



Votation communale
du 19 mai 2019

Message

du Conseil de ville
aux ayants droit au vote
biennois

concernant

**Gurzelen, modification des
bases de planification**

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

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

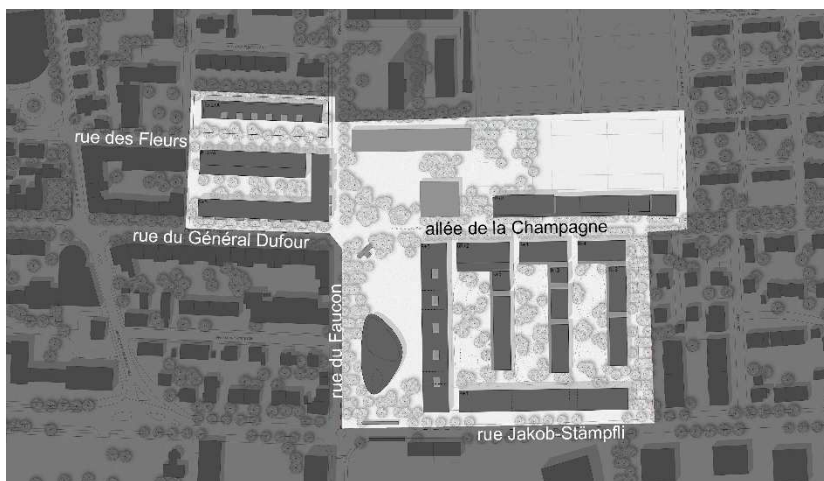
- Créer des lotissements de qualité, dédiés principalement à l'habitat et s'intégrant de manière harmonieuse au tissu urbain avoisinant l'ancien stade et l'actuelle place de la Gurzelen.
- Aménager une place publique généreuse et attrayante le long de la rue du Faucon.
- Agrandir l'École de la Champagne 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

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.

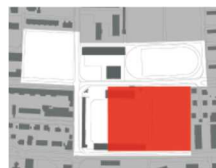
Concept
urbanistique



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

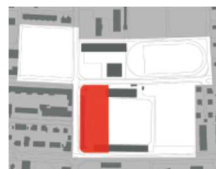
En l'occurrence, le concept urbanistique prévoit de nouveaux lotissements à affectation mixte (essentiellement des logements, mais aussi des locaux commerciaux, bureaux, restaurants et autres), une place publique généreuse et attrayante pour le quartier, l'extension de l'École de la Champagne en réponse 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.



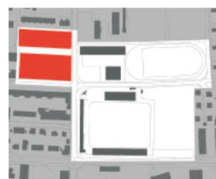
Lotissement
de l'ancien stade

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.



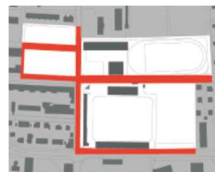
Lotissements de la
rue des Fleurs

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'évènements 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.