



**Stadt Biel  
Ville de Bienne**

PLAN DE QUARTIER

**«RUE DU BREUIL SUD»  
(ZPO 1.3)**

**Règlement de quartier**

## Sommaire

---

<b>1. Dispositions générales</b>	<b>3</b>
Art. 1 Champ d'application	3
Art. 2 Prescriptions de rang supérieur	3
Art. 3 Contenu du plan de quartier	3
<b>2. Nature et degré de l'affectation</b>	<b>3</b>
Art. 4 Nature de l'affectation	3
Art. 5 Degré de l'affectation	3
Art. 6 Nombre d'étages et hauteur de façade	4
Art. 7 Toitures	4
<b>3. Conception des bâtiments et des espaces extérieurs</b>	<b>4</b>
Art. 8 Qualité de l'ensemble bâti	4
Art. 9 Alignements	5
Art. 10 Parties de construction saillantes	5
Art. 11 Constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la chaussée	5
Art. 12 Énergie	5
Art. 13 Protection contre les crues	6
Art. 14 Réclames	6
<b>4. Aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs</b>	<b>6</b>
Art. 15 Utilisation des cours	6
Art. 16 Aménagement des cours	7
Art. 17 Cour «urbaine» 1	7
Art. 18 Cour «résidentielle» 2	8
Art. 19 Cour «de jeu» 3	8
Art. 20 Chemins	8
<b>5. Circulation et accès</b>	<b>8</b>
Art. 21 Accès	8
Art. 22 Espace routier public	8
<b>6. Stationnement</b>	<b>9</b>
Art. 23 Stationnement des véhicules à moteur	9
Art. 24 Places de stationnement pour cycles	9
<b>7. Dispositions finales</b>	<b>9</b>
Art. 25 Entrée en vigueur	9
<b>Appendice: Concept d'aménagement des cours intérieures</b>	<b>10</b>

---

## 1. Dispositions générales

---

<i>Champ d'application</i>	<b>Art. 1</b> Le règlement de quartier «Rue du Breuil sud» s'applique au périmètre délimité par une ligne correspondante dans le plan de quartier.
<i>Prescriptions de rang supérieur</i>	<b>Art. 2</b> Sauf prescriptions contraires du présent règlement de quartier, les dispositions du Règlement de construction (RCons), de l'Ordonnance sur les constructions (OCons) et du Règlement des alignements (RALi) de la Ville de Bienne s'appliquent.
<i>Contenu du plan de quartier</i>	<b>Art. 3</b> En particulier, le plan de quartier fixe de manière contraignante les éléments suivants: <ul style="list-style-type: none"><li>– Secteurs constructibles ainsi que nature et degré de leur affectation;</li><li>– Qualité des constructions et des espaces extérieurs en termes d'aménagement et de fonctionnalité;</li><li>– Grandes lignes de conception des aires de loisirs et places de jeux requises au sens de l'art. 15 LC<sup>1</sup>;</li><li>– Grandes lignes de conception des espaces extérieurs;</li><li>– Accès et disposition des aires de stationnement.</li></ul>

---

## 2. Nature et degré de l'affectation

---

<i>Nature de l'affectation</i>	<b>Art. 4</b> Tout le périmètre du plan de quartier est classé en zone mixte B au sens de l'art. 8 du Règlement de construction.
<i>Degré de l'affectation</i>	<b>Art. 5</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Une surface de plancher au-dessus du sol de 14'700 m<sup>2</sup> au maximum et de 13'000 m<sup>2</sup> au minimum s'appliquent.<sup>2</sup></li><li>2) Les constructions en ordre contigu au sens de l'art. 20 du Règlement de construction s'appliquent.</li><li>3) Le long de la rue du Breuil et à l'angle rue du Breuil / rue</li></ol>

---

<sup>1</sup> Loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0)

<sup>2</sup> Surface de plancher au-dessus du sol au sens des art. 5 et 28 de l'Ordonnance du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (RSB 721.3)

---

de l'Allée, le premier étage complet doit avoir une hauteur minimale d'étage de 4m (plafond compris).

