



ZONE À PLANIFICATION OBLIGATOIRE

## **«RUE JAKOB SUD»**

(ZPO 3.4)

**Directives concernant la construction  
de la zone à planification obligatoire**

---

## 1. Situation initiale

---

Un concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles a été organisé en 2016 concernant le site «Rue Jakob sud». À l'échéance de la procédure, le collège d'experts a recommandé de poursuivre la planification sur la base du concept «*Wohnen am Park*», élaboré par le bureau Blättler Heinzer Architektur.

La zone à planification obligatoire «Rue Jakob sud» (ZPO 3.4) ancre le concept urbanistique développé dans la réglementation fondamentale en matière de construction. Les présentes directives constituent la base pour l'élaboration d'un ou plusieurs plans de quartier dans le périmètre de la ZPO. Elles fixent les résultats essentiels de la procédure en mandats d'étude parallèles et définissent les éléments du concept «*Wohnen am Park*» à prendre en compte pour la poursuite de la planification. De plus, elles concrétisent les consignes pour la ZPO, afin d'en assurer la qualité aux plans architectural et urbanistique.

---

## 2. Objectif

---

La ZPO 3.4 vise à réaliser un lotissement dense et de qualité tant au niveau urbanistique qu'architectural autour d'un parc central ouvert au public.

---

## 3. Valeur des directives et garantie de la qualité

---

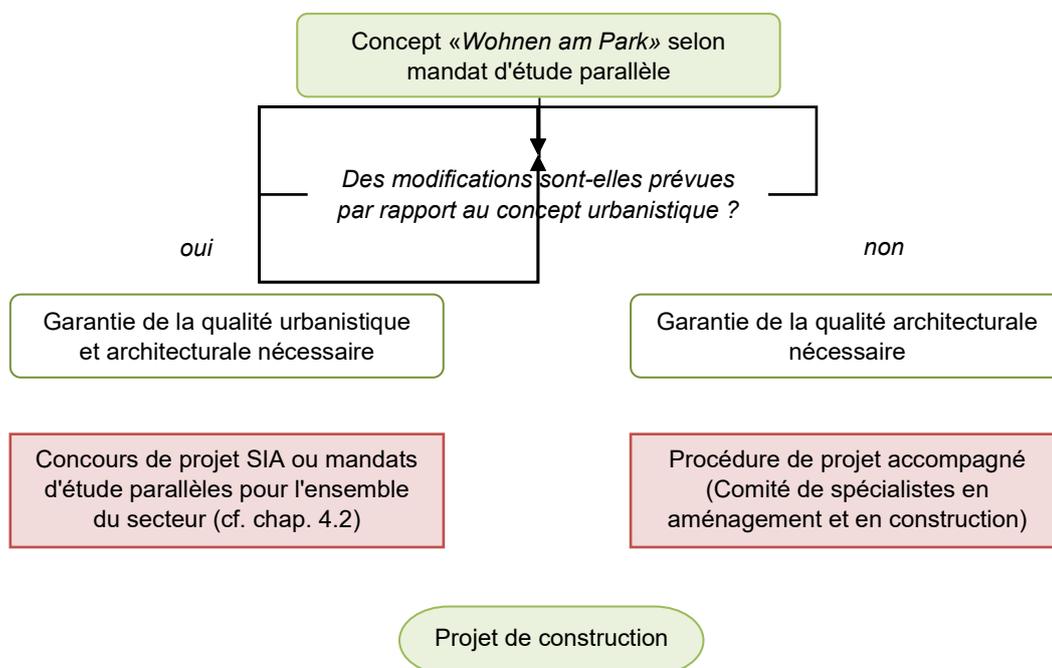
Les présentes directives servent de guide aux autorités pour l'élaboration du ou des plans de quartier. En particulier, elles constituent la base requise pour assurer la qualité urbanistique et architecturale du concept urbanistique élaboré dans le cadre de la procédure en mandats d'étude parallèles. Elles décrivent, en particulier, quels éléments du concept urbanistique élaboré lors des mandats d'étude parallèles doivent être intégrés dans le ou les plans de quartier et où il existe une marge de manœuvre pour y déroger.

