



PLAN DE QUARTIER

« **AIRE FELDSCHLÖSSLI** »

(ZPO 8.8)

Règlement de quartier

Contenu

A. Dispositions générales	1
Art. 1 Champ d'application	1
Art. 2 Prescriptions de rang supérieur	1
Art. 3 Concours obligatoire	1
Art. 4 Principes d'aménagement.....	1
B. Nature et degré de l'affectation	2
Art. 5 Nature de l'affectation	2
Art. 6 Degré de l'affectation	2
Art. 7 Alignements	3
Art. 8 Protection contre les crues.....	3
Art. 9 Prévention des accidents majeurs	4
C. Aménagements extérieurs	4
Art. 10 Secteurs C – F.....	4
Art. 11 Secteur C: liaison Gare-Lac et accessible au public	4
Art. 12 Secteur D: surface réservée aux piétons	5
Art. 13 Secteur E: espace routier de la rue de la Gabelle	5
Art. 14 Secteur F: zone de desserte	5
Art. 15 Secteur F*: Zone de transition entre la place accessible au public et la zone de desserte	5
Art. 16 Secteur G: zone de jardinet sur rue «Coop Gare»	5
Art. 17 Secteur H: espaces extérieurs privés.....	6
D. Stationnement, livraisons et accès	7
Art. 18 Places de stationnement pour véhicules à moteur	7
Art. 19 Places de stationnement pour vélos	7
Art. 20 Livraisons	7
E. Dispositions finales.....	8
Art. 21 Droit acquis.....	8
Art. 22 Dispositions contractuelles.....	8
Art. 23 Entrée en vigueur	8
Annexe: concept directeur des espaces publics.....	i

A. Dispositions générales

Art. 1

Champ d'application Le plan de quartier «Aire Feldschlössli» s'applique au périmètre délimité par une ligne correspondante dans le plan de quartier.

Art. 2

Prescriptions de rang supérieur Sauf prescriptions contraires du présent règlement de quartier, les dispositions du Règlement de construction (RC), de l'Ordonnance sur les constructions (OC) et du Règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent.

Art. 3

Concours obligatoire ¹ L'étude et la réalisation des bâtiments doivent résulter de concours de projets selon la norme SIA 142 ou de mandats d'étude parallèles selon la norme SIA 143.

² Les autorités municipales doivent siéger dans le jury et disposer d'un droit d'intervention lors de la détermination des participants en cas de procédure de concours sur invitation ou de mandats d'étude parallèles.

Art. 4

Principes d'aménagement Les bâtiments et installations doivent être conçus de façon à former un ensemble cohérent et harmonieux avec le cadre environnant. Les principes suivants s'appliquent en particulier:

- Sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier, il faut veiller à un aménagement harmonieux et cohérent des constructions et des espaces extérieurs.
- Les façades des bâtiments doivent être conçues de façon à s'intégrer harmonieusement dans les constructions du secteur du «Masterplan».
- Les espaces extérieurs doivent être conçus en lien avec les espaces publics existants, s'inscrire dans le prolongement de ceux-ci et offrir une flexibilité et une qualité d'usage élevée (espace d'accueil, de rencontre, de détente et d'accès).
- En cas de réalisation par étapes, les états intermédiaires doivent être choisis de manière à ce que les nouvelles constructions de chaque étape, intrinsèquement et dans leur interaction avec les bâtiments et espaces extérieurs existants, forment un ensemble de qualité élevée du point de vue fonctionnel, urbanistique et architectural.

B. Nature et degré de l'affectation

Art. 5

Nature de l'affectation La zone d'utilité publique, catégories d'affectation 1, 5, 6, 8 et 9¹, vaut dans les secteurs constructibles désignés sur le plan de quartier (secteurs A et B).

