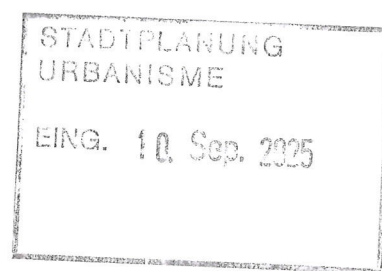




**Stadt Biel
Ville de Bienne**



PLAN DE QUARTIER PARTIEL

« CHEMIN DES PÊCHEURS »

(ZPO 8.3 « Chemin Isabelle »)

Règlement de quartier

Sommaire

1.	Dispositions générales	2
Art. 1	Champ d'application	2
Art. 2	Prescriptions de rang supérieur	2
Art. 3	Teneur du plan de quartier partiel	2
2.	Nature et degré de l'affectation	2
Art. 4	Nature de l'affectation	2
Art. 5	Degré de l'affectation	3
Art. 6	Alignements	3
Art. 7	Toitures	3
Art. 8	Qualité de l'ensemble	4
Art. 9	Zones de jardinnet sur rue de catégorie A	4
Art. 10	Constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la chaussée	4
Art. 11	Éléments de construction saillants	5
Art. 12	Énergie	5
Art. 13	Protection contre le bruit	5
Art. 14	Protection contre les crues	5
Art. 15	Réclames	5
3.	Espace libre de la cour	6
Art. 16	Utilisation de la cour	6
Art. 17	Aménagement de la cour	6
4.	Trafic et desserte	7
Art. 18	Accès pour véhicules à moteur	7
Art. 19	Espace routier public	7
5.	Stationnement	7
Art. 20	Garage souterrain	7
Art. 21	Besoin en places de stationnement	7
Art. 22	Places de stationnement pour vélos	7
6.	Dispositions finales	8
Art. 23	Entrée en vigueur	8
Annexe I	Méthode de mesure des hauteurs de façades	i

1. Dispositions générales

Art. 1

Champ d'application

Le règlement de quartier « Chemin des Pêcheurs » s'applique au périmètre délimité par une ligne correspondante dans le plan de quartier partiel.

Art. 2

Prescriptions de rang supérieur

Sauf prescription contraire du présent règlement de quartier, les prescriptions du règlement de construction, de l'ordonnance sur les constructions et du règlement des alignements de la Ville de Bienne sont applicables.

Art. 3

Teneur du plan de quartier partiel

Le plan de quartier partiel fixe notamment avec caractère obligatoire :

- les périmètres ^{de construction} d'évolution ainsi que la nature et le degré de leur affectation ;
- la qualité des constructions et des espaces extérieurs du point de vue urbanistique et fonctionnel ;
- les grandes lignes de l'aménagement des espaces extérieurs y compris des aires de loisirs et des places de jeux requises en vertu de l'art. 15 LC¹ ;
- la desserte et la disposition des places de stationnement.

Siehe Genehmigung AGR

2. Nature et degré de l'affectation

Art. 4

Nature de l'affectation

1) Le périmètre ^{de construction} d'évolution 1.1 est affecté à la zone mixte B au sens de l'art. 8 du règlement de construction. Le périmètre ^{de construction} d'évolution 1.2 est affecté à la zone mixte A au sens de l'art. 7 du règlement de construction.

2) Un maximum de 19 logements familiaux au sens de l'art. 43, al. 3, OC², est admissible sur l'ensemble des périmètres ^{de construction} d'évolution du plan de quartier partiel.

Siehe Genehmigung AGR

¹ Loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions (RC ; RSB 721.0)

² Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les constructions (OC ; RSB 721.1)

Art. 5*Degré de l'affectation*

1) Les prescriptions en matière de construction suivantes s'appliquent :

Siehe Genehmigung AGR

	Périmètre d'évolution de construction	Nombre d'étages max.	hf g ³	hf p ⁴
1.1		4 + attique	448.70 m alt.*	452.20 m alt.
1.2		3 + attique ou combles	443.80 m alt.*	448.80 m alt.

* Les points fixes altimétrique indiqués dans le plan de quartier partiel pour chaque périmètre ~~d'évolution~~ de construction valent comme points de référence pour la hauteur de façade sur l'ensemble du périmètre concerné.

2) L'ordre de construction contigu s'applique le long de la rue d'Aarberg et l'ordre de construction presque contigu s'applique le long du chemin des Pêcheurs au sens de l'art. 20 du règlement de construction. Dans le cas d'une construction à la limite du côté de la parcelle n° 2691, des fenêtres sont admises pour autant que celles-ci ne soient pas essentielles à garantir l'hygiène de l'habitat selon l'art. 64 OC⁵.

