



MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDEMENTALE PARTIELLE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION
"AIRE DE L'URSINE À GAZ" DANS LE SECTEUR

"ESPLANADE"

Règlement de construction partiel

Nouveau libellé de l'article 2
Nouveaux articles 2a, 4a et 4b
Nouvelle annexe 3

Modification partielle de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction "Aire de l'Usine à gaz" (Révision partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Bienne) approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire le 22 août 2006

Réglementation fondamentale partielle Aire de l'usine à gaz

Règlement de construction partiel

I. Champ d'application

Art. 1

Réglementation
fondamentale en
matière de
construction

Sauf disposition contraire de la réglementation fondamentale partielle (se composant du règlement de construction partiel, du plan de zones à bâtir partiel et du plan de zones d'affectation partiel), le Règlement de construction de la Ville de Bienne s'applique.

II. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel

Art. 2

Degré d'affectation

1) Les surfaces brutes de plancher maximales admissibles suivantes s'appliquent aux périmètres fixés dans le plan de zones d'affectation partiel:

Périmètre I 20'000 m²

Périmètre IIa 24'000 m²

Périmètre IIb 3'660 m²

Périmètre III 23'000 m²

2) Si, en raison de la conservation des bâtiments existants, il n'était pas possible de réaliser de nouvelles constructions dans le secteur IIb conformément au projet directeur, alors la surface brute de plancher maximale admissible dans ce secteur serait réduite à 5'000 m². Dans tous les cas, une surface brute de plancher de 1'980 m² peut être réalisée sur la parcelle partielle de la rue Schöni 26.

Art. 2a

Dispositions
spéciales concernant
l'affectation

1) Dans le périmètre avec dispositions spéciales concernant l'affectation selon le plan d'affectation, les rez-de-chaussée doivent être réservés à des affectations publiques ou semi-publiques (ex: restaurants, bibliothèque), qui soutiennent l'animation de l'Esplanade du Palais de Congrès. Les dispositions concernant les rez-de-chaussée selon art. 29 RC sont applicables.

2) Des affectations d'habitation ne sont pas admissibles. Seuls les logements destinés au personnel dont la présence est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise sont admises.

III. Prescriptions relatives au plan de zones à bâtir partiel

Art. 3

Zones à bâtir

Dans le cadre des autres cotes de la police des constructions, un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir.

Art. 4

Niveaux en attique

Dans les secteurs désignés du plan de zones à bâtir, il est permis de réaliser des niveaux en attique sur un côté à l'aplomb de la façade.

Périmètre de
construction spécial

Art. 4a

1) Les résultats de la procédure de concours réalisée en 2013 sont à considérer dans le sens d'un projet directeur à titre de consigne à caractère obligatoire pour chaque nouveau projet de construction dans le périmètre de construction spécial selon le plan de zones à bâtir (cf. appendice 3).

2) Dans l'ensemble du périmètre de construction spécial selon le plan de zones, les hauteurs des bâtiments sont mesurées à partir de la cote d'altitude de 434.0 m.

3) Les niveaux en attique ne sont admissibles que dans les périmètres définis par les alignements d'attiques. La hauteur maximale du niveau en attique est limitée à 3.50 m.

4) Une attention particulière doit être portée aux bâtiments situés le long de l'Esplanade du Palais des Congrès et de l'Esplanade Laure Wyss (zone à bâtir 5+):