Des écarts par rapport aux directives et/ou au concept urbanistique doivent faire l'objet d'une considération globale par secteur (cf. chap. 4.2). Ils doivent satisfaire à des exigences élevées et garantir la qualité urbanistique et architecturale. Ils ne peuvent donc, en principe, être envisagés que sur la base des résultats d'une procédure garantissant la qualité (concours SIA, mandats d'étude parallèles). Conformément aux recommandations du collège d'experts, deux démarches sont envisageables pour assurer la qualité dans le cadre de la poursuite de la planification:

- a) La planification et la réalisation ont lieu au plus près du concept «*Wohnen am Park*» – selon les présentes directives – et fixe très précisément les volumes de construction possibles. Ainsi, la qualité urbanistique est garantie par les résultats de la procédure en mandats d'étude parallèles déjà réalisée. Afin de garantir également la qualité architecturale des projets de construction, ceux-ci feront l'objet de procédures accompagnées par le Comité de spécialistes en aménagement et en construction de la Ville de Bienne.
- b) La planification a lieu sur la base du concept «*Wohnen am Park*», mais laisse une plus grande marge de manœuvre au sein des différents îlots (cf. chap. 4.1).

Des écarts par rapport au concept sont admis. Dans ce cas, la qualité urbanistique et architecturale doit être garantie par le biais d'une procédure qualifiée (concours SIA ou mandat d'étude parallèle par secteur partiel, cf. chap. 4.2).

Déroulement imaginable de la planification:



Le plan de quartier doit être élaboré de telle sorte que les deux variantes de procédure soient possibles, compte tenu de la réalisation prévue par étapes et sur une longue durée.

Pour assurer la qualité des aménagements extérieurs, il faut mener un concours de projet SIA ou des mandats d'étude parallèles pour le parc accessible au public (cf. chap. 4.2). Celui-ci doit englober dans lignes directrices les espaces extérieurs environnants, surtout les accès au parc.

Une procédure assurant la qualité prescrite par la ZPO doit également être réalisée pour la maison-tour prévue à l'angle du chemin du Long-Champ et de la Longue-Rue (concours de projet SIA en procédure ouverte).

#### 4. Concept urbanistique «Wohnen am Park»



Concept urbanistique «Wohnen am Park», Blättler Heinzer Architektur, mandats d'étude parallèles «Rue Jakob sud», 2016 (E = étages)

## 4.1 Description du concept

En réponse à la situation urbanistique hétérogène du lieu, le concept le long de la rue Jakob réinterprète les structures existantes en îlots situés au centre-ville, grâce à un système modulaire, qui se différencie notamment au niveau de la hauteur des immeubles. Il en résulte une conception urbanistique très différenciée avec des volumes fixés précisément le long de la rue Jakob. L'échelle des constructions est plus importante en bordure de la Longue-Rue, ce qui permet une transition vers la zone industrielle des Champs-de-Boujean. Il en résulte une structure urbanistique diversifiée avec la possibilité de réaliser une offre variée de logements et des espaces extérieurs attractifs et clairement définis.

La démolition de la halle industrielle en shed est motivée par une plus grande flexibilité urbanistique et une amélioration des conditions de l'habitat. Cette halle industrielle fera place à un grand parc ouvert au public d'un seul tenant, à titre d'élément identitaire et de compensation à ce monument historique pour la population. La procédure en mandats d'étude parallèles a révélé que le parc doit, dès le début, faire partie intégrante du nouveau quartier en tant qu'élément central et satisfaisant à la promesse de vivre à proximité directe du parc («*Wohnen am Park*»). Dès son aménagement, celui-ci doit également avoir une identité propre. Les auteurs du concept proposent que la zone de transition située dans la halle et qui sera à terme aménagée en parc soit ouverte au public dès le début. La halle sera ainsi utilisée pour des affectations intermédiaires (semi-) publiques jusqu'à être remplacée entièrement par le parc après sa démolition complète.

