



ZONE À PLANIFICATION OBLIGATOIRE

**«PLACE HEILMANN»**  
(ZPO 1.2)

**Lignes directrices concernant la construction de la zone à  
planification obligatoire**

Bienne, le 13 mai 2019



Les objectifs et conditions-cadre en matière de construction décrits dans les prochains chapitres constituent la base pour l'aménagement de la ZPO 1.2 «Place Heilmann» et l'édiction d'un plan de quartier.

---

## **2. Objectifs**

---

La ZPO 1.2 a pour objectif la réalisation, à l'entrée du centre-ville, d'un quartier dense et de qualité du point de vue urbanistique et architectural, comprenant un bâtiment de tête marquant. La restructuration de ce secteur, par endroits en friches et qui n'est actuellement pas utilisé de manière idéale, vise à mettre en valeur cette zone située directement à l'Est de la Vieille Ville de Bienne, sans lui porter atteinte.

---

## **3. Contenu du concept**

---

### **3.1 Urbanisme et architecture**

Les nombres de niveaux mentionnés dans le concept directeur suivant, ainsi que la fixation des volumes de bâtiments, servent de bases déterminantes pour l'aménagement de la ZPO 1.2. La situation du bâtiment de tête peut, sur la base des résultats d'une procédure garantissant la qualité (en règle générale un concours SIA), s'en écarter légèrement. Dans ce cas, il conviendra de prouver que cela n'aura pas d'incidences négatives sur la salubrité de l'habitat des immeubles voisins.

Les bâtiments situés le long de la rue du Jura et sur la place G.-F.-Heilmann (immeuble élevé) doivent respecter l'alignement des rez-de-chaussée par rapport à l'édifice existant (rue du Jura 5). Le long de la rue du Jura et à la place G.-F.-Heilmann le premier étage doit respecter une hauteur minimale de 4 m (plafond compris), pour permettre de réaliser des locaux commerciaux.

En outre, les bâtiments situés le long de la rue du Jura doivent présenter un alignement de la ligne des chéneaux, qui disparaîtra sur la place G.-F.-Heilmann au profit du bâtiment de tête. D'un point de vue urbanistique, ces constructions et le bâtiment de tête doivent constituer un ensemble construit, même si leur conception architecturale ne doit pas nécessairement être identique. Il faut en revanche éviter tout décalage des niveaux de ces bâtiments.

Les constructions situées le long de la rue A.-Göuffi doivent tenir compte du fait que les immeubles sis rue A.-Göuffi 9-17 sont classés «dignes de conservation» dans le recensement architectural. Ils doivent donc constituer un prolongement de ces bâtiments existants et s'intégrer harmonieusement dans cet environnement de valeur au niveau patrimoniale. Il s'agit de respecter notamment la hauteur de la ligne des chéneaux et du faite des toits ainsi que les alignements des façades. Les toits plats sont exclus, sauf pour le bâtiment de tête projeté à la place G.-F.-Heilmann.

La représentation des façades en annexe illustre l'application de ces principes.

### **3.2 Espaces extérieurs**

Les espaces extérieurs au sein de la zone à planification obligatoire doivent être utilisés collectivement et être librement accessibles à tous les habitants et habitantes. Ils doivent être aménagés de manière à créer des lieux de détente agréables. Il faut notamment éviter, dans la mesure du possible, d'ériger de petites constructions comme des abris à vélos ou à conteneurs ou limiter ce type d'infrastructures au plus petit périmètre possible. Les espaces extérieurs doivent être équipés de mobilier permettant de s'y détendre (également à l'ombre) et d'y jouer.

Les espaces routiers alentour, représentés de manière schématique dans le concept directeur, doivent être intégrés dans la planification.

### **3.1 Équipement de desserte**

Selon les prescriptions de la ZPO, les parkings doivent être souterrains, mais le trafic motorisé ne sera pas autorisé à y accéder directement depuis la place G.-F.-Heilmann, en raison de la densité du trafic à cet endroit. Une desserte depuis la rue du Jura et la rue A.-Göuffi est envisageable, et les parkings doivent, dans la mesure du possible, être concentrés et réunis de manière souterraine.

Comme ce périmètre est situé en plein centre-ville, il faut partir du minimum légal concernant les besoins en matière de places de stationnement pour véhicules à moteur, même s'il est possible d'en réaliser moins en s'appuyant sur un concept de mobilité.



« Schéma directeur concernant la construction de la zone à planification obligatoire 1.2 "Place Heilmann" »

### 3.2 Degré d'affectation

En raison de l'adaptation de la réglementation fondamentale en matière de construction, respectivement de l'édiction de la ZPO 1.2, le degré d'affectation possible au sein du périmètre de planification augmente légèrement (150 m<sup>2</sup>). Cela tient compte de la réduction du degré d'affectation dans le plan de quartier «Marché-Neuf – Rue des Tanneurs», situé de l'autre côté de la rue du Jura. Le concept urbanistique pour le périmètre de la ZPO a démontré qu'il est judicieux de construire un immeuble de cinq étages sur la partie orientale de la rue du Jura, à condition qu'on renonce partiellement à l'attique du lotissement «Marché-Neuf – Rue des Tanneurs». Cette condition est garantie, puisque le plan de quartier a été adapté en ce sens en même temps que la ZPO a été édictée.