3) Dans le périmètre ~~d'évolution~~ de construction 1.2, les constructions doivent respecter une largeur du bâtiment maximale de 12 m.

Dans le périmètre ~~d'évolution~~ de construction 1.1, le premier étage complet doit avoir une hauteur minimale de 4,00 m et être aménagé au même niveau que les espaces extérieurs environnants⁶.

Art. 6*Alignements*

Pour les alignements désignés dans le plan, le règlement des alignements de la Ville de Bienne s'applique.

Art. 7*Toitures*

1) Dans le secteur 1.1, seuls les toits plats sont admis.

2) Les toits plats et les toits avec une inclinaison allant jusqu'à 5 degrés doivent être végétalisés de manière pertinente sur le plan écologique. Cette obligation ne s'applique pas si cela exclut d'autres affectations telles que des terrasses aménagées ou l'exploitation d'installations de production d'énergie solaire ou si la surface libre est inférieure à 30 m².

3) Seules les superstructures techniques, montées d'escaliers, pergolas ou tonnelles ouvertes sur au moins deux

³ hf g = hauteur de la façade gouttereau au sens de l'art. 15 de l'ordonnance cantonale du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC ; RSB 721.3), cf. annexe I

⁴ hf p = hauteur de la façade pignon au sens de l'art. 15 de l'ordonnance cantonale du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC ; RSB 721.3), cf. annexe I

⁵ Ordonnance cantonale du 6 mars 1985 sur les constructions (OC ; RSB 721.1)

⁶ La majoration de 1 m de hauteur relative aux dispositions concernant les rez-de-chaussée est déjà comprise dans la hauteur de façade maximale selon alinéa 1.

côtés peuvent être construites au-dessus des combles ou de l'attique. Elles ne doivent pas dépasser 30 % de la surface du toit, tandis que les superstructures autres que techniques ne doivent pas en excéder 15 %. Les superstructures techniques et non techniques doivent respecter un angle d'inclinaison maximal de 125 % depuis l'arête supérieure de la façade ou du garde-corps. Dans le cas de bâtiments avec superstructures techniques et non techniques, la hauteur de la façade pignon s'élève à 453.70 m alt. dans le secteur 1.1 et à 449.80 m alt. dans le secteur 1.2

Art. 8

Qualité de l'ensemble

- 1) Les bâtiments et installations doivent être conçus de façon à former un ensemble harmonieux avec le cadre environnant.
- 2) Sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier partiel, il faut veiller à un aménagement unifié des constructions et des espaces extérieurs. Les aires de loisirs et places de jeux doivent présenter une haute qualité d'utilisation.
- 3) La qualité des constructions et des aménagements extérieurs sera examinée dans le cadre de la procédure de permis de construire par le Comité de spécialistes en aménagement et en construction de la Ville de Bienne, sur la base des prescriptions du plan de quartier.

Art. 9

Zones de jardinet sur rue de catégorie A

Pour les zones de jardinets sur rue de catégorie A désignées dans le plan, l'art. 9, al. 1 et 2, du règlement des alignements de la Ville de Bienne s'applique. Un soin particulier doit être accordé à l'aménagement de ces espaces, pour lesquels il faut choisir des espèces indigènes si elles sont adaptées à la station.

Art. 10

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

- 1) Au premier étage, les constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la voie publique ne sont en aucun cas admises, à l'exception des avant-toits.
- 2) Pour les constructions et installations empiétant sur la distance par rapport à la voie publique depuis le deuxième étage et pour les avant-toits, la distance par rapport à la voie publique définie par les alignements se réduit de 0,8 m le long de la rue d'Aarberg.