Une maison-tour érigée au croisement de la Longue-Rue et du chemin du Long-Champ marque l'entrée au quartier et au centre-ville à l'est. Elle ressort de la rangée de bâtiments délimitant clairement l'espace routier du chemin du Long-Champ. Le lotissement bordant la Longue-Rue parvient tant à délimiter l'espace routier de la Longue-Rue que l'espace même du parc. Il en résulte une construction continue sur les côtés ouest, sud et est du parc, qui renforce l'empreinte spatiale de ce dernier.

Le parc reflète un fort caractère public, alors qu'il se dégage des cours intérieures et des espaces extérieurs afférents au lotissement une atmosphère beaucoup plus intimiste. A l'intérieur des cours, une répartition différenciée est proposée, créant des secteurs privés et semi-privés.

Pour le parc, il est proposé de planter des peupliers à croissance rapide de manière à délimiter l'espace, et de compléter le tout ponctuellement par des arbres isolés. Il en résulte une structure compartimentée permettant de multiples affectations. Le parc doit se développer au gré de l'évolution du lotissement, en particulier en ce qui concerne la hauteur des arbres.

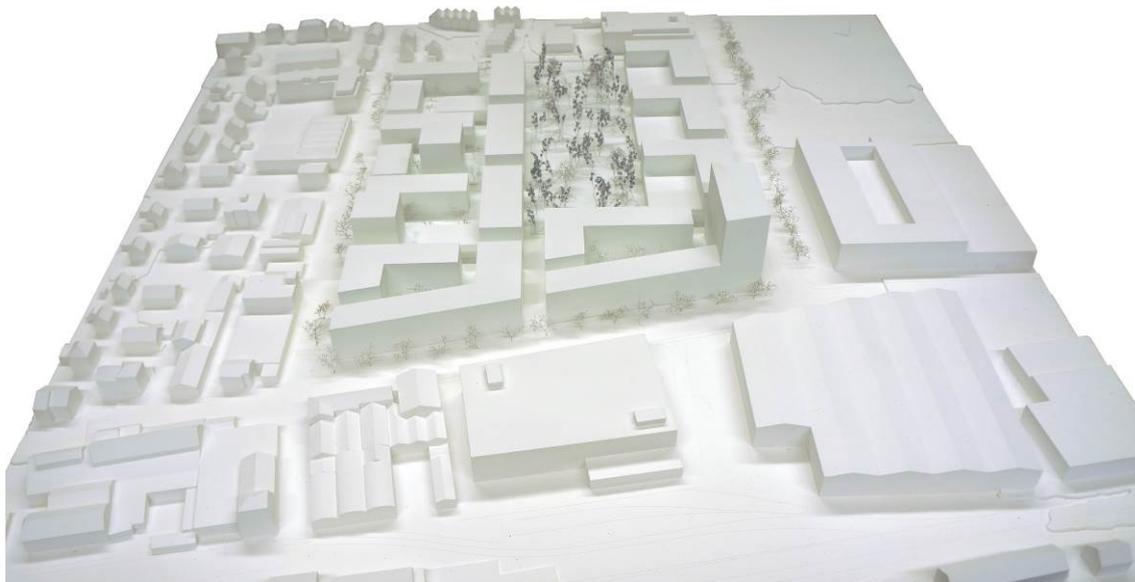


Photo de la maquette du concept «*Wohnen am Park*», Blättler Heinzer Architektur, mandats d'étude parallèles «Rue Jakob sud», 2016

