



Baudirektion des Kantons Bern
Raumplanungsamt

Direction des travaux publics
du canton de Berne
Office de l'aménagement du territoire

AIRES DE LOISIRS ET PLACES DE JEUX POUR ENFANTS



Juin 92

Recommandations pour l'élaboration et
la réalisation de projets d'aménagement
d'espaces extérieurs d'ensembles
d'habitation conviviaux

Edition: Office de l'aménagement du territoire du canton de Berne

Direction du projet: Peter Bieri, Office de l'aménagement du territoire du canton de Berne

Suivi du projet: Paul Sasse, administration des travaux publics, Langnau i.E.
Felix Wettstein, Pro Juventute, Zurich
Alois Zuber, Service des Parcs et Promenades, Berne

Elaboration du projet: Adrian Meyer, HMS Hofer Meyer Sennhauser
architectes et urbanistes SA, Spiez/Unterseen

Traduction: Anne Hegmann, Direction des travaux publics
du canton de Berne

Graphisme: Guido Keune, Aarproject, Berne
Joke Burkhalter, Aarproject, Berne

Photos: Christoph Wider, Berne

Distribution: Office de l'aménagement du territoire du canton de Berne,
Reiterstrasse 11, 3011 Berne
Tél. 031 69 32 26

Berne, juin 1992, guide no 92.2./f

Introduction

1. Bases légales

- 1.1 Article 15 de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC)
- 1.2 Articles 42 à 48 de l'ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC)
- 1.3 Prescriptions communales en la matière

2. Principes généraux

- 2.1 Contexte pédagogique
- 2.2 Aires de jeux et de loisirs en plein air - espace extérieur de la zone d'habitation

3. Indications quant à l'élaboration et à la réalisation du projet

- 3.1 Procédure à suivre
- 3.2 Emplacement
- 3.3 Compartimentage de l'espace extérieur
- 3.4 Dimensions/calculs
- 3.5 Aménagement
- 3.6 Equipement
- 3.7 Sécurité
- 3.8 Coût et financement
- 3.9 Contrôle et entretien
- 3.10 Réalisation par étapes

4. Recommandations à l'intention des autorités de la police des constructions

- 4.1 Examen
- 4.2 Remaniement du projet
- 4.3 Décision relative à la demande de permis
- 4.4 Modification du projet
- 4.5 Contrôle
- 4.6 Etablissement de servitudes
- 4.7 Dérogations

5. Annexes

- 5.1 Bibliographie, adresses utiles
- 5.2 Résumé

1

6-8

2

9-14

3

15-34

4

35-40

5

41-42

Tout être humain éprouve le besoin de pratiquer librement des activités de loisirs à proximité de son domicile. C'est dans le but de mieux répondre à ce besoin que la loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions a prévu des dispositions régissant la création de places de jeux pour enfants et d'aires de loisirs. Les modalités de détail sont traitées par l'ordonnance cantonale sur les constructions.

Les présentes recommandations se fondent essentiellement sur les connaissances acquises en ce domaine par la Fondation Pro Juventute. Elles tiennent également compte des suggestions émises par des associations professionnelles, des bureaux d'architectes, des bureaux d'urbanistes et d'architectes-paysagistes ainsi que par des services cantonaux et des services communaux.

Pour leurs activités ludiques, les enfants et les adultes ont besoin de temps, d'espace, de matériel et d'un cadre attrayant. Ils ont aussi besoin d'être entourés d'amour et de compréhension, de se sentir libérés de leurs peurs et de toute contrainte. Ce n'est que dans ces conditions que le jeu et la communication peuvent se développer librement dans toutes leurs possibilités.

L'utilisation de notre sol s'est incroyablement intensifiée. Les principales victimes de ce phénomène sont les enfants, dont le besoin de mouvement et d'aventure se heurte souvent aux limites imposées par le monde actuel. Les places de jeux permettent précisément de créer de nouveaux espaces d'utilité publique, et, grâce à une conception adéquate, des surfaces supplémentaires sont aménagées en plein air tant pour les enfants et les adolescents que pour les adultes.

Rendre les jeux et les loisirs attrayants passe par un aménagement cohérent de l'espace extérieur. Toutefois, lors de la planification et de l'aménagement de ce type d'installations, il convient également de multiplier les efforts déployés pour satisfaire les besoins des jeunes et des moins jeunes. Transformer des abords d'ensembles d'habitation exigus en un vaste espace aux ressources illimitées devrait être un défi tentant pour les maîtres de l'ouvrage, les architectes et les autorités.

Nous tenons à signaler que les présentes recommandations ont été établies dans le seul but d'indiquer aux maîtres de l'ouvrage et aux autorités ainsi qu'aux personnes chargées de la planification et de l'exécution des projets de quelle manière les dispositions légales peuvent être appliquées judicieusement dans des cas concrets. A cet égard, il peut être aussi utile de se référer à chaque fois à la bibliographie (voir p. 41).

Bases légales

Loi cantonale sur les constructions

La modification de la législation sur les constructions a rendu nécessaire l'ajout d'une annexe que nous vous invitons à consulter.

Ordonnance cantonale sur les constructions

6. Aires de loisirs et places de jeux, réduits

Art. 15 ¹ Lors de la construction de maisons locatives, le maître d'ouvrage doit aménager des réduits, ainsi que des aires de loisirs à l'extérieur pour les habitants, notamment des placés de jeux pour enfants.

² Pour les ensembles d'habitation qui sont construits sur la base d'un projet d'ensemble ou d'un plan de quartier, une surface de jeu appropriée, suffisamment grande, doit être prévue; son maintien et son entretien doivent être assurés.

³ Tant qu'il n'y a pas de places de jeux et d'aires de loisirs suffisantes près des maisons locatives et des ensembles d'habitation, les surfaces utilisées à cet effet ne peuvent pas être bâties ou aménagées dans un autre but.

⁴ Les communes peuvent prescrire qu'en cas de construction d'ensembles de maisons locatives, une partie raisonnable des places de jeux et de loisirs soit construite de manière à être à l'abri des intempéries.

VII. Aires de loisirs et places de jeux; réduits

1. Prescriptions déterminantes

Art. 42 ¹ L'aménagement d'aires de loisirs, de places de jeux pour enfants, de surfaces de jeu suffisamment grandes et de réduits est régi par l'article 15 de la loi sur les constructions²⁾ et par les dispositions ci-après.

² Les communes peuvent édicter des prescriptions plus sévères et adopter une réglementation différente pour les réduits.

2. Définitions

Art. 43 ¹ Par aires de loisirs, on entend les parties du terrain où est construit le bâtiment, qui sont équipées, même avec des moyens simples, pour les loisirs en plein air.

² Les places de jeux pour enfants sont des places de jeux équipées pour les jeunes enfants et les enfants en âge scolaire.

³ Par maisons locatives, on entend les maisons d'habitation comptant plus de deux appartements familiaux, mais pas les maisons familiales contiguës. Par appartements familiaux, on entend les appartements de trois pièces au moins.

⁴ Les ensembles d'habitation regroupent des maisons comptant un, deux ou plusieurs appartements familiaux, à raison de plus de 20 appartements familiaux au total.

3. Aires de loisirs, places de jeu pour enfants
3.1 Emplacement, accès, agencement

Art. 44 ¹ Les aires de loisirs et les places de jeux pour enfants doivent être situées à des endroits autant que possible ensoleillés et à l'écart du trafic. Des places ombragées doivent être prévues en nombre suffisant.

² Tous les habitants doivent avoir accès aux aires de loisirs communautaires. Une des aires de loisirs au moins doit être si possible (art. 22, 2^e al., LC¹⁾) accessible en fauteuil roulant (art. 85).

³ Les places de jeux pour enfants doivent être accessibles facilement et sans danger aux jeunes enfants. L'accès ne doit pas passer par des halles de stationnement.

⁴ Les aires de loisirs et les places de jeu pour enfants doivent être équipées conformément à leur destination. La Direction cantonale des travaux publics publie des recommandations à cet égard.

3.2 Surface minimale

Art. 45 ¹ La surface des places de jeux pour enfants doit correspondre à 15 pour cent au moins de la surface brute au plancher des appartements familiaux.

² Pour la surface des aires de loisirs, il faut prévoir 5 pour cent de la surface brute au plancher de tous les appartements, mais au minimum 20 m², ou bien l'ajouter à la surface au sens du premier alinéa.

³ L'autorité chargée de l'octroi du permis de construire peut – s'il reste établi que l'agencement des aires de loisirs et des places de jeux pour enfants sera adéquat – réduire équitablement la surface minimale requise si les conditions liées au bien-fonds sont difficiles ou si la surface calculée conformément aux premier et deuxième alinéas devait être disproportionnée au vu de circonstances particulières.

⁴ La surface des terrasses, balcons et autres, larges de 2 m au moins, peut être imputée à concurrence de la moitié à celle requise pour l'aire de loisirs.

4. Surfaces de jeu suffisamment grandes

Art. 46 ¹ Des surfaces de jeu suffisamment grandes au sens de l'article 15, 2^e alinéa de la loi sur les constructions¹⁾ doivent être à la disposition des adolescents et des adultes pour les jeux de ballon et pour ceux qui se pratiquent sur l'herbe.

² Elles doivent être autant que possible planes, et présenter avec de bonnes proportions une surface d'un seul tenant de 400 m² au moins pour 20 appartements familiaux, de 500 m² pour 30 appartements familiaux et de 600 m² au moins pour 40 appartements familiaux et plus. L'article 45, 3^e alinéa est applicable.

³ L'article 44, 4^e alinéa est applicable pour l'agencement.

6. Interdiction de désaffecter

Art. 48 ¹ Les aires de loisirs, les places de jeux pour enfants, les places de jeux et les réduits ne doivent pas être détournés de leur affectation.

² Pour empêcher une désaffectation, l'autorité de police des constructions ou l'autorité chargée de l'octroi du permis de construire peuvent exiger que le maître de l'ouvrage garantisse le maintien durable des surfaces réservées pour une affectation au sens du premier alinéa en constituant une servitude en faveur de la commune.

³ L'autorité de police des constructions peut autoriser temporairement une autre affectation, s'il est établi qu'il n'existe pas de besoin pour l'affectation prévue.

**1.1 Article 15 de la loi du 9 juin
1985 sur les constructions
(LC)**

En vertu de l'article 15 LC, il y a lieu, pour les projets de construction impliquant un aménagement des abords, d'agencer des espaces extérieurs attrayants et utilisables par tous les habitants, sans distinction d'âge, et d'assurer le maintien de ces lieux.

Dans son commentaire concernant la loi sur les constructions du canton de Berne, Zaugg relève certaines exigences quantitatives et qualitatives touchant aux places de jeux pour enfants, aux aires de loisirs et aux surfaces de jeu suffisamment grandes, qui figurent aussi aux articles 42 à 48 OC (voir point 1.2). Selon ce commentaire, il appartient au législateur de garantir aux habitants de tous âges des installations de plein air collectives appropriées. Toutefois, les dispositions légales n'établissent pas, pour ce type d'équipement, de limites spatiales ou fonctionnelles claires. De même que la LC impose des exigences et des conditions-cadre quant à la conception architectonique d'un bâtiment, de même les dispositions légales régissant les places de jeux pour enfants et les aires de loisirs prévoient certaines conditions-cadre réglant l'aménagement des abords et celui des zones extérieures collectives. Outre des exigences qualitatives et quantitatives, la loi contient une interdiction

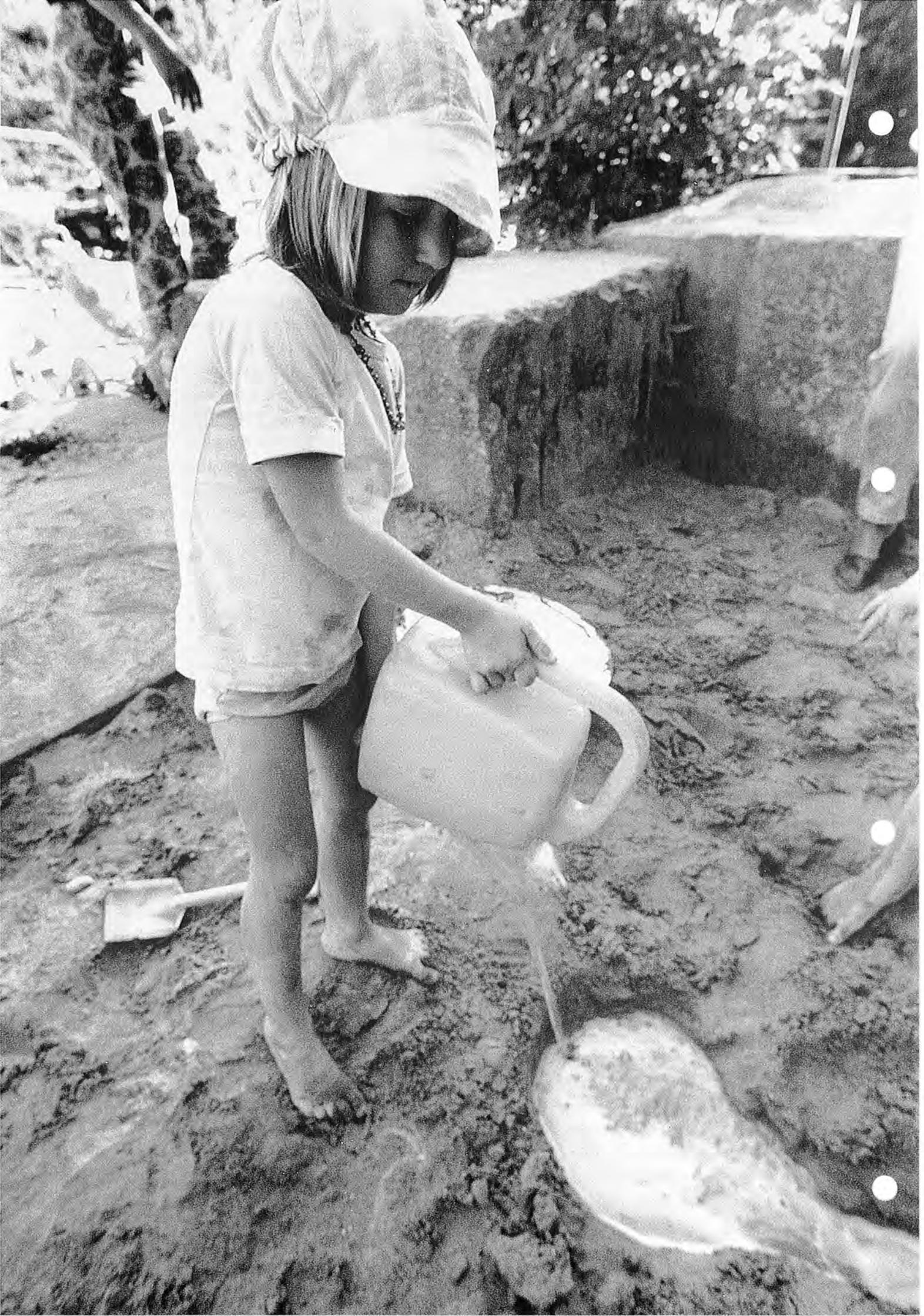
de désaffecter destinée à garantir le maintien des installations de plein air, pour autant qu'il s'agisse de places de jeux ou d'aires de loisirs. Selon les dispositions légales, un changement d'affectation provisoire de ce genre d'installations présuppose que les surfaces réservées à la nouvelle utilisation continuent à faire partie intégrante de l'aménagement des abords (jardin potager, pelouse etc. mais pas de places de stationnement).

**1.2 Articles 42 à 48 de
l'ordonnance du 6 mars
1985 sur les constructions
(OC)**

Les exigences relatives aux places de jeux et aux aires de loisirs énumérées dans l'ordonnance sur les constructions sont extrêmement concrètes tant quantitativement que qualitativement. Le texte ci-après présente les recommandations figurant à l'article 44, 4e alinéa OC.

**1.3 Prescriptions communales
en la matière**

En ce qui concerne les aires de loisirs et les places de jeux, les communes peuvent introduire dans leurs règlements de construction ou plans de quartier des prescriptions qu'elles auront élaborées elles-mêmes en fonction de la situation rencontrée.



2.1 Contexte pédagogique

Pourquoi faut-il que les enfants puissent jouer dehors? Pourquoi faudrait-il que les adultes aient le droit d'utiliser l'espace extérieur?

Le jeu est la principale manifestation vitale de l'enfant et reste important tout au long de sa vie. Ainsi, en jouant, l'enfant fait sien le monde, découvre son corps, ses sentiments et ses aptitudes. En jouant, il se livre à des expériences, imite les êtres humains, les animaux et les choses, se crée des personnages, traduit dans son propre langage les événements qu'il a vécus et donne libre cours à son imagination. En jouant, l'enfant rencontre aussi d'autres personnes, se voit confronté à d'autres idées et à d'autres valeurs, apprend l'importance des règles qui régissent les rapports sociaux. Règles, que l'on peut parfois arrêter et modifier soi-même sous sa propre responsabilité, comme souvent dans la vie.

S'il n'est soumis à aucune contrainte et que nul danger ne le menace, s'il trouve la compréhension, le temps et l'espace dont il a besoin, l'enfant joue. De plus, placé dans un environnement où sa personnalité sera sollicitée de maintes façons et surtout où il sera entouré d'autres enfants, il peut élargir et enrichir les possibilités offertes par le jeu. L'enfant joue à la maison, dans les groupes organisés à cet effet, à certaines oc-

casions ou même lorsque ses parents cherchent avec lui une place de jeux. Pourtant, tout cela n'est pas suffisant.

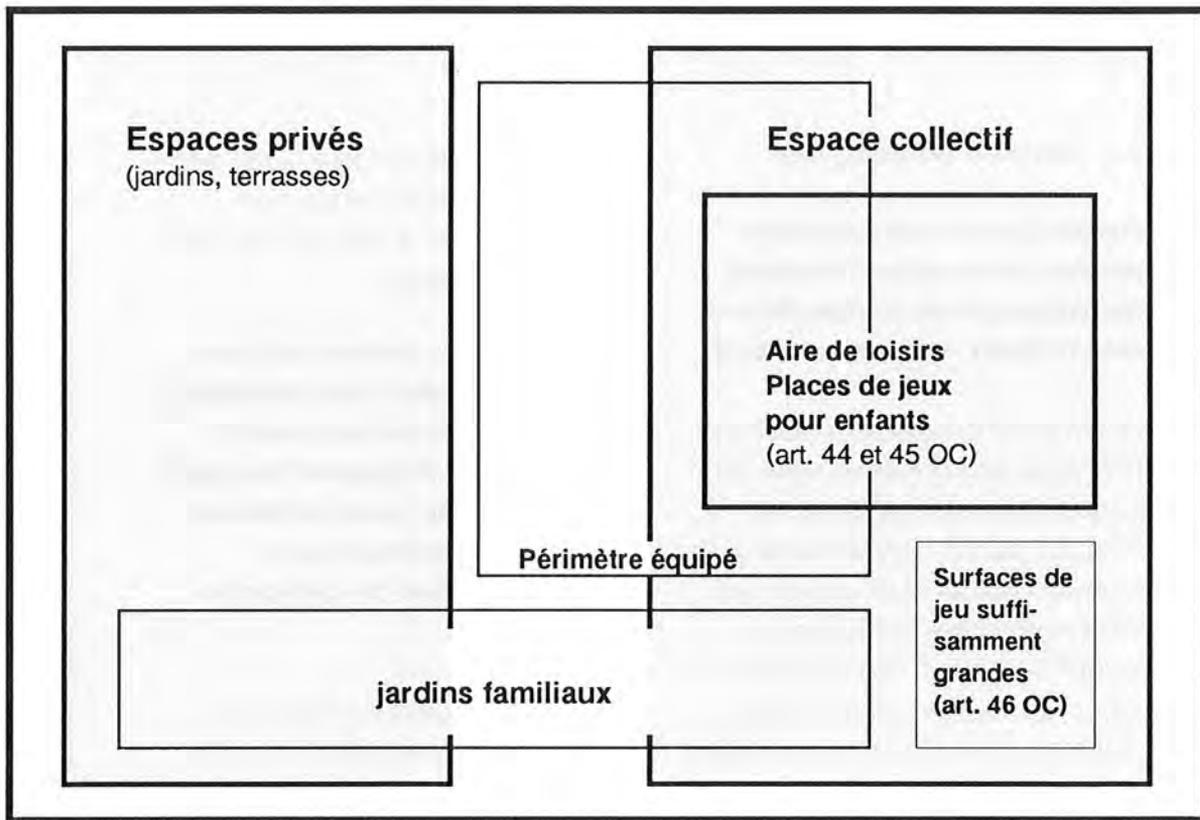
Pour s'amuser, l'enfant doit pouvoir trouver l'abri - loin des regards indiscrets - qui lui procurera la sécurité dont il a besoin. Tout aussi important pour lui est de pouvoir se lier spontanément avec d'autres enfants, de faire partie d'un groupe.

Ces deux impératifs vitaux sont autant de facteurs qui font qu'un enfant doit non seulement pouvoir "aller jouer dehors" mais avoir surtout envie de le faire.

Or ces deux valeurs sont l'une et l'autre menacées. En effet, de nos jours, beaucoup de gens vivent isolés; nous sommes presque tout le temps accaparés par des activités n'ayant rien de ludique et la quasi totalité de l'espace reçoit des affectations difficilement conciliables avec le jeu. Les possibilités d'aménagement et de décision personnels sont souvent limitées dans de nombreux domaines vitaux.

Il est intéressant de relever que toutes ces constatations s'appliquent également à l'adulte. Ainsi, les installations de plein air collectives répondent au même besoin d'occupation individuelle et de contact humain. La loi sur les constructions tente de veiller à ce que des conditions-

Structuration de l'espace extérieur



cadre optimales soient créées et maintenues, même si celles-ci doivent aller à l'encontre d'autres intérêts.

Ne laissons pas disparaître le jeu des espaces verts publics, des forêts ou des lieux de villégiature. Il est l'âme de nos quartiers.

2.2 Aires de jeux et de loisirs en plein air - espace extérieur de la zone d'habitation

S'il est nécessaire de créer des aires de jeux et de loisirs dans un bâtiment, dans un logement, près de l'entrée, etc., il en est de même dans l'espace extérieur, soit dans le jardinet devant la maison, dans le périmètre équipé ou dans tout autre endroit pouvant accueillir ce genre d'installations.

Or, l'élaboration et la réalisation de projets de ce type ne se bornent pas à la délimitation, dans les espaces extérieurs, de surfaces devant être utilisées par les habitants à des fins bien précises. Il s'agit plutôt, lors de la conception de ces installations d'aménager des espaces d'utilité publique susceptibles d'être transformés en recourant à des moyens naturels (plantes, terre, pierres etc.) mais aussi à des éléments de construction appropriés. Ainsi, ces espaces doivent:

- *inviter à la détente;*
- *inciter au jeu;*
- *procurer un sentiment de sécurité;*
- *offrir la possibilité de s'isoler (p.ex. renforcements).*

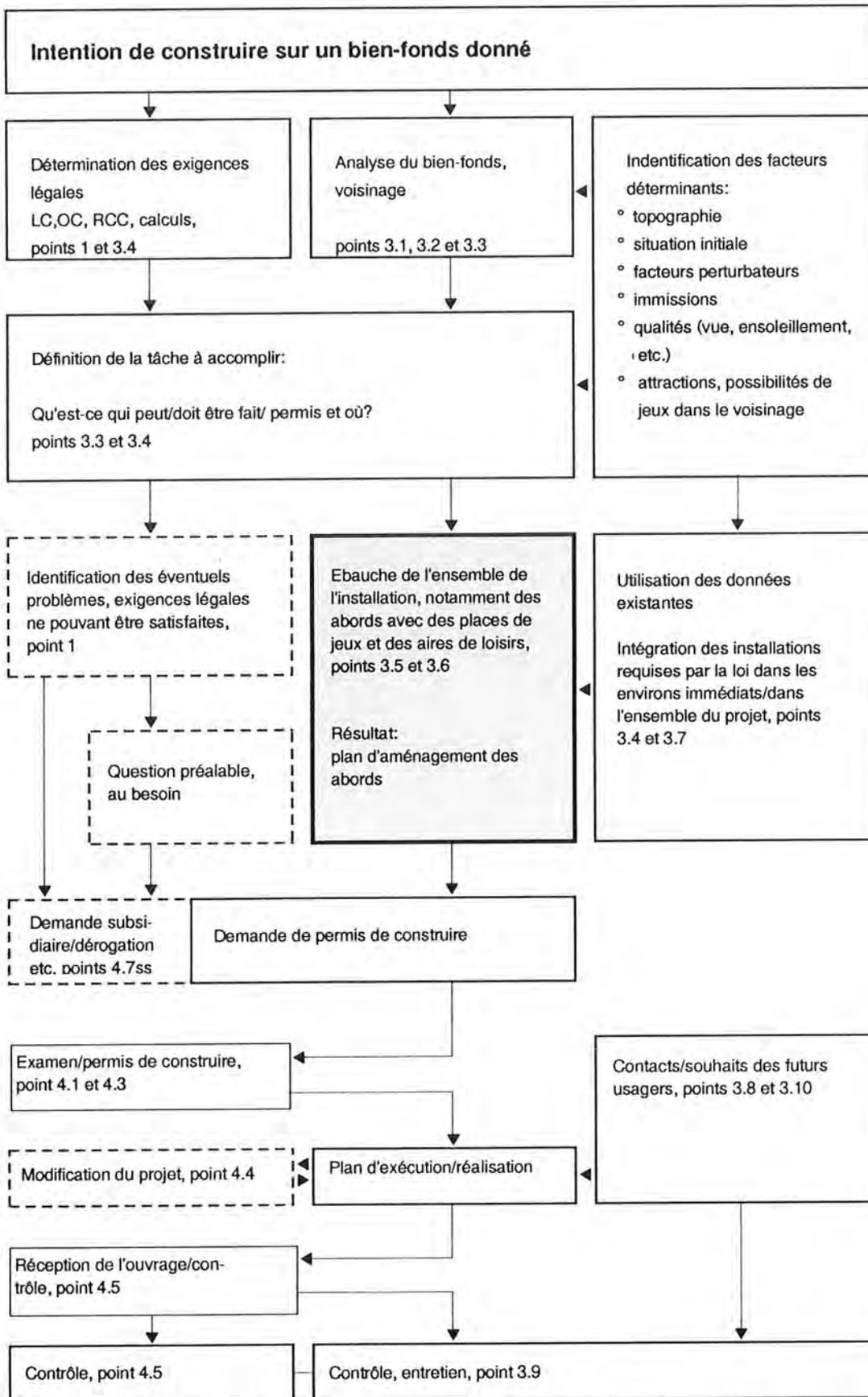
Il ne suffit pas de réserver des surfaces extérieures pour créer des aires de loisirs qui conviennent aux habitants. De même, les zones extérieures pour lesquelles la facilité d'entretien a été un critère déter-

minant ne répondront pas de façon satisfaisante aux besoins de leurs utilisateurs.

Des abords bien aménagés consistent en un espace collectif où les jeunes et les moins jeunes peuvent prendre du mouvement au gré de leur fantaisie, faire des découvertes et vivre des expériences nouvelles. De même, l'agencement et l'équipement de ces espaces doivent permettre de se divertir de multiples façons tout en invitant à la détente. A cet égard, il importe de rappeler que l'espace extérieur subit constamment des modifications au gré du rythme de la nature (croissance des végétaux, cycle des saisons), ce qui fait aussi tout son charme.

Il convient d'essayer de créer des "surfaces non planifiées", qui, au vu de la situation donnée, garantissent une certaine marge de manœuvre pour l'avenir. Lors de l'élaboration d'un projet concernant la transformation des abords en aires de jeux et de loisirs, il y a lieu d'examiner, d'une part, les possibilités de jeux et les installations préexistantes dans le secteur concerné en prenant le voisinage en considération et d'autre part, les mesures qui restent encore à prendre, en tenant compte, notamment, du terrain, de la topographie et du peuplement en arbres de ce dernier.

Marche à suivre



3.1 Procédure à suivre

La procédure à suivre pour l'élaboration et la réalisation de projets relatifs à des places de jeux pour enfants et à des aires de loisirs ainsi que pour l'aménagement des abords ne diffère guère de celle prévue pour les autres travaux de construction. Toutefois, il a été constaté à diverses reprises que l'agencement des alentours des immeubles d'habitation est souvent conçu avec beaucoup moins de soin et de professionnalisme que la planification ou la réalisation de ces derniers. Cet état de choses est surtout dû au fait que les bâtiments et les lotissements sont en général mis au point par des architectes avec la collaboration d'experts en la matière et que l'aménagement des abords de ces constructions est souvent - et à tort - considéré comme une ultime corvée à terminer rapidement.

Il ne peut y avoir de milieu bâti de bonne qualité sans une conception de base cohérente qui accorde autant d'importance à l'aménagement des abords qu'à celui de l'espace intérieur.

Le schéma ci-contre indique le déroulement habituel de l'élaboration et de la réalisation de projets relatifs à des places de jeux pour enfants et à des aires de loisirs. Il renvoie également aux points correspondants de ces recommandations.

Pour que les places de jeux pour enfants et les aires de loisirs soient bien intégrées dans le site, il importe avant tout de procéder avec soin:

- à l'analyse de la situation de départ (cf. point 3.3);
- à l'élaboration du projet;
- au choix des moyens qui seront mis en oeuvre (utilisation des éléments "naturels" existants, installation de matériel supplémentaire, etc.).

Pour obtenir de meilleurs résultats, il convient de consulter des ouvrages spécialisés et, le cas échéant, de faire appel à des personnes compétentes en la matière.

Pour chaque projet d'aire de jeux, il y a lieu de prendre en considération les éventuels endroits se prêtant à des activités ludiques situés en dehors et à proximité des zones construites (forêt, rue résidentielle, place de jeux de quartier, installations de loisirs). Signalons, toutefois, que si l'existence de tels lieux peut avoir une quelconque incidence sur l'équipement, elle n'en aura aucune sur l'obligation d'aménager la surface totale requise pour les aires de jeux et de loisirs. En effet, les surfaces prescrites garantissent les espaces verts nécessaires à l'environnement et à la salubrité de l'habitat.



3.2 Emplacement

Emplacement dans le périmètre concerné

Lors de l'élaboration du projet, il convient de tenir compte du fait que, les activités des usagers variant en fonction de l'âge de ces derniers, les places de jeux et les aires de loisirs sont soumises à des exigences diverses, d'où l'importance de l'emplacement de chaque secteur. Ainsi, il convient, en règle générale, d'observer les points suivants:

- Les aires de jeux réservées aux tout-petits devraient être installées à proximité des logements et être visibles depuis ces derniers; elles ne devraient pas se situer à plus de 50 m de la porte d'entrée de l'habitation.
- Les secteurs de jeux pour les enfants plus âgés devraient être à l'abri des regards (renforcements, etc.) et garantir une certaine intimité.
- Les aires de loisirs devraient se trouver dans un périmètre équipé attrayant ou être contiguës à ce dernier.
- Les aires de jeux et de loisirs devraient être aménagées, si possible, au niveau du sol et être directement accessibles depuis le bâtiment. Pour des raisons de sécurité, il convient d'éviter que les voies d'accès traversent des surfaces privées ou publiques réservées au trafic ou encore des parkings.

- Les voies d'accès devraient être conçues de sorte qu'elles puissent être au moins empruntées par les personnes circulant en fauteuil roulant ou poussant une voiture d'enfant.

Bruit

Lorsqu'ils jouent, les enfants sont souvent bruyants. C'est pourquoi, lors du choix de l'emplacement d'une place de jeux pour enfants, il y a lieu de tenir compte des appartements (et des domaines) situés dans le voisinage. Il est donc indiqué d'installer les espaces réservés aux jeux bruyants et turbulents du côté des locaux d'habitation fonctionnels (salle de bains, cuisine, etc.) ou à proximité de sources de bruit externes. Quant aux secteurs prévus pour des jeux plus calmes, voire paisibles, il convient de les protéger contre le bruit. Ils peuvent être placés du côté où se trouvent les pièces de séjour des appartements. Les éventuels remblais et parois antibruit devraient être conçus de manière à conférer au terrain de jeux une certaine unité et intimité (abris pour s'isoler).

Soleil, vent, pluie

En général, les espaces extérieurs se trouvant au nord-ouest, au nord ou au nord-est ne se prêtent guère aux activités de détente en plein air. Une aire de jeux et de loisirs devrait être située à un endroit ensoleillé, offrant toutefois égale-

ment des places ombragées en nombre suffisant (cf. art. 44, 1er al. OC). En effet, il est particulièrement important pour les tout-petits et pour les personnes âgées de pouvoir s'installer à l'ombre. Les secteurs dévolus à des activités tranquilles devraient, en principe, être à l'abri des vents violents. Enfin, une partie des aires de jeux et de loisirs devrait être utilisable par tous les temps.

3.3 Compartimentage de l'espace extérieur

Afin de parvenir à un aménagement des abords qui soit réussi et attrayant et à une bonne intégration des installations de plein air collectives dans le site (bâtiments existants, nouvelles constructions, aspect de la rue, etc.), il convient, dans une première étape analytique, de diviser les espaces extérieurs en plusieurs secteurs. A cet égard, il y a lieu de tenir compte des conditions-cadre suivantes:

- *topographie;*
- *étendue;*
- *exposition;*
- *situation du terrain par rapport aux zones contiguës;*
- *équipement technique;*
- *installations préexistantes.*

La caractérisation des différents secteurs à l'aide du tableau ci-contre sert de base à la détermination des (autres) mesures

d'aménagement qui permettront d'attribuer une affectation précise à chaque secteur. Ainsi, de par ses qualités, le secteur X pourra être utilisé par les enfants désireux de faire du vélo ou du patin à roulettes, des bancs seront installés dans le secteur Y, le secteur Z se composera de taillis, etc.

Le compartimentage de l'espace extérieur, représenté sur un plan, et la caractérisation des divers secteurs au moyen du tableau ci-contre constitueront la première étape méthodique. La seconde sera consacrée à l'aménagement proprement dit (point 3.5) et à l'équipement (point 3.6).

Exemples de calculs

Exemple no 1

Nombre d'unités résidentielles	Type d'appartement / taille de l'appartement	Nombre d'appartements familiaux	SBP m2	Surfaces requises pour les places de jeux (15% de la SBP de l'appartement familial art. 45, 1er al. OC)	Surface requise pour les aires de loisirs 5 % de la SBP de tous les appartements (art. 45, 2e al. OC)			surface de jeu suffisamment grande (art. 46 OC) m2
					requis en principe m2	réduction, art. 45,4e al. OC m2	effectivement requis m2	
3	Appartements d'une pièce de 35 m2, sans balcon	—	105	—	5,25	—	5,25	
2	Appartements de deux pièces 60 m2 avec balcon, 1,8mx2,5m = 4,5m2	—	120	—	6,00	—	6,00	
3	Appartements de trois pièces de 90 m2 avec balcon, 2,0mx3,0m=6m2	3	270	40,50	13,50	9	4,50	
2	Appartements de cinq pièces de 135m2 avec terrasse, 3,0mx4,0m=12m2	2	270	40,50	13,50	12	1,50	
Maison locative comprenant 10 appartements		5		81,00			20,00 *	—

Exemple no 2

Nombre d'unités résidentielles	Type d'appartement / taille de l'appartement	Nombre d'appartements familiaux	SBP m2	Surfaces requises pour les places de jeux (15% de la SBP de l'appartement familial art. 45, 1er al. OC)	Surface requise pour les aires de loisirs 5 % de la SBP de tous les appartements (art. 45, 2e al. OC)			surface de jeu suffisamment grande (art. 46 OC) m2
					requis en principe m2	réduction, art. 45,4e al. OC m2	effectivement requis m2	
12	Appartements de deux pièces de 70 m2 avec balcon, 1,8mx2,5m=4,5m2	—	840	—	42,00	—	42,00	
12	Appartements de trois pièces de 90m2 avec balcon, 1,8mx4,0m=7,2m2	12	1080	162,00	54,00	—	54,00	
6	Appartements de trois pièces de 90m2 avec terrasses, 3,0mx4,0m=12m2	6	540	81,00	27,00	>36< *** 27	—	
12	Appartements de quatre pièces de 110m2 avec balcons, 2,5mx4,0m=10m2	12	1320	198,00	66,00	60	6,00	
6	Appartements de quatre pièces de 110m2 avec terrasses, 3,5mx4,0m=14m2	6	660	99,00	33,00	>42< *** 33	—	
18	Maisons familiales contiguës de 150m2 avec terrasses et balcons	18	2700	— **	—	—	— **	
Ensembles d'habitations comprenant 72 unités résidentielles		54		540,00			102,00	600

* Surface minimale de 20 m2 (art. 42.2 OC)

** Si les maisons comptant un appartement familial, et par conséquent les maisons familiales contiguës aussi, ne sont pas soumises à l'obligation de réaliser des aires de loisirs et des places de jeux pour enfants, elles le sont toutefois à celle d'aménager des surfaces de jeu suffisamment grandes.

*** La surface réduite ne doit pas dépasser la surface requise et calculée en fonction de la SBP. Chaque appartement doit être considéré isolément.

3.4 Dimensions/calculs

Principes fondamentaux

Les dimensions des places de jeux pour enfants et des aires de loisirs sont fixées à l'article 45 OC, celles des surfaces de jeu suffisamment grandes à l'article 46 OC. Ces surfaces font partie intégrante de l'aménagement des abords et doivent être garanties en fonction des données locales spécifiques lorsqu'il s'agit d'immeubles d'habitation (cf. exemples ci-contre).

Imputabilité

Les aires de jeux et de loisirs doivent, en règle générale, être d'au moins 5 mètres de large. Sinon, elles ne peuvent, en général, être imputées pour des raisons fonctionnelles.

En principe, une bande de 3 mètres devant les façades principales d'immeubles d'habitation ou d'entreprises artisanales n'est pas imputable, étant donné qu'elle ne peut être admise en vertu de la protection de la sphère privée. Dans certains cas, cette distance peut être réduite (rez-de-chaussée surélevé) ou augmentée (terrasse de jardin privée).

L'imputabilité des talus doit être examinée au cas par cas. A cet égard, il y a lieu de veiller particulièrement à la protection de la végétation et aux affectations possibles.

Périmètres équipés

Agencés de façon adéquate, les périmètres équipés pour piétons peuvent être des aires de jeux et de loisirs agréables. Ils peuvent être imputés aux surfaces requises, compte tenu de l'ensemble du projet. Toutefois, pour ce faire, il convient de s'assurer que les enfants pourront jouer au sens du point 2.2 et de rendre l'aménagement attrayant.

Surfaces de jeu suffisamment grandes d'un seul tenant

Les surfaces de jeu suffisamment grandes d'un seul tenant requises par l'article 15 LC en plus des places de jeux pour enfants et des aires de loisirs au sens de l'article 46 OC sont prévues pour les jeux de ballon et pour ceux qui se pratiquent sur l'herbe. **Ces surfaces devraient être planes, rectangulaires ou d'une forme approchante et avoir les proportions suivantes:**

longueur: largeur = 2:1. La largeur minimale ne devrait pas, en principe, être inférieure à 14 mètres.

Mesures à effectuer lors de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.

Lors de l'agencement d'installations de loisirs, il convient de s'attacher, avant tout, à conserver ou à créer un espace extérieur de bonne qualité. Si les surfaces requises pour les installations de plein air ne peuvent pas être retenues en raison, par



exemple, de places de stationnement ou de superficies de magasin déjà existantes, ces dernières devraient être réduites ou déplacées au profit d'aires de jeux et de loisirs bien conçues et appropriées. Ce faisant, il convient de prendre en considération d'autres facteurs, tels que les dispositions légales spécifiques en vigueur (p. ex. plans de quartier), les intérêts supérieurs en présence ou encore le principe de la proportionnalité.

Réductions de la surface

En vertu de l'article 45, 4^e alinéa OC, la moitié de la surface des terrasses, balcons et autres, larges de 2 mètres au moins, peut être imputée à concurrence de la moitié à celle requise pour l'aire de loisirs. A cet égard, il ne faut pas perdre de vue le fait que chaque appartement doit subir une réduction de surface. Tous les autres cas sont traités à l'article 45, 3^e alinéa OC.

3.5 Aménagement

Principes fondamentaux

L'objectif visé par un aménagement est de donner à un nombre assez important d'habitants la possibilité de jouer et de pratiquer des activités en commun dans un espace restreint. Les habitants devraient se sentir stimulés par la topographie des lieux, la végétation, les zones ombragées ou ensoleillées, les matériaux durs ou mous, le sable, la terre, l'eau, le feu, les couleurs et les formes ainsi que par les diverses installations et secteurs d'affectation. **Notons à cet égard que ni une place de jeux ni une aire de loisirs ne doivent être un "produit fini".** Il va de soi qu'un aménagement de base est nécessaire. Mais l'espace extérieur collectif doit comprendre des surfaces et un équipement susceptibles d'être transformés et adaptés aux nouveaux besoins (cf. point 2.2).

Lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet, la série de mesures à prendre est déterminante. De même que pour les bâtiments destinés à l'habitation, il y a lieu d'organiser d'abord l'espace puis de mettre les installations en place pour ensuite procéder à l'"ameublement". En clair, la première partie des opérations sera consacrée à la topographie, à la végétation qui servira à délimiter les différents secteurs et aux prises d'eau; la deuxième à la plantation des végétaux, à la pose du

Liste de contrôle

concernant l'agencement d'aires de loisirs et de places de jeux

L'aire considérée permet-elle déjà de jouer? Quelles mesures convient-il ou est-il possible de prendre, afin:

- que les enfants puissent jouer à "cache-cache"?
- que l'on puisse profiter des quatre saisons grâce à une végétation variée?
- que la végétation puisse être parfois intégrée aux jeux (grimper aux arbres, cueillir des fruits, couper des branches pour faire des bâtons)?
- qu'il soit possible d'observer de petits animaux dans leur milieu naturel (insectes, lézards, etc.)?
- qu'il soit possible de s'amuser avec des éléments naturels (eau, terre/sable, air et feu)?
- que l'enfant puisse découvrir des endroits variés pour jouer?
- de créer des endroits où il soit possible de se livrer à des jeux agités ou tranquilles?
- d'aménager des aires protégées pour les tout-petits (pouvant être surveillées depuis les habitations)?
- que plusieurs enfants puissent jouer ensemble avec du sable?
- que les enfants puissent s'isoler dans un endroit en retrait (renforcement, etc.)?
- que les installations prévues pour l'escalade et les glissades soient placées dans un cadre attrayant et intégrées dans un contexte ludique (monticule) (possibilité de jouer en passant d'un lieu à un autre sans avoir à parcourir un trajet rebutant)?
- que les éléments séparant ou reliant les diverses aires de jeux soient eux-mêmes des installations de jeux ou puissent être utilisés en tant que telles?
- que le terrain de jeu soit aussi - du moins en partie - accessible aux personnes handicapées?
- que les enfants puissent aussi jouer dehors par mauvais temps?
- que les enfants puissent jouer dehors dès que la pluie a cessé de tomber?
- qu'un minimum de "surface non planifiée" puisse être réservée à d'autres usages ultérieurs?
- que les habitants disposent d'un lieu de rencontre agréable?

.....
.....

Notons que cette liste n'a d'autre but que d'aider à faire une mise au point et qu'elle n'est donc pas exhaustive. Les possibilités de jeu doivent être compatibles avec la situation rencontrée (nouvelle installation, densification, tissu urbain, topographie, etc.). Enfin, rappelons qu'il n'est pas forcément nécessaire de pouvoir tout faire dans une aire de loisirs ou une place de jeux!

revêtement du sol, qui variera selon l'endroit auquel il est destiné (risques de chutes, de collisions, etc.) et aux ancrages dans le sol. La dernière étape comprendra le montage, la fixation et l'installation d'éléments ainsi que les travaux de peinture (cf. point 3.3).

Topographie

La topographie des lieux (surfaces planes, monticules, dépressions de terrain, versants, remblais et fossés) offre une infinité de jeux. Faire du patin à roulettes, de la planche à roulettes, de la bicyclette, de la luge, du ski, rouler dans sa caisse à savon, glisser dans un sac en plastique, etc. sont des activités de plein air importantes. Les monticules et les remblais peuvent aussi servir à délimiter une aire de jeux et aident à compartimenter l'espace lors de la création parallèle d'abris, où les enfants peuvent se réfugier.

Plantes

Les plantes, en particulier les arbres et les buissons, sont essentielles pour l'agencement de l'espace. Elles contribuent aussi, dans une large mesure, au bien-être des habitants. De par leur grande variété (taille, feuillage et couleurs), les plantes peuvent être pour les jeunes et les moins jeunes une source perpétuelle d'étonnements et de joies, d'autant plus que, dans la plupart des cas, elles se modifient au fil des saisons et qu'en se développant, elles façonnent très activement l'espace extérieur.

Dans ce contexte, il importe de choisir judicieusement les végétaux qui seront plantés lors de l'aménagement de l'espace extérieur et donc des aires de jeux et de loisirs. Il convient, pour ce faire, de prendre en considération la fonction de la plante (écran de verdure, plante à fruits, abri pour les tout-petits et les animaux, dispensateur d'ombre, etc.), les conditions d'emplacement (ensoleillement, humidité, exposition au vent, etc.) et la situation spatiale. Le critère majeur d'une bonne végétation n'est pas la facilité d'entretien mais la variété des plantes. Celles-ci ont en effet une grande valeur pédagogique pour les enfants et les adultes; elles sont, par ailleurs, indispensables à la survie de nombreuses espèces animales (oiseaux, insectes, etc.). On devrait planter dans les zones d'habitation beaucoup plus d'arbres fruitiers (de haute tige!) ou de végétaux dont les fruits sont comestibles. Dans tous les cas, la mise en place d'une végétation appropriée suppose de solides connaissances dans le domaine. Il est donc conseillé de s'adresser à des spécialistes en la matière.

Surfaces du sol

Les surfaces diffèrent selon l'utilisation prévue. On dispose d'un large éventail de possibilités: herbe, sable, terre, dalles, goudron, planches etc. Le revêtement contribue considérablement à la sécurité de l'enfant (cf. points 3.6/3.7). Les chemins doivent être conçus



de sorte qu'ils soient praticables par les personnes poussant une voiture d'enfant, circulant en fauteuil roulant, à bicyclette ou en patins à roulettes. En ce qui concerne les revêtements durs, il est souhaitable, pour des raisons d'ordre écologique, de tenir compte des possibilités d'infiltration des éventuelles eaux de ruissellement. **Etant donné le climat de notre pays, il convient de veiller à ce qu'une partie des installations de plein air puisse être utilisée par temps de pluie ou dès la fin d'une averse.**

Matériaux

Il serait bon, notamment pour les revêtements, l'équipement et les installations de jeux, de recourir plus souvent à des matériaux conformes aux exigences en matière de protection de l'environnement ou fabriqués selon ces dernières. Il convient aussi d'éviter en particulier l'aluminium, les matières plastiques contenant du PCV et les bois exotiques.

Couleurs

Utilisées à bon escient, les couleurs peuvent égayer les aires de jeux et de loisirs.

Terre, eau et feu

Les enfants éprouvent une réelle fascination pour la terre, l'eau et le feu, qui sont par ailleurs d'excellents stimulants pour leur créativité. Tous les groupes d'âge sont très attirés par l'eau. Barboter, éclabousser, faire des digues, jouer

avec la boue ou faire naviguer de petits bateaux ne sont qu'un aperçu des multiples possibilités qu'offre cet élément. Il est indiqué d'essayer de s'approvisionner en eau de la manière la plus naturelle possible. Ainsi, on peut recueillir dans un récipient approprié l'eau de pluie qui s'écoule des gouttières ou la faire aboutir dans un bassin prévu à cet effet. Les installations doivent être conçues de sorte que les enfants ne soient exposés à aucun danger (risque de noyade!).

Il convient d'accorder la préférence au sable non lavé, qui contient de fines particules, et, une fois mouillé, permet aux enfants de faire des pâtés. Il importe que les bacs à sable soient bien drainés et que les chiens et les chats n'y aient pas accès (recouvrir ces installations d'un filet). Les enfants plus âgés apprécient aussi les matériaux tels que les pierres, les briques, les planches, les mâts ou les tissus, sans lesquels il ne pourrait y avoir de place de jeux digne de ce nom.

Quel enfant n'aime pas jouer avec le feu? Certaines mesures s'imposent toutefois. Ainsi, les foyers doivent être conçus de telle manière que les flammes ne puissent pas atteindre les autres installations ni les plantes et que les personnes se trouvant dans le voisinage ne soient pas incommodées par la fumée ni par les odeurs. Les



adultes aiment aussi utiliser ce genre d'équipement de loisirs. Ce goût commun permet aux petits et aux grands de se retrouver ensemble.

3.6 Equipement

On attribue souvent au matériel destiné aux jeux plus d'importance qu'il n'en mérite. En fait, on ne doit recourir à ce dernier que lorsque les enfants ne peuvent pas s'amuser avec des éléments naturels (escalade, etc.). Il n'existe donc pas de critères fixes quant au nombre minimal d'engins à installer.

Il est recommandé de choisir le matériel avec soin, en tenant compte de l'utilisation prévue. Par ailleurs, les installations de jeux doivent être montées de manière à permettre un enchaînement des mouvements naturel sans que les enfants se gênent mutuellement. Il convient de rappeler que le matériel est souvent intégré au déroulement des jeux (p.ex. jeux de poursuite) et que l'usage qu'il

en est fait peut différer de ce qui avait été initialement prévu. Sa robustesse sera donc mise à rude épreuve.

Ces installations doivent être judicieusement utilisées. Ainsi, le matériel d'escalade devrait être placé au point culminant de l'aire de jeux, à un endroit dégagé (pas en face d'un mur, d'un arbre où l'on peut grimper ni dans une dépression de terrain); de même, un toboggan devrait relier deux niveaux de jeux et servir d'alternative à un sentier ou à un escalier mais ne devrait jamais être aménagé sur un terrain plat.

Il importe que les installations soient conçues pour résister aux pires traitements, qu'elles répondent aux normes de sécurité et soient agencées de façon satisfaisante (cf. point 3.7).

Il est recommandé d'essayer de combiner les aires de jeux pour enfants avec celles réservées aux loisirs des adultes, lesquelles peuvent être dotées, en plus de foyers, d'un tennis de table, d'un boulodrome, d'une salle commune, d'un pavillon, de massifs de fleurs, d'un potager, de clapiers ou d'enclos pour petits animaux.

Des cubes de jeu peuvent très bien convenir à des installations relativement modestes. Il est aussi possible d'entreposer le matériel dans des caisses ou des remises.



3.7 Sécurité

Les enfants ne reculent devant aucun danger. Lorsqu'un jeu comporte un certain degré de difficulté, ils peuvent prouver ce dont ils sont capables. Une place de jeux sans risques ni possibilités d'aventures est un endroit ennuyeux et ne répond pas aux besoins des enfants.

Toutefois, les risques encourus doivent pouvoir être identifiés et calculés par ces derniers.

Clôtures

Les places de jeux pour enfants et les aires de loisirs situées à proximité de routes très fréquentées, de voies ferrées, de cours d'eau profonds, etc. devraient être entourées d'une clôture fixe d'au moins 1 mètre de hauteur. Les sorties débouchant sur une route à circulation dense devraient être également clôturées. Dans les autres cas, il y a lieu de renoncer aux grillages et aux haies infranchissables, dans la mesure où leur disparition ne risque pas d'altérer le caractère du site.

Eau

L'eau est attirante. Toutefois, pour ne pas exposer les enfants au danger, les bassins et autres installations ne devraient pas excéder une profondeur de 20 cm. Sinon, il conviendrait de prendre des mesures de sécurité adéquates (grillages, emplacement "sans danger" des endroits profonds, etc.).

Plantes

Les plantes vénéneuses sont à proscrire des aires de jeux et de loisirs. Pour plus de précisions, il convient de consulter les experts en la matière et les ouvrages spécialisés (cf. bibliographie, p. 39).

Installations de jeux

Le matériel que l'on trouve dans le commerce ne pose généralement pas de problèmes de sécurité. Lors du montage ou de la construction de l'installation, il convient d'écartier tout risque d'accident sérieux en veillant tout particulièrement à ce que les engins soient soigneusement fixés et les différentes pièces correctement assemblées (cf. bibliographie, p. 39).

3.8 Coût et financement

L'aménagement des abords - et donc l'agencement et la réalisation de places de jeux pour enfants et d'aires de loisirs - fait partie intégrante de l'ensemble du projet de construction au même titre que la réalisation du bâtiment. Il y a lieu d'inclure dans le financement des travaux de construction la planification et la réalisation des installations de plein air, ainsi que le prévoit le plan d'aménagement des abords, lequel doit être joint aux documents relatifs à la demande de permis de construire.

"Entretien"



3.9 Contrôle et entretien

Les aires de jeux et de loisirs nécessitent des contrôles et un entretien réguliers. Ainsi, il faudrait veiller:

- à l'intégrité du matériel ou autres et à la sécurité qu'offrent ces derniers (p.ex. le sable doit être régulièrement tamisé);
- au bon état des clôtures et des accès;
- à la végétation et aux espaces verts en général; attention: les plantes sauvages doivent aussi être entretenues!
- à un entretien aussi naturel que possible des espaces verts et des revêtements du sol (herbicides et autres à proscrire).

On a tout intérêt à établir, dès l'élaboration du projet, un programme d'entretien et de consigner dans un cahier des charges les mesures à prendre (p.ex. par le concierge ou le jardinier mandaté). En procédant ainsi, il sera possible de déterminer et de comptabiliser en temps voulu les coûts à engager.

3.10 Réalisation par étapes

Il arrive très fréquemment que les immeubles d'habitation et leurs espaces extérieurs soient conçus et réalisés sans que l'on connaisse leurs destinataires. Or, une réalisation par étapes offrirait de nombreux avantages:

- identification des habitants/ usagers à "leur" installation;
- satisfaction des besoins effectifs;
- travail en commun: "oeuvre collective".

Les opérations se dérouleraient en deux phases. La première serait consacrée à la réalisation de la topographie, à la végétation principale et aux accès aux habitations, la seconde à l'aménagement de détail et à l'équipement compte tenu des idées et des souhaits des futurs usagers.

Cette façon de procéder exige toutefois de la part de tous les participants au projet et des autorités une bonne dose de patience, de tolérance, de confiance et demande une certaine ouverture d'esprit. Il convient, par ailleurs, malgré le caractère peu conventionnel de cette procédure, de garantir juridiquement et financièrement les surfaces, les espaces et les installations requis par la loi (cf. point 1) par le biais de mesures ou de conventions ad hoc.

Déroulement des opérations

Procédure	Documents	Contenu/Objectif	Compétences	Remarques
Examen de la demande de permis	<p>Calculs des surfaces</p> <p>Servitude en faveur de la commune (consentement des parties)</p> <p>Plan d'aménagement des abords cf. p. 36</p>	<p>SBP: ° petits appartements ° appartements familiaux</p> <p>Surface nécessaire: ° place de jeux pour enfants ° autres aires de loisirs ° surface totale des aires de loisirs</p> <p>Garantie des aires de loisirs sur un terrain appartenant à un tiers, portée sur le registre foncier</p> <p>Avant-projet: ° emplacement de la surface nécessaire ° accès ° topographie ° aménagement général (chemins, places, espaces verts, arbres, etc.)</p> <p>Projet: ° aménagement de détail et équipement</p>	<p>Demande en obtention du permis: requérant</p> <p>Examen: autorité communale</p> <p>Requérant</p> <p>Requérant</p> <p>Requérant</p>	<p>-procédure générale</p> <p>-procédure normale</p>
Décision relative à la demande de permis	Documents approuvés par l'autorité communale	<p>Voir ci-dessus</p> <p>Mesures complémentaires: ° conditions et charges</p>	<p>Conditions et charges - autorité communale. Décision relative à la demande de permis - autorité chargée de l'octroi du permis</p>	En ce qui concerne les conditions et les charges, se référer aux recommandations destinées aux autorités de la police des constructions
Exécution des travaux	Décision relative à la demande de permis assortie de conditions et de charges. Plans approuvés	Réalisation du projet sur le bien-fonds	Requérant, éventuellement participation des usagers	Contrôle périodique des travaux, effectué par l'autorité communale
Réception de l'ouvrage après l'achèvement des travaux	Dossiers relatifs au permis	Garantie d'exécution	Autorité communale	En présence du requérant
Contrôle	Dossiers relatifs au permis et procès-verbal de la réception de l'ouvrage	Garantie du maintien en état et de l'entretien de l'ouvrage	Autorité communale	Contrôles périodiques (tous les 3 à 5 ans) en présence du propriétaire foncier

4.1 Examen

Pour chaque demande de permis, il y a lieu d'examiner s'il y a obligation de réaliser des aires de loisirs, des places de jeux pour enfants ou des surfaces de jeu suffisamment grandes (art. 42 à 48 OC).

Si tel est le cas, il est impératif de déposer un plan d'aménagement des abords, et partant un projet relatif à cet aménagement, en tant qu'élément de la demande de permis.

L'autorité compétente s'assurera, sur la base du plan d'aménagement des abords, que l'organisation de l'espace extérieur prévue respecte bien les dispositions légales en la matière d'un point de vue quantitatif et qualitatif (pour ce faire, il convient de se référer aux présentes recommandations).

Même si le requérant envisage d'élaborer et de réaliser par étapes l'aménagement des abords, et donc des aires de jeux et de loisirs (cf. point 3.10), il est tenu de déposer un plan d'aménagement des abords et de démontrer que les exigences légales en la matière ont été observées. Les éventuels ajouts ou modifications doivent pouvoir être examinés et approuvés en temps voulu à titre de modification du projet (point 4.4).

4.2 Remaniement du projet

Si le plan d'aménagement des abords est entaché de vices de fond, il convient d'exiger son remaniement.

Exemples de vices de fond:

- *L'examen du plan d'aménagement des abords a révélé qu'une grande partie de l'espace extérieur ne serait pas praticable en fauteuil roulant (marches, etc.). Or cette situation peut donner lieu à des modifications notables. Se contenter d'assortir le projet des conditions correspondantes est donc une mesure impropre.*
- *Plantation d'arbres au-dessus d'installations souterraines: assortir le projet d'une condition garantissant par des mesures de construction ad hoc le maintien des arbres et leur croissance n'est pas une mesure suffisante; le plan d'aménagement des abords doit être remanié ou complété par les justifications qui s'imposent.*

Il y a lieu, en outre, d'exiger un remaniement du plan lors de modifications du projet (cf. point 4.4).

Liste de contrôle

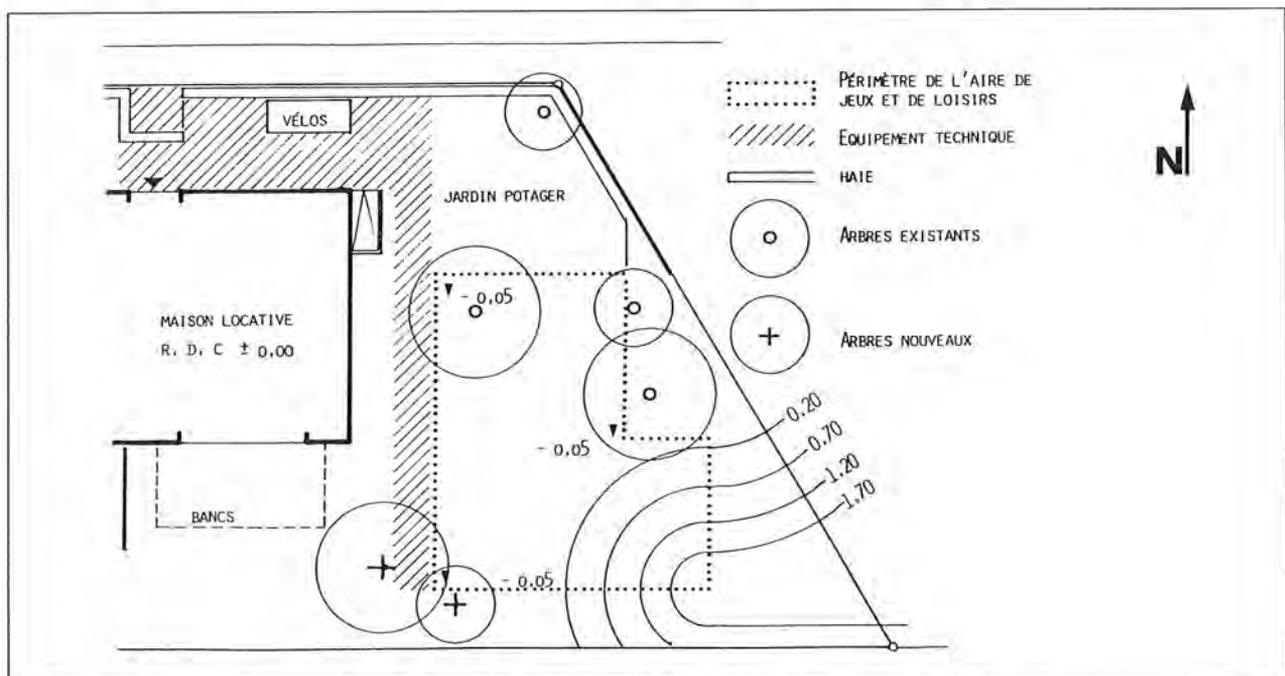
en vue de l'examen des demandes de permis de construire en rapport avec des aires de loisirs et des surfaces de jeu

A Calcul des surfaces

- ° Aires de loisirs
- ° Places de jeux pour enfants
- ° Surfaces de jeu suffisamment grandes

B Plan d'aménagement des abords

- ° Mise en évidence des surfaces calculées par délimitation des périmètres
 - . forme appropriée des surfaces
- ° Equipement technique
 - . exempt de dangers
 - . adapté aux besoins des handicapés
- ° Emplacement
 - . généralement ensoleillé
 - . places de jeux pour tout-petits situées au plus à 50m de la porte d'entrée, à proximité des appartements et bien visibles depuis ces derniers
 - . distance suffisante par rapport aux bien-fonds voisins, aux façades et aux lieux privés
- ° Topographie
 - . indication des différences de niveaux par cotes de hauteur / courbes de niveau
- ° Installations pour tous les groupes d'âge
- ° Compartimentage et équipement judicieux
- ° Végétation et installations donnant de l'ombre
- ° Sécurité
 - . clôtures de protection (trafic, fossé, etc.)



Exigences minimales requises pour le plan d'aménagement des abords au moment de la demande en obtention du permis de construire

Il convient d'examiner et d'approuver, au moment voulu, le compartimentage et l'agencement définitifs de l'espace considéré à la lumière du plan d'aménagement des abords détaillé.

4.3 Décision relative à la demande de permis

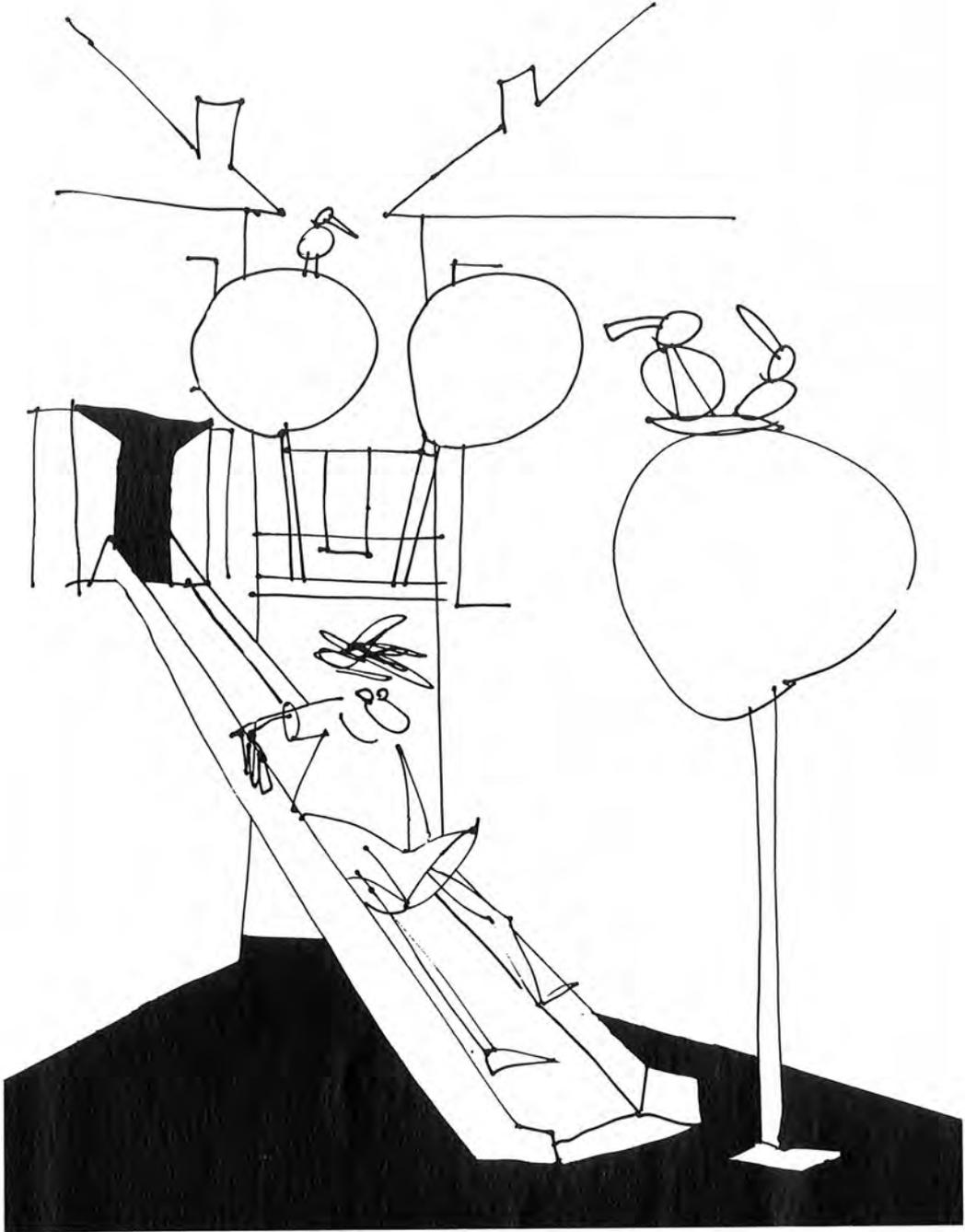
Le plan d'aménagement des abords approuvé par l'autorité compétente est un élément du permis de construire. Déterminant pour l'octroi de ce dernier, ce plan doit être spécifié dans la décision relative à la demande, s'il a fait l'objet de nombreux remaniements. L'entretien et le maintien en état des installations concernées doivent être garantis dans cette décision au moyen de charges et périodiquement réexaminés par l'autorité communale. Les vices de fond touchant généralement à la conception même du projet, les décisions relatives à la demande de permis ne devraient en principe pas être rendues assorties de conditions et de charges concernant les intérêts en matière de construction de l'aménagement des abords.

4.4 Modification du projet

Lors des modifications de projet ayant des répercussions sur l'aménagement des abords, il y a lieu de réviser, de réexaminer et d'approuver ce dernier (cf. art. 44 DPC).

4.5 Contrôle

Dans le cadre de la compétence que lui confère l'article 45 LC, l'autorité communale est appelée à contrôler l'exécution des travaux. L'achèvement de l'aménagement des abords sera consigné par l'autorité communale dans le procès-verbal dressé lors de la réception de l'ouvrage.



4.6 Établissement de servitudes

Ainsi que nous l'avons démontré au point 3.2, les aires de jeux et de loisirs devraient être à proximité des logements auxquels elles se rattachent. Si ces installations devaient (par manque de place) être aménagées sur le terrain (voisin) d'un tiers, il faudrait alors établir des servitudes en faveur de la commune municipale et les porter sur le registre foncier pour garantir ces installations. Des servitudes appropriées peuvent être aussi demandées par la commune municipale, lorsque l'aménagement d'un bien-fonds entraîne le morcellement de ce dernier. L'établissement de ces servitudes permet de veiller à ce que les habitants de tout l'ensemble résidentiel puissent continuer à utiliser les installations de plein air prévues en dépit du morcellement.

Notons encore que la commune municipale ne tire aucun avantage direct de ces servitudes. Celles-ci ne permettent pas de créer des places de jeux "publiques". Elles ne servent qu'à garantir ce qui a été examiné lors de la procédure d'octroi du permis et (indirectement) promis par les requérants: la jouissance et la praticabilité durables des aires de jeux et de loisirs prescrites par la loi pour tous les habitants de la zone contiguë (maison, ensemble résidentiel, agglomération, etc.).

4.7 Dérogations

Le législateur ne prévoit pas de dérogation à l'obligation d'aménager des installations de plein air collectives. Néanmoins, des exceptions devraient pouvoir être faites dans certains cas précis, notamment lorsqu'elles sont d'intérêt public, comme, par exemple:

- *en ce qui concerne la transformation, l'aménagement et éventuellement la construction de bâtiments, dans les zones à forte densification, pour ne pas empêcher la réalisation d'appartements familiaux;*
- *en ce qui concerne des édifices se trouvant dans des quartiers, des sites ou des rues dont la configuration n'autorise pas l'aménagement des installations prescrites par la loi.*

La topographie du bien-fonds pourrait aussi justifier l'octroi d'une dérogation (partielle) (p.ex. pour une construction prévue sur un terrain très en pente, une dérogation à l'obligation de réaliser une surface de jeu assez grande conformément à l'article 46 OC peut parfois être judicieuse). Par contre, il ne saurait être question de dérogations en faveur de places de stationnement. Les dérogations doivent faire l'objet d'une demande correspondante, qui sera déposée auprès de l'autorité compétente (art. 26 LC) en même temps que celle relative au permis.

Aires de loisirs et places de jeux pour enfants en général

1. Brügger Tobias; Voellmy Louis: **"Das BeiSpielplatz-Buch.**
Handbuch für den Bau von Spielplätzen". Graphisme: Ueli Frei.
Zurich, édition Pro Juventute, 1984.
2. Oberholzer, Alex; Lässer, Lore: **"Gärten für Kinder.**
Naturnahe Schul- und Familiengärten". Préface de Dorothe Frutiger -
Stuttgart, édition Eugen Ulmer, 1991.
3. Stricker, Bernhard: **"Wohnen in der Siedlung".**
Berne, édition Zytglogge, 1990.
4. Beltzig, Günter: **"Kinderspielplätze mit hohem Spielwert - planen, bauen, erhalten".** Wiesbaden/Berlin: Bauverlag 1987.
5. Agde, Georg, etc.: **"Freiflächen zum Spielen".**
Kommentar zu DIN 18 034", 1ère édition Berlin/Cologne, édition Beuth, 1991.
6. Beltzig, Günther; Richter, Julian; Trätner, Reinhold:
"Praxis Informationen: Rund um den Spielplatz".
Volume I: Skizzen zu den Sicherheitsanforderungen der DIN 7926.
Munich, édition Info-Spiel e.V., 1989.
7. Wettstein, Felix: **"Information jeu: aménagement d'espaces de jeux en plein air".** Pro Juventute, loisirs, 8022 Zurich, 1989.

Végétation

1. Association des pépiniéristes suisses (éd.): **"Pflanzen für unsere Gärten".**
Réédition 1991. Distribution: Association des pépiniéristes suisses,
Zürcherstrasse 17, 5200 Windisch.
2. Winkler, Andreas; Salzmann, Hans C: **"Das Naturgartenhandbuch".**
Aarau, édition Aargauer Tagblatt, 1989.
3. BdB, manuel **"Grün ist das Leben".** Distribution: Fördergesellschaft
Baumschulen, mbH, Bismarckstrasse 49, DW2080 Pinneberg.

Sécurité

1. Agde Georg; Nagel, Alfred; Richter, Julian. **"Sicherheit auf Kinderspielplätzen.** Spielwert und Risiko - Sicherheitstechnische Anforderungen - Rechts- und Versicherungsfragen". Wiesbaden et Berlin,
Bauverlag GmbH, 3ème édition 1989.
2. Huber, Christian A.; Scaramuzza, Gianantonio: documentation
"Sicherheitstechnische Anforderungen an Kinderspielplätze".
1992, édition: bfu, Postfach 8236, 3001 Berne.

Adresses utiles:

1. Kinderkonferenz der Stadt Bern, Seilerstrasse 22, 3011 Berne
Tél. 031 / 26 37 00
2. Spielbus, Verein Spiel-Raum, Seilerstrasse 22, 3011 Berne
Tél. 031 / 26 05 95

PRINCIPES ET BASES	INDICATIONS QUANT A L'ELABORATION ET A LA REALISATION DU PROJET			PROCEDURE D'OCTROI DU PERMIS DE CONSTRUIRE	
<p>Généralités</p> <ul style="list-style-type: none"> Les présentes recommandations ont été établies dans le seul but d'indiquer aux maîtres de l'ouvrage et aux autorités ainsi qu'aux personnes chargées de la planification et de l'exécution des projets de quelle manière les dispositions légales peuvent être appliquées judicieusement dans des cas concrets. A cet égard, il peut être aussi utile de se référer à chaque fois à la bibliographie (voir p. 41). <p>Contexte pédagogique</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour s'amuser, l'enfant doit pouvoir trouver l'abri - loin des regards indiscrets - qui lui procurera la sécurité dont il a besoin, ce qui évitera d'avoir à surveiller en permanence les enfants. Tout aussi important pour lui est de pouvoir se lier spontanément avec d'autres enfants, de faire partie d'un groupe. Des abords bien aménagés consistent en un espace collectif où les jeunes et les moins jeunes peuvent prendre du mouvement au gré de leur fantaisie, faire des découvertes et vivre des expériences nouvelles. De même, l'agencement et l'équipement de ces espaces devraient permettre de se divertir de multiples façons tout en invitant à la détente. <p>Bases légales</p> <ul style="list-style-type: none"> En vertu de l'article 15 LC et des articles 42 à 48 OC, il y a lieu, pour les projets impliquant un aménagement des abords, d'agencer des espaces extérieurs attrayants et utilisables par tous les habitants, sans distinction d'âge, et d'assurer le maintien de ces lieux. 	<p>Généralités</p> <ul style="list-style-type: none"> Il ne peut y avoir de milieu bâti de bonne qualité sans une conception de base cohérente. La surface requise pour les aires de jeux et de loisirs doit être prévue dès le début de la planification. Son aménagement doit être réalisé avec tout "remplissage" des espaces non bâtis. <p>Emplacement</p> <ul style="list-style-type: none"> Les aires de jeux et de loisirs devraient être situées à des endroits ensoleillés. Il y a lieu de veiller à ce que l'installation soit dotée de places ombragées grâce à une végétation adéquate. Lors de l'élaboration du projet, il convient de tenir compte du fait que, les activités des usagers variant en fonction de l'âge de ces derniers, les places de jeux et les aires de loisirs sont soumises à des exigences diverses, d'où l'importance de l'emplacement de chaque secteur. Les places de jeux réservées aux tout-petits devraient pouvoir être surveillées depuis les logements et être à portée de voix de ces derniers: 50 m au maximum. <p>Voies d'accès</p> <ul style="list-style-type: none"> Elles ne devraient pas traverser des parkings ni emprunter des chemins trop éloignés des zones habitées et peu fréquentées. Elles devraient être protégées contre le trafic. Elles devraient être adaptées aux besoins des personnes handicapées. 	<p>Dimensions</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dimensions sont fixées aux articles 42 à 48 OC. A cet égard, il convient de tenir compte notamment des faits suivants: <ul style="list-style-type: none"> Agencés de façon adéquate, les périmètres équipés pour piétons peuvent être des aires de jeux et de loisirs agréables. Les aires de jeux et de loisirs devraient accuser une largeur minimale de 5 m. Une bande de 3 mètres devant les façades principales d'immeubles d'habitation ou d'entreprises artisanales n'est, en principe, pas imputable. L'imputabilité des talus doit être examinée au cas par cas. Les surfaces de jeu suffisamment grandes requises par l'article 46 OC devraient être planes, rectangulaires ou d'une forme approchante et avoir les proportions suivantes: longueur: largeur = 2:1. La largeur minimale ne devrait pas, en principe, être inférieure à 14 mètres. <p>Aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Topographie:</i> surfaces planes, mouticules, dépressions de terrain, versants, remblais et fossés offrent une infinité de jeux. <i>Plantes:</i> dispensatrices d'ombre, écran de verdure, protection contre le bruit, compartimentage de l'espace extérieur. <i>Surfaces du sol:</i> prairies, revêtements souples ou durs. Les revêtements durs sèchent vite et peuvent être également utilisés par mauvais temps. 	<p>Equipement</p> <ul style="list-style-type: none"> On attribue souvent au matériel destiné aux jeux plus d'importance qu'il n'en mérite. En fait, on ne doit recourir à ce dernier que lorsque les enfants ne peuvent pas s'amuser avec des éléments naturels (escalade, etc.). Il n'existe donc pas de critères fixes quant au nombre minimal d'engins à installer. Il est recommandé d'essayer de combiner de façon judicieuse les aires de jeux pour enfants avec celles réservées aux loisirs des adultes. Il convient d'entreposer le matériel dans des caisses ou des remises. <p>Sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> Les enfants sont en quête d'aventures. Toutefois, ils doivent pouvoir identifier et calculer les risques encourus. Les bassins et autres installations du même type devraient être conçus de sorte que les enfants ne soient exposés à aucun danger. Les plantes vénéneuses ne devraient pas avoir leur place dans les aires de jeux et de loisirs. Il convient de veiller tout particulièrement à ce que les engins soient soigneusement fixés et les différentes pièces correctement assemblées. Les aires de jeux et de loisirs requièrent des contrôles et un entretien réguliers. 	<p>Examen</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour chaque demande de permis, il convient d'examiner s'il y a obligation de réaliser des aires de loisirs, des places de jeux pour enfants ou des surfaces de jeu suffisamment grandes (art. 42 à 48 OC). Ces installations doivent figurer dans un plan d'aménagement des abords. <p>Remaniement du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Si le plan d'aménagement des abords est entaché de vices de fond, il convient d'exiger son remaniement. <p>Décision relative à la demande de permis</p> <ul style="list-style-type: none"> Les vices de fond touchant généralement à la conception même du projet, les décisions relatives à la demande de permis ne devraient en principe pas être rendues assorties de conditions et de charges concernant les intérêts en matière de construction de l'aménagement des abords. <p>Dérégations</p> <ul style="list-style-type: none"> Le législateur ne prévoit pas de dérogation à l'obligation d'aménager des installations de plein air collectives. Les éventuelles exceptions nécessitent une demande de dérogation motivée. 	
<ul style="list-style-type: none"> Compléments d'information 5 à 13 Bibliographie 41 	<ul style="list-style-type: none"> Compléments d'information 15 à 19 Schéma "Structuration de l'espace extérieur" 10 Schéma indiquant la marche à suivre lors de la planification et de la réalisation du projet 14 Schéma représentant le compartimentage de l'espace extérieur 18 	<ul style="list-style-type: none"> Compléments d'information 21 à 27 Exemples de calculs 20 Liste de contrôle pour l'aménagement d'aires de loisirs et de places de jeux 24 	<ul style="list-style-type: none"> Compléments d'information 29 à 33 Bibliographie 41 "Beispielplatz-Buch, sicherheitstechnische Anforderungen an Kinder spielplätze BV" (exigences techniques en matière de sécurité pour les places de jeux pour enfants) 	<ul style="list-style-type: none"> Compléments d'information 35 à 39 Exemples de calculs 20 Schéma indiquant le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire 34 Liste de contrôle pour l'examen, exemple de plan d'aménagement des abords 36 	

Guide «Aires de loisirs et places de jeux pour enfants» de juin 1992 Complément aux bases légales

Entrée en vigueur au 1^{er} avril 2017, la modification de la loi sur les constructions (LC; RSB 721.0) et de son ordonnance d'application (OC; RSB 721.1) concerne notamment les dispositions relatives aux aires de loisirs et aux places de jeux pour enfants, qui ont fait l'objet d'un ajout mineur.

Commentaire de l'article 15, alinéa 5 LC

La modification du 9 juin 2016 de la LC (entrée en vigueur le 1^{er} avril 2017) donne lieu à un assouplissement de la règle puisqu'il est désormais permis de renoncer complètement ou partiellement à l'aménagement d'aires de loisirs, de places de jeux ou de grands terrains de jeu lorsqu'un nombre suffisant d'installations similaires et facilement accessibles se trouvent ou sont prévus à proximité du terrain à bâtir (art. 15, al. 5 LC). Le terme «suffisants» s'applique tant à la quantité (nombre d'installations, proximité, bonne accessibilité et périodes de disponibilité) qu'à la qualité. Le législateur a aussi profité des circonstances pour remplacer l'expression «maisons locatives, qui n'est plus adaptée à la situation actuelle, par la notion d'«immeubles à plusieurs logements».

La disposition de la LC a désormais la teneur suivante (modification soulignée):



Art. 15 Aires de loisirs et places de jeux; réduits

¹ Lors de la construction d'immeubles à plusieurs logements, le maître d'ouvrage doit aménager des réduits, ainsi que des aires de loisirs à l'extérieur pour les habitants, notamment des places de jeux pour enfants.

² Pour les ensembles d'habitation qui sont construits sur la base d'un projet d'ensemble ou d'un plan de quartier, une surface de jeu appropriée, suffisamment grande, doit être prévue; son maintien et son entretien doivent être assurés.

³ Tant qu'il n'y a pas de places de jeux et d'aires de loisirs suffisants près des immeubles à plusieurs logements et des ensembles d'habitation, les surfaces utilisées à cet effet ne peuvent pas être bâties ou aménagées dans un autre but.

⁴ Les communes peuvent prescrire qu'en cas de construction d'ensembles d'immeubles à plusieurs logements, une partie raisonnable des places de jeux et de loisirs soit construite de manière à être à l'abri des intempéries.

⁵ Le maître d'ouvrage peut être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu lorsqu'un nombre suffisant de places de jeux pour enfants et de grands terrains de jeu facilement accessibles se trouvent ou sont prévus à proximité du terrain à bâtir.

Commentaire des articles 46 ss OC

La modification du 8 février 2017 de l'OC (entrée en vigueur le 1^{er} avril 2017) porte sur les adaptations concernant les places de jeux et les aires de loisirs qui sont requises au niveau de l'ordonnance. Il s'agit notamment d'une adaptation de l'article 46, alinéa 2 OC («pour 20 appartements familiaux ou plus» est devenu «pour plus de 20 appartements familiaux») ainsi que de l'édiction de l'article 46a, nécessaire à l'exécution de l'article 15, alinéa 5 LC. Celui-ci cristallise en effet les conditions imposées au renoncement complet ou partiel à l'aménagement d'aires de loisirs, de places de jeux ou de grands terrains de jeu. Enfin, l'occasion a été saisie de remplacer l'expression «maisons locatives, qui n'est plus adaptée à la situation actuelle, par la notion d'«immeubles à plusieurs logements» aux articles 47, alinéa 1, 59, alinéa 2 et 69, alinéa 2 OC.

Les dispositions de l'OC ont désormais la teneur suivante (modifications soulignées):

Art. 46 Surfaces de jeu suffisamment grandes

¹ Des surfaces de jeu suffisamment grandes au sens de l'article 15, 2^e alinéa de la loi sur les constructions doivent être à la disposition des adolescents et des adultes pour les jeux de ballon et pour ceux qui se pratiquent sur l'herbe.

² Elles doivent être autant que possible planes, et présenter avec de bonnes proportions une surface d'un seul tenant de 400 m² au moins pour plus de 20 appartements familiaux, de 500 m² pour 30 appartements familiaux ou plus et de 600 m² au moins pour 40 appartements familiaux et plus. L'article 45, alinéa 3 est applicable.

³ L'article 44, 4^e alinéa est applicable pour l'agencement.

Art. 46a Libération de l'obligation d'aménager des surfaces de jeu

¹ Le maître d'ouvrage peut être libéré complètement ou partiellement de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants et des grands terrains de jeu s'il est garanti que

a des places de jeux pour enfants et des grands terrains de jeu sont disponibles et bien accessibles ou vont être créés à proximité du terrain à bâtir dans les deux ans à compter de l'octroi du permis de construire pour l'ensemble d'habitation concerné;

b ces places et terrains sont suffisamment grands et bien aménagés et

c leur existence, leur utilisation et leur accessibilité sont assurées sur le plan juridique.

Commentaire de l'article 46a OC extrait du rapport sur la modification de l'OC:

Article 46a (nouveau)

Le nouvel article 46a contient les dispositions d'exécution nécessaires suite à la modification de l'article 15 LC. L'autorité d'octroi du permis de construire peut, sur requête du maître d'ouvrage, diminuer la surface réservée aux places de jeux pour enfants et aux grands terrains de jeu et même renoncer à l'aménagement de telles surfaces. Le maître d'ouvrage ne peut être libéré partiellement ou complètement de son obligation que si des surfaces de jeu suffisamment grandes et bien aménagées sont facilement accessibles. L'existence de places de jeux et de grands terrains de jeu situés hors du terrain à bâtir ainsi que leur utilisation et leur accessibilité doivent être garanties sur le plan juridique.

Pour l'heure, il n'est pas question de remanier le contenu du guide.