



20170048

Rapport

du Conseil municipal au Conseil de ville

concernant

Gurzelen, modification des bases de planification

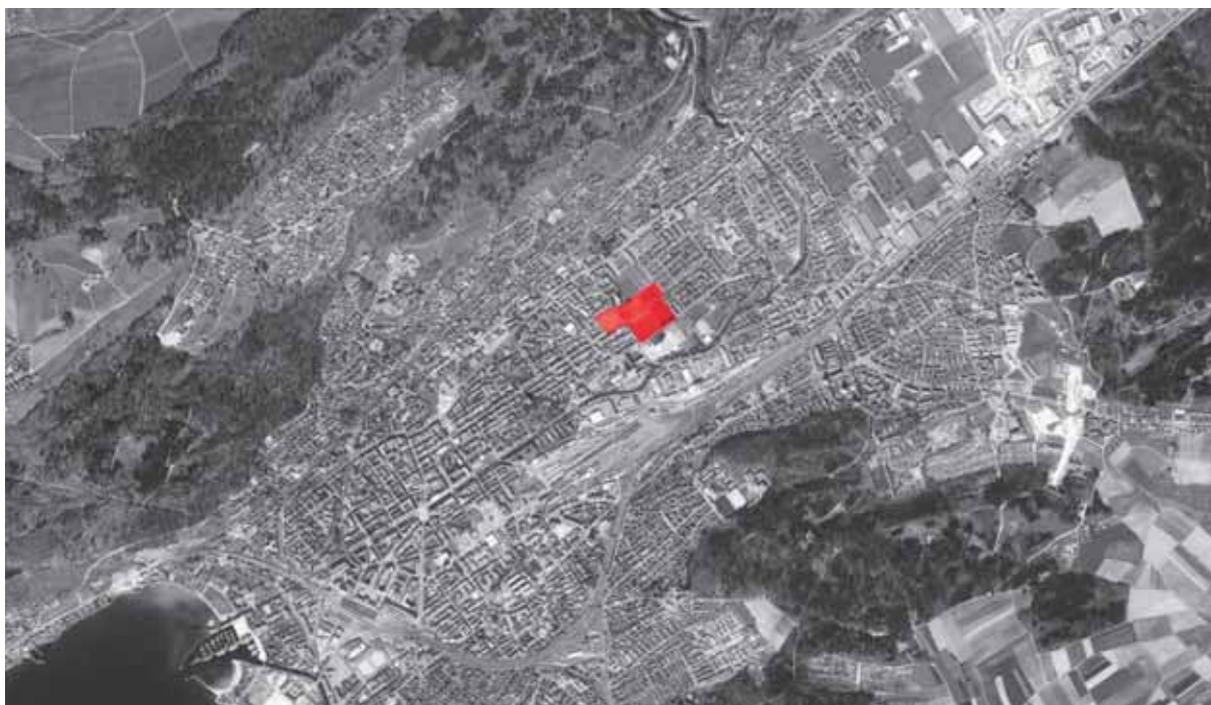
Table des matières

L'essentiel en bref	3
1 Situation initiale	4
1.1 Bases de planification en vigueur	5
2 Motifs de la modification	6
3 Concept urbanistique	7
3.1 Espaces publics	7
3.2 Lotissement de l'ancien stade.....	8
3.3 Secteur «rue des Fleurs»	9
3.4 École de la Champagne	10
4 Teneur de la modification	11
4.1 Secteur de l'ancien stade: ZPO 4.1 «Gurzelen»	12
4.1.1 Place publique: zone partielle 4.1.1	12
4.1.2 Lotissement: zone partielle 4.1.2	13
4.2 Secteur «rue des Fleurs»	14
4.2.1 Plan de zones.....	14
4.2.2 Plan des alignements	15
4.3 Secteur «École de la Champagne».....	16
4.3.1 Plan de zones.....	16
4.3.2 Plan des alignements	16
4.4 Espace routier public.....	17
4.5 Stationnement.....	17
4.6 Développement durable	18
5 Disponibilité des terrains	19
5.1 Considérations générales	19
5.2 Libération des terrains	19
5.2.1 Déplacement des infrastructures d'athlétisme	19
5.2.2 Relocalisation du cirque Knie.....	20
5.3 Investisseurs pressentis	21
5.3.1 Bourgeoisie de Boujean.....	21
5.3.2 Fondation centre ASI.....	21
5.3.3 Coopératives d'habitation	22
6 Procédure d'approbation des plans	24
6.1 Procédure de participation et d'information de la population	24
6.2 Examen préalable cantonal	24
6.3 Dépôt public et oppositions.....	24
6.4 Approbation de la planification.....	25
Projet d'arrêté	26

Madame la Présidente du Conseil de ville,
Mesdames, Messieurs,

L'essentiel en bref

En plein cœur de Bienne, le secteur de la «Gurzelen» dispose d'un potentiel de développement exceptionnel, notamment depuis la désaffectation de l'ancien stade de football. La Ville de Bienne, ici non seulement autorité de planification mais également propriétaire de l'ensemble des terrains qui composent ce secteur, a un rôle-clé à jouer dans son développement. En vue de promouvoir un développement de qualité, un concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles a été organisé en 2014. Cette procédure a permis l'élaboration d'un concept urbanistique, qui définit l'organisation des espaces construits et non construits en relation avec les quartiers avoisinants du secteur «Gurzelen», et ce, dans le respect des objectifs de densification et de durabilité.



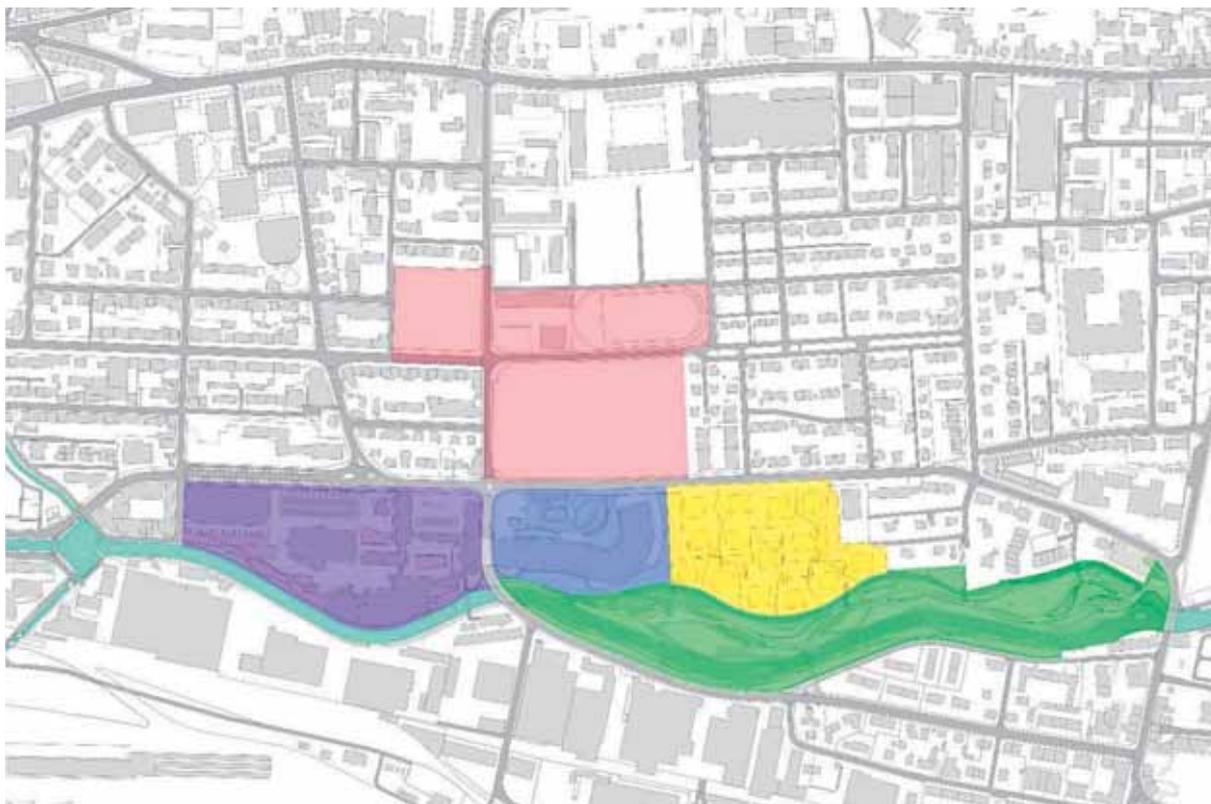
Le secteur de développement «Gurzelen», au cœur de Bienne

Sur la base du concept urbanistique, une modification des bases de planification a été élaborée. Celle-ci a été présentée au Conseil de Ville en janvier 2016 dans le cadre du rapport intitulé «Gurzelen», modification des bases de planification, mise à disposition des terrains et réalisation d'infrastructures publiques liées». La modification définit le cadre réglementaire permettant la construction de nouveaux lotissements d'affectation mixte avec une large prédominance de logements, d'une généreuse place publique pour le quartier, de l'extension de l'École de la Champagne en réponse aux besoins croissants en surfaces scolaires et de l'adaptation des rues du périmètre.

Le développement de ce site permettra notamment de développer des logements en coopératives et d'approcher ainsi les objectifs du Règlement communal sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, qui prévoit d'une part, que les logements en coopératives représentent 20% des logements de Bienne d'ici 2035 et, d'autre part, qu'au moins la moitié de la surface de plancher du périmètre de planification «Gurzelen» soit destinée à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

1 Situation initiale

Le quartier de la Gurzelen est actuellement le théâtre de transformations majeures avec la réalisation du lotissement d'habitation «Jardin du Paradis», du site de représentation de la marque Swatch (en cours de construction), du musée Omega et du nouveau parc public de l'Île-de-la-Suze. Mais son évolution ne s'arrêtera pas là. Avec l'ouverture de la Tissot Arena, la désaffectation du stade de football de la Gurzelen et des surfaces d'entraînement adjacentes libèrent des terrains particulièrement bien situés et dotés d'un potentiel de développement précieux au cœur de la ville.



Quartier Gurzelen et ses environs: en rose le périmètre de planification «Gurzelen», en violet le site Omega, en bleu le site Swatch, en jaune le site «Jardin du paradis» et en vert le parc public de l'Île-de-la-Suze

Le périmètre de planification «Gurzelen» comprend l'ancien stade de football, le terrain d'entraînement adjacent à l'est, l'actuelle place de la Gurzelen ainsi que l'École de la Champagne et l'anneau d'athlétisme connexe. Un concours en mandats d'étude parallèles a été mené en 2014, afin de garantir la qualité du développement urbanistique futur de ce périmètre. Le projet lauréat de cette procédure, élaboré par Tribu architecture de Lausanne et Vogt Landschaftsarchitekten de Zurich, constitue la base du concept urbanistique à suivre pour le développement futur du secteur.

La Commune municipale de Biel est propriétaire foncière de l'ensemble du périmètre de planification «Gurzelen», qui représente une superficie de plus de 60'000 m² (rues comprises). De ce fait, elle a toutes les cartes en main pour garantir le meilleur développement possible du secteur, non seulement au niveau de la réglementation en matière de construction, mais également dans le cadre de la mise à disposition des terrains, resp. des contrats de droit de superficie des terrains, qui devront notamment imposer la conduite de procédures qualifiées (organisation de concours d'architecture ou mandats d'étude parallèle par exemple).

1.1 Bases de planification en vigueur

La majorité du périmètre «Gurzelen» se trouve dans la zone à planification obligatoire (ZPO) 4.1 «Gurzelen», en vigueur depuis le 26 janvier 2009 (cf. illustration ci-après). Celle-ci est divisée en deux parties distinctes: la zone partielle 4.1.1 composée de la partie sud de l'actuelle place de la Gurzelen et la zone partielle 4.1.2 constituée de l'ancien stade de football et du terrain d'entraînement attenant. La ZPO 4.1 «Gurzelen» prévoit la création d'un lotissement dense de qualité du point de vue urbanistique et architectonique. Une surface de 5'500 m² y est réservée pour la création d'un espace public libre attrayant, devant remplacer l'actuelle place non revêtue, qui sert aujourd'hui le plus souvent au stationnement. En outre, les principes de ladite zone à planification obligatoire favorisent un développement durable des lotissements en prescrivant une utilisation d'énergie économe et respectueuse de l'environnement s'inscrivant dans la logique des «sites 2000 Watts».

La partie nord de la place de la Gurzelen est quant à elle classée en zone à bâtir 3 (constructions d'au maximum 3 niveaux + attique).

Le secteur de l'École de la Champagne est aujourd'hui classé en zone à bâtir 4 (constructions de maximum 4 niveaux + attique). Les bâtiments existants de l'école sont classés en tant qu'objets «dignes de protection» au recensement architectural de la Ville de Bienne. L'espace sportif attenant est assujéti à la zone d'utilité publique «installations sportives» et à la zone à bâtir K (petites constructions).



Périmètre de planification, situation initiale schématique: ZPO 4.1 (en rose), secteur nord de la place de la Gurzelen en zone à bâtir 3 (en orange), École de la Champagne en zone à bâtir 4 (en rouge) et espace sportif attenant en zone à bâtir K (en vert)

Les plans de zones et d'alignements en vigueur peuvent être consultés à l'annexe 1 du présent rapport.

2 Motifs de la modification

La présente modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction dans le secteur «Gurzelen» est motivée par la volonté de développer et de valoriser le périmètre en question, dont le potentiel est tout particulièrement élevé. Or :

- La densité constructible fixée dans la réglementation en vigueur est sous-évaluée et ne permet pas l'utilisation optimale du potentiel exceptionnel du lieu.
- La réalisation de lotissements répondant aux objectifs de qualité et de densification implique la définition de nouvelles bases légales.
- La redéfinition de l'espace public, intégrant une nouvelle place de quartier attrayante et des rues adaptées aux nouvelles contingences nécessite une mise à jour des conditions-cadre en vigueur.
- L'extension de l'École de la Champagne – dont la capacité d'accueil est déjà dépassée aujourd'hui – n'est pas possible dans le contexte de la réglementation actuelle.
- D'une manière générale, la révision partielle des bases légales en matière de construction permettra la mise en œuvre du concept urbanistique issu de la procédure de concours en mandats d'étude parallèles de 2014 (cf. chap. 3).



La présente planification est motivée par la volonté de valoriser au mieux le secteur «Gurzelen» (vue aérienne)

3 Concept urbanistique

Le concept urbanistique, qui constitue le fondement de la planification Gurzelen, prévoit de nouveaux lotissements d'affectation mixte avec une large prédominance de logements, une place publique généreuse et attractive pour le quartier, l'extension de l'École de la Champagne en réponse aux besoins croissants en surfaces scolaires, et l'adaptation des rues du périmètre. Les points suivants décrivent en détail les principes de ce concept, secteur par secteur.



Concept urbanistique: les cinq secteurs sont représentés chacun d'une couleur différente.

Le périmètre de planification «Gurzelen» peut être subdivisé en cinq secteurs (cf. illustration ci-dessus), à savoir «ancien stade» (en violet dans l'illustration), «rue des Fleurs nord et sud» (actuelle place de la Gurzelen, en rouge et orange dans l'illustration), «École de la Champagne» (en vert dans l'illustration) et espaces publics (place et rues en jaune dans l'illustration). Chaque secteur est assorti de conditions de réalisation individuelles issues du concept urbanistique.

3.1 Espaces publics

Selon le concept urbanistique développé, une nouvelle place publique s'étendra entre la rue du Général-Dufour et la rue Jakob-Stämpfli, parallèlement à la rue du Faucon. Espace continu, elle formera une unité au sein de laquelle se déclinèrent des fonctions diverses. Son front sera clairement délimité par un bâtiment de six niveaux, tandis qu'un volume bas viendra s'intégrer dans l'espace public. Cette construction de type pavillonnaire intégrera un vaste couvert, mais aussi l'aula de l'école et d'autres affectations semi-publics (kiosque, café). Les affectations des rez-de-chaussée donnant sur la place (activités fédératrices, commerces, travail) devront contribuer à son animation. Le concept apportera une terminaison à la rue Dufour, qui viendra désormais s'achever sur la place publique.