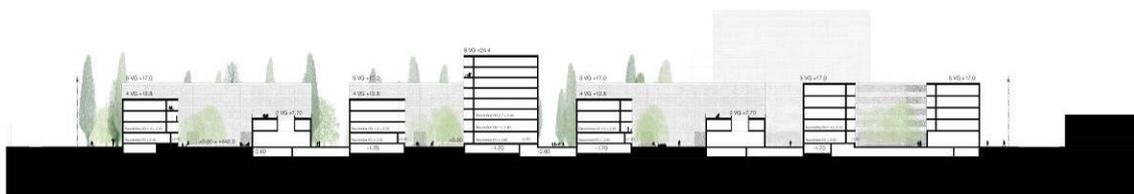
#### 4.2 Eléments urbanistiques essentiels



Secteurs du concept «*Wohnen am Park*»

## Secteur «Rue Jakob»

- Lotissement composé de quatre îlots de conception différente (nombre d'étages, constructions ponctuelles et en rangée, profondeur des bâtiments).
- Transition fluide avec le contexte construit existant à l'ouest grâce à des hauteurs de bâtiments dégressives.
- Bâtiments de cinq étages en continu en bordure du parc, alignement clair des façades de bâtiments pour achever le parc.
- Délimitation spatiale du chemin du Long-Champ avec une construction sur cinq étages implantée en parallèle à l'axe de la rue.
- Perspectives de largeur équivalente et continues en direction du parc comme surface d'accès et espaces extérieurs semi-privés des bâtiments et de lien entre le parc et le quartier. Au moins un passage public à titre d'accès au parc.
- L'aménagement de grande qualité des espaces entre les bâtiments constitue une condition sine qua non pour le bon fonctionnement du concept urbanistique.



Coupe longitudinale B-B' (cf. plan p. 4) du lotissement le long de la rue Jakob, Blättler Heinzer Architektur, mandats d'étude parallèles «Rue Jakob sud», 2016

### Assurance-qualité:

Le concept de lotissement dans le secteur «Rue Jakob sud» résultant du concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles est en soi très cohérent, de même que le positionnement et le nombre d'étages des volumes sont finement harmonisés entre eux. Des écarts par rapport à la conception prévue (positionnement, nombre d'étages et hauteurs des bâtiments) ne sont donc envisageables qu'en satisfaisant à des exigences élevées en terme d'assurance-qualité aux niveaux architectonique et urbanistique. Des écarts par rapport au positionnement des bâtiments, au nombre d'étages, à la hauteur des bâtiments ou à la surface de plancher des divers volumes selon le concept «Wohnen am Park» ne sont donc envisageables que sur la base d'une procédure en assurant la qualité (concours SIA, mandats d'étude parallèles, etc.) pour l'ensemble du secteur.

Dans la mesure où aucune procédure assurant la qualité ne s'avère nécessaire pour l'une des raisons susmentionnées, la conception de chaque bâtiment dans ce secteur a lieu dans le cadre d'une procédure d'accompagnement par le Comité de spécialistes en aménagement et en construction de la Ville de Bienne.

### Secteur «Chemin du Long-Champ»

- Délimitation spatiale du chemin du Long-Champ avec une construction de cinq étages implantée en parallèle à l'axe de la rue.
- Maison-tour de 13 étages et de qualité élevée à l'angle du chemin du Long-Champ et de la Longue-Rue.
- Front de bâtiments de cinq étages en contigu marquant l'extrémité du parc au nord.
- Passage public en tant qu'accès et lien visuel avec le parc.

#### Assurance-qualité:

Compte tenu du Concept des maisons-tours de la Ville de Bienne, la réalisation de la maison-tour requiert une procédure en garantissant la qualité (concours SIA en procédure ouverte).