- Ils doivent présenter 5 étages complets puis deux niveaux d'attique.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 23m50 au point supérieur du toit de l'attique. Seuls des toits plats sont admissibles.
- Le rez-de-chaussée devra présenter une hauteur minimale de 5m00.
- Les niveaux en attique doivent être aménagés à l'intérieur des périmètres définis par les alignements d'attiques, de manière à créer un retrait moyen calculé sur l'ensemble de la longueur de façade sud-est de 55 cm au minimum. (cf. organisation des niveaux en attique du projet directeur).
- Les éléments de construction saillants ouverts peuvent empiéter de 2.0 m au maximum sur l'alignement du côté de l'Esplanade du Palais de Congrès et de l'Esplanade Laure Wyss, sur toute la longueur de façade. Des éléments de construction saillants fermés dépassant l'alignement ne sont pas admissibles. Pour le premier étage d'attique, il est possible de réaliser des balcons sur le même modèle que pour les étages complets. Aucun avant-toit n'est admissible pour les niveaux en attique.
- Les bâtiments doivent être traités de manière à créer une unité visuelle. Les niveaux des éléments structurants devront notamment être identiques sur toute la longueur du périmètre.
- Leur façade sud doit être structurée en trois éléments clairement identifiables: le socle, le corps et l'attique. Ces trois éléments doivent se distinguer les uns des autres par leur traitement de façade et leur volumétrie.
- L'organisation des logements doit tenir compte de manière appropriée des nuisances sonores environnantes (notamment par rapport à la Coupole et à la rue du Marché-Neuf).

5) Pour les bâtiments situés dans la zone à bâtir 6, les règles de police des constructions spéciales suivantes sont applicables:

- Hauteur maximale des bâtiments: 18.50 m.
- Le long de la rue A.-Schöni, seuls 4 étages complets et 3 niveaux d'attique sont admissibles, au lieu de 6 niveaux complets et 1 niveau en attique. La hauteur des bâtiments est à mesurer jusqu'au plancher du dernier niveau en attique.

Art. 4b

Densité

Dans le secteur désigné du plan de zones à bâtir, il est possible de réaliser un bâtiment sur 6 niveaux sans attique ni combles aménagés, en cas d'organisation d'une procédure garantissant la qualité architecturale et urbanistique des constructions.

IV. Prescriptions relatives au plan de zones d'affectation partiel et au plan de zones à bâtir partiel

Zones à planification obligatoire (ZPO)

Art. 5

En ce qui concerne la fixation de la nature de l'affectation, de degré de l'affectation, de l'équipement technique et de l'aménagement, les principes fixés à l'appendice 1 s'appliquent aux zones à planification obligatoire (ZPO) distraites des plans de zones d'affectation et de zones à bâtir.

V. Dispositions finales

Droit à abroger

Art. 6

L'entrée en vigueur de la présente réglementation fondamentale en matière de construction abroge simultanément les plans, règlements et prescriptions selon l'appendice 2.

Entrée en vigueur

Art. 7

La réglementation fondamentale en matière de construction entre en vigueur dès son approbation par les instances cantonales compétentes.

Appendice 1 au Règlement de construction partiel de l'Aire de l'usine à gaz

Principes relatifs à l'art. 5, Zones à planification obligatoire (ZPO)