<i>Éléments de construction saillants</i>	Art. 11 1) Le long du chemin des Pêcheurs et dans la cour, les éléments de construction saillants ouverts d'une profondeur maximale de 1,2 m peuvent s'étendre au maximum sur la moitié de la longueur de la façade. 2) Dans la cour, des éléments de construction fermés d'une profondeur maximale de 1,2 m peuvent s'étendre sur 20 % au maximum de la longueur de façade respective. Une distance minimale de 3,00 m par rapport à la limite de voisinage doit être respectée. Le long du chemin des Pêcheurs, des éléments saillants fermés sont exclus.
<i>Énergie</i>	Art. 12 La valeur chiffrée de l'efficacité énergétique globale pondérée des nouveaux bâtiments doit être inférieure de 15 % aux exigences fixées dans l'ordonnance cantonale sur l'énergie (OCEn) du 26.10.2011 (état au 01.03.2023).
<i>Protection contre le bruit</i>	Art. 13 Lors de la demande du permis de construire, il faut apporter la preuve que les valeurs limites d'immissions du degré de sensibilité III (secteur de construction 1.1) ou II (secteur de construction 1.2) sont respectées, compte tenu des prescriptions cantonales (aide-mémoire « Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis Kanton Bern, 1.1.2023 », en allemand uniquement).
<i>Protection contre les crues</i>	Art. 14 Une partie du périmètre du plan de quartier partiel se situe en zone jaune de la carte des dangers naturels de la Ville de Bienne, dans laquelle il faut s'assurer que pour les projets de construction particulièrement sensibles, les êtres humains ainsi que les biens de valeur notable ne sont pas mis en danger⁷.
<i>Réclames</i>	Art. 15 1) Les réclames peuvent être approuvées uniquement sur la base d'un concept global concernant le périmètre du plan de quartier partiel approuvé par l'autorité délivrant les permis de construire. Ce concept doit être déposé avant la première demande d'autorisation pour une réclame. 2) Les réclames doivent être bien intégrées architecturalement aux constructions. Elles ne doivent pas être installées isolément.

⁷ Conformément à l'art. 6, al.3, de la loi cantonale du 9 juin 1985 sur les constructions (LC ; RSB 721.0)

3. Espace libre de la cour

Art. 16

Utilisation de la cour

Siehe Genehmigung AGR

1) La cour désigné dans le plan de quartier partiel est un espace libre qui doit servir en premier lieu à aménager les aires de loisirs et la place de jeux requise en vertu de l'art. 15 LC pour les périmètres ~~d'évolution~~ ^{de constructions}, et à être utilisé comme espace de détente commun par les personnes habitant ou travaillant sur place.

2) L'aménagement de terrasses privées dans la cour n'est pas admis.

Art. 17

Aménagement de la cour

1) La cour doit être aménagée en espace libre de qualité pour que les habitantes et habitants l'utilisent en tant qu'aire de loisirs et de place de jeux. Elle doit être dotée d'arbres ou de buissons adaptées à la station, si possible des espèces végétales indigènes. Les dispositions concernant les aires de loisirs et les places de jeux prévues dans l'OC (art. 42 et ss.) s'appliquent.

2) Seuls les petits ouvrages d'une surface déterminante jusqu'à 20 m² et d'une hauteur totale maximale de 3,50 m pour les infrastructures collectives des aires de loisirs et de la place de jeux sont admises.

3) Au moins 80 % de la surface de la cour doit être dotée de revêtements perméables⁸ et permettre la rétention des eaux pluviales. Les surfaces aménagées au-dessus de constructions souterraines peuvent être prises en compte dans la mesure où un revêtement perméable est superposé à une couche de terre végétale d'une hauteur d'au moins 60 cm. Au moins 60 % des surfaces perméables de la cour doivent être végétalisées. Les plantes doivent être indigènes si elles sont adaptées à la station.

4) Des délimitations garantissant une certaine perméabilité en limite de parcelle, telles que plantations ou autres éléments d'aménagement, sont admissibles. Tant que les affectations des parcelles voisines à l'intérieur de la cour ne sont pas dédiées aux aires de loisirs et places de jeux, les délimitations de type clôtures, petites constructions et autres semblables sont admises en limite de parcelle.

⁸ Revêtements perméables : espaces verts, gravier, gravillons, etc. Les constructions souterraines sont autorisées sous ces surfaces perméables.

4. Trafic et desserte

Art. 18

Accès pour véhicules à moteur

Siehe Genehmigung AGR

1) L'accès au garage souterrain pour les véhicules à moteur doit être aménagé dans le périmètre ^{de construction} d'évolution 1.2 à l'emplacement désigné dans le plan et être intégré au bâtiment sous forme d'une rampe bidirectionnelle.

2) Il pourra être utilisé pour le raccordement souterrain de parcelles voisines de la ZPO 8.3 dans le cadre de développements futurs, dont les modalités restent à régler par un nouveau plan de quartier. L'utilisation partagée de la rampe est réglée dans le cadre d'une servitude.

Art. 19

Espace routier public

1) Les surfaces désignées à cet effet dans le plan valent en tant qu'espace routier public au sens de l'art. 15, al. 3, du règlement de construction.