### Secteur «Parc»

- Parc privé accessible au public.
- Réalisation au cours de la première étape de construction du lotissement limitrophe dans son ensemble. La surface recoupant la halle en shed doit donc être disponible dès cet instant pour des affectations de nature publique ou semi-publique (cf. échelonnement selon chap. 4.4).
- Effet identitaire grâce à la qualité élevée de l'aménagement et du lieu de détente dès la première étape de construction. Le caractère du parc ne doit pas se déployer uniquement à compter de la dernière étape de construction, mais être ressenti au contraire dès le début. En même temps, le parc doit pouvoir se développer selon l'avancement des travaux de construction quant à sa conception et à son équipement.
- Encadrement harmonieux du parc à l'ouest, au sud et à l'est par le biais du front bâti. Aménagement ouvert vers le nord en direction du chemin du Kirchenfeld.
- Structuration claire du parc avec des espèces d'arbres à haute futaie en forme de colonne et ponctuellement à larges couronnes, délimitant l'espace.
- Les affectations possibles des diverses surfaces du parc sont multiples.
- L'aménagement de grande qualité ainsi que l'utilisation multiple du parc constituent une condition sine qua non pour le bon fonctionnement du concept urbanistique.



Coupe longitudinale A-A' (cf. plan p. 4) du parc avec lotissement limitrophe le long du chemin du Long-Champ, Blättler Heinzer Architektur, mandats d'étude parallèles «Rue Jakob sud», 2016



Coupe longitudinale C-C' (cf. plan p. 4) du parc avec lotissement limitrophe dans les secteurs «Rue Jakob» et «Longue-Rue», Blättler Heinzer Architektur, mandat d'étude parallèle «Rue Jakob sud», 2016

#### **Assurance-qualité:**

La réalisation du parc requiert une procédure garantissant la qualité (concours de projet SIA ou mandats d'étude parallèles). Au cours de cette procédure, et dans le sens d'un concept global pour l'ensemble des espaces extérieurs du périmètre, il faut développer les principes de leur aménagement en veillant, en particulier, aux liens entre le parc et le quartier limitrophe.

#### **Secteur «Longue-Rue»**

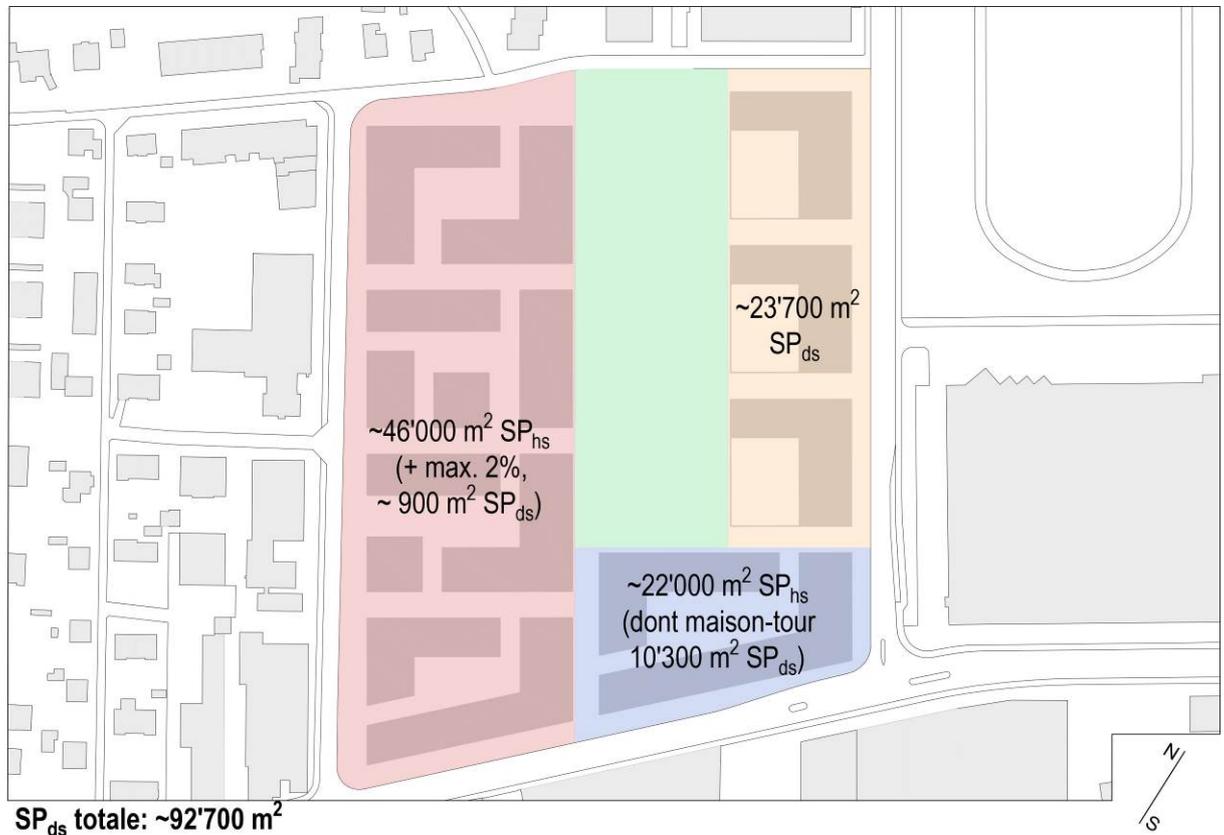
- Délimitation claire de la Longue-Rue avec des bâtiments de cinq étages en continu.
- Encadrement du parc au travers d'un alignement clair des façades. Front bâti de cinq étages clair par rapport au parc, comme le prévoit le concept urbanistique. Des parties de construction isolées par secteur de construction peuvent déroger en terme de hauteur et de nombre d'étages, dans la mesure où cela n'est pas contraire à l'encadrement visé par le biais des constructions.
- Au moins un passage public en tant qu'accès et lien visuel avec le parc.

