

**Plan de quartier «Weidteile»
Règlement de quartier**

Version pour la procédure d'information et de participation de la population

1 Généralités

Art. 101

Champ d'application

Le plan de quartier «Weidteile» vaut pour le champ d'application désigné dans le plan de quartier (plan partiel Ouest et plan partiel Est) par une ligne de délimitation correspondante.

Art. 102

Concept directeur «Weidteile»

Le Concept directeur «Weidteile» revêt un caractère obligatoire pour les autorités. Il est déterminant pour les prochaines phases de planification à titre de concept.

Art. 103

Assurance-qualité

¹ Il convient de faire appel au Comité de spécialistes pour des mesures de construction et d'aménagement essentielles, et ce, quel que soit le secteur.

² La construction ainsi que la transformation déterminante de bâtiments requièrent la réalisation préalable d'une procédure garantissant la qualité si ces bâtiments ont plus de six niveaux.

³ Est considérée comme garantissant la qualité une procédure de concours avec au moins six équipes participantes et l'accompagnement d'un organe spécialisé. L'autorité communale compétente doit siéger de manière convenable au sein de cet organe et avoir le droit de codéterminer le choix des participantes et participants à la procédure ainsi que des spécialistes du jury.

Art. 104

Prescriptions complémentaires

Sauf indication contraire du présent règlement de quartier, les dispositions de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction des Villes de Bienne et Nidau concernant la branche Ouest de l'A5 s'appliquent.

2 Secteurs

21 Secteur A

Art. 211

Terrains constructibles

¹ Des bâtiments élevés sont admis sur les terrains constructibles du secteur A. Les dispositions en matière de mesure et de degré d'affectation indiquées ci-après s'appliquent:

a) Périmètre partiel Ouest

Terrain constructible	Affectation	SP _{hs} (m ²)	NN	HF (m)
A 01	ZM A	5'000	12	38
A 02	ZM A	16'000	12	38

A 03	ZM A	3'900	12	38
A 04	ZM A	1'900	6	20
A 05	ZM A	8'100	10	32
A 06	ZM A	5'100	6	20
A 07	ZM A	5'400	10	32
A 08	ZM B	6'300	3	15
A 09	ZM A	6'300	14	44
A 10	ZM A	4'700	6	20
A 11	ZM A	4'900	7	23
A 12	ZM A	13'500	18	56
A 13	ZM A	3'300	6	20
A 14	ZM A	7'400	12	38
A 15	ZM A	7'900	6	20
A 16	ZM A	7'300	12	38
A 17	ZM A	8'000	6	20
A 18	ZM A	7'300	12	38
A 19	ZM A	5'000	6	20
A 20	ZM A	5'700	14	44
A 21	ZM A	4'400	9	29
A 22	ZM A	4'400	9	29

a) Périmètre partiel Est

Terrain constructible	Affectation	SP _{hs} (m2)	NN	HF (m)
A 30	ZM A	3'500	9	29
A 31	ZM A	3'500	9	29
A 32	ZM A	3'800	7	23
A 33	ZM A	3'100	9	29
A 34	ZM A	5'300	14	44
A 35	ZM A	1'300	3	11
A 36	ZM A	5'300	14	44

ZM A: Zone mixte A

ZM B: Zone mixte B

SP_{hs}: Surface de plancher hors sol

NN: Nombre de niveaux

HF: Hauteur de façade

² Des niveaux en attique au-dessus des étages admis ne sont pas autorisés. Des superstructures techniques sur le toit demeurent réservées.

³ Terrain constructible A 08:

- a) Des commerces de détail avec une surface de vente supérieure à 500 m² sont admis.
- b) Les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 5 m (plafond inclus).
- c) Seules des affectations publiques ou privées destinées au public sont admises dans les rez-de-chaussée.

Art. 212

Rez-de-chaussée ¹ Le rez-de-chaussée doit être conçu de manière nettement différenciée des niveaux supérieurs.

² Exception faite du terrain constructible A08, les rez-de-chaussée doivent demeurer perméables en diagonale sur au moins 30% de la longueur du bâtiment. Mesures nécessaires au plan de la technique ou de la statique visant à garantir la stabilité de la construction demeurent réservées, notamment en matière de sécurité sismique.