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation DS ¹	Degré de l'affectation	Nb niv ²	Principes relatifs à l'aménagement et à l'équipement technique
ZPO G 1 Aire Sabag	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte.	Zone mixte B	SBP 32'000 m ²	5 Le long de la rue des Prés: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la rue Centrale, il faut réaliser un alignement de façades en ordre contigu avec au moins 4 niveaux de bâtiment. - Le long de la rue de l'Argent et de la rue des Prés, il faut réaliser des alignements de façades formant un ordre contigu, mais avec des espaces intermédiaires et un minimum de 4 niveaux. - Par la réalisation d'une procédure garantissant la qualité et avec l'approbation des organes spécialisés compétents, le nombre de niveaux peut être augmenté comme suit au sein du périmètre en question : Le long de la rue Centrale, 6 niveaux + attique au maximum, le long de la rue de l'Argent 6 niveaux sans attique et pour le reste 5 niveaux sans attique. - Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8 al. 2 du Règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. - La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. - Il faut réaliser des halles de parcage souterraines et prévoir l'accès depuis la rue de l'Argent.
ZPO G 2 Aire des sapeurs-pompiers	Compléter le complexe de bâtiments existant avec un lotissement de qualité du point de vue architectonique et urbanistique.	Zone mixte B	SBP - 4'000 m ² pour affectations d'utilité non publique - 6'000 m ² pour affectation d'utilité publique		<ul style="list-style-type: none"> - Pour les façades côté rue formant un espace, les dispositions de l'art. 2 et de l'art. 8 al. 2 du Règlement des alignements de la Ville de Bienne s'appliquent par analogie. - La distance des bâtiments par rapport à la rue des Prés doit être conçue de telle sorte qu'il en résulte un espace routier généreux. Les jardinets sur rue doivent être aménagés de manière unifiée et ne doivent pas être utilisés pour le stationnement. - Hormis le trafic lié à l'exploitation, les places de parc doivent être souterraines.
ZPO G 3 Aire des Tréfileries	Réalisation d'un lotissement de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec affectation mixte tenant compte de l'espace de la Suze à l'ouest et du secteur de la Gare des marchandises à l'est.	<ul style="list-style-type: none"> - Le long de la rue des Cygnes et de la rue du Jura: zone mixte B - Secteur arrière: zone mixte A - Part d'habitat: 70% 	Secteur partiel 3.1: SBP 23'650m ² Secteur partiel 3.2: SBP 3'300 m ²	5/8*	<ul style="list-style-type: none"> - Nouveau tracé de la rue du Jura lié à la réalisation d'un corridor vert public de 22 m de profondeur vis-à-vis du secteur de la Gare des marchandises sous forme de place plantée d'arbres. 30 places de stationnement au maximum pour la clientèle sont admissibles dans ce secteur. - Fixation d'une zone riveraine protégée et végétalisée pour la Suze selon art. 11 LC. - Réalisation d'une zone marginale ouverte vis-à-vis de la Suze. - Les places de stationnement doivent être souterraines et leur accès doit avoir lieu principalement par la rue des Cygnes. - Il faut prévoir une liaison piétonne entre la rue Alex-Schöni et la rue du Jura.
<p>* Secteur partiel G 3.1: 5 niveaux (sans attique ni combles aménagés) A deux endroits au maximum et sur 40% maxi de la longueur de la rangée de maisons, il est possible de réaliser des bâtiments sur 8 niveaux (sans attique ni combles aménagés) le long de la rue du Jura. Teilgebiet G 3.2: 5 niveaux (sans attique ni combles aménagés) Dans le secteur d'angle de la rue Alex-Schöni prolongée et de la rue du Jura, il est possible de réaliser un bâtiment sur 8 niveaux (sans attique ni combles aménagés).</p>					

Appendice 2 au Règlement de construction partiel

Droit à abroger selon art. 6 du Règlement de construction partiel

Plan de zones partiel et règlement de construction partiel "Aire de l'usine à gaz" approuvés le 18.12.1996

Plan de quartier et prescriptions relatives au plan de quartier "Aire de l'usine à gaz" approuvés le 18.12.1996

¹ DS: Degré de sensibilité au bruit selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)

² Nb niv: Nombre de niveaux

Appendice 3 au Règlement de construction partiel (nouveau)

Projet directeur

Projet lauréat «Papillon» de la procédure de concours conduite en 2013

Concours de projet sur invitation «Esplanade Nord»

Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD

Extrait
du rapport du jury du 17 septembre 2013

Projet «Papillon»

Auteur: Graber Pulver Architekten AG,
Sihlquai 75, 8005 Zürich



Le projet «Papillon» convainc par sa prise en compte du site, tant aux plans urbanistique que conceptuel et architectonique. En sa qualité de place et de parc publics, l'Esplanade constitue une grande surface libre urbaine unique en son genre en Suisse. En outre, sur le plan architectonique, le site est délimité par le précieux bâtiment conçu par l'architecte Max Schlup. Le présent projet en tient compte par une longue façade spécialement élaborée sur toute la longueur du parc. L'ensemble permet de créer une sorte de «front urbain» sur une longueur de 300 m. La conception de la façade est d'un genre nouveau, mais sans être étouffante, laissant ainsi suffisamment d'espace au Palais des Congrès sans le concurrencer.

La situation convainc par la densité et la clarté de la solution sur cour hermétique, intégrant et reliant judicieusement les bâtiments existants tels que l'immeuble de bureaux Orange et ceux de la parcelle ouest. Les cours sont relativement petites et correspondent au standard biennois. Il est répondu de manière convaincante à la question «Quelle sorte de parc est-ce?» par une conception précise des façades, la conception de l'arcade et la visualisation.