#### **Art. 6**

*Nombre d'étages  
et hauteur de façade*

- 1) Cinq étages au maximum sont admis. Les attiques ne sont pas autorisés.
- 2) La façade gouttereau ne doit pas dépasser une hauteur de 17 m. Pour les immeubles dotés de toits plats et les superstructures techniques et non techniques, la hauteur de la façade pignon est de 20 m 50.
- 3) Les bâtiments doivent présenter une hauteur de façade gouttereau en continu axée sur celle du «Brühlhof».

#### **Art. 7**

*Toitures*

- 1) Pour les bâtiments principaux, seuls les toits plats sont admis.
- 2) Les toits plats non accessibles doivent être végétalisés extensivement avec des plantes indigènes. L'obligation de végétaliser le toit ne s'applique pas lorsqu'il est manifeste qu'une telle mesure limiterait grandement le fonctionnement d'installations destinées à la production d'énergie solaire ou si la surface libre est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- 3) Seules les superstructures techniques, montées d'escaliers, pergolas ou tonnelles ouvertes sur au moins deux côtés peuvent être construites au-dessus du toit plat. Elles ne doivent pas dépasser 30% de la surface du toit plat, tandis que les superstructures autres que techniques ne doivent pas en excéder 15%. Les superstructures techniques et non techniques doivent respecter un angle d'inclinaison maximal de 125% depuis l'arête supérieure de la façade ou du garde-corps et ne doivent pas dépasser la hauteur de la façade pignon.

### **3. Conception des bâtiments et des espaces extérieurs**

---

#### **Art. 8**

*Qualité de l'ensemble bâti*

- 1) Les bâtiments et les installations doivent être conçus de sorte à former un ensemble harmonieux avec leur cadre environnant, notamment avec le «Brühlhof», digne de protection.
- 2) Sur tout le périmètre du plan de quartier, il faut veiller à une conception unifiée des bâtiments et des espaces extérieurs.
- 3) En cas de réalisation par étapes, les états intermédiaires doivent être choisis de sorte que les constructions de chaque étape, intrinsèquement et dans leur interaction avec les

bâtiments et espaces extérieurs existants, forment un ensemble soigné du point de vue fonctionnel, urbanistique et architectural.

4) La qualité des bâtiments et des espaces extérieurs est évaluée par le Comité de spécialistes en aménagement et en construction de la Ville de Bienne dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire au vu des prescriptions du plan de quartier.

#### **Art. 9**

##### *Alignements*

Le Règlement des alignements de la Ville de Bienne<sup>3</sup> s'applique pour les alignements désignés dans le plan.

#### **Art. 10**

##### *Parties de construction saillantes*

1) Au premier étage complet, toute partie de construction saillante dépassant les alignements est exclue, à l'exception des avant-toits conformément aux art. 10 et 11 OCons.

2) Côté cour, les parties de construction saillantes sont admises jusqu'à une profondeur de 2m sur au maximum la moitié de la longueur de façade concernée. Une distance minimale de 6 m par rapport à la façade située en face ou ses balcons doit toujours être respectée.

#### **Art. 11**

##### *Constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la chaussée*

1) Au premier étage complet, les constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la voie publique ne sont en aucun cas admises, à l'exception des avant-toits.

2) Pour les constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la voie publique depuis le deuxième étage et pour les avant-toits, la distance par rapport à la voie publique définie par les alignements se réduit de 1,2 m. Dans ce secteur, les éléments de construction fermés ne doivent pas dépasser un tiers de la longueur de la façade, tandis que les éléments de construction ouverts peuvent s'étendre sur toute sa longueur.

#### **Art. 12**

##### *Énergie*

1) Le besoin en énergie pondéré des nouvelles constructions doit être au minimum inférieur de 15% aux exigences formulées dans l'Ordonnance cantonale du 26 octobre 2011 sur l'énergie (OCEn) (état au 01.09.2016).

