

Commune de Saint-Imier

---

## **Plan de quartier « Rue de la Clef »**

**Règlement**

28 novembre 2006

---



## **Plan de quartier « Rue de la Clef »**

**Modification mineure du 30 septembre 2008**

**Au sens de l'art. 122 al. 5 OC**

(Ajout de l'art. 22a)

---



## **Préambule**

- vu la loi cantonale sur les constructions du 9 juin 1985
- vu le règlement de construction de la commune de Saint-Imier du 28 août 1994

Le Conseil municipal de Saint-Imier arrête :

## **Article 1 – Objectif**

<sup>1</sup>Les dispositions du plan de quartier « Rue de la Clef » sont destinées à assurer un développement spatial cohérent d'un nouveau parc d'activités à Saint-Imier.

<sup>2</sup>Le quartier « Rue de la Clef » est destiné à favoriser l'implantation des entreprises dont les activités à haute valeur ajoutée s'inscrivent dans la politique des *clusters* du canton.

## **Article 2 – Périmètre**

Le périmètre du plan de quartier est défini par le plan de zones de la commune de Saint-Imier.

## **Article 3 – Champ d'application**

Le présent règlement définit les règles d'utilisation du sol applicables aux constructions, installations et aménagements implantés à l'intérieur du plan de quartier « Rue de la Clef ».

## **Article 4 – Contenu**

Le plan de quartier se compose du présent règlement, d'un plan à l'échelle 1 :1'000 et du rapport 47 OAT. Il est accompagné de directives.

## **Article 5 – Règlement communal de construction**

Le règlement de construction de la commune de Saint-Imier s'applique pour autant que le présent règlement n'en dispose pas autrement.

## **Article 6 – Affectation**

<sup>1</sup>Le plan de quartier « Rue de la Clef » est destiné aux activités économiques, industrielles et artisanales.

<sup>2</sup>Sont exclues les activités d'entreposage en plein air qui ne sont pas liées à une entreprise présente sur le site.

<sup>3</sup>Les logements du personnel dont la présence constante est nécessaire à la marche de l'entreprise sont admis, pour autant que des conditions acceptables quant à l'hygiène de l'habitat soient créées par des mesures adéquates.

### **Article 7 – Degré de sensibilité au bruit**

Les dispositions du degré de sensibilité IV de l'art. 43 de l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit régissent le plan de quartier « Rue de la Clef ».

### **Article 8 – Degré d'utilisation du sol**

<sup>1</sup>L'indice de la surface bâtie est de 0.6.

<sup>2</sup>L'indice de surface verte est de 0.2.

### **Article 9 – Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est applicable.

### **Article 10 – Forme architecturale**

<sup>1</sup>Les bâtiments et les installations doivent s'adapter à l'environnement proche et éloigné ainsi que compléter judicieusement le site.

<sup>2</sup>Du point de vue de leur aspect d'ensemble, les bâtiments et les installations (proportions, formes de toit et des façades, choix des matériaux et des couleurs) sont à réaliser de façon à obtenir un bon effet d'ensemble avec les bâtiments existants.

### **Article 11 – Implantation et longueur des bâtiments**

<sup>1</sup>Les bâtiments sont implantés perpendiculairement ou parallèlement à l'axe de la rue de la Clef. En règle générale, les bâtiments principaux du plan de quartier « Rue de la Clef » sont à orienter parallèlement à l'axe de la rue de la Clef.

<sup>2</sup>Au SUD de la rue de la Clef, les bâtiments de plus de 40 m de long sont à orienter, parallèlement à l'axe de la rue de la Clef.

<sup>3</sup>La longueur des bâtiments est libre.

## **Article 12 – Hauteurs maximales des bâtiments**

<sup>1</sup>Au NORD de la rue de la Clef sont applicables les mesures de construction maximales suivantes :

Hauteur en amont : 10 m

Hauteur en aval : 14 m

<sup>2</sup>Au SUD de la rue de la Clef sont applicables les mesures de construction maximales suivantes :

Hauteur en amont : 14 m

Hauteur en aval : 18 m

<sup>3</sup>Les balustrades ajourées ne comptent pas dans la hauteur du bâtiment.

## **Article 13 – Bâtiments à toit plat**

<sup>1</sup>Au NORD et au SUD de la rue de la Clef, un étage en attique peut être construit au-dessus du dernier niveau complet d'un bâtiment à toit plat.

<sup>2</sup>Au NORD de la rue de la Clef, la hauteur de l'attique est limitée à 3.50 m. Au SUD de la rue de la Clef, la hauteur de l'attique est limitée à 4.50 m. La hauteur de l'attique se mesure entre la surface du toit principal et le point le plus élevé de la couverture de l'attique. Elle n'est pas prise en compte pour le calcul de la hauteur du bâtiment.

<sup>3</sup>Les murs extérieurs de l'attique, ainsi que les parties saillantes telles qu'avant-toits respectent par rapport au nu de la façade un retrait au moins égal à la hauteur de l'attique.

<sup>4</sup>Seules les installations suivantes sont admises sur l'attique :

- cheminées et tuyaux d'aération;
- superstructures pour ascenseurs jusqu'à une hauteur de 3 m.

<sup>5</sup>Les installations de climatisation et de ventilation ainsi que les superstructures des ascenseurs installées sur le toit principal doivent respecter par rapport au nu de la façade une distance de 3.50 m au NORD de la rue de la Clef et de 4.50 m au SUD de la rue de la Clef. Leur hauteur est limitée à 3 m à compter depuis la surface du toit principal.

## **Article 14 – Autres toitures**

<sup>1</sup>Au NORD de la rue de la Clef, la hauteur du faîte ne peut excéder de plus de 3.50 m la hauteur de la façade aval du bâtiment. Au SUD de la rue de la Clef, la hauteur du faîte ne peut excéder de plus de 4.50 m la hauteur de la façade amont du bâtiment. Le faîte est à orienté parallèlement à l'axe de la rue de la Clef.

<sup>2</sup>Au NORD et au SUD de la rue de la Clef, le toit en shed doit s'inscrire dans la volumétrie admise pour un attique. Les volumes formant la toiture sont orientés parallèlement à l'axe de la rue de la Clef.

### **Article 15 – Distances à respecter par rapport aux routes**

<sup>1</sup>Au NORD de la rue de la Clef, la distance minimale à respecter par rapport à la rue de la Clef est de 6 m.

<sup>2</sup>Au SUD de la rue de la Clef, la distance minimale à respecter par rapport à la rue de la Clef est de 10 m.

<sup>3</sup>La distance à respecter par rapport aux routes secondaires de desserte est de 4 m.

### **Article 16 – Autres distances à respecter**

<sup>1</sup>A l'intérieur du plan de quartier, la distance à respecter par rapport aux limites des parcelles équivaut à la moitié de la hauteur de la façade, mais au minimum 4 m. Sur un même bien-fonds ou lors de l'établissement d'un projet commun, la distance à la limite est supprimée.

<sup>2</sup>Une distance minimale de 8 m est à respecter par rapport à la zone de transition T ainsi qu'aux limites SUD et OUEST du périmètre du plan de quartier. Une voie d'accès peut être aménagée dans l'espace libre de construction.

<sup>3</sup>Une distance minimale de 4 m est à respecter par rapport à la limite NORD du périmètre du plan de quartier.

### **Article 17 – Parties saillantes de la construction**

<sup>1</sup>Les parties de construction techniques saillantes, telles qu'avant-toits, marquises, rampes et escaliers extérieurs..., ne peuvent empiéter que jusqu'à 1.50 m sur les différentes distances à respecter, à l'exception de la distance à la limite NORD du périmètre du plan de quartier qui ne peut être réduite.

<sup>2</sup>Les parties de construction techniques saillantes, telles que tuyaux, puits, conduites et autres, ne peuvent empiéter que de 1 m sur les différentes distances à respecter, à l'exception de la distance à la limite NORD du périmètre du plan de quartier qui ne peut être réduite.

<sup>3</sup>Les parties de construction techniques saillantes doivent être regroupées et le plus discrètes possible.

### **Article 18 – Constructions annexes et contiguës.**

<sup>1</sup>Les constructions annexes et contiguës respectent les différentes distances prévues aux articles 15 et 16 du présent règlement.

<sup>2</sup>Entre les distances à respecter par rapport à la rue de la Clef et les bandes herbeuses, des petites installations formant un ensemble cohérent avec les bâtiments principaux et n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>, telles qu'abris pour bicyclettes et containers sont autorisées. Leur distance minimale à la limite est de 2 m.

<sup>3</sup>Les containers entreposés entre les distances à respecter par rapport à la rue de la Clef et les bandes herbeuses doivent être dissimulés par de petites constructions.

## **Article 19 – Aménagement des espaces extérieurs**

<sup>1</sup>Les espaces extérieurs sont aménagés avec soin et entretenus régulièrement.

<sup>2</sup>Les arbres prescrits par le plan de quartier « Rue de la Clef » sont d'essence indigène.

<sup>3</sup>En sus des arbres bordant la rue de la Clef, au minimum 1 arbre doit être planté par 200 m<sup>2</sup> de surface de verdure. Les arbres, avant tout de haute futaie, sont alignés perpendiculairement ou parallèlement à la rue de la Clef de manière à participer à la structuration du site.

<sup>4</sup>Les toitures plates recouvertes de verdure comptent pour 60% de leur surface verte dans le calcul de l'indice des surfaces vertes.

## **Article 20 – Stationnement privé**

<sup>1</sup>Le calcul des places de stationnement requises pour les véhicules à moteur et les cycles s'établit en application des articles 49 et suivants de l'ordonnance sur les constructions.

<sup>2</sup>L'accès aux aires de stationnement privé se fait depuis la rue de la Clef ou depuis les routes secondaires de desserte.

<sup>3</sup>Les surfaces destinées au stationnement d'un seul tenant de plus de 2'000 m<sup>2</sup> doivent être arborisées, à raison de 1 arbre pour 10 places de stationnement.

## **Article 21 – Aménagement de la rue de la Clef et des routes secondaires**

<sup>1</sup>Des bandes herbeuses d'une largeur minimale de 2 m sont à aménager au NORD et au SUD de la rue de la Clef. Les bandes herbeuses doivent être plantées d'arbres espacés de 8 à 10 m.

<sup>2</sup>Seuls des enseignes, des panneaux de signalisation routière ou des installations techniques liées à l'équipement des terrains (réverbères, hydrants, buffets techniques...) peuvent être installés par les entreprises ou la voirie sur les bandes herbeuses. Durant l'hiver, de la neige peut y être entreposée par le personnel de la voirie.

<sup>3</sup>Les clôtures observent une distance minimale de 2 m par rapport à la rue de la Clef et 1 m par rapport aux routes secondaires de desserte.

<sup>4</sup>Les bandes herbeuses sont privées. Elles sont aménagées et plantées par les propriétaires des parcelles au plus tard une année après l'entrée en service du bâtiment.

## **Article 22 – Espace de transition T**

<sup>1</sup>L'espace T est un espace de transition entre le plan de quartier et les zones HA3 voisines. Il doit être aménagé en espace de repos et planté d'arbres de manière à former une limite. Les 3 arbres existants et dessinés sur le plan de quartier sont protégés.

<sup>2</sup>Au SUD de la rue de la Clef, l'espace T peut être traversé par une route d'accès menant à la zone HA3 à condition que cet accès mène à une impasse. Au NORD de la rue de la Clef, il peut servir d'accès piétonnier à une halte CFF.

<sup>3</sup>La commune est propriétaire de l'espace de transition. Elle réalise et finance son aménagement. Lors de chaque vente de terrain, la commune plante un arbre sur l'espace de transition T.

### **Article 22 a – (modification mineure du 30 septembre 2008)**

<sup>1</sup>Une zone d'implantation d'œuvres d'art est établie à l'entrée ouest du plan de quartier, entre la route cantonale au nord et la rue de la Clef communale au sud, sur le territoire de la commune de Sonvilier ; elle est marquée en rose sur le plan accompagnant le plan de quartier.

<sup>2</sup>Les œuvres d'art admises ne pourront avoir moins de 3 mètres de haut et pas plus de 12 mètres de haut ; elles ne pourront être établies à moins de 5 mètres du bord de la voie de circulation de la route cantonale et à moins de 3 mètres du bord de la voie de circulation de la route communale.

<sup>3</sup>Une œuvre d'art ne pourra être érigée dans la zone d'implantation d'œuvres d'art qu'après avoir été sélectionnée par un jury au terme d'une procédure qualifiée, telle que concours d'idées ou de projets, mandats d'étude selon la norme SIA sur les concours d'architecture et d'ingénierie ou procédures d'atelier ou d'expertise.

## **Article 23 – Espace collectif**

<sup>1</sup>En sus de l'affectation prévue à l'article 6 du présent règlement, l'espace collectif est destiné à des constructions et installations pour l'ensemble des usagers du plan de quartier.

<sup>2</sup>Peuvent notamment être prévus, une crèche, un café-restaurant, un fitness, des places de parc publiques et une déchetterie. Un logement de fonction en rapport avec l'exploitation des équipements de l'espace collectif est également admis.

## **Article 24 – Equipements et accès**

<sup>1</sup>L'accès aux bâtiments se fait depuis la rue de la Clef et depuis les routes secondaires de desserte.

<sup>2</sup>L'équipement de base est constitué de la rue de la Clef et de l'accès piétonnier à la halte CFF. L'équipement de détail est constitué des routes secondaires de desserte.

<sup>3</sup>L'implantation des routes secondaires de desserte est réglée par l'octroi de permis de construire au fur et à mesure de leur réalisation. Lors de chaque projet, un plan d'aménagement permettant de vérifier que l'ensemble du plan de quartier peut encore être desservi doit être présenté.

<sup>4</sup>Les routes secondaires de desserte respectent un principe d'orthogonalité par rapport à l'axe de la rue de la Clef. Leur largeur est au minimum de 5 m.

<sup>5</sup>Au minimum, une route secondaire de desserte doit être réalisée afin de garantir l'accès au pont Moulinet.

## **Article 25 – Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales**

<sup>1</sup>L'ensemble du secteur est équipé en système séparatif. Les eaux de pluies et les eaux claires parasites ne peuvent en règle générale pas être infiltrées. Des dérogations peuvent être demandées sur la base d'étude démontrant que la stabilité des terrains est assurée.

<sup>2</sup>Les guides et instructions suivantes sont à respecter :

- Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication, OFEFP 2002 ;
- Evacuation des eaux des zones industrielles et artisanales, le cas particulier des eaux pluviales, guide d'application des normes en vigueur, OPED, novembre 2005 ;
- Evacuation des eaux pluviales, VSA ;
- indications du PGEE.

## **Article 26 – Demandes de permis de construire**

<sup>1</sup>En application de l'article 18m alinéa 1 de la loi fédérale sur les chemins de fer, tout projet de construction situé au NORD de la rue de la Clef doit être soumis au CFF. Une note de calcul de la stabilité du talus est à joindre au dossier du projet de construction.

<sup>2</sup>Les demandes de permis de construire seront accompagnées d'un plan d'aménagement des abords permettant de vérifier que l'accès aux parcelles voisines est garanti. Le plan des abords fixe obligatoirement :

- la disposition des places de parc pour les véhicules à moteur et les cycles ;
- les surfaces de verdure ;
- les arbres avec mention de leur essence ;
- le revêtement du sol des espaces extérieurs ;
- l'emplacement des containers.

### **Article 27 – Entrée en vigueur**

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

### **Directives d'application :**

- La construction du site débutera, si possible, dans sa partie EST pour se terminer dans sa partie OUEST.
- Les projets nécessitant une importante réserve de terrain seront implantés au SUD de la rue de la Clef, la réserve de terrain étant constituée de préférence dans la partie inférieure de la zone.
- Il convient de veiller à conserver l'image d'une localité dont la nature environnante est préservée. Chaque projet prévoira des surfaces de verdure valorisant le site et les constructions.
- L'architecture des constructions doit être en relation avec les activités à haute valeur ajoutée attendues dans le quartier « Rue de la Clef ». Un soin particulier sera apporté aux façades bordant la rue de la Clef et la ligne de chemin de fer.
- La signalétique des entreprises doit être élégante. Les enseignes lumineuses animées sont à proscrire.