Horizontalement, la hauteur à la gouttière des cinq niveaux est reprise des bâtiments environnants. Les sept niveaux sont subdivisés en socle, partie médiane et toit. Cela rompt la

hauteur à l'échelle du contexte environnant. Malgré les sept niveaux, le corps de bâtiment ne donne pas l'impression de sortir des cotes des ouvrages sis aux alentours, mais s'intègre bien. Cela vaut aussi pour l'aspect horizontal: la façade ressemble à un «fil de maille»: les balcons sont entrelacés dans la trame des logements. Les différentes affectations telles qu'une structure hôtelière et des prestataires de services se caractérisent par un changement de rythme sans pour autant engendrer d'interruption. Les fonctions intérieures sont déductibles de l'extérieur. Les différentes affectations s'intègrent de manière évidente dans l'ensemble du projet. La façade présente un aspect noble, élégant et soigneux.

L'arcade satisfait à son rôle. Elle est conçue de manière subtile, plaisante et attrayante.

En particulier, la partie en attique sur deux niveaux avec des logements en duplex dans la partie ouest constitue une invention adroite. Sur le site de l'Esplanade, cela constitue un habitat unique en son genre.

Les façades sises à l'arrière et sur cour proposent une formule différenciée. L'appréciation est positive, tant au plan extérieur qu'intérieur. L'image rendue par la cour intérieure confère une ambiance agréable et conviviale. On pourrait renoncer ici aux volumes sur l'arrière en ce qui concerne le septième niveau.

Les plans horizontaux démontrent une grande multiplicité de types de logements développés à partir des conditions spécifiques respectives:

Les espaces sont aussi bien conçus et dimensionnés par rapport à l'Esplanade proprement dite: les espaces de vie, avec des balcons «en accordéon», sont tournés vers l'Esplanade, alors que les chambres donnent sur la cour à l'arrière. Un grand vestibule relie les pièces des logements entre elles. Notons qu'à cet endroit, la taille des balcons pourrait être un peu plus généreuse. Les projections horizontales des logements situés aux deux derniers niveaux (appartements en terrasse) peuvent encore être améliorées. Des appartements en duplex prennent ici tout leur sens.

Dans les autres ailes du corps de bâtiment, les logements sont plus petits et aussi conçus plus simplement. Les logements est-ouest de la rangée de bâtiments sont en partie conçus avec des espaces de vie traversants, ce qui est en adéquation avec le site.

Dans l'ensemble, le jury apprécie les plans de logements bien conçus et utilisables. Ici, il apparaît également positif que les entrées

soient accessibles à partir de l'arcade. À noter qu'il serait souhaitable de disposer de davantage d'espace pour le passage vers la cour et en tant qu'espace d'entrée plus généreux avec des emplacements pour les poussettes, les deux-roues, etc. liés aux logements. De manière générale, les locaux à usage commercial sont encore susceptibles d'être améliorés.

Le centre œcuménique dans la partie nord du périmètre oriental présente une organisation compacte et bien conçue avec la grande salle située en son cœur. De plus, la possibilité de procéder à un échelonnement de la réalisation par étapes est également appréciable.

Le parking souterrain est organisé de façon efficace, mais le nombre de places de stationnement est jugé trop faible.

Une réalisation échelonnée est facilement imaginable pour les divers usagers. Il existe une certaine flexibilité, tant au niveau de l'affectation que temporel. Une planification future fiable est également possible grâce à la subdivision des bâtiments en «socle – corps médian – double attique».