2) Le Plan directeur intercommunal de l'énergie pour l'agglomération biennoise<sup>4</sup> prévoit qu'il faut utiliser les eaux

<sup>3</sup> Cf. art. 1 (alignements), art. 2 (alignements avec constructions à la limite) et art. 8 (parties de construction saillantes) du Règlement des alignements de la Ville de Bienne

<sup>4</sup> Communes de Bienne, Brugg et Nidau, Plan directeur intercommunal de l'énergie de l'agglomération biennoise, approuvé par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire le 28 janvier 2015

souterraines comme agent énergétique principal pour couvrir les besoins en chaleur des bâtiments si c'est possible techniquement et si une concession est octroyée. L'autorité délivrant les permis de construire peut déroger aux prescriptions du plan directeur si un autre agent énergétique renouvelable est utilisé comme agent principal.

3) Le degré de l'affectation défini par le plan de quartier ne peut pas être augmenté au moyen d'un bonus d'affectation au sens de l'art. 14 LCE<sup>5</sup>.

#### **Art. 13**

##### *Protection contre les crues*

1) Une partie du périmètre du plan de quartier se situe en zones bleue et jaune de la carte des dangers naturels de la Ville de Bienne. Le réaménagement du site occasionnera vraisemblablement une modification de la carte des dangers au sein du périmètre du plan de quartier.

2) Pour les projets de construction situés dans le périmètre du plan de quartier, il convient de remettre, lors du dépôt de la demande de permis de construire, une expertise d'un bureau reconnu spécialisé dans les dangers naturels qui définit les dangers après la mise en œuvre, la cote de crues déterminante et, si nécessaire, des mesures de protection.

#### **Art. 14**

##### *Réclames*

1) Les réclames peuvent être approuvées uniquement sur la base d'un concept global concernant le périmètre du plan de quartier approuvé par l'autorité délivrant les permis de construire. Ce concept doit être déposé avant la première demande d'autorisation pour une réclame.

2) Les réclames doivent s'intégrer harmonieusement dans les bâtiments du point de vue architectural et ne doivent pas être conçues de manière individuelle.

### **4. Aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs**

---

#### **Art. 15**

##### *Utilisation des cours*

1) Les cours désignées comme telles dans le plan de quartier servent d'accès semi-publics aux bâtiments et sont utilisées pour traverser le site ainsi que pour aménager les aires de loisirs et places de jeux requises au sens de l'art. 15 LC.

2) Outre ces aires de loisirs et places de jeux, les cours doivent offrir une surface d'un seul tenant d'au moins 200 m<sup>2</sup> adaptée aux jeux de ballon. Le maître d'ouvrage est libéré de l'obligation d'aménager un grand terrain de jeu de 600 m<sup>2</sup> en

---

<sup>5</sup> Loi cantonale du 15 mai 2011 sur l'énergie (LCEn; RSB 741.1)

vertu de l'art. 46 OC<sup>6</sup>. Le parc public voisin de l'esplanade Laure-Wyss répondra aux besoins en termes de grand terrain de jeu. Un contrat d'infrastructure devra être conclu à cet effet avant l'octroi du permis de construire.

3) La création de terrasses privées dans les cours n'est admise que de manière restreinte si les aires de loisirs et places de jeux requises selon alinéas 1) et 2) ci-avant sont garanties. Une zone-tampon appropriée entre les surfaces privées et semi-publiques doit être réalisée au moyen de plantes ou d'éléments d'aménagement. Les délimitations au moyen de clôtures, de petites constructions et autres semblables ne sont pas admises.

#### **Art. 16**

##### *Aménagement des cours*

1) Les cours doivent être aménagées en tant qu'espaces extérieurs urbains soignés. Il convient de favoriser un ombrage approprié et un microclimat agréable au moyen de plantations et de matériaux adaptés.

2) Dans la mesure du possible, il faut notamment choisir des revêtements permettant la meilleure rétention possible des eaux pluviales. Dans ce but, au moins la moitié de la surface totale des trois cours intérieures doit être dotée de revêtements perméables<sup>7</sup>. Les plantes doivent être indigènes si elles sont conformes au site.

