

Rapport explicatif

## **Adaptation de la réglementation fondamentale en matière de construction à l'ONMC**



Cette révision partielle de la réglementation de l'aménagement local inclut :

- 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-Madretsch »
- 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-Madretsch »

Autres documents :

- le présent rapport explicatif

**Version pour le dépôt public**

Date : février 2023



## Sommaire

1	Situation initiale .....	2
1.1	Modification des conditions-cadre .....	2
1.2	Objectifs .....	3
1.3	Consignes d'interprétation.....	3
1.4	Marche à suivre.....	3
2	Révision partielle de la réglementation .....	5
2.1	Principes de la révision .....	5
2.2	Commentaires.....	6
3	Modification du plan de zones à bâtir, et du plan d'affectation et du plan des alignements .....	30
3.1	Principe .....	30
3.2	Explications .....	30
	Corrections d'une légende .....	34
4	Répercussions.....	36
4.1	Généralités.....	36
4.2	Compatibilité avec le droit prééminent .....	36
4.3	Protection des sites construits et des monuments historiques .....	36
5	Procédure .....	37
5.1	Démarches et compétences.....	37
5.2	Procédure d'information et de participation de la population.....	37
5.3	Examen préalable .....	38
	Règlement de construction (RCons) .....	38
	Ordonnance sur les constructions (OCons) .....	38
	Autres .....	39
	Appendice 1 Vue d'ensemble des modifications .....	41

## **1 Situation initiale**

### **1.1 Modification des conditions-cadre**

#### **1.1.1 Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC)**

##### **Accord intercantonal**

En 2008, le Conseil-exécutif du Canton de Berne a décidé d'adhérer à l'Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC, RSB 721.2-1). L'ordonnance du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC; RSB 721.3), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2011, a permis d'intégrer les dispositions de cet accord dans le droit cantonal.

##### **Objectifs et teneur**

L'objectif de l'AIHC et de l'ONMC est d'harmoniser la terminologie et les méthodes de mesure dans le domaine des constructions aussi bien dans les cantons que dans les communes, afin de simplifier le marché de l'aménagement et de la construction et de réduire les charges de planification. En ce qui concerne les méthodes de mesure et les notions utilisées, l'ONMC met à disposition une liste exhaustive de définitions. Par contre, l'harmonisation n'a pas porté sur les exigences en matière de conception et les mesures que la collectivité publique compétente doit définir concrètement.

##### **Délai de mise en œuvre pour les communes**

Un délai jusqu'au 31 décembre 2023 a été accordé aux communes pour examiner et, le cas échéant, adapter les dispositions de leur réglementation fondamentale (art. 34, al. 1, ONMC). Si les communes n'adaptent pas leurs dispositions à l'ONMC, il ne sera pratiquement plus possible d'autoriser les nouvelles constructions et l'on ne pourra plus octroyer de permis de construire pour des projets concernant des bâtiments existants que dans le cadre des droits acquis, en l'absence d'une réglementation des différentes mesures.

#### **1.1.2 Besoin de modification des instruments liés aux plans d'affectation**

La réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne, composée du règlement de construction de la Ville de Bienne (RCons), du plan d'affectation et du plan de zones à bâtir, a été approuvée par les autorités cantonales en juillet 1999 et, depuis lors, révisée partiellement à plusieurs reprises. Elle est actuellement complétée par plusieurs réglementations fondamentales partielles et par la réglementation des alignements édictée en 2004, composée du règlement des alignements (RALi) et du plan des alignements. L'ordonnance sur les constructions (OCons) précise certaines dispositions du RCons.

## **1.2 Objectifs**

### **1.2.1 Principe**

La révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction a pour but d'adapter les instruments de planification aux conditions-cadre présentées au chiffre 1.1.

### **1.2.2 Application de l'ONMC**

Il convient d'appliquer l'ONMC au niveau de la réglementation fondamentale en matière de construction de façon à ce que la teneur matérielle des nouvelles prescriptions corresponde sur le fonds au contenu actuel. Il ne faut introduire de nouvelles notions et méthodes de mesure que lorsque l'ONMC le rend indispensable en prenant garde à ne pas créer des effets matériels allant au-delà.

La structure actuelle de la réglementation fondamentale en matière de construction, à savoir la répartition entre règlement de construction (RCons), ordonnance sur les constructions (OCons) et règlement des alignements (RAli), doit être conservée pour l'essentiel.

### **1.2.3 Ajustements formels et matériels**

Il est nécessaire d'ajuster et d'actualiser formellement la réglementation fondamentale en matière de construction, mais aussi d'y apporter quelques ajustements matériels mineurs (cf. ch. 2.1.3 et 2.1.4). Les ajustements formels, à savoir les adaptations à l'ONMC et les modifications qui en découlent, sont indiqués **en bleu** dans les actes législatifs, tandis que les ajustements matériels sont marqués **en vert**.

## **1.3 Consignes d'interprétation**

Il convient d'interpréter les actes législatifs révisés (RCons, OCons, RAli) dans la perspective des objectifs mentionnés au ch. 1.2 et sur la base des actes législatifs en vigueur. Il faudra appliquer les nouveaux actes législatifs de façon à ce que le résultat soit autant que possible identique à celui obtenu avec le droit actuel.

## **1.4 Marche à suivre**

L'application de l'ONMC, les ajustements formels découlant de la pratique de la Ville de Bienne et les ajustements matériels mineurs prennent la forme d'une révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction.

### **1.4.1 Délimitation**

L'on renonce à adapter les plans de quartier existants à l'ONMC, en raison de la charge de travail considérable que cela engendrerait, à l'exception du plan de quartier relatif à la ZPO 3.1 « Mâche-Centre ». La ZPO et le plan de quartier seront adaptés comme suit à l'ONMC : la ZPO dans le cadre de la présente planification et le plan de quartier dans le cadre d'une procédure séparée.

La présente révision partielle ne concerne explicitement pas la fixation de l'espace réservé aux eaux, qui doit avoir lieu dans le cadre d'une procédure séparée, compte tenu du temps variable requis pour le faire et du fait que cette démarche ne dépend pas directement de l'adaptation à l'ONMC.

La Ville complètera le règlement de construction avec des dispositions sur le thème de l'énergie également lors d'une procédure séparée (révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne concernant les dispositions énergétiques).

#### **1.4.2 Organisation**

Les travaux de planification ont été coordonnés au sein d'un groupe de travail composé de Florence Schmoll (responsable du Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne), Sarah Gäumann (responsable du Service de la planification et de l'espace urbain de la Ville de Bienne), Christophe Winistoerfer (Service des permis de construire et contrôles de la Ville de Bienne), Rolf Hähnle (Haag Hähnle GmbH, ancien urbaniste à la Ville de Bienne), Michael Pflüger (kanzlei konstruktiv, droit), Peter Perren, Simone Kohler (jusqu'en 2018) et Carmen Minder (ecoptima ag), menés par ecoptima AG et encadrés par kanzlei konstruktiv.

#### **1.4.3 Procédure**

La présente révision partielle a lieu dans le cadre d'une procédure ordinaire incluant une procédure d'information et de participation de la population, un dépôt public et une votation populaire, en vertu de l'art. 58 ss de la loi cantonale sur les constructions (LC; RSB 721.0).

## 2 Révision partielle de la réglementation

### 2.1 Principes de la révision

Conformément aux objectifs de la présente révision partielle, les actes législatifs en vigueur (RCons, OCons, RAli) devront subir aussi peu de modifications que possible. Dès lors, les notions et méthodes de mesure actuelles du règlement de construction seront conservées dans la mesure où elles ne doivent pas être adaptées à l'ONMC.

#### 2.1.1 Adaptations requises par l'ONMC

Les notions et méthodes de mesure devant être adaptées à l'ONMC dans le domaine de la police des constructions ont été choisies de façon à ce qu'elles correspondent, dans leurs effets, à des notions ou méthodes actuelles. Lorsque cela n'était pas possible, les effets des nouvelles méthodes ont été analysés, dans le but de retenir la mesure qui n'apporte aucun changement par rapport à la situation actuelle, ou seulement des modifications matérielles mineures. Le règlement de construction (RCons), le règlement des alignements (RAli), l'ordonnance sur les constructions (OCons) et les réglementations fondamentales partielles « Ried-de-Madretsch », « Évêché-est », « ~~École enfantine du chemin Bärlet~~ » et « Aire de l'usine à gaz » avec les modifications partielles « Esplanade » du 09.04.2015 et « Rue A.-Schöni » du 26.02.2018 ont ainsi été adaptés à l'ONMC. Dans le cadre d'une adaptation du plan des alignements requise par l'ONMC, il est également nécessaire d'abroger partiellement le plan de quartier avec prescriptions de construction spéciales « Ried-de-Madretsch ». Toutes les autres réglementations fondamentales partielles ont été intégrées dans la réglementation fondamentale en matière de construction en vertu de l'arrêté du Conseil municipal du 14 mars 2018, ce qui rend superflu une révision séparée. Les adaptations à l'ONMC sont indiquées [en bleu](#).

#### 2.1.2 Prescriptions de conception

Les prescriptions de conception ne sont pas concernées par l'harmonisation des notions et méthodes de mesure. C'est pourquoi les prescriptions applicables à la Ville de Bienne en la matière ont été maintenues. Seul l'art. 25 du règlement des constructions a été complété par une référence explicite au respect des prescriptions en matière de protection des sites et rues et de protection des monuments historiques.

#### 2.1.3 Ajustements matériels

Certaines modifications matérielles ont aussi été apportées, mais dans une mesure restreinte. Elles seront traitées et motivées explicitement dans un chapitre séparé (cf. ch. 2.2.3). Elles sont marquées [en vert](#) dans les actes législatifs. Pour l'essentiel, il s'agit d'objets mineurs dont la modification n'aura aucune conséquence sur la stabilité de l'aménagement.

#### 2.1.4 Ajustements formels

À certains endroits, des précisions ont été ajoutées, de façon à clarifier les dispositions. De telles modifications ont toujours eu lieu dans le cadre de la pratique de la Ville de Bienne en matière de permis de construire. Elles sont listées et, au besoin, expliquées

au chiffre 2.2.4. Elles sont indiquées [en bleu](#). En outre, les références, les abréviations et les notes de bas de pages ont été actualisées dans tous les actes législatifs.

### **2.1.5 Droit de rang supérieur**

Les dispositions ne faisant que répéter le droit de rang supérieur ou y renvoyant ont été supprimées ou reprises sous forme de notes de bas de page sans caractère contraignant.

## **2.2 Commentaires**

### **2.2.1 Vue d'ensemble**

Les pages suivantes contiennent des explications à propos des principales modifications apportées, selon qu'il s'agisse d'adaptations à l'ONMC, d'ajustements matériels ou d'ajustements formels. L'annexe 1 comporte une liste de tous les articles modifiés et l'objet de l'adaptation.

### **2.2.2 Adaptations à l'ONMC**

#### **Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »**

Pour déterminer une hauteur, l'ONMC ne met plus à disposition que la hauteur de façade et la hauteur totale. En ce qui concerne la hauteur de façade, il faut distinguer entre la hauteur de façade gouttereau et celle de la façade pignon, resp. du côté latéral et du côté aval. La hauteur de façade correspond à la plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit (chevrons), mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant. La hauteur de façade gouttereau ( $hf_g$ ) est la plus proche de la hauteur de bâtiment selon le règlement de construction en vigueur. Contrairement à la hauteur de bâtiment, la hauteur de façade est mesurée à chaque point de la façade ; en outre, la différence dans la méthode de mesure est purement conceptuelle : plan supérieur de la charpente du toit plutôt qu'arête supérieure du chevron, terrain de référence plutôt que sol naturel ou d'un niveau plus bas. Dès lors, les hauteurs de bâtiments utilisées jusqu'ici ont pu être reprises sans changement en tant que hauteurs de façades gouttereau.

La hauteur de la façade gouttereau ( $hf_g$ ) est mesurée sur les côtés avec gouttière dans le cas de bâtiments avec toit incliné (inclinaison supérieure à 5 degrés comme les toits en croupe, à deux pans, à pan unique et autres semblables présentant une même pente). Elle est mesurée sur tous les côtés dans le cas de bâtiments avec toit plat, si le niveau supérieur est considéré comme un étage. Si le niveau supérieur vaut comme un attique, elle est mesurée uniquement sur les parties de façade où l'attique présente le retrait prescrit.

Dans la réglementation fondamentale actuelle, la hauteur des combles et des attiques est définie dans les dispositions sur la forme des toits (art. 24 ancien règlement de construction, Art. 19 ancienne ordonnance sur les constructions) où la limite du faite du toit est fixée. Or, l'ONMC n'admet plus le faite du toit comme point de mesure. Cette



fonction sera reprise par la hauteur de la façade pignon ( $hf_p$ ) à l'avenir (art. 23 et 24 RCons). C'est pourquoi le RCons définit la hauteur de la façade pignon, qui ne doit être dépassée sur aucune des façades. Elle est fixée en fonction des différentes formes de toit, puisque les besoins en la matière varient. Cette solution permet de conserver sans changement les hauteurs actuelles des combles dans le cas de toits à deux pans (toits inclinés) et de toits de forme particulière (toit-voûte et toit mansardé), ainsi que celles des toits plats avec attiques. On garantit ainsi que la bonne classification des toits voulue par les dispositions actuelles sur la forme des toits ainsi que leur affectation resteront garanties. Seules les notions et méthodes de mesure suivantes ont été modifiées :

	Limitation actuelle de la hauteur d'un bâtiment	Nouvelle limitation de la hauteur d'un bâtiment
	Formes de toits actuelles (sans superstructures)	Nouvelles formes de toits (sans superstructures)
<b>Toits à deux pans</b> (cf. fig. 1)	Hauteur de bâtiment	Hauteur de façade gouttereau, mesurée sur les côtés avec gouttière ( $\approx$ actuelle hauteur de bâtiment)
	Dépassement maximal par rapport à la hauteur du bâtiment (= faîte du toit) : 5 m	Hauteur de la façade pignon (qui correspond à la hauteur de façade gouttereau + 5 m)
<b>Toits de forme particulière (toit-voûte et toit mansardé)</b> (cf. fig. 1)	Hauteur de bâtiment	Hauteur de façade gouttereau, mesurée sur les côtés avec gouttière ( $\approx$ actuelle hauteur de bâtiment)
	Dépassement maximal par rapport à la hauteur du bâtiment (= faîte du toit) : 3 m 50	Hauteur de la façade pignon (qui correspond à la hauteur de façade gouttereau + 3 m 50)
<b>Toits plats avec attique (sans superstructures) et toits plats sans attique avec superstructures</b> (cf. fig. 5)	Hauteur de bâtiment	Hauteur de façade gouttereau, mesurée sur les côtés où l'attique présente un retrait ( $\approx$ actuelle hauteur de bâtiment)
	Hauteur de bâtiment + (max.) 3 m de hauteur de façade de l'attique (de l'arête supérieure du toit plat jusqu'à l'arête supérieure du toit de l'attique)	Hauteur de façade pignon (qui correspond à la hauteur de façade gouttereau réelle <sup>1</sup> y c. garde-corps + max. 2 m 50)

<sup>1</sup> La hauteur de façade « réelle » désigne la hauteur de façade du toit plat réellement réalisée après la construction, et non pas la  $hf_g$  maximale théoriquement possible selon le RCons. Le terme « réel » est repris de l'actuel règlement de construction et de la pratique actuelle en matière de permis de construire.