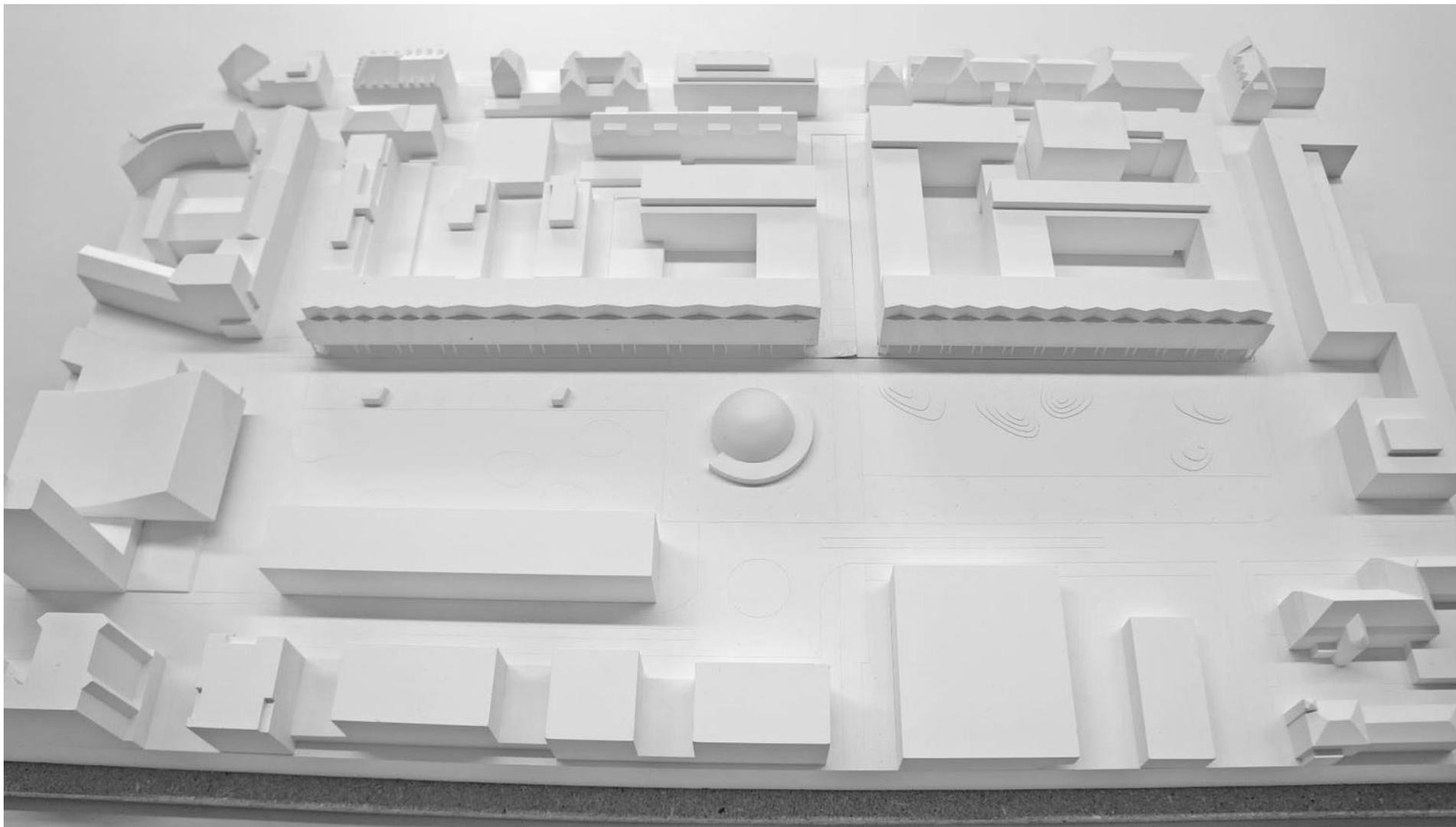
Globalement, la tâche de planification a été traitée de manière très sérieuse, soignée et intelligente. Malgré les grandes dimensions, le projet proposé est en harmonie avec la structuration et la taille de la ville et fait preuve d'une modestie appropriée. La proposition convainc par sa structure urbanistique claire, son intégration réussie dans le cadre environnant et par sa conception sensible et exclusive de la façade donnant sur l'Esplanade. Il en résulte une image forte à caractère urbain.