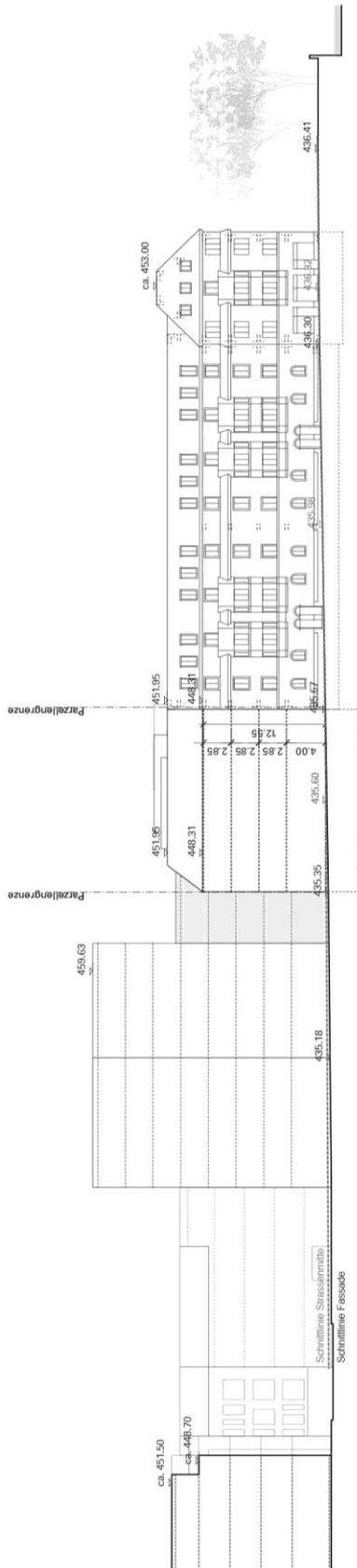
L'édiction du plan de quartier doit éviter – le cas échéant au moyen d'un remaniement parcellaire – une utilisation moindre pour les différents propriétaires fonciers du site. Le tableau ci-après indique quelle surface de plancher au-dessus du sol (SP<sub>ds</sub>) minimale doit être garantie pour chaque propriétaire foncier suite à l'édiction du plan de quartier ou aux remaniements parcellaires nécessaires. La surface de plancher réalisable avant la modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction sert de base (Compensation de la SP<sub>hs</sub> de 500 m<sup>2</sup> supprimée dans le périmètre du plan de quartier «Marché-Neuf – Rue des Tanneurs», ajouté à la parcelle n° 1579).

#### Surfaces de plancher à garantir dans le cadre du plan de quartier:

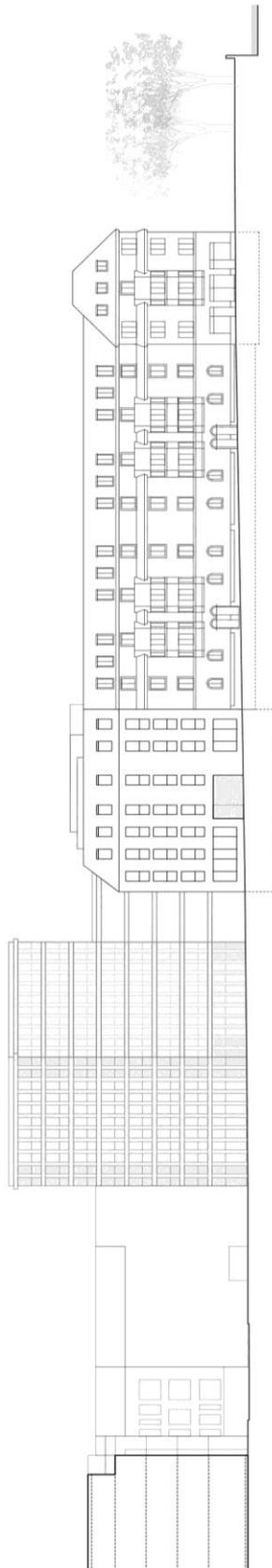
N° de parcelle	SP <sub>ds</sub> minimale
1577	1'030 m <sup>2</sup>
1578	1'140 m <sup>2</sup>
1579	1'200 m <sup>2</sup>
6064	610 m <sup>2</sup>
6066	860 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>4'840 m<sup>2</sup></b>



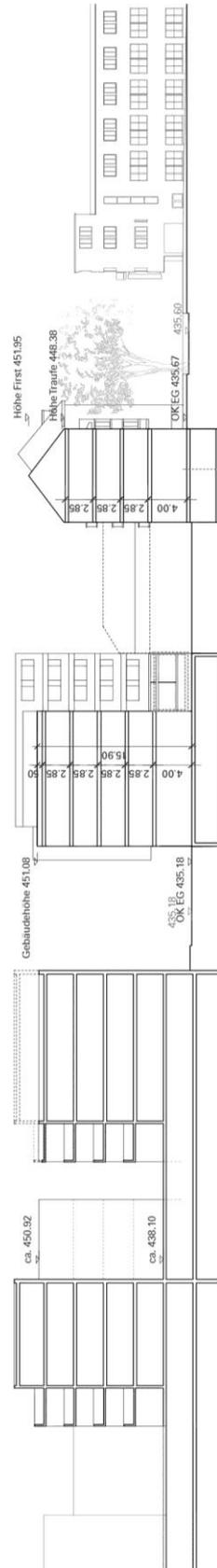
Coupes / vues de la rue A.-Göuffi (réduites)



Ansicht Ost Göuffstrasse\_Schema\_M 1:500



Ansicht Ost Göuffstrasse\_Variante\_M 1:500



Schnitt BB\_M 1:500