<b>Toits plats avec attique (avec superstructures)</b> (cf. fig. 6)	Hauteur de bâtiment  Hauteur de bâtiment + gabarit admis (la hauteur de l'attique et des superstructures requises ou non pour des raisons techniques n'était pas réglée par le gabarit admis selon la pratique actuelle en matière de permis de construire)	Hauteur de façade gouttereau, mesurée sur les côtés où l'attique présente un retrait ( $\approx$ actuelle hauteur de bâtiment)  Hauteur de façade pignon (qui correspond à la hauteur de façade gouttereau réelle y c. garde-corps + max. 5 m)
<b>Toits plats avec attique dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare »</b> (cf. fig. 7)	Hauteur de bâtiment dans le quartier de la Gare  Hauteur maximale des attiques dans le quartier de la Gare: 2 m 80	Hauteur de façade gouttereau à respecter seulement sur le côté donnant sur la rue. <del>Aucune limite pour la hauteur de façade pignon.</del> Hauteur maximale d'attique de 2 m 80 dans le quartier de la Gare et hauteur de façade pignon maximale pour les façades qui ne sont pas situées côté rue, donc pour les façades latérales et côté cour

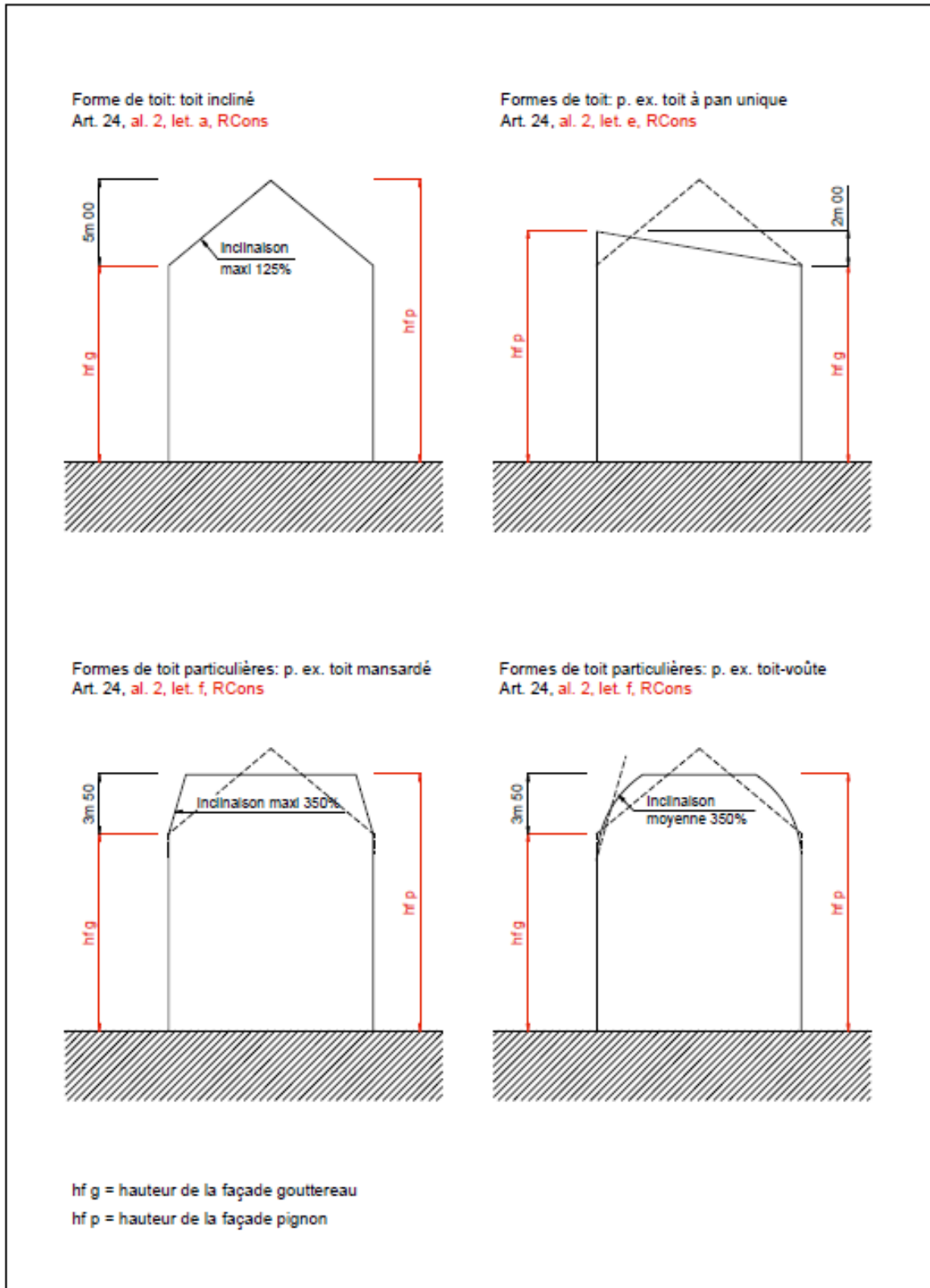


Fig. 1 : réglementation de la hauteur maximale des bâtiments en fonction des différentes formes de toits (rouge : modifications par rapport au croquis existant)

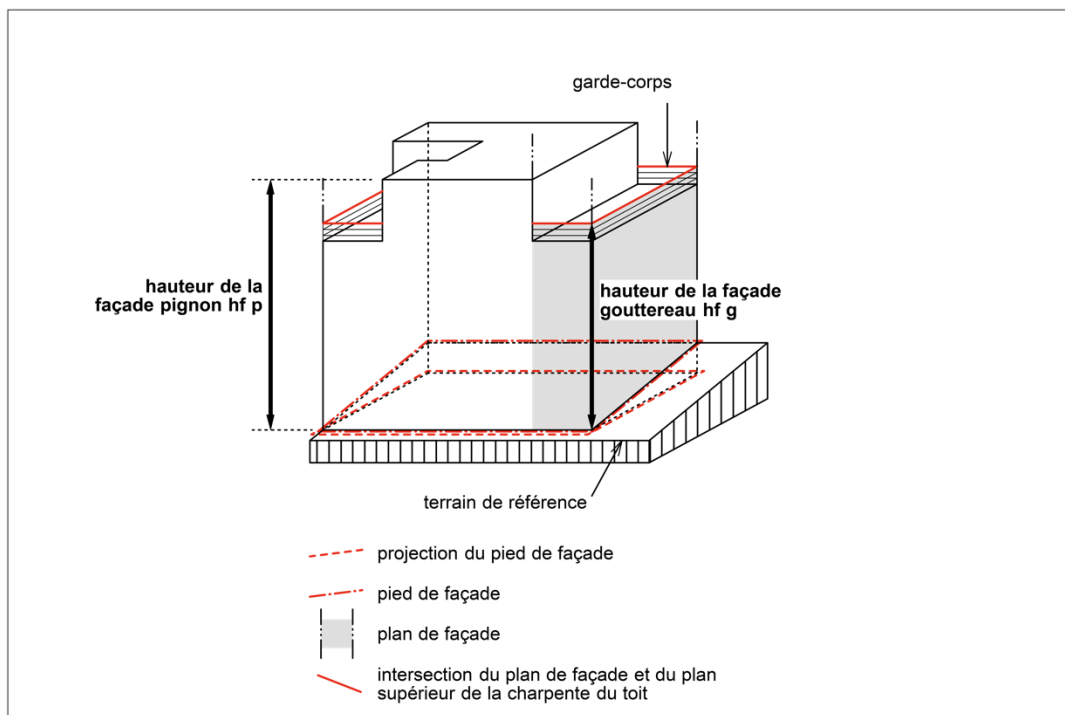


Fig. 2 : mesure des hauteurs de façades gouttereau et pignon (à l'exception du quartier de la Gare)

### Élévation de la hauteur de la façade gouttereau

La hauteur de la façade est mesurée à chaque point de la façade selon l'ONMC. Cela signifie qu'est déterminante la plus grande différence de hauteur entre l'intersection du plan de la façade avec le plan supérieur de la charpente du toit et l'intersection du plan de la façade avec le terrain de référence. À l'inverse de la hauteur de bâtiment actuelle qui était uniquement mesurée au milieu de la façade, de sorte que de légères irrégularités du terrain étaient insignifiantes, ces irrégularités auront un impact direct sur la hauteur de façade avec la nouvelle méthode de mesure. L'examen de demandes de permis de construire a révélé que ces différences de méthodes de mesure mènent dans de nombreux cas à ne pas pouvoir réaliser une construction aussi haute que ce qui aurait été possible autrefois. Cela concerne en particulier aussi les constructions en ordre contigu où le point de mesure est déplacé de l'axe de la rue vers le pied de la façade. Si l'on conservait sans les changer les hauteurs actuellement fixées, cela conduirait de fait à une réduction de celles-ci. Par conséquent, la hauteur de la façade gouttereau sera élevée de 0 m 50 dans toutes les zones à bâtir régulières et dans la ZPO 8.8 « Aire Feldschlössli »<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Seule la hf g pour une construction à 5 étages sans attique ni combles aménagés passe de 18 m 50 à 19 m. La hf g de 30 m pour une construction à 7 étages ne change pas (à partir de 30 mètres, un bâtiment est considéré comme une maison-tour et doit respecter les exigences correspondantes).

## Majoration selon la pente et intégration dans l'environnement

Les bâtiments situés dans une pente continueront à bénéficier d'une majoration selon la pente de 1 m, ou d'une majoration de hauteur proportionnelle allant jusqu'à 3 m 50 au plus, dès que l'inclinaison dépasse 10 % (art. 23, al. 2, RCons). Toutefois, cette majoration s'applique désormais aussi aux façades latérales, et non plus seulement à la façade avant. Cela permet d'assurer qu'il sera possible de réaliser des bâtiments de même hauteur qu'actuellement au vu de la nouvelle méthode de mesure (hauteur de la façade devant être respectée à chaque point de la façade, contrairement à l'actuelle hauteur de bâtiment mesurée uniquement au milieu de façade).

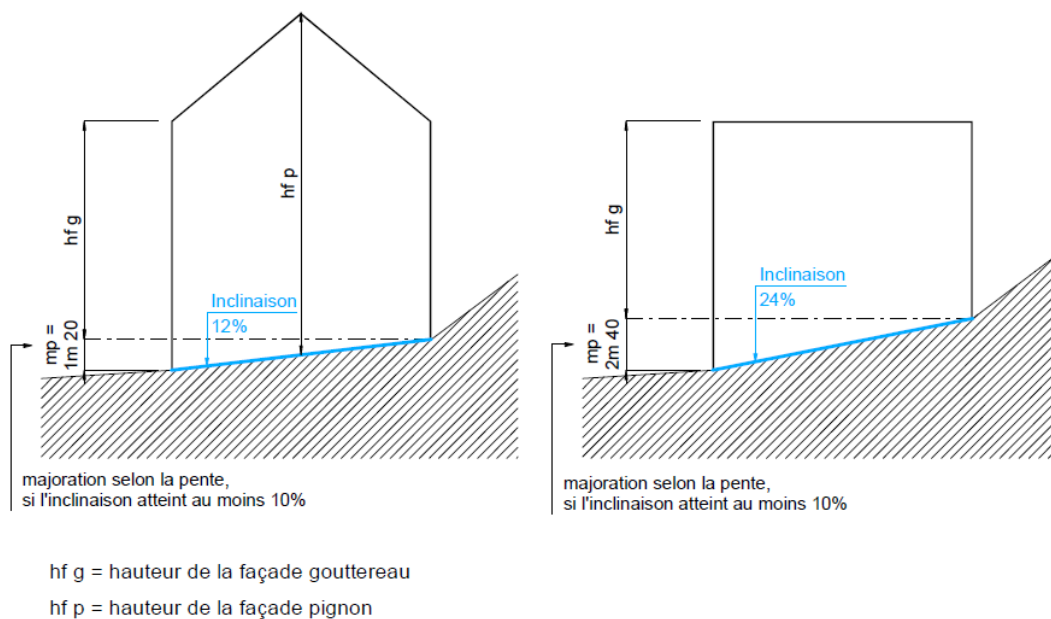


Fig. 3 : méthode de mesure de la majoration selon la pente

Du fait de la majoration selon la pente sur les façades latérales et de la nouvelle méthode de mesure de la hauteur des façades, la marge de manœuvre pour des excavations vers les façades latérales est un peu plus grande, de sorte que cela pourrait nuire selon les circonstances à l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Pour parer à cette éventualité, l'art. 25, al. 1<sup>bis</sup>, RCons est complété par une prescription d'aménagement selon laquelle les bâtiments doivent bien s'intégrer dans le terrain de référence, tandis que les excavations et les remblais doivent être aménagés de façon à maintenir la lisibilité du terrain de référence et à garantir une bonne transition vers les parcelles limitrophes.

## **Excavations**

Selon une pratique constante de l'Office cantonal des affaires communales et de l'aménagement du territoire (OACOT), il faut limiter les excavations à un côté du bâtiment et sur une longueur de 6 m au maximum, parce que le sous-sol apparaîtrait sinon trop et que les excavations de grande taille ne sont pas admises selon l'ONMC. Cette adaptation à l'ONMC exigée par l'OACOT conduit à un changement matériel par rapport à la réglementation biennoise actuelle, car les excavations étaient admises sur tous les côtés d'un bâtiment et sur une longueur allant jusqu'à un tiers du côté concerné du bâtiment. La Ville de Bienne ne peut pas conserver la réglementation actuelle. Toutefois, il faut considérer qu'il reste une marge de manœuvre dans l'application de cette réglementation selon la pratique de l'OACOT : Si une excavation est par exemple réalisée à l'avant d'un bâtiment pour une entrée de garage, il est tout de même aussi possible de construire une entrée de cave avec escalier à l'arrière du bâtiment. C'est admis tant que cette entrée de cave est « uniquement » une descente de taille normale et que le terrain entier n'est pas excavé de façon à faire apparaître la façade du bâtiment. Dans de tels cas, il ne s'agit pas d'une excavation qui est pertinente pour la méthode de mesure de la hauteur.

## **Remplacement de la notion de « profondeur de bâtiment »**

L'ONMC n'admet plus la notion de profondeur de bâtiment. Pour déterminer des dimensions, elle met à disposition les notions de longueur et de largeur de bâtiment. Dès lors, la *profondeur de bâtiment* est remplacée par la *largeur de bâtiment* dans tous les actes législatifs et dans le plan des alignements. Il s'agit d'une simple modification terminologique sans conséquences matérielles. En outre, une précision est ajoutée à l'art. 16, al. 2<sup>bis</sup>, OCons : dans le cas de bâtiments accolés mais décalés d'au moins 2 m, il faut mesurer séparément la largeur des bâtiments. Il s'agit de la pratique actuelle lors de l'octroi de permis de construire qui est maintenant inscrite dans l'ordonnance sur les constructions.

## **Dispositions relatives aux attiques**

Les dispositions qui ont fait leurs preuves concernant les attiques sont conservées sans changement, pour autant que l'ONMC le permette. Elles autorisent des formes d'attiques flexibles et adaptées à la situation urbanistique. L'ONMC exige néanmoins que l'attique présente un retrait fixé par la commune sur un côté au moins. Cette exigence est respectée par le fait que la règle flexible utilisée jusqu'ici est désormais limitée à trois côtés du bâtiment. Dès lors, cette obligation fixée par l'ONMC conduit aussi à une modification matérielle par rapport au droit existant.

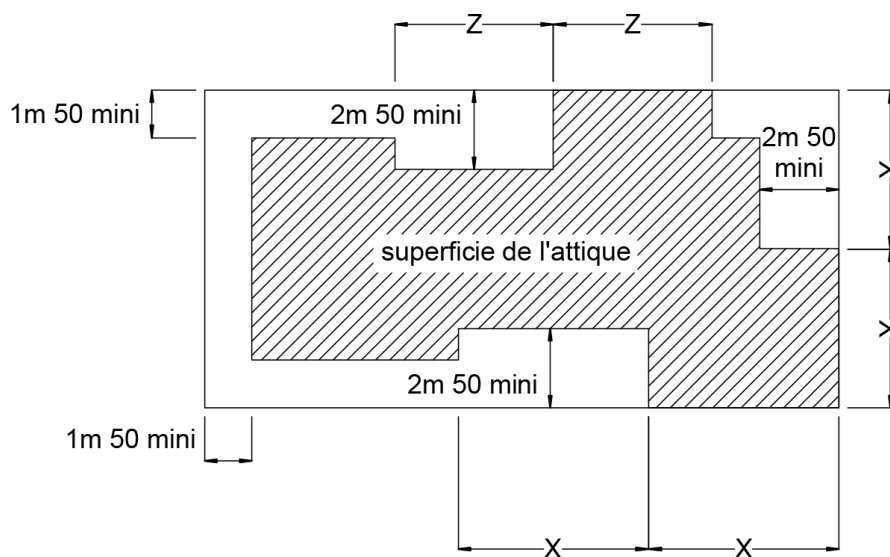


Fig. 4 : désormais, l'attique doit présenter un retrait minimal d'au moins 1 m 50 sur une façade entière.