Vue le long de l'Esplanade vers le Palais des Congrès

Concours de projet sur invitation
ESPLANADE NORD
Documentation du projet «Papillon»

Photo de maquette



Vue sud-est

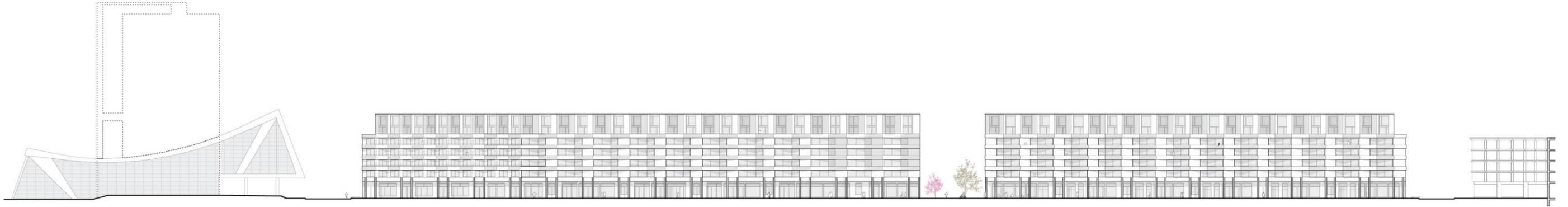
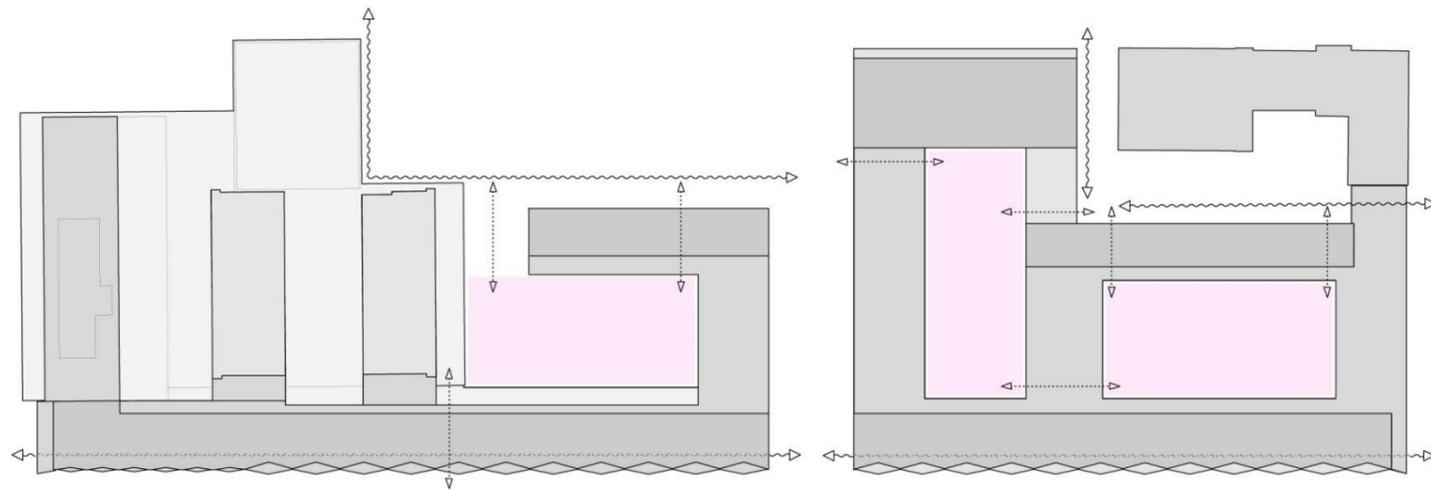
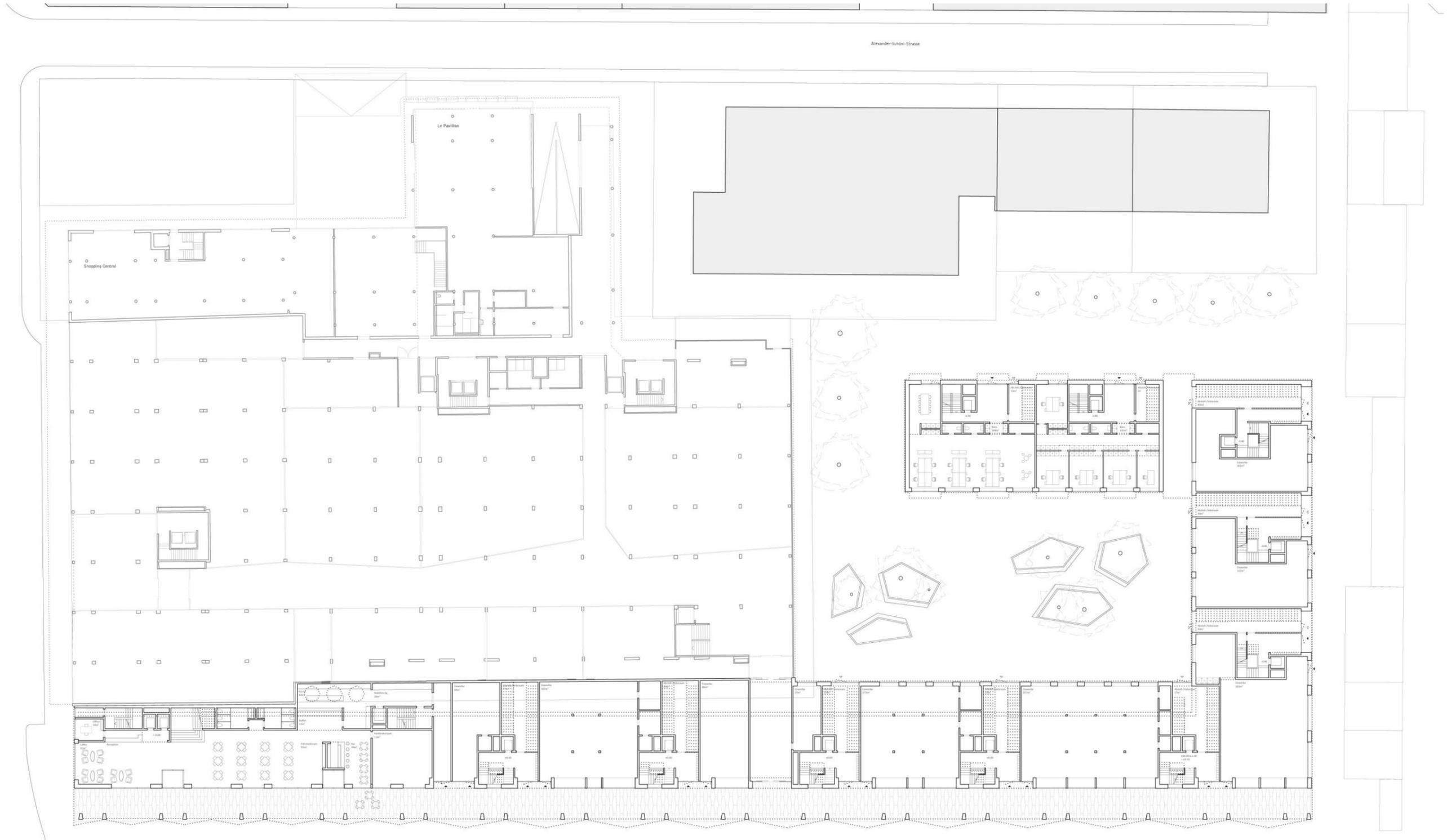


Schéma conceptuel: cours, niveaux en attique, colonnade et passage











Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung **15.07.-14.08.2009 + 20.11.-20.12.2013**

Vorprüfung vom **30.10.2009 + 19.03.2014**

Publikation im Amtsanzeiger vom **09.+16.07.2009 + 20.+27.11.2013**

Öffentliche Planaufgabe vom **09.12.2009-15.01.2010 + 07.05.-06.06.2014**

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am **15.07.2014**

Eingereichte Einsprachen **2** Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen **17.02.2010 + 10.07.2014**

Unerledigte Einsprachen **2** Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am **03.09.2014**

Durch den Stadtrat am **16.10.2014**

Durch die Gemeindeabstimmung vom **30.11.2014**

Abstimmungsergebnis **8628** ja **2121** nein

Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung