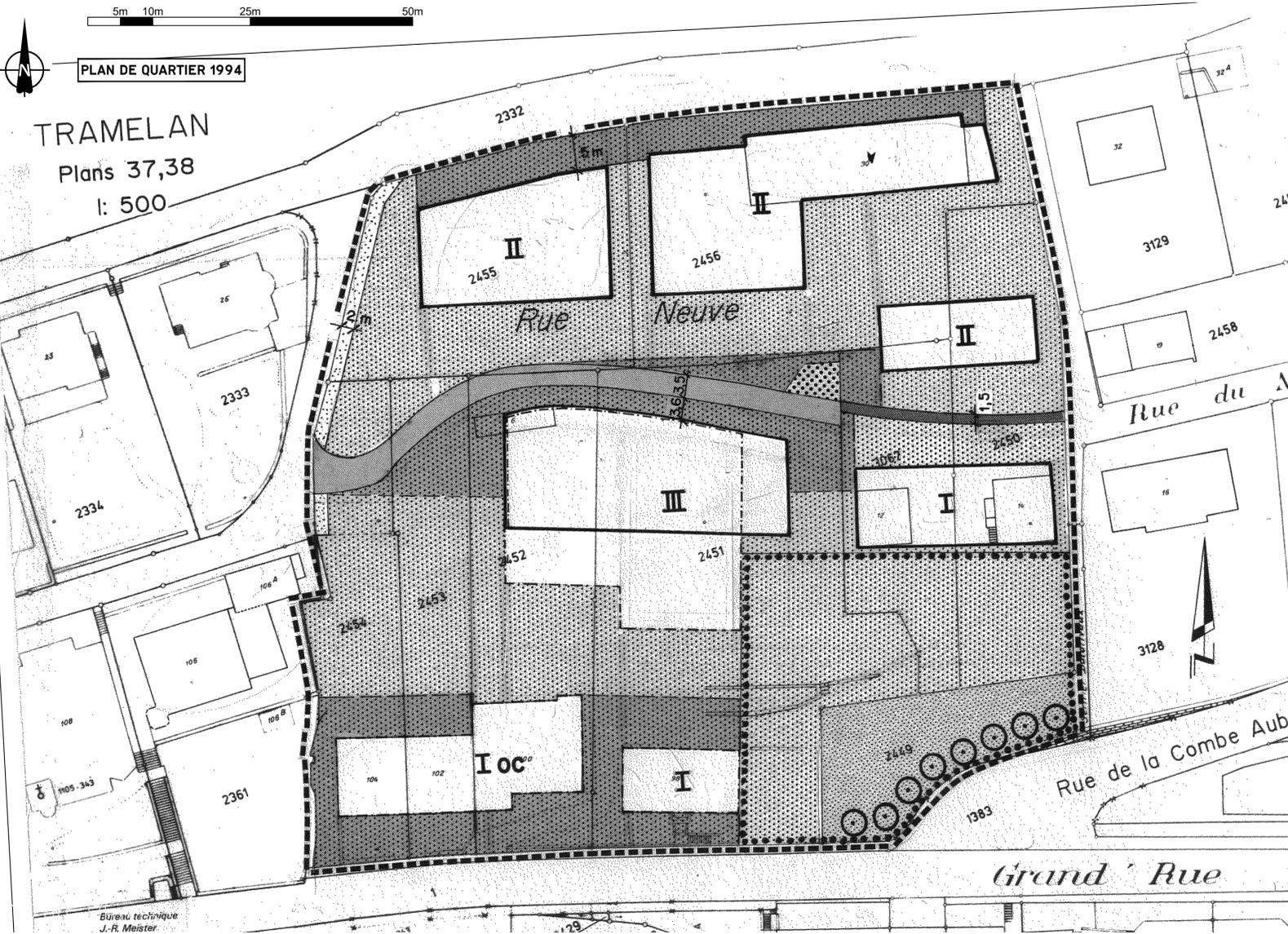
Opposition vidée :
Opposition non vidée :
Réserve de droit :

Approbation (art. 61 LC)
Arrêté par le Conseil Municipal en date du

Au nom du Conseil Municipal de Tramelan :
Le Président Le Chancelier

Le Chancelier soussigné certifie l'exactitude des indications ci-dessus
Tramelan, le Le Chancelier

Approuvé par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire (OACOT)



CANTON DE BERNE

COMMUNE DE TRAMELAN



2023

PLAN DE QUARTIER 'CRÊT GEORGES OUEST' (PQ 'CGW')

MODIFICATION 2023

RÈGLEMENT DE QUARTIER (RQ)

Septembre 2022

4262 - 21

COMMUNE DE **T**RAMELAN

PLAN DE QUARTIER

"CRÊT GEORGES OUEST" (*PQ 'CGW'*)

RÈGLEMENT DE QUARTIER (*RQ*)

SOMMAIRE

Abréviations, acronymes et apocopes	p. 2
1 - Dispositions générales	p. 3
2 - Affectations / Implantations	p. 4
3 - Mesures de police des constructions	p. 6
4 - Qualité de construction et d'usages	p. 7
5 - Aménagements extérieurs	p. 8
6 - Equipements	p. 9
7 - Place de Jeux / Aire de Loisirs (<i>PJ/AL</i>) et Zone de Verdure (<i>ZV</i>)	p. 11
8 - Dispositions finales	p. 12
Indications Relatives à l'Approbation (<i>IRA</i>)	p. 14
Annexe A	p. 16

ABRÉVIATIONS, ACRONYMES ET APOCOPES

AEP	Adduction d'Eau Potable
AOPC	Autorité d'Octroi du Permis de Construire
art.	article
bf	bien(s) fonds
CGW	Crêt Georges Ouest
CPS	Construction Partiellement Souterraine
CS	Construction Souterraine
CVC	Chauffage, Ventilation et Climatisation
DPC	Décret cantonal du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du Permis de Construire (<i>RSB 725.1</i>), entré en vigueur le 01.01.1995
DS	Degré de Sensibilité au bruit (<i>art. 43 OPB</i>)
EP	Eau Pluviale
EU	Eau Usée
ExP	Examen Préalable
FOADC	Feuille Officielle d'Avis du District de Courtelary
GDL	Grande Distance à la Limite
HFG	Hauteur de Façade à la Gouttière (<i>art 15 ONMC</i>)
IBUS	Indice Brut d'Utilisation du Sol (<i>cf. art. 28 ONMC</i>)
IRA	Indications Relatives à l'Approbation
LAEE	Loi cantonale du 11 novembre 1996 sur l'Alimentation En Eau (<i>RSB 752.32</i>), entrée en vigueur le 01.06.1997
LC	Loi cantonale du 9 juin 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.0</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
LCPE	Loi Cantonale du 11 novembre 1996 sur la Protection des Eaux (<i>RSB 821.0</i>), entrée en vigueur le 01.01.2000
LiCCS	Loi cantonale du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code Civil Suisse (<i>RSB 211.1</i>), entrée en vigueur le 01.01.1912
OACOT	Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire
OC	Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.1</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
ONMC	Ordonnance 25 mai 2011 sur les Notions et les méthodes de Mesures dans la Construction (<i>RSB 721.3</i>), entrée en vigueur le 01.08.2011
OPB	Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la Protection contre le Bruit (<i>RS 814.41</i>), entrée en vigueur le 01.04.1987
PAA	Plan d'Aménagement des Abords
PàC	Pompe à Chaleur
PAL	Plan d'Aménagement Local
PBS	Personne à Besoin Spécifique
PC	Permis de Construire
PCA	Petites Constructions et Annexes (<i>cf. art. 3 et 4 ONMC</i>)
PCEq	Plan des Contributions d'Equipement
PDL	Petite Distance à la Limite
PJ/AL	Place de Jeux et Aire de Loisirs (<i>art. 15 LC et 42 ss OC</i>)
PL	Poids Lourds
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PO/DP	Procédure d'Opposition / Dépôt Public
PQ	Plan de Quartier (! à la fois plan spécial d'affectation et pièce graphique de celui-ci, <i>cf. art. 89 al.1 LC</i>)
PZA	Plan de Zones d’Affichage
RCC	Règlement Communal de Construction
RCo	Rapport de Conformité
RdC	Rez-de-Chaussée (<i>ou rez-de-jardin</i>)
RQ	Règlement de Quartier (<i>soit, le présent document</i>)
S	Secteur
SP	Surface de Plancher (<i>cf. art. 28 ONMC</i>)
TR	Terrain de Référence
VL	Véhicule automobile Léger (<i>voiture de tourisme</i>)
ZV	Zone de Verdure

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PQ "CGW"	<p>Article 1.1 - Champ d'application réglementaire</p> <p>¹ Les dispositions du présent Règlement de Quartier (<i>RQ</i>) "Crêt Georges Ouest" avec le plan correspondant, soit le Plan de Quartier (<i>PQ</i>), constituent la réglementation particulière en matière de construction spécifiquement applicable au périmètre délimité comme tel au Plan de Quartier.</p>
Portée	<p>² Les présentes prescriptions s'appliquent à toutes les constructions, transformations, modifications de bâtiments et d'installations ainsi qu'à toutes mesures tendant à modifier le caractère des aménagements.</p>
Intégration	<p>³ Elles visent à assurer une parfaite intégration des constructions dans le site, des équipements rationnels et des aménagements paysagers appropriés.</p>
Conduites et canalisations	<p>⁴ La décision d'approbation du "Plan de Quartier Crêt Georges Ouest" ("<i>PQ CGW</i>") garantit l'implantation de droit public des conduites et canalisations publiques.¹⁾</p>
RCC	<p>⁵ Pour autant que le présent Règlement de Quartier n'en dispose pas autrement, les prescriptions du Règlement Communal de Construction (<i>RCC</i>) de Tramelan et son Annexe A1 sont applicables.</p>
Droit supérieur	<p>⁶ Les dispositions du droit supérieur (<i>fédéral et cantonal</i>) restent réservées.</p>
Directives Communales	<p>⁷ En complément du présent Règlement de Quartier, le Conseil Municipal peut édicter des directives visant à coordonner les différents projets de construction et à garantir un développement rationnel du Quartier.</p>
Temporalité	<p>⁸ Si un Permis de Construire ne concerne qu'une partie du "PQ CGW", il convient de démontrer que la construction projetée s'intègre judicieusement dans l'aménagement général de celui-ci²⁾, plus particulièrement en regard de l'IBUS prescrit.</p>
Droits acquis	<p>⁹ Les constructions principales bénéficient des droits acquis.³⁾</p>
Contenu	<p>Article 1.2 - Contenu du Plan de Quartier</p> <p>Le Plan de Quartier (<i>PQ et RQ</i>) fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les Secteurs constructibles, la nature et le degré d'affectation des sols ; ▪ les emprises minimales des Places de Jeux et Aires de Loisirs (<i>PJ/AL</i>) et de la Zone de Verdure (<i>ZV</i>) ; ▪ l'équipement piétonnier et routier avec, pour ce dernier, l'emprise retenue pour le confortement de la Rue Albert Gobat ; ▪ les points de raccordement pour les réseaux enterrés ; ▪ la répartition des coûts de réalisation et d'entretien des aménagements et des équipements.
Indications / commentaires	<p>Article 1.3 - Indications</p> <p>¹ Les indications / commentaires figurant 'en marge' (<i>sous le 'cadre' des art. prescriptifs</i>) du présent RQ sont destinés à permettre une meilleure compréhension ; ils explicitent des notions ou renvoient à d'autres articles, actes législatifs ou bases importants.</p> <p>² Ils ne sont ni exhaustifs ni contraignants et sont établis par le Conseil Municipal qui les réexamine périodiquement et les adapte le cas échéant.</p> <p>³ Ces 'adaptations' ne sont pas des modifications au sens de la LC, elles ne nécessitent donc aucune procédure particulière.</p>

1) Cf. art. 21 LAEE et art. 28 LCPE.

2) Cf. art. 93 al.5 LC.

3) Cf. art. 3 LC (*garages et PCA ne sont pas appréciés comme des constructions principales*).

2 - AFFECTATIONS / IMPLANTATIONS

Nature de l'affectation	<p>Article 2.1 - Affectation</p> <p>¹ L'emprise délimitée par le "PQ CGW" est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à une affectation de type 'Centre' ¹⁾ et à toutes les activités et entreprises artisanales ou commerciales moyennement gênantes ; ²⁾ ▪ aux installations / infrastructures de l'équipement de détail : accès, dessertes et chemins, stationnement, réseaux enterrés ; ▪ à une Place de Jeux et Aire de Loisirs (PJA/AL) communautaires, végétalisée et arborée ; ³⁾ ▪ aux aménagements paysagers d'accompagnement (<i>abords des bâtiments</i>).
PMR/PBS	<p>² Les logements situés à Rez-de-Chaussée (RdC), a minima, sont adaptés et aménagés (<i>ou, au minimum, planifiés dans le principe de durabilité de la séparation des systèmes</i>) pour l'accueil de Personnes à Mobilité Réduite (PMR) / Personnes à Besoins Spécifiques (PBS).</p>
Protection contre le bruit	<p>³ Sont applicables les dispositions du Degré de Sensibilité (DS) au bruit III de l'Ordonnance fédérale sur la Protection contre le Bruit. ⁴⁾</p>
PZA	<p>⁴ Trois zones différentes sont prescrites pour le "PQ CGW" au Plan de Zones d’Affichage (PZA) du PAL de la Commune de Tramelan. ⁵⁾</p>
Secteurs	<p>Article 2.2 - Répartition spatiale</p> <p>Le "PQ CGW" distingue sept (7) Secteurs (S) avec pour usages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S 1 : bâtiments essentiellement de logements, dont la HFG est limitée à la cote de 933 msm, et accès induits ; ▪ S 2 : bâtiments essentiellement de logements, dont la HFG est limitée à 10,5 m, et accès induits ; ▪ S 3 : bâtiments, répondant aux prescriptions de la Zone Centre, et accès induits ; ⁶⁾ ▪ S 4 : Rue Albert Gobat et emprise pour le confortement de celle-ci (<i>élargissement</i>) ; ▪ S 5 : sentier Batanvaux ; ▪ S 6 : Place de Jeux et Aire de Loisirs (PJA/AL) ; ³⁾ ▪ S 7 : Zone de Verdure. ⁷⁾
S 3	<p>Article 2.3 - Degré d'affectation</p> <p>¹ Dans le Secteur 3 (S 3) les prescriptions de la Zone Centre (RCC) ⁸⁾ s'appliquent.</p>
S1 et S 2	<p>² Dans les S 1 et S 2 les distances à la limite et aux autres bâtiments, l'ordre de construction et la longueur et la largeur des bâtiments à l'intérieur de ce terrain peuvent être conçues librement.</p>
Distance aux routes	<p>³ Distance par rapport aux routes publiques selon spécifications du RCC. ⁸⁾</p>
IBUS	<p>⁴ Indice Brut d'Utilisation du Sol (IBUS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S1 a et S 2 a : min. 0,8 ▪ S1 b et S 2 b : min. 0,5
PCA et CS/CPS	<p>⁵ Les Petites Constructions et Annexes (PCA) et les Constructions Souterraines / Partiellement Souterraines (CS/CPS) répondent aux prescriptions du RCC. ⁹⁾</p>
Franchissement des Secteurs par les constructions	<p>Article 2.4 - Implantation</p> <p>¹ Les Secteurs définis au Plan de Quartier ne constituent pas des 'frontières' ainsi, un bâtiment peu d'évidence être contenu dans deux Secteurs, tout en respectant cependant les prescriptions de chacun d'eux.</p>
Orientation	<p>² Orientation des bâtiments parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci.</p>

Intégration à la pente	Article 2.4 (suite) ³ Il est toléré une composition architecturale qui exprime des volumes bénéficiant d'un ou l'autre poteau mais, pas de bâtiment 'sur pilotis' ; les porte-à-faux seront alors privilégiés.
------------------------	---

- 1) Cf. art. 211 C RCC.
- 2) Cf. art. 91 al.1 OC
- 3) Cf. art. 15 LC et 42 ss OC.
- 4) Cf. art. 43 OPB.
- 5) Cf. Annexe A RQ et art. 417 RCC.
- 6) Cf. art. 211, 212 et 213 RCC.
- 7) Cf. art. 79 LC.
- 8) cf. art. A 154 RCC.
- 9) PCA: cf. art. A 122, A 151 al.7, A 152 al.6 RCC et, art. A 154 RCC pour la distance aux routes / CS/CPS : cf. Annexe A 1 art. A 123 et A 151 al.7 RCC.