2) L'aménagement des surfaces en question doit se faire d'entente avec les services municipaux compétents⁹. Après la réalisation, l'exploitation et l'entretien de ces surfaces seront pris en charge par la Ville.

5. Stationnement

Art. 20

Garage souterrain

1) Toutes les places de stationnement doivent être réalisées sous la terre, en tenant compte de l'art. 17. Aucune place de stationnement extérieure pour véhicule à moteur n'est autorisée dans le périmètre du plan de quartier partiel.

Art. 21

Besoin en places de stationnement

1) Le nombre de places de stationnement est limité à 0,6 place par logement ou à 21 places au maximum.

Art. 22

Places de stationnement pour vélos

1) L'emplacement et la conception des places de stationnement pour vélos au sens de l'art. 54c OC doit garantir un confort d'utilisation élevé.

2) Les places de stationnement pour vélos doivent se situer à proximité des entrées des bâtiments et être accessibles en toute sécurité. Au moins deux tiers de toutes les places de

⁹ Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, Département des infrastructures

stationnement pour vélos doivent être aménagées en surface, et au moins la moitié de celles-ci doivent être couvertes.

3) Au moins deux tiers de toutes les places de stationnement pour vélos doivent être dotées de dispositifs permettant d'attacher les cycles en toute sécurité.

4) Un nombre approprié de places de stationnement pour des cycles spéciaux (vélos-cargos, vélos avec remorques, etc.) doit être aménagé.

5) Dans une mesure supportable au plan urbanistique et sous réserve de l'art. 14, des places de stationnement pour vélos sont admises dans le secteur de la cour, tant que cela ne contredit pas l'aménagement du secteur.

6. Dispositions finales

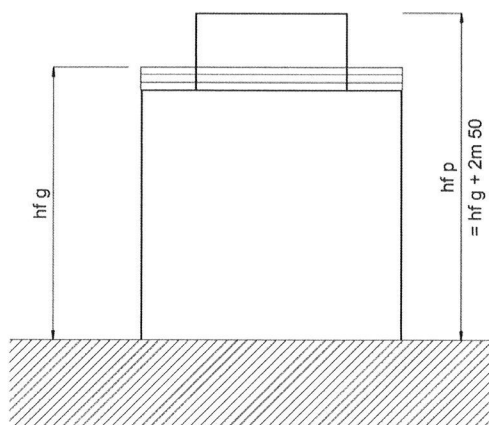
Art. 23

Entrée en vigueur

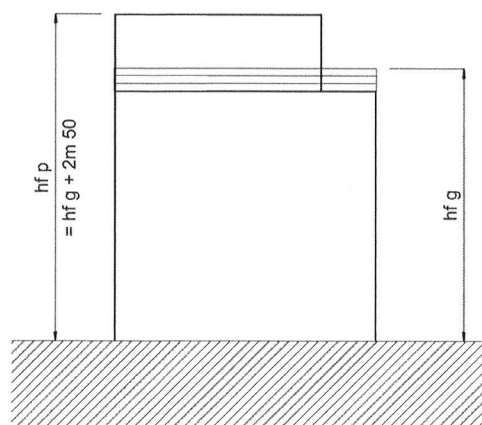
Le plan de quartier partiel entre en vigueur le lendemain de la publication de son approbation par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne.

Annexe I Méthode de mesure des hauteurs de façades

Forme de toit: toit plat et attique
(art. 24a, al. 1, RCons; art. 36, al. 2, OCons)



Forme de toit: toit plat et attique
(art. 24a, al. 1, RCons; art. 26, al. 2, OCons)



$hf g$ = hauteur de la façade gouttereau

$hf p$ = hauteur de la façade pignon

Indications relatives à l'approbation

Date de la procédure de participation :-

Date de l'examen préalable : **25 07. 2023**

Date de la publication dans la feuille officielle : **09. 01. 2024** et **16. 01. 2024**

Dépôt public du **11. 01. 2024** au **12. 02. 2024**

Date de l'avis personnel aux propriétaires fonciers : -

Oppositions déposées : -

Réserves de droit : -

Date des pourparlers de conciliation : -

Oppositions non vidées : -

Oppositions vidées : -

Réserves de droit : -

Arrêtés

Date de l'arrêté du Conseil municipal : **24. 04. 2024**

Au nom du Conseil municipal

Le maire

Erich Fehr

La chancelière municipale

Barbara Labbé

Certifié exact:

Bienne, le **7.5.24**

La chancelière municipale

Barbara Labbé

Approuvé par l'Office des affaires communales et de l'organisation
du territoire

09. Sep. 2025

Beatrice Aebi