Art. 6

Degré de l'affectation ¹ Les dispositions de police des constructions suivantes s'appliquent au secteur A «lotissement: bâtiments principaux»:

- Nombre de niveaux: 7
- Hauteur des bâtiments à l'arête du toit: max. 460 m d'altitude
- Seules des superstructures techniques, des montées d'escaliers, ou des pergolas ouvertes sur au moins deux côtés peuvent être construites au-dessus de la hauteur maximale des bâtiments. Elles doivent s'inscrire dans le gabarit suivant: angle d'inclinaison de 125 degrés depuis l'arête supérieure de la façade ou du garde-corps, hauteur max de 5 m, mesuré depuis l'arête supérieure de la façade ou du garde-corps côté rue. Dans la zone avec dispositions spéciales sur les superstructures désignées à cet effet sur le plan, des superstructures d'une hauteur maximale de 5 m sont admises sur toute la surface. Les superstructures sur toit doivent être conçues de sorte à produire un paysage de toiture calme et cohérent. L'on veillera dans ce sens à leur donner un alignement de façade continu et unitaire.
- Les rez-de-chaussée ne doivent pas excéder le niveau de l'espace public environnant. La hauteur du rez-de-chaussée doit être de 6 m au minimum (plafond inclus). Des niveaux intermédiaires sont admis sur 10% de la surface des rez-de-chaussée.
- Seuls les toits plats sont admis.

² Les dispositions suivantes de la police des constructions s'appliquent au secteur B «lotissement: cours intérieures et constructions annexes»:

- Nombre de niveaux: 3
- Hauteur des bâtiments à l'arête du toit:
B1-4 max. 441.50 m d'altitude,
B5 max. 439.50 m d'altitude,
De plus, dans le secteur B2, des constructions de cours d'une hauteur ne devant pas dépasser 445 m d'altitude (à l'arête du toit) sont admises sur 50% de la surface au maximum. Seules les superstructures

¹ Art.10 RC

nécessaires à un usage des toitures comme espaces de détente sont admissibles au-dessus de la toiture (montées d'escaliers, abris ouverts sur au moins trois côtés). Ces superstructures ne doivent pas dépasser 15% de la surface de toiture.

- Il est possible de déroger légèrement aux alignements définissant les cours, du moment que la surface de la cour en question n'est pas réduite.

³ Les surfaces provisoirement et définitivement non bâties des secteurs A et B valent équivalent au secteur H3.

⁴ Le terrain de référence pour la mesure de la hauteur des bâtiments équivaut au point fixe défini dans le plan de quartier.

Art. 7

Alignements ¹ L'effet des alignements s'appuie sur le Règlement des alignements de la Ville de Bienne

² Les alignements d'orientation désignés à cet effet dans le plan servent à créer des alignements de façades clairs. Les façades doivent être orientées parallèlement auxdits alignements, bien qu'il n'y ait pas d'obligation d'implantation sur l'alignement.

³ Des avant-toits dépassant au maximum de 1.20 m de la ligne de façade sont admissibles sur toute la longueur de la façade concernée.

⁴ Pour l'aménagement des espaces d'entrées, les éléments suivants sont admissibles à l'intérieur des secteurs définis par les alignements correspondants :

- Des avant-toits plus profonds,
- Des sas d'entrée dont la surface ne dépasse pas 4 m².

⁵ Au-delà des prescriptions des al. 3 et 4, aucun élément de construction saillant, ouvert ou fermé (balcons, cages d'escalier, etc.) ne doit dépasser les alignements.

Art. 8

Protection contre les crues ¹ La preuve que, par le biais de mesures de protection des objets, la hauteur de crue de 433.10 m d'altitude est respectée devra être apportée dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire

² Les ouvertures des bâtiments (puits de lumière, fenêtres de cave, portes, accès au garage souterrain et autres semblables) doivent être conçues de sorte qu'en cas de crue l'eau ne pénètre pas dans les bâtiments.

³ Les précautions techniques nécessaires doivent être prises pour empêcher l'eau de pénétrer par les conduites.