³ Exception faite du terrain constructible A08, au moins 40% de la surface du rez-de-chaussée doivent être réservés à des affectations d'utilité publique telles que surfaces d'accès, places de dépôt pour poussettes, espaces de jeu et de loisirs et autres semblables. Des places de stationnement pour véhicules à moteur sont interdites. Des places de dépôt pour vélos sont admises uniquement pour la moitié des surfaces du rez-de-chaussée réservées à des affectations d'utilité publique.

Art. 213

Forme des toits Seuls des toits plats sont admis.

Art. 214

Alignements Des éléments de construction saillants dépassant les alignements ne sont pas admis.

22 Secteur B**Art. 221**

Zone d'utilité publique
«Weidteile»
– *Destination* ¹ Le secteur B est une zone d'utilité publique. Il s'agit d'un parc devant être remis en état après la construction de la branche Ouest de l'A5 et aménagé selon les prescriptions du Concept directeur. Dans le cadre des consignes ci-après, des affectations privées de rang inférieur sont aussi admises, dans la mesure où les droits et devoirs mutuels requis ont été fixés.

² Les affectations, constructions et installations suivantes sont admises en particulier:

- a) remblaiements, excavations et autres mesures d'aménagement du terrain en tant que parc;
- b) chemins et places pour le parc;
- c) aires de loisirs et places de jeux selon art. 42ss OC nécessaires aux constructions dans le secteur A, dans la mesure où celles-ci sont accessibles au public;
- d) parkings souterrains selon art. 49ss OC nécessaires aux constructions dans le secteur A, dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'affectation et à l'aménagement du parc public;
- e) constructions pour des affectations publiques ou affectations d'utilité publique servant aux constructions dans le secteur A, dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'affectation et à l'aménagement du parc public.

Art. 222

– *Affectations intermédiaires et provisoires* Les affectations, constructions et installations suivantes peuvent être admises dans le cadre de la destination de l'art. 221, al. 2, avant l'achèvement de la branche Ouest de l'A5:

- a) affectations intermédiaires limitées dans le temps (en particulier petites constructions selon art. 28 LC);
- b) parkings souterrains selon art. 221, al. 2, let. c, dans la mesure où il est prouvé que cela ne nuit ni à la destination et à l'aménagement définitifs du secteur ni aux travaux de construction de la branche Ouest de l'A5;
- c) constructions et installations qui remplacent en partie ou provisoirement les affectations (aires de loisirs et places de jeux) gênées par la construction de la branche Ouest de l'A5 et qui, en règle générale, seront déconstruites après l'achèvement de l'autoroute.

Art. 223

– *Restrictions de la police des constructions*

¹ Les cotes maximales suivantes de la police des constructions s'appliquent aux constructions et installations admises dans le secteur B, sous réserve de leur intégration dans le paysage de parc selon art. 224:

Nombre de niveaux: 2
 Hauteur de façade: 8 m (mesure à partir du terrain aménagé)
 Surface: 350 m² (par bâtiment)

² Les ouvrages souterrains ne doivent pas nuire à la destination et aux principes d'aménagement du parc public. En particulier, leur recouvrement suffisant doit être garanti.

Art. 224

– *Principes d'aménagement*

Le secteur B doit être remis en état après l'achèvement de la branche Ouest de l'A5, et compte tenu du concept directeur. Cela concerne en particulier les aspects suivants:

- a) création d'un parc en continu, modulé sur le plan topographique et homogène dans son caractère avec des plantations dispersées. Recouvrement de l'autoroute mise en tunnel par des mesures d'aménagement paysager;
- b) mise en place d'un réseau articulé de chemins piétonniers garantissant la perméabilité du site dans toutes les directions.

23 Secteur C

Art. 231

Destination

¹ Le secteur C doit être utilisé et aménagé en tant que desserte et espace extérieur des immeubles ainsi qu'en tant qu'espace filtre entre les constructions et les voies de desserte.

² Des ouvrages et installations non habités sont admises, en particulier:

- a) voies d'accès pour piétons et véhicules aux immeubles;
- b) aires de loisirs, places de jeux et espaces verts collectifs;
- c) places de dépôt pour vélos couvertes et non couvertes, installations d'évacuation des ordures et autres affectations de service;
- d) places de stationnement pour voitures non couvertes en surface et souterraines (y c. accès), dans la mesure où elles ne nuisent pas au caractère d'espace vert du site (cf. art. 233, let. a).

Art. 232

Restrictions de la police des constructions Les cotes maximales suivantes de la police des constructions s'appliquent aux constructions et installations admises dans le secteur C:

Nombre de niveaux: 1 (maxi)

Hauteur de façade: 4,5 m (maxi, mesure à partir du terrain aménagé)

Surface: 150 m² (maxi par bâtiment)

Art. 233

Principes d'aménagement L'aménagement des espaces extérieurs dans le secteur C doit tenir compte des consignes du Concept directeur «Weidteile», en particulier des aspects suivants:

a) intégration dans le paysage de parc du secteur B, zone d'utilité publique «Weidteile», eu égard à l'affectation, à l'aménagement du terrain et des espaces ainsi qu'aux plantations, en conservant le caractère d'espace vert prescrit;

b) mise en place d'un réseau articulé de chemins piétonniers garantissant la perméabilité du site dans toutes les directions;

c) création d'une strate arborée non compacte marquant l'extrémité du site vers la «Bielsstrasse» et la «Lyss-Strasse».

d) aménagement différencié des passages entre la zone d'utilité publique (secteur B) et le secteur C.

24 Secteur D

Art. 241

Destination Le secteur D doit être utilisé et aménagé en tant qu'espace de desserte et de stationnement pour le centre du quartier, et entouré d'arbres.

25 Délimitation des secteurs B, C et D

Art. 251

Marge de manœuvre Compte tenu de la conception paysagère, la délimitation entre les secteurs B, C et D peut être adaptée de façon mineure selon l'art. 224, let. c et l'art. 233, let. e, dans la mesure où le report ne dépasse pas 5% de la surface à la charge du secteur B.

3 Desserte

Art. 31

Voie publique Aucun bâtiment élevé n'est admis sur à la voie publique. De petites constructions liées au site demeurent réservées.

Art. 32

Chemin piétonnier et piste cyclable publics Là où cela est désigné dans le plan, une liaison piétonnière publique continue sera aménagée et utilisable également pour la circulation cycliste lente. Cet aménagement doit être intégré dans le caractère de parc de la zone d'utilité publique «Weidteile».

Art. 33*Places de stationnement*

¹ Des parkings doivent être accessibles depuis les rues existantes voisines (Bielstrasse, rue d'Aegerten, Lyss-Strasse).

² Les places de stationnement pour véhicules à moteur doivent être principalement souterraines. Le nombre maximal de places de stationnement privées est de 1PS/200 m² SP_{ns} pour toutes les affectations. Les places de stationnement peuvent être concentrées dans des parkings couverts centraux. La réalisation complète des parkings couverts est aussi admise si les constructions auxquelles les places sont affectées ne sont pas encore réalisées

³ Si nécessaire, des lotissements totalement ou partiellement interdits à la circulation peuvent être assortis de charges dans le cadre de la procédure d'octroi de permis de construire.

Art. 34*Concept de mobilité*

Des concepts de mobilité à élaborer selon les consignes des autorités constituent la base pour des projets de construction comprenant au moins 20 logements. Ils mettent en exergue les offres de mobilités existantes et projetées ainsi que leur garantie et leur mise en œuvre durables.

4 Dispositions finales**Art. 401***Conventions*

Avant l'octroi de permis de construire, des conventions de droit privé ou public nécessaires à une affectation coordonnée des secteurs doivent être conclues entre la commune et les propriétaires fonciers concernés ou entre ces derniers et, si besoin, garanties par une sûreté.

Art. 402*Droit à abroger*

L'entrée en vigueur du présent plan de quartier abroge les plans, règlements et prescriptions selon appendice.

L'appendice sera ajouté ultérieurement.