

EINWOHNERGEMEINDE EVILARD / MAGGLINGEN
COMMUNE MUNICIPALE DEVILARD / MACOLIN

ZPP 1 'CHEMIN DU COMPOIS'

Überrbauungsordnung
Plan de Quartier

Mit geringfügiger Änderung von Art. 41 Baureglement genehmigt am 29.9.1998 und des Strassen-, Baulinien- und Waldbandslinienplanes genehmigt am 28.4.1992 (Art. 122 BauV.)

Überrbauungsplan
M. 1 : 500

Plan de Quartier
ECH. 1 : 500

Die Überrbauungsordnung beinhaltet

Le Plan de Quartier comprend

■ Überrbauungsplan

■ Le Plan de Quartier

■ Überrbauungsvorschriften

■ Le Règlement de Quartier

PLANUNGSBUERO

WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE
INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION

VORPRÜFUNG
EXAMEN PRÉALABLE

VOM/DU 13. Mai 2013

PUBLIKATION IM AMTSBLATT
PUBLICATION DANS LA FEUILLE OFFICIELLE

VOM/DU 28.8.2013

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS

VOM/DU 28.8.2013

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DÉPÔT PUBLIC

VOM/DU 28.8.2013 BIS/AU 27.9.2013

ERLEDIGTE EINSPRÄCHEN
OPPOSITIONS LIQUIDÉES

: —

UNERLEDIGTE EINSPRÄCHEN
OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES

: 23

RECHTSVERWAHRUNGEN
RÉSERVES DE DROIT

: —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

AM/LE 25.11.2014

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE

DER PRÄSIDENT
LE PRÉSIDENT

DER SEKRETÄR
LE SECRÉTAIRE

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
CERTIFIÉ EXACT

LEUBRINGEN / MAGGLINGEN
EVILARD / MACOLIN

DEN/LE 07.03.2019

DER GEMEINDESCHREIBER
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL

GENEHMIGT AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
APPROUVE OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

02. JULI. 2021

Rechtsgültige Unterlagen

Zonenplan genehmigt 29.09.1998 / 27.03.2002

29.09.1998

27.03.2002

Baureglement genehmigt 29.09.1998

Art. 41

Die Zone in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird eine notwendige Überbauungsordnung (AO) voraus. Vorherseher bleiben die Bestimmungen von Art. 63 ff. BauV.

Die ZPP Nr. 1 „Chemin du Compois“ ist eine Zone nach Art. 22/94 BauV. Die Randbestimmungen sind im Anhang II umschrieben.

Anhang II

Zonen mit Planungspflicht Art. 41

ZPP Nr. 1 „Chemin du Compois“

Mit der Zone der Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 ist eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, die sich optimal in die Situation einpasst. Teilnehmenden dürfen insgesamt 4 Häuser (Gesamthaus) aufbauen. Der Bereich umfasst die Strasse sowie eine Überbauung festgelegt werden. Es ist eine Bauordnung durchzuführen.

Die Nutzung ist dem Wohnen Art. 39 vorbehalten.

* Als bauplanerische Masse gelten:

Ausweisungsbereich von 2,5 (ohne Gesamtplanbereich)

Angabebereich von 10 m.

* Die Ausweisung der Überbauungsordnung ist Sache der Gemeinde. Die Kosten für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung können den beteiligten Grundstückseigentümern je nach Interesse teilweise übernommen werden.

Legende Überrbauungsplan Festlegungen / Légende Plan de Quartier Déterminations

●●●●● Wirkungsbereich Überrbauungsordnung
Champ d'application du Plan de Quartier

SEKTOR 1 / Secteur 1

SEKTOR 2 / Secteur 2

SEKTOR 3 / Secteur 3

SEKTOR 4 / Secteur 4

Baufeld / Périmètre d'évolution

Zufahrt Einstellhalle / Accès parking souterrain

Autobestellplätze Besucher / Places de stationnements visiteurs

Wendeplatz / Place de rebroussement

Grünraum / Espace vert

Ersatzfläche Feldgehölz / Surface de compensation bosquet

Baulinie Hauptgebäude/ Alignement Bâtiment principal

Baulinie genehmigt 28.4.1992 aufzuheben

M.Ü.M. Gebäudehöhe M.Ü.M. / Hauteur du Bâtiment M.S.M.

Detailerschliessung / Equipement de detail

Öffentlicher Fussweg bestehend / Chemin piétonnier public existant

Öffentlicher Fussweg neu / Chemin piétonnier public nouveau

Legende Hinweise / Légende à titre indicatif

Höhenkote bestehendes Terrain / cote terrain naturel

Projekt Wettbewerb sud / Projet Concours sud

Letzungen / Conduits

Kanalisation / Canalisation

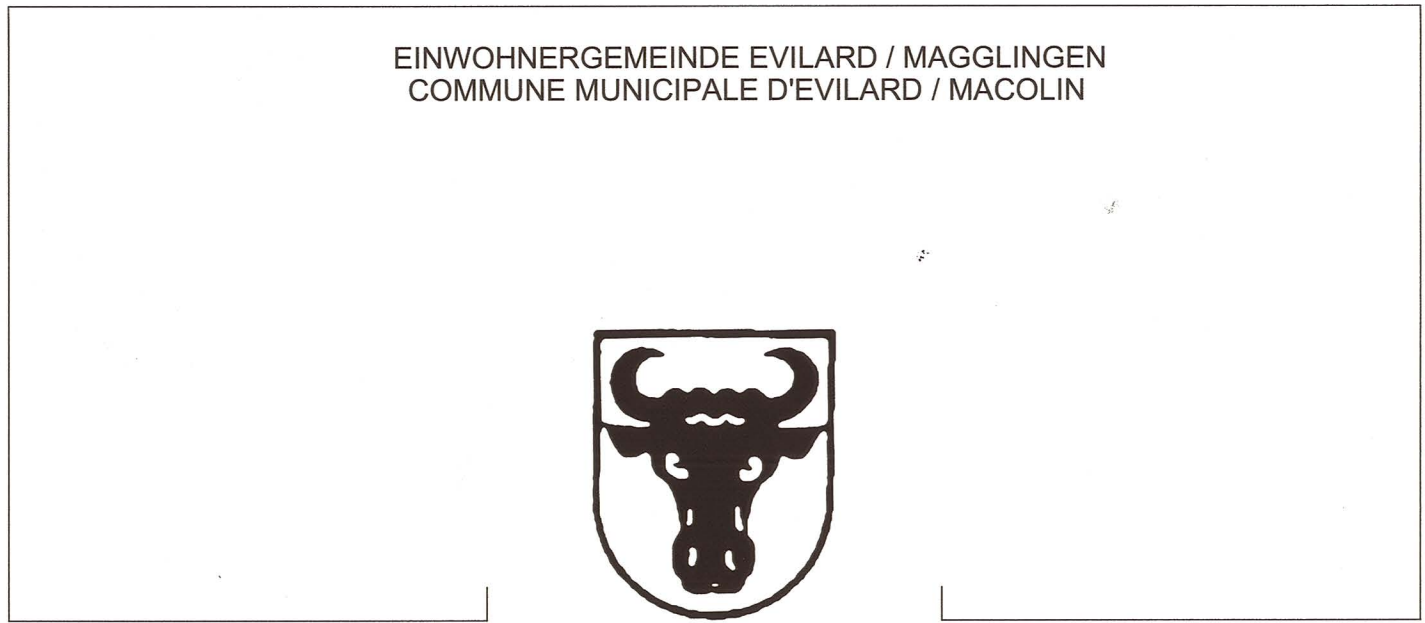
Trinkwasser / Eaux

Elektro / Electricité

Gas / Gas

Projektiertes Fussweg / Baulinien (genehmigt 28.04.1992)

Bestehendes Feldgehölz / Bosquet existant



ZPP 1 'CHEMIN DU COMPOIS'

Überbauungsordnung Plan de Quartier

Geringfügige Änderung Überbauungsordnung (Art. 122 Abs. 7 BauV)
Modification mineur de plan de quartier (Art. 122, alinéa 7 OC)

Überbauungsplan	Plan de Quartier
M.	ECH.
Genehmigung / Approbation 30.03.2020	
Die Überbauungsordnung beinhaltet Le Plan de Quartier comprend	
■ Überbauungsplan	■ Le Plan de Quartier
■ Überbauungsvorschriften	■ Le Règlement de Quartier
PLANUNGSBUERO	WALTER REY Planer FSU BIEL

GENEHMIGUNGSVERMERKE INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS	VOM/DU 20.11.2019
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DÉPÔT PUBLIC	VOM/DU 20.11.2019 BIS/AU 20.12.2019
ERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS LIQUIDÉES	0
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES	0
RECHTSVERWAHRUNGEN RÉSERVES DE DROIT	0
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL	AM/LE 21.01.2020
NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE	
DIE PRÄSIDENTIN LA PRÉSIDENTE	
DER SEKRETÄR LE SECRÉTAIRE	
BEKANNTMACHUNG NACH ART. 122 ABS. 8 BAUV DATE DE LA PUBLICATION SELON L'ARTICLE 122, ALINEA 8 OC:	AM/LE 29.01.2020

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT CERTIFIÉ EXACT	
LEUBRINGEN / MAGGLINGEN EVILARD / MACOLIN	DEN/LE 11.08.2020
DER GEMEINDESCHREIBER LE SECRÉTAIRE COMMUNAL	

GENEHMIGT AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
APPROUVE OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

02. Juli 2021



Bestehend / en vigueur

Legende Überbauungsplan Festlegungen / Légende Plan de Quartier Déterminations

- | | | |
|--------|--|--|
| ••••• | Wirkungsbereich Überbauungsordnung
Champ d' application du Plan de Quartier | • Baufeld / Périmètre d' évolution |
| ■ | Sektor 1/ Secteur 1 | • Zufahrt Einstellhalle / Accès parking souterrain |
| ■ | Sektor 2/ Secteur 2 | • Autoabstellplätze Besucher /
Places de stationnements visiteurs |
| | | • Wendeplatz / Place de rebroussement |
| ■ | Sektor 3/ Secteur 3 | • Grünraum / Espace vert |
| ■ | Sektor 4/ Secteur 4 | • Ersatzfläche Feldgehölz /
Surface de compensation bosquet |
| ■ | Baulinie Hauptgebäude/ Alignement Bâtiment principal | |
| ■ | Baulinie genehmigt 28.4.1992 aufzuheben | |
| M.Ü.M. | Gebäudehöhe M.Ü.M. / Hauteur du Bâtiment M.S.M. | |
| ■ | Detailerschliessung / Equipement de detail | |
| ■ | Öffentlicher Fussweg bestehend / Chemin piétonier public existant | |
| ••• | Öffentlicher Fussweg neu / Chemin piétonier public nouveau | |

Legende Hinweise / Légende à titre indicatif

- | | |
|---|--|
| ■ | Höhenkote bestehendes Terrain / cote terrain naturel |
| ■ | Projekt Wettbewerb sud / Projet Concours sud |
| ■ | Leitungen / Conduits |
| • | Kanalisation / Canalisation |
| • | Trinkwasser / Eaux |
| • | Elektro / Electricité |
| • | Gas / Gas |
| ■ | Projektiert Fussweg / Baulinien (genehmigt 28.04.1992) |
| ■ | Bestehendes Feldgehölz / Bosquet existant |

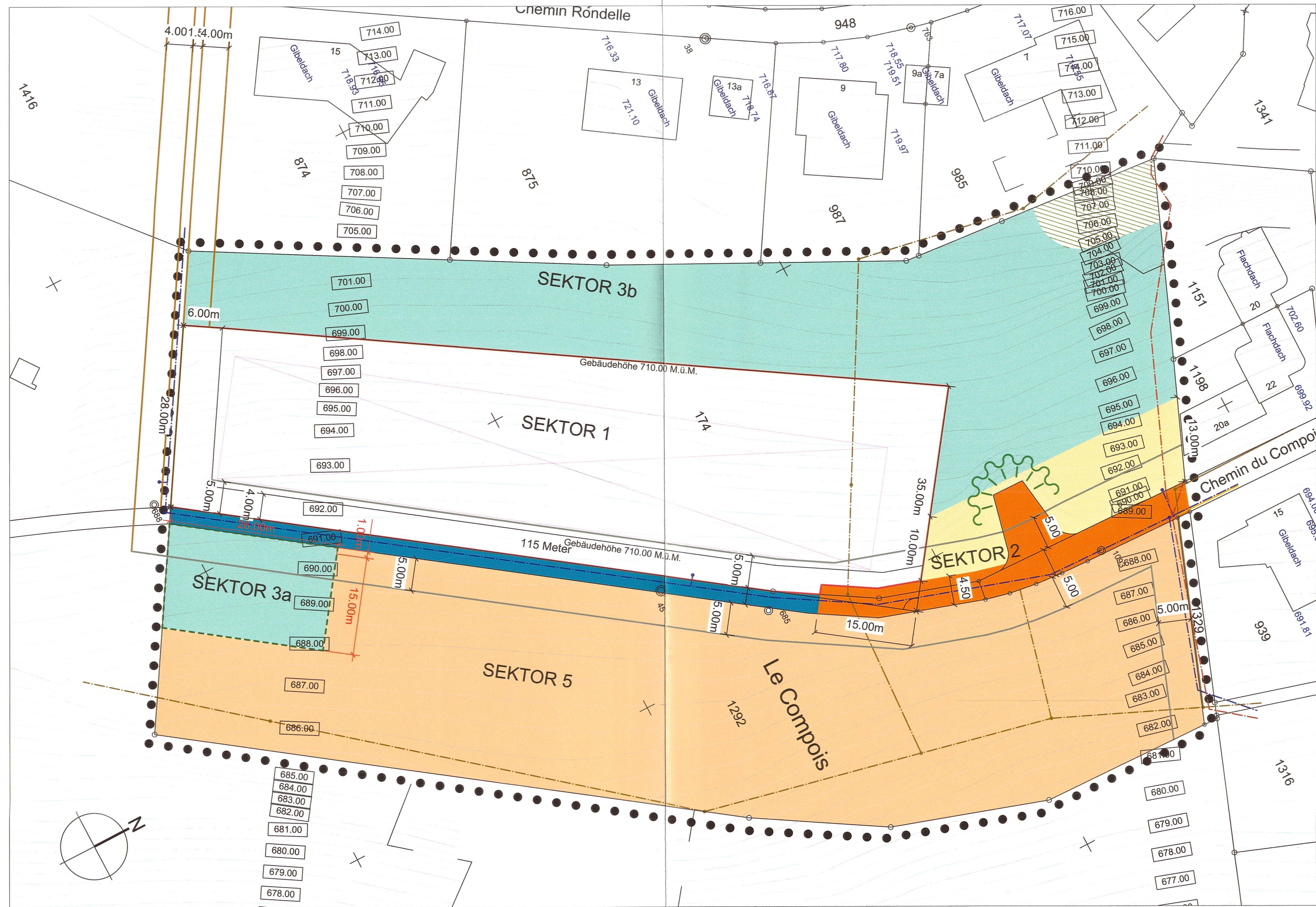
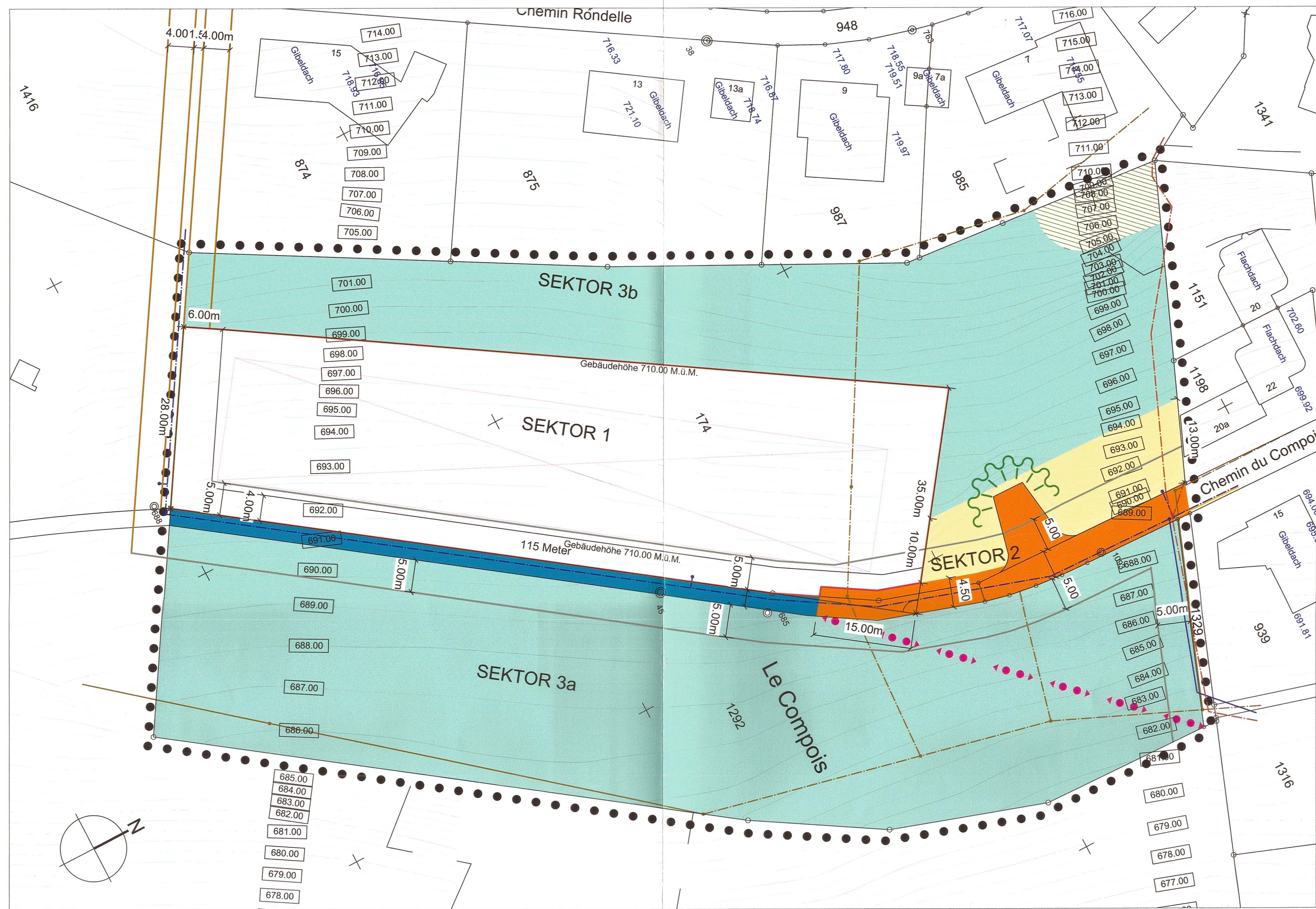
Neu / nouveau

Legende Überbauungsplan Festlegungen / Légende Plan de Quartier Déterminations

- | | | |
|--------|---|--|
| ••••• | Wirkungsbereich Überbauungsordnung
Champ d' application du Plan de Quartier | • Baubereich / Périmètre d' évolution |
| ■ | Sektor 1/ Secteur 1 | • Zufahrt Einstellhalle / Accès parking souterrain |
| ■ | Sektor 2/ Secteur 2 | • Autoabstellplätze Besucher /
Places de stationnements visiteurs |
| | | • Wendeplatz / Place de rebroussement |
| ■ | Sektor 3/ Secteur 3 | • Grünraum / Espace vert |
| ■ | Sektor 4/ Secteur 4 | • Ersatzfläche Feldgehölz /
Surface de compensation bosquet |
| ■ | Sektor 5/ Secteur 5 | • Landwirtschaftliche Fläche / Surface agricole |
| ■ | Baulinie Hauptgebäude/ Alignement Bâtiment principal | |
| ■ | Baulinie genehmigt 28.4.1992 aufzuheben | |
| M.Ü.M. | Gebäudehöhe M.Ü.M. / Hauteur du Bâtiment M.S.M. | |
| ■ | Detailerschliessung / Equipement de detail | |
| ■ | Öffentlicher Fussweg bestehend / Chemin piétonier public existant | |
| ■ | Grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) / Surfaces de jeu suffisamment grandes (Art. 46 OC) | |

Legende Hinweise / Légende à titre indicatif

- | | |
|---|--|
| ■ | Höhenkote bestehendes Terrain / cote terrain naturel |
| ■ | Projekt Wettbewerb sud / Projet Concours sud |
| ■ | Leitungen / Conduits |
| • | Kanalisation / Canalisation |
| • | Trinkwasser / Eaux |
| • | Elektro / Electricité |
| • | Gas / Gas |
| ■ | Projektiert Fussweg / Baulinien (genehmigt 28.04.1992) |
| ■ | Bestehendes Feldgehölz / Bosquet existant |





ZPO 1 „CHEMIN DU COMPOIS “

PLAN DE QUARTIER incluant une modification de peu d'importance de l'article 41 Règlement de construction approuvé, le 29.9.1998 et du plan de routes, d'alignements de routes et de distances à respecter par rapport à la forêt approuvé, le 28.04.1992
(art. 122 OC)

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE QUARTIER

Modification mineure de plans de quartier (art. 122 alinéa 7 OC)
Approbation
30.03.2020

Le plan de quartier comprend:

- le plan de quartier
- le règlement de quartier

TABLE DES MATIÈRES

Champ d'application	Art. 1
Rapport à la réglementation fondamentale en matière de construction	Art. 2
Affectation	Art. 3
Degré d'utilisation	Art. 4
Secteur 1	
a) Périmètre d'évolution des constructions	Art. 5
b) Mesures de police des constructions	Art. 6
c) Conception architecturale	Art. 7
Stationnement	Art. 8
Secteur 2	
a) Affectation	Art. 9
b) Conception	Art. 10
Secteur 3	
a) Affectation	Art. 11
b) Conception	Art. 12
c) Chemin piétonnier public	Art. 13
Secteur 4	
Surface de compensation bosquet	Art. 13 14
Équipement de détail	
a) Place de rebroussement	Art. 14 15
b) Contrat d'équipement	Art. 15 16
Secteur 5	
Affectation agricole	Art. 16
Entrée en vigueur	Art. 17
Modification du règlement de construction	Art. 18

INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION

ANNEXE

Champ d'application	Art. 1 Le règlement de quartier s'applique au périmètre que détermine le plan de quartier "Chemin du Compois".
Rapport à la réglementation fondamentale en matière de construction	Art. 2 Le règlement de construction en vigueur s'applique pour autant que le règlement de quartier n'y déroge pas.
Affectation	Art. 3 ¹ Le périmètre déterminé dans le plan de quartier est une zone d'habitation selon la réglementation fondamentale ⁸ . ² Il est subdivisé en trois secteurs 1, 2, 3 et 4. ³ Les dispositions du degré de sensibilité au bruit II s'appliquent ⁹ .
Degré d'utilisation	Art. 4 ¹ Un indice brut d'utilisation du sol, IBUS, de ^{en surface} de 0.35 s'applique au périmètre dans son ensemble ^{en surface} , ce qui équivaut au total à 3'820-4'457 m ² de surface brute de plancher hors sol.

Parcelle 174	7'228 m ²
Parcelle 1292	5'507 m ²
Total	12'735 m ²

² Si le bâtiment remplit des exigences nettement plus élevées que le standard minimal en matière d'utilisation d'énergie, l'IBUS ~~peut~~ ^{peut} être augmenté de 10 % au plus¹⁰.

³ A l'intérieur du secteur 1 il faut réaliser une surface de plancher hors sol minimum de 4'000 m² afin d'assurer une « densité d'utilisation particulièrement forte ». Les constructions partiellement souterraines et les sous-sols sont pris en compte pour l'IBUS en surface à condition qu'en moyenne, la totalité des façades s'élève d'au moins 1.20 m au-dessus du terrain déterminant respectivement de la ligne du pied de façade.

Secteur 1
a) Périmètre d'évolution des constructions

Art. 5
¹ Le périmètre d'évolution ~~des constructions~~ délimité par des alignements est destiné à l'implantation d'un immeuble d'habitation et d'un parking souterrain.

² Le périmètre d'évolution II détermine leurs-les longueurs et largeurs maximales ainsi que les distances à respecter par rapport aux équipements techniques et les biens-fonds voisins.

³ Des saillies, telles que balcons, encorbellements, avant-toits, auvents et autres peuvent empiéter sur les alignements de 2.00 m au plus, à l'exception de l'alignement côté route.

b) Mesures de police des constructions

Art. 6
¹ A l'intérieur du périmètre d'évolution ~~des constructions~~, les mesures de police des constructions suivantes s'appliquent:

Nombre d'étages: 4
Cote de la toiture
Hauteur de bâtiment totale - Toit plat: 710.00 m.s.m.
(la plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit - Faîte toit incliné: 711.00 m.s.m.)

⁸ Art. 39 du règlement de construction approuvé, le 29 septembre 1998

⁹ Art. 43 Ordonnance sur la protection contre le bruit, OPB; RS 814.41

¹⁰ Art. 14 loi sur l'énergie, LCE; RSB 741.1 exigences nettement plus élevées, voir art. 40 Ordonnance sur l'énergie, OCE; RSB 741.111; voir art. 17 RQ

- c) Conception architecturale
- Art. 7
¹ L'immeuble d'habitation est d'une bonne facture et s'intègre bien dans les environs.
- Stationnement
- Art. 8
¹ Les besoins en places de stationnement sont déterminés selon l'ordonnance sur les constructions¹¹.
- ² Les places de stationnement pour véhicules sont aménagées dans un parking souterrain, exception faite des places pour visiteurs.
- Secteur 2
- a) Affectation
- Art. 9
 Le secteur 2 est destiné à l'aménagement de l'accès au parking souterrain, des places de stationnement pour visiteurs et d'un collecteur de déchets insonorisé.
- b) Conception
- Art. 10
¹ Les places de stationnement sont pourvues d'un revêtement perméable.
- ² Le solde de la surface est engazonné.
- Secteur 3
- a) Affectation
- Art. 11
¹ Le secteur 3 est destiné à l'aménagement des abords et des installations communautaires prescrites pour le lotissement ainsi qu'à une surface de jeu suffisamment grande ~~chemin piétonnier public~~.
- ² ~~La surface de jeux suffisamment grande ainsi qu'une partie des aires de délasserment et des places de jeux prescrites par l'ordonnance sur les constructions sont aménagées dans le secteur 3a~~ Une surface de jeu suffisamment grande¹² (localisation selon le plan de quartier) est aménagée dans le secteur 3a.
- ³ Le solde des places de jeux pour enfants et des aires de délasserment prescrites par l'ordonnance sur les constructions sont aménagées dans le secteur 3b¹³.
- b) Conception
- Art. 12
¹ Le secteur 3a est à concevoir comme surface de jeu suffisamment grande et le secteur 3b est à concevoir comme surface verte.
- ² Outre les ameublements nécessaires à ses affectations (par exemple bancs, tables, grilles ouverts, buts), aucune construction et installation n'y est admise, exception faite de chemins piétons privés dans le secteur 3b, l'article 13 étant réservé.
- ³ Au Sud ou au Nord du chemin piétonnier existant, une rangée d'arbres feuillus ou fruitiers à haute tige d'essences indigènes est plantée.

¹¹ Art. 49 ff OC; RSB 721.1

¹² Art. 44 ss OC

¹³ Art. 44 et 45 OC

e) Chemin piétonnier public

Art. 13

¹ ~~Un chemin piétonnier public d'une largeur de 1.50 m est aménagé entre les points de raccordement que détermine le plan de quartier dans le secteur 3a.~~

² ~~Son tracé définitif est déterminé avec la demande de permis de construire.~~

Secteur 4 Surface de compensation bosquet

Art. 14-13

¹ Le secteur 4 sert de surface pour la plantation éventuelle d'un bosquet en compensation de la surface défrichée pour l'aménagement de la place de rebroussement.

² L'étendue et le genre de la plantation de compensation nécessaire sont déterminés avec la dérogation à l'interdiction de destruction¹⁴ à l'occasion de la demande de permis de construire pour la place de rebroussement.

Equipement de détail a) Place de rebroussement

Art. 145

¹ La situation définitive de la place de rebroussement est déterminée avec la demande du permis de construire.

² La place de rebroussement peut être pourvue d'un revêtement bitumineux ou goudronné.

b) Contrat d'équipement

Art. 156

Avant l'entrée en vigueur du plan de quartier, la Municipalité d'Evilard et la bénéficiaire du droit de superficie règlent dans un contrat d'équipement les principes de la construction et du financement

- de l'équipement de détail ;
- de la remise en état du chemin piétonnier existant en cas de dommages causés par les travaux de construction ;
- du chemin piétonnier public dans le secteur 3a.

Secteur 5 Affectation agricole

Art. 16

L'affectation dans le secteur 5 est régie par la zone agricole

Entrée en vigueur

Art. 17

La modification mineure du ~~Le~~ plan de quartier "Chemin du Compois", comprenant les modifications du plan et du règlement de quartier, entre en vigueur le jour suivant la publication de son approbation. ~~avec son approbation par l'Office des affaires et de l'organisation du territoire.~~

Modification du règlement de construction

Art. 18

Avec l'entrée en vigueur du plan de quartier, l'annexe II du règlement de construction, art. 41 al. 3 zones à planification obligatoire ZPO no 1 "Chemin du Compois" est complété comme suit :

Si le bâtiment remplit des exigences nettement plus élevées que le standard minimal en matière d'utilisation d'énergie, le degré d'utilisation peut être augmenté de 10 % au plus (art. 14 loi sur l'énergie, LCEn ; RSB 741.1; exigences nettement plus élevées, voir art. 40 ordonnance sur l'énergie, OCEn; RSB 741.111).

¹⁴ Art. 27 al. 2 loi sur la protection de la nature; RSB 426.11

**GENEHMIGUNGSVERMERKE
INDICATIONS RELATIVES À L'APPROBATION**

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER
PUBLICATION DANS LA FEUILLE D'AVIS

VOM/DU

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DÉPÔT PUBLIC

VOM/DU

ERLEDIGTE EINSPRACHEN
OPPOSITIONS LIQUIDÉES

—

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
OPPOSITIONS NON LIQUIDÉES

23

RECHTSVERWAHRUNGEN
RÉSERVES DE DROIT

—

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
DÉCIDÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

AM/LE

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
AU NOM DE LA COMMUNE MUNICIPALE

~~DIE~~
~~DER~~ PRÄSIDENTIN
~~LE~~ PRÉSIDENTE
~~LA~~

[Signature]

DER SEKRETÄR
LE SECRÉTAIRE

L. Charrier

BEKANNTMACHUNG NACH ART. 122 ABS. 8 BAUV
DATE DE LA PUBLICATION SELON L'ARTICLE 122,
ALINÉA 8 OC

AM/LE

29 JAN. 2020 voir sanction

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT
CERTIFIÉ EXACT

EVILARD / MAGGLINGEN
EVILARD / MACOLIN

DEN/LE

11 AOUT 2020 voir sanction

DER GEMEINDESCHREIBER
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL

L. Charrier

GENEHMIGT DURCH AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG (AGR)
APPROUVE PAR L'OFFICE DES AFFAIRES COMMUNALES ET DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

02 JUL. 2021

[Signature]



ANNEXE

- Richtprojekt
Projet directeur
Büro **süd** Juni 2012 Wettbewerb
- Definition BGF
Art. 93 BauV.