Art. 9

Prévention des accidents majeurs

¹ En prévention d'un cas d'accident majeur survenant le long de la rue de la Gabelle ou de la rue d'Aarberg, l'évacuation du bâtiment doit être en tout temps garantie par des chemins de fuite et de sauvetage adéquats et sans obstacle, dans la direction du côté opposé à l'accident.

² Le maître d'ouvrage devra présenter un concept d'évacuation correspondant dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

C. Aménagements extérieurs

Art. 10

Secteurs C – F

¹ Les secteurs C à F sont considérés comme des espaces routiers publics selon l'art. 15 RC et répondent ce faisant aux prescriptions complémentaires relatives à chaque secteur (art. 11-14). Ils sont considérés comme desserte de base.

² Le concept directeur annexé est déterminant pour l'aménagement et l'affectation de ces zones.

Art. 11

*Secteur C:
liaison Gare-Lac et
accessible au public*

¹ Le secteur C est réservé à la mobilité douce. L'accès pour les livraisons nécessaires, selon l'art. 19, et les services d'urgence doit toutefois y être garanti.

² Il fait partie de l'espace public et constitue une place accessible au public, pour autant que ceci reste compatible avec l'utilisation du Campus. Les modalités de réalisation, d'usage et d'entretien de la place sont à régler contractuellement.

³ Il constitue un élément essentiel de la liaison piétonnière et cycliste Gare-Lac.

⁴ Son aménagement doit être de grande qualité et polyvalent, conformément à ses fonctions.

⁵ Des installations liées à l'affectation du secteur A y sont possibles, dans la mesure où elles démontrent une haute qualité architecturale et font partie d'une conception d'ensemble, qui garantit leur bonne intégration dans l'espace public.

Art. 12

*Secteur D:
surface réservée
aux piétons*

¹ Le secteur D est principalement réservé au trafic piétonnier (trottoir).

² Il doit être aménagé de manière à constituer une liaison attrayante entre la Gare de Bienne et le centre de Nidau.

³ L'espace routier doit être structuré au moyen d'arbres à haute tige délimitant la rue et caractérisant la place. Le concept directeur annexé est déterminant.

Art. 13

*Secteur E:
espace routier de la
rue de la Gabelle*

Le secteur E doit être considéré comme une zone destinée à l'extension de la rue de la Gabelle prévue dans le cadre de la réalisation de la branche Ouest de l'A5.

Art. 14

*Secteur F:
zone de desserte*

¹ Le secteur F est un axe de livraison pour le Campus Biel/Bienne et le centre commercial «Coop Gare» et un accès au parking de ce dernier. Il constitue également un élément essentiel de la future liaison piétonnière et cycliste Gare – Weidteile (Nidau).

² L'accès des véhicules motorisés de la rue J.-Aberli à la place publique située au nord de celle-ci (secteur C) doit être empêché par des moyens appropriés.

³ Le secteur F doit être structuré au moyen d'arbres à haute tige. Le concept directeur annexé est déterminant

Art. 15

Secteur F:
Zone de transition entre
la place accessible au public
et la zone de desserte*

¹ Les concepts d'aménagement «Situation intermédiaire» et «État final» sont déterminants pour l'aménagement du secteur F.

² Le concept d'aménagement «État final» ne pourra être réalisé que lorsque la propriétaire foncière aura approuvé la suppression, nécessaire à cet effet, de l'entrée et de la sortie du parking du bâtiment de la rue J.-Aberli 15, qui est desservi par ce secteur.

Art. 16

*Secteur G:
zone de jardinet sur
rue «Coop Gare»*

¹ Le secteur G doit être aménagé en tenant compte du caractère de l'espace routier environnant.

² Des places de stationnement non couvertes en surface et des zones de circulation pour véhicules à moteur ou des abris pour vélos sont admises dans ce secteur. Aucune autre petite construction ou installation annexe ne sont

autorisées.

Art. 17

*Secteur H:
espaces extérieurs privés*

¹ Le secteur H est un espace extérieur privé, mais le secteur H1 doit conserver un caractère public.

² Les secteurs H1 et H3² sont réservés à la mobilité douce, mais il faut en garantir l'accès aux livraisons nécessaires et aux services d'urgence.

³ Le secteur H1 doit rester en tout temps librement accessible au public et ne doit donc pas être délimité par des clôtures ou autres installations de ce type. Son aménagement doit tenir compte de celui des espaces publics environnants.

⁴ Le secteur H2 sert aux livraisons (entrepôt) et peut être délimité en ce sens.

⁵ Les constructions et installations annexes ne sont pas autorisées dans les secteurs H1 et H2.

⁶ Les places de stationnement pour vélos ouvertes ou couvertes sont autorisées dans le secteur H3. Elles sont limitées à une hauteur totale de 437.50 m d'altitude. Elles peuvent dépasser une surface de 60 m² pour autant qu'elles n'altèrent pas l'attractivité des espaces extérieurs. Ces places de stationnement doivent être conçues comme des constructions légères.

² Secteur H3 selon l'art. 6, al. 3

D. Stationnement, livraisons et accès

Art. 18

*Places de stationnement
pour véhicules à moteur*

¹ Toutes les places de stationnement pour véhicules à moteur (y compris les motos) doivent être souterraines.

² L'accès au parking souterrain doit être aménagé directement depuis la rue d'Aarberg.

³ A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, au maximum 100 places de stationnement peuvent être réalisées. Un concept de mobilité devra être introduit dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.

Art. 19

*Places de stationnement
pour vélos*

¹ Toutes les places de stationnement pour vélos doivent être aménagées à l'intérieur des secteurs constructibles (secteurs A, B ou H3).

² Ces places de stationnement doivent être aménagées et disposées de façon à leur garantir un caractère attrayant (chemin d'accès court, sûr et agréable, couverture adéquate des places de stationnement en plein air, etc.).

Art. 20

Livraisons

¹ Les livraisons s'effectuent depuis la rue J.-Aberli.

² Dans une moindre mesure, les livraisons au moyen de fourgonnette de livraison sont également possibles par le secteur D depuis la rue d'Aarberg, pour autant que cela ne nuise pas à la fonction de ce secteur et à la sécurité des piétons.

³ Le secteur C ne peut être utilisé pour effectuer des livraisons qu'en cas de manifestation exceptionnelle et pour autant que cela ne nuise pas à la fonction de ce secteur.

⁴ En ce qui concerne la livraison, un concept devra être introduit dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire.

E. Dispositions finales

Art. 21

Droit acquis Tant qu'aucune transformation n'est entreprise, les secteurs concernés par le plan de quartier disposent du statut de droit acquis.

Art. 22

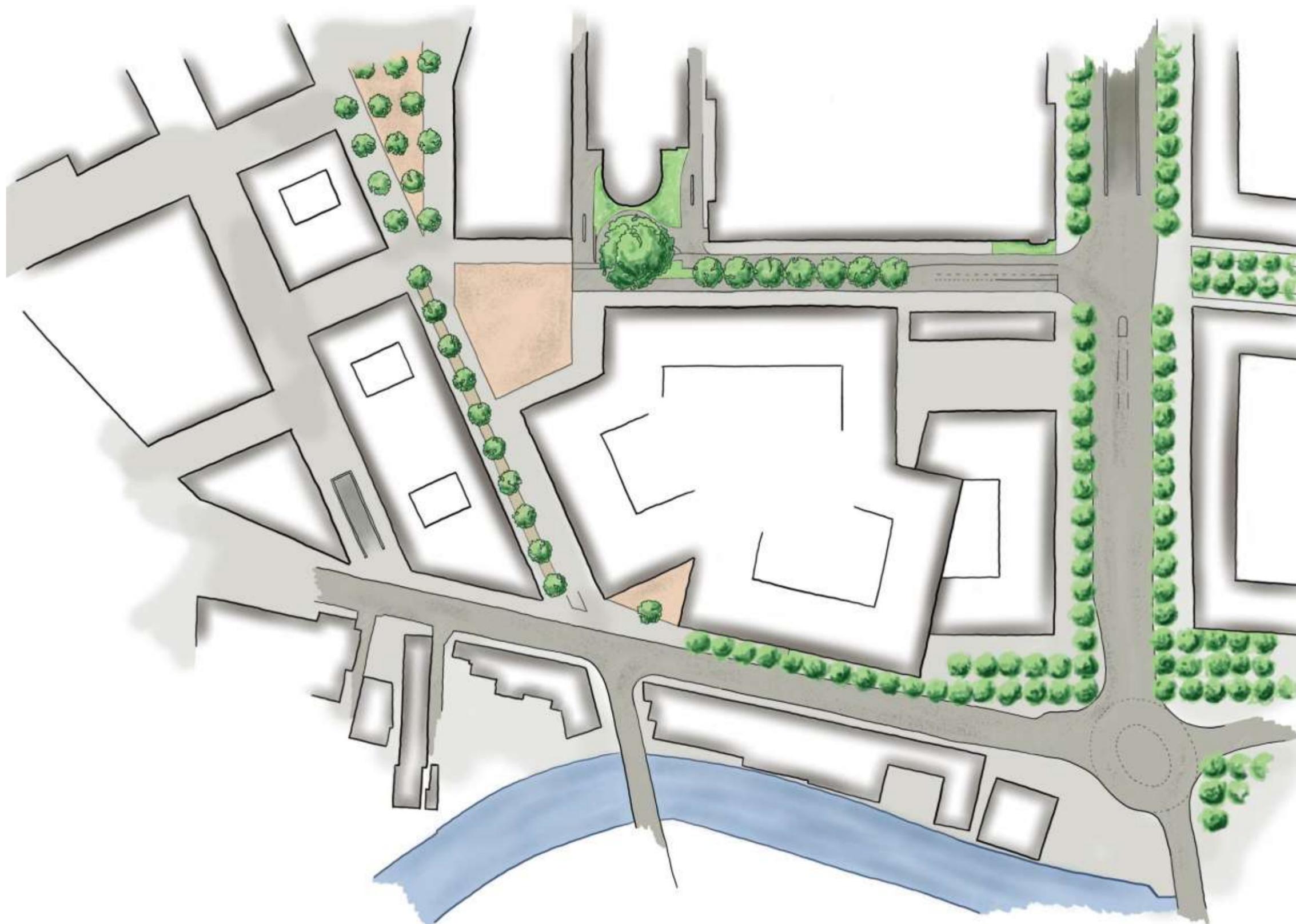
Dispositions contractuelles Avant octroi du premier permis de construire pour la réalisation de bâtiments dans les secteurs A et B, la réalisation, le financement, l'utilisation ainsi que l'entretien des secteurs C à F ainsi que toutes les autres questions de desserte et d'entretien nécessaires doivent être réglés en détail par une convention.

Art. 23

Entrée en vigueur Le plan de quartier entre en vigueur le lendemain de la publication de l'approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne.

