



ADAPTATION DE LA RÉGLEMENTATION FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION À L'ONMC

RÉGLEMENTATION FONDAMENTALE PARTIELLE « AIRE DE L'USINE À GAZ »

Modification partielle de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Aire de l'usine à gaz » (révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne) approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne (OACOT) le 22 août 2006

Modification partielle de la modification partielle de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Aire de l'usine à gaz » dans le secteur « Esplanade » approuvée par l'OACOT le 9 avril 2015

Modification partielle de la modification partielle de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Aire de l'usine à gaz » dans le secteur « Rue A.-Schöni » approuvée par l'OACOT le 26 février 2018

L'adaptation de la réglementation fondamentale en matière de construction à l'ONMC englobe :

- le règlement de construction de la Ville de Bienne (RCons)
- l'ordonnance sur les constructions (OCons)
- le règlement des alignements (RAli)
- le plan de zones à bâtir
- le plan d'affectation
- le plan des alignements
- la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Ried-de-Madretschen »
- la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Évêché-est »
- la réglementation fondamentale partielle en matière de construction « Aire de l'usine à gaz »
- le plan de quartier avec prescriptions de construction spéciales «Ried-de-Madretschen»

Autres documents :

- le rapport explicatif

Les ajustements formels et les adaptations à l'ONMC sont indiqués [en bleu](#).

Version pour le dépôt public

Date : février 2023

Réglementation fondamentale partielle « Aire de l'usine à gaz »
Règlement de construction partiel

I. Champ d'application

Art. 1

Réglementation
fondamentale en
matière de
construction

Sauf disposition contraire de la réglementation fondamentale partielle (se composant du règlement de construction partiel, du plan de zones à bâtir partiel et du plan de zones d'affectation partiel), le règlement de construction de la Ville de Bienne s'applique.

II. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel

Art. 2

Degré d'affectation

1) Les surfaces **brutes** de plancher **au-dessus du sol** maximales admissibles suivantes s'appliquent aux périmètres fixés dans le plan de zones d'affectation partiel :

Périmètre I	20 000 22 000 m ²
Périmètre IIa	24 000 26 400 m ²
Périmètre IIb	6 600 7 300 m ²
Périmètre III	23 000 25 300 m ²

2) Si, en raison de la conservation des bâtiments existants, il n'était pas possible de réaliser de nouvelles constructions dans le secteur IIb conformément au projet directeur, alors la surface **brute** de plancher **au-dessus du sol** maximale admissible dans ce secteur serait réduite à ~~5 000~~ 5 500 m². Dans tous les cas, une surface **brute** de plancher **au-dessus du sol** de ~~4 980~~ 2 200 m² **au maximum** peut être réalisée sur la parcelle partielle de la rue Schöni 26.

Art. 2a

Dispositions
spéciales concernant
l'affectation

1) Dans le périmètre avec dispositions spéciales concernant l'affectation selon le plan d'affectation, les **premiers étages** (rez-de-chaussée) doivent être réservés à des affectations publiques ou semi-publiques (ex : restaurants, bibliothèque), qui soutiennent l'animation de l'Esplanade du Palais des Congrès. Les dispositions concernant les **premiers étages** (rez-de-chaussée) selon art. 29 du règlement de construction de la Ville de Bienne sont applicables.

2) Des affectations d'habitation ne sont pas admissibles. Seuls les logements destinés au personnel dont la présence est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise sont admises.

III. Prescriptions relatives au plan de zones à bâtir partiel

Art. 3

Zones à bâtir

Dans le cadre des autres cotes de la police des constructions, un **niveau étage** supplémentaire peut être réalisé dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir.

Art. 4

~~Niveaux en attique~~
Attiques

Dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir, il est permis de réaliser, ~~sur un côté du bâtiment~~, des ~~niveaux en~~ attiques ~~sur un côté à l'aplomb le plan~~ de la façade.