En outre, l'ancienne notion de « niveau en attique » est remplacée simplement par celle d'« attique »<sup>3</sup>. Par rapport à la situation actuelle, la hauteur de l'attique n'est plus réglée par une « hauteur de façade du niveau en attique », mais par la définition d'une *hauteur de façade pignon*. De plus, on distingue entre les attiques avec superstructures et les attiques sans superstructures. La différence de hauteur entre la façade gouttereau et la façade pignon détermine la hauteur de l'attique ou de l'attique plus des superstructures. Vu les exigences plus élevées en matière d'isolation thermique, la hauteur de la façade pignon (hauteur de façade gouttereau plus 2 m 50) est fixée de façon à ce qu'une hauteur d'attique de (désormais) 3 m 50 soit admise (cf. fig.5). Si des superstructures sont encore prévues au-dessus de l'attique, la hauteur de la façade pignon est 5 m plus élevée que la hauteur de la façade gouttereau (cf. fig. 6). Dans le périmètre d'aménagement particulier « quartier de la Gare », la hauteur des attiques est maintenue à 2 m 80, de façon à respecter les consignes en termes de protection des monuments historiques. La hauteur de façade gouttereau y est mesurée seulement sur le côté donnant sur la rue. Pour limiter la hauteur maximale au-dessus de l'attique dans le cas d'un bâtiment avec des attiques et d'éventuelles superstructures, une hauteur de façade gouttereau est fixée en plus pour la façade côté cour (cf. fig. 7). Vu que la définition de cette hauteur a des conséquences au niveau du degré d'affectation et des répercussions sur le voisinage, cette disposition est déplacée de l'ordonnance sur les constructions (actuels art. 35 et 36 OCons) dans le règlement de construction (nouvel art. 27, al. 2, RCons).

<sup>3</sup> Concerne seulement les actes législatifs en français

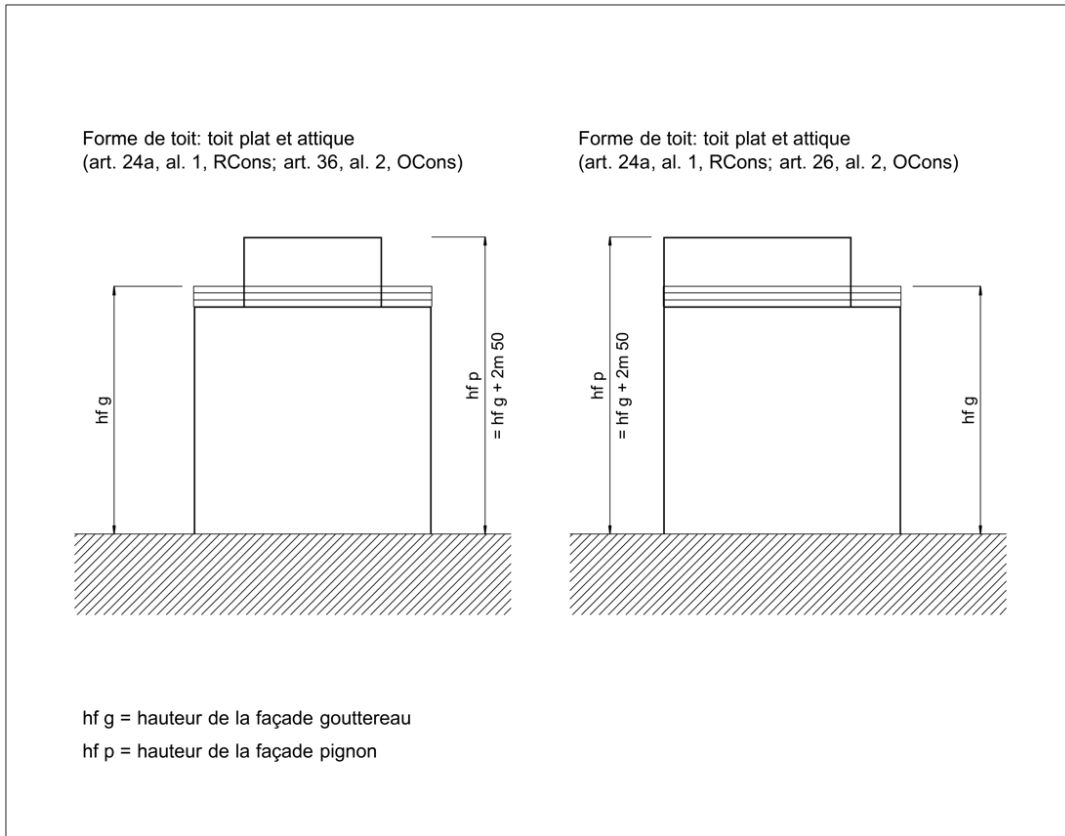


Fig. 5 : réglementation de la hauteur maximale pour toits plats avec attique (à l'exception du périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare ») (Abbildungen werden noch aktualisiert ; en français)

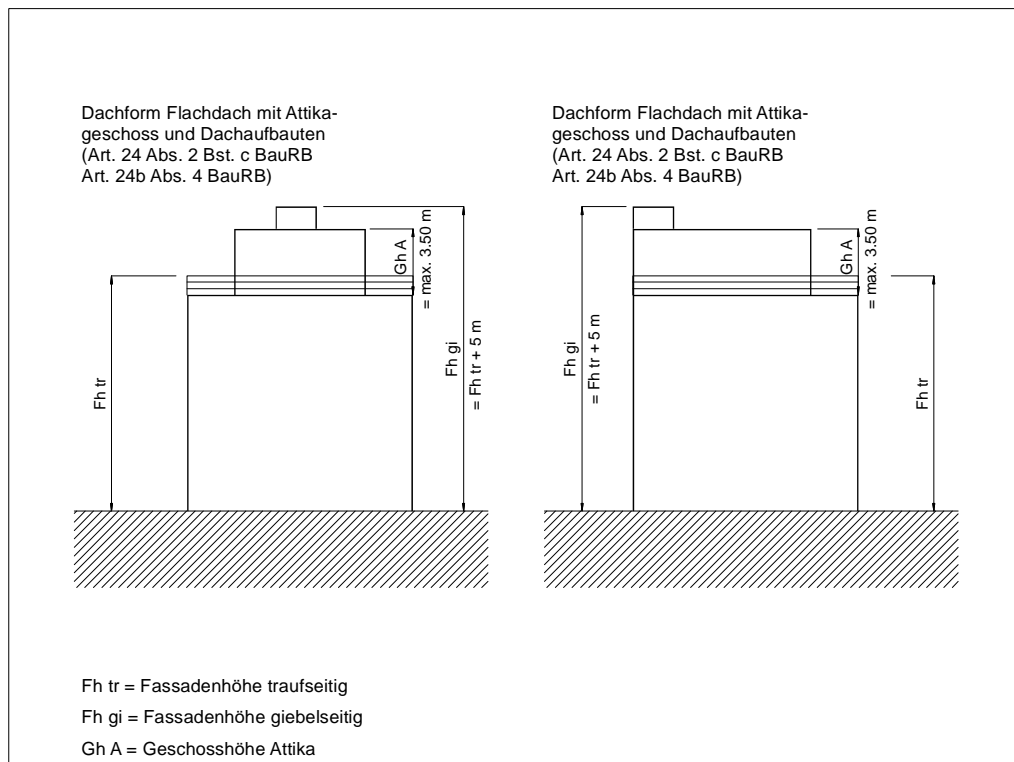


Fig. 6 : réglementation de la hauteur maximale pour toits plats avec attique et superstructures (à l'exception du périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare »)



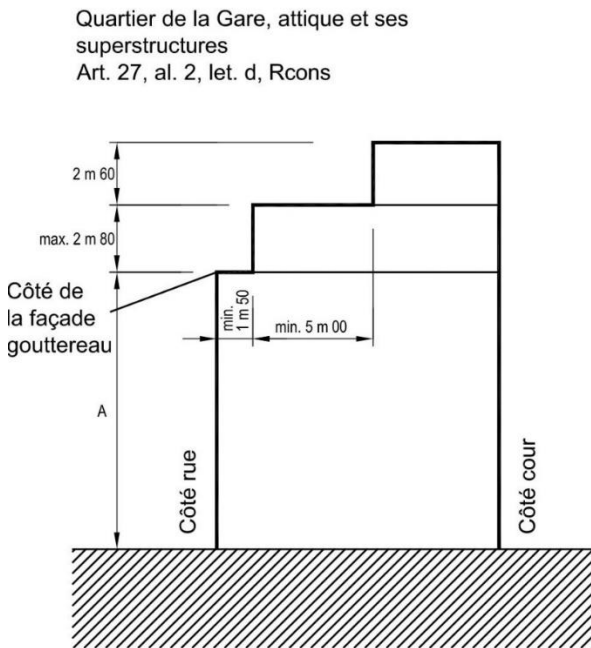


Fig. 7 : méthode de mesure des hauteurs des façades côté rue et côté cour dans le cas de bâtiments avec attique dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare »

### Sous-sols, constructions souterraines, constructions partiellement souterraines

L'ONMC met à disposition les trois notions de sous-sols, constructions souterraines et constructions partiellement souterraines pour les constructions et installations réalisées sous terre. Jusqu'ici, la Ville de Bienne n'avait déterminé aucune notion ni aucune cote en matière de police des constructions à ce propos, à l'exception du niveau en sous-sol (art. 18, al. 3, RCons). Elle reprend désormais les trois notions fixées dans l'ONMC.

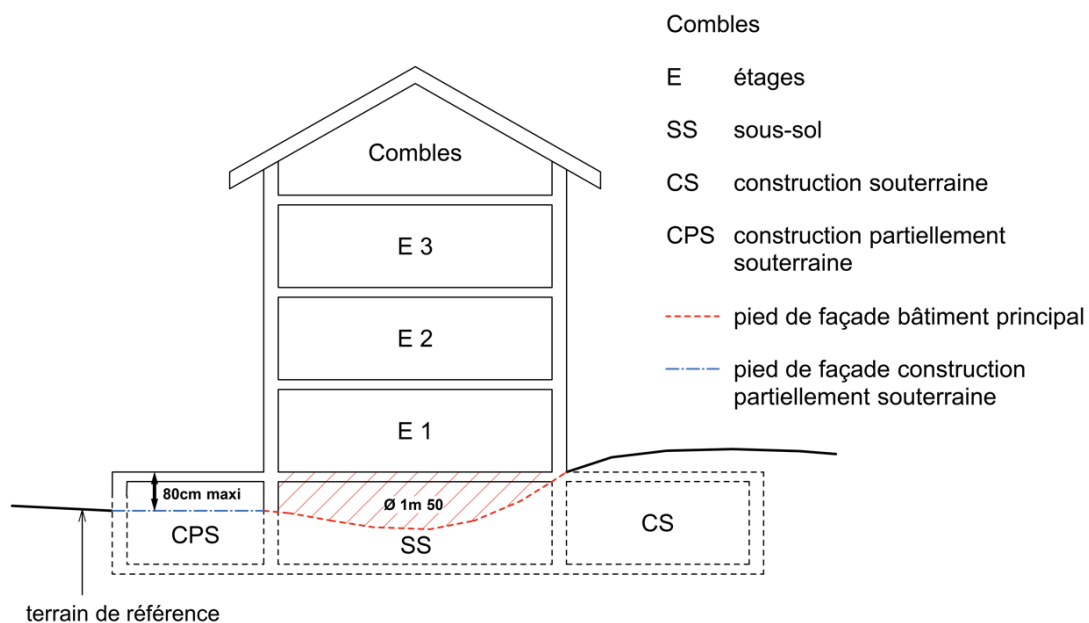


Fig. 8 : représentation des sous-sols, des constructions souterraines et des constructions partiellement souterraines.

### *Constructions partiellement souterraines*

Une construction partiellement souterraine est une construction dont le point le plus haut de la charpente du toit n'excède pas 0 m 80 au-dessus du terrain de référence<sup>4</sup> (mesuré à la verticale).

### *Constructions souterraines*

La réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne ne régit pas spécifiquement les constructions souterraines, car celles-ci sont définies de manière exhaustive dans l'ONMC. On renonce ainsi à répéter les dispositions du droit prééminent. En vertu de l'art. 5 ONMC, une construction souterraine est une construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence.

### *Sous-sols*

Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne 1 m 50 par rapport au pied de façade<sup>5</sup> (mesuré à la verticale). Si cette cote est dépassée, il est considéré comme un étage à part entière. Le sous-sol correspond à l'actuel *niveau en sous-sol*.

Selon la pratique actuelle de la Ville de Bienne, la preuve relative au sous-sol était fournie par niveau. Cela signifie que s'il y avait deux sous-sols, il fallait vérifier séparément que chacun respecte la mesure moyenne de 1 m 50. Dans ce contexte, le plancher fini du niveau supérieur était déterminant, peu importe qu'il s'agisse d'un étage ou d'un sous-sol. L'ONMC dispose désormais que le point de référence supérieur pour définir un sous-sol est le plancher fini de l'étage supérieur. Cela signifie que pour calculer un second sous-sol, la réalisation des deux sous-sols doit être prise en compte jusqu'au plancher fini du premier étage (rez-de-chaussée). Dans des positions en forte pente (plus de 30 %), cela conduit à ce que le deuxième sous-sol dépasse nettement 1 m 50 et ne soit dès lors plus admis. Pour conserver la pratique actuelle, un nouvel alinéa 1<sup>bis</sup> a été ajouté à l'art. 19 RCons. Selon celui-ci, un sous-sol supplémentaire est admis dans le cas de bâtiments situés dans une pente de plus de 30 % si celui-ci ne dépasse pas en moyenne 3 m par rapport au pied de façade (mesuré à la verticale), s'il respecte la hauteur de façade admise incluant la majoration selon la pente et s'il s'intègre visuellement bien dans la pente.

---

<sup>4</sup> Le terrain de référence équivaut au terrain naturel (art. 1 ONMC)

<sup>5</sup> Le pied de façade correspond à l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence (art. 8 ONMC).

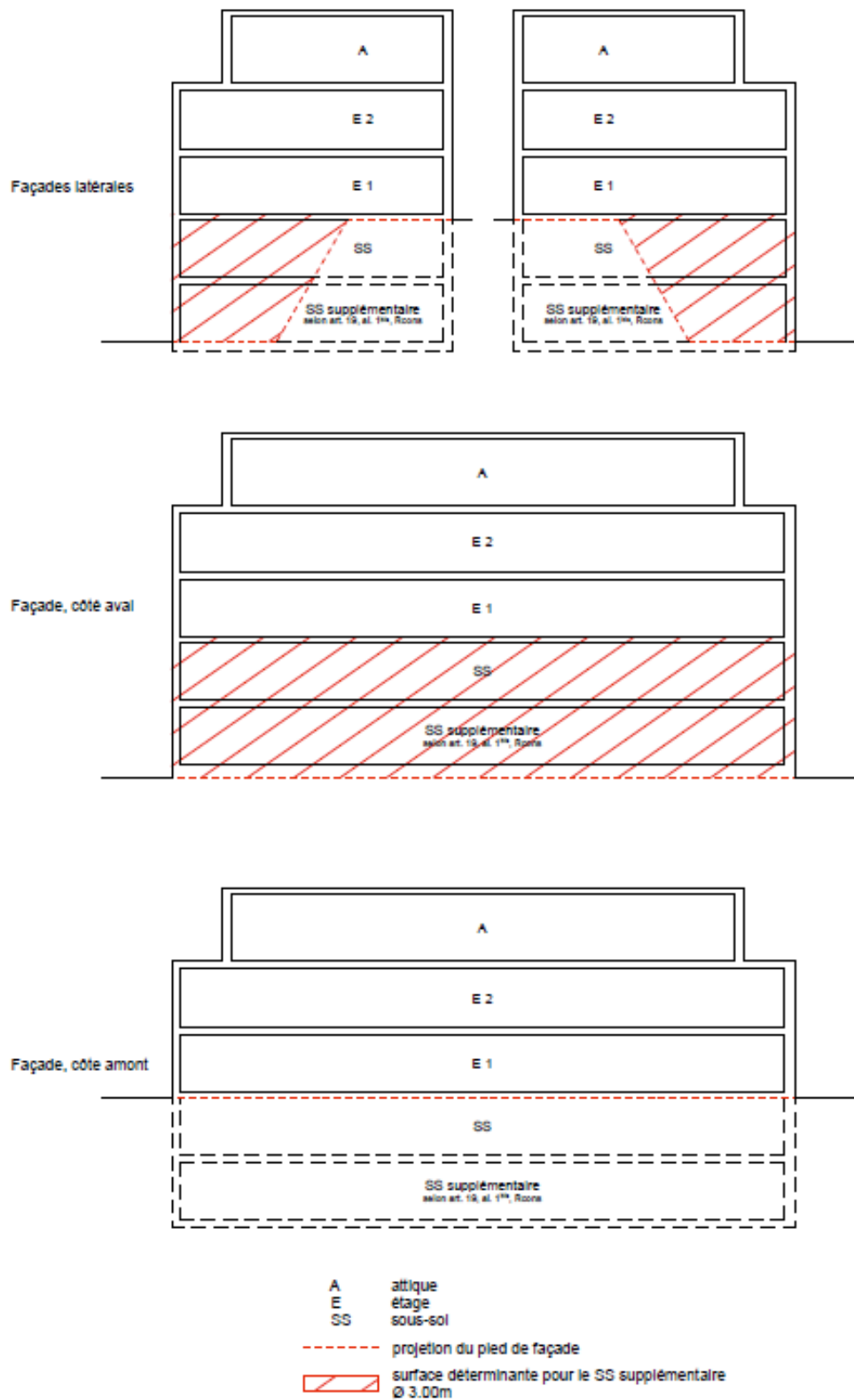


Fig. 9 : esquisse concernant la réglementation du sous-sol supplémentaire

Une distance à la limite de 1 m doit être observée dans le cas des constructions souterraines et partiellement souterraines.