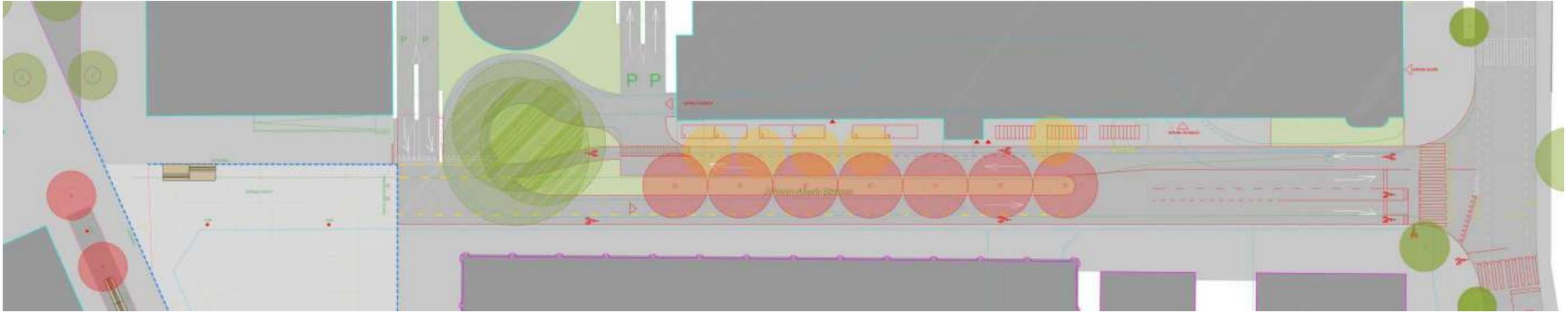
Annexe: concept directeur des espaces publics

Vue d'ensemble

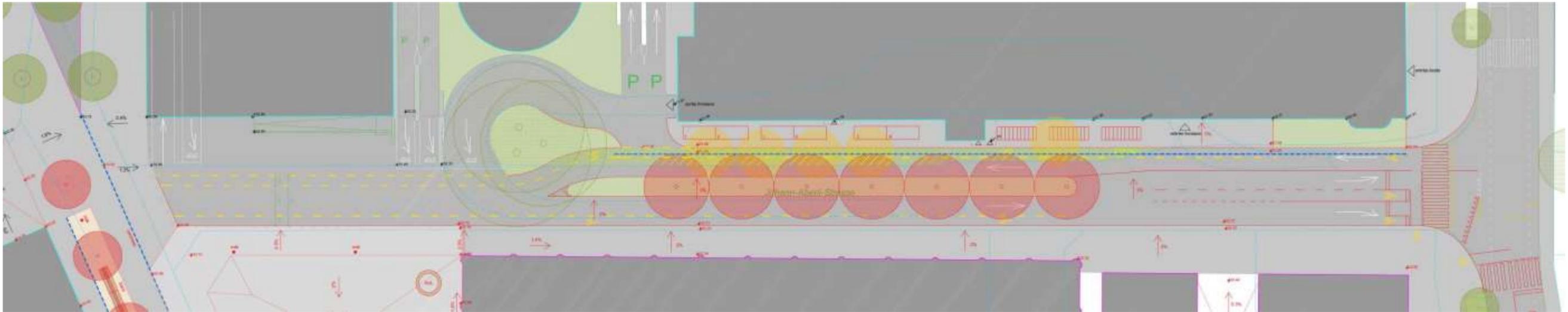


Concept de réaménagement de la rue J.-Aberli

État final:



Situation intermédiaire:



Indications relatives à l'approbation

Participation publique: -

Examen préalable du **02. 11. 2017**

Publication dans la feuille officielle d'avis du **15. + 22. 11. 2017, 26. 09. + 03. 10. 2018**

Dépôt public du **15.11.2017 – 15. 12. 2017** et **26. 09. – 26. 10. 2018**

Avis personnel aux propriétaires fonciers: -

Oppositions déposées: **1**

Réserves de droit: -

Pourparlers de conciliation: **13. 04. 2018, 24. 05. 2018 + 10. 09. 2018**

Oppositions non vidées: -

Oppositions vidées: **1**

Réserves de droit: -

Arrêtés

Date de l'arrêté du Conseil municipal: **21. 11. 2018**

Certifié exact

Au nom du Conseil municipal

Le maire

La chancelière municipale

Erich Fehr

Barbara Labbé

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

11 janvier 2019