#### **Assurance-qualité:**

Il est possible de déroger à la disposition des bâtiments au sein du secteur par rapport au résultat de la procédure en mandats d'étude parallèles dans la mesure où la délimitation claire par rapport au parc et à la Longue-Rue est conservée (cf. traits 1 et 2 ci-avant). L'étude de chaque bâtiment dans ce secteur doit avoir lieu dans le cadre d'une procédure accompagnée par le Comité de spécialistes en aménagement et en construction de la Ville de Bienne. Des écarts plus importants par rapport au résultat du concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles tels que décrits ci-avant sont envisageables, mais uniquement sur la base d'une procédure garantissant la qualité (concours SIA, mandats d'étude parallèles, etc.).

### 4.3 Degré d'affectation par secteur

Le concept urbanistique «*Wohnen am Park*», définit les surfaces de plancher au-dessus du sol suivantes:

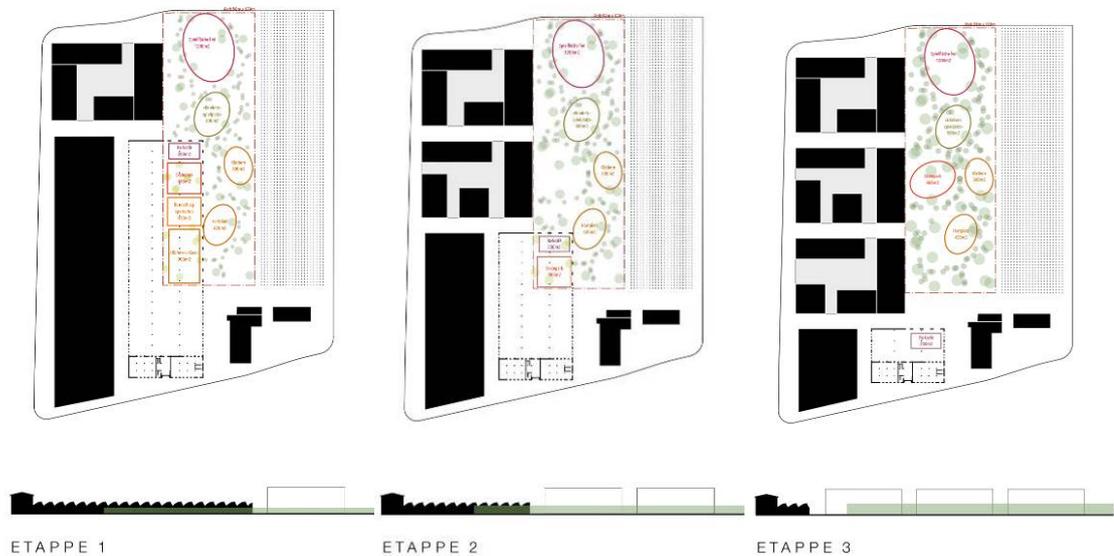


Surfaces de plancher au-dessus du sol (SPds) selon le concept urbanistique

Dans le secteur «Rue Jakob», il est possible d'augmenter de 2% au maximum la surface de plancher au-dessus du sol de 46'000 m<sup>2</sup> compte tenu de la réalisation d'une procédure en garantissant la qualité sur l'ensemble du secteur (concours SIA ou mandats d'étude parallèles).

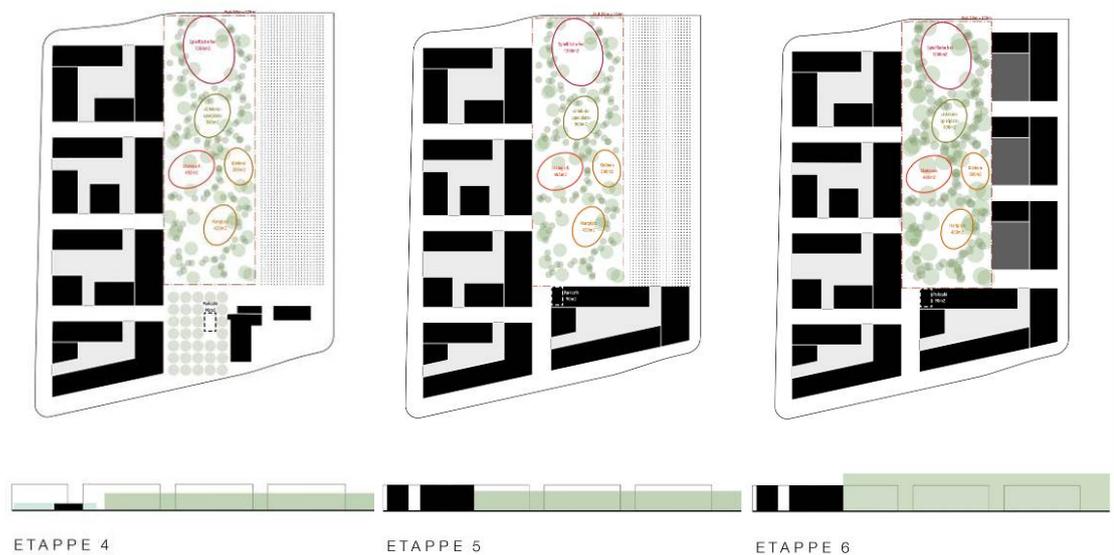
### 4.3 Réalisation par étapes

#### Étapes 1-3



La conservation partielle de la halle en shed et son utilisation temporaire (avant démolition totale) pour des affectations publiques et semi-publiques (p. ex. café, skate, basket), doit permettre au parc d'exister dans son emprise complète dès le début.

#### Étapes 4-6



La halle en shed sera entièrement démolie, afin de réaliser le nouveau lotissement le long du chemin du Long-Champ. Les constructions situées en bordure de la Longue-Rue peuvent être réalisées par étapes et indépendamment des autres secteurs.