3 - MESURES DE POLICE DES CONSTRUCTIONS

TR	<p>Article 3.1 - Terrain de Référence</p> <p>Le Terrain de Référence (<i>TR</i>) est déterminé dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire en concertation avec l'AOPC.</p>
HFG	<p>Article 3.2 - Hauteurs</p> <p>¹ La Hauteur de Façade à la Gouttière (<i>HFG</i>) est limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans le Secteur 1, à l'altitude de 933 mètres sur mer (<i>msm</i>) ; ▪ dans le Secteur 2, à 10,5 mètres (<i>pour la façade aval ainsi que ses deux façades latérales, sur une profondeur de 1/3 de la longueur de celles-ci, la HFG peut être majorée de 2,50 m</i>) ;¹⁾ ▪ dans le Secteur 3, à 14 mètres (<i>cf. spécifications détaillées portées au RCC</i>).²⁾
Etage	<p>² Le nombre d'étage(s) / niveau(x) n'est pas défini, il résulte de la limitation de la hauteur du bâti (<i>HFG</i>).</p>
Echelonnements	<p>³ Bâtiments échelonnés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en hauteur : min. 1,5 m ▪ en plan: min 1,5 m
L/la	<p>Article 3.3 - Longueur (<i>L</i>) / largeur (<i>la</i>)</p> <p>Les Longueurs / largeurs des bâtiments sont libres, cependant pour les bâtiments d'une longueur supérieure à 40 m, les façades doivent être modulées dans la longueur par éléments différenciés de 25 mètres maximum (<i>c'est-à-dire décrochements de façade, tonalités dans l'expression architecturale de chaque modules, jeux de balcons, encorbellements, bow-windows / oriels, loggias, ...</i>).</p>
Parties saillantes	<p>Article 3.4 - Saillies</p> <p>¹ Part de la longueur de la façade autorisée : libre.</p> <p>² Avant-toit, profondeur autorisée : 2 m.</p>
Stationnement VL	<p>Article 3.5 - Stationnements 'Voitures Légères'</p> <p>¹ Deux (2) places max de stationnement VL par logement sont à réaliser.</p> <p>² Les stationnements dédiés aux visiteurs (<i>places 'visiteurs', y compris places PMR/PBS</i>) sont, en nombre suffisant.</p> <p>³ L'essentiel des places de stationnement requises ³⁾ pour les VL 'résidents' est réalisé en parkings souterrains.</p> <p>⁴ Un réduit (<i>dimensionnement min. pour contenir un jeu de quatre roues pour VL</i>), est systématiquement lié à un emplacement de stationnement VL 'résidents' (<i>en tête de stationnement ou à tout autre emplacement</i>).⁴⁾</p>
Stationnement motos	<p>Article 3.6 - Stationnement deux roues</p> <p>¹ Au minimum dix (10) places de stationnement motos sont à réaliser dans le périmètre du PQ dont deux (2) emplacements dédiés aux visiteurs (<i>places 'visiteurs'</i>).</p>
Stationnement vélos	<p>² Au minimum une (1) place de stationnement vélo par logement est à réaliser dans le périmètre du PQ, entièrement sous couverts ; vingt pour-cent (20 %) des emplacements sont équipés de stations de recharge électrique.</p>

1) Cf. art. A 132 al.2 ch.6 RCC.

2) Cf. art. 212 al.1 RCC

3) Cf. art. 49 ss OC.

4) Cf. aussi art. 47 OC.

4 - QUALITÉ DE CONSTRUCTION ET D'USAGES

Principes génériques	<p>Article 4.1 - Aspect architectural</p> <p>¹ Une attention soigneuse est de mise pour l'ensemble de la composition et des éléments construits / aménagés dans l'emprise du "PQ CGW" :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes avoisinantes constituent l'inspiration du vocabulaire architectural ; ▪ l'aspect d'ensemble, la forme des bâtiments, la conception des façades ainsi que les matériaux et couleurs des bâtiments et des installations doivent être choisis de manière à ne pas altérer l'aspect du site et du quartier.
Toitures	<p>² A l'image des constructions existantes (<i>à l'intérieur du PQ comme dans son environnement direct</i>), les toitures sont 'classiques' (<i>2 ou 4 pans</i>) et couvertes de tuiles selon les spécifications du RCC pour la zone Centre. ¹⁾</p>
Spécificités architecturales	<p>³ Nonobstant les présentes prescriptions, il est avant tout recherché une identité architecturale d'ensemble (<i>lignes de force, matières et matériaux, tons, teintes et couleurs, toitures, ...</i>); aussi, l'Autorité d'Octroi du Permis de Construire (AOPC) peut imposer toute modification de projet en vue d'assurer un résultat d'ensemble probant. ²⁾</p> <p>⁴ Dans tous les cas de figure les halls d'entrées sont protégés d'une marquise ou, à défaut, la porte d'entrée est en retrait du plan de façade de min. deux (2) mètres.</p> <p>⁵ Derniers niveaux avec appartements bénéficiant d'un maximum de lumière (<i>duplex avec attique, lucarnes, ...</i>) et de terrasses extérieures (<i>principe du 'vivre sous les toits, dans les toits, sur les toits'</i>).</p> <p>⁶ Réclames / enseignes en stricte application du RCC ³⁾</p> <p>⁷ Bahuts et réduits sont intégrés à la composition architecturale. ⁴⁾</p> <p>Article 4.2 - Développement Durable (DD)</p>
DD	<p>¹ L'acte de construire doit être appréhendé dans une logique de Développement Durable (<i>origine, cycle de vie et durabilité des matériaux entre autres</i>) en privilégiant le potentiel de nos ressources régionales.</p>
EnR	<p>² Les installations de production d'énergie ⁵⁾ se doivent d'être pertinemment intégrées aux toitures et / ou aux façades (<i>orientation, silhouette, encastrement, ...</i>) et se composer parfaitement avec celles-ci.</p> <p>³ Il n'est pas autorisé d'éclairage architectural de l'enveloppe des bâtiments.</p>

1) Cf. art. 213 al.4 RCC.

2) Il est ainsi conseillé de se rapprocher de l'AOPC préalablement à toute demande de permis de construire. Cf. aussi plus part. chap. 4 RCC.

3) Cf. art 417 RCC.

4) Cf. art. 47 OC.

5) Les recommandations formulées par le Conseil Exécutif seront suivies consciencieusement (*cf. Directives du Conseil Exécutif du Canton de Berne / ACE 75/2015, janvier 2015 "Installations de productions d'énergies renouvelables non soumises au régime du permis de construire"*).

5 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

PAA	<p>Article 5.1 - Plan d'Aménagement des Abords (PAA)</p> <p>¹ Si, conjointement à des constructions nouvelles ou des rénovations, des agrandissements ou des transformations de bâtiments, des mesures d'aménagement des espaces extérieurs sont prévues, un Plan d'Aménagement des Abords (PAA) doit être joint à la demande de permis de construire. ¹⁾</p> <p>² Le PAA doit rendre compte (<i>implantation, type/nature, altimétrie</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de l'emprise des sous-sols, constructions souterraines, trémies, escaliers, sorties de secours, sauts-de-loup, réseaux, ... ; ▪ de l'emplacement et du revêtement des différentes surfaces 'en dur' et, plus particulièrement, des places de stationnement et de leur accès ; ▪ des modifications de terrain, murs de soutènement, talus, clôtures, etc. ; ▪ des petites constructions, annexes, ... ; ▪ du principe de plantations.
Biodiversité	<p>Article 5.2 - Surfaces libres</p> <p>Les surfaces libres 'sans' usage, sont enherbées par un mélange prairial composé d'essences régionales et entretenues de façon extensive par la fauche une à deux fois dans l'année. Les pelouses / gazons de type 'parcs et jardins' régulièrement tondus (<i>tondeuse ou 'fil'</i>) sont ainsi réservés aux jardins privés.</p>
RdC	<p>Article 5.3 - Jardins privés</p> <p>¹ Là où la situation le permet, les logements, locaux de vie, de séjour, situés à Rez-de-Chaussée sont pourvus de pré-jardin(s) (<i>côté rue, accès, passage, cour</i>) et de jardin(s) privé(s) (<i>côté jardin</i>).</p>
Pré-jardins	<p>² Les pré-jardins ont une profondeur de 1,5 m. min. et sont végétalisés (<i>terre et couverture végétales</i>) sur 50 % min. de leur surface.</p> <p>³ Les clôtures protégeant les pré-jardins sont ajourées, en acier, avec barreaudage vertical ou façonnage de type treillage (<i>ce qui n'équivaut pas à un grillage de type treillis simple torsion !</i>).</p> <p>⁴ Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale de toutes espèces (<i>sauf conifères et résineux</i>) maintenue par la taille ou non dans les conditions spécifiées par le droit supérieur. ²⁾</p>
Jardins privés	<p>⁵ Les jardins privés ont une profondeur de trois (3) mètres min. et sont végétalisés (<i>terre et couverture végétales</i>) sur 50 % min. de leur surface.</p> <p>⁶ Les jardins peuvent accueillir des terrasses avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un éclairage éventuel mais installé et fixé contre la façade du bâtiment, ▪ éventuellement bahut ou réduit de rangement. ³⁾ <p>⁷ Les jardins privés peuvent être ceinturés d'une clôture, celle-ci éventuellement doublée d'une haie végétale de toutes espèces (<i>sauf conifères et résineux</i>) maintenue (<i>évent. par la taille</i>) dans les hauteurs spécifiées par le droit supérieur. ²⁾</p>

1) Cf. art. 14 al.1 litt.d DPC.

2) Au même titre que les autres végétaux installés dans le jardin, cf. art. 79 1 LiCCS.

3) Cf. art. 47 OC.

6 - EQUIPEMENTS

Rue Albert Gobat	<p>Article 6.1 - Equipement général</p> <p>¹ La Rue Albert Gobat est confortée dans ses emprises (<i>sécurité / visibilité, évent. stationnement latéral</i>) à son extrémité Est (<i>Permis de Construire diligenté par la Municipalité de Tramelan</i>).</p> <p>² Tous les frais inhérents à l'équipement général (<i>administratifs, autorisations, travaux, entretien</i>) sont à la charge de la Municipalité.</p> <p>³ En fin de travaux, après rectification des limites, ces emprises sont 'absorbées' par le bf correspondant à la Rue.¹⁾</p>
Desserte intérieure	<p>Article 6.2 - Equipement de détail</p> <p>¹ L'accès carrossable au 'cœur' du Plan de Quartier et la place de rebroussement à son extrémité Est (<i>dimensionnement pour PL de min. 8 m</i>), situés dans le Secteur 2, seront définitivement implantés au regard des études de détail. Il est destiné à la réalisation des dessertes des stationnements, halls d'entrée, services de secours, ... et à la mise en place de réseaux enterrés de distribution et d'évacuation (<i>AEP, EP/EU, CVC, énergies et télécommunications</i>).</p> <p>² L'emprise de cet accès (<i>min. 4,5 mètres</i>) peut accueillir des éléments d'éclairage, de signalisation et de signalétique, éléments de protection des surfaces attenantes (<i>potelet, barrière, ...</i>) ainsi que les stationnements 'visiteurs'.</p>
Chemin piétonnier	<p>³ La 'continuité douce', située dans le Secteur 2, sera définitivement implantée au regard des études de détail. Elle est destinée à la réalisation d'un accès de désenclavement pour mobilités douces et à la mise en place de réseaux enterrés de distribution et d'évacuation (<i>AEP, EP/EU, CVC, énergies et télécommunications</i>).</p>
Propriété	<p>⁴ L'état des propriétés est par principe inchangé ainsi un droit de passage sera inscrit au RF des bf considérés avec charge de l'entretien à la Municipalité.</p>
Répartition des coûts	<p>Les coûts de construction, de réalisation et d'aménagement de l'équipements de détail du "PQ CGW" sont à cinquante pour cent (<i>50 %</i>) à charge des propriétaires fonciers et respectivement cinquante pour cent (<i>50 %</i>) à charge de la Municipalité.</p>
Garantie des conduites publiques et des ouvrages spéciaux	<p>Article 6.3 - Réseaux</p> <p>¹ L'approbation du PQ ouvre à leur propriétaire le droit d'implanter et d'exploiter l'infrastructure, les ouvrages spéciaux et les installations accessoires de droit public dans le périmètre approuvé, de les entretenir et de les renouveler en tout temps.</p> <p>² Le propriétaire des conduites, des ouvrages spéciaux et des installations accessoires de droit public ou son mandataire est en tout temps autorisé (<i>sauf urgence, après en avoir averti les propriétaires des biens fonds</i>), pour l'accomplissement de ses tâches et l'exécution des travaux mentionnés à l'al.1, à accéder aux biens-fonds concernés ou à les traverser.</p> <p>³ L'exercice des droits de passage ne donne droit à aucune indemnité. L'octroi d'une indemnité reste réservé en cas de dommages causés par l'implantation ou l'exploitation de l'infrastructure, des ouvrages spéciaux et des installations accessoires de droit public.⁴ L'existence des conduites, des ouvrages spéciaux et des installations accessoires est garantie en droit public. Une demande de déplacement n'est recevable en principe que si la pose est sans conséquence sur l'ouvrage et que les coûts sont pris en charge par le mandant.</p>

1) Bf 2348.

Réseaux existant à déplacer	<p>Article 6.3 (suite)</p> <p>⁴ Le cheminement des réseaux déplacés (<i>AEP, eaux mélangées</i>) entre la Rue de la Paix et la Grand'Rue st porté au Plan de Quartier à titre indicatif ; l'implantation définitive sera réglée dans le cadre des études de détail.</p> <p>⁵ Dans le cas d'une optimisation de l'implantation de ces réseaux par un cheminement plus 'direct', les constructions des Secteurs S 1, S 2 et S 3 s'adapteront au passage desdits réseaux.</p>
EP	<p>Article 6.4 - Assainissement</p> <p>¹ Un concept général de rétention - infiltration des Eaux Pluviales (<i>EP</i>) (<i>rétention / écrêtement en toiture, ...</i>) doit être développé dès la(es) première(s) demande(s) de Permis de Construire.</p> <p>² Par principe, les EP des toitures sont à infiltrer de manière diffuse au travers de la couche supérieure du sol.</p>
PCEq	<p>Article 6.5 - Plan des Contributions d'Équipement</p> <p>¹ La construction, le financement, la répartition des frais et les droits d'utilisation ainsi que les obligations et charges d'entretien qui en découlent (<i>AEP, EP/EU et aménagements de surfaces</i>) sont réglés, entre autres, par le Plan des Contributions d'Équipement (<i>PCEq</i>) entre les propriétaires fonciers et la Municipalité de Tramelan, ce dernier adopté par le Conseil Municipal.²⁾</p> <p>² Le PCEq, respectivement toute autre conventions relatives aux équipements, doivent être dressés avant le début des travaux d'équipement respectivement avant l'autorisation de la première implantation.</p>

²⁾ Cf. entre autres art. 112 al.2, art. 113 et art. 114 LC.

7.- PLACE DE JEUX / AIRE DE LOISIRS (PJ/AL) ET ZONE DE VERDURE (ZV)

Secteur 6	<p>Article 7.1 - Place de Jeux et Aire de Loisirs (PJ/AL)</p> <p>¹ Le Secteur 6 est exclusivement dédié à une Place de Jeux pour enfants et Aire de Loisirs (PJ/AL) ¹⁾ et aménagé comme tel.</p>
Aménagements	<p>³ Surfaces aux revêtements adaptés et/ou enherbés par rapport aux jeux installés et, en fonction des besoins et de la pratique de ces surfaces, sont installés des mobiliers de jeux, des éléments d'accompagnement et des clôtures pare-ballons.</p> <p>³ Les surfaces de jeux aux revêtements meubles tels que sable, copeaux de bois, ... sont protégées d'une clôture (<i>ou éventuellement par tout autre moyen efficace</i>) contre toutes intrusions de chats et de chiens.</p>
Emprise	<p>⁴ Si la surface de PJ/AL que doit contenir le PQ est plus grande que le Secteur 6, le 'solde' est distribué dans le Secteur 2.</p>
Secteur 7	<p>Article 7.2 - Zone de Verdure (ZV)</p> <p>¹ Les surfaces de la Zone de Verdure (ZV) ²⁾ sont essentiellement pourvus d'une couverture végétale herbacée de type prairie ou, plantés avec couvre-sol, vivaces, arbustes et arbres.</p> <p>² L'entretien privilégié est extensif avec une fauche deux à trois par an.</p> <p>³ L'état des propriétés est par principe inchangé, chaque propriétaire étant en charge de l'entretien de ses surfaces.</p>

1) Cf. art. 15 LC et 42 ss OC.

2) Cf. art. 79 LC.

8.- DISPOSITIONS FINALES

	<p>Article 8.1 - Entrée en vigueur</p> <p>Le présent Plan de Quartier (<i>modificatif</i>) "Crêt Georges Ouest" (<i>ZPS b</i>) entre en vigueur à la publication de son approbation par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire (<i>OACOT</i>).</p> <p>Article 8.2 - Abrogation</p> <p>L'entrée en vigueur de la présente réglementation entraîne l'abrogation du Plan de Quartier approuvé par la décision de l'OACOT du 6 avril 1994.</p>
--	---

INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION (IRA)**EDICTION D'ORIGINE DU PQ (RAPPEL)****Examen préalable (art. 59 LC)**

Examen Préalable en date du 29 octobre 1992

Procédure d'opposition (art. 60 LC)

Dépôt Public du 13.11 au 14.12.1992

Opposition vidée : 0

Opposition non vidée : 4

Réserve de droit : 0

Approbation (art. 61 LC)

Arrêté par le Conseil Municipal en date du 27 avril 1993

Approuvé par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire (OACOT) le 06 avril 1994

MODIFICATION « 2023 »**Information et Participation de la Population (art. 58 LC)**Publication dans la Feuille officielle du District des 16 et 23 septembre 2022
Information et Participation de la Population du 19.09 au 19.10.2022
Présentation publique le 06 octobre 2022**Examen Préalable (art. 59 LC)**

Rapport d'Examen Préalable en date du

Procédure d'opposition (art. 60 LC)Publications dans la Feuille Officielle du District des
Dépôt Public du

Opposition vidée : -

Opposition non vidée : -

Réserve de droit : -

Approbation (art. 61 LC)

Adoption par le Conseil Municipal en date du

Au nom du Conseil Municipal de Tramelan :

Le Président

Le Chancelier

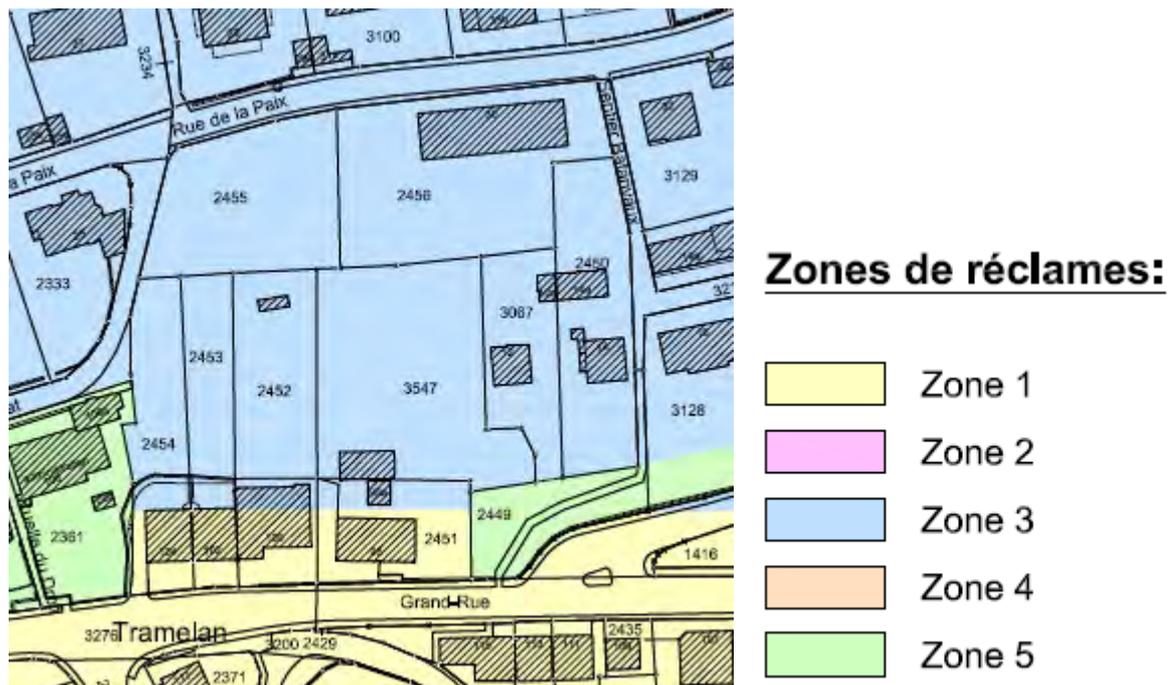
Le Chancelier soussigné certifie l'exactitude des indications ci-dessus

Tramelan, le

Le Chancelier

Approuvé par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire (OACOT)

ANNEXE A : PLAN DE ZONES D’AFFICHAGE (PZA)



Extrait du PZA n° 2683-2o du 01.03.2016, approbation OACOT le 17.02.2017.

ATB SA

ATB SA

Ingénieurs-conseils SIA USIC

Rue de la Promenade 22 – 2720 TRAMELAN
Tél. : 032 / 487. 59. 77 - Télécopie : 032 / 487. 67. 65
Email : tramelan@atb-sa.ch
Site web : www.atb-sa.ch

WWW.TRAMELAN.CH

CANTON DE BERNE

COMMUNE DE TRAMELAN



2023

PLAN DE QUARTIER 'CRÊT GEORGES OUEST' (PQ 'CGW')

MODIFICATION 2023

RAPPORT DE CONFORMITÉ (RCO)

Septembre 2022

4262 - 31

COMMUNE DE **TRAMELAN**

PLAN DE QUARTIER

"CRÊT GEORGES OUEST" (PQ 'CGW')

RAPPORT DE CONFORMITÉ (RCO)

SOMMAIRE

	ABRÉVIATIONS, ACRONYMES ET APOCOPES	2
1.	LIMINAIRES	4
2.	PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL)	8
2.1	Plan Directeur Communal	8
2.2	Plan d'Aménagement Local (PAL)	8
2.3	Viabilités	9
3.	PLAN DE QUARTIER (PQ) "CRÊT GEORGES OUEST"	12
3.1	Aperçu succinct	12
3.2	Plan de Quartier du 6 avril 1994	13
3.3	Faisabilités	18
3.4	Plan de Quartier 2023	26
4.	PROCÉDURE D'ÉDICTION	31
5.	CONCLUSION	32
	ANNEXES	33

ABRÉVIATIONS, ACRONYMES ET APOCOPES

AaJb	Arrondissement administratif du Jura bernois
ACE	Arrêté du Conseil-Exécutif
bf	bien(s) fonds
CIP	Centre Interrégional de Perfectionnement
CMU	Commission Municipale d'Urbanisme
cplmt	complément(s)
DTT	Direction cantonale des Travaux publics et des Transports
DUT	Densité des UT
ExP	Examen Préalable
HFG	Hauteur de Façade à la Gouttière
IBUS	Indice Brut d'Utilisation du Sol
ill.	illustration(s)
IPP	Procédure d'Information – Participation de la Population
IU	Indice d'Utilisation
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'Aménagement du Territoire (<i>RS 700</i>), entrée en vigueur le 01.01.1980
LC	Loi cantonale du 9 juin 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.0</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
lgt(s)	logement(s)
OACOT	Office cantonal des Affaires Communales et de l'Organisation du Territoire
OAT	Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'Aménagement du Territoire (<i>RS 700.1</i>), entrée en vigueur le 01.09.2000
OC	Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les Constructions (<i>RSB 721.1</i>), entrée en vigueur le 01.01.1986
OEaux	Ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des Eaux (<i>RS 814.201</i>), entrée en vigueur le 01.01.1999
OED	Office cantonal des Eaux et des Déchets (<i>DTT</i>)
ONMC	Ordonnance cantonale du 25 mai 2011 sur les Notions et les méthodes de Mesures dans le domaine de la Construction (<i>RSB 721.3</i>), entrée en force le 01.08.2011
ORRChim	Ordonnance fédérale du 18 mai 2005 sur la Réduction des Risques liés à l'utilisation de substances, de préparations et d'objets particulièrement dangereux (<i>RS 814.81</i>), entrée en vigueur le 01.08.2005
PAL	Plan d'Aménagement Local
PC	Permis de Construire
PDC 2030	Plan Directeur Cantonal 2030
PL	Poids Lourd
PO/DP	Procédure d'Opposition / Dépôt Public
pp	pro parte (<i>pour partie</i>)
PQ	Plan de Quartier
PQ CGW	Plan de Quartier 'Crêt Georges Ouest'
PZ	Plan de Zones
PZA	Plan de Zones d'Affichage
PZPB	Plan de Zones de Protection de Batanvaux' (<i>ACE 2756 du 15.09.1976</i>)
RA	Recensement Architectural
RCC	Règlement de Construction Communal
RCo	Rapport de Conformité (<i>soit, le présent document</i>)
RdC	Rez-de-Chaussée
RExP	Rapport d'ExP

RQ	Règlement de Quartier
RS	Recueil Systématique du droit fédéral suisse
RSB	Recueil Systématique des lois Bernoises
SP	Surface de Planchers
UT	Utilisateurs du Territoire
VL	Véhicule Léger = voiture de tourisme
VrDUT	Valeur de référence de Densité des Utilisateurs du Territoire
ZàB	Zone à Bâtir
ZNC	Zone à bâtir Non Construite
ZPO	Zone à Planification Obligatoire
ZPS	Zone régie par des Prescriptions Spéciales

1. LIMINAIRES

Le Le Plan de Quartier 'Crêt Georges Ouest' (*abrév. PQ 'CGW'*), Zone à Planification Spéciale b (*ZPS b, cf. extrait du PZ en ill. 2.1 et ill. 2.2 infra*) au Plan d'Aménagement Local (*PAL du 17.02.2017*), a fait l'objet :

- d'un Examen Préalable (*Exp*) en octobre 1992,
- d'une procédure d'Opposition / Dépôt Public (*PO/DP*) en novembre-décembre 1992, avec quatre (*4*) oppositions non liquidées,
- d'une approbation cantonale par l'Office des Affaires Communales et de l'Organisation du territoire (*OACOT*) le 06 avril 1994.

Le Plan de Quartier 'Crêt Georges Ouest' est ainsi entré en force il y a bientôt 30 ans et durant tout ce laps de temps il ne s'est tout bonnement rien passé si ce n'est, après sa malheureuse destruction par un incendie, la reconstruction de l'immeuble du 98 Grand'Rue (*fin des travaux de construction au cours du premier semestre 2023*).

Cette situation tient essentiellement au fait que le périmètre du PQ comprend de nombreux propriétaires sans qu'un leadership ne se soit établi entre eux et, sans que ceux-ci n'adhèrent vraiment au projet (*à noter les 4 oppositions formées contre le PQ lors de la Procédure d'Opposition / Dépôt Public*). Constatons ainsi :

- pas de contraintes financières, pas de contraintes calendaires, pas de pressions politiques → thésaurisation ?
- pas de demandes → offres en terrain s à bâtir en suffisance par ailleurs ?

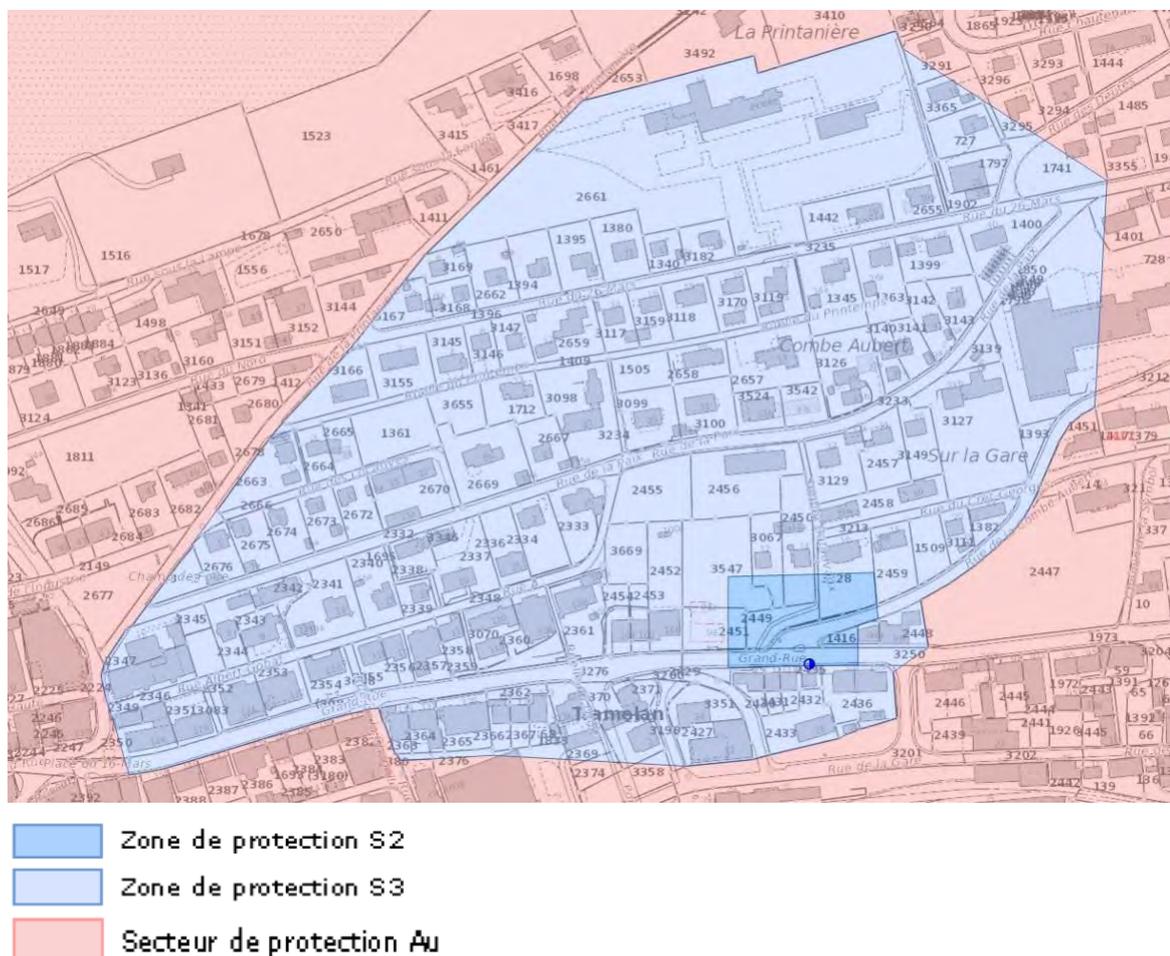


ill. 1.1 : Orthophotographie état été 2021 (*source : GéoJb*).

En l'état, on peut cependant se réjouir de cette situation qui permet aujourd'hui, plus particulièrement au regard de l'indispensable intensification urbaine qu'il y

a lieu d'engager au cœur du Village, d'envisager un projet qui soit plus soucieux d'un usage économe des surfaces de ce secteur singulièrement bien situé.

Le périmètre du PQ 'CGW' intercepte dans son angle Sud-Est le 'Plan de Zones de Protection de Batanvaux' (*PZPB, ACE 2756 du 15.09.1976*) et, de fait, environ 1'940 m² sont à ce jour encore inconstructibles. Une situation qui devrait évoluer à moyen terme avec l'abandon de ce captage.



ill. 1.2 : Batanvaux, Zone de protection S2, n° 31 OED 15.09.1976.

Les zones de protection des eaux souterraines servent à protéger les aquifères alimentant les réseaux d'eau potable contre tout type de pollution et contre les entraves à l'écoulements des eaux souterraines. Elles doivent être délimitées autour de tout captage d'intérêt public. Ces zones représentent le principal instrument des mesures d'organisation du territoire relatives aux eaux souterraines en vue de leur utilisation ; de fait, zones dans lesquelles les activités humaines sont limitées (*cf. annexe 1 RCo*).

La **zone S1** comprend les environs immédiats d'un captage ou d'une installation d'alimentation artificielle des eaux souterraines. Elle s'étend sur un rayon d'au moins 10 m autour du captage et des drains. Dans cette zone, seuls les travaux de construction et les activités servant à l'approvisionnement en eau potable sont autorisés. Cette délimitation doit empêcher que l'installation soit endommagée ou que des polluants parviennent dans l'eau captée. Pour cela, la zone S1 doit appartenir au propriétaire du captage et être clôturée.

OEaux, annexe 4 ch. 223 : « Dans la zone S1, seuls sont autorisés les travaux de construction et d'autres activités qui servent l'utilisation d'eau potable. »

Le rôle de la **zone S2** est d'empêcher que les eaux du sous-sol soient polluées par des excavations et des travaux souterrains à proximité des captages et des installations d'alimentation artificielle. Elle doit aussi empêcher que l'écoulement vers le captage soit entravé par des installations souterraines (*cf. annexe 1*).

OEaux, annexe 4 ch. 222 : « ¹ Les exigences du ch. 221 sont applicables à la zone S2 ; en outre, ne sont pas autorisés, sous réserve de l'al. 2 :

- a la construction d'ouvrages et d'installations; l'autorité peut accorder des dérogations pour des motifs importants si toute menace pour l'utilisation d'eau potable peut être exclue ;
- b les travaux d'excavation altérant des couches protectrices (*sol et couches de couverture*) ;
- c l'infiltration d'eaux à évacuer ;
- d les autres activités qui constituent une menace pour l'utilisation de l'eau potable.

² L'utilisation de produits pour la conservation du bois, de produits phytosanitaires et d'engrais est régie par les annexes 2.4, ch. 1, 2.5 et 2.6 de l'ORRChim. »

Onze (11) parcelles ou biens fonds (*bf*) sont contenus dans le périmètre dont sept (7) comprennent une construction principale (*indications des surfaces issues du GéoJb*) :

bf 2455	1'399 m ²	libre de construction
bf 2456	2'078 m ²	anciens ateliers, à ce jour immeuble de bureau
bf 3669	785 m ²	'nouvelle' parcelle née de la réunion des extrémités des bf 2454 et 2453 (<i>cf. parcellaire porté au Plan de Zones en ill. 2.1 infra</i>), libre de construction
bf 2454	542 m ²	immeuble de logement de quatre (4) étages, contigu au bf 2453
bf 2453	396 m ²	immeuble de logement de quatre (4) étages, contigu au bf 2454 et au bf 2452
bf 2452	1'369 m ²	immeuble de logement de deux (2) étages avec annexe commerciale à rdc et extension au Nord, contigu au bf 2453
bf 2451	838 m ²	immeuble de logement de deux (2) étages, pp dans le PZPB
bf 3547	2'062 m ²	libre de construction, pp dans le PZPB
bf 3067	780 m ²	immeuble de logement de deux (2) étages + combles habitables + garage séparé du bâtiment principal, pp dans le PZPB
bf 2450	1'224 m ²	immeuble de logement de trois (3) étages + combles habitables + garage séparé du bâtiment principal, pp dans le PZPB
bf 2449 pp		contenance totale de 670 m ² mais seuls 604 m ² sont compris dans le périmètre du PQ 'CGW', libre de construction, parcelle contenant le Sentier Batanvaux, entièrement comprise dans le PZPB
Total	12'077 m²	

Topographiquement, sur une coupe faite sur la plus grande longueur Nord-Sud, le dénivelé entre la rue de la Paix et la Grand'Rue est d'un peu plus de 27 mètres. Entre la configuration générale de l'assiette d'emprise, les constructions existantes et le nombre élevé de propriétaires, on perçoit toutes les contraintes

inhérentes à l'exploitation de cette importante Zone à bâtir Non Construite (ZNC) en cœur d'îlot du centre de la Localité et, l'indispensable nécessité de gérer tout ce pan de quartier afin d'en coordonner la constructibilité au regard de la situation législative actuelle.



iii. 1.2 : En l'état d'origine, c'est-à-dire avec la parcellaire qui a prévalu jusqu'en 2021 et sans PQ, faible constructibilité du parcellaire considéré de façon individuelle (entre 8 et 35 lgts) et contraintes importantes en termes d'accessibilités

Le récent modificatif parcellaire (bf 2453, 2454, 3669) permet aujourd'hui de conforter la constructibilité du bf 3669 et de tendre ainsi à la réalisation de 6 à 8 lgts de plus.

2. PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL (PAL)

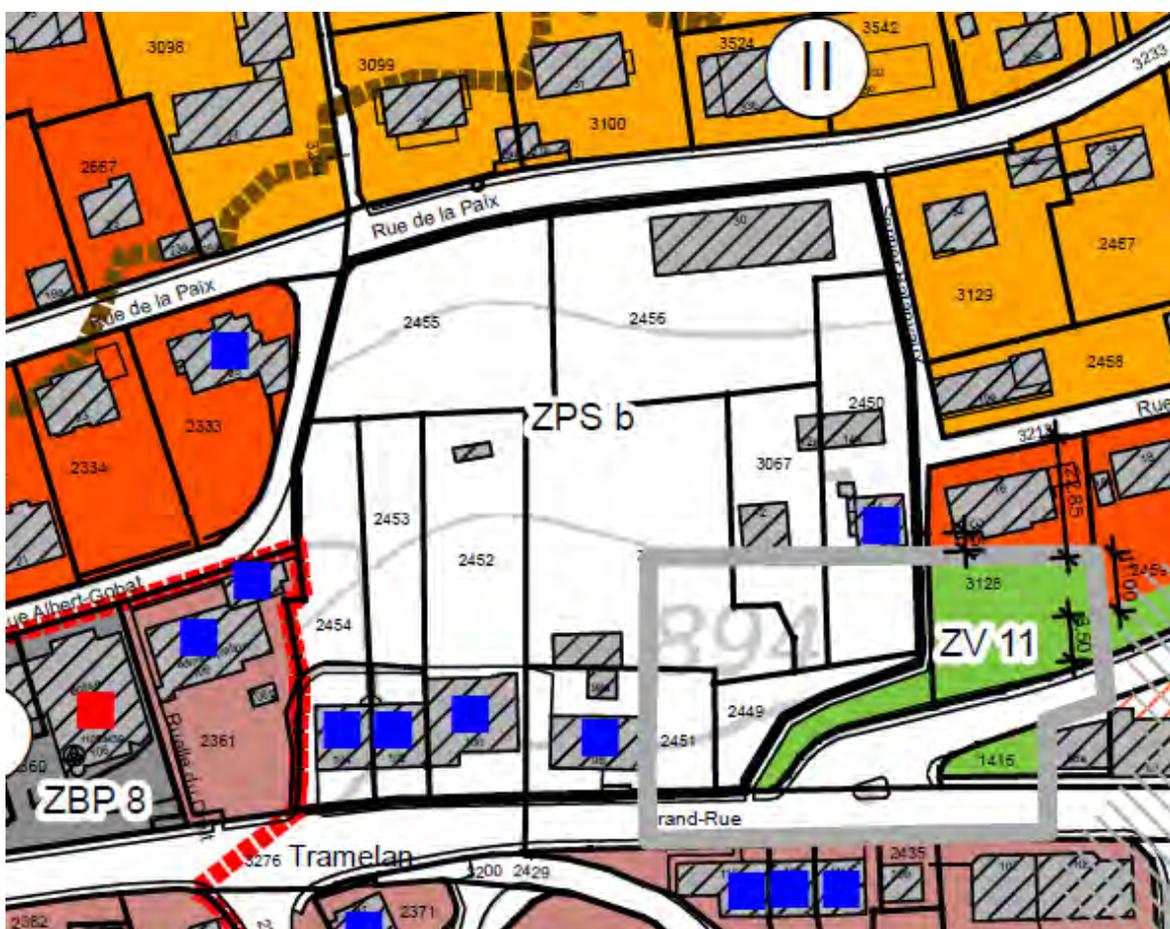
2.1 Plan Directeur Communal

La modification du PAL de Tramelan est encadrée par le Plan Directeur Communal 'Révision de l'Aménagement Local' (*PDC-RAL*), approuvé par l'OACOT le 7 mai 2009 (*modifié en nov. 2014 et mai 2016*), qui prescrit la modification du PAL en trois étapes successives avec :

- étape 1 Zones affectées à des Besoins Publics (*ZBP*) – approbation 02.11.2009
- étape 2 Zones d'Habitation (*H*) et zones Mixtes (*M*) – approbation 17.02.2017
- étape 3 Zones d'Activités (*A*) – en cours

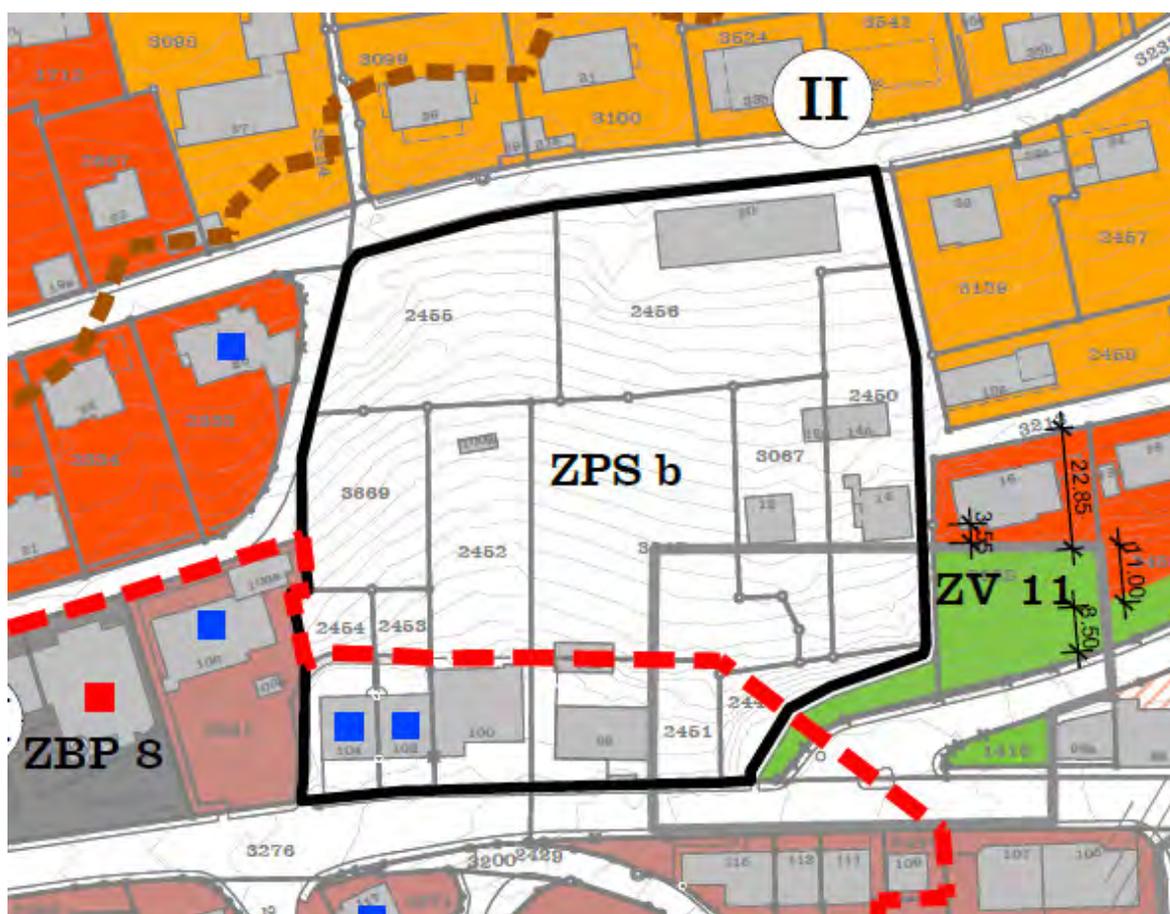
Par rapport à cette dernière étape de modification du PAL, si ce n'est quelques adaptations portées au Règlement Communal de Construction (*RCC*) à la suite de la décision rendue par la DTT le 5 novembre 2019 (*OJ n° 110/2019/5*) vis-à-vis du respect de l'intégration des prescriptions de l'ONMC, il n'y a pas d'obstacles à la concrétisation de la modification du PQ 'CGW'.

2.2 Plan d'Aménagement Local (PAL)



ill. 2.1 : Extrait du Plan de Zones (version approbation 17.02.2017).

Le Plan de Zones (*PZ*) définit le pourtour du PQ 'CGW' qui reste inchangé dans le cadre de la dernière étape de modification du PAL (*cf. ill. 2.2 ci-après*). Les seules évolutions notoires du PZ vis-à-vis du PQ 'CGW' tiennent à la mise à jour des éléments du Recensement Architectural (*RA modifié en avril 2021*) avec la suppression de trois appréciations 'dignes de conservation' et l'adaptation du Périmètre de Conservation des Sites (*EB-A*) qui intègre désormais les immeubles en façade de la Grand-Rue.



ill. 2.2 : Extrait du Plan de Zones (version Exp juin 2022).

Abrév.	Objectifs	Éléments distinctifs
EB-A	Sauvegarde du caractère spécifique urbain et architectural du cœur commerçant de la Cité.	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtel de Ville - St-Michel - Anciens ateliers, ancienne poste - Maisons d'habitation, d'habitation collective + commerces fin XIXème - début XXème - Temple protestant

ill. 2.3 : Extrait de l'art. 511 al.8 RCC.

Les objectifs de sauvegarde spécifiés par le RCC font ainsi globalement échos aux prescriptions portées à la Zone Centre (*art. 213 RCC*) et posent de la sorte le cadre des orientations à donner à la modification du PQ 'CGW', essentiellement en termes architecturaux.

2.3 Viabilités

Le périmètre du PQ 'CGW' est circonscrit par :

- au Nord, la rue de la Paix ;
- à l'Est, le Sentier Batanvaux et un accès à la Rue du Crêt Georges ;
- à l'angle Sud-Est, la Rue de la Combe Aubert ;
- au Sud, la Grand' Rue ;
- à l'Ouest, l'Hôtel de Ville et la rue Albert Gobat.

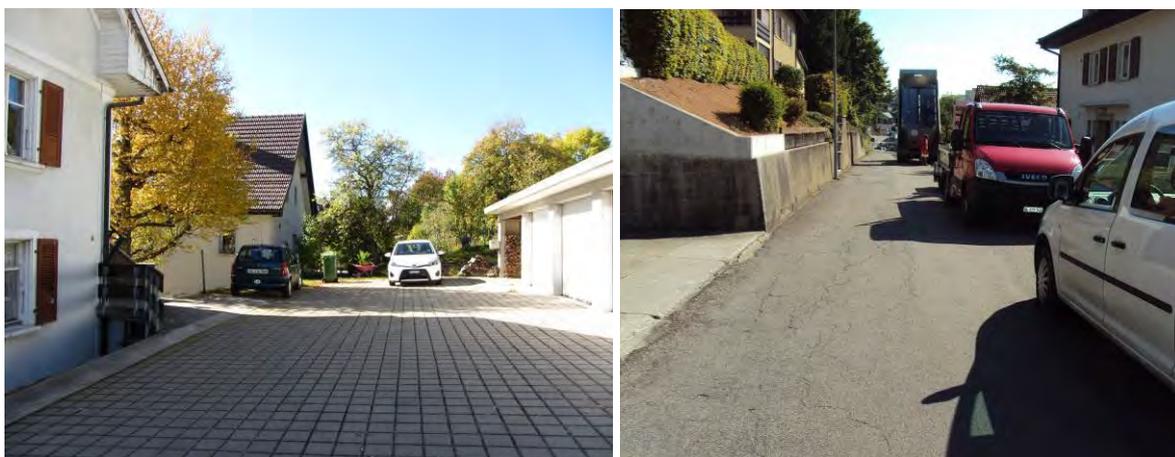
La **Rue de la Paix** (*cf. ill. 3.1*) est relativement spacieuse, au bénéfice d'un trottoir et d'un stationnement latéral sur son flanc Nord et elle contient tous les réseaux (*AEP, EP/EU, énergie et télécommunications*) ; à ce titre tout raccordement sur celle-ci serait aisé.

De celle-ci cheminent au travers du PQ vers la Grand'Rue une conduite d'AEP et une canalisation d'eaux mélangées qu'il y a lieu de déplacer depuis la Rue de la Paix jusqu'aux chambres / raccordement en limite Nord des bf 2451 et 3547.

Le **sentier de Batanvaux** (*cf. ill. 3.1*) est uniquement piétonnier avec un raccordement par escalier sur la Rue du Crêt Georges ainsi que quelques marches au raccordement du trottoir de la Grand'Rue. Il est globalement pourvu de tous les réseaux.

La **Rue du Crêt Georges** se termine en impasse 'contre' le périmètre du PQ (*bf 2450*). Par ailleurs étroite, sans trottoir, encombrée par le stationnement des riverains, le PQ actuel n'esquisse qu'une liaison douce avec celle-ci, principe qu'il y a évidemment lieu de conserver.

En termes de réseaux, il y a lieu de prévoir une continuité du réseau électrique au travers du PQ, depuis la Rue du Crêt Georges via la Rue A. Gobat.



ill. 2.4 et **ill. 2.5** : Extrémité Ouest de la Rue du Crêt Georges (*cf. aussi ill. 3.7*) et aperçu de son 'encombrement'.

Les trois immeubles existants, ainsi que le n° 98 en reconstruction, globalement sur un même 'plateau d'assise' en retrait de la **Grand'Rue**, s'adossent contre celle-ci par le biais de murs de soutènement. Les accès sont de la sorte contraints et limités (*cf. aussi ill. 3.15*).

Reste, au besoin, l'éventualité (*probabilité*) d'emprunter l'accès entre le n° 104 Grand'Rue et l'Hôtel de Ville pour accéder à un stationnement en sous-sol du Plan de Quartier ?



ill. 2.6 et **ill. 2.7** : Limite Sud du PQ 'CGW' sur la Grand'Rue et détail du passage entre le n° 104 et l'Hôtel de Ville (*situation octobre 2017*).

La **Rue Albert Gobat** n'est plus que revêtue de pavés au droit de son raccordement avec la Rue de la Paix ; raccordement par ailleurs malaisé en termes de visibilité par la contrainte de la forte pente.

La Rue est soutenue, côté PQ, par un mur qui se compose d'un tronçon en bon état, en béton armé, d'une longueur de 10.80 m et d'un tronçon très détérioré d'une longueur de 17.30 m (*cf. aussi ill. 3.3*). La base de cette section du mur est en pierres naturelles alors que le couronnement est en béton calcaire non armé. Cette partie doit dès lors, à terme, être entièrement refaite (*cf. rapport d'expertise ATB du 05.12.2017*).

Entre sécurisation du raccordement à la Rue de la Paix et nécessité d'une réfection relativement lourde du soutènement, l'élargissement de la Rue A. Gobat est ainsi une action qui permettra de solutionner les problèmes identifiés.



ill. 2.8 et **ill. 2.9** : Rue Albert Gobat (*situation octobre 2017*).

3. PLAN DE QUARTIER CRÊT GEORGES OUEST' (PQ 'CGW')

3.1 Aperçu succinct (état octobre 2017)



ill. 3.1 et 3.2 : Rue de la Paix (situation octobre 2017).



ill. 3.3 et 3.4 : Rue Albert Gobat (situation octobre 2017).



ill. 3.5 et 3.6 : Bf 2454, 2453 et 2452 (situation octobre 2017).



ill. 3.7 et 3.8 : Rue du Crêt Georges, bf 2450 et 2456 (situation octobre 2017).



ill. 3.9 – 3.11 : Sentier Batanvaux amont (situation octobre 2017).



ill. 3.12 et 3.13 : Sentier Batanvaux aval (situation octobre 2017).



ill. 3.14 et 3.15 : Combe Aubert et Grand' Rue (situation octobre 2017).

3.2 Plan de Quartier du 06 avril 1994

Le PQ 'CGW' est affecté à de l'habitat et de l'activité (donc une zone mixte, cf. art. 6 RQ) avec un DS III et un IU max. de 0,8 (art.7 RQ, approximativement un IBUS de 1,07). Cette dernière notion est cependant quelque peu contraire aux pratiques actuelles qui tendent à ne pas limiter artificiellement la constructibilité d'un bien en ne fixant pas de plafond à l'indice d'affectation (hauteurs et distances se suffisent logiquement).

Trois (3) secteurs constructibles définissent le potentiel du PQ (cf. ill. 3.16 et 3.17) avec :

Secteur I : comprenant les bâtiments existants, sauf le bâtiment au n° 30 de la Rue de la Paix (ce dernier est visiblement concerné par l'art. 3 RQ, à savoir que seuls l'entretien et la rénovation du bâtiment sont possibles). Cela paraît d'autant plus surprenant que c'est le

bâtiment qui possède le moins de substance historique et architecturale de tous les bâtiments existants (*cinq des sept bâtiments existants étaient effectivement appréciés 'digne de conservation' au titre du RA 2000*) et ainsi, imaginer sa déconstruction pour reconstruire un nouveau bâtiment semble une éventualité fondée et qui ne devrait pas être écartée ?

Notons aussi que :

- la hauteur maximum de bâtiment autorisée (*la notion n'est pas claire, a priori Hauteur de Façade à la Gouttière -HFG-*) ne peut contenir deux des bâtiments existants, pas plus que leur nombre d'étages !?
- seul le Secteur I oc (*emprises des bâtiments existants en façade de la Grand'Rue*) permet une manière de bâtir en ordre contigu (*art. 15 RQ*) !?

Secteur II : emprises constructibles pour de l'habitat individuel

Secteur III : permet des constructions dito Secteur I ou des immeubles en terrasse

En l'état de la réglementation particulière et de la représentation graphique faite au PQ actuel de 'CGW', celui-ci permet 'virtuellement' en termes de nouvelles constructions (*donc non compris secteur I et la partie du secteur II contenant les immeubles existants*), une capacité maximale de :

- Secteur II (H2): 4 villas individuelles / jumelées (*en considérant une construction sur les garages existants sur les parcelles 2450 et 3067 ou la démolition / reconstruction de ceux-ci*) ;
- Secteur III : si constructions dito Secteur I : entre 12 et 18 lgts (*2 'blocs' contigus de 3 étages à raison de 2 ou 3 appartements par étage*) ;
si maisons en terrasses : max. 8 lgts (*2 'blocs' contigus de 4 appartements*) ;

soit un nombre de logements compris entre 12 et 22.

Une situation très similaire à la représentation de l'**ill. 1.2**, c'est-à-dire que le PQ n'apporte en soit pas de constructibilité supplémentaire à une situation qui serait régie par la réglementation fondamentale !

Ainsi, avec une surface approximative de 6'350 m² (*secteurs II et III non construits, donc non compris secteur I et la partie du secteur II contenant les immeubles existants*) et à raison de 2,1 hab./ lgt, soit entre 25,2 et 46,2 hab., cela équivaut à :

- si S III construit selon prescriptions S I : 72,7 hab/ha
- si S III avec maisons-terrasses : 39,6 hab/ha, soit une valeur de DUT nettement inférieur à la VR-DUT de 57 UT/ha fixée par le PDC 2030 !

De fait, au regard du PDC 2030 et de la stratégie d'Urbanisation vers l'Intérieur (*UrbIn*) portée par celui-ci, le PQ actuel avec l'option maisons-terrasses ne répond pas aux critères attendus parce qu'il n'assure pas une densité suffisante (*6'350 m² à raison de 57 UT/ha = 36 UT, soit un minimum de 17 lgts*).

Par ailleurs, en reprenant les dimensions de l'immeuble-terrasses de la Rue de Chautenatte (*profondeur du logement de 10 m et 4 m de terrasse, cf. ill. 3.18*), il s'avère que la pente du terrain naturel du PQ 'CGW' est insuffisante pour parfaitement intégrer cette typologie constructive (*cf. ill. 3.19*). Ainsi, à moins de terrassements particulièrement importants, l'option maisons-terrasses du Secteur III du PQ actuel n'est pas économiquement satisfaisante pas plus que souhaitable dans le contexte architectural et patrimonial du cœur de notre Cité.

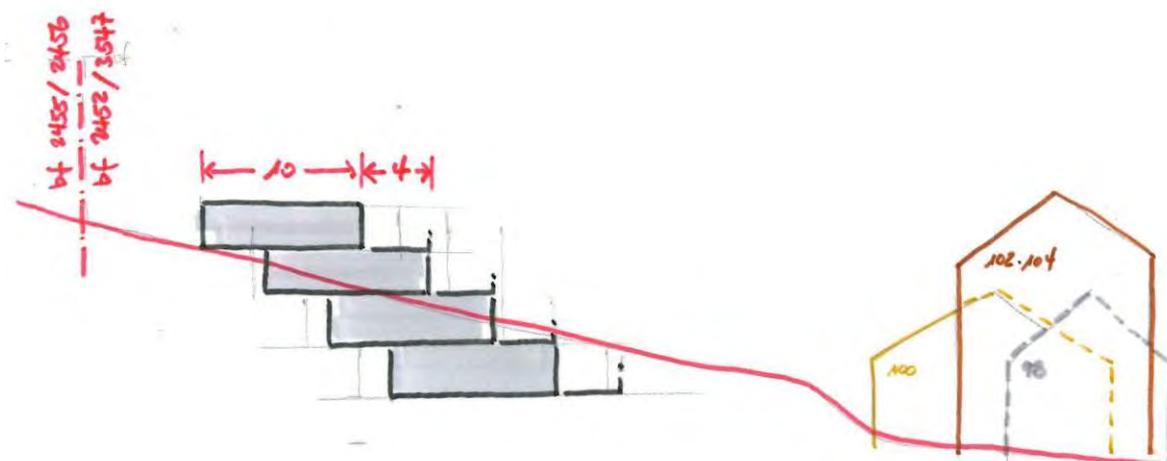
Art. 14

Mesures de construction Sont applicables les mesures suivantes:

- a) Pour le secteur I : - hauteur max. de bâtiment: 10 m
- nombre max. d'étages : 3
- distance min. entre bât.: 6 m
- b) Pour le secteur II : - hauteur max. de bâtiment: 7 m
- nombre max. d'étages : 2
- distance min. entre bât.: 6 m
- c) Pour le secteur III : Soit selon le secteur I.
Soit des maisons en terrasses avec:
- hauteur max. de bâtiment: 15 m
- nombre max. de gradins : 4
- hauteur max. par gradin : 3 m

Les maisons en terrasses respectent une distance minimale de 6 m par rapport aux constructions voisines.

ill. 3.17 : Extrait art. 14 RQ / PQ o6.o4.1994.



ill. 3.18 et 3.19 : Immeuble-terrasses 'Chautenatte' (situation octobre 2017) et croquis d'insertion de cette typologie constructive dans la pente naturelle du PQ 'CGW'.

En conclusion, le Plan de Quartier 'Crêt Georges Ouest' dans ses prescriptions actuelles :

- ne permet pas une utilisation suffisamment rationnelle des emprises du PQ, entre autres, par une représentation graphique qui s'astreint au respect du découpage du parcellaire cadastral existant (*il n'est donc économiquement pas rentable, ni pour les propriétaires, ni pour la Collectivité !*) ;
- avec une option maisons-terrasses, n'assure pas une densification suffisante du quartier ;
- contraint même sévèrement la constructibilité du bf 2456 en 'enfermant' l'immeuble existant (*si ce n'est sur l'angle S-W, cf. **ill. 3.16** et art. 3 RQ 1994*) dans ses limites actuelles (*cf. **ill. 3.20***).



ill. 3.20 : Définition des emprises constructibles du PQ 'CGW' en s'affranchissant du parcellaire cadastral.

Il n'en demeure pas moins que la définition d'une ZPS, soit un PQ, reste la solution à privilégier pour le développement de ce secteur, cependant :

- en veillant à s'affranchir des limites parcellaires existantes pour assurer la meilleure occupation possible des surfaces (*cf. ill. ci-dessus*) ;
- en privilégiant une densification de la constructibilité par la définition d'une manière de bâtir 'presque contiguë' pour l'ensemble du PQ et de hauteurs du bâti plus importantes ;
- par la définition de prescriptions architecturales à même d'assurer une ambiance de quartier en lien avec le patrimoine du cœur de notre Cité (*cf. **ill. 3.21 – 3.28***), parce que l'environnement immédiat de la Grand' Rue et les bâtiments existants sur celle-ci sont déterminants, au même titre que les perceptions depuis la Grand' Rue en direction du PQ (*d'ailleurs, à une exception près, tous les bâtiments compris dans un environnement proche sont munis de toitures 'classiques' et tuilées*).



ill. 3.21 - 3.24 : Références de principe en lien avec une typologie zone Centre ; celle-ci ne présuppose pas un mimétisme de ce que nous connaissons à Tramelan mais en respecte les codifications patrimoniales.



ill. 3.25 - 3.28 : Références de principe de typologie zone Centre, avec l'appropriation des façades par des balcons et des volumes sous toitures avec le confort du bénéfice de terrasses.

3.3 Faisabilités

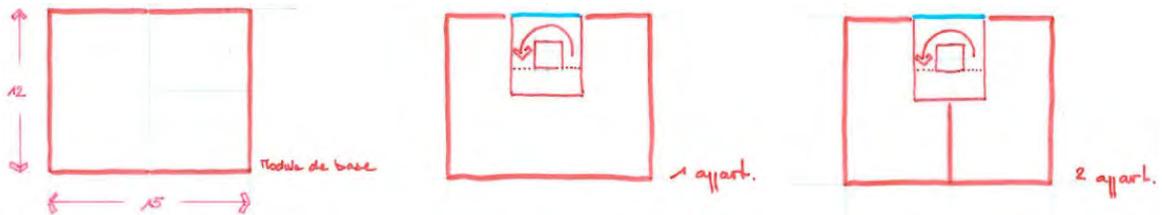
Sans être dogmatique, un projet c'est d'abord des principes de base et, dans la définition de ceux-ci, les remarques préalablement portées sur le PQ 'CGW' sont évidemment reprises, entre autres afin de :

- veiller à s'affranchir des limites parcellaires existantes afin d'assurer la meilleure occupation possible des surfaces (cf. **ill. 3.20**) ;
- privilégier une densification de la constructibilité par la définition d'une manière de bâtir 'presque contiguë' pour l'ensemble du PQ et par des hauteurs du bâti plus importantes.

Au même titre, les principes qui ont prévalu à l'établissement du PQ actuel sont conservés, à savoir :

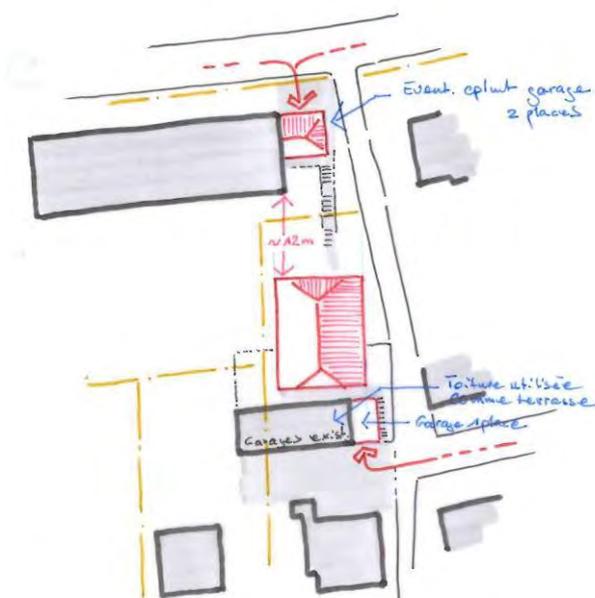
- ne pas assurer de raccordement carrossable entre les rues A. Gobat et Crêt Georges (*continuité piétonne seulement*) ;
- élargir la rue A. Gobat et y adosser un trottoir.

Ainsi, pour apprécier une première faisabilité de la densification recherchée, les esquisses suivantes représentent toutes des empreintes du bâti à partir d'un même 'module de base' de 12 x 15 mètres ($180 m^2$). Ce module permet globalement de jauger l'implantation des bâtiments et d'estimer le potentiel en nombre de logements.



ill. 3.29 : 'Gabarits' standards à partir du module de base avec pour principe 1 à 2 lgts par niveau en garantissant des appartements traversants.

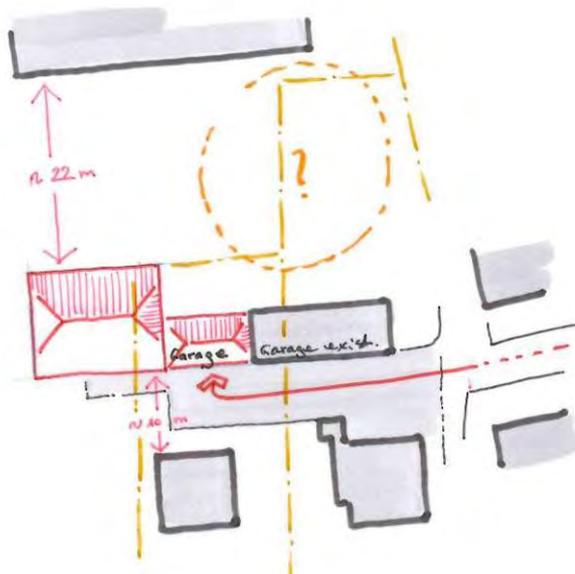
Ensuite, définir le développement d'un secteur pour partie déjà construit, c'est garantir les droits acquis des bâtiments existants et pour la circonstance, le secteur Est du PQ est le plus contraint, entre autres par les garages édifiés sur les bf 2450 et 3067. Avant que d'envisager la déconstruction / reconstruction de ceux-ci, il a été apprécié leur maintien avec plusieurs variantes d'organisation possibles (cf. **ill. 3.30 - 3.35**, sans pour autant représenter une exhaustivité des solutions).



ill. 3.30 : Var. 1

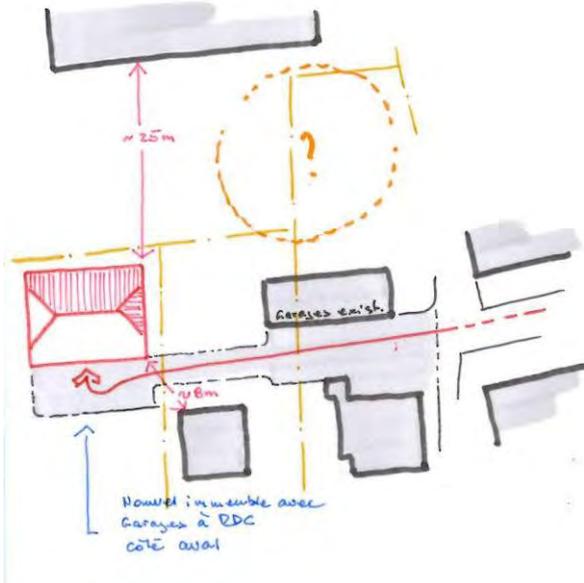
Accès depuis Crêt Georges avec l'ajout d'un garage à la suite des garages existants ou, garage sur la Rue de la Paix.

La toiture des garages 'Crêt Georges' est utilisée comme terrasse accessible.

**ill. 3.31** : Var. 2

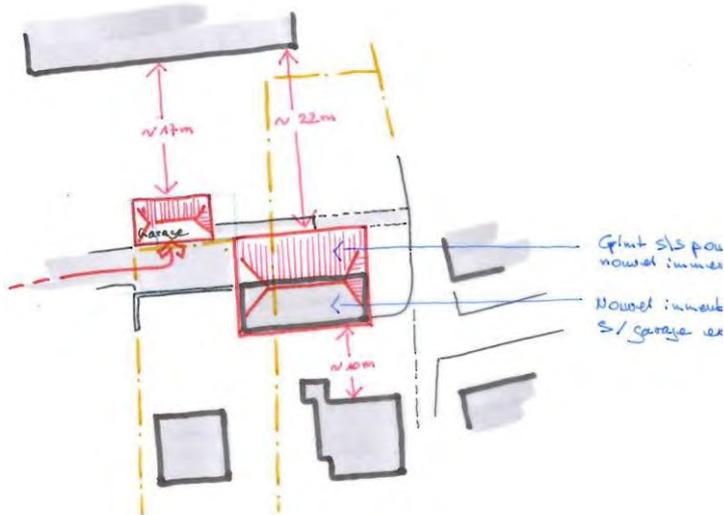
Accès depuis Crêt Georges avec l'ajout de garages à la suite des garages existants.

La situation du bâti ainsi implanté compromet par contre l'usage, en termes constructibles, des surfaces au N des garages.

**ill. 3.32** : Var. 3

Accès depuis Crêt Georges avec garages à RdC.

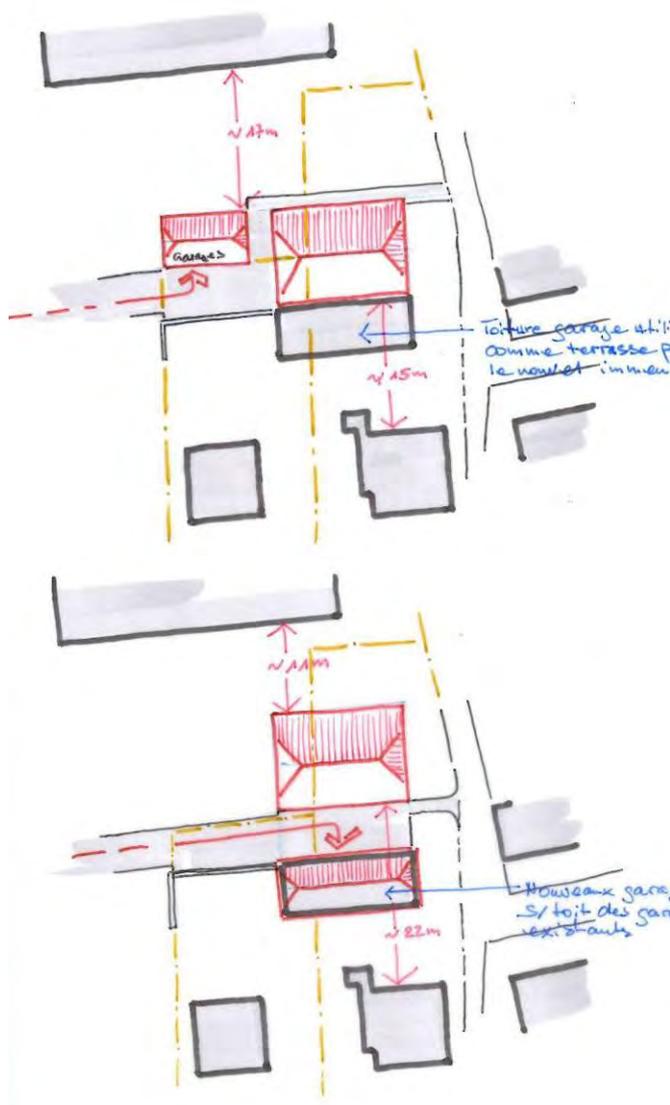
Comme pour la var. 2, la situation du bâti ainsi implanté compromet par contre l'usage, en termes constructibles, des surfaces au N des garages.

**ill. 3.33** : Var. 4

Accès depuis une voie nouvelle construite dans le PQ 'CGW'.

Le bâtiment se pose sur les garages existants (ou ceux-ci sont démolis et reconstruits).

A l'échelle du PQ toutefois, la solution d'un accès par une voie nouvelle traversant tout le quartier pour desservir un seul immeuble n'est économiquement pas très rentable (propos à relativiser selon le concept retenu).

**ill. 3.34** : Var. 5

Accès depuis une voie nouvelle construite dans le PQ 'CGW'.

Le bâtiment se pose à l'arrière des garages existants, et la toiture des garages 'Crêt Georges' est utilisée comme terrasse accessible.

Comme pour la var. 4, à l'échelle du PQ toutefois, la solution d'un accès par une voie nouvelle traversant tout le quartier pour desservir un seul immeuble n'est économiquement pas très rentable (propos à relativiser selon le concept retenu).

ill. 3.35 : Var. 6

Accès depuis une voie nouvelle construite dans le PQ 'CGW'.

Le bâtiment est en retrait des garages existants et ce sont de nouveaux garages qui prennent place sur les garages existants.

Comme pour les var. 4, 5 et 6, à l'échelle du PQ toutefois, la solution d'un accès par une voie nouvelle traversant tout le quartier pour desservir un seul immeuble n'est économiquement pas très rentable (propos à relativiser selon le concept retenu).

Par simplification, les esquisses de faisabilité suivantes (cf. **ill. 3.36 - 3.42**) reproduisent toutes le même principe de la variante 1 (cf. **ill. 3.30**), bien qu'il appert que la démolition des garages existants soit la solution à retenir, avec la reconstruction de ceux-ci en sous-sol d'un bâtiment de logements (donc pas d'un simple pavillon individuel tel que suggéré dans les ill. précédentes).

Faisabilité 1 (cf. **ill. 3.36**)

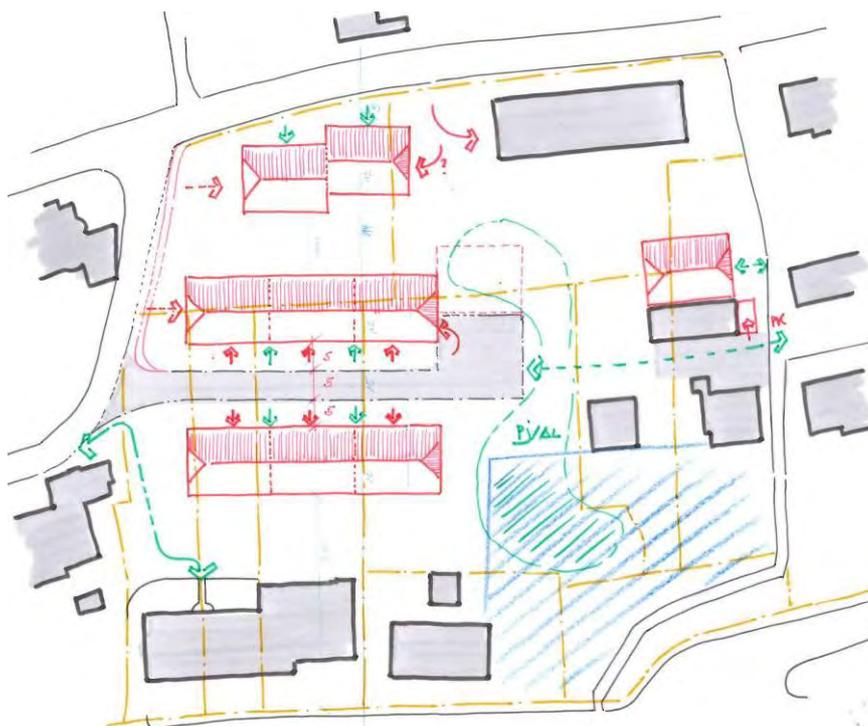
Rue de la Paix, deux bâtiments desservis depuis celle-ci (évent. avec parking en entresol, cf. **ill. 3.39**) ou depuis A. Gobat dans l'éventualité d'un stationnement en sous-sol.

Deux blocs d'immeubles répartis de part et d'autre d'une voie nouvelle depuis A. Gobat avec continuité piétonne vers la rue Crêt Georges.

Stationnements à RdC pour le 'bloc N' (éventuellement avec accès spécifique depuis la rue A. Gobat) ou en entresol pour le 'bloc S'. Contre la plateforme de retournement de la voie nouvelle, possibilité d'y implanter un bâtiment supplémentaire (var. B). Accès piéton au bf 2454 et 2453 par le N maintenu.

Cette faisabilité permet, en fonction du nbre d'étages des immeubles (cf. **ill. 3.39**), la construction de :

- 25 à 50 lgts ou,
- entre 34 et 68 lgts, avec un bâtiment supplémentaire (var. B).



ill. 3.36 : Faisabilité 1



ill. 3.37 : Faisabilité 2



ill. 3.38 : Faisabilité 2 bis

Faisabilité 2 (cf. ill. 3.37)

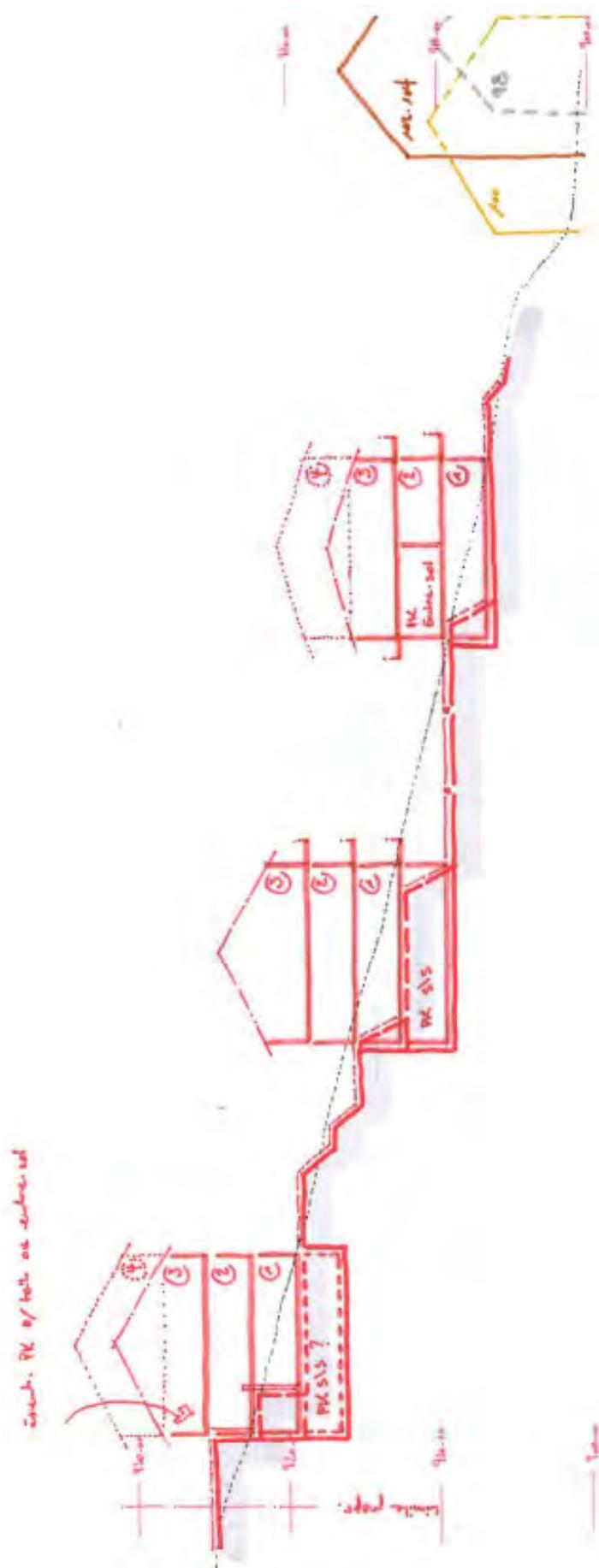
Approximativement la même configuration que la 'Faisabilité 1' avec toutefois une 'faille' dans le 'bloc Sud', pour assurer une rue plus lumineuse et offrir une 'fenêtre' de visibilité au 'bloc Nord'. Cette situation permet d'envisager plus aisément des immeubles de 4 étages pour le 'bloc S'.

Cette faisabilité offre un peu plus de constructibilité que la 'faisabilité' précédente avec un bâtiment supplémentaire soit, la construction de :

- 28 à 56 lgts ou,
- en fonction du nbre d'étages des immeubles (cf. ill. 3.39), entre 38 et 76 lgts.

Faisabilité 2 bis (cf. ill. 3.38)

Même faisabilité que la précédente mais, compte tenu du positionnement de la plateforme de retournement de la voie nouvelle, éventualité d'un raccordement du 'dernier' bâtiment depuis celle-ci (cf. ill. 3.33 - ill. 3.36 supra).



ill. 3.39 : Faisabilités 1 et 2 – épandage et distribution des stationnements en s/s ou en entresol.

Faisabilité 3

Rue de la Paix, dito faisabilités 1 et 2 avec deux bâtiments desservis depuis A.Gobat dans l'éventualité d'un stationnement en s/s (cf. **ill. 3.41 et 3.42**).

Deux blocs de trois immeubles répartis de part et d'autre d'une rue piétonne qui se poursuit jusqu'à la rue Crêt Georges. Possibilité d'implanter un bâtiment supplémentaire au 'bloc N'.

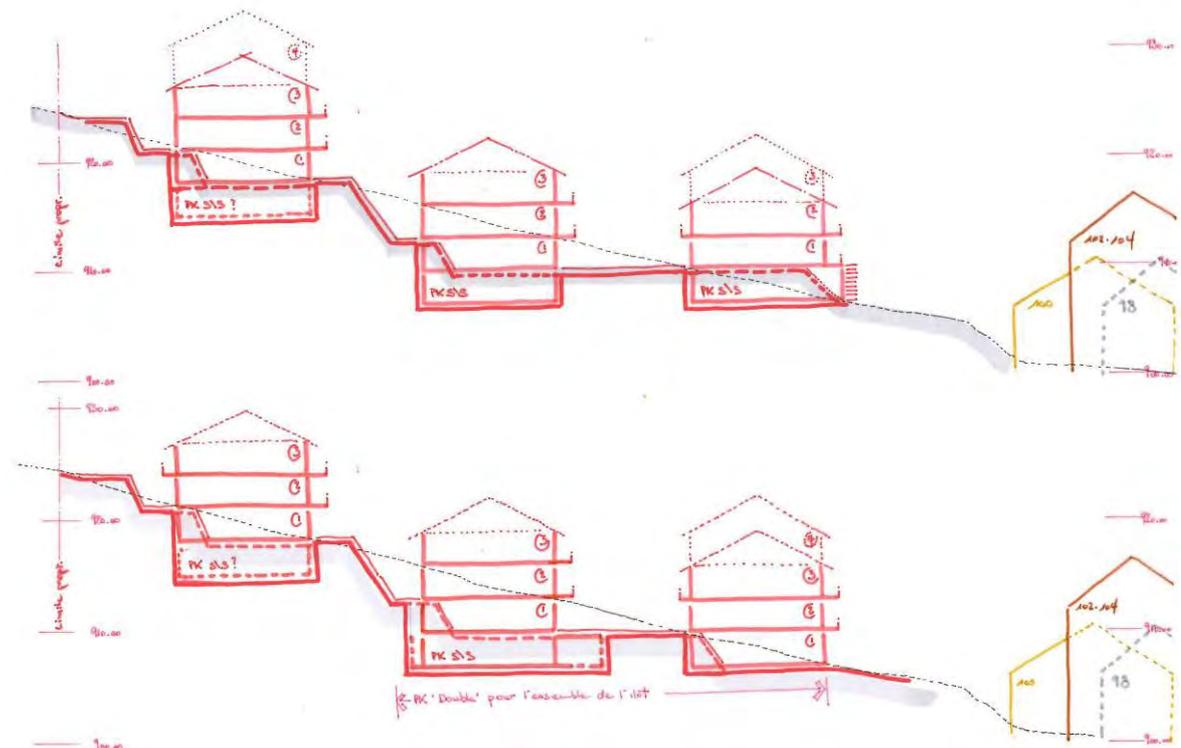
Stationnements en s/s pour les deux blocs (cf. **ill. 3.41**) ou, sous le 'bloc N' pour l'ensemble des deux blocs (cf. **ill. 3.42**), ce qui offre la possibilité d'un rez de jardin supplémentaire (3 à 6 lgts de plus).

Accès piéton au bf 2454 et 2453 par le N maintenu.

Cette faisabilité permet, en fonction du nbre d'étages des immeubles (cf. **ill. 57**), la construction de 22 à 64 lgts.



ill. 3.40 : Faisabilité 3.



ill. 3.41 et ill. 3.42 : Faisabilité 3, respectivement faisabilité 3 bis.

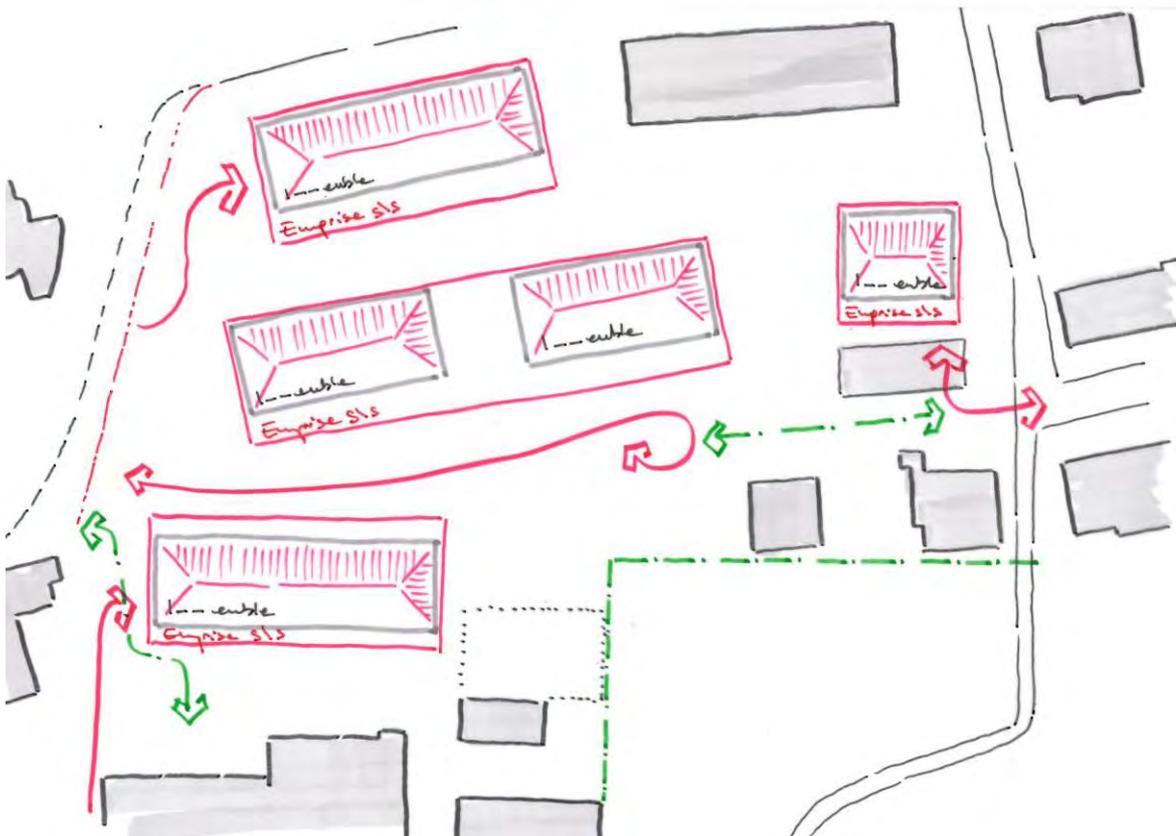
Synthèse

Sans PQ, par la simple application de la réglementation fondamentale, ce secteur est à même d'accueillir entre 8 et 22 logements nouveaux (*cf. ill. 1.2*). Avec le PQ actuel (*cf. ill. 3.16*) entre 12 et 22 logements nouveaux, soit une valorisation foncière très limitée.

De fait, la modification du Plan de Quartier 'CGW' est d'une évidente nécessité et les différentes faisabilités esquissées ci-avant (*avant que le parking en sous-sol du Grand'Rue 98 ne soit construit !*), représentant des capacités situées entre 22 et 76 logements, révèlent le potentiel de valorisation quantitative et qualitative du projet.

Ces différentes 'faisabilités' démontrent à tout le moins que la mise au point définitive du PQ en termes d'épannelage offre une variété importante (*et intéressante*) de solutions dont il sera in fine retenu :

- globalement des immeubles de trois (3) niveaux ;
- un probable accès au Sud du PQ depuis la Grand'Rue pour distribuer un stationnement en sous-sol (*dû entre autres à la contrainte du nouveau stationnement en sous-sol du Grand'Rue 98*) ;
- probablement aussi la démolition des garages 12 a et 14 a Rue du Crêt Georges avec restitution des emplacements en sous-sol d'un nouveau bâtiment.



ill. 3.43 : Faisabilité retenue pour être la plus probante en termes :

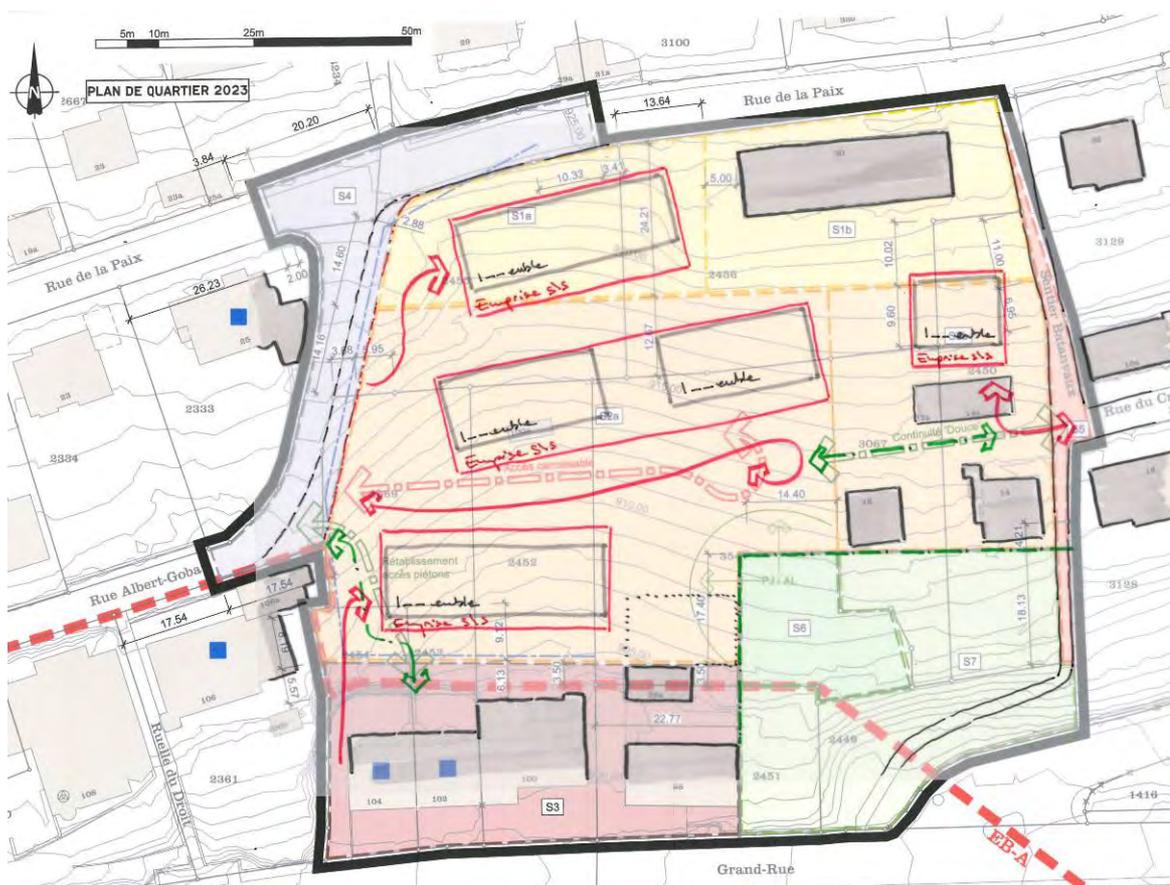
- de distribution et d'implantation des plateformes de stationnement en sous-sol et de leur accès ;
- de dégagement des vues, respectivement d'apport de lumière pour chaque entité bâtie ;
- de densification, avec la perspective de réaliser env. 60 lgts, soit un apport de 126 UT (*résidents*) portant la contenance du PQ à environ 140-145 UT/ha.

3.4 Plan de Quartier 2023

Notons préalablement que :

- il y a indispensablement lieu de procéder à un remaniement parcellaire pour assurer une pleine constructibilité du site ;
- les faisabilités précédentes se ‘glissent’ globalement toutes dans une même trame de Plan de Quartier (*c'est-à-dire la pièce graphique du PQ à proprement parlé*) et permettent de la sorte d'articuler un Plan de Quartier laissant de bonnes latitudes de mise au point des projets à venir.

L'illustration suivante en fait la synthèse :



ill. 3.44 : De la faisabilité au Plan de Quartier.

Ainsi, dans la nécessaire logique de pouvoir garantir souplesse et ‘modulabilité’ prescriptives des surfaces à construire, la maîtrise du programme urbanistique doit s’affranchir de la rigidité de cadres trop contraignants. Dès lors, le projet de modification du PQ ‘CGW’ esquisse des astreintes urbanistiques et architecturales certes mais, avec des marges de manœuvre à même de pouvoir tout à la fois garantir « souplesse et ‘modulabilité’ » et des caractéristiques de durabilité, de qualité et d’innovation.

Dans un premier temps, la définition du Plan de Quartier tend ainsi à assurer cette flexibilité et maniabilité de l’outil prescriptif ; dans un second temps, si le terrain d’assiette du programme est aisé dans sa géométrie, le projet doit par contre plus particulièrement s’adapter à la topographie. Ce dernier élément définit contextuellement l’évidence des premiers objectifs du projet immobilier pour lequel il est en outre recherché :

- quartier ‘sans’ voitures (*plateformes de stationnement en sous-sol*) ;
- pour chaque logement, une relation visuelle avec le ‘grand’ paysage ;
- espaces privés extérieurs pour chaque logement (*jardin, balcon, terrasse*).

Ainsi, entre un Règlement de Quartier (*RQ, pièce écrite du PQ*) relativement simple dans ses prescriptions et, un Plan de Quartier (*PQ, pièce graphique du PQ*) qui s'accommode de plusieurs variantes de développement possibles, c'est tendre à élaborer un Plan de Quartier qui assure une certaine souplesse évolutive des projets au regard de la mise en œuvre de tout ou partie du Plan de Quartier dans le temps.

Fort de ces objectifs, le PQ comporte :

- trois Secteurs (*S*) de construction avec :
 - ↳ S 1 : au Nord du PQ, attenant à la Rue de la Paix avec un bâti dont la hauteur (*HFG*) est donnée en mètres sur mer (*msm*) par rapport à la Rue de la Paix (+ 7,5 m par rapport à celle-ci) ; ainsi, depuis la Rue de la Paix, les bâtiments auront un 'gabarit' perceptible de 2 étages, à l'image des constructions installées au Nord de la rue.
Le S 1 est divisé en deux Sous-Secteurs (*S 1a et S 1b*) pour contenir l'IBUS à la matérialité de la construction existante ; celle-ci retrouve par ailleurs un 'statut' permettant entretien, rénovation, transformation, extension, ...
 - ↳ S 2 : le cœur du PQ reprend somme toute les prescriptions du RCC de la zone H 3 pour la hauteur (*HFG*) avec 10, 5 m + compléments pour la façade aval. Le S 2 est divisé en deux Sous-Secteurs (*S 2a et S 2b*) pour contenir l'IBUS à la matérialité des constructions existantes Par ailleurs, il n'y a plus de prescriptions particulières pour les constructions existantes, de fait celles-ci retrouvent un 'statut' permettant entretien, rénovation, transformation, extension, ...
 - ↳ S 3 : Secteur déjà pleinement construit du PQ (*avec entre autres deux bâtiments appréciés dignes de conservation au RA*) pour lequel il est suggéré de renvoyer sa constructibilité à la zone Centre du RCC et de fait, supprimer les prescriptions particulières actuelles pour les constructions existantes.
- deux Secteur d'équipements de base :
 - ↳ Rues A Gobat et de la Paix, en vue du confortement de la géométrie et de l'emprise de la Rue A. Gobat et des adaptations nécessaires aux raccordements viaires des accès au Plan de Quartier ;
 - ↳ Sentier Batanvaux, sans autre modification par rapport à l'existant si ce n'est une réfection des surfaces.
- deux Secteurs 'Verts', tous deux compris dans la zone de protection de Batanvaux, avec :
 - ↳ une Zone de Verdure (*ZV*) au sens de l'art. 79 LC, emprises privées et publiques, ces dernières comprenant la continuité du Sentier Batanvaux avec pour objectif de valoriser le couvert végétal et la strate arborée ;
 - ↳ un Secteur dédié aux Place de Jeux et Aire de Loisirs (*PJ/AL*) avec, au besoin (*cf. art. 42 ss OC*), des compléments de surface directement contigus à celui-ci
- le 'lien' physique entre A. Gobat et Crêt Georges n'est pas matérialisé avec précision au PQ afin de permettre plusieurs variantes de raccordements carrossables à la Rue A. Gobat et d'adapter au besoin la continuité 'douce' vers Crêt Georges. Il en est de même pour le rétablissement piétonnier entre A. Gobat et les bf 2453 et 2454 afin d'adapter au mieux son implantation et sa géométrie au projet définitif.

Au **Règlement de Quartier** (*RQ*), à souligner plus particulièrement :

- **art. 1.1 al.7** : Qu'en complément du RQ, le Conseil Municipal puisse édicter des directives visant à coordonner les différents projets de construction et à

garantir un développement rationnel du Quartier, fait plus spécifiquement référence à l'art. 4.1 RQ.

- **art. 1.1 al.8** : Si un Permis de Construire ne concerne qu'une partie du "PQ CGW", il convient de démontrer que la construction projetée s'intègre judicieusement dans l'aménagement général de celui-ci, plus particulièrement en regard de l'IBUS prescrit.
- **art. 2.1 al.2** : Les logements situés à RdC, a minima, sont adaptés et aménagés (ou, au minimum, planifiés dans le principe de durabilité de la séparation des systèmes) pour l'accueil de Personnes à Mobilité Réduite (PMR) / Personnes à Besoins Spécifiques (PBS).
- **art. 2.3 al.4** : Indice Brut d'Utilisation du Sol (IBUS) :
 - S1 a et S 2 a : min. 0,8
 - S1 b et S 2 b : min. 0,5
- **art. 2.4 al.2** : Orientation des bâtiments parallèlement à la pente ou perpendiculairement à celle-ci. Ce qui présuppose des compositions qui peuvent s'avérer très dynamiques :



ill. 3.45 à ill. 3.50 : La pente permet des orientations du bâti à même de conditionner des articulations particulièrement dynamiques du bâti.

- **art. 3.1** : Que le Terrain de Référence (TR) soit déterminé dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, en concertation avec l'AOPC, permet plus particulièrement de répondre de façon idoine à l'art. 2.4 al.2 RQ (cf. ill.

ci-dessus) ainsi que d'envisager des articulations reflétant une composition libre exprimant la forme d'un hameau :



ill. 3.51 : Référence de principe d'une architecture régionaliste à Coire (*Gr*).