3) Les aires de loisirs et places de jeux doivent être conçues de manière très fonctionnelle.

4) Les cours doivent être aménagées différemment les unes des autres, afin de se compléter en termes d'utilisation et pour que chacune présente ses propres caractéristiques. Pour les aménager, il faut tenir compte du concept en appendice, qui est déterminant.

5) Les petits ouvrages admis (cf. art. 17-19) doivent être aménagés sur la base d'un concept global à déposer dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans l'aménagement des cours.

#### **Art. 17**

##### *Cour «urbaine» 1*

La cour «urbaine» 1 doit compter au moins trois arbres haute-tige à grandes couronnes. Dans ce secteur, les constructions souterraines doivent être réalisées de façon à permettre de telles plantations. Les petits ouvrages d'une surface déterminante jusqu'à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 3,50 m pour les infrastructures collectives et les places de stationnement pour cycles sont admises.

<sup>6</sup> Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1)

<sup>7</sup> Revêtements perméables: espaces verts, gravier, gravillons, etc. Les constructions souterraines sont autorisées sous ces surfaces perméables sous réserve des dispositions fixées aux art. 17 et 19.

<i>Cour «résidentielle» 2</i>	<p><b>Art. 18</b></p> <p>Dans la cour «résidentielle» 2, les engins de jeu et les petits ouvrages d'une surface déterminante jusqu'à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 3 m pour les infrastructures collectives comme les places de stationnement pour cycles sont admis.</p>
<i>Cour «de jeu» 3</i>	<p><b>Art. 19</b></p> <p>La cour «de jeu» 3 doit comprendre des arbres haute-tige. Un indice de surface verte<sup>8</sup> d'au moins 50% s'applique. Les engins de jeu et les petits ouvrages d'une surface déterminante jusqu'à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 3,5 m sont admis.</p>
<i>Chemins</i>	<p><b>Art. 20</b></p> <p>Les cours doivent être reliées entre elles au moyen de chemins. Ces chemins doivent rester ouverts au public sur une largeur d'au moins 3 m et être aménagés à l'intérieur des corridors de liaison désignés dans le plan de quartier. Les matériaux utilisés et l'aménagement de ces liaisons doivent permettre à tous les groupes d'utilisateurs et utilisatrices (piétons, cycles, poussettes, chaises roulantes, etc.) de les emprunter. Il est autorisé de les fermer la nuit si nécessaire.</p>
<p><b>5. Circulation et accès</b></p> <hr/>	
<i>Accès</i>	<p><b>Art. 21</b></p> <p>1) L'accès au garage souterrain se fait depuis la rue du Breuil dans le secteur désigné à cet effet dans le plan.</p> <p>2) L'accès aux cours est réservé aux véhicules d'urgence. Les livraisons se font principalement depuis la rue du Breuil, la rue de l'Allée et la rue des Prés. L'utilisation des cours pour des livraisons est autorisée uniquement à titre exceptionnel. Un concept de desserte et un concept de livraison doivent être déposés avec la demande de permis de construire.</p>
<i>Espace routier public</i>	<p><b>Art. 22</b></p> <p>Les surfaces désignées à cet effet dans le plan valent en tant qu'espace routier public au sens de l'art. 15 du Règlement de construction. L'aménagement des surfaces en question doit se faire d'entente avec les services municipaux compétents<sup>9</sup>.</p>

<sup>8</sup> Art. 17 du Règlement de construction de la Ville de Bienne

<sup>9</sup> Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, Département des infrastructures,

---

## 6. Stationnement

---

### Art. 23

*Stationnement des véhicules à moteur*

- 1) Les places de stationnement pour véhicules à moteur doivent être souterraines.
- 2) Un nombre maximal de 0,5 place de stationnement par logement et de 90 places de stationnement dans tout le périmètre du plan de quartier est autorisé.
- 3) Si le nombre maximal de places de stationnement fixé à l'alinéa 2 occasionne des besoins minimaux de places de stationnement inférieurs au sens de l'art. 49 ss OC, il faut déposer un concept de mobilité au sens de l'art. 54a OC avec la demande de permis de construire.