Art. 4a

Périmètre de
construction spécial

1) Les résultats de la procédure de concours réalisée en 2013 sont à considérer dans le sens d'un projet directeur à titre de consigne à caractère obligatoire pour chaque nouveau projet de construction dans le périmètre de construction spécial selon le plan de zones à bâtir (cf. appendice 3).

2) Dans l'ensemble du périmètre de construction spécial selon le plan de zones à bâtir, les hauteurs des bâtiments sont mesurées à partir de la cote d'altitude de 434.0 m sert de terrain de référence pour mesurer la hauteur des façades.

3) Les ~~niveaux en~~ attiques ne sont admissibles que dans les périmètres définis par les alignements d'attiques. La hauteur maximale ~~du niveau en de l'attique~~ est limitée à 3 m 50.

4) L'alignement d'avant-toit définit dans le plan d'alignement la limite admissible de construction d'un avant-toit en façade au niveau du ~~1^{er} étage (rez-de-chaussée)~~ du bâtiment concerné.

5) Une attention particulière doit être portée aux bâtiments situés le long de l'esplanade du Palais des Congrès et de l'esplanade Laure-Wyss (zone à bâtir 5+):

- Ils doivent présenter 5 étages ~~complets~~ puis deux ~~niveaux d'attiques~~.
- La hauteur maximale ~~des constructions de la façade pignon~~ est fixée à 23 m 50 ~~jusqu'au point plan supérieur de la charpente~~ du toit de l'attique. Seuls des toits plats sont admissibles.
- Le ~~1^{er} étage (rez-de-chaussée)~~ devra présenter une hauteur ~~d'étage~~ minimale de 5 m.
- Les ~~niveaux en~~ attiques doivent être aménagés à l'intérieur des périmètres définis par les alignements d'attiques, de manière à créer un retrait moyen de 55 cm au minimum ~~par rapport au plan de façade~~ calculé sur l'ensemble de la longueur de façade sud-est (cf. organisation des ~~niveaux en~~ attiques du projet directeur).
- Les ~~éléments de construction saillants saillies~~ ouvertes peuvent empiéter de 2 m au maximum sur l'alignement du côté de l'esplanade du Palais des Congrès et de l'esplanade Laure-Wyss, sur toute la longueur de façade. Des ~~éléments de construction saillants saillies~~ fermées dépassant l'alignement ne sont pas admissibles. Pour le premier étage d'attique, il est possible de réaliser des balcons sur le même modèle que pour les étages ~~complets~~. Aucun avant-toit n'est admissible pour les ~~niveaux en~~ attiques.
- Les bâtiments doivent être traités de manière à créer une unité visuelle. Les ~~niveaux hauteurs~~ des éléments structurants devront notamment être identiques sur toute la longueur du périmètre.
- Leur façade sud doit être structurée en trois éléments clairement identifiables : le socle, le corps et l'attique. Ces trois éléments doivent se distinguer les uns des autres par leur traitement de façade et leur volumétrie.

- L'organisation des logements doit tenir compte de manière appropriée des nuisances sonores environnantes (notamment par rapport à la Coupole et à la rue du Marché-Neuf.

6) Une attention particulière doit être portée au bâtiment situé à l'angle de la rue Centrale et de la rue A.-Schöni (zone à bâtir 4+).

- Il doit présenter 4 étages **complets** puis deux **niveaux d'attiques**.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m 50 au point supérieur du toit de l'attique. La majoration de 1 m de hauteur relative aux dispositions concernant **le 1^{er} étage les (rez-de-chaussée)** est déjà comprise dans la hauteur maximale. Seuls des toits plats sont admissibles.
- Les **niveaux d'attiques** doivent être aménagés à l'intérieur des périmètres définis par les alignements d'attiques, de manière à créer un retrait continu de 2 m 50 au minimum du côté de la rue A.-Schöni.

7) Pour les bâtiments situés dans la zone à bâtir 6, les règles de police des constructions spéciales suivantes sont applicables :

- Hauteur maximale **des bâtiments: 18 m 50 de la façade pignon : 21 m.**
- Le long de la rue A.-Schöni, seuls 4 étages **complets** et 3 **niveaux d'attiques** sont admissibles, au lieu de 6 **niveaux complets étages** et 1 **niveau en attique**. La hauteur **des bâtiments de la façade pignon** est à mesurer jusqu'au **plancher du dernier niveau en attique plan supérieur de la charpente du toit du dernier attique.**

Art. 4b

Densité

Dans le secteur désigné du plan de zones à bâtir, il est possible de réaliser un bâtiment sur 6 **niveaux étages** sans attique ni combles aménagés, en cas d'organisation d'une procédure garantissant la qualité architecturale et urbanistique des constructions.

IV. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel et au plan de zones à bâtir partiel

Art. 5

*Zones à
planification
obligatoire (ZPO)*

En ce qui concerne la fixation de la nature de l'affectation, du degré de l'affectation, de l'équipement technique et de l'aménagement, les principes fixés à l'appendice 1 s'appliquent aux zones à planification obligatoire (ZPO) distraites des plans de zones d'affectation et de zones à bâtir.

V. Dispositions finales

Art. 6

Droit à abroger

L'entrée en vigueur de la présente réglementation fondamentale en matière de construction abroge simultanément les plans, règlements et prescriptions selon appendice 2.

Art. 7

Entrée en vigueur

1) La réglementation fondamentale en matière de construction entre en vigueur dès son approbation par les instances cantonales compétentes.

2) Les modifications de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction (adaptation à l'ONMC) entrent en vigueur le lendemain de la publication de leur approbation.

Indications relatives à l'approbation

Date de la participation: **9. JANUAR – 8. FEBRUAR 2019**

Date de l'examen préalable: **29. APRIL 2021**

Date de la publication dans l'Amtsblatt: -

Date de la publication dans la feuille officielle d'avis: -

Dépôt public du: - au: -

Avis personnel aux propriétaires fonciers du -

Oppositions déposées: - Réserves de droit: -

Date des pourparlers de conciliation: -

Oppositions non vidées: - Oppositions vidées: -

Réserves de droit: -

Arrêtés

Date de l'arrêté du Conseil municipal: -

Date de l'arrêté du Conseil de ville: -

Date de la votation communale: -

Résultat de la votation - oui - non

Référendum:

Au nom du Conseil municipal

Le maire

La chancelière municipale

Erich Fehr

Barbara Labbé

Certifié exact:

La chancelière municipale

Barbara Labbé

**Approuvé par l'Office des affaires communales et de l'organisation
du territoire**

Appendice 1 au règlement de construction partiel de l'Aire de l'usine à gaz

Principes relatifs à l'art. 5, Zones à planification obligatoire (ZPO)

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation / DS ¹	Degré de l'affectation	Nb niv-ét. ²	Principes relatifs à l'aménagement et à l'équipement technique
ZPO G 1 Aire Sabag	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte	Zone mixte B	SBP-32-000 SPds ³ 35 000 m ²	5 Le long de la rue des Prés : 4	<ul style="list-style-type: none"> – Le long de la rue Centrale, il faut réaliser un alignement de façades en ordre contigu avec au moins 4 niveaux étages de bâtiment. – Le long de la rue de l'Argent et de la rue des Prés, il faut réaliser des alignements de façades formant un ordre contigu, mais avec des espaces intermédiaires et un minimum de 4 niveaux étages. – Par la réalisation d'une procédure garantissant la qualité et avec l'approbation des organes spécialisés compétents, le nombre de niveaux d'étages peut être augmenté comme suit au sein du périmètre en question : Le long de la rue Centrale, 6 niveaux étages + attique au maximum, le long de la rue de l'Argent 6 niveaux étages sans attique et pour le reste 5 niveaux étages sans attique. – Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8, al. 2, du règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. – La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. – Il faut réaliser des halles de parking souterraines et prévoir l'accès depuis la rue de l'Argent.
ZPO G 2 Aire des sapeurs-pompiers	Compléter le complexe de bâtiments existant avec un lotissement de qualité du point de vue architectonique et urbanistique	Zone mixte B	SBPSPds: – 4000-4400 m ² pour affectations d'utilité publique – 6000-6600 m ² pour affectations d'utilité publique		<ul style="list-style-type: none"> – Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8, al. 2, du règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. – La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. – Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. – Hormis le trafic lié à l'exploitation, les places de parc doivent être souterraines.
ZPO G 3 Aire des Tréfileries	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte tenant compte de l'espace de la Suze à l'ouest et du secteur de la Gare des marchandises à l'est	<ul style="list-style-type: none"> – Le long de la rue des Cygnes et de la rue du Jura : zone mixte B – Secteur arrière : zone mixte A – Part d'habitat : 70 % 	Secteur partiel 3.1: SBP-SPds : 23-650 26 100 m ² Secteur partiel 3.2 : SBP-SPds : 3300 3700 m ²	5/8 *)	<ul style="list-style-type: none"> – Nouveau tracé de la rue du Jura lié à la réalisation d'un corridor vert public de 22 m de profondeur vis-à-vis du secteur de la Gare des marchandises sous forme de place plantée d'arbres. 30 places de stationnement au maximum pour la clientèle sont admissibles dans ce secteur. – Fixation d'une zone riveraine protégée et végétalisée pour la Suze selon art. 11 LC. – Réalisation d'une zone marginale ouverte vis-à-vis de la Suze . – Les places de stationnement doivent être souterraines et leur accès doit avoir lieu principalement par la rue des Cygnes. – Il faut prévoir une liaison piétonne entre la rue Alexander-Schöni et la rue du Jura.
<p>*)</p> <p>Secteur partiel G 3.1: 5 niveaux étages (sans attique ni combles aménagés) À deux endroits au maximum et sur 40 % maxi de la longueur de la rangée de maisons, il est possible de réaliser des bâtiments sur 8 niveaux étages (sans attique ni combles aménagés) le long de la rue du Jura.</p> <p>Secteur partiel G 3.2: 5 niveaux étages (sans attique ni combles aménagés) Dans le secteur d'angle de la rue Alexander-Schöni prolongée et de la rue du Jura, il est possible de réaliser un bâtiment sur 8 niveaux étages (sans attique ni combles aménagés)</p>					

Appendice 2 au règlement de construction partiel de l'Aire de l'usine à gaz

Droit à abroger selon art. 6 du règlement de construction partiel

Plan de zones partiel et règlement de construction partiel « Aire de l'usine à gaz »
approuvés le 18.12.1996

Plan de quartier et prescriptions relatives au plan de quartier « Aire de l'usine à gaz »
approuvés le 18.12.1996

¹ DS: Degré de sensibilité au bruit selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)

² Nb niv-ét.: Nombre de **niveaux d'étages**

³ SPds: Surface de plancher au-dessus du sol

Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD

Extrait
du rapport du jury du 17 septembre 2013

Projet « Papillon »

Auteur : Graber Pulver Architekten AG, Sihlquai 75,
8005 Zürich



Le projet « Papillon » convainc par sa prise en compte du site, tant aux plans urbanistique que conceptuel et architectural. En sa qualité de place et de parc publics, l'Esplanade constitue une grande surface libre urbaine unique en son genre en Suisse. En outre, sur le plan architectural, le site est délimité par le précieux bâtiment conçu par l'architecte Max Schlup. Le présent projet en tient compte par une longue façade spécialement élaborée sur toute la longueur du parc. L'ensemble permet de créer une sorte de « front urbain » sur une longueur de 300 m. La conception de la façade est d'un genre nouveau, mais sans être étouffante, laissant ainsi suffisamment d'espace au Palais des Congrès sans le concurrencer.

La situation convainc par la densité et la clarté de la solution sur cour hermétique, intégrant et reliant judicieusement les bâtiments existants tels que l'immeuble de bureaux Orange et ceux de la

parcelle ouest. Les cours sont relativement petites et correspondent au standard biennois.

Il est répondu de manière convaincante à la question « Quelle sorte de parc est-ce ? » par une conception précise des façades, la conception de l'arcade et la visualisation.

Horizontalement, la hauteur à la gouttière des cinq niveaux est reprise des bâtiments environnants. Les sept niveaux sont subdivisés en socle, partie médiane et toit. Cela rompt la hauteur à l'échelle du contexte environnant. Malgré les sept niveaux, le corps de bâtiment ne donne pas l'impression de sortir des cotes des ouvrages sis aux alentours, mais s'intègre bien. Cela vaut aussi pour l'aspect horizontal: la façade ressemble à un « fil de maille »: les balcons sont entrelacés dans la trame des logements. Les différentes affectations telles qu'une structure hôtelière et des prestataires de services se caractérisent par un changement de rythme sans pour autant engendrer d'interruption. Les fonctions intérieures sont déductibles de l'extérieur. Les différentes affectations s'intègrent de manière évidente dans l'ensemble du projet. La façade présente un aspect noble, élégant et soigneux.

L'arcade satisfait à son rôle. Elle est conçue de manière subtile, plaisante et attrayante.

En particulier, la partie en attique sur deux niveaux avec des logements en duplex dans la partie ouest constitue une invention adroite. Sur le site de l'Esplanade, cela constitue un habitat unique en son genre.

Les façades sises à l'arrière et sur cour proposent une formule différenciée. L'appréciation est positive, tant au plan extérieur qu'intérieur. L'image rendue par la cour intérieure confère une ambiance agréable et conviviale. On pourrait renoncer ici aux volumes sur l'arrière en ce qui concerne le septième niveau.

Les plans horizontaux démontrent une grande multiplicité de types de logements développés à partir des conditions spécifiques respectives:

Les espaces sont aussi bien conçus et dimensionnés par rapport à l'Esplanade proprement dite: les espaces de vie, avec des balcons « en accordéon », sont tournés vers l'Esplanade, alors que les chambres donnent sur la

cour à l'arrière. Un grand vestibule relie les pièces des logements entre elles. Notons qu'à cet endroit, la taille des balcons pourrait être un peu plus généreuse. Les projections horizontales des logements situés aux deux derniers niveaux (appartements en terrasse) peuvent encore être améliorées. Des appartements en duplex prennent ici tout leur sens.

Dans les autres ailes du corps de bâtiment, les logements sont plus petits et aussi conçus plus simplement. Les logements est-ouest de la rangée de bâtiments sont en partie conçus avec des espaces de vie traversants, ce qui est en adéquation avec le site.

Dans l'ensemble, le jury apprécie les plans de logements bien conçus et utilisables. Ici, il apparaît également positif que les entrées soient accessibles à partir de l'arcade. À noter qu'il serait souhaitable de disposer de davantage d'espace pour le passage vers la cour et en tant qu'espace d'entrée plus généreux avec des emplacements pour les poussettes, les deux-roues, etc. liés aux logements. De manière générale, les locaux à usage commercial sont encore susceptibles d'être améliorés.

Le centre œcuménique dans la partie nord du périmètre oriental présente une organisation compacte et bien conçue avec la grande salle située en son cœur. De plus, la possibilité de procéder à un échelonnement de la réalisation par étapes est également appréciable.

Le parking souterrain est organisé de façon efficace, mais le nombre de places de stationnement est jugé trop faible. Une réalisation échelonnée est facilement imaginable pour les divers usagers. Il existe une certaine flexibilité, tant au niveau de l'affectation que temporel. Une planification future fiable est également possible grâce à la subdivision des bâtiments en «socle – corps médian – double attique».

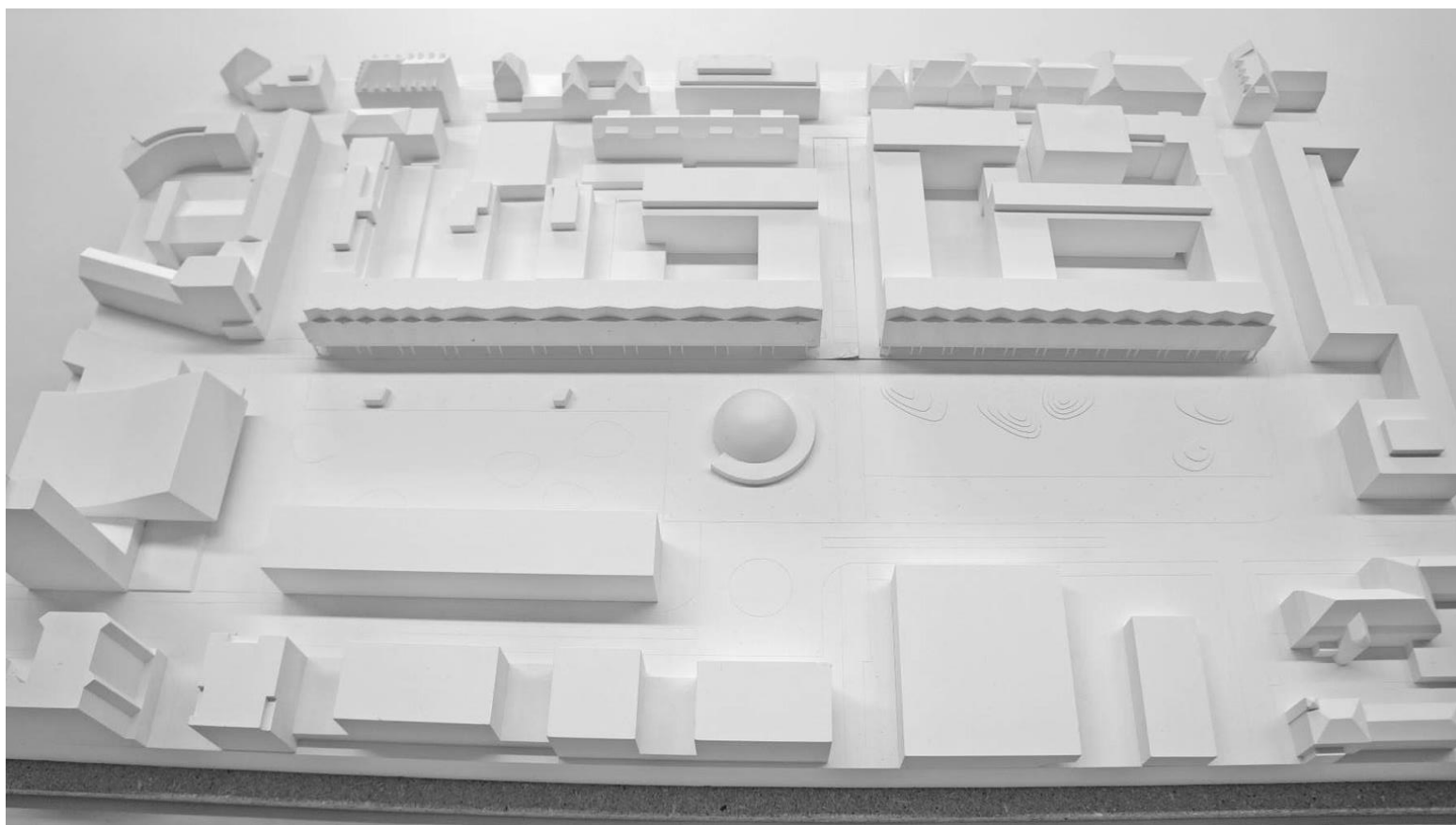
Globalement, la tâche de planification a été traitée de manière très sérieuse, soignée et intelligente. Malgré les grandes dimensions, le projet proposé est en harmonie avec la structuration et la taille de la ville et fait preuve d'une modestie appropriée. La proposition convainc par sa structure urbanistique claire, son intégration réussie dans le cadre environnant et par sa conception sensible et exclusive de la façade donnant sur l'Esplanade. Il en résulte une image forte à caractère urbain.



Vue le long de l'Esplanade vers le Palais des Congrès

Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD
Documentation du projet « Papillon »

Photo de maquette



Concours de projet sur invitation

ESPLANADE NORD
Documentation du projet « Papillon »

Vue sud-est

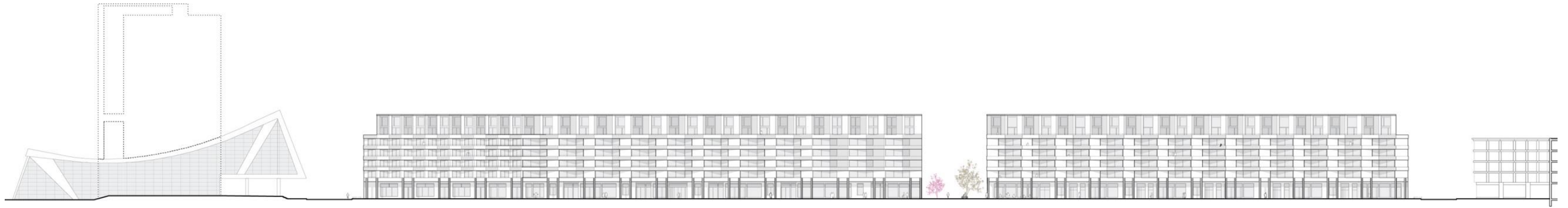
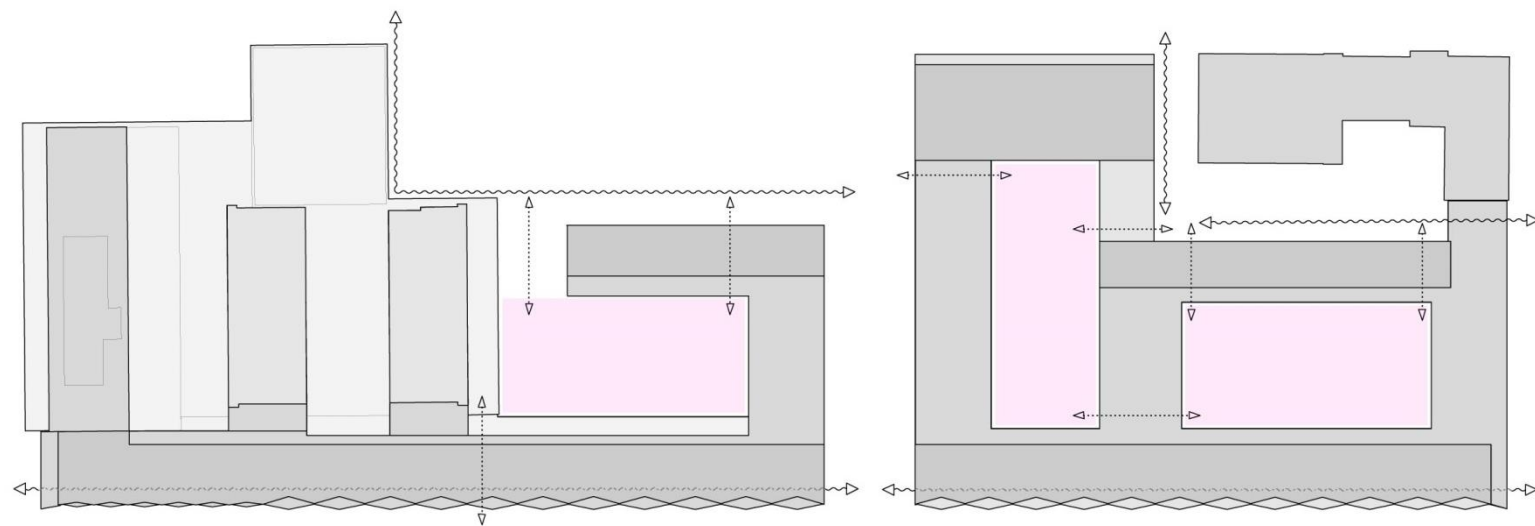
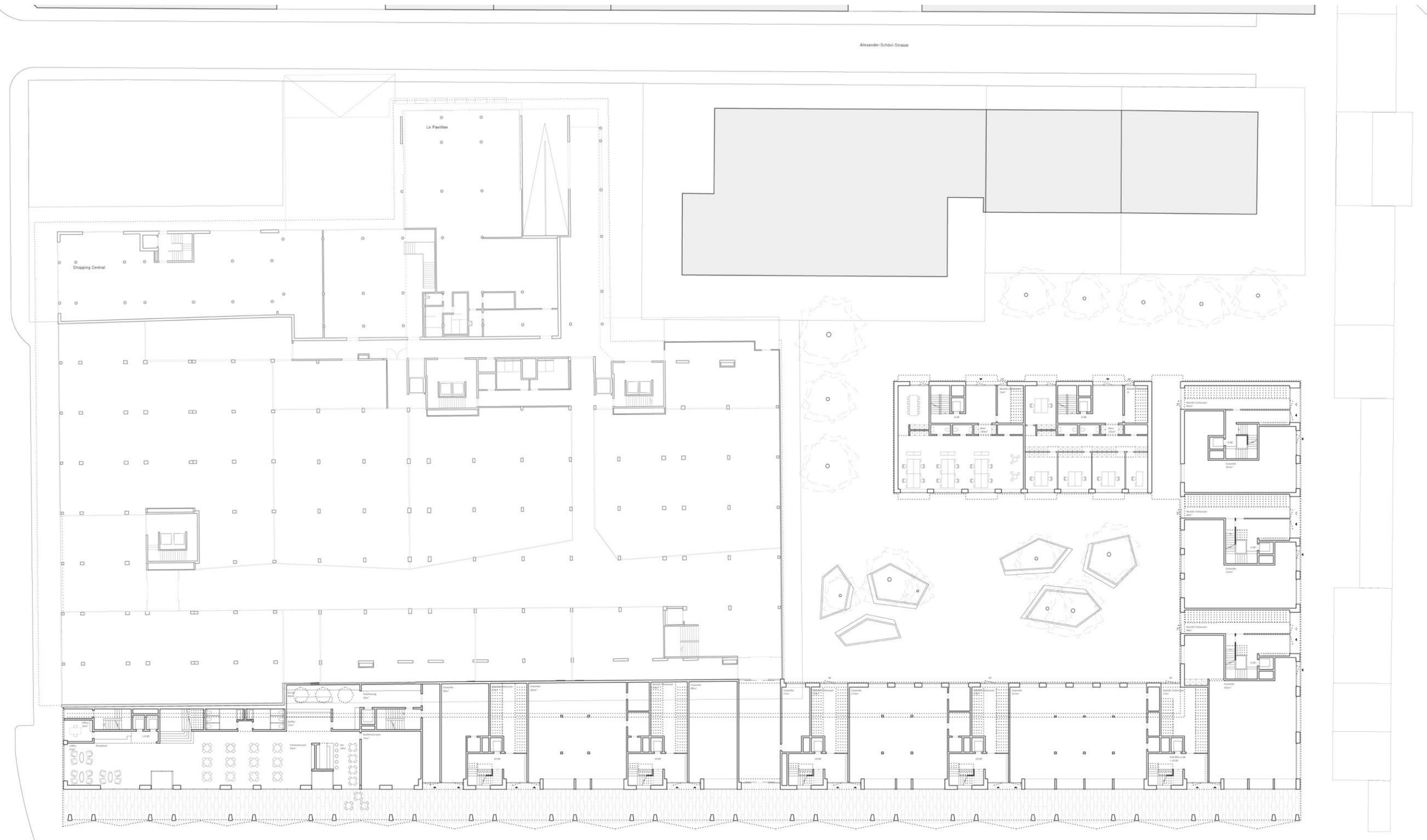


Schéma conceptuel : cours, niveaux en attique, colonnade et passage



Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD
Documentation du projet « Papillon »

Périmètre ouest
Plan du rez-de-chaussée, échelle 1:500



Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD
Documentation du projet « Papillon »

Périmètre est
Plan du rez-de-chaussée, échelle 1:500