- **art. 4.1** : Que les constructions existantes avoisinantes constituent l'inspiration du vocabulaire architectural (*art. 4.1 al.1 RQ*) ne préjuge en rien d'une 'architecture pastiche', bien au contraire ! Il est ainsi attendu une architecture aux accents résolument régionalistes et pas simplement des 'objets' sans racines, sans origines :

« Une construction de qualité définit les mesures à prendre en fonction de la spécificité de chaque lieu et place l'être humain, ses besoins et l'intérêt public au cœur de ses préoccupations. »

« Un espace de vie bien aménagé répond non seulement à des exigences fonctionnelles, techniques, écologiques et économiques, mais aussi aux besoins esthétiques, sociaux et psychologiques, autrement dit culturels. Il s'agit, d'une part, de garantir l'utilité pratique, la longévité, la sécurité, le confort et la santé, et, d'autre part, d'offrir à chaque personne protection et bien-être et de renforcer la cohésion sociale. »

(*in Stratégie Culture du bâti, Stratégie interdépartementale d'encouragement de la culture du bâti, OFC, 06.06.2019, 'audition informelle'*)

Il est ainsi avant tout recherché une identité architecturale d'ensemble (*lignes de force, matières et matériaux, tons, teintes et couleurs, toitures, ...*); aussi, l'Autorité d'Octroi du Permis de Construire (*AOPC*) peut imposer toute modification de projet en vue d'assurer un résultat d'ensemble probant (*art. 4.1 al.3 RQ*). A ce titre, rappelons que lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique les Autorités locales disposent donc d'un large pouvoir d'appréciation (*ATF 132 II 408 consid. 4.3 et les références ; ATF 1P.678/2004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBl 2006 p. 430*); c'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (*ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b ; ATF 1C_154/2015 du 22 décembre 2015 et les arrêts cités*). L'AOPC ne peut cependant en abuser en se contentant, par exemple, d'affirmations péremptoires portant sur le caractère prétendument disharmonieux et disproportionné d'une construction, sans toutefois préciser en quoi l'environnement immédiat du projet s'en trouverait altéré (*ATF 1C_154/2015 du 22.12.2015 consid. 7.5*).

La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site ne doit dès lors pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de l'Autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques ; en tous les cas, l'Autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de

nature ou non à enlaidir le site (*ATF 115 Ia 363 ; ATF 114 Ia 343 ; ATF 1C_197/2009 consid. 4.1 ; ATF 1C_80/2015 consid. 2.5.1*).



ill. 3.52 à ill. 3.54 : Références de principe.

art. 4.1 al.5 : Que les derniers niveaux offrent aux appartements un maximum de lumière (*duplex avec attique, lucarnes, ...*) et des terrasses extérieures (*principe du 'vivre sous les toits, dans les toits, sur les toits'*) tend résolument à la retranscription d'un cadre de vie contemporain :



ill. 3.55 à ill. 3.58 : Vivre sous les toits, dans les toits, sur les toits, références de principe.

4. PROCÉDURE D'ÉDICTION

4.1. Information et Participation de la Population (IPP)

Le Plan de Quartier 'Crêt Georges Ouest' approuvé par l'OACOT le 6 avril 1994 fait part, au titre des 'Indications Relatives à l'Approbation' (*IRA*), d'une procédure menée sans avoir conduit d'Information et Participation de la Population (*IPP*).

Aujourd'hui encore, l'intérêt public de l'entier de la population n'est pas manifeste nonobstant, le Conseil Municipal aura décidé d'ouvrir la réflexion au plus grand nombre par une procédure d'IPP 'normale' (*selon art. 58 LC*).

Préalablement à celle-ci toutefois, le Conseil Municipal aura échangé et 'sondé' les propriétaires directement concernés par le périmètre du PQ "CGW". Ainsi, invités personnellement par courrier, nombreux auront répondu 'présent' à la présentation des grandes lignes de la modification du PQ envisagée le 11 avril 2019 au CIP. Les éléments de ladite présentation remis aux propriétaires, un délai d'un mois avait été convenu pour collecter leurs retours. Deux correspondances ont été enregistrées à cette occasion (*cf. annexe 2 RCo*) dont il a été tenu compte au mieux d'une appréciation globale de l'aménagement.

La procédure d'IPP, publiée les 16 et 23 septembre 2022 à la Feuille Officielle d'Avis du District de Courtelary (*FOADC*) s'est déroulée du 19 septembre au 19 octobre 2022, ponctuée par une présentation publique le 6 octobre 2022, au CIP.

[Complément / restitution à rédiger à la clôture de l'IPP.](#)

4.2 Examen Préalable (Exp)

[Restitution à rédiger à la clôture de l'Exp.](#)

5. CONCLUSION

Restitution à rédiger à la clôture de l'IPP.

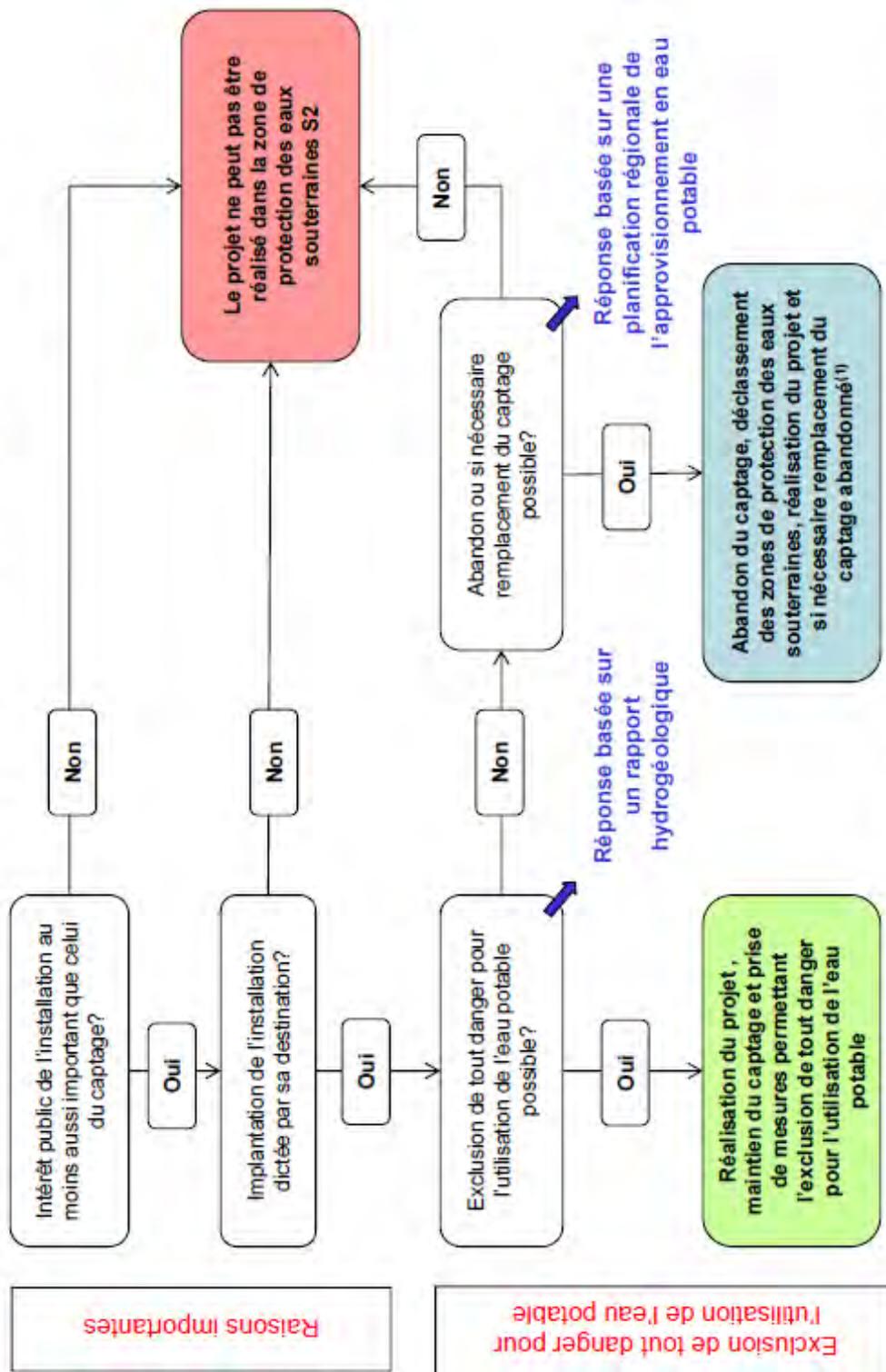
ANNEXES

- Annexe 1 :** Marche à suivre pour des projets de construction en zone de protection des eaux souterraines S2
- Annexe 2 :** Correspondances à la suite de la présentation 'propriétaires' du 11 avril 2019

ANNEXE 1

Marche à suivre pour des projets de construction en zone de protection des eaux souterraines S2

basée sur l'annexe 4 chiffre 222 al.1 let. a de l'Ordonnance sur la protection des eaux (814.201)



(1) Cette solution n'est seulement viable que si les zones de protection des eaux souterraines du captage de remplacement éventuellement nécessaire sont ou peuvent être délimitées conformément au droit fédéral (application possible des prescriptions s'y appliquant)

ANNEXE 2

Envoyé : lundi 13 mai 2019 16:34

À : Commune de Tramelan - STT; François Comina

Objet : Travi SA - Modification au plan de quartier Crêt Georges Ouest

Importance : Haute

Monsieur Comina,

Suite à la séance d'information du 11 avril 2019 ainsi qu'au dossier reçu, nous tenons à vous remercier pour l'intérêt apporté.

Les explications fournies par Monsieur Baerfuss nous ont convaincu pour la réalisation d'un nouveau plan de quartier.

Les faisabilités 2 et 3 ont particulièrement retenu notre attention.

Manquant de places de parc et de garages pour notre immeuble Grand rue 100, nous souhaitons également disposer de 4 à 5 places de parc couverts ou garages dans le nouveau plan de quartier.

Comme mentionné, nous sommes favorables à nous retrouver pour une prochaine séance.

Avec nos remerciements et meilleures salutations.

Travi SA

Claude et Michèle Chatelain

Mathieu Chaignat
Régis Froidevaux
Rue du Crêt-Georges 12
2720 Tramelan
ecluse@romandie.com

Monsieur François Comina
STT – Police des constructions
Rue de la Promenade 3
2720 Tramelan

Tramelan, le 14 mai 2019

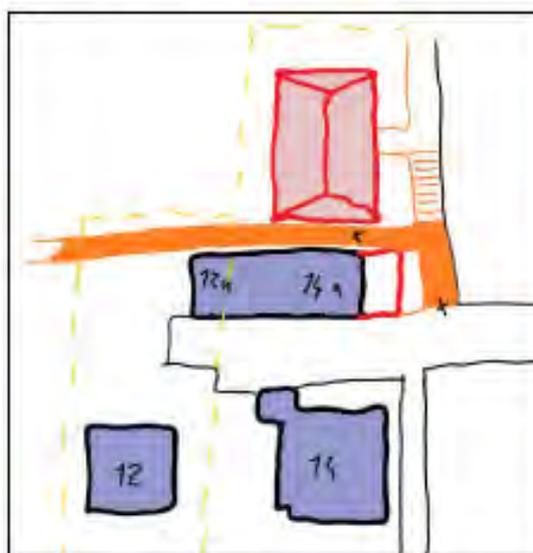
Plan de quartier « Crêt-Georges ouest »

Monsieur,

Suite à la séance du 11 avril 2019 et à votre courrier du 15 avril 2019, nous nous permettons de formuler ci-dessous quelques commentaires au sujet du projet de modification du plan de quartier « Crêt-Georges ouest ».

- Sur le principe, nous approuvons les démarches effectuées pour la mise à jour du plan de quartier avec les concepts urbanistiques actuels. L'implantation de la plupart des bâtiments respecte l'alignement dans l'axe est-ouest, propre à Tramelan.
- Le maintien d'une surface non construite, avec verdure ou place de jeu est un élément essentiel du plan de quartier. Cela permettra le maintien de la microfaune et de l'avifaune actuellement présentes dans le secteur. Nous souhaitons que cet espace vert soit le plus grand possible, donc qu'il occupe l'entier de la zone de protection des eaux et qu'il se prolonge sous forme de langue jusqu'à l'immeuble « rue de la Paix 30 » (tel que dessiné sur l'illustration 16, page 21). Nous souhaitons qu'une réflexion plus approfondie sur l'aménagement de cet espace soit menée en temps voulu : haie de basses tiges, fruitiers, mur de pierres sèches, aménagements naturels, banc public, place de jeux, etc. C'est avec plaisir que nous participerions à des discussions sur ce sujet.
- De manière générale, les aménagements extérieurs devraient répondre à des règles de biodiversité en favorisant les espèces végétales indigènes. Le maintien d'un ou de deux grands arbres actuellement présents le long de la rue de la Clinique serait un atout.
- Plusieurs propositions d'aménagement et d'accès aux deux immeubles principaux du plan de quartier nous ont été présentées. De toute évidence, nous sommes persuadés que la variante avec parking souterrain doit être privilégiée (illustration 16, page 21). Cela limite l'emprise du « bétonnage » au sol, notamment avec l'abandon du tourne char sur un terrain en pente. De plus, le parking souterrain améliorera le confort des futurs habitants de ces immeubles. Une seule entrée de parking souterrain pour les deux immeubles pourrait-elle être envisagée ?

- Le chemin piéton reliant la rue du Crêt-Georges à la rue Albert-Gobat est un point qui nous concerne de près. Nous y sommes favorables. Cependant, l'emplacement de celui-ci doit être discuté. Afin d'éviter que celui-ci ne coupe notre jardin potager en deux, nous souhaitons qu'il passe par-dessus les garages (Crêt-Georges 12a et 14a). Par la même occasion, celui-ci permettrait d'accéder plus facilement au bâtiment qui pourrait être construit entre les garages et la rue de la Paix (cf. chemin en orange sur l'esquisse ci-dessous, avec déclivité de 1,5 à 2m entre les deux croix). Comme suggéré sur les plans, il serait effectivement possible d'ajouter un garage pour cet immeuble à côté du n°14a. Cependant, la rue du Crêt-Georges est déjà saturée de véhicules. Ainsi il serait plus adéquat de pouvoir accéder à ce bâtiment par la rue de la Paix (places de parking attirées sur cette rue ou alors dans le parking souterrain des deux immeubles ?).



- Nous souhaitons connaître les conséquences financières d'un tel projet, en sachant que, contrairement à d'autres propriétaires fonciers, nous ne bénéficierons pas de beaucoup d'avantages.

En résumé, nous sommes convaincus que le plan présenté sur l'illustration 16 se rapproche de la meilleure solution pour la modification de ce plan de quartier. C'est avec plaisir que nous participerions à une seconde séance avec les autres propriétaires pour discuter, sur plans, des propositions de chacun.

En vous remerciant par avance pour la prise en considération de notre courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures

Régis Froidevaux

Mathieu Chaignat

ATB SA

ATB SA

Ingénieurs-conseils SIA USIC

Rue de la Promenade 22 – 2720 TRAMELAN
Tél. : 032 / 487. 59. 77 - Télécopie : 032 / 487. 67. 65
Email : tramelan@atb-sa.ch
Site web : www.atb-sa.ch

WWW.TRAMELAN.CH



COMMUNE DE TRAMELAN

SERVICES TECHNIQUES
RUE DE LA PROMENADE 3
2720 TRAMELAN

T 032 486 99 50
F 032 486 99 82



PLAN DE QUARTIER "CRÊT GEORGES OUEST"

PLAN DES SURFACES (PSU)

ECHELLE: 1: 500

N° PLAN	4262-42	FORMAT	30 X 63CM		
DATE	RÉF.	PROJET	DESSIN	CONTRÔLE	
09.09.2022	IPP	MBA	ES	MBA	

LÉGENDE

	PQ PÉRIMÈTRE DU PQ	PQ = 13'192 M ²
	S1 HFG LIMITÉE À 933 MSM (RUE DE LA PAIX + 7.5M)	S1a = 1'091 M ² S1b = 1'339 M ²
	S2 HFG LIMITÉE À 10.5M + COMPLÈMENT POUR FAÇADE AVAL	S2a = 4'210 M ² S2b = 1'446 M ²
	S3 TYPE ZONE CENTRE	S3 = 1'870 M ²
	S4 RUE A. GOBAT + CONFORTEMENT	S4 = 1'034 M ²
	S5 SENTIER DE BATANVAUX	S5 = 224 M ²
	S6 PJ / AL + SECTEUR D'EXTENSION ÉVENTUEL	S6 = 472 M ²
	S7 ZONE DE VERDURE	S7 = 1'506 M ²
	ACCÈS CARROSSABLE	
	CONTINUITÉ PIÉTONNE	
	ADAPTATION DU TRACÉ AEP / EP / EU	

À TITRE INDICATIF

- CADASTRE, N° DES BF, BÂTIMENTS EXISTANTS
- COURBES DE NIVEAUX ET ALT. MSM
- MONUMENT APPRÉCIÉ DIGNE DE CONSERVATION AU RA
- ZONE DE PROTECTION BATANVAUX
- PÉRIMÈTRE DE CONSERVATION DES SITES (PCS / EB)