### Art. 24

*Places de stationnement pour cycles*

- 1) Pour choisir l'emplacement et l'aménagement des places de stationnement pour cycles au sens de l'art. 54c OC, il faut garantir un grand confort d'utilisation.
- 2) Les places de stationnement pour cycles doivent être situées à faible distance des logements et des commerces et accessibles facilement en toute sécurité. Au moins deux tiers des places nécessaires doivent être aménagées en surface et au moins la moitié des places de stationnement en surface et souterraines doivent être dotées de dispositifs permettant d'attacher les cycles en toute sécurité. De même, il convient d'aménager de manière adéquate un nombre approprié de places de stationnement en surface et souterraines pour des cycles spéciaux (vélos-cargos, vélos avec remorques, etc.).
- 3) Dans les cours intérieures, l'aménagement de places de stationnement pour cycles est admis tant que cela n'entrave pas l'utilisation des cours (art. 15) et la qualité visée (art. 16).

---

## 7. Dispositions finales

---

### Art. 25

*Entrée en vigueur*

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

**Appendice: Concept d'aménagement des cours intérieures**



## Propriétés

### Généralités

- Les cours servent d'espaces d'accès aux logements et autres affectations.
- Les cours sont des espaces également ouverts au public.
- Les cours présentent différents degrés d'ouverture au public: de la cour urbaine, orientée vers le public, à la cour résidentielle tranquille, plutôt introvertie.
- Comme les bâtiments du «Brühlhof» forment un ensemble, l'aménagement des cours crée aussi une continuité avec la cour du «Brühlhof», digne de protection.

### Cour urbaine



- Urbaine, ouverte et accessible, pas de surfaces privatisées, possibilité d'installer du mobilier extérieur (notamment pour des terrasses de restaurants) et des devantures de commerces.
- Végétalisée au moyen d'arbres haute-tige à grandes couronnes offrant de l'ombre.
- Les surfaces non perméables sont rompues par des surfaces perméables (p. ex. gravillonnées) à des fins de rétention d'eau.

### Cour résidentielle



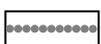
- Axée sur le logement, semi-publique, passage possible.
- Réalisation de places de jeux et d'aires de loisirs proches des logements.
- Places de jeux accessibles directement et en toute sécurité depuis les entrées de tous les immeubles via l'intérieur du site.
- Une certaine privatisation des surfaces des cours pour des commerces, la collectivité et le logement est possible dans une moindre mesure.
- Végétalisée au moyen de buissons et/ou de petits arbres haute-tige dans des bacs.
- Les surfaces non perméables sont rompues par des surfaces perméables (p. ex. gravillonnées ou vertes).

### Cour de jeu



- Jeux et loisirs prioritaires, semi-publiques, passage possible.
- Réalisation de places de jeux et d'aires de loisirs proches des logements.
- Places de jeux accessibles directement et en toute sécurité depuis les entrées de tous les immeubles via l'intérieur du site.
- Dialogue souhaité avec la cour intérieure du Brühlhof.
- Végétalisée au moyen d'arbres haute-tige offrant de l'ombre.
- Les surfaces non perméables sont limitées au strict minimum et rompues par des revêtements perméables et de la végétalisation.

### Liaisons piétonnes



- Perméabilité du site en direction nord-sud et ouest-est, un aménagement semi-public ouvre le site vers l'extérieur et offre des liaisons piétonnes ainsi que de la visibilité.

## Indications relatives à l'approbation

Date de l'examen préalable **03.06.2021**

Dates de la publication dans la feuille officielle d'avis **14 et 21.09.2021**

Dépôt public du **14.09.2021** au **14.10.2021**

Date de l'avis personnel aux propriétaires fonciers -

Oppositions déposées -

Réserves de droit -

Date des pourparlers de conciliation -

Oppositions non vidées: -

Oppositions vidées : -

Réserves de droit:-

## Arrêtés

Date de l'arrêté du Conseil municipal: **24. 11. 2021**

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**

**26 janvier 2022**