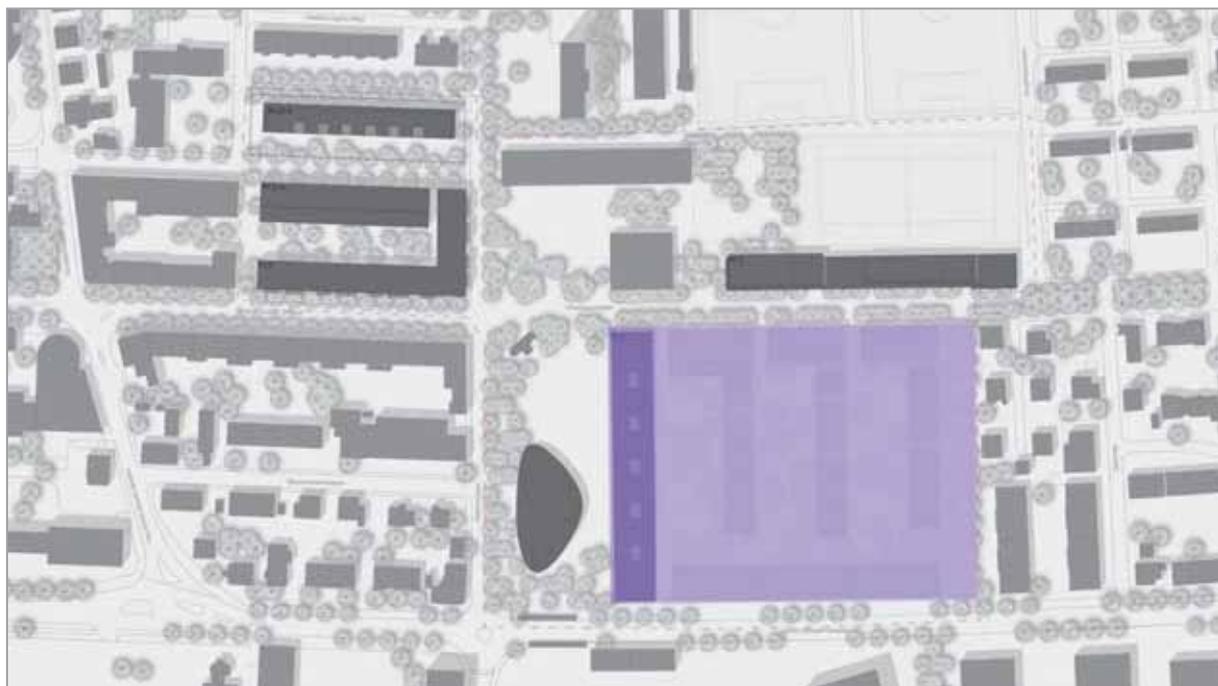


Concept urbanistique: espaces publics (en jaune)

Les rues existantes garderont leur caractère et leur identité propre et seront soutenues dans leur expression spatiale par les nouveaux fronts de bâtiments. Le tronçon ouest de l'allée de la Champagne sera repensé de manière à accorder une place importante à l'être humain, en lien avec la nouvelle place publique et l'école. La rue des Fleurs sera prolongée jusqu'à la rue du Faucon, définissant ainsi deux îlots constructibles dans le périmètre de l'actuelle place de la Gurzelen. La rue du Faucon sera aménagée en adéquation avec la création de la nouvelle place publique et la zone 30 km/h du site Swatch plus au sud, tout en maintenant son caractère de route de liaison.

3.2 Lotissement de l'ancien stade

Dans le secteur de l'ancien stade, le concept urbanistique définit de manière claire les espaces publics libres et les espaces privés. Il prévoit un lotissement qui s'organisera le long des rues et autour de cours très végétalisées. Ces espaces extérieurs collectifs seront connectés entre eux ainsi qu'aux espaces publics par un réseau de cheminements fluide.



Concept urbanistique: périmètre du lotissement de l'ancien stade (en violet)

Du côté ouest, le lotissement s'achèvera par un front bâti de 6 niveaux délimitant la place publique. À la fois charnière et délimitation entre domaine public et privé, ce front sera un élément caractéristique du concept urbanistique. Concernant le reste du lotissement proposé par le concept, plusieurs modes de construction sont imaginables et devront être examinés dans le cadre d'un concours portant sur la planification de détail de l'ensemble du lotissement.

3.3 Secteur «rue des Fleurs»

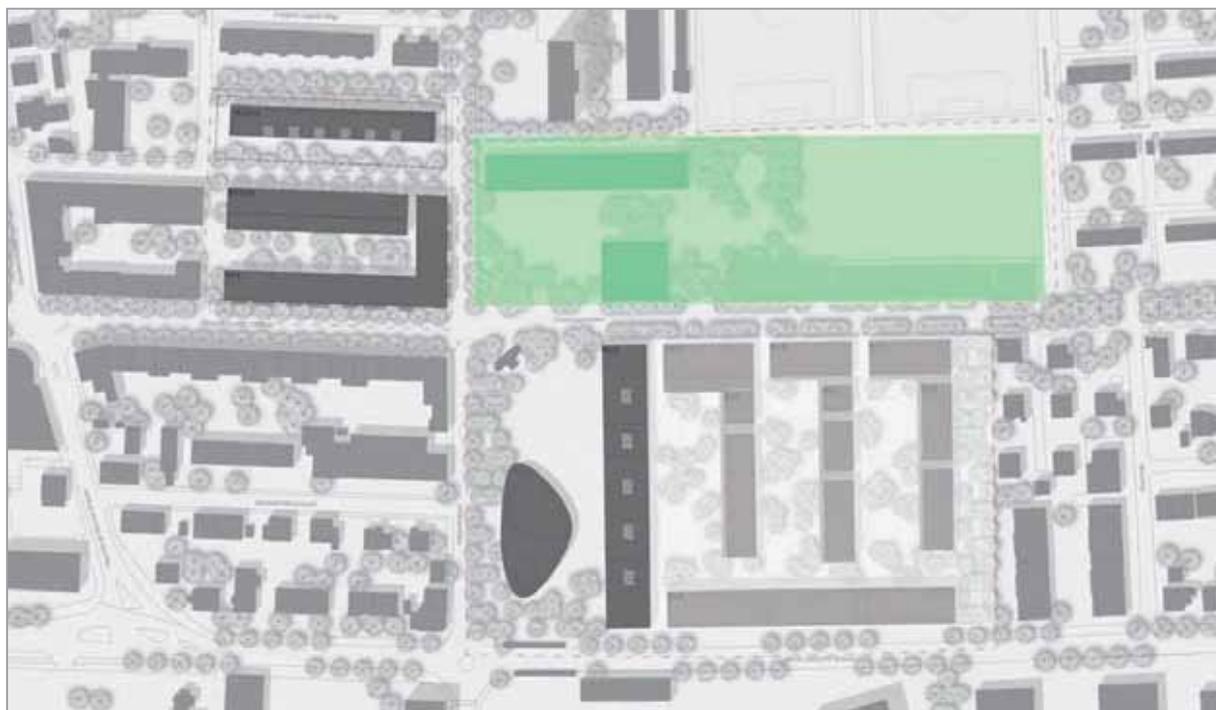


Concept urbanistique: secteur «rue des Fleurs» (actuelle place de la Gurzelen), secteur partiel sud (en orange) et secteur partiel nord (en rouge)

Dans ce secteur, dit «rue des Fleurs» (actuelle place de la Gurzelen), le concept urbanistique prévoit au sud des bâtiments sur cour, dans la continuité du tissu urbain existant le long de la rue Dufour. La cour se veut multifonctionnelle de manière à favoriser la mixité fonctionnelle du site. Plus au nord, des constructions en rangée avec jardin viendront compléter harmonieusement le lotissement de la rue des Fleurs / rue F.-Ingold.

3.4 École de la Champagne

Les bâtiments existants de l'école étant classés dignes de protection, il n'est pas envisageable d'intervenir sur ceux-ci. Le concept urbanistique prévoit ainsi le maintien de l'École de la Champagne dans sa composition actuelle et l'apport d'un complément à celle-ci par un nouveau bâtiment implanté sur le site de l'anneau d'athlétisme, qui sera déplacé aux Champs-de-Boujean (cf. chap. 5.2.1). L'implantation exacte et la forme de l'extension de l'école sera examinée dans le cadre d'un concours d'architecture, dont les résultats seront en principe connus courant 2019.



Concept urbanistique: secteur de l'École de la Champagne (en vert)

À cette structure s'ajoutera une nouvelle aula, aménagée dans la structure pavillonnaire de la nouvelle place publique (cf. chap. 3.1). Le concept souhaite ainsi faire participer davantage l'établissement scolaire à la vie du quartier. Dans le même temps, ce choix permet d'offrir à la future aula un caractère très public et ouvert, cette infrastructure pouvant profiter à d'autres activités que celles de l'école.

Les terrains de football au nord du secteur de l'école de la Champagne seront maintenus. Cet espace public de sport et de détente offre, en effet, une respiration bienvenue au cœur de la ville.

4 Teneur de la modification

La modification des bases de planification «Gurzelen» redéfinit les zones à bâtir, les zones d'affectation, et le plan d'alignements dans le secteur. Après modification, le potentiel constructible sur l'ensemble du périmètre représente une surface de plancher globale de 52'600 m² environ. Les plans et prescriptions complets de ladite modification partielle peuvent être consultés à l'annexe 1 du présent rapport.



Périmètre de planification, projet de modification: ZPO 4.1 en rose, secteur sud de la place de la Gurzelen en zone à bâtir 4 (en rouge) et zone à bâtir 5 (en brun), secteur nord de la place de la Gurzelen en zone à bâtir 3 (en orange), École de la Champagne en zone à bâtir 4 (en rouge).

La modification des bases de planification redéfinit le périmètre et les prescriptions de la zone à planification obligatoire (ZPO) 4.1 «Gurzelen». La ZPO 4.1 englobera désormais uniquement le secteur de l'ancien stade (terrain d'entraînement adjacent compris).

Les terrains de l'actuelle place de la Gurzelen (secteur «rue des Fleurs») seront reclassés et nouvellement définis par des zones à bâtir et d'affectation «usuelles» ainsi que par des alignements fixant les distances aux rues ainsi que les profondeurs des futurs bâtiments et, dans certains cas, des limitations de hauteur ou des formes d'attique particulières.

En ce qui concerne l'École de la Champagne, l'ensemble du secteur scolaire et de l'espace sportif attenant sera nouvellement classé en zone à bâtir 4 et en zone d'utilité publique 1 «formation» de manière à permettre l'extension des bâtiments scolaires et à laisser une marge de manœuvre intéressante pour le concours d'architecture prévu.

L'espace routier public sera adapté dans l'ensemble du périmètre, afin de définir un gabarit approprié à chaque rue. Une étude relative à l'aménagement de l'espace routier public a servi de base à ces modifications.

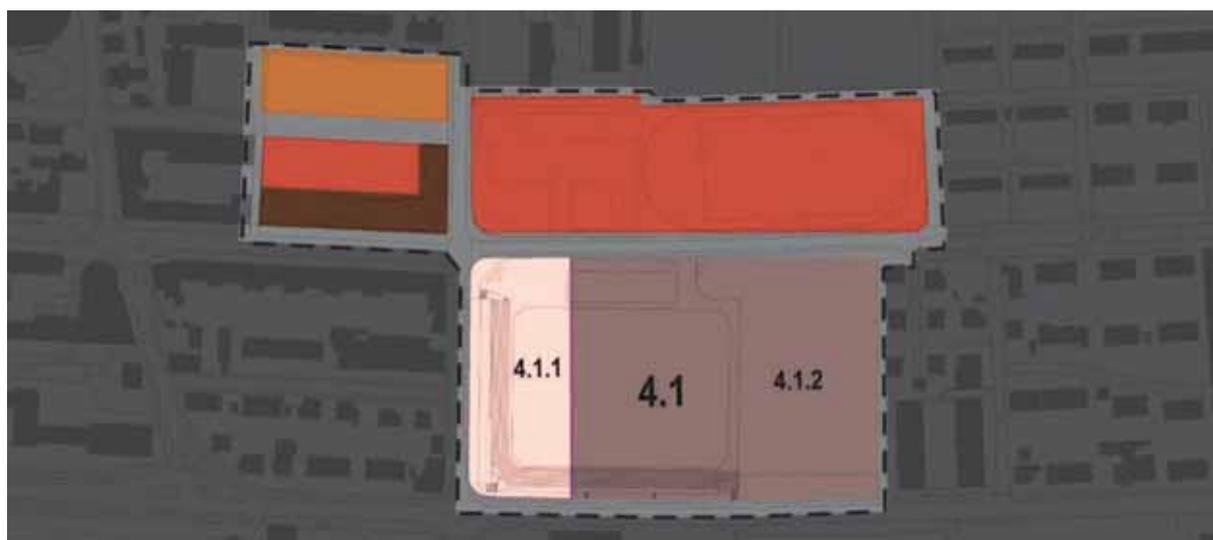
4.1 Secteur de l'ancien stade: ZPO 4.1 «Gurzelen»

Partie du périmètre de planification situé entre la rue du Faucon, l'allée de la Champagne et la rue Jakob-Stämpfli.

La nouvelle zone à planification obligatoire 4.1 «Gurzelen» qui caractérise le secteur susmentionné est subdivisée en deux zones partielles. La première, à l'ouest (4.1.1), doit permettre la réalisation d'une place publique le long de la rue du Faucon, tandis que la seconde, à l'est et de taille plus importante (4.1.2), pourra accueillir un lotissement dense et de qualité élevée essentiellement dévolu à l'habitat.

4.1.1 Place publique: zone partielle 4.1.1

La zone partielle 4.1.1, affectée en zone d'utilité publique 11 «parcs», prévoit l'aménagement d'une place publique attrayante définissant un lieu de rencontre et un espace de détente pour l'ensemble du quartier. Il est prévu d'y intégrer un bâtiment pavillonnaire d'un niveau, affecté à des besoins publics (aula de l'école) et semi-publics (kiosque, café). En plus du pavillon, de petites constructions conformes à la destination de la zone et servant exclusivement aux infrastructures nécessaires sont admissibles (abribus, station vélos, etc.) pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'aménagement de la place. Les affectations des rez-de-chaussée donnant sur la place doivent participer à son animation et son attractivité.



Périmètre de planification, projet de modification: ZPO 4.1.1 «place publique»

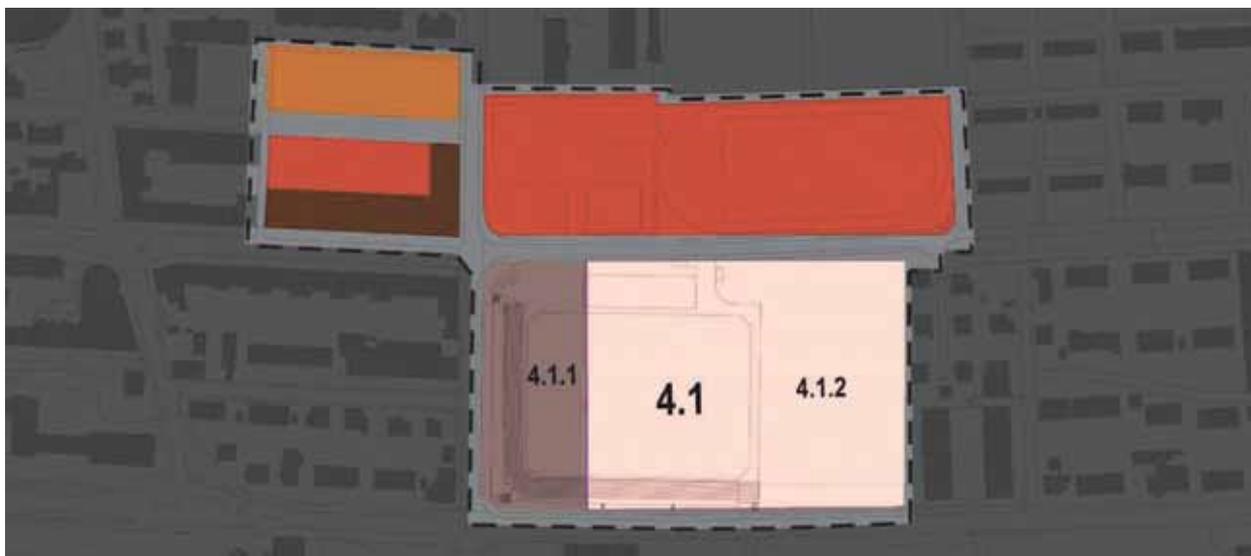
La modification de 2009 de la ZPO 4.1 «Gurzelen» impliquait déjà la démolition des gradins du stade malgré son statut de bâtiment «digne de conservation» au recensement architectural. Le permis de démolition des tribunes du stade a été approuvé en mars 2017. Les guichets du stade, classés «dignes de protection», seront en revanche maintenus sur la place.



Guichets du stade de la Gurzelen

4.1.2 Lotissement: zone partielle 4.1.2

La zone partielle 4.1.2 permet la réalisation d'un nouveau lotissement dense et de qualité du point de vue urbanistique et architectonique. La réalisation de ce dernier requiert une procédure garantissant la qualité. L'affectation sera mixte sur le plan fonctionnel et social, avec prédominance de logements.



Périmètre de planification, projet de modification: ZPO 4.1.2 «lotissement»

D'une manière générale, la réalisation du lotissement doit favoriser l'émergence d'un quartier ouvert et connecté à son environnement construit. Un soin particulier devra être accordé au traitement des interfaces entre le nouveau lotissement et le quartier de la Champagne. Le lotissement devra intégrer la construction d'un front bâti de maximum 6 niveaux (sans attique) marquant la limite est de la place publique et être conçu de manière perméable avec des cheminements pour piétons et cyclistes. Les affectations de ses rez-de-chaussée devront participer à l'animation de la place publique. Dans le reste de la zone partielle 4.1.2, un maximum de 5 niveaux (sans attique) est admissible. Le degré d'affectation est fixé à 36'000 m² de surface de plancher en dessus du sol dans la zone partielle 4.1.2.

Les cours intérieures du lotissement serviront en premier lieu d'espaces de détente et de jeux pour les habitants et seront végétalisées de manière intensive (en règle générale pas d'excavation entre les bâtiments à l'exception du parking). À l'Est, une distance minimale de 10.50 m entre les constructions et la limite devra être observée. Dans cet espace, un chemin piétonnier et cycliste public reliant l'allée de la Champagne et la rue Jakob-Stämpfli devra être prévu.

Le lotissement devra être conçu de manière à limiter les véhicules motorisés en surface. Des places de stationnement, répondant à des besoins publics et/ou privés, pourront être construites, mais aménagées dans un parking souterrain unique situé dans la partie ouest de la zone partielle 4.1.2 et éventuellement sous une partie de la place. Un seul accès pour véhicules situé dans la zone partielle 4.1.2 et desservi depuis la rue Jakob-Stämpfli est admissible.

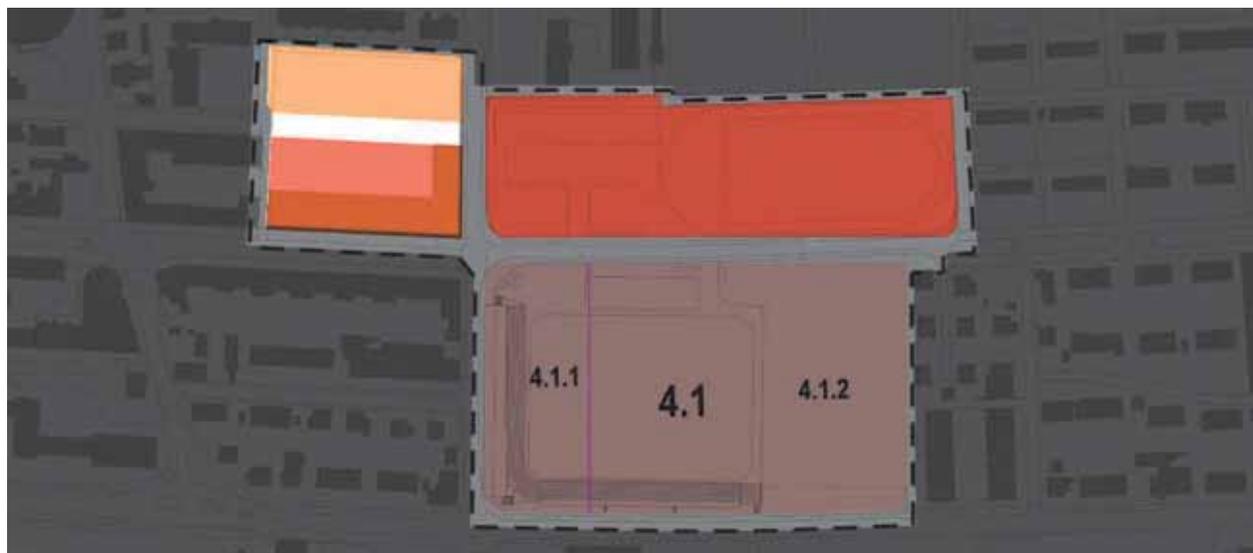
En résumé, la modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction pour le secteur de l'ancien stade définit des principes d'aménagements généraux (limites extérieures du lotissement, densité et nombre de niveaux maximaux, etc.) de manière à laisser ouvertes diverses possibilités d'aménagement à l'intérieur du secteur constructible,

en vue du nécessaire concours d'architecture. Celui-ci permettra d'élaborer les bases de l'étape suivante de planification: le plan de quartier, qui déterminera les conditions-cadre de construction dudit secteur de manière détaillée ainsi que les règles d'aménagement des espaces extérieurs.

4.2 Secteur «rue des Fleurs»

Partie du périmètre de planification situé au nord de la rue du Général-Dufour et à l'ouest de la rue du Faucon.

L'organisation des constructions sur l'actuelle place de la Gurzelen sera définie par des zones à bâtir et d'affectation «usuelles» ainsi que par des alignements fixant, sur la base du concept urbanistique, les distances aux rues ainsi que les profondeurs des futurs bâtiments. Dans le prolongement des constructions en îlots sur cour de la rue du Général-Dufour, les bâtiments du secteur «rue des Fleurs sud» seront conçus sur le même modèle urbain, autour d'une cour. Dans le secteur «rue des Fleurs nord», une organisation de type «maisons en rangée» est envisagée.



Périmètre de planification, projet de modification: secteur «rue des Fleurs» avec nouvelles zones à bâtir: zone à bâtir 3 (en orange), zone à bâtir 4 (en rouge), zone à bâtir 5 (en brun)

4.2.1 Plan de zones

Le secteur «rue des Fleurs nord» restera affecté à la zone mixte B et classé en zone à bâtir 3. La profondeur maximale des bâtiments de 15m pour les niveaux supérieurs (désormais fixée par des alignements) ainsi que les dispositions concernant les rez-de-chaussée seront abrogées. La construction en ordre contigu restera valable dans ce secteur.

Le secteur «rue des Fleurs sud» doit accueillir des constructions organisées autour d'une cour avec activités au rez-de-chaussée et logements dans les étages. Anciennement compris dans la ZPO 4.1, le secteur sera désormais affecté à la zone mixte B et classé en zone à bâtir 5 côté rue du Général-Dufour et rue du Faucon, et en zone à bâtir 4 côté rue des Fleurs. Le nouveau plan de zones prévoit pour ce secteur la construction en ordre contigu, ainsi que les dispositions concernant les rez-de-chaussée selon art 29 RC (hauteur minimale de 4m) de manière à favoriser la mixité des affectations.

4.2.2 Plan des alignements

Dans le secteur «rue des Fleurs nord», les alignements définissent un périmètre d'implantation clair. Un important retrait est défini par rapport à la rue des Fleurs de manière à permettre le développement de jardins au sud. Un alignement d'attique a été introduit dans ce secteur, de manière à assurer une transition urbanistique plus fluide vers le quartier existant au nord.

Le prolongement de la rue des Fleurs jusqu'à la rue du Faucon est garanti au niveau du plan des alignements par la définition d'un espace routier public correspondant. Le chemin d'accès nord, utile uniquement à la desserte des terrains avoisinants, reste inclus dans la zone à bâtir et est nouvellement défini comme «espace routier privé» (c'est-à-dire une route d'accès publique appartenant à des propriétaires privés), alors qu'il faisait jusqu'ici partie de l'espace routier public.



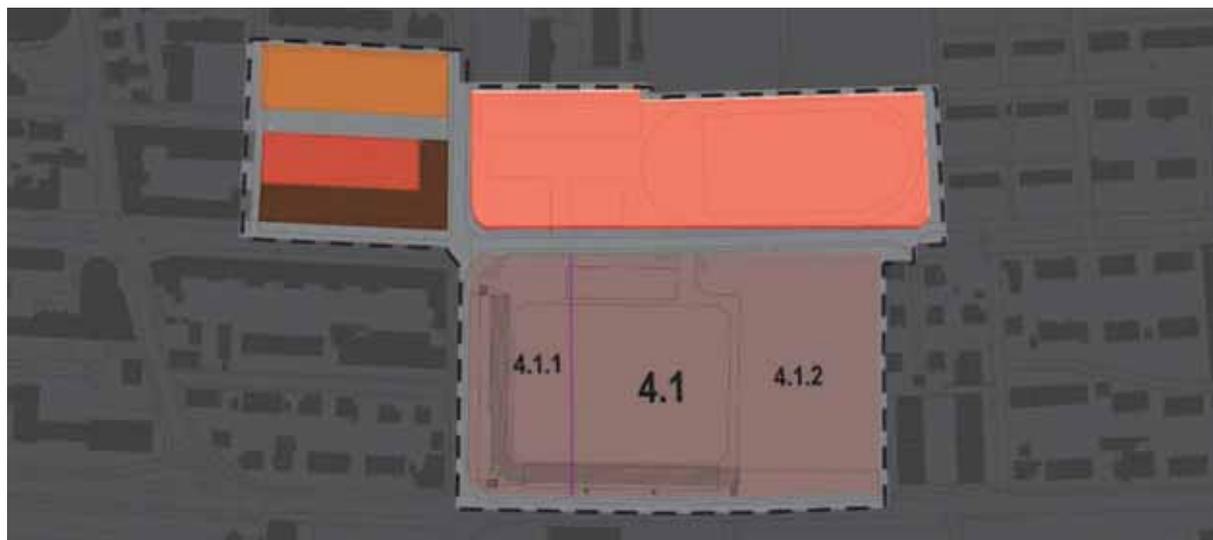
Extrait du nouveau plan des alignements dans le secteur «rue des Fleurs»

Dans le secteur «rue des Fleurs sud», des alignements définissent les distances par rapport aux rues, dans la suite logique des lotissements existants le long de la rue du Général-Dufour. La profondeur des bâtiments et les dimensions de la cour intérieure sont fixés par des alignements optionnels. Dans le cas d'un projet de qualité traitant l'ensemble de l'îlot, une certaine liberté de conception est ainsi assurée par les alignements optionnels, puisque les constructions peuvent alors s'en affranchir. En revanche, dans le cas d'un développement en plusieurs étapes (projets indépendants), les alignements optionnels devront être pris en compte, imposant l'implantation prévue par le concept urbanistique.

4.3 Secteur «École de la Champagne»

Partie du périmètre de planification situé au nord de l'allée de la Champagne et à l'est de la rue du Faucon.

Le déplacement de l'anneau d'athlétisme permettant l'extension de l'école dans ce secteur fait l'objet du point 5.2.



Périmètre de planification, projet de modification: Secteur «École de la Champagne» avec la nouvelle zone à bâtir 4 (en rouge)

4.3.1 Plan de zones

L'actuelle zone à bâtir K (petites constructions) dans le secteur de l'anneau d'athlétisme est remplacée par une zone à bâtir 4 et l'ensemble est reclassé en zone d'utilité publique 1 «formation», de manière à permettre l'extension des bâtiments scolaires. L'indice de surface verte minimale de 40% de la zone ouest est supprimé de manière à permettre une flexibilité plus importante pour le développement du futur complexe scolaire.

4.3.2 Plan des alignements

Les alignements sont révisés de manière à définir des distances claires le long de l'allée de la Champagne, de la rue du Faucon et de la rue de l'Arsenal. Les nouveaux alignements se veulent peu contraignants, de manière à laisser ouvertes diverses possibilités d'implantation pour les nouveaux bâtiments scolaires. L'espace routier public est adapté de manière à permettre la requalification de la partie ouest de l'allée de la Champagne dans l'esprit d'une zone de trafic apaisée (cf. chap. 3.1).



Extrait du nouveau plan des alignements dans le secteur «École de la Champagne»

4.4 Espace routier public

L'espace routier public est adapté dans l'ensemble du périmètre afin de permettre l'application de gabarits appropriés à chaque rue. La rue des Fleurs sera prolongée jusqu'à la rue du Faucon (cf. point 4.2.2)

Afin d'améliorer la qualité de l'espace routier public, il est prévu de requalifier la partie ouest de l'allée de la Champagne en un espace pensé en priorité pour les habitants et les écoliers, ce qui requiert l'élargissement de son gabarit.

4.5 Stationnement

L'intention de planification en ce qui concerne le stationnement est de proposer un nombre adapté de places de parc, de manière à satisfaire les besoins existants dans le quartier ainsi que les nouveaux besoins générés par les futurs lotissements. L'analyse des besoins du quartier a montré qu'une partie de l'offre en stationnement de longue durée de la place de la Gurzelen devra être remplacée. L'offre en stationnement de courte durée pour visiteurs et activités du centre du quartier devra être complétée par quelques places en surface, le long du prolongement de la rue des Fleurs.

La désaffectation du stade de football de la Gurzelen implique la disparition des besoins en stationnement liés aux grandes manifestations sportives, jusqu'ici couverts par la place de la Gurzelen. En revanche, de nombreux immeubles de part et d'autre de la rue du Général-Dufour présentent un déficit en places de parc, qui était jusqu'ici compensé par une partie de l'offre de la place de la Gurzelen. Le centre de formation professionnelle au nord-ouest, et notamment ses infrastructures sportives, génèrent également des besoins de stationnement. L'ensemble de ces aspects ont été pris en considération dans la planification, qui offre une marge de manœuvre suffisante pour couvrir les besoins identifiés.

Dans la nouvelle ZPO 4.1 «Gurzelen» (secteur de l'ancien stade), les places de stationnement devront être concentrées dans un parking souterrain avec un unique accès depuis la rue Jakob-Stämpfli. Le nombre de places de stationnement liées aux besoins du futur lotissement de l'ancien stade devra correspondre aux objectifs des «sites 2000 watts». En ce sens, les

futurs investisseurs, a priori des coopératives d'habitation d'utilité publique (cf. chap. 5.3.3), devront développer un concept de mobilité favorisant la marche à pied, le vélo et les transports collectifs.

Concernant le secteur «rue des Fleurs», un à deux parkings implantés en sous-sol sont prévus. Les principes concernant le stationnement ne sont pas intégrés à la réglementation fondamentale en matière de construction dans ce secteur, mais peuvent être finement réglés dans le cadre des contrats de droit de superficie des terrains.

Afin de permettre le remplacement de la partie nécessaire des places de parc de la place de la Gurzelen, il est prévu d'intégrer une part de stationnement public dans une, voire deux nouvelles infrastructures souterraines qui verront le jour avec la construction des nouveaux lotissements.

4.6 Développement durable

Dans le secteur de l'ancien stade (ZPO 4.1.2), les nouvelles constructions doivent être réalisées dans le respect des principes du développement durable et poursuivre les objectifs du label «sites 2000 watts» ou des objectifs analogues.

Les procédures garantissant la qualité architecturale (concours ou mandats d'étude parallèles) des futurs lotissements (secteurs de l'ancien stade et de l'actuelle place de la Gurzelen) devront intégrer des objectifs élevés en terme de développement durable et d'utilisation de l'énergie.

5 Disponibilité des terrains

5.1 Considérations générales

La Ville de Bienne, en tant que propriétaire de l'ensemble des terrains composant le secteur «Gurzelen», a l'avantage de pouvoir sélectionner les futurs investisseurs et maîtres d'ouvrages qui réaliseront les lotissements. Cela lui permet en outre de définir les critères de qualité que devront remplir ces investisseurs et leurs projets, et de fixer de manière fine les conditions de réalisation de sorte à favoriser l'émergence d'un développement exemplaire.

Afin de garantir une qualité élevée des constructions qui verront le jour à la Gurzelen, il est entre autre prévu que les contrats de droit de superficie imposent l'organisation de procédures qualifiées (concours d'architecture ou mandats d'étude parallèles), à la charge des investisseurs, sur l'ensemble du périmètre (y compris et surtout dans le secteur de l'actuelle place de la Gurzelen, où cela ne peut être réglé au niveau de la réglementation en matière de construction). D'autres exigences concernant, par exemple, la durabilité, la mixité ou le caractère (semi-)public de certains espaces pourront également être fixées dans ce cadre.

Parmi les investisseurs potentiels déjà identifiés, l'on compte aujourd'hui la Bourgeoisie de Boujean (cf. chap. 5.3.1) et la fondation ASI (cf. chap. 5.3.2). Le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique de juin 2016 réserve en outre au moins la moitié de la surface de plancher disponible dans le secteur «Gurzelen» à des coopératives de logements (cf. chap. 5.3.3). Plusieurs d'entre elles ont déjà fait la preuve de leur intérêt pour le développement d'un concept novateur sur le site concerné. C'est, par exemple, avec l'objectif de réaliser ce projet que s'est créé le groupement d'investisseurs d'utilité publique GURZELENplus, constitué de six coopératives biennoise et de Logis Suisse S.A.

Simultanément, la mise à disposition des terrains soulève des questions en lien avec l'utilisation actuelle des surfaces concernées. Le présent chapitre a pour objectifs de donner un éclairage sur ces différents points, en traitant d'abord du déplacement des infrastructures publiques sportives nécessaire à l'extension de l'école (cf. chap. 5.2.1) et du cirque Knie (cf. chap. 5.2.2).

5.2 Libération des terrains

5.2.1 Déplacement des infrastructures d'athlétisme

L'École de la Champagne se trouve depuis plusieurs années très à l'étroit dans les bâtiments existants. Afin d'intégrer cet important besoin d'agrandissement et anticiper les besoins futurs générés par le développement du quartier, l'extension de l'école est indispensable. Le site de l'actuel anneau d'athlétisme a été retenu dans ce but (cf. chap. 3.4).

Afin de permettre la nécessaire extension des infrastructures scolaires, l'anneau d'athlétisme sis dans le secteur de l'École de la Champagne sera déplacé aux Champs-de-Boujean, plus précisément au sein de l'espace sportif essentiellement destiné au football de la Longue-Rue (resp. Längfeld I), directement au sud des terrains de football extérieurs sis dans la prolongation de la Tissot Arena. Le projet est déjà en cours et devrait pouvoir être réalisé d'ici à 2020.

5.2.2 Relocalisation du cirque Knie

Le cirque Knie installe aujourd'hui chaque année son chapiteau sur l'actuelle place de la Gurzelen, désormais destinée à accueillir un lotissement. À moyen terme, cette place ne pourra donc plus être mise à disposition du cirque. La nouvelle place publique de la Gurzelen, en raison de ses dimensions, n'est quant à elle pas adaptée à cet usage.

Le jour où la place de la Gurzelen ne sera plus disponible, l'accueil du cirque sur le territoire communal reste toutefois garanti, une solution de remplacement aux Champs-de-Boujean ayant d'ores et déjà été convenue. Aussi longtemps que la place de la Gurzelen n'est pas construite, le cirque pourra continuer de s'y installer. De tous les cirques de passage à Bienne, le cirque Knie ayant l'infrastructure la plus conséquente, l'emplacement de remplacement fonctionnera d'emblée pour tous.



Possibles emplacements provisoires et emplacement définitif à long terme pour le cirque Knie

Le secteur des Champs-de-Boujean offre plusieurs avantages importants pour l'implantation du cirque. Situé à proximité directe des accès autoroutiers, il dispose également d'une très bonne desserte des transports publics (ligne de bus 1 gare – stades, fréquence toutes les 10 minutes). À proximité de la Tissot Arena, l'offre en stationnement du secteur est importante et permet de couvrir les besoins d'évènements de ce type. Enfin, les vastes surfaces disponibles appartenant à la Ville de Bienne dans ce secteur permettent une flexibilité.

Trois sites provisoires sont envisageables jusqu'à l'aménagement d'un site définitif (cf. illustration ci-dessus). Les deux emplacements provisoires 1 et 2 à l'Est des Champs-de-Boujean Ouest sont des terrains constructibles actuellement disponibles qui peuvent servir à l'accueil des cirques aussi longtemps qu'ils ne sont pas bâtis. L'emplacement provisoire 3 est planifié comme un espace de parc, mais n'est pas encore aménagé comme tel aujourd'hui. La partie sud du futur parc est prévue comme espace définitif d'accueil pour les cirques. Les besoins propres aux cirques devront être pris en compte lors de la mise au point du projet d'aménagement de cet espace.

5.3 Investisseurs pressentis

5.3.1 Bourgeoisie de Boujean

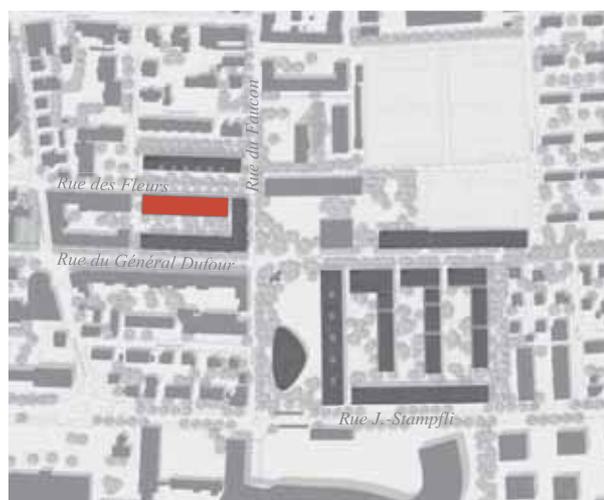
Dans le contrat-cadre du 15 juillet 2008 concernant l'extension de l'exploitation de la société Harting AG, la Commune municipale de Bienne s'est engagée à accorder un droit de préférence à la Bourgeoisie de Boujean pour l'attribution d'une portion de terrain dans le secteur de planification Gurzelen, permettant une affectation de 5000 m² de surface de plancher pour la construction de logements locatifs de standard moyen.

5.3.2 Fondation centre ASI

La fondation centre ASI exploite des ateliers et un foyer destiné à l'accueil de personnes en situation de handicap bénéficiant d'une rente AI. Actuellement répartis sur quatre sites, dont deux à proximité directe du périmètre de planification Gurzelen, les ateliers offrent des prestations industrielles dans les domaines de la mécanique, de l'électronique, de la gravure, du montage-assemblage et du conditionnement. Depuis plusieurs années, la fondation centre ASI est confrontée à des problèmes d'exiguïté des locaux, qu'elle souhaite résoudre par l'agrandissement et la centralisation sur un seul site.

En raison de sa situation centrale et de son excellente accessibilité, le secteur de la Gurzelen se prête parfaitement à la construction de nouveaux locaux répondant aux besoins de la fondation centre ASI. Il est par ailleurs pertinent de garder des activités existantes sur un site en mutation, celles-ci contribuant in fine à y faire perdurer la vie du quartier à moyen et long terme. Maintenir ces activités sur le site de la Gurzelen permettra également de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée dans le secteur «rue des Fleurs».

Les besoins de la fondation ont déjà été pris en compte dans le cadre du concours d'urbanisme de 2014 et un espace d'environ 2'500 m² de surface de plancher lui a été destiné dans le bâtiment situé au sud du prolongement de la rue Fleurs (secteur «rue des Fleurs sud», en rouge dans l'illustration ci-contre).



Secteur constructible pressenti pour accueillir la fondation centre ASI (rez-de-chaussée et 1^{er} étage)

Concrètement, la fondation centre ASI utiliserait les deux premiers étages de ce bâtiment, les deux étages supérieurs restant disponibles pour d'autres affectations, a priori du logement. Le projet de la fondation est aujourd'hui bien avancé et son financement semble assuré. En outre, la Bourgeoisie de Boujean s'est déclarée prête à investir dans les deux étages supérieurs du bâtiment. La constellation semble ainsi optimale et le bâtiment en question pourrait rapidement voir le jour, pour autant que la planification et, par la suite, la cession du terrain soient approuvées.

5.3.3 Coopératives d'habitation

Les initiatives populaires communales de 2015 «pour des logements abordables» et «pour des logements abordables à la Gurzelen», qui demandaient que la Ville de Bienne mène une politique active favorisant des loyers modérés et les logements d'utilité publique, en particulier dans le quartier de la Gurzelen, ont conduit à l'édiction du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog; RDCo 854.1). Entré en vigueur en juin 2016, celui-ci prévoit, pour le périmètre de planification de la Gurzelen, qu'au moins la moitié de la surface brute de plancher constructible soit octroyée en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique garantissant des loyers fondés sur les coûts. Ceci doit permettre d'approcher également le second objectif dudit règlement, à savoir un taux de 20% de logements d'utilité publique à l'horizon 2035, contre 14% au 31 décembre 2016 (soit un écart de 1800 logements). Avec ce règlement, la Ville de Bienne a ainsi ancré sa ferme volonté de promouvoir les logements d'utilité publique, notamment dans le secteur de la Gurzelen, où elle est déterminée à s'engager dans cette direction.

Dans le cadre de la procédure de dépôt public de la planification «Gurzelen» en été 2017, l'association régionale Berne-Soleure des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation suisse) a demandé que la totalité du secteur de l'ancien stade soit attribué à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cela représenterait 68% de l'ensemble du potentiel constructible du périmètre «Gurzelen». Bien que la création de logements coopératifs soit souhaitée et même encouragée par le Conseil municipal, il n'a pas été jugé adéquat de reprendre ce thème traité par le RLog au niveau de la réglementation en matière de construction, qui plus est avec des contenus différents. Un accord a été trouvé sur ce point avec l'association régionale Berne-Soleure des coopératives d'habitation suisse, qui s'est déclarée prête à retirer son opposition après décision du Conseil de ville sur la présente affaire pour autant qu'elle soit assurée d'un soutien clair de la Ville pour le développement du secteur de l'ancien stade par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (cf. chap. 6.3).

L'exécutif communal, en accord avec le groupe de travail paritaire CLUP «Construction de logement d'utilité publique», a poursuivi ses réflexions concernant l'attribution des terrains de la Gurzelen à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (terrains en couleur dans l'illustration ci-contre). À l'heure actuelle, un scénario est plus particulièrement à l'étude. Celui-ci prévoit que dans un premier temps, le secteur constructible situé sur l'actuelle place de la Gurzelen, le long de la rue du Général-Dufour et de la rue du Faucon (en rouge dans l'illustration ci-contre), soit rapidement octroyé en droit de superficie à une coopérative, dans le cadre d'un appel d'offre dont les critères d'adjudication seraient essentiellement d'ordre qualitatif. L'objectif n'est pas ici de prioriser la meilleure offre en terme de prix au m², la rente du droit de superficie étant fixé par l'art. 8 du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog; RDCo 854.1), en fonction des conditions de l'Office fédéral du logement pour les logements coopératifs. Il s'agit plutôt de promouvoir une construction porteuse de valeurs sociales et environnementales novatrices et durables, pour cette première étape comme pour les suivantes.



Secteur constructible pressenti pour accueillir le premier bâtiment de logements d'utilité publique (en rouge) et secteur de l'ancien stade (en jaune) pour les développements ultérieurs

Pour ce premier projet, une procédure de mise en concurrence devra être conduite par le maître d'ouvrage d'utilité publique, en accord avec les instances compétentes de la Ville de Bienne, afin d'en garantir la qualité architectonique. Cette première étape permettra notamment de vérifier le mode de gestion de projet. L'expérience récoltée dans ce cadre pourra ensuite servir de référence pour le développement du secteur de l'ancien stade, avec les mêmes objectifs fondamentaux de qualité de vie, qualité architecturale, durabilité, innovation, mixité sociale et intergénérationnelle.

En effet, par la suite, le scénario susmentionné envisage la mise à disposition des terrains de l'ancien stade (en jaune dans l'illustration ci-dessus) à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et la réalisation par étapes successives, échelonnées dans le temps, des lotissements, sur la base d'un plan de quartier et d'un concept d'aménagements extérieurs commun, découlant d'une procédure de concours menée conjointement par la ou les coopératives concernées et la Ville de Bienne.

Cette manière de procéder devrait permettre, d'une part, de répondre aux objectifs du RLog, et, d'autre part, de s'assurer de la participation de coopératives modernes, novatrices et bien organisées, garante d'un développement de logements de qualité. L'ensemble du scénario esquissé ci-avant est encore à l'étude. Le Conseil de ville sera informé en temps voulu des résultats et propositions concrètes qui en découleront concernant la mise à disposition des terrains de la Ville de Bienne dans le secteur «Gurzelen».

6 Procédure d'approbation des plans

6.1 Procédure de participation et d'information de la population

La procédure d'information et de participation de la population pour la modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction s'est déroulée du 2 décembre 2015 au 20 janvier 2016. Dans l'ensemble, les retours ont été positifs. Les thèmes les plus fréquemment évoqués dans ce cadre ont été: l'intégration et la densité des nouveaux lotissements, le développement durable, le stationnement, l'espace public, la mobilité, les procédures passées et futures.

À la suite de la procédure de participation publique, les prescriptions de la ZPO 4.1 ont été légèrement adaptées afin d'en clarifier certains contenus. Sur la base d'une étude relative aux gabarits des rues du secteur, quelques corrections ont été apportées au niveau de l'espace routier public de l'allée de la Champagne, en particulier au niveau du carrefour avec la rue de l'Arsenal. Compte tenu de l'existence de la fontaine classée «digne de protection» aménagée sur ce point charnière, l'espace restant pour le carrefour est limité, ce qui a nécessité une attention particulière.

6.2 Examen préalable cantonal

Les résultats de l'examen préalable cantonal du 17 mai 2017 ont été pris en compte dans la version mise en dépôt public de la planification. L'autorité compétente cantonale a ainsi estimé que la planification, telle que présentée ici, pouvait être approuvée.

6.3 Dépôt public et oppositions

La procédure de dépôt public a eu lieu du 9 août au 8 septembre 2017 et a fait l'objet de quatre oppositions et de trois prises de position. Deux oppositions avaient été déposées par des propriétaires privés directement touchés par la planification. Les deux autres provenaient de l'Association transports et environnement (ATE) et de l'Association régionale Berne-Soleure des Coopératives d'habitation Suisse. Les trois prises de position sont l'œuvre d'organismes biennois actifs dans les domaines de l'architecture et de la protection des sites construits et des monuments historiques (Forum de l'architecture Bienne; Patrimoine bernois, FAS, SIA, SWB), des Transports publics biennois et d'Energie Service Biel/Bienne. Elles ne doivent explicitement pas être considérées comme des oppositions, ce que les trois organismes concernés ont confirmé.

Toutes les oppositions, à l'exception de celle de l'association des Coopératives d'habitation Suisse, section Berne-Soleure, ont été retirées suite aux pourparlers de conciliation.

Le point d'opposition restant est le suivant: il est demandé que la totalité du secteur de l'ancien stade, soit 36'000 m² de surface de plancher, soit attribué à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et que cela soit inscrit dans les prescriptions de la zone à planification obligatoire y relative (ZPO 4.1.2).

Or, cette thématique est traitée dans le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog) édicté en juin 2016, qui prévoit qu'au moins 50% de la surface de plancher du périmètre Gurzelen soit réservée à des maîtres de l'ouvrage d'utilité publique (voir également chap. 5.1 et 5.3.3 du présent rapport). Sans le contredire fondamentalement, la requête formulée va au-delà ce qui est prévu par le RLog en exigeant

qu'au moins 68% de la surface de plancher du secteur de planification «Gurzelen» soit attribuée à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, avec pour ambition de favoriser un grand projet de quartier, porteur de valeurs sociales et environnementales.

Bien que le scénario d'allocation des terrains actuellement à l'étude prévoit l'allocation de près de 85% des terrains à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui pourraient réaliser l'immeuble de tête finalisant la rue du Général-Dufour et la totalité des bâtiments du secteur de l'ancien stade (cf. chap. 5.3.3), il n'est pas jugé pertinent de fixer de telles conditions au niveau de la législation en matière de construction, sans avoir vérifié la faisabilité réelle dudit scénario.

S'agissant de réglementation fondamentale, avec une portée à long terme, les instruments de planification se doivent de garantir une certaine marge de manœuvre pour répondre aux défis qui ne manqueront pas de se présenter dans le cadre des développements à venir.

La demande d'inscrire les maîtres d'ouvrages d'utilité publique comme seuls investisseurs possibles dans le secteur de l'ancien stade est, au vu de ce qui précède, jugé trop contraignante au stade actuel.

Après prise de connaissance des présentes explications, les représentants des coopératives concernées se sont déclarées prêtes à réexaminer leur opposition et à la retirer, si la prise de décision du Conseil de ville et du Souverain sur la présente affaire repose sur des documents faisant clairement ressortir la volonté ferme de la Ville de Bienne de s'engager pour le développement de logements d'utilité publique à la Gurzelen et, en particulier, sur l'ensemble du secteur de l'ancien stade.

6.4 Approbation de la planification

Le Conseil de ville est invité à soutenir la modification des bases de planification dans le secteur Gurzelen, qui sera soumise à la population biennoise (votations de mai 2019) puis à l'instance cantonale compétente.

Projet d'arrêté

Vu le rapport du Conseil municipal du 30 janvier 2019 concernant «Gurzelen, modification des bases de planification», et s'appuyant sur l'art. 40, al. 1, ch. 1, let. a du Règlement de la Ville de Bienne du 9 juin 1996 (RDCo 101.1), le Conseil de ville de Bienne arrête:

I. Il est recommandé aux ayants droit au vote biennois d'approuver le projet d'arrêté suivant:

Vu le message du Conseil de ville du 21 mars 2019, et s'appuyant sur l'art. 12, ch. 3, let. b, du Règlement de la Ville de Bienne du 9 juin 1996 (RDCo 101.1), la Commune municipale de Bienne arrête:

1. La modification des bases de planification dans le secteur «Gurzelen» est approuvée.

2. Le Conseil municipal est chargé d'exécuter cet arrêté.

II. Le projet de message aux ayants droit au vote biennois «Gurzelen, modification des bases de planification» est approuvé.

Bienne, le 30 janvier 2019

Au nom du Conseil municipal

Le maire:

La chancelière municipale:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Annexes:

1. Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction dans le secteur «Gurzelen»
2. Message aux ayants droit au vote avec annexe

Genehmigungsvermerke

- Öffentliche Mitwirkung 02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016
Vorprüfung vom 17.05.17
- Publikation im Amtsanzeiger vom 09. und 16.08.2017
Öffentliche Planaufgabe vom 09.08.2017 bis 08.09.2017
- Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -
Eingereichte Einsprachen 4 Rechtsverwahrungen 1
Einspracheverhandlungen 6.12.2017 und 15.12.2017
Unertledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -
Rechtsverwahrungen -

Beschlüsse

- Durch den Gemeinderat am -
Durch den Stadtrat am -
Durch die Gemeindeabstimmung vom -
Abstimmungsergebnis - ja - nein
Referendum -

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Erich Fehr Babara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG
DER STADT BIEL IM BEREICH
MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE
SECTEUR

«GURZELEN»

Bauzonenplan Plan de zones à bâtir

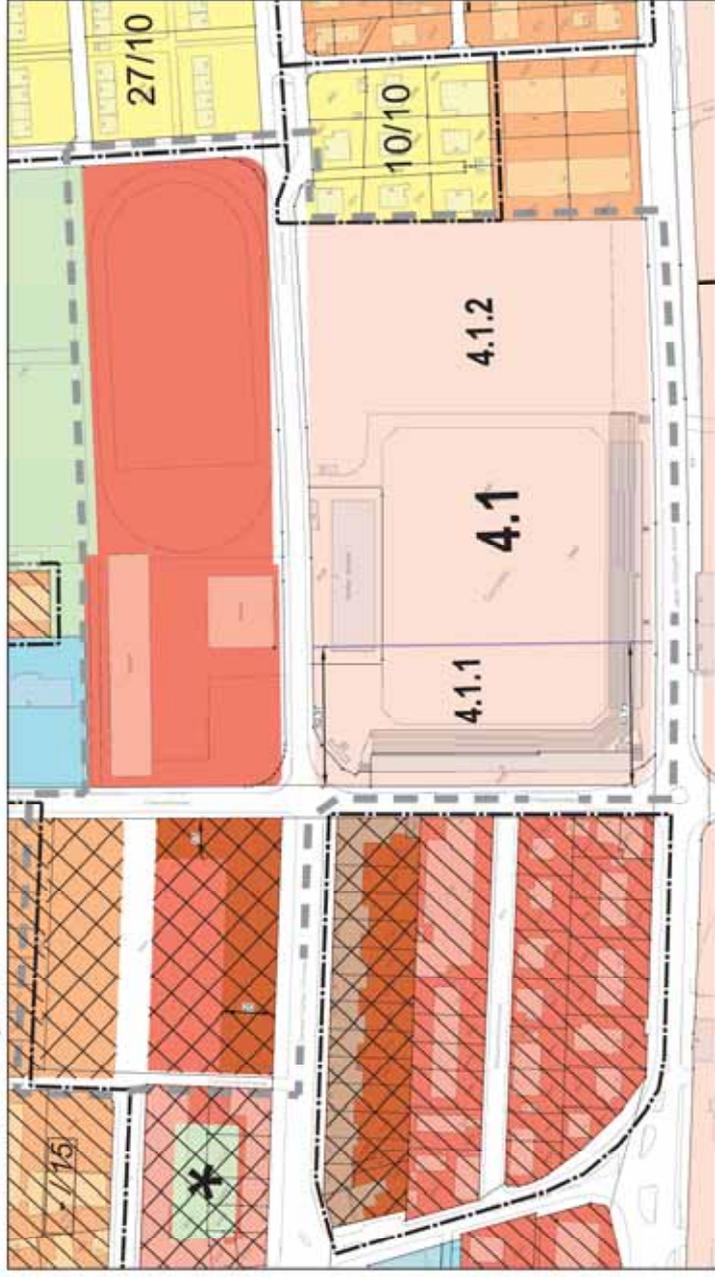
Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der
baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

*Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la
Ville de Biemme, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du
territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation fondamentale
en matière de construction du 30.07.1999)*

MSTB

1:2000

Neuer Bauzonenplan



Genehmigter Bauzonenplan, aufzuheben



Legende / Légendes

	Änderungsperimeter Périmètre de la modification
	Bauzonen 5 Zones à bâtir 5
	Bauzonen 4 Zones à bâtir 4
	Bauzonen 3 Zones à bâtir 3
	Bauzonen 2 Zones à bâtir 2
	Bauzonen K (Kleinbauten) Zones à bâtir K (petites constructions)
	Geschlossene Bauweise Construction en ordre contigu
	Annähernd geschlossene Bauweise Construction en ordre presquecontigu
	Hofbauweise Constructions sur cour
	Gebäudehöhen / Gebäudetiefen, Obergeschosse Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
	Gebäudehöhen / Gebäudetiefen, generell Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
	Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
	Zonen mit Planungspflicht Zones à planification obligatoire



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung 02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016

Vorprüfung vom 17.05.17

Publikation im Amtsanzeiger vom 09. und 16.08.2017

Öffentliche Planaufgabe vom 09.08.2017 bis 08.09.2017

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen 4 Rechtsverwahrungen 1

Einspracheverhandlungen 6.12.2017 und 15.12.2017

Unerledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen - Erledigte Einsprachen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis ja

Referendum - nein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Babara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG
DER STADT BIEL IM BEREICH
MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE
SECTEUR

«GURZELEN»

Nutzungszoneplan Plan d'affectation

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

Modification 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 du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation fondamentale en matière de construction du 30.07.1999)

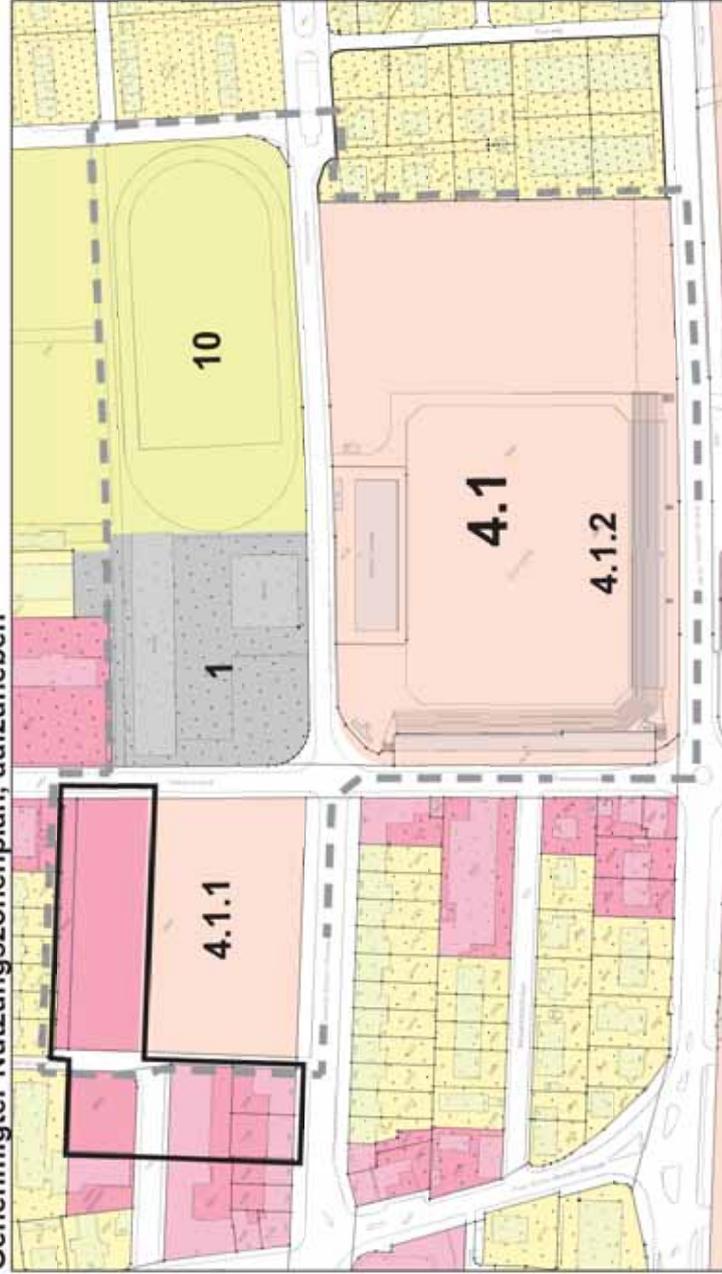
MSTB

1:2000

Neuer Nutzungszonenplan



Genehmigter Nutzungszonenplan, aufzuheben



Legende / Légendes

-  Änderungsperimeter
Périmètre de la modification
-  Mischzonen A
Zones mixtes A
-  Mischzonen B
Zones mixtes B
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (1-9) *
Zones d'utilité publique (1-9) *
-  Zonen für öffentliche Nutzungen (10-13) *
Zones d'utilité publique (10-13) *
-  Gebiete mit Erdgeschossbestimmungen
Secteurs avec dispositions concernant les rez-de-chaussée
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 40%
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 40%
-  Gebiete mit Grünflächenziffern, min 30%
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 30%
-  Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
-  Zonen mit Planungspflicht
Zones à planification obligatoire

* Zweckbestimmung / Affectation

- 1 Bildung (öf. Schulen, Kindergärten, usw.) / Formation (écoles et jardins d'enfants publics, etc.)
- 2 Spitäler / Hôpitaux
- 3 Heime (Alters-, Pflegeheime, usw.) / Homes (pour personnes âgées, médico-sociaux, etc.)
- 4 Friedhöfe / Cimetière
- 5 Kultur / Culture
- 6 Öffentliche Verwaltung / Administration publique
- 7 Kirchen / Églises
- 8 Sportbauten und Sportanlagen / Bâtiments pour le sport, installations sportives
- 9 Private Nutzungen im öffentlichen Interesse / Affectations privées d'intérêt public
- 10 Sportanlagen / Installations sportives
- 11 Parkanlagen allgemein / Parcs (en général)
- 12 Parkanlagen (Freiflächen nach SFG) / Parcs (espaces libres selon LRLR)
- 13 Familiengärten / Jardins familiaux





TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG DER STADT BIEL IM BEREICH

«GURZELEN» (ZPP 4.1)

Grundsätze zur Art. 30, Zonen mit Planungspflicht

Teiländerung der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der baurechtlichen Grundordnung vom 30.07.1999)

Änderung von Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1), **NEU**
Grundsätze zu Art. 3, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 4.1 Gurzelen	<p>Teilzone 4.1.1: Erstellen eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Platzes als lebendigen Treffpunkt.</p> <p>Teilzone 4.1.2: Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitativollen Überbauung. Sozial und funktional durchmischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen.</p>	<p>Teilzone 4.1.1: Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) Öffentlicher Raum als Ort der Begegnung mit einem maximal eingeschossigen Pavillon mit grosszügiger Überdachung, der für öffentliche (Aula der Schule) und halböffentliche (Café, Kiosk o.ä.) Belange genutzt wird.</p> <p>Teilzone 4.1.2: Mischzone B entlang der Teilzone 4.1.1 und entlang der Jakob-Stämpfli-Strasse. Mischzone A im Inneren des Sektors</p>	<p>Teilzone 4.1.1: Pavillon: Geschossfläche oberirdisch: – Maximal 1000 m² GF_o Neben dem Pavillon sind weitere Kleinbauten zulässig, sofern sie dem Nutzungsziel der Zone entsprechen, ausschliesslich den erforderlichen Infrastrukturen dienen (Buswarte, Veloabstellplätze usw.) und gut in die Platzgestaltung integriert sind.</p> <p>Teilzone 4.1.2: Geschossfläche oberirdisch: – Minimal 26'000 m² GF_o – Maximal 36'000 m² GF_o</p>	<p>Teilzone 4.1.1: 1* Maximale Gesamthöhe 5.50 m</p> <p>Teilzone 4.1.2: 5* Maximale Gesamthöhe 17.50 m</p> <p>Erlang des Bereiches 4.1.1 auf einer Bautiefe von maximal 18 m:</p> <p>6* Maximale Gesamthöhe 20.00 m</p> <p>* Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>	<p>Die Realisierung der ZPP 4.1 soll die Entstehung eines offenen und mit seinem baulichen Umfeld verbundenen Quartiers fördern. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung der Schnittstellen zwischen der neuen Bebauung und dem Champagnequartier zu schenken.</p> <p>Die Nutzungen des Erdgeschosses entlang des öffentlichen Platzes müssen zu dessen Belebung und Attraktivität beitragen (z. B. Restaurants, Cafés, Kleingewerbe, Kinder-tagesstätten usw.).</p> <p>Die öffentlichen und privaten Parkplätze müssen in erster Linie unterirdisch angeordnet werden. Sie sind konzentriert in einem unterirdischen Parkhaus im westlichen Bereich der Teilzone 4.1.2 und eventuell unter einem Teil des Platzes (Teilzone 4.1.1) anzulegen. Für das Parkhaus ist einzig eine Zufahrt für Fahrzeuge in der Teilzone 4.1.2 zulässig, erschlossen über die Jakob-Stämpfli-Strasse.</p> <p>Teilzone 4.1.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Der öffentliche Raum der Teilzone 4.1.1 muss als zusammenhängende Fläche in Form eines baumbestandenen Platzes konzipiert werden. <p>Teilzone 4.1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Realisierung der Überbauung erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.). Die Überbauung muss die Erstellung einer Gebäudefront beinhalten, die den öffentlichen Platz in östlicher Richtung abschliesst. Sie ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Wegverbindungen für Fussgänger und Velofahrer durchlässig zu gestalten. Gegen Osten ist ein minimaler Abstand von 10.50 m zwischen den Bauten und der Teilzonenengrenze einzuhalten. In diesem Bereich muss eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung zwischen der Champagneallee und der Jakob-Stämpfli-Strasse erstellt werden. Im Norden der Teilzone muss ein minimaler Abstand von 4 m zwischen den Neubauten und dem öffentlichen Verkehrsraum der Champagneallee gewahrt werden. Die Innenhöfe der Überbauung dienen in erster Linie als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner und sind intensiv zu begrünen (grundsätzlich kein Aushub zwischen den Gebäuden, ausser für das allfällige Parkhaus). Die Dächer sind als Flachdächer zu konzipieren. Die Dachflächen, die keiner speziellen Nutzung (z.B. Terrassen, technische Aufbauten) zugeführt werden, sind zu begrünen. Die Überbauung muss eine effiziente Ausnutzung der Geschossflächen erlauben und die Wohnfläche pro Bewohner optimieren. Die Überbauung muss nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung konzipiert werden und auf die Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft abzielen. Die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente werden in der Überbauungsordnung festgelegt.

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)
SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
GF_o: Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 5 und 28 BMBV, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25.05.2011, BSG 721.3.
Gesamthöhe: vgl. Art. 14 BMBV, Aufbauten gemäss Art. 20 Abs. 3 Bauverordnung werden der Gesamthöhe nicht angerechnet

Änderung vom Anhang 1 zum Baureglement der Stadt Biel (SGR 721.1), **AUFZUHEBEN**

Grundsätze zu Art. 30, Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP	Planungszweck	Art der Nutzung/ EPS	Mass der Nutzung	Geschosszahl	Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
ZPP 4.1 Gurzelten	Erstellen einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitativ vollen Wohnüberbauung mit einem kleineren Anteil an Arbeitsnutzungen und einem öffentlichen Platz.	Mischzone A entlang Champagne-Allee und innerhalb der Teilzone 4.1.2. Mischzone B entlang Falkenstrasse und in der Teilzone 4.1.1. Zone für öffentliche Nutzungen 11 (Parkanlagen) mit einer Fläche von mindestens 5500 m ² .	AZ: 0.9 AZ: 1.0, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1. Die Ausnutzungsnummer (AZ) gilt für alle Flächen der ZPP, inkl. den öffentlichen Platz.	4 6, bei Durchführung eines Verfahrens, welches die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Gestaltungselemente gewährleistet (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) für die gesamte ZPP 4.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang Stämpflistrasse und Champagne-Allee ist eine Bebauung in annähernd geschlossener Bauweise zu realisieren. - Die Überbauung ist mit auf die Quartierstruktur abgestimmten Fusswegverbindungen durchlässig zu gestalten. - Die für den öffentlichen Raum (Zone für öffentliche Nutzungen) geforderte Fläche muss als zusammenhängende Fläche konzipiert sein, die als Ort der Begegnung dient, und muss vielseitig verwendbar sein. - Erhalt, bzw. Neuanlage einer Baumreihe entlang der Champagne-Allee und der Stämpflistrasse (vgl. Richtplan Raum- und Gestaltung). - Die Gemeinde kann auf Antrag der Grundeigentümer entscheiden, die Anzahl privater Abstellplätze bis auf ein Verhältnis von 0.1 pro Wohnung gegen eine Ersatzabgabe zu reduzieren. Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze, allfällige zusätzliche planerische Massnahmen und der Anteil der Ersatzabgabe sind mit der Überbauungsordnung festzulegen. - Gegebenenfalls sind die mit einer Wohnnutzung verbundenen Parkplätze hauptsächlich unterirdisch zu erstellen. - Die Überbauung muss die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einhalten. Die zu erreichenden Ziele und die zu deren Bewertung notwendigen Instrumente (z.B. Berner Nachhaltigkeitskompass) werden in der Überbauungsordnung festgelegt. - Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

EPS: Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung
AZ: Ausnutzungsnummer
SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung 02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016

Vorprüfung vom 17.05.17

Publikation im Amtsanzeiger vom 09. und 16.08.2017

Öffentliche Planaufgabe vom 09.08.2017 bis 08.09.2017

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen 4 Rechtsverwendungen 1

Einspracheverhandlungen 6.12.2017 und 15.12.2017

Unerteilte Einsprachen -

Rechtsverwendungen -

Erledigte Einsprachen -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja

Referendum - nein

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Erich Fehr

Babara Labbé

Die Stadtschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG
DER STADT BIEL IM BEREICH
MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE
SECTEUR

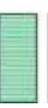
«GURZELEN»

Baulinienplan Plan des alignements

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der Baulinienordnung vom 20.10.2004)

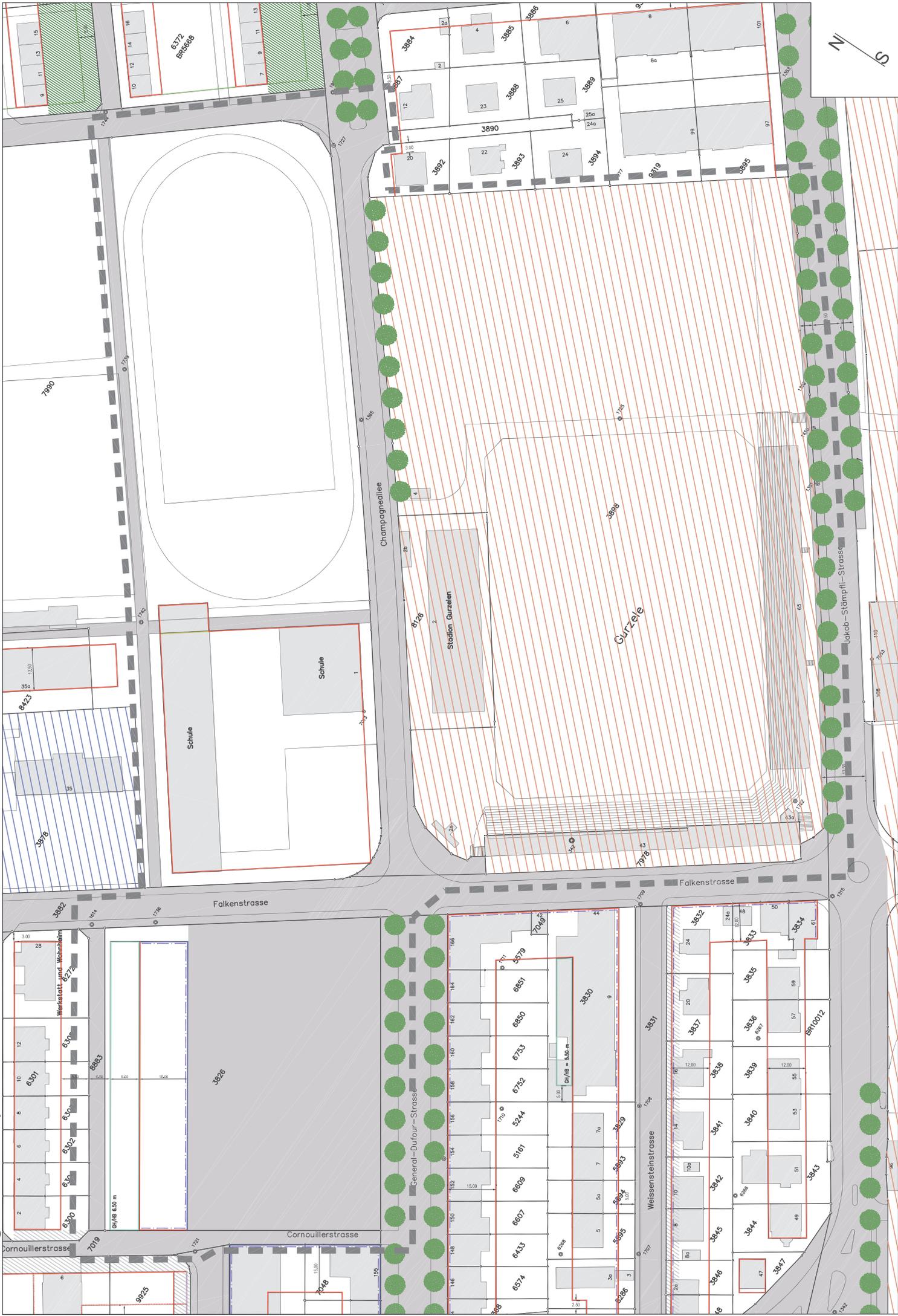
Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)

Legende / Légende:

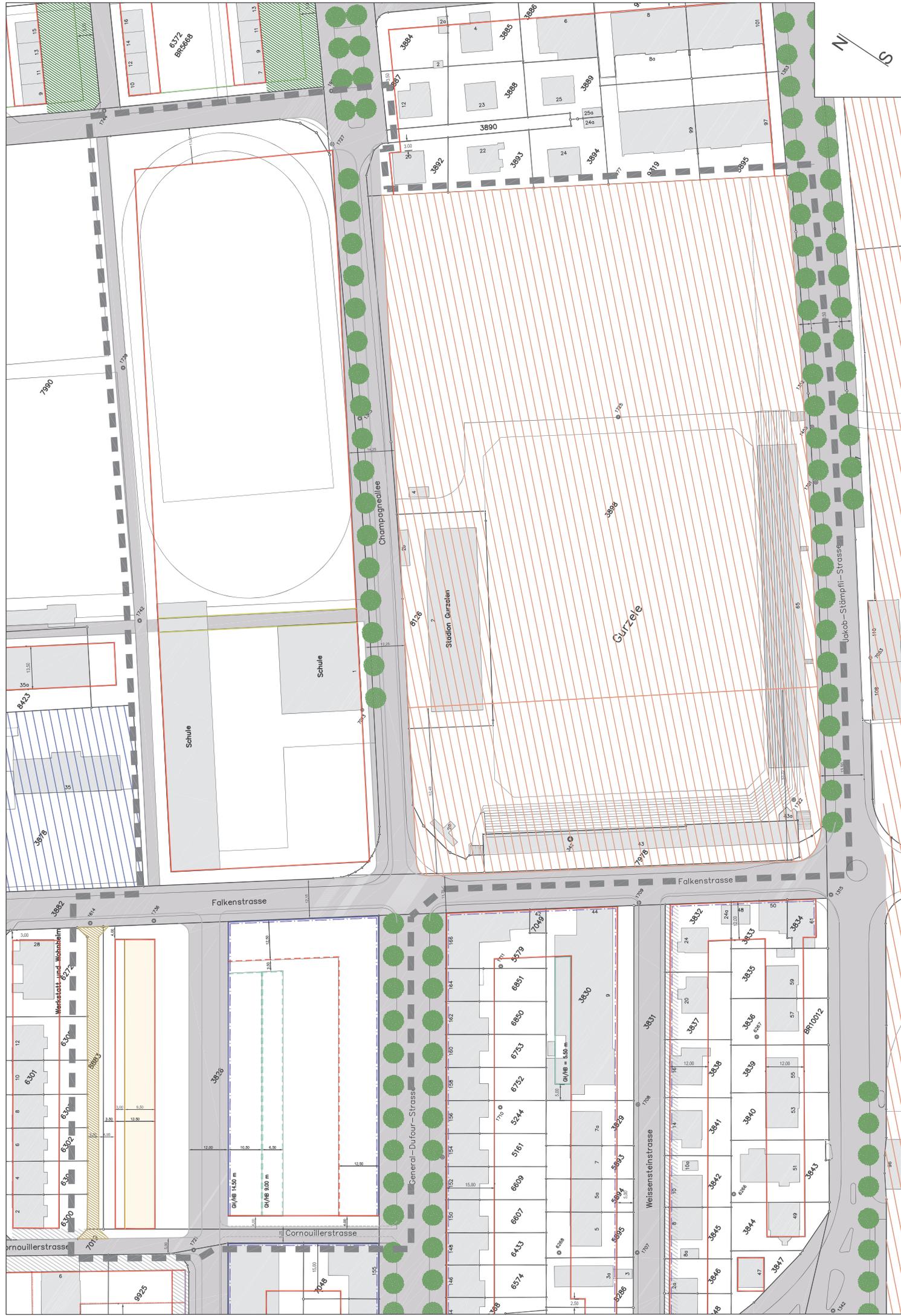
	Anderungssperre Périmètre de la modification
Verbindlich: Obligatoire:	
	Optional: Optionnel:
	Baulinien Alignements
	Baulinien mit Anbaupflicht Alignements avec construction à la limite
	Athabaulinien Alignements d'athabiques
	Baulinien mit beschränkter Anbauzulassung Alignements avec construction à la limite restreinte
	Höhenbaulinien Alignements déterminant la hauteur des bâtiments
	Erdgeschossbaulinien Alignements des rez-de-chaussée
	Baulinien für Baulinien im Strassen- und Geleisestand A Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies limitées A
	Baulinien für Baulinien im Strassen- und Geleisestand B Alignements relatifs aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies limitées B
	Baulinien mit Beschränkung vordringender Gebäudeteile Alignements avec restriction des parties de construction saillantes
	Vorgartenbereiche A Espaces jardins sur rue A
	Vorgartenbereiche B Espaces jardins sur rue B
	Öffentlicher Verkehrsraum Espace routier public
	Private Verkehrsflächen Surfaces de circulation privées
	Baumlandzonen Employements de plantations

Hinweise / Indications:	
	Festlegungen in nachfolgenden Überbauungsordnungen Déterminations dans des plans de quartier ayant force de loi
	Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale

Genehmigter Baulinienplan, aufzuheben



Neuer Baulinienplan



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung 02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016

Vorprüfung vom 17.05.17

Publication im Amtsanzeiger vom 09. und 16.08.2017

Öffentliche Planaufgabe vom 09.08.2017 bis 08.09.2017

Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am -

Eingereichte Einsprachen - Rechtsverwahrungen -

Einspracheverhandlungen -

Unerledigte Einsprachen - Erledigte Einsprachen -

Rechtsverwahrungen -

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG
DER STADT BIEL IM BEREICH
MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE
SECTEUR

«GURZELEN»

Baulinienplan – Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892 Extrait du plan d'alignements – détail pour la parcelle n° 3892

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am -

Durch den Stadtrat am -

Durch die Gemeindeabstimmung vom -

Abstimmungsergebnis - ja

Referendum - nein

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachführung der
Baulinienordnung vom 20.10.2004)

*Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne,
approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton
de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Erich Fehr

Barbara Labbé

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

MSTB 1:500



Aufzuhebender Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892
Plan d'alignements à abroger - détail pour la parcelle n° 3892



Neuer Baulinienplan - Detailauszug für die Parzelle Nr. 3892
Nouveau plan d'alignements - détail pour la parcelle n° 3892



- Legende / Légende:**
-  Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung
Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale
 -  Baumstandorte
Emplacements de plantations
 -  Öffentlicher Verkehrsraum
Espace routier public
 -  Baulinien
Alignements
 -  Änderungserweiterer
Périmètre de la modification

Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung: **02.12.-23.12.2015 + 04.01.-20.01.2016**
Vorprüfung vom: **17.05.2017**
Publikation im Amtsanzeiger vom: **09. + 16.08.2017**
Öffentliche Planaufgabe vom: **09.08.2017** bis: **08.09.2017**
Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am:
Eingereichte Einsprachen: **4** Rechtsverwahrungen: **1**
Einspracheverhandlungen: **6.12.2017 und 15.12.2017**
Unerledigte Einsprachen: - Erledigte Einsprachen: -
Rechtsverwahrungen: -

Beschlüsse

Durch den Gemeinderat am: -
Durch den Stadtrat am: -
Durch die Gemeindeabstimmung vom: - ja nein
Abstimmungsergebnis: ja 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

TEILÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG
DER STADT BIEL IM BEREICH
*MODIFICATION PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION
FONDAMENTALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DANS LE
SECTEUR*

«GURZELEN»

Neuer Artikel 5a des Baulinienreglements *Nouvel Article 5a du Règlement des alignements*

Teiländerung der Baulinienordnung der Stadt Biel, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 16.07.2018 (Nachtführung der Baulinienordnung vom 20.10.2004)

Modification partielle de la réglementation des alignements de la Ville de Bienne, approuvée par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne le 16.07.2018 (Mise à jour de la réglementation des alignements du 20.10.2004)

Neuer Artikel 5a des Baulinienreglements der Stadt Biel

Art. 5a (neu)

Attikabaulinien In den Bereichen, in denen Attikabaulinien vorhanden sind, können sich die Attikageschosse auf den gesamten durch die Attikabaulinien definierten Perimeter erstrecken. Wenn keine Attikabaulinien vorhanden sind, gilt Art. 20 BV.¹⁾

¹⁾ BV: Bauverordnung der Stadt Biel vom 30. Juli 1999, SGR 721.12

Nouvel article 5a du Règlement des alignements de la Ville de Bienne

Art. 5a (neu)

Alignements d'attique Dans les secteurs comportant des alignements d'attique, les niveaux en attique peuvent s'étendre sur la totalité des périmètres définis par les alignements correspondant. Si aucun périmètre d'attique n'est défini, l'art. 20 OCB¹⁾ s'applique.

¹⁾ OCB, Ordonnance sur les constructions de la Ville de Bienne du 30 juillet 1999, RDCo 721.12



Stadt Biel
Ville de Bienne

Votation communale
du 19 mai 2019

Message

du Conseil de ville
aux ayants droit au vote
biennois

concernant

**Gurzelen, modification des
bases de planification**

**Biel
Bienne**

Termes spécifiques

La **réglementation fondamentale en matière de construction** de la Ville de Bienne se compose du plan de zones à bâtir, du plan d'affectation, du Règlement de construction, de l'Ordonnance sur les constructions ainsi que du plan des alignements et du règlement correspondant. Elle régit les constructions et les affectations sur le territoire communal.

Réglementation
fondamentale en
matière de
construction

Un **concept urbanistique** montre comment un certain périmètre peut être développé. Ces mesures peuvent être la construction de nouveaux immeubles ou la conservation de bâtiments existants, mais aussi l'agencement ou l'aménagement d'espaces libres, de routes, de chemins et de parkings.

Concept
urbanistique

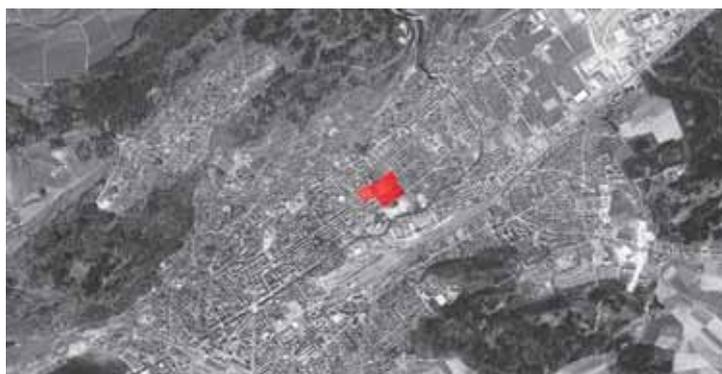
Une **zone à planification obligatoire (ZPO)** est une zone d'affectation. Elle englobe un périmètre déterminé ressortant des plans de zones d'affectation et de zones à bâtir. Les principes d'affectation et d'aménagement sont fixés dans le Règlement de construction. Construire dans une zone à planification obligatoire requiert l'édiction d'un plan de quartier.

Zone à planification
obligatoire

L'essentiel en bref

Le développement du quartier de la Gurzelen va se poursuivre au cours des prochaines années. Conformément aux objectifs de densification urbaine de qualité, il est prévu que des logements, essentiellement de type coopératif, ainsi qu'une nouvelle place publique remplacent le parking actuel ainsi que l'ancien stade de football et ses terrains d'entraînement adjacents. Pour permettre ce développement au cœur de la ville, les ayants droit au vote sont appelés à se prononcer sur une modification des bases réglementaires en matière de construction. Celle-ci découle d'un concours d'urbanisme mené en 2014, qui a permis d'élaborer un concept de développement pour ce secteur au potentiel exceptionnel.

Potentiel
exceptionnel du
secteur de la
Gurzelen



Situation du secteur «Gurzelen» dans la zone urbaine

Le projet concerne aussi l'École de la Champagne et la surface de l'anneau d'athlétisme située à l'ouest de celle-ci. L'école se trouvant aujourd'hui déjà à l'étroit dans ses locaux, la planification a pour but l'agrandissement nécessaire des surfaces scolaires.

Extension de l'école

En adéquation avec le développement du quartier, il est prévu de remodeler et de revaloriser les rues du périmètre.

Revalorisation
des rues

En plus d'être autorité de planification, la Ville de Bienne est propriétaire de l'ensemble des terrains concernés. Elle a donc toutes les cartes en main pour y favoriser un développement de qualité élevée, avec une part importante de logement d'utilité publique (en coopérative).

La Ville comme
propriétaire foncière

Au vu de la superficie importante du secteur «Gurzelen», son développement se réalisera en plusieurs étapes échelonnées dans le temps. Les travaux commenceront selon toute vraisemblance sur l'actuelle place de la Gurzelen, puis se poursuivront dans les autres secteurs.

Réalisation
par étapes

Sur quoi vote-t-on ?

Les ayants droit au vote décident de la modification des bases de planification dans le secteur «Gurzelen».

Objet de la votation

Les motifs de cette modification peuvent être résumés comme suit:

Intentions de planification

- Créer des lotissements de qualité, dédiés principalement à l'habitat et s'intégrant de manière harmonieuse au tissu urbain avoisinant l'ancien stade et l'actuelle place de la Gurzelen.
- Aménager une place publique généreuse et attrayante le long de la rue du Faucon.
- Agrandir l'École de la Champagne sur le site de l'actuel anneau d'athlétisme, qui sera quant à lui déplacé dans le secteur des Champs-de-Boujean.
- Adapter et revaloriser l'espace public des rues de ce secteur en adéquation avec le développement du quartier.

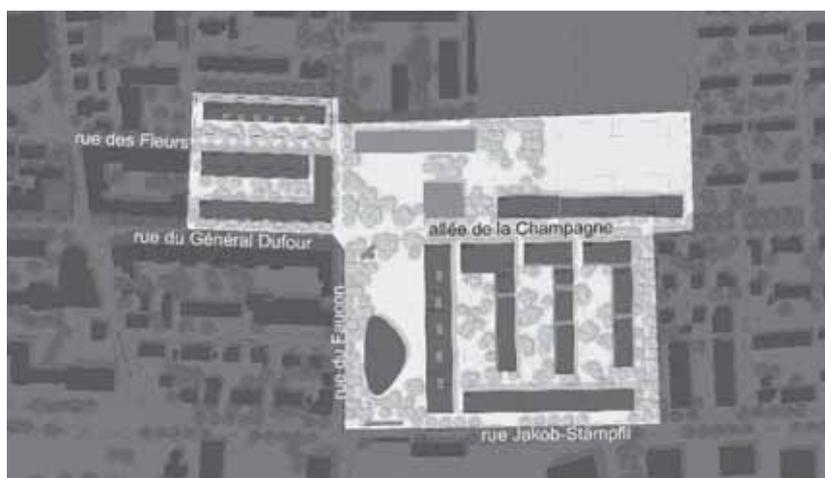
Concrètement, la modification des bases de planification de la «Gurzelen» redéfinit, dans le périmètre concerné, les plans de zones à bâtir et d'affectation, les prescriptions de la zone à planification obligatoire (ZPO) «Gurzelen» et le plan des alignements. Par rapport aux conditions-cadre actuelles, la modification permet une densification conséquente et adéquate du site.

Ce qui change concrètement

L'affaire en détail

Le concept de développement urbanistique à la base de la planification soumise aujourd'hui au vote a été élaboré en 2014, dans le cadre d'un concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles conduit par la Ville de Bienne. Au terme de cette procédure qui a réuni cinq équipes composées d'architectes et d'architectes-paysagistes, un jury professionnel a déterminé le concept lauréat. Cette méthode, qui examine plusieurs options de développement possible et qui fait appel à des spécialistes reconnus dans le domaine, permet de garantir la qualité du concept urbanistique sélectionné pour servir de fondement aux nouvelles bases de planification.

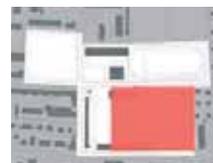
Concept
urbanistique



Concept urbanistique retenu lors du concours d'urbanisme en mandats d'étude parallèles de 2014 (Tribu architecture SA et Vogt Landschaftsarchitekten AG)

En l'occurrence, le concept urbanistique prévoit de nouveaux lotissements à affectation mixte (essentiellement des logements, mais aussi des locaux commerciaux, bureaux, restaurants et autres), une place publique généreuse et attrayante pour le quartier, l'extension de l'École de la Champagne en réponse aux besoins croissants en surfaces scolaires, et l'adaptation des rues du périmètre. Les paragraphes suivants décrivent les principes essentiels de ce concept, secteur par secteur.

La réalisation d'un lotissement dense, durable et de qualité est prévue dans le secteur de l'ancien stade. L'affectation est mixte, avec une large prédominance de logements. Un front bâti de six étages marque la limite ouest et délimite la place publique. Le reste du lotissement pourra se développer sur un maximum de cinq étages. Un chemin public pour piétons et cyclistes, reliant l'allée de la Champagne et la rue J.-Stämpfli, est assuré à l'est du lotissement.



Lotissement de l'ancien stade

Une généreuse place publique est prévue en tête du lotissement de l'ancien stade. Un bâtiment pavillonnaire pouvant accueillir une aula – non seulement destinée à l'école mais également à un plus large public – et, par exemple, un petit établissement de restauration, ainsi que les affectations des rez-de-chaussée limitrophes devraient contribuer à rendre cet espace de rencontre vivant et attrayant. Les guichets de l'ancien stade seront conservés et intégrés aux aménagements de la place.



Place publique

La rue des Fleurs est prolongée jusqu'à la rue du Faucon, définissant ainsi deux îlots constructibles dans le périmètre de l'actuelle place de la Gurzelen. On trouve au sud des bâtiments à affectation mixte de quatre à cinq étages (plus attique), en îlot sur cour, s'inscrivant dans la continuité du tissu urbain existant le long de la rue du Général-Dufour. Au nord, des constructions de trois étages (plus attique) en rangée avec jardin sont prévues.



Lotissements de la rue des Fleurs

L'extension de l'École de la Champagne est indispensable, les surfaces scolaires actuelles étant insuffisantes. Comme les bâtiments existants sont classés dignes de protection, il n'est pas envisageable d'intervenir sur ceux-ci. C'est pourquoi l'extension est prévue dans l'espace sportif voisin (anneau d'athlétisme, qui est déplacé aux Champs-de-Boujean). Cela permettra de garantir à l'école l'espace dont elle a besoin à long terme.



École de la Champagne

Les rues du périmètre sont adaptées aux nouvelles contingences, tout en préservant leur identité propre. La rue des Fleurs est notamment prolongée jusqu'à la rue du Faucon et le tronçon ouest de l'allée de la Champagne est repensé en un espace dédié en priorité aux habitantes et habitants ainsi qu'aux élèves.



Espace public des rues

Afin d'ancrer le concept urbanistique dans la réglementation fondamentale en matière de construction, il faut adapter les plans de zones et d'alignements dans le secteur de planification. Concrètement:

Modification des bases de planification

- Le périmètre ainsi que les prescriptions de la zone à planification obligatoire (ZPO) «Gurzelen» ont été redéfinis.
- Dans le secteur de l'actuelle place de la Gurzelen, les secteurs constructibles sont nouvellement définis par des alignements et par des zones à bâtir et d'affectations.
- Afin de permettre l'extension de l'École de la Champagne, le terrain sportif voisin est désormais classé en zone d'affectation d'utilité publique «école» et en zone à bâtir 3 (permettant la construction de bâtiment de trois étages).
- La modification complète (plans et prescriptions) est présentée en annexe.

L'intention de planification en ce qui concerne le stationnement est d'offrir une marge de manœuvre suffisante pour garantir un nombre adapté de places de stationnement. L'objectif est de satisfaire les besoins existants dans le quartier ainsi que les nouveaux besoins générés par les futurs lotissements.

Stationnement

Par ailleurs, dans le secteur de l'ancien stade, la planification prévoit que les nouvelles constructions respectent les principes du développement durable et poursuivent les objectifs du label «sites 2000 watts». Cela influencera non seulement le mode de construction et le concept de mobilité du futur quartier, mais également sa mixité sociale.

Développement durable

La Ville de Bienne, en tant que propriétaire foncière, se doit de promouvoir un développement exemplaire. La qualité des constructions et des aménagements futurs sera garantie de la manière suivante:

Garantie de la qualité

- Dans le secteur de l'ancien stade, les prescriptions de la ZPO rendent obligatoire l'organisation d'un concours pour la planification de détail.
- Pour l'aménagement des espaces publics, il est prévu de travailler avec les architectes et les architectes-paysagistes auteurs du concept urbanistique issu du concours de 2014.
- Dans le secteur «rue des Fleurs», il faudra organiser des procédures qualifiées (par exemple concours d'architecture) en vue de la réalisation des lotissements, à l'exception éventuellement d'un bâtiment qui pourra être développé par les architectes auteurs du concept urbanistique; cette obligation devra être inscrite au niveau des droits de superficie.
- Dans le secteur de l'École de la Champagne, un concours d'architecture est en cours d'organisation au moment de la rédaction de ce texte. Les résultats de cette procédure sont attendus courant 2019.

Afin d'intégrer le besoin d'agrandissement des surfaces scolaires et d'anticiper les besoins futurs générés par le développement du quartier, l'extension de l'École de la Champagne est indispensable. Le site de l'anneau d'athlétisme a été retenu dans ce but. L'espace sportif existant sera, quant à lui, déplacé aux Champs-de-Boujean, plus précisément le long de la Longue-Rue, directement au sud des terrains de football extérieurs déjà sur place. Selon les prévisions actuelles, les travaux devraient se terminer à fin 2019.

Anneau d'athlétisme

Plusieurs cirques, dont le cirque Knie, installent aujourd'hui chaque année leur chapiteau sur l'actuelle place de la Gurzelen, qui accueillera un nouveau lotissement dans le futur et ne pourra donc plus être mise à disposition. La nouvelle place publique, en raison de ses dimensions et de son aménagement, n'est pas adaptée à l'accueil de cirques. Néanmoins, le jour où la place de la Gurzelen ne sera plus disponible, l'accueil du cirque Knie sur le territoire

Cirque Knie

communal restera garanti, car une solution de remplacement a d'ores et déjà été trouvée dans le secteur des Champs-de-Boujean. Ce site offre plusieurs avantages importants pour l'implantation du cirque: situé à proximité des accès autoroutiers et de la Tissot Arena, le secteur dispose en effet d'une très bonne desserte des transports publics ainsi que d'une offre en stationnement importante, ce qui est propice à l'organisation d'événements de ce type.

Les initiatives communales de 2015 «pour des logements abordables» et «pour des logements abordables à la Gurzelen», qui demandaient que la commune mène une politique active favorisant des loyers modérés, en particulier dans le quartier de la Gurzelen, ont conduit à l'édiction du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog). Entré en vigueur en juin 2016, celui-ci prévoit, pour le périmètre de planification de la Gurzelen, qu'au moins la moitié de la surface de plancher constructible soit octroyée en droit de superficie à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation) garantissant des loyers fondés sur les coûts. Avec ce règlement, la Ville de Bienne a ancré sa ferme volonté de favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment dans le secteur de la Gurzelen, où elle est déterminée à s'engager dans cette direction. Afin de concrétiser cette intention, le Conseil municipal étudie actuellement divers scénarios de réalisation par étapes permettant de maximiser les terrains mis à disposition des coopératives d'habitation.

Coopératives
d'habitation

La procédure d'information et de participation de la population relative à l'ensemble de la planification s'est déroulée du 2 décembre 2015 au 20 janvier 2016. Dans l'ensemble, les retours étaient positifs. Les thèmes les plus fréquemment évoqués dans ce cadre ont été les suivants: l'intégration et la densité des nouveaux lotissements, le développement durable, le stationnement, l'espace public, la mobilité, les procédures passées et futures.

Retours globalement
positifs lors de la
participation publique

Dans son rapport d'examen préalable, l'autorité cantonale compétente a estimé que la modification des bases de planification «Gurzelen» pouvait être approuvée. Celle-ci a ensuite fait l'objet d'un dépôt public du 9 août au 8 septembre 2017.

Dépôt public

Jusqu'à l'adoption de la présente affaire par le Conseil de ville, une opposition de l'Association des coopératives d'habitation suisse, section Berne-Soleure, était encore ouverte. Celle-ci exigeait que la réglementation fondamentale en matière de construction fixe clairement que tout le secteur de l'ancien stade de football doit être mis à disposition des coopératives d'habitation. L'association a retiré son opposition, une fois que le Conseil de ville a confirmé sa volonté de favoriser la construction de logements d'utilité publique, au-delà même de ce qu'elle exigeait. En effet, le Conseil de ville a décidé d'encourager ce type de constructions à cet endroit, parce que c'est la seule manière d'atteindre l'objectif de 20% de constructions d'utilité publique sur l'ensemble du territoire biennois d'ici à 2035.

Plus d'oppositions
ouvertes

Au vu de la superficie importante du secteur «Gurzelen», son développement se réalisera en plusieurs étapes échelonnées dans le temps. Les travaux commenceront selon toute vraisemblance sur l'actuelle place de la Gurzelen, puis continueront dans le reste du périmètre. L'utilisation transitoire de l'ancien stade par l'association «Terrain Gurzelen» se poursuivra dans l'intervalle. Comme prévu dès le départ, elle prendra fin lorsque les travaux seront lancés dans le secteur.

Réalisation par étapes

La modification des bases de planification dans le secteur «Gurzelen» est annexée au présent message en version réduite. Les plans et prescriptions ainsi que le rapport de planification correspondant peuvent être consultés pendant les 30 jours précédant la votation auprès du Département de l'urbanisme, rue Centrale 49, Bienne.

Informations
supplémentaires

Vous avez d'autres questions ? Le Département de l'urbanisme se tient à votre disposition (urbanisme@biel-bienne.ch, 032 326 16 21).

Arguments pour et contre le projet

Lors de sa séance du 21 mars 2019, le Conseil de ville a approuvé le projet par **XX** OUI contre **XX** NON et **XX** abstentions.

POUR

La majorité du Conseil de ville recommande de voter OUI pour les raisons suivantes:

- La planification permet la création de nouveaux lotissements de qualité élevée sur les sites de l'ancien stade et de l'actuelle place de la Gurzelen.
- La planification permet l'augmentation des logements coopératifs favorables aux familles. Ils garantissent la mixité sociale et intergénérationnelle ainsi que des loyers avantageux à long terme.
- La planification prévoit l'aménagement d'une place publique généreuse et attrayante pour le quartier.
- La planification permet l'extension indispensable de l'École de la Champagne.
- La planification prévoit l'adaptation et la revalorisation de l'espace public des rues du secteur.
- La planification répond aux demandes des doubles initiatives communales de 2015 pour des logements abordables, y compris à la Gurzelen; demandes qui ont conduit à l'édiction du Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog) en 2016.

CONTRE

Une minorité du Conseil de ville recommande de voter NON pour les raisons suivantes:

- Argument 1
- Argument 2
- Argument 3
- Argument 4
- Argument 5
-

Par conséquent, le Conseil de ville recommande d'accepter la modification des bases de planification dans le secteur «**Gurzelen**».

Projet d'arrêté

Vu le message du Conseil de ville du 21 mars 2019, et s'appuyant sur l'art. 12, ch. 3, let. b, du Règlement de la Ville du 9 juin 1996 (RDCo 101.1), la Commune municipale de Bienne arrête:

1. La modification des bases de planification dans le secteur «Gurzelen» est approuvée.
2. Le Conseil municipal est chargé d'exécuter cet arrêté.

Bienne, le 21 mars 2019

Au nom du Conseil de ville

La présidente:
Ruth Tennenbaum

La secrétaire parlementaire:
Regula Klemmer

Annexes:

- Modification de l'annexe 1 du Règlement de construction de la Ville de Bienne: principes relatifs à l'art. 3, Zones à planification obligatoire (ZPO), nouvelle version et version à abroger
- Modification du plan de zones à bâtir de la Ville de Bienne
- Modification du plan d'affectation de la Ville de Bienne
- Modification du Règlement des alignements de la Ville de Bienne: nouvel art. 5a, Alignements d'attique
- Modification du plan des alignements de la Ville de Bienne: légende, nouvelle version et version à abroger et extrait détaillé du plan des alignements à l'allée de la Champagne, parcelle n° 3892

Question posée aux ayants droit au vote:

«Acceptez-vous la modification des bases de planification dans le secteur «Gurzelen», conformément au message du Conseil de ville du 21 mars 2019 ?»

Par **XX** OUI contre **XX** NON et **XX** abstentions, le Conseil de ville recommande d'approuver le présent projet.

Annexe au message du Conseil de ville aux ayants droit au vote biennois concernant «Gurzelen, modification des bases de planification»

Modification de l'annexe 1 du Règlement de construction de la Ville de Bienne (RDCo 721.1)

Principes relatifs à l'art. 3, Zones à planification obligatoire (ZPO), NOUVEAU

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation / DS	Degré de l'affectation	Nombre de niveaux	Principes d'aménagement et d'équipement technique
ZPO 4.1 Gurzelen	<p>Zone partielle 4.1.1: Création d'une place publique de qualité élevée définissant un lieu de rencontre animé.</p> <p>Zone partielle 4.1.2: Création d'un lotissement dense, de qualité du point de vue urbanistique et architectonique. Affectation mixte fonctionnel et social, avec prédominance de logements.</p>	<p>Zone partielle 4.1.1: Zone d'utilité publique, cat. 11 (parcs). Espace public de rencontre et pavillon de maximum 1 étage avec un important couvert, affecté à des besoins publics (aula de l'école) et semi-publics, (café, kiosque, etc.).</p> <p>Zone partielle 4.1.2: Zone mixte B le long de la zone partielle 4.1.1 et le long de la rue Jakob-Stämpfli.</p> <p>Zone mixte A à l'intérieur du secteur.</p>	<p>Zone partielle 4.1.1: Pavillon: surface de plancher en dessus du sol: - SPds 1000 m2 maximum En plus du pavillon, de petites constructions conformes à la destination de la zone et servant exclusivement aux infrastructures nécessaires sont admissibles (abribus, stationnement vélos, etc.) pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'aménagement de la place.</p> <p>Zone partielle 4.1.2: Surface de plancher en dessus du sol: - SPds : 26'000 m2 minimum - SPds : 36'000 m2 maximum</p>	<p>Zone partielle 4.1.1: 1* Hauteur totale maximale: 5m50</p> <p>Zone partielle 4.1.2: 5* Hauteur totale maximale: 17m50</p> <p>Le long du secteur 4.1.1, sur une profondeur de 18 m maximum: 6* Hauteur totale maximale: 20m00</p> <p>*Des niveaux additionnels en attique ne sont pas admis.</p>	<p>– La réalisation de la ZPO 4.1 doit favoriser l'émergence d'un quartier ouvert et connecté à son environnement construit. Un soin particulier devra être accordé au traitement des interfaces entre le nouveau lotissement et le quartier de la Champagne.</p> <p>– Les affectations des rez-de-chaussée donnant sur la place publique doivent participer à son animation et à son attractivité (p.ex. restaurants, cafés, petits commerces, crèches, etc.).</p> <p>– Les places de stationnement publiques et privées doivent être aménagées en premier lieu en sous-sol. Elles doivent être réalisées dans un parking souterrain concentré situé dans la partie ouest de la zone partielle 4.1.2 et éventuellement sous une partie de la place (zone partielle 4.1.1). Pour ce parking, un seul accès pour véhicules, situé dans la zone partielle 4.1.2 et desservi depuis la rue Jakob-Stämpfli, est admissible.</p> <p>Zone partielle 4.1.1:</p> <p>– L'espace public de la zone partielle 4.1.1 doit être conçu d'un seul tenant sous forme de place aménagée et arborisée.</p> <p>Zone partielle 4.1.2:</p> <p>– La réalisation du lotissement requiert une procédure garantissant la qualité (concours selon SIA, mandats d'étude parallèles, etc.).</p> <p>– Le lotissement doit intégrer la construction d'un front bâti marquant la limite est de la place publique et être conçu de manière perméable avec des cheminements pour piétons et cyclistes adaptés à la structure du quartier.</p> <p>– A l'est, une distance minimale de 10m50 entre les constructions et la limite est de la zone partielle doit être observée. Dans cet espace, un chemin public pour piétons et cyclistes reliant l'allée de la Champagne et la rue Jakob-Stämpfli doit être aménagé.</p> <p>– Au nord de la zone partielle, une distance minimale de 4 m entre les constructions et l'espace routier public de l'allée de la Champagne doit être observée.</p> <p>– Les cours intérieures du lotissement servent en premier lieu d'espaces de détente et de jeux pour les habitants et sont végétalisées de manière intensive (en règle générale, pas d'excavation entre les bâtiments à l'exception du parking éventuel).</p> <p>– La forme des toits est plate. Les surfaces de toiture qui n'ont pas d'utilisation particulière (ex: terrasses, installations techniques) doivent être végétalisées.</p> <p>– La conception du lotissement doit permettre une utilisation efficace des surfaces de plancher en optimisant la surface habitable par habitant.</p> <p>– Le lotissement doit être construit dans le respect des principes du développement durable, et chercher à atteindre les objectifs de la Société à 2000 watts. Le plan de quartier précisera les instruments permettant leur évaluation.</p>

DS: Degré de sensibilité au bruit selon Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41)

SIA: Société suisse des ingénieurs et architectes

SP_{as}: Surface de plancher en dessus du sol selon art. 5 et art. 28 ONMC, Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction du 25 mai 2011, RSB 721.3.

Hauteur totale: cf. art. 14 ONMC. Des superstructures selon art. 20, al. 3 de l'Ordonnance sur les constructions (RDCo 721.1) ne sont pas imputées à la hauteur totale.

Modification de l'annexe 1 du Règlement de construction de la Ville de Bienne (RDCo 721.1)

Principes relatifs à l'art. 3, Zones à planification obligatoire (ZPO), **À ABROGER**

ZPO	But de l'aménagement	Nature de l'affectation / DS	Degré de l'affectation	Nombre de niveaux	Principes d'aménagement et d'équipement technique
ZPO 4.1 Gurzelen	Création d'un lotissement dense de qualité au point de vue urbanistique et architectonique avec une plus petite part affectée au travail et une place publique.	Zone mixte A le long de l'allée de la Champagne et à l'intérieur du secteur partiel 4.1.2. Zone mixte B le long de la rue du Faucon et dans le secteur partiel 4.1.1. Zone d'utilité publique, cat. 11 (parcs) d'une superficie minimale de 5'500 m ² .	IU: 0.9 IU: 1.0, en cas d'organisation d'une procédure garantissant la qualité architecturale et urbanistique des constructions et aménagements (concours SIA, mandat d'études, etc.) portant sur l'ensemble de la ZPO 4.1. L'indice d'utilisation (IU) s'applique à l'ensemble des surfaces de la ZPO, y compris la place publique.	4 6, en cas d'organisation d'une procédure garantissant la qualité architecturale et urbanistique des constructions et aménagements (concours SIA, mandat d'études, etc.) portant sur l'ensemble de la ZPO 4.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un lotissement avec constructions en ordre presque contigu le long de la rue Stämpfli et de l'allée de la Champagne. - Le lotissement doit être conçu de manière ouverte avec des liaisons piétonnières adaptées à la structure du quartier. - La superficie exigée pour l'espace public (zone d'utilité publique) doit être conçue d'un seul tenant sous forme de lieu de rencontre et avoir un caractère polyvalent. - Conservation, resp. nouvelle implantation d'une rangée d'arbres le long de l'allée de la Champagne et de la rue Stämpfli (cf. plan directeur "espace et aménagement"). - A la demande du propriétaire foncier, la commune peut décider de réduire le nombre de places de stationnement privées, jusqu'à une proportion de 0.1 par appartement, en échange d'une contribution de remplacement. Le nombre de places de stationnement à réaliser, d'éventuelles mesures de planification complémentaires et le montant de la contribution de remplacement sont à définir dans le cadre du plan de quartier. - Le cas échéant, les places de stationnement liées à une affectation d'habitation doivent être principalement construites en sous-sol. - Le lotissement doit être construit dans le respect des principes du développement durable. La plan de quartier précisera les objectifs à atteindre en la matière et les instruments permettant leur évaluation (ex: boussole bernoise du développement durable). - Lors de la construction d'ouvrages et d'installations, il faut veiller à une utilisation d'énergie économe et respectueuse de l'environnement.

DS: Degré de sensibilité au bruit selon Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41)

IU: Indice d'utilisation

SIA: Société suisse des ingénieurs et architectes

Modification du plan de zones à bâtir de la Ville de Bienne

Nouveau plan de zones à bâtir



Genehmigter Bauzonenplan, aufzuheben



Legende / Légendes

- Änderungserweiterer
Périmètre de la modification
- Bauzonen 5
Zones à bâtir 5
- Bauzonen 4
Zones à bâtir 4
- Bauzonen 3
Zones à bâtir 3
- Bauzonen 2
Zones à bâtir 2
- Bauzonen K (Kleinbauten)
Zones à bâtir K (petites constructions)
- Geschlossene Bauweise
Construction en ordre contigu
- Annähernd geschlossene Bauweise
Construction en ordre presquecontigu
- Holbauweise
Constructions sur cœur
- Gebäudehöhen / Gebäudetiefen, Obergeschosse
Longueur et profondeur des bâtiments, niveaux supérieurs
- Gebäudehöhen / Gebäudetiefen, generell
Longueur et profondeur des bâtiments, généralités
- Festlegungen in rechtskräftigen Teilgrund- und Überbauungsordnungen
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partiels ayant force de loi
- Zonen mit Planungspflicht
Zones à planification obligatoire



Modification du plan d'affectation de la Ville de Bienne

Nouveau plan d'affectation



Legende / Légendes

- Aenderungsperimeter
Périmètre de la modification
- Mischzonen A
Zones mixtes A
- Mischzonen B
Zones mixtes B
- Zonen für öffentliche Nutzungen (1-9)
Zones d'utilité publique (1-9)
- Zonen für öffentliche Nutzungen (10-13)
Zones d'utilité publique (10-13)
- Gebiete mit Engpassbestimmungen
Secteurs avec dispositions concernant les rez-de-chaussée
- Gebiete mit Grünflächenzielen, min. 40%
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 40%
- Gebiete mit Grünflächenzielen, min. 30%
Secteurs avec coefficients d'espaces verts, min. 30%
- Festlegungen in rechtsgültigen Teilgrund- und Oberbauordnungen
Déterminations des plans de quartier et des plans de zones partielles ayant force de loi
- Zonen mit Planungsobligat
Zones à planification obligatoire

Plan d'affectation en vigueur, à abroger



*Zweckbestimmung / Affectation

- 1 Bildung (off. Schulen, Kindergärten, usw.) / Formation (écoles et jardins d'enfants publics, etc.)
- 2 Spätkinder / Hôpital
- 3 Heime (Alten-, Pflegeheime, usw.) / Homes (pour personnes âgées, métrico-acciaux, etc.)
- 4 Frischhöfe / Cliniques
- 5 Kultur / Culture
- 6 Öffentliche Verwaltung / Administration publique
- 7 Kirchen / Eglises
- 8 Sportbauten und Sportanlagen / Bâtonnets pour le sport, installations sportives
- 9 Private Nutzungen im öffentlichen Interesse / Affectations privées d'intérêt public
- 10 Sportanlagen / Installations sportives
- 11 Parkanlagen allgemein / Parcs (en général)
- 12 Parkanlagen (Freizeitanlagen nach SFG) / Parcs (espaces libres selon LRLN)
- 13 Familiengärten / Jardins familiaux

**Modification du Règlement des alignements de la Ville de Bienne
(RDCo 721.2)**

Nouvel article 5a, alignements d'attique

Art. 5a (nouveau)

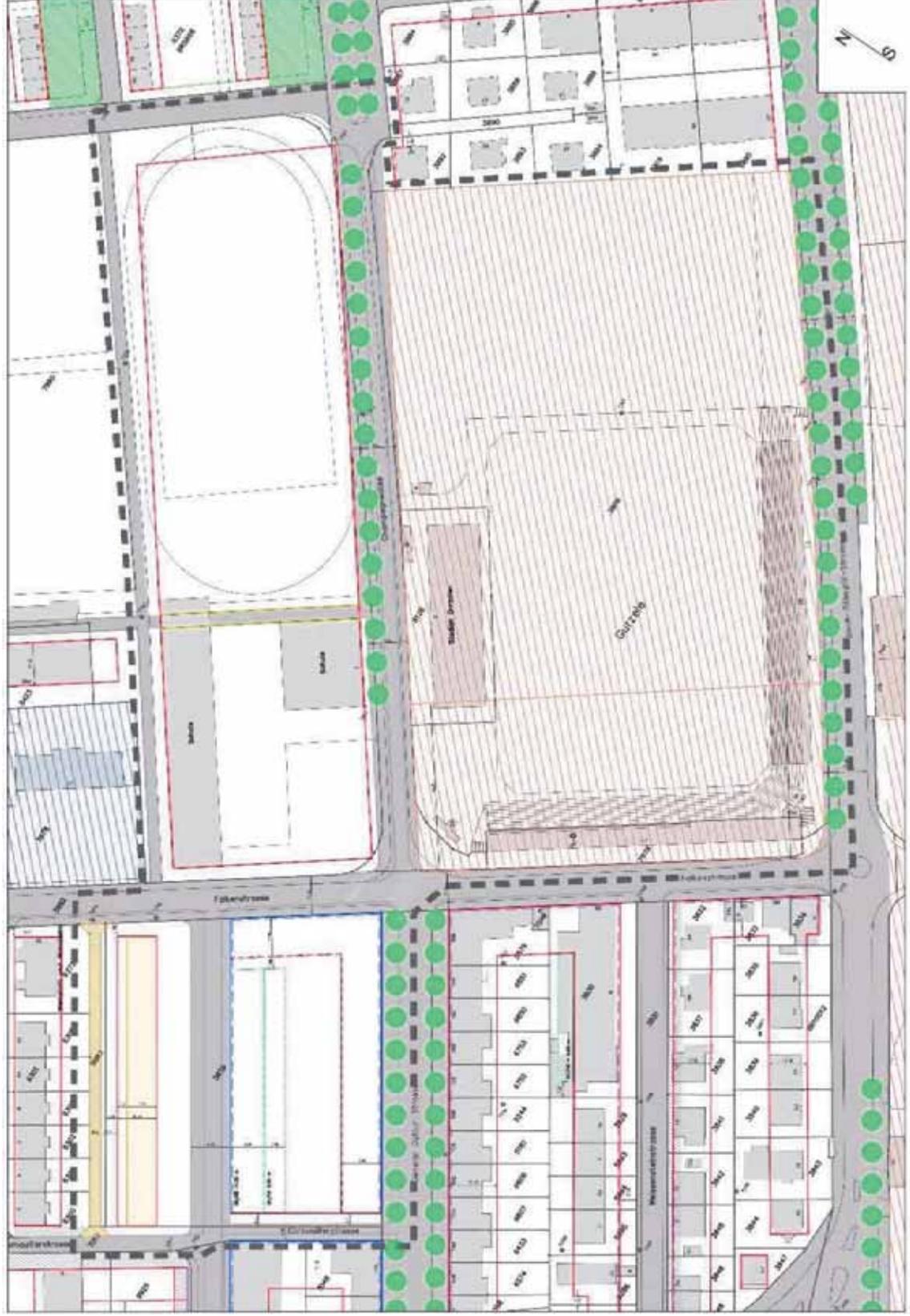
Alignements d'attique
 Dans les secteurs comportant des alignements d'attique, les attiques peuvent s'étendre sur la totalité des périmètres définis par les alignements correspondant. Si aucun périmètre d'attique n'est défini, l'art. 20 OCB¹⁾ s'applique.

¹⁾ OCB: Ordonnance du 30 juillet 1999 sur les constructions de la Ville de Bienne, (RDCo 721.12)

**Modification du plan des alignements de la Ville de Bienne
Légende du plan des alignements**

Verbindlich: Obligatorisch	Optional: Optionnel	Änderungsreife Périmètre de la modification
		Baulinien Alignements
		Baulinien mit Anbaupflicht Alignements avec construction à la limite
		Assaubaulinien Alignements d'attiques
		Baulinien mit beschränkter Anbaupflicht Alignements avec construction à la limite restreinte
		Höhenbaulinien Alignements déterminent la hauteur des bâtiments
		Edgesschaubaulinien Alignements des rez-de-chaussée
		Baulinien für Baulinien im Strassen- und Geleiseabstand A Alignements réservés aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies fermées A
		Baulinien für Baulinien im Strassen- und Geleiseabstand B Alignements réservés aux constructions et installations situées dans les distances à la limite par rapport aux rues et voies fermées B
		Baulinien mit Beschränkung vordringender Gebäudeteile Alignements avec restriction des parties de construction saillantes
		Vorgartenbereiche A Espaces jardins sur rue A
		Vorgartenbereiche B Espaces jardins sur rue B
		Öffentlicher Verkehrsraum Espace routier public
		Private Verkehrsflächen Surfaces de circulation privées
		Baumstandorte Emplacements de plantations
Hinweise / Indications:		
		Festlegungen in rechtskräftigen Überbauungsordnungen Déterminations dans des plans de quartier ayant force de loi
		Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale

Modification du plan des alignements de la Ville de Bienne
Plan des alignements, NOUVEAU



Modification du plan des alignements de la Ville de Bienne
Plan des alignements en vigueur, A ABROGER



Modification du plan des alignements de la Ville de Bienne
 Extrait détaillé du plan des alignements à l'allée de la Champagne, parcelle n° 3892



Legende / Légende:

-  Änderungssperimeter
Périmètre de la modification
-  Baulinien
Alignements
-  Öffentlicher Verkehrsraum
Espace routier public
-  Baumstandorte
Emplacements de plantations
-  Zonen mit Planungspflicht gemäss Grundordnung
Zones à planification obligatoire selon réglementation fondamentale