## Étage supplémentaire (niveau intermédiaire) et galeries

Selon les dispositions de l'ordonnance sur les constructions en vigueur, un dénommé « niveau intermédiaire » (ouvert ou fermé) par bâtiment était admis à Bienne. Dans la mesure où la surface du niveau intermédiaire, y compris les éléments de desserte, n'excédait pas la moitié de la surface moyenne des niveaux complets du bâtiment, le niveau intermédiaire ne comptait pas comme niveau complet. Selon l'ONMC, les niveaux intermédiaires sont considérés comme des étages dès qu'ils sont entourés de tous côtés, indépendamment de leur surface. Afin de conserver la réglementation et la pratique de la Ville de Bienne, la disposition sera précisée en ce sens qu'un étage supplémentaire de ce type (jusqu'ici : niveau intermédiaire) peut être réalisé en plus du nombre d'étages admis fixé à l'art. 18 (art. 18b RCons). Dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare », il n'y a aucun potentiel et aucune marge de manœuvre pour réaliser un étage supplémentaire de ce type en raison des prescriptions d'aménagement et des hauteurs fixées. C'est pourquoi cette réglementation ne s'appliquera que dans les autres secteurs du territoire communal. La surface admise maximale de ces niveaux intermédiaires reste inchangée. Étant donné que l'ONMC ne prévoit pas de « niveau intermédiaire », le terme « étage supplémentaire entouré de tous côtés (niveau intermédiaire) » sera utilisé.

La réglementation actuelle concernant les galeries reste inchangée : ces dernières sont admises dans les combles et, par définition, ne sont pas entourées de tous côtés. Par contre, la pratique actuelle de la Ville de Bienne est précisée en ce sens qu'un seul niveau intermédiaire et une seule galerie sont admis par bâtiment.

Les dispositions concernant les niveaux intermédiaires et les galeries sont transférées de l'ordonnance sur les constructions dans le règlement de construction (auparavant : art. 18 de l'ordonnance; nouveau : art. 18a RCons).

## Degré d'affectation

L'ONMC n'admet plus comme degré d'affectation l'actuel indice d'utilisation (IU) ni la surface brute de plancher (SBP) sur laquelle il se fondait. Elle ne met plus à disposition que les quatre indices suivants : « indice brut d'utilisation du sol (IBUS) », « indice d'occupation du sol (IoS) », « indice de surface verte (Sver) » et « indice de masse (IM) ».

Là où le plan d'affectation de la Ville de Bienne prévoyait jusqu'ici un indice de surface verte (anciennement appelé *coefficient d'espaces verts*), celui-ci peut être conservé. La définition de l'indice de surface verte (Sver) selon l'ONMC correspond sur le principe à celle de l'art. 17 RCons. Il est seulement précisé dans cet article qu'aucune construction souterraine n'est admissible sous ces surfaces et que les chemins marneux ou caillouteux perméables aux infiltrations, en tant que surfaces non imperméables / végétalisées, comptent dans le calcul de l'indice de surface verte<sup>6</sup>. Cette précision satisfait à la disposition actuelle du Règlement de construction. L'indice de surface verte (anciennement *coefficient d'espaces verts*) a été introduit à Bienne lors de

---

<sup>6</sup> Selon les commentaires de l'AIHTC, état du 3.9.2013, les jardins que desservent des chemins de pierre usuels peuvent, eux, être intégralement comptabilisés au titre de surface verte.

la révision totale de la réglementation fondamentale en matière de construction de 1999, avant tout pour des raisons liées au régime des eaux plutôt que comme indice d'utilisation : la part d'espaces verts devait permettre de garantir une part minimum de surfaces perméables exemptes de circulation, contribuant ainsi à la compensation écologique et favorisant un climat urbain agréable à vivre. Dès lors, les surfaces présentant un indice de surface verte doivent être maintenues sans changement.

Des indices d'utilisation ne sont fixés à Bienne que dans des cas particuliers, c'est-à-dire dans quelques zones à planification obligatoire et avec plans d'affectation spéciaux ainsi que dans le périmètre d'aménagement particulier de Vigneules. L'ancien IU est l'indice qui correspond le mieux à l'IBUS. Cependant, une difficulté réside dans le fait que contrairement à l'ancien IU, les zones souterraines sont également prises en compte dans la superficie au sol selon l'ONMC. L'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) autorise les communes à préférer, au sens de l'ancien indice d'utilisation, un indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds) plutôt qu'un indice brut d'utilisation du sol (IBUS). Bien que l'indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol ne corresponde toujours pas entièrement à l'ancien indice d'utilisation, il s'est avéré dans la pratique que l'application d'un facteur de conversion de 1.1 permettait d'atteindre une solution presque équivalente. Toutes les surfaces de plancher à partir du premier étage sont imputées à l'indice brut d'utilisation du sol au-dessus du sol (IBUSds). Ou à l'inverse : les surfaces de plancher des sous-sols, des constructions souterraines et des constructions partiellement souterraines ne sont pas imputées à l'IBUSds. Par conséquent, l'ancien IU est converti en IBUSds sur la base d'un facteur 1.1, les résultats étant arrondis à un chiffre après la virgule. Lorsque l'ancienne surface brute de plancher (SBP) est remplacée par la surface de plancher au-dessus du sol (SPds), celle-ci est aussi convertie en appliquant un facteur 1.1 et arrondie aux 100 m<sup>2</sup> supérieurs. Fait exception la SBP définie dans la ZPO 3.1 « Mâche-Centre », qui est transformée en SPds sans appliquer de facteur de conversion. Dans ce cas, le degré d'affectation a été déterminé sur la base du résultat d'un concours de projet et la différence entre SBP et SPds est ici négligeable.

coupe:

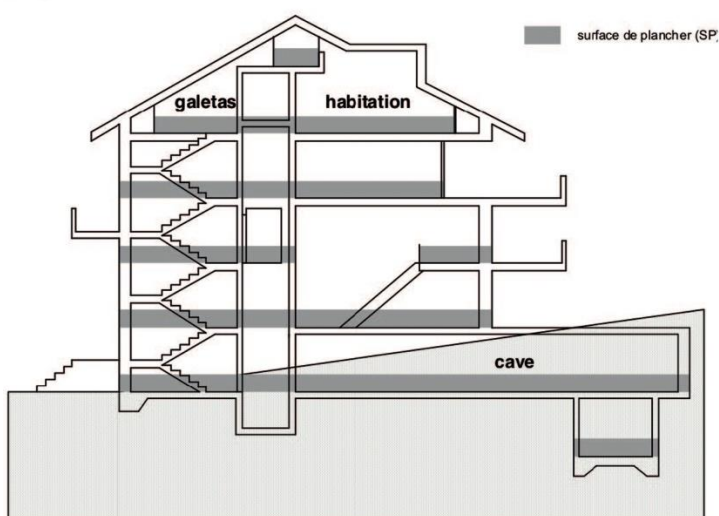


Fig. 10 : surfaces de plancher au-dessus du sol d'un bâtiment en coupe

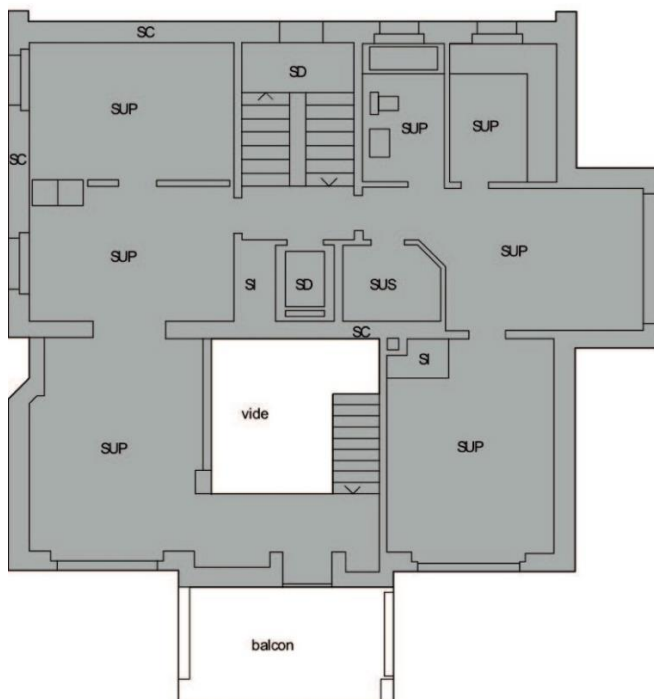
plan 1<sup>er</sup> étage:

Fig. 1 : surfaces de plancher, illustrées sur la base du deuxième étage

Ces degrés d'affectation (anc. IU et SBP; nouv. IBUSds et SPds) sont utilisés dans la réglementation fondamentale uniquement pour le périmètre d'aménagement particulier de Vigneules, à l'annexe 1 du règlement de construction (zones à planification obligatoire), dans les réglementations fondamentales partielles « Ried-de-Madretsch » et « Aire de l'usine à gaz » ainsi que dans les deux secteurs avec limitation de l'utilisation « Rue Arrière » et « Chemin des Narcisses », où ils ont été adaptés en conséquence.

### Annexes et petites constructions, petits bâtiments

#### *Annexes et petites constructions*

Les termes de constructions inhabitées édifiées en annexe et contiguës, utilisés jusqu'ici dans l'ordonnance sur les constructions, ne sont plus admis par l'ONMC, qui met à disposition les notions d'annexes et petites constructions. Par définition, les annexes et petites constructions sont inhabitées et n'incluent que des surfaces utiles secondaires. La Ville de Bienne remplace donc les « constructions inhabitées édifiées en annexe ou contiguës » par les « annexes et petites constructions », les constructions en annexe habitées par des « petits bâtiments » à propos desquelles les ~~nouvel~~ nouveaux art. 19a et 19b sont ~~est~~ ajoutés dans le RCons. La limite de hauteur est désormais déterminée par la façade gouttereau et fixée dans le nouvel art. 19a RCons. Cette hauteur maximale est fixée à 3 m 50 dans le cas de toits à pan unique, à deux pans ou similaire, et à 4 m 50 dans le cas de toits plats. Dès lors, seuls les termes changent, mais la réglementation demeure. Dans le cas de toits plats uniquement, la réglementation actuelle ne peut pas être reprise telle quelle : jusqu'ici, les annexes et petites constructions pouvaient avoir une hauteur maximale de 3 m 50. En outre, un garde-corps de 1 m était admis. Selon la définition de l'ONMC, la hauteur de façade gouttereau doit être mesurée au-dessus du

garde-corps. Cela signifie que la fixation de la nouvelle mesure de hauteur ( $hf_g$ ) ne permet pas l'ajout d'un garde-corps supplémentaire, car cette méthode de mesure inclut par définition le garde-corps. Dès lors, pour conserver les hauteurs actuelles (3 m 50 + 1 m de garde-corps), la hauteur de façade gouttereau a été fixée à 4 m 50 pour les toits plats. Cela signifie que les annexes et petites constructions avec un toit plat, mais sans garde-corps, pourront désormais avoir une hauteur de 4 m 50. D'autres prescriptions portant sur les annexes et petites constructions dans la distance à la limite demeurent ancrées dans l'OCons. Au vu du changement de méthode de mesure, il faut toutefois définir une hauteur de la façade pignon ( $hf_p$ ), à la place du « faîte » du toit que la hauteur maximale des constructions en annexe ou contiguës pouvait jusqu'ici dépasser dans une certaine mesure. Les mesures ont été reprises sans changement, c'est-à-dire que

- la  $hf_p$  dépasse la  $hf_g$  de 2 m dans le cas de toits à deux pans ou d'autres toits ;
- la  $hf_p$  dépasse la  $hf_g$  de 1 m dans le cas de toits à pan unique ou de toits plats ;
- la  $hf_p$  dépasse la  $hf_g$  de 2 m 50 dans le cas de toits plats avec escaliers, pergolas ou jardins d'hiver ouverts au moins sur deux côtés.

#### *Terrasses de jardin couvertes (bâtiments plus petits)*

Selon la pratique cantonale, les terrasses de jardin couvertes sont considérées comme « habitées ». Dès lors, elles n'entrent pas dans la catégorie des petites constructions. Pour fixer des consignes claires en ce qui concerne les distances à la limite à respecter, l'art. 21, al. 3, RCons (jusqu'ici : réglementation des distances à la limite pour les petites constructions) est complété avec la distance à la limite de 3 m que les terrasses couvertes et ouvertes sur au moins deux côtés doivent respecter (l'approbation du voisin ainsi que le droit des constructions rapprochées et le droit de construction à la limite demeurent réservés).

#### *Petits bâtiments dans la zone à bâtir K dans des zones d'utilité publique*

L'actuelle ordonnance sur les constructions employait jusqu'ici la notion de « petites constructions » pour les petits bâtiments dans la zone à bâtir K dans des zones d'utilité publique. À la différence des zones mixtes, des petites constructions habitées, et donc chauffées, sont aussi admises dans les zones d'utilité publique selon la pratique en matière d'octroi de permis de construire, si de telles constructions sont conformes à la zone. Cela signifie, par exemple, qu'il est possible de construire un bâtiment avec des vestiaires dans une zone d'utilité publique de la catégorie « Installations sportives ». Dans le but de ne pas exclure les locaux habités et chauffés – ce qui serait le cas avec la nouvelle réglementation de l'ONMC –, de telles petites constructions sont remplacées par la notion de « petits bâtiments ». La nature et le degré d'affectation des petits bâtiments sont conservés. Par définition, ce type de petits bâtiments n'apparaît que dans la zone à bâtir K et dans la zone d'utilité publique. Il n'y a pas de modifications matérielles. Les *petites constructions* – inhabitées par définition – demeurent admises.

## Superstructures sur toits plats et attiques

Les superstructures requises pour des raisons techniques (p. ex. installations de ventilation, pompes à chaleur, etc.) tout comme les superstructures non techniques (p. ex. pergolas, etc.) étaient permises sur tous les toits en vertu de l'art. 20, al. 3, de l'ordonnance sur les constructions, si elles ne dépassaient pas le gabarit admis, défini sur la base d'un toit incliné admis selon le croquis suivant.

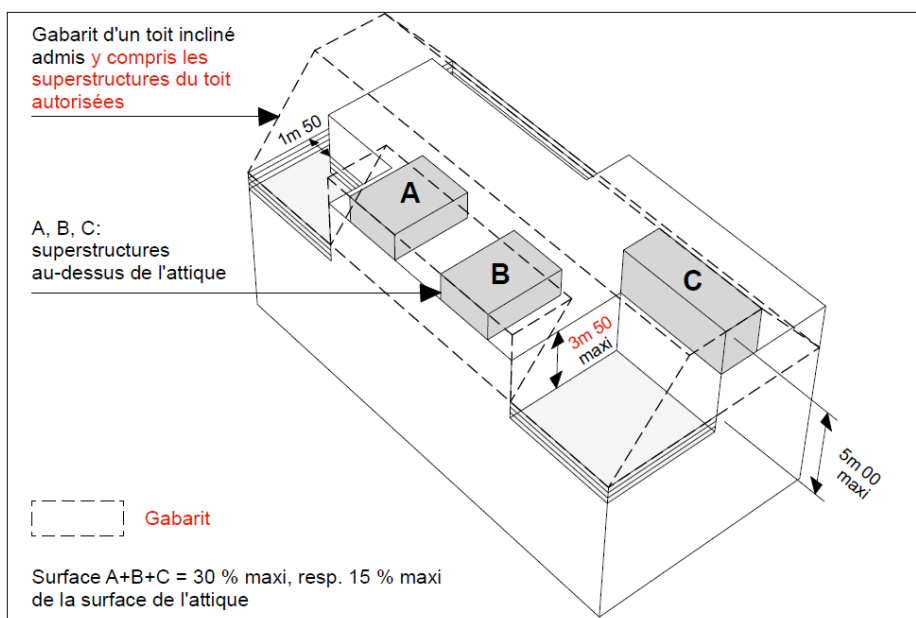


Fig. 10 : gabarit des attiques et superstructures sur attique (rouge : modification du croquis existant)

Suite à l'introduction de l'ONMC, il faut maintenant aussi définir une hauteur spécifique pour de telles superstructures. Cela se fait en fixant une hauteur de façade pignon (voir aussi le chapitre Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »). Dans le cas de toits plats avec attique et superstructures, cette hauteur dépasse de 5 m la hauteur de la façade gouttereau réelle, mesurée sur les côtés où l'attique présente un retrait. Dans le cas de toits plats sans attique avec superstructures, elle dépasse de 2 m 50 la hauteur de la façade gouttereau réelle.

Les garde-corps légers (p. ex. grilles en métal) selon art. 36, al. 4, OCons ne sont pas pris en compte dans la hauteur de la façade selon la pratique usuelle en matière d'octroi de permis de construire s'ils présentent un retrait de 1 m 50 par rapport à l'arête supérieure du toit et respectent (en hauteur) le gabarit admis.

## Saillies

L'actuelle ordonnance municipale sur les constructions parle d'« éléments de construction saillants ». L'ONMC met à disposition la notion de « saillies », qui vient dès lors remplacer le terme actuel. Pour plus de clarté, il est indiqué à l'art. 10, al. 2, OCons que la longueur des saillies ouvertes ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée *par niveau*. Cela permet de préciser de quelle longueur de façade il s'agit concrètement. Cette précision correspond à la pratique actuelle lors de l'octroi de permis de construire et constitue ainsi un changement formel.



En outre, l'art. 10, al. 1, OCons est complété par les phrases suivantes : « *Dans tous les cas, il faut respecter une distance minimale de 1 m 80 par rapport à la limite de voisinage. Les constructions rapprochées avec l'accord écrit du voisin ou de la voisine demeurent réservées.* » Il s'agit d'une précision au sens de l'art. 79, al. 1, de la loi cantonale sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS, RSB 211.1), qui prévoit une distance à la limite de 3 m au moins. Une fois déduite la longueur de 1 m 20 de laquelle les saillies ouvertes peuvent empiéter sur la petite distance à la limite, il demeure une distance à la limite de 1 m 80 devant être respectée dans tous les cas en vertu de la LiCCs. Cette réglementation est importante pour les alignements qui se situent à moins de 3 m de la limite de la parcelle. Dans ce cas, le droit des constructions rapprochées demeure réservé : il est possible de renoncer à respecter la distance minimale de 1 m 80 et de construire jusqu'à la limite, si l'on bénéficie de l'accord écrit du voisin ou de la voisine. L'ajout de ce passage permet d'adapter la teneur de l'ordonnance à la pratique des autorités municipales, sans changement matériel.

La pratique de l'OACOT exige que pour les saillies (ouvertes et fermées) une valeur maximale soit définie pour la profondeur que les parties saillantes peuvent dépasser par rapport au plan de la façade. La Ville de Bienne définit désormais la profondeur maximale à 4 m (les dispositions concernant la distance à la limite selon les explications précédentes demeurent réservées).

Jusqu'ici, la Ville de Bienne admettait au rez-de-chaussée des « éléments de construction saillants fermés » qui pouvaient, contrairement aux autres éléments de construction saillants, s'étendre sur toute la longueur de la façade. Il s'agissait de fait de constructions contiguës d'un étage au rez-de-chaussée (cf. fig. 13).

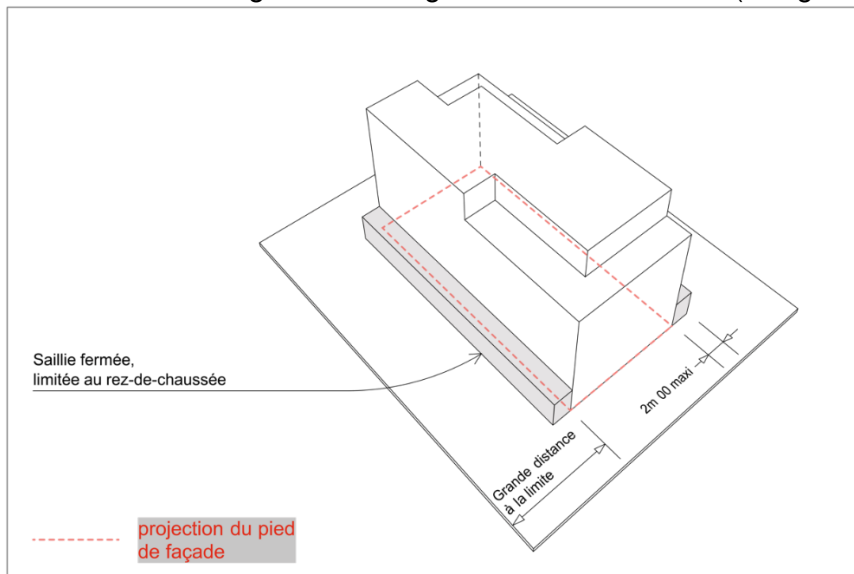


Fig.11 : jusqu'à présent : élément de construction saillant fermé, limité au rez-de-chaussée (rouge : modifications par rapport au croquis existant)

Selon l'ONMC, les saillies doivent être limitées à 50 % de la façade considérée, conformément à la pratique de l'OACOT. Par conséquent, cette disposition ne pourra plus être appliquée et la dernière phrase de l'art. 10, al. 3, OCons, tout comme le schéma y relatif sont supprimés. Il en découle une modification matérielle qui est exigée par l'OACOT et justifiée par l'ONMC.

En outre, il sera précisé à l'art. 24a, let. c, RCons que les saillies ne sont pas admises sur les toits inclinés à moins qu'elles soient requises pour des raisons techniques ou pour l'équipement. Ce dernier concerne par exemple les caissons d'ascenseur, comme illustré dans la fig. 14. Le but est de conserver la pratique actuelle des autorités biennoises en matière d'octroi des permis de construire, selon laquelle les balcons saillants ou autres semblables ne peuvent pas être admis sur les toits inclinés. Les saillies sur le devant du bâtiment, à savoir sur la façade pignon, restent admises aussi jusqu'aux combles.

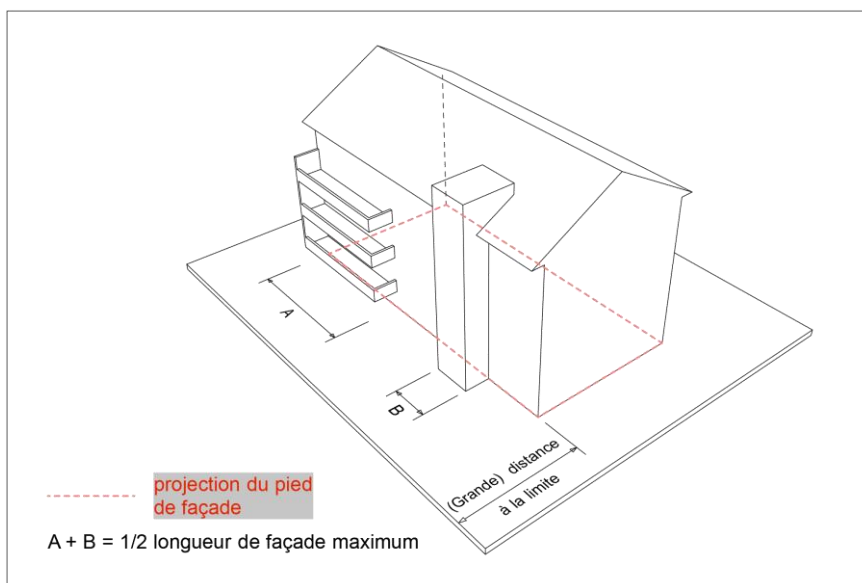


Fig. 12 : saillies ouvertes et fermées dans la distance à la limite et dans le cas de toits inclinés ((rouge : modifications par rapport au croquis existant))

Une précision est aussi ajoutée concernant les saillies pour les attiques et d'autres formes de toit dans le but de conserver la pratique actuelle en matière d'octroi des permis de construire : les saillies ne sont admises dans ces étages que si elles sont requises pour des raisons techniques ou pour l'équipement (art. 24b, al. 1, RCons). Dans le cas des attiques, elles ne sont admises que sur la façade où il ne faut pas respecter le retrait de l'attique ou la hauteur de la façade gouttereau (cf. fig. 15).

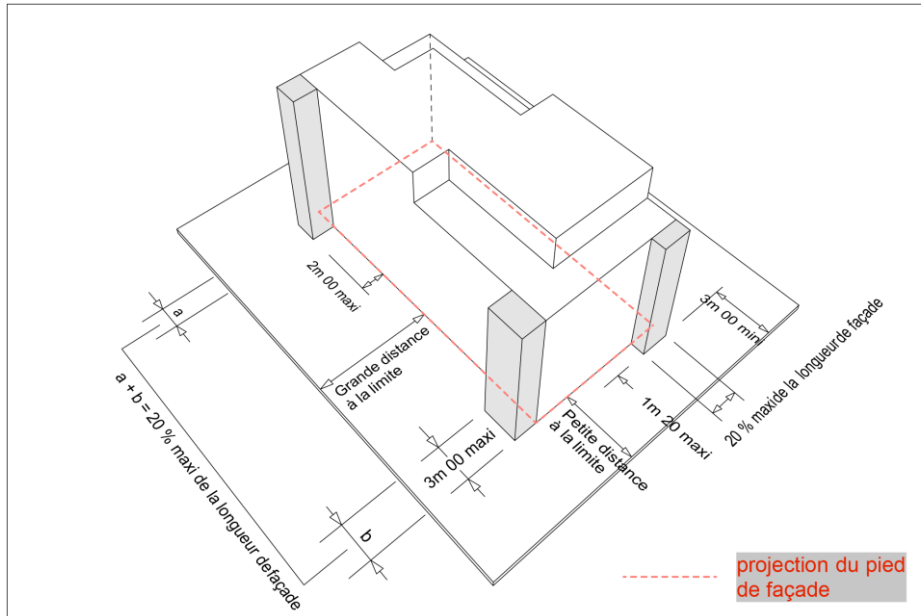


Fig. 13 : saillies fermées (rouge : modifications par rapport au croquis existant)

### Constructions et installations dans la distance à l'espace routier

Jusqu'à présent, des « éléments de construction saillants » pouvaient empiéter de 1 m 20 au maximum sur la distance par rapport à la chaussée ou dans l'espace routier. La notion d'éléments de construction n'est pas conforme à l'ONMC, raison pour laquelle il sera à l'avenir question de « constructions et installations dans la distance à l'espace routier ». La longueur des constructions et installations fermées était jusqu'ici limitée à un tiers de la longueur de la façade concernée, et le restera. Les constructions et installations ouvertes pouvaient s'étendre sur toute la longueur de la façade concernée : cela correspond à la pratique actuelle sans réglementation explicite dans l'ordonnance sur les constructions. En complétant l'art. 11, let. b, OCons par une disposition indiquant que les constructions et installations ouvertes (telles que balcons et arcades) peuvent s'étendre sur toute la longueur de la façade concernée, cette pratique sera ancrée dans l'ordonnance. Si les constructions et installations ouvertes s'étendent sur plus de 50 % de la longueur de la façade, elles doivent être comptabilisées dans la longueur ou la largeur du bâtiment en vertu de l'ONMC. Pour maintenir la pratique actuelle, l'art. 22 RCons sera complété en ce sens que la longueur ou la largeur de bâtiment admise peut être augmentée de la mesure des constructions et installations dans la distance à l'espace routier, mais au maximum de 1 m 20.

## 2.2.3 Ajustements matériels

### Zones de verdure

En vertu de l'art. 79 de la loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions (OC ; RSB 721.1), seuls les bâtiments souterrains et ceux nécessaires à l'entretien de la zone de verdure sont autorisés dans une telle zone, pour autant qu'ils n'affectent pas le but de la zone.

L'expérience faite à Bienne montre que dans certaines zones de verdure les bâtiments et installations qui assurent la desserte de constructions et d'installations limitrophes ou servent à l'affectation de la zone de verdure (accès, voies pour la mobilité douce, sièges à l'air libre, places de jeux) sont nécessaires. L'introduction de dispositions spécifiques aux zones de verdure attribuées à la zone à bâtir K dans le plan de zones à bâtir (nouvel art. 11, al. 2, RCons) doit permettre d'autoriser la réalisation de telles installations. Il reste interdit d'y réaliser des places de stationnement en surface et autres bâtiments. Les constructions et installations mentionnées doivent répondre dans tous les cas au but de la zone et ne pas l'affecter.

La zone de verdure du faubourg du Lac était jusqu'à présent classée en zone à bâtir 0, mais sera à l'avenir attribuée à la zone à bâtir K, de sorte que les nouvelles dispositions de l'art. 11, al. 2, RCons s'y appliqueront aussi.



Fig. 14 : extrait de la modification du plan de zone à bâtir (auparavant) avec légende



Fig. 15 : extrait de la modification du plan de zone à bâtir (nouveau)

## **Forme des toits**

### *Toits plats végétalisés*

Les prescriptions concernant la forme des toits sont complétées par une nouvelle disposition (art. 24b, al. 6, RCons), selon laquelle les toits plats avec une inclinaison allant jusqu'à 5 degrés doivent être végétalisés de manière à présenter une grande valeur écologique. Cette obligation ne s'applique pas si cela exclurait d'autres affectations telles que des terrasses aménagées ou l'exploitation d'installations de production d'énergie solaire ou si la surface libre est inférieure à 30 m<sup>2</sup>. Les avant-toits ne sont pas considérés comme des toits plats auxquels l'obligation de végétaliser s'appliquerait.

La Ville de Bienne réagit ainsi à un besoin ressenti depuis l'édiction de la réglementation fondamentale en matière de construction. Elle répond aussi à la requête de la motion 20100306, Pablo Donzé, Groupe Les Verts, « Toiture végétale pour les nouveaux lotissements à toit plat », déposée en 2010.

### *Fenêtres en pente et lucarnes*

Pour éviter des solutions volumineuses qui sont peu convaincantes sur le plan architectural, les dispositions du règlement de construction sur la forme des toits sont ~~de~~ complétées par une disposition supplémentaire (art. 24a, al. 1, let. b, RCons), selon laquelle les fenêtres en pente et les lucarnes placées sur des toits en pente ne doivent pas atteindre le pignon du toit.

## **Distance à la limite pour les annexes et petites constructions**

Jusqu'à présent, les annexes et petites constructions devaient respecter une distance à la limite de 2 m 50. La Ville de Bienne abaisse cette distance à 2 m (art. 21, al. 5, RCons) de façon à s'aligner sur la distance inscrite dans la loi sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS ; RSB 211.1).

## **Exigence en matière d'assurance-qualité dans les zones à planification obligatoire**

Dans les zones à planification obligatoire (ZPO), la Ville de Bienne exige qu'une procédure garantissant la qualité soit menée avant d'édicter un plan de quartier (PQ) ou d'octroyer un permis de construire pour un projet d'ensemble. Les ZPO sont édictées pour des secteurs qui présentent des besoins élevés en matière de coordination des constructions et de l'équipement, mais aussi concernant la qualité urbanistique et architecturale ainsi que la qualité des espaces libres. Cette exigence est déjà intégrée dans les prescriptions des nouvelles ZPO, tandis que la mise en œuvre avec des procédures d'assurance-qualité se fait au cas par cas dans les autres ZPO. Pour garantir l'égalité de traitement de toutes les ZPO et ancrer la pratique actuelle dans le règlement de construction, la réalisation d'une procédure d'assurance-qualité est exigée pour toutes les ZPO à l'art. 30, al. 2, RCons. Ainsi, il faudra réaliser un concours ou toute autre procédure d'assurance-qualité que l'autorité de planification (Conseil municipal) décidera, telle que mandats d'étude parallèles, planifications-tests, ateliers, expertises, etc. La procédure d'assurance-qualité appropriée pour chaque ZPO et chaque mission sera déterminée au cas par cas. La Ville envisage d'élaborer ultérieurement un aide-

mémoire qui décrira les procédures d'assurance-qualité envisageables et les critères permettant d'en choisir une.

### **Alignements optionnels**

La disposition actuelle concernant les alignements optionnels de l'art. 7 RAl est précisée de la manière suivante : « En cas d'élaboration en commun de projets selon art. 75 de la loi sur les constructions, il est possible de déroger aux alignements optionnels s'il en découle une meilleure solution sur le plan urbanistique et architectural. »

### **Forme de toit et installations solaires**

#### *Prescriptions sur la forme des toits*

Les prescriptions sur la forme des toits (cf. ci-dessus) garantissent que l'exploitation des installations de production d'énergie solaire ne soit jamais limitée (art. 24b, al. 56, RCons).

Des prescriptions énergétiques plus rigoureuses seront fixées dans le cadre d'une révision séparée du règlement de construction (cf. chap. 1.4.1 Délimitation).

## **2.2.4 Ajustements formels**

### **Relation entre le règlement de construction et l'ordonnance sur les constructions**

La répartition de la réglementation fondamentale en matière de construction dans un règlement et une ordonnance a fait ses preuves dans la pratique et doit être conservée. La présente révision partielle est l'occasion de transférer dans le règlement de construction quelques dispositions qui se trouvaient jusqu'à présent dans l'ordonnance sur les constructions par souci de clarté. Les articles déplacés sont signalés dans les actes législatifs et listés à l'annexe 1.

### **Annexe 1 au règlement de construction : zones à planification obligatoire (ZPO)**

Selon les explications données au ch. 2.2.1, l'annexe 1 du règlement de construction a été adaptée à l'ONMC (y c. la conversion des degrés d'affectation).

Une correction formelle est apportée pour la ZPO 2.1 « Place de la Croix nord », afin de supprimer une différence entre les hauteurs dans la ZPO et celles du plan de quartier y afférent : La ZPO a été approuvée avec une hauteur totale, et le plan de quartier avec une hauteur de façade. La hauteur de façade est reprise dans la ZPO dans le cadre de cet ajustement formel, la hauteur de 18 m demeurant inchangée.

Il n'y a pas d'ajustements matériels.

### **Annexe 2 au règlement de construction : actes législatifs abrogés et modifiés**

L'annexe 2 du règlement de construction en vigueur indique tous les actes législatifs abrogés ou modifiés dans le cadre de la dernière révision totale de 1999. À l'occasion de la présente révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de

construction, les actes législatifs abrogés à l'époque seront retirés de l'annexe 2. Les actes modifiés à l'époque resteront présentés à l'annexe 2.

### **Annexes 1 et 3 de l'ordonnance sur les constructions : croquis explicatifs**

La systématique des annexes 1 et 3 de l'ordonnance sur les constructions, selon laquelle l'annexe 1 contient les croquis explicatifs relatifs à l'ordonnance et l'annexe 3 ceux relatifs au règlement, a été conservée. Du fait du déplacement de dispositions de l'ordonnance vers le règlement, les croquis explicatifs sur la forme des toits (gabarit des attiques et des superstructures sur attique), sur l'aménagement des attiques (mesure des surfaces) et sur les étages supplémentaires (niveaux intermédiaires) et les galeries se trouvent désormais à l'annexe 3 plutôt qu'à l'annexe 1. En outre, de nouveaux croquis ont été introduits à l'annexe 3. Ils concernent la mesure de la hauteur de la façade gouttereau dans le cas des toits plats, des toits à deux pans et d'autres toits, la mesure de la hauteur de la façade pignon dans le cas de toits plats avec attique avec ou sans superstructures dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare » et dans le reste du territoire communal, la méthode de mesure du point de référence supérieur de la hauteur de façade ainsi que les sous-sols, constructions souterraines et constructions partiellement souterraines.

### **Règlement de construction : suppression des constructions sur cour**

La construction sur cour est entièrement régie par des alignements depuis l'édition du plan des alignements en 2004. Le plan de zones à bâtir qui réglemente également la construction sur cour depuis 1999 par le biais de différents ordres de construction n'avait pas été modifié à l'époque. Dès lors, certains ordres de construction sont en partie réglementés à double à l'heure actuelle. Cette double réglementation est supprimée en adaptant le règlement de construction comme suit :

- Suppression des constructions sur cour (art. 20, al. 5, de l'ancien RCons)
- Modification de la disposition sur les constructions en ordre contigu I, selon laquelle l'on peut construire à la limite sur tous les côtés (cela correspond à l'ancienne réglementation avec les constructions sur cour ; art. 20, al. 4, RCons).

Des explications détaillées sont fournies au chiffre 3.2.2.

### **3 Modification du plan de zones à bâtir du plan d'affectation et du plan des alignements**

#### **3.1 Principe**

La Ville de Bienne profite de l'adaptation de la réglementation fondamentale en matière de construction à l'ONMC pour procéder à des modifications mineures du plan de zones à bâtir et du plan d'affectation. Il s'agit de modifications sans conséquences matérielles.

#### **3.2 Explications**

##### **3.2.1 Modification du plan d'affectation : transfert nouvelle terminologie**

Les réglementations fondamentales partielles concernant la rue Arrière et le chemin des Narcisses incluent une nouvelle terminologie par rapport au plan d'affectation approuvé en 1999, dans le but de limiter la surface brute de plancher maximale, resp. la surface de plancher au-dessus du sol (« secteurs avec restriction d'utilisation »). La signature n'a pas été utilisée jusqu'ici dans le plan d'affectation, mais doit être adaptée à l'ONMC dans le cadre de la présente procédure (cela concerne uniquement la réglementation fondamentale partielle concernant le chemin des Narcisses : modification de la surface brute de plancher en surface de plancher au-dessus du sol) et reprise dans le plan d'affectation (cf. modification du plan d'affectation « secteurs avec restriction d'utilisation »). Un article correspondant est ajouté dans le règlement de construction (art. 16a RCons) avec le transfert de la nouvelle terminologie dans le plan d'affectation.

##### **3.2.2 Modification du plan de zones à bâtir : suppression des constructions sur cour**

La construction sur cour et, en partie, la profondeur des bâtiments sont entièrement régies par des alignements depuis l'édiction du plan des alignements en 2004. Le plan de zones à bâtir qui réglemente également en partie la construction sur cour depuis 1999 par le biais des constructions en ordre contigu I et des constructions sur cour ainsi que les profondeurs de bâtiments n'avait pas été modifié à l'époque. Dès lors, ces éléments sont en partie réglementés à double à l'heure actuelle. Le plan de zones à bâtir doit être rectifié, afin de supprimer ces doublons (modifications correspondantes du règlement de construction, cf. ch. 2.2.4).

Ces corrections ne débouchent sur aucun ajustement matériel. Les signatures dans le plan de zones à bâtir seront uniquement adaptées ou supprimées, lorsqu'une réglementation identique figure déjà dans le plan des alignements.

Ordres de construction existants jusqu'ici :

- Construction en ordre contigu :  
Il faut, sur les côtés, construire les bâtiments à la limite. Une profondeur de bâtiment maximale de 15 m est autorisée (art. 20, al. 2 et 3, RCons). Cette réglementation s'applique à des îlots au centre-ville avec des cours en principe non construites ou vertes (le cas échéant, petits bâtiments).



- Construction en ordre contigu avec constructions sur cour :  
En plus de la construction sur les côtés, la grande distance à la limite tombe du côté cour. Les côtés les plus longs des bâtiments peuvent, à tous les niveaux, être construits sur le côté cour à la limite de la zone à bâtir et du terrain à bâtir. Cette réglementation s'applique à des îlots au centre-ville avec des cours en principe non construites ou vertes (le cas échéant, petits bâtiments).
- Construction en ordre contigu I avec constructions sur cour :  
En plus de la construction sur les côtés, les grandes distances à la limite tombent également. L'on peut construire à la limite sur tous les côtés (art. 20, al. 4, RCons). Cette réglementation s'applique à de petits îlots sans cour au centre-ville.
- Construction en ordre presque contigu :  
Les mêmes consignes que pour la construction en ordre continu s'appliquent; toutefois, la construction à la limite n'est pas obligatoire, mais volontaire. Sinon, il faut respecter la petite distance à la limite (art. 20, al. 2, RCons). Cette réglementation s'applique dans les secteurs de transition entre les structures denses bâties en îlots au centre-ville et les quartiers extérieurs construits de manière moins compacte.
- Construction en ordre non contigu :  
Les distances à la limite doivent être respectées de tous les côtés (art. 20, al. 1, RCons). Cette réglementation s'applique en majeure partie aux secteurs en dehors du centre-ville, où l'on peut maintenir un ordre de construction plus aéré au sein d'espaces verts.
- Construction en ordre non contigu avec constructions sur cour:  
La grande distance à la limite du côté cour tombe. Les côtés les plus longs des bâtiments peuvent, à tous les niveaux, être construits sur le côté cour à la limite de la zone à bâtir et du terrain à bâtir. Toutes les autres distances à la limite (petites distances à la limite sur les côtés et grande distance à la limite côté rue) doivent être respectées. Cette réglementation s'applique dans quelques rares quartiers où un ordre de construction s'est développé historiquement de manière moins compacte, qui est toutefois clairement orienté vers une cour verdoyante.

Lors de l'édiction du plan des alignements en 2004, les profondeurs de bâtiments, en particulier au centre-ville, ont été majoritairement réglées par des alignements. La hauteur des constructions sur cour est également limitée par le biais d'alignements en hauteur. De ce fait, la distinction entre construction en ordre continu I (bâtiment sur cour seulement au rez-de-chaussée) et construction sur cour (bâtiment sur cour à tous les niveaux) n'est plus nécessaire. Les alignements s'appliquent ici.

Les secteurs avec construction sur cour seront traités comme suit :

1. *Îlots avec construction en ordre continu et construction sur cour ainsi qu'îlots avec construction en ordre non contigu et construction sur cour :*

Il s'agit d'îlots dont les cours sont assignées à la zone à bâtir K, dans le but de les maintenir végétalisées en majeure partie. Vu que la largeur de chaque bâtiment est réglée par des alignements et que la construction sur cour n'a pas d'importance pour la zone à bâtir K (petites constructions), la signature « construction sur cour » sera purement et simplement supprimée dans ces îlots. Étant donné que les largeurs de

bâtiments et la construction côté cour sont réglées de manière exhaustive, il n'en résulte aucun ajustement matériel.

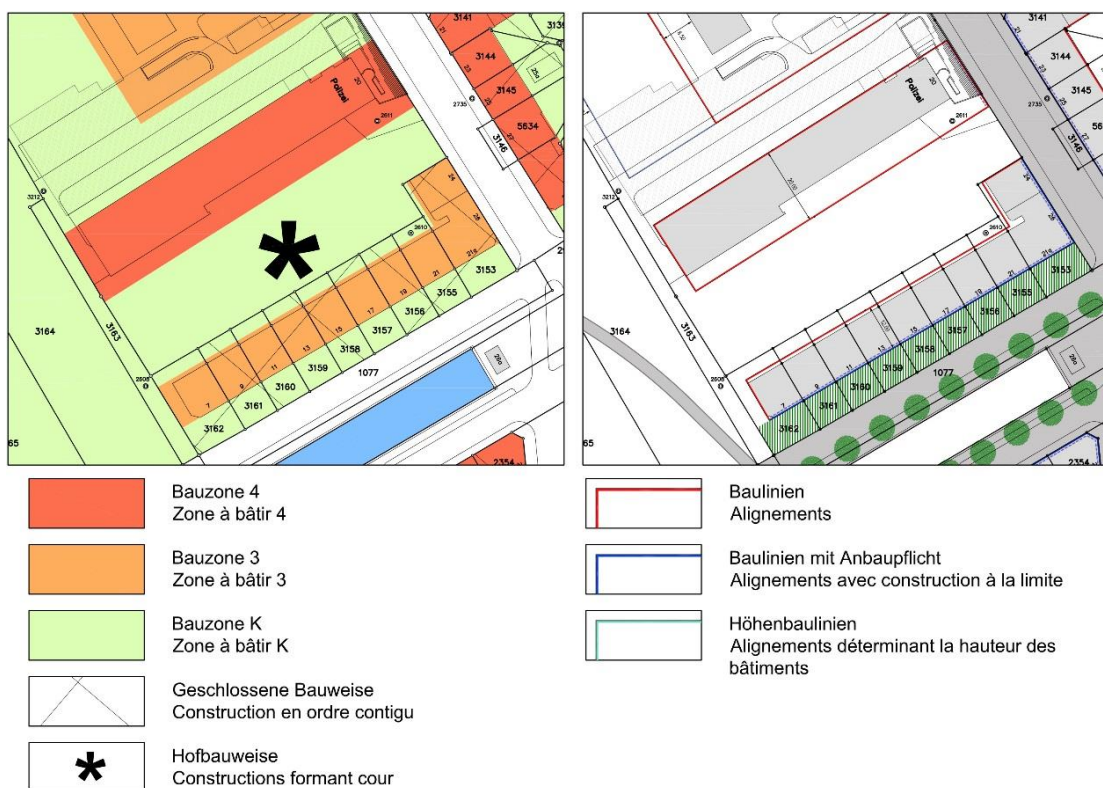


Fig. 16 et fig. 17: les dimensions des bâtiments principaux sont réglées par des alignements de manière exhaustive, de sorte que les distances à la limite n'entrent pas en ligne de compte. Des distances à la limite spéciales s'appliquent aux petites constructions, seules admises dans la zone à bâtir K, raison pour laquelle les consignes concernant les constructions sur cour n'ont actuellement aucune incidence sur les bâtiments principaux ou les petites constructions et peuvent dès lors être abrogées.

## 2. *Îlots avec construction en ordre contigu I et construction sur cour:*

Il s'agit d'îlots dont les cours sont assignées à une zone à bâtir (0 à 2) dans le but de les construire partiellement. Avec l'édiction du plan des alignements, la largeur des bâtiments, la possibilité de construire à la limite de la zone à bâtir du côté d'une cour ainsi que la hauteur des bâtiments dans la cour (avec des alignements en hauteur) ont été réglées de manière exhaustive. Vu que la distinction entre construction en ordre contigu I et construction sur cour n'est ainsi plus importante, cette dernière est supprimée et les dispositions sur la construction en ordre contigu I modifiées de façon à pouvoir construire à la limite sur tous les côtés (par analogie à l'actuelle réglementation sur les constructions sur cour). L'on s'assure ainsi que les secteurs d'implantation en hauteur, délimités dans le plan des alignements, puissent être construits dans la cour sur toute la surface. Toutes les autres dispositions concernant la construction à la limite de la zone à bâtir du côté des cours sont garanties par des alignements.

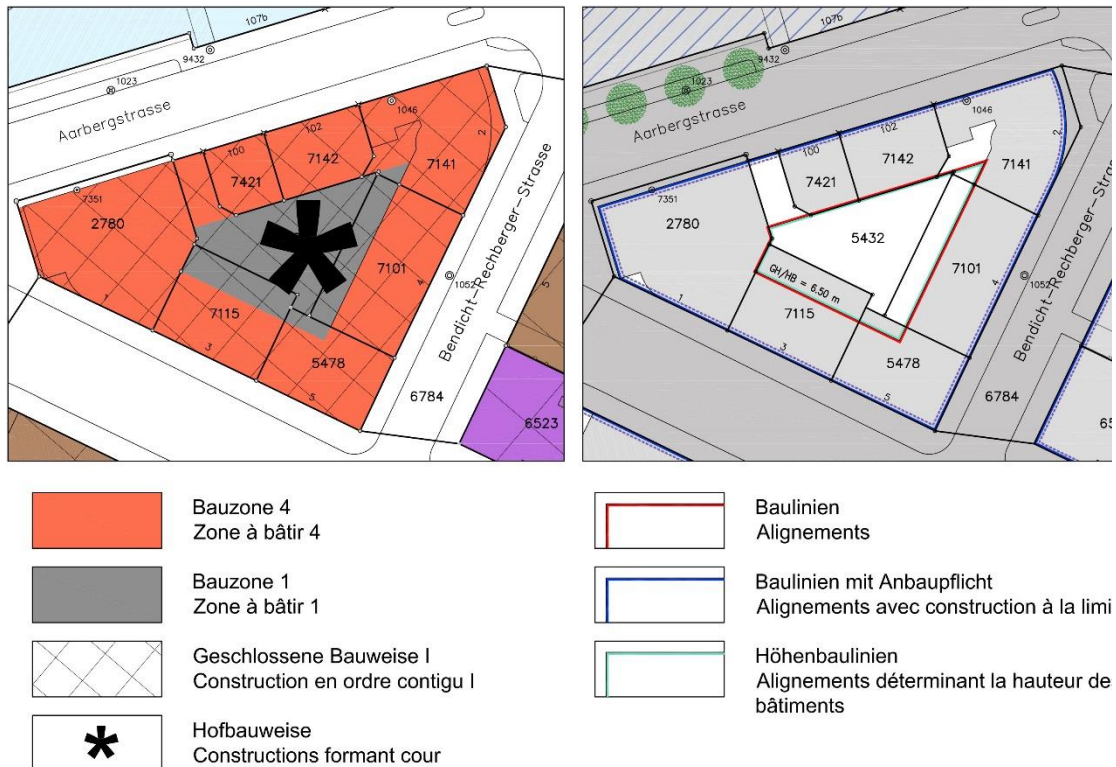


Fig. 18 : des alignements s'appliquent aussi bien du côté rue que du côté cour. En outre, un alignement en hauteur de 6 m 50 est délimité à l'intérieur de la cour. Les distances à la limite n'ont donc plus d'importance à l'intérieur des secteurs d'implantation principaux. Elles ne viendraient plus s'appliquer à l'intérieur de la cour que si la disposition stipulant qu'on peut construire à la limite de tous les côtés n'était plus valable. Désormais, la signature *construction sur cour* est supprimée et la réglementation selon laquelle il est possible de construire à la limite sur tous les côtés est ajoutée pour la *construction en ordre contigu I*.

### 3.2.3 Modification du plan de zones à bâtir : suppression partielle des profondeurs de bâtiments et correction d'une légende

#### *Suppression partielle des profondeurs de bâtiments*

Le plan de zones à bâtir définit une longueur et une profondeur maximales pour les bâtiments de certains secteurs. Pour adapter la réglementation municipale à l'ONMC, la notion de *profondeur de bâtiment* est remplacée par celle de *largeur de bâtiment*. Avec l'édition du règlement des alignements, la longueur/largeur (anc. profondeur) des bâtiments est en partie réglementée à double, et fixée de manière exhaustive avec les alignements. Lorsque la largeur de bâtiment était fixée à la fois dans le plan de zones à bâtir et par des alignements, les autorités biennoises ont procédé à une simplification ou une mise au point. Il y a des secteurs où la profondeur des alignements correspond exactement aux prescriptions applicables aux profondeurs des bâtiments, et d'autres secteurs où il existe de légères différences. Selon la pratique en matière d'octroi des permis de construire, les alignements prévalent dans de tels cas. Cela signifie que s'il y a un terrain constructible de 12 m 50, alors que la profondeur de bâtiment est limitée à 12 m dans le plan de zones à bâtir, une profondeur de 12 m 50 est autorisée dans la pratique. La largeur de bâtiment est aussi supprimée là où elle est fixée uniquement par des alignements optionnels dans le plan des alignements. En effet, lorsqu'il est possible

de déroger aux alignements optionnels (dans le cas de l'élaboration en commun de projets selon art. 75 LC), on peut aussi déroger à la largeur de bâtiment fixée dans le plan de zones à bâtir. C'est pourquoi il est désuet de fixer cette largeur.

Par contre, lorsque la largeur de bâtiment n'est pas clairement définie par des alignements, la réglementation présente dans le plan de zones à bâtir est conservée. C'est souvent le cas en dehors du centre-ville, là où les alignements ne servent qu'à fixer la distance à la route, tandis que les distances intérieures restent définies par les distances à la limite. Cette modification permet d'améliorer la clarté du plan de zones à bâtir.

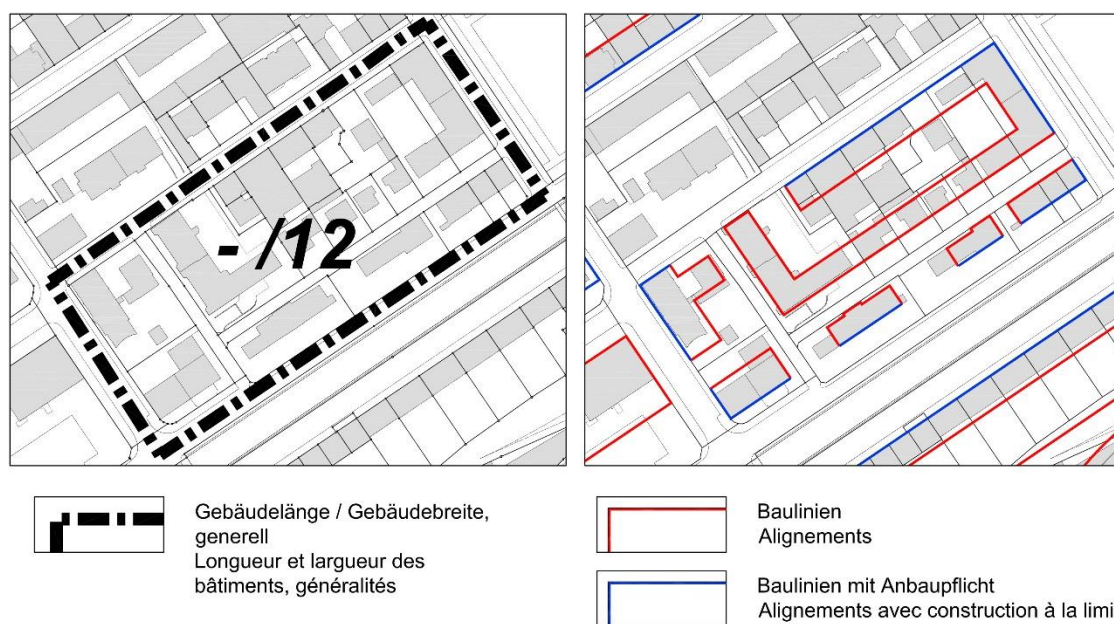


Fig. 19 (schémas du plan de zones à bâtir et du plan des alignements) : le plan de zones à bâtir fixait jusqu'ici une profondeur maximale de 12 m pour ce secteur. Vu que le plan des alignements définit déjà les secteurs constructibles de tous côtés, on peut donc renoncer à fixer la largeur des bâtiments.

### Corrections d'une légende

La légende concernant la zone à bâtir K mentionnait jusqu'ici *zone à bâtir K (petites constructions)*. Elle sera modifiée uniquement en *zone à bâtir K*. Le règlement de construction et l'ordonnance sur les constructions précisent qu'aussi bien des petites constructions inhabitées que des bâtiments plus petits sont admis dans la zone à bâtir K.

### 3.2.4 Modification du plan des alignements dans le secteur « École enfantine du chemin Bärlet »

Une modification partielle de la réglementation fondamentale de la Ville de Bienne en matière de construction qui concernait le secteur « École enfantine du chemin Bärlet » a été approuvée le 29 septembre 2004. Il s'agissait d'une modification partielle du plan des zones à bâtir et des zones d'affectation ainsi que du plan des alignements, ainsi que d'une modification du plan de quartier et d'aménagement avec prescriptions de construction spéciales n° 2 « Ried-de-Madretsch » du 26 juin 1986. Cela concernait notamment la parcelle n° 9764 sur laquelle un petit espace vert public se situait à la limite de l'école enfantine municipale du chemin Bärlet. Avant même la modification

partielle, il existait pour cette parcelle un « alignement pour petites constructions » qui était défini dans le plan de quartier et d'aménagement « Ried-de-Madretschi » cité ci-avant. Cet alignement particulier avait été transféré dans le plan des alignements dans le cadre de la modification partielle du secteur « École enfantine du chemin Bärlet ».

Il n'existe nulle part ailleurs dans le plan des alignements de la Ville de Bienne un alignement pour petites constructions. De plus, ce dernier n'est pas indispensable sur la parcelle n° 9764 (zone d'utilité publique) du point de vue de l'aménagement : dans la zone d'utilité publique, la réglementation concernant les petites constructions (ou dans ce cas désormais « bâtiments plus petits » selon l'art. 7 OCons) est déjà suffisante, car une distance à la limite de 2 m s'applique de tous côtés (art. 21, al. 5, RAli). Dès lors, cet alignement peut être supprimé du plan des alignements par souci de simplification. Pour ce faire, il faut procéder à une modification partielle du plan des alignements. Par la même occasion, le plan de quartier et d'aménagement « Ried-de-Madretschi » relatif à la parcelle n° 9764 sera abrogé, car celui-ci fixait encore l'alignement avec petites constructions pour cette parcelle (il s'agissait ici d'un doublon avec le plan des alignements).

## **4 Répercussions**

### **4.1 Généralités**

Vu que la présente révision partielle doit occasionner aussi peu de changements matériels que possible, les répercussions sur l'environnement seront faibles. En particulier, il ne faut s'attendre à aucune conséquence dans les domaines suivants :

1. Protection de la nature (objets protégés, haies, bosquets, végétation riveraine, espèces protégées, animaux sauvages)
2. Forêt et terrains non couverts (surfaces d'assolement)
3. Protection contre le bruit et protection de l'air
4. Eaux (une procédure séparée sera consacrée à la fixation de l'espace réservé aux eaux)
5. Sol, sites contaminés et sol de fondation
6. Dangers naturels et risques liés au rayonnement non ionisant et aux accidents majeurs
7. Protection des monuments historiques et archéologie

### **4.2 Compatibilité avec le droit prééminent**

En adaptant sa réglementation fondamentale en matière de construction aux dispositions de l'ONMC, la Ville de Bienne remplit le devoir qui lui incombe en vertu de l'art. 34, al. 1, ONMC. La révision de la réglementation fondamentale en matière de construction entrera en vigueur à temps, c'est-à-dire avant le délai fixé par le Canton dans l'article précité.

### **4.3 Protection des sites construits et des monuments historiques**

La révision du Règlement de construction n'occasionne aucun changement significatif en ce qui concerne la protection des monuments historiques et des sites construits. À l'intérieur des ensembles bâtis et dans le cas de monuments historiques inventoriés, le droit de rang supérieur oblige de faire appel au Service cantonal des monuments historiques respectivement au Service spécialisé des monuments historiques de la Ville de Bienne.

## 5 Procédure

### 5.1 Démarches et compétences

La présente révision partielle de l'aménagement local a lieu dans le cadre d'une procédure ordinaire incluant une procédure d'information et de participation de la population, un examen préalable, une mise en dépôt public et une décision rendue en votation populaire. Les autorités biennoises visent l'échéancier suivant :

Information et participation de la population	9 janvier–8 février 2019
Premier examen préalable cantonal	avril–août 2019
Examen préalable cantonal final	janvier–avril 2021, rapport du 29 avril 2021
Dépôt public	printemps 2023
Éventuels pourparlers de conciliation	printemps 2023
Arrêté du Conseil municipal	été 2023
Arrêté du Conseil de ville	automne 2023
Votation populaire	automne 2023
Approbation cantonale	par la suite

### 5.2 Procédure d'information et de participation de la population

La procédure d'information et de participation de la population aura lieu du 9 janvier au 8 février 2019. Durant cette période, les personnes intéressées auront la possibilité d'émettre des suggestions ou des réserves à propos de la planification. Ensuite, le Conseil municipal évaluera les prises de position, qui seront commentées dans un rapport de participation et reprises dans la réglementation fondamentale dans la mesure où cela s'avère possible et judicieux.

La Ville a reçu trois requêtes dans le cadre de la procédure d'information et de participation de la population. En outre, elle a aussi tenu compte sous forme de requête des points avancés lors d'une séance d'information destinée aux associations professionnelles de Bienne. Les requêtes, les prises de position du Conseil municipal ainsi que les éventuelles adaptations des instruments de planification sont mentionnées et traitées dans un rapport de participation séparé.

Suite à la procédure d'information et de participation de la population, les changements suivants ont été apportés aux actes législatifs :

- Art. 23, al. 3, let. b, RCons : précision relative à la pratique actuelle dans le sens que les fenêtres en pente et les lucarnes *placées sur des toits en pente* ne doivent pas atteindre le pignon du toit. Les formes de toit particulières, telles que toits mansardés, toits-voûtes et toits à pan unique, sont ainsi exceptés de cette disposition.
- Art. 24 RCons : l'admissibilité de superstructures telles que pergolas ou remises à outils sur les toits plats, sur les attiques et sur les toits mansardés est désormais réglementée au moyen d'une hauteur particulière de la façade pignon.

En outre, les dispositions suivantes ont été précisées ou adaptées :

- Art. 25 RCons : les bâtiments doivent bien s'intégrer dans le terrain de référence. Les excavations et les remblais d'un bâtiment sur pente doivent être aménagés de

façon à maintenir la lisibilité du terrain de référence et à garantir une bonne transition par rapport aux parcelles limitrophes.

### 5.3 Examen préalable

L'OACOT a vérifié la légalité de la présente planification en impliquant les services spécialisés concernés. Suite à son examen préalable qui s'est déroulé en deux fois en avril 2021, les modifications principales suivantes ont été faites :

#### *Règlement de construction (RCons)*

- Art. 18a RCons : les dispositions concernant les anciens « niveaux intermédiaires » sont adaptées à l'ONMC et déplacées de l'ordonnance dans le règlement de construction par souci de simplicité.
- Art. 19b RCons : les annexes « habitées » ne sont plus admises par l'ONMC. Dans la zone à bâtir K d'utilité publique, elles seraient désormais considérées comme des saillies et devraient être limitées en conséquence dans leur profondeur et dans leur largeur (partie de la façade considérée). Étant donné qu'à Bienne, il n'y a pratiquement pas d'annexes habitées dans cette zone à bâtir, la Ville renonce à édicter une disposition pour les annexes habitées.
- Art. 21, al. 5, RCons : définition d'une distance à la limite de 3 m pour les terrasses couvertes et ouvertes sur au moins deux côtés qui sont considérées comme habitées par l'OACOT et doivent dès lors respecter la distance de trois mètres définie dans le Code civil.
- Art. 22 RCons : précision selon laquelle les annexes et petites constructions ainsi que les jardins d'hiver ne sont pas comptabilisés dans la longueur et la largeur des bâtiments.
- Art. 24, al. 2, let. b à d, RCons : l'ONMC ne connaît pas de superstructures non techniques sur les toits plats ou sur les toits mansardés, comme on en trouve souvent à Bienne (installations pour des protections contre le soleil ou contre les intempéries, petites remises à outils, etc.). En conséquence, il convient de réglementer spécialement ce type de superstructures : une différence est faite entre les hauteurs de façade pignon pour les toits plats avec attique sans superstructures, pour ceux sans attique avec superstructures et pour ceux avec attique et avec superstructures.
- Art. 27 RCons : les dispositions concernant les attiques dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare » sont transférées de l'ordonnance dans le règlement de construction. Pour réglementer la hauteur des attiques dans le quartier de la Gare, la définition d'une hauteur de façade gouttereau (hf g) en combinaison avec la hauteur d'attique n'est plus suffisante. Il faut définir en sus une hauteur de façade pignon (hf p) pour la façade située côté rue, qui inclut la hauteur de la façade gouttereau côté rue plus la hauteur de l'attique. Pour la façade côté rue, deux hf p sont définies, selon qu'il s'agisse d'attiques avec ou sans superstructures.

#### *Ordonnance sur les constructions (OCons)*

- Art. 6 OCons : remplacement du « faite » du toit par la hauteur de la façade pignon.
- Art. 10, al. 3, OCons : les saillies situées au rez-de-chaussée pouvant s'étendre sur toute la longueur de la façade sur le côté le plus long du bâtiment ne sont plus admises. L'ancienne disposition doit être biffée sans remplacement.



- Art. 10, al. 4, et 12 OCons : une valeur maximale de 4 m est définie pour la profondeur que les saillies ouvertes et fermées peuvent dépasser au-dessus du plan de façade.
- Art. 11 OCons : les « éléments de construction saillants » sont désormais nommés « constructions et installations dans la distance à l'espace routier ». L'art. 22 RCons est complété en ce sens que la longueur ou la largeur de bâtiment admise peut être augmentée de 1 m 20 au maximum dans le cas de telles constructions et installations.
- Art. 17 OCons : selon la pratique du Canton, il faut limiter les excavations à une longueur de 6 m, la réglementation actuelle se basant sur une valeur relative (un tiers du côté du bâtiment) n'étant plus suffisante. Les excavations qui s'étendent sur toute la longueur du bâtiment, comme cela était possible dans le cas de constructions en ordre contigu sur cour, ne sont plus admises selon l'ONMC (cf. aussi chiffre 2.2.2, sous-titre « Excavations »).
- Art. 18 OCons : les prescriptions concernant les niveaux intermédiaires et les galeries figurent désormais à l'art. 19b RCons.
- Annexes 1 et 3 : adaptation et ajout de divers croquis basés sur les changements de dispositions.

#### *Autres*

Au-delà des modifications requises suite à l'examen préalable cantonal, la pratique actuelle en matière d'octroi des permis de construire mène aux changements suivants au niveau de la planification :

- Art. 18 RCons : l'examen de demandes de permis de construire a révélé que dans le cas de légères irrégularités de terrain, la méthode de calcul de la façade gouttereau pouvait mener à ne pas pouvoir réaliser une construction aussi haute que ce qui était possible avec la méthode de calcul de la hauteur de bâtiment. C'est pourquoi cette hauteur a été élevée de 0 m 50 (cf. aussi chiffre 2.2.2).
- Art. 19 RCons : pour conserver la pratique actuelle et permettra la réalisation de deux sous-sols dans des positions en forte pente, un sous-sol supplémentaire est admis dans le cas de bâtiments situés dans une forte pente (plus de 30 %), s'il ne dépasse pas en moyenne 3 m par rapport au pied de façade, s'il respecte la hauteur de façade admise incluant la majoration selon la pente et s'il s'intègre visuellement bien dans la pente (cf. aussi chiffre 2.2.2).
- Art. 24a et 24b RCons : la pratique en matière d'octroi des permis de construire sera conservée en ce qui concerne les saillies sur les toits et les attiques qui seront en principe admises uniquement si elles sont nécessaires pour des raisons techniques ou pour l'équipement (cf. aussi chiffre 2.2.2).
- Art. 30 RCons : complément exigeant qu'une procédure d'assurance-qualité soit menée dans les ZPO avant l'édiction d'un plan de quartier ou avant l'octroi d'un permis de construire pour un projet d'ensemble. L'autorité de planification décide de la procédure appropriée à réaliser dans le cas d'espèce, si cette question n'est pas réglée pour la ZPO concernée (cf. aussi chiffre 2.2.3).
- Art. 16 OCons : précision indiquant qu'un bâtiment qui présente un décrochement d'au moins 2 m est considéré comme décalé (cf. aussi chiffre 2.2.2).
- Annexe 3 OCons : deux croquis sont ajoutés pour préciser la façon de calculer la majoration selon la pente (art. 23, al. 4, RCons) (cf. aussi chiffre 2.2.2).
- L'« alignement pour petites constructions » défini dans le plan des alignements pour le secteur « École enfantine du chemin Bärlet » est supprimé, car il n'existe nulle part ailleurs à Bienne un tel alignement et que les petites constructions sont suffisamment réglementées dans les zones d'utilité publique (cf. aussi chiffre 3.2.4).

- La Ville a contrôlé encore une fois les contradictions qui existaient entre les largeurs de bâtiments définies dans le plan de zones à bâtir et le plan des alignements depuis l'édition de ce dernier. Les largeurs de bâtiments sont aussi supprimées dans les secteurs avec des alignements optionnels (cf. aussi chiffre 3.2.3).
- La zone de verdure du faubourg du Lac était jusqu'à présent classée en zone à bâtir O, mais sera à l'avenir attribuée à la zone à bâtir K, de façon à ce que les constructions nécessaires à l'entretien de la zone de verdure, les accès, les rampes d'accès, les voies pour la mobilité douce, des sièges à l'air libre et des places de jeux soient admis (cf. aussi chiffre 2.2.3).

**Appendice 1 Vue d'ensemble des modifications**

<b>Règlement de construction</b>		
<i>Art. RCons</i>	<i>Type de modification</i>	<i>Objet de la modification</i>
Art. 1	modifié	Actualisation de la réglementation fondamentale partielle
Art. 3	modifié (uniquement note de bas de page)	Note de bas de page sur les alignements
Art. 6	modifié	Énumération complétée (adaptation rédactionnelle)
Art. 9	modifié	Adaptation à l'ONMC (surface de plancher plutôt que surface brute de plancher ; inclut toujours les surfaces de plancher au-dessus du sol et au-dessous du sol servant à l'habitation et à l'artisanat. Une adaptation de la mesure n'est pas nécessaire).
Art. 10	modifié	Modification linguistique (uniquement en français)
Art. 11	modifié	Modification de la réglementation sur les zones de verdure (cf. ch. 2.2.3, Zones de verdure)
Art. 13	modifié	Modification du renvoi au droit prééminent
Art. 14	modifié	Adaptation à l'ONMC (les petites constructions sont par définition non habitées ; cf. ch. 2.2.2, Annexes et petites constructions)
Art. 15	modifié	Modification de la désignation de l'espace routier
Art. 16	modifié	Adaptation à l'ONMC (surface de plancher plutôt que surface brute de plancher et transfert des parts d'habitat selon art. 32 ONMC)
Art. 16a	nouveau	Avec le transfert des réglementations fondamentales partielles « Chemin des Narcisses » et « Rue Arrière » dans la réglementation fondamentale en matière de construction, le plan d'affectation contient une nouvelle signature spéciale « Secteurs avec restriction d'utilisation », pour laquelle un article correspondant est ajouté dans le RCons.
Art. 17	modifié	Adaptation à l'art. 32 ONMC
Art. 18, al. 1	modifié	Adaptation à l'ONMC (nombre d'étages plutôt que nombre de niveaux, hauteur de façade gouttereau plutôt que hauteur des bâtiments, pD et gD plutôt que pDL et gDL pour abrégé petite et grande distances à la limite, et adaptation correspondante de la mesure sans modification matérielle, cf. ch. 2.2.2). Ajout de l'expression « petits bâtiments » pour des bâtiments habités

		et précision selon laquelle le Conseil municipal fixe les détails dans l'ordonnance sur les constructions.
Art. 18, al. 2	modifié	Précisions d'ordre linguistique
Art. 18, al. 3	abrogé	Réglementation concernant le niveau en sous-sol désormais fixée à l'art. 19 RCons
Art. 18, al. 4	modifié	Adaptation à l'ONMC (hauteur de mur de combles plutôt que paroi jambette, charpente du toit plutôt que chevron, cf. ch. 2.2.2)
Art. 18a	nouveau	Déplacement de l'ancien art. 18 OCons dans le règlement de construction ; adaptation à l'ONMC
Art. 19	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Constructions avec sous-sols, constructions souterraines et constructions partiellement souterraines)
Art. 19a Art. 19b	nouveau	Article de rang supérieur pour différencier les annexes et petites constructions en vertu de l'ONMC. Des précisions quant à la conception demeurent dans l'OCons.
Art. 20	modifié	Précision d'ordre linguistique et adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « profondeur de bâtiment »)
Art. 20, al. 3-5	modifié	Correction du plan de zones à bâtir : les constructions sur cour sont supprimées sans remplacement. Les constructions en ordre contigu I sont complétées par les dispositions se rapportant jusqu'ici aux constructions sur cour.
Art. 21, al. 1, 2	modifié	Précision d'ordre linguistique
Art. 21, al. 2 <sup>bis</sup>	modifié	La distance entre bâtiments est désormais réglée dans un alinéa 2 <sup>bis</sup> séparé (jusqu'ici à l'al. 1), ainsi que précisée selon l'ONMC et complétée par une disposition apportant des clarifications
Art. 21, al. 2 <sup>ter</sup>	nouveau	Cette possibilité s'appliquant à toutes les distances à la limite est désormais expressément fixée dans un al. 2 <sup>ter</sup> .
Art. 21, al. 3	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, annexes et petites constructions) ; complément concernant la distance à la limite pour les terrasses de jardin couvertes et ouvertes sur au moins deux côtés
Art. 21, al. 3 <sup>bis</sup>	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Constructions avec sous-sols, constructions souterraines et constructions partiellement souterraines)

Art. 21, al. 4	modifié	Modification basée sur l'édition de la réglementation des alignements de 2004.
Art. 22	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « profondeur de bâtiment »).
Art. 23, al. 1, 1 <sup>bis</sup> , 1 <sup>ter</sup>	Modifié nouveaux /	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment » par la hauteur de façade gouttereau et définition selon ONMC)
Art. 23, al. 2	modifié	Précision d'ordre linguistique
Art. 24, al. 1 <sup>bis</sup>	nouveau	Déplacement de la réglementation sur les toits de l'OCons au RCons, adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment » et introduction d'une hauteur de la façade pignon pour remplacer les anciennes hauteurs de combles et d'attiques).
Art. 24, al. 2 et 3	abrogés	Simplification, pas de dispositions particulières concernant les superstructures, les attiques, etc. pour les constructions sur cour.
Art. 24, al. 4	modifié	Correction découlant de l'édition de la réglementation sur les alignements: suppression des constructions sur cour, qui ne sont plus nécessaires (cf. ch. 3.2.2)
Art. 24a	nouveau	Article séparé pour réglementer la forme des toits inclinés, avec adaptation à la pratique actuelle en matière d'octroi de permis de construire, et complément à l'al. 1, let. b : les fenêtres en pente et les lucarnes ne doivent pas s'étendre jusqu'au pignon du toit.
Art. 24b	nouveau	Article séparé pour réglementer la forme des toits des attiques et d'autres formes de toit avec adaptation à la pratique actuelle en matière d'octroi de permis de construire. Sa teneur est reprise du RCons et de l'OCons, et adaptée à l'ONMC ; introduction d'une hauteur de la façade pignon exigée par l'ONMC pour les bâtiments et fixation de la pratique actuelle en matière d'octroi de permis de construire
Art. 24b, al. 6	nouveau	Nouvelle disposition répondant à un besoin de la Ville.
Art. 25	modifié	Complément concernant la protection des sites et des rues ainsi que des monuments historiques
Art. 27, al. 1, let. h	nouveau	Modification rédactionnelle

Art. 27, al. 2	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »); transfert des dispositions de l'ordonnance sur les constructions concernant les attiques dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare »; définition d'une hf p pour la façade côté rue avec attique, différenciée selon qu'il y a ou non des superstructures au-dessus de l'attique; précision du terme peu clair de « niveau des rez-de-chaussée » avec le « terrain de référence »; précision selon la pratique juridique de la Ville de Bienne (« Le Conseil municipal précise le détail des exigences »).
Art. 27, al. 3	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Degré d'affectation)
Art. 29,	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »); la méthode de mesure de la hauteur des étages étant définie de manière exhaustive par l'ONMC, la précision « plafond compris » est devenue inutile.
Art. 30 al. 2	nouveau	Disposition concernant la tenue de procédures d'assurance-qualité pour les projets dans des zones à planification obligatoire.
Annexe 1	modifié	Adaptation à l'ONMC des prescriptions concernant les ZPO (cf. ch. 2.2.2)
Annexe 1 ZPO 2.1	modifié	Uniformisation avec le plan de quartier « Place de la Croix »
Annexe 1 ZPO 7.3	modifié	Précision : le chemin des Primevères sert de terrain de référence pour mesurer la hauteur des façades

#### **Ordonnance sur les constructions**

<i>Art. OCons</i>	<i>Type de modification</i>	<i>Objet de la modification</i>
Art. 3	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Degré d'affectation)
Art. 4	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 17
Art. 5	abrogé	L'art. 33 ONMC s'applique désormais
Art. 6	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Annexes et petites constructions, remplacement du « faite » du toit par une hauteur maximale de la façade pignon)
Art. 6	partiellement abrogé	La hauteur des annexes et petites constructions est désormais réglée de façon exhaustive à l'art. 19a RCons.

Art. 7	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Annexes et petites constructions)
Art. 8	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Annexes et petites constructions)
Art. 9.	modifié	Précision selon la méthode de mesure de l'ONMC
Art. 10	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Saillies), précision d'ordre linguistique (« longueur de façade par niveau »); renonciation à admettre des saillies fermées au rez-de-chaussée qui s'étendent sur toute la longueur de la façade ; ajout d'une profondeur maximale au-dessus du plan de façade ; adaptation à la pratique en matière d'octroi des permis de construire (droit relatif aux constructions rapprochées); modification découlant de la suppression des « constructions sur cour » dans le plan de zones à bâtir (cf. ch. 3.2.2)
Art. 11 et 12	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Saillies et constructions et installations dans la distance à l'espace routier)
Art. 13	modifié	Précision d'ordre linguistique
Art. 16	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « profondeur de bâtiment ») ; précision de la mesure du décalage
Art. 17	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »)
Art. 18	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais à l'art. 18a
Art. 19	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 24, al. 1 <sup>bis</sup> 2, let. c-d
Art. 20	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 24b
Art. 21	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 24a
Art. 22	modifié	Adaptation au droit cantonal et au Plan directeur intercommunal de l'énergie (cf. ch. 2.2.2)
Art. 35	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 27, al. 2, let. d
Art. 36	abrogé	Déplacement dans le RCons, désormais art. 27, al. 2, let. d
Art. 37	modifié	Adaptation à l'ONMC
Art. 38	modifié	Adaptation à l'ONMC et précision d'ordre linguistique

Annexe 1	modifié	Adaptation des croquis à l'ONMC ; déplacement de croquis à l'annexe 3 (si la disposition figure désormais dans le RCons)
Annexe 1	nouveau	Ajout de nouveaux croquis pour préciser l'art. 18, al. 2, RCons : agrandissement de la distance à la limite de tous côtés en cas de majoration de hauteur ; art. 19 RCons : sous-sols, constructions souterraines et constructions partiellement souterraines ; art. 23, al. 2, RCons : majoration selon la pente ; art. 24, 24a et 24b RCons : hauteur de la façade gouttereau et hauteur de la façade pignon en cas de différentes formes de toits (avec ou sans superstructures) notamment dans le périmètre d'aménagement particulier « Quartier de la Gare » et dans le reste du territoire municipal ; points de référence pour la méthode de mesure des hauteurs de la façade et du mur de combles

#### **Règlement des alignements**

<i>Art. RAli</i>	<i>Type de modification</i>	<i>Objet de la modification</i>
Art. 1	modifié	Adaptation au droit de rang supérieur
Art. 4	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment »)
Art. 5	modifié	Adaptation à l'ONMC (premier étage au lieu de rez-de-chaussée)
Art. 6	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Remplacement de la notion de « hauteur de bâtiment », Annexes et petites constructions), adaptation au droit prééminent
Art. 7	modifié/complété	Précision : selon l'art. 75 OCons, il est possible de déroger aux alignements optionnels s'il en découle une meilleure solution sur le plan urbanistique et architectonique.
Art. 8	modifié	Adaptation à l'ONMC (cf. ch. 2.2.2, Saillies)
Art. 9	modifié	Ajustement formel et linguistique
Art. 10	modifié	Modification suite à l'introduction du cadastre RDPPF
Art. 11	modifié	Précision d'ordre linguistique

#### **Réglementation fondamentale partielle « Aire de l'usine à gaz »**

Art. 2	modifié	Remplacement de la « surface brute de plancher » par la « surface de plancher au-dessus du sol » et conversion avec un facteur 1.1 (cf. ch. 2.2.1)
--------	---------	--



**Règlement de construction partiel « Ried-de-Madretsch »**

Art. 1	modifié	Ajustement formel
Art. 2	modifié	Adaptation à l'ONMC
Art. 4 / 4a	modifié	Adaptation à l'ONMC
Art. 6	abrogé	Ajustement formel
Art. 7	modifié	Ajustement formel

**Règlement de construction partiel « Évêché-est »**

Art. 2	modifié	Adaptation à l'ONMC
Art. 3	modifié	Précision formelle
Art. 7	modifié	Adaptation rédactionnelle (uniquement en allemand)
Art. 9	abrogé	Ajustement formel
Art. 10	modifié	Ajustement formel