



**Stadt Biel  
Ville de Bienne**

Votation communale  
du JJ MMMM AAAA

# Message

du Conseil de ville  
aux ayants droit au vote  
biennois

concernant

**Projet AGGLOlac / contrats / transfert de terrains /  
fondation d'un syndicat de communes**



## 1. L'essentiel en bref

Grâce au projet AGGLOlac, les Villes de Bienne et de Nidau souhaitent réaménager la zone riveraine entre la Plage de Bienne et celle de Nidau et la valoriser en faveur de la population. De cette manière, les deux villes comblent une lacune dans cette zone de détente de proximité qu'est la baie du lac de Bienne et qui joue un rôle essentiel pour la qualité de vie et l'attrait de toute l'agglomération.

La baie du lac de Bienne,  
une zone de détente  
de proximité

Il est prévu de créer une véritable ceinture d'espaces libres, faite de nombreux parcs, de larges promenades, de pistes cyclables et de chemins piétonniers, de berges plates et d'infrastructures pour le sport et les loisirs. Un axe vert reliera le port de petite batellerie agrandi (Barkenhafen) au parc du château de Nidau. Par rapport à aujourd'hui, les espaces accessibles au public seront plus grands, mais surtout de meilleure qualité.

Ceinture d'espaces libres  
au bord de l'eau

Cette revalorisation des espaces libres publics au bord du lac nécessite de gros investissements. C'est pourquoi Bienne et Nidau financeront le projet avec les revenus tirés de leur propriété foncière dans le pôle de développement AGGLOlac. En octroyant des terrains en droit de superficie et en vendant certaines parcelles, les deux Villes disposeront des moyens nécessaires pour financer leur projet sans utiliser l'argent des contribuables.

Financement sans l'argent  
des contribuables

Nidau prévoit de construire, en collaboration avec la Ville de Bienne, un quartier résidentiel à l'arrière du périmètre d'AGGLOlac. Ce quartier remplira les critères de la société à 2000 watts et devrait accueillir 1700 personnes. Pour réaliser ce quartier, les Villes de Bienne et de Nidau collaborent étroitement avec la société expérimentée Mobimo S.A., qui investit et développe le projet d'ensemble. Le concept repose sur une densification urbaine et une qualité d'habitation élevée des logements proposés dans différents segments de prix. Les logements d'utilité publique auront une place de choix dans le quartier.

Logements durables

La structure du quartier résidentiel est conçue de façon à relier avec beaucoup de sensibilité le milieu bâti existant au paysage lacustre de la baie. Le lotissement s'ouvrira en direction de la zone riveraine et offrira plusieurs points de vue et passages entre le lac et la ville. Des hauteurs et des formes de bâtiments variées, des terrasses sur toit et des espaces semi-publics et souvent verts entre les bâtiments permettront de se délasser et d'animer la zone résidentielle.

Quartier entre lac et ville

Pour réaliser AGGLOlac, la Ville de Nidau devra adapter sa réglementation fondamentale en matière de construction. En outre, Bienne, Nidau et Mobimo S.A. devront créer et assurer par contrat les conditions juridiques et financières nécessaires pour réaliser le projet. C'est pourquoi les deux Villes doivent créer ensemble un syndicat de communes qui assumera pour elles toutes les tâches et obligations en lien avec le projet. Elles lui transféreront tous les terrains qu'elles possèdent dans le périmètre d'AGGLOlac.

Syndicat de communes

## 2. Sur quoi vote-t-on ?

AGGLOlac est un projet commun de la Ville de Bienne et de la Ville de Nidau visant à valoriser la zone de détente au bord du lac, entre la Plage de Bienne et celle de Nidau, et à développer un nouveau quartier résidentiel dans ce secteur. Les deux Villes ont défini dans un contrat avec Mobimo S.A., la société qui investit et développe le projet, comment elles souhaitent procéder pour réaliser ce projet. Diverses décisions doivent être prises pour que cette convention puisse prendre effet et s'appliquer:

Planification commune

- La Ville de Nidau doit modifier sa réglementation fondamentale en matière de construction dans le secteur AGGLOlac. Elle est seule compétente pour décider cette modification, car l'ensemble du périmètre de planification d'AGGLOlac se trouve sur son territoire communal.
- Les Villes de Bienne et de Nidau fondent un syndicat de communes qui réaménagera pour elles la zone de détente au bord du lac, organisera la future affectation publique et remplira les autres engagements contractés par les deux Villes.
- Les Villes de Bienne et de Nidau doivent transférer les terrains qu'elles possèdent dans le périmètre de planification au syndicat de communes et à Mobimo S.A. Les sites des deux plages en sont exclus. Vous trouverez de plus amples informations sur les transferts de terrains dans le dépliant annexé.
- Les ayants droit au vote de la Ville de Nidau doivent approuver un crédit-cadre, afin d'équiper le quartier lacustre prévu avec les infrastructures d'approvisionnement en eau et en électricité.

Contenu de l'affaire

Ces décisions relèvent en partie de la compétence des ayants droit au vote biennois ou nidowiens et leur sont soumises sous la forme d'un arrêté global.

Arrêté global



### 3. L'affaire en détail

#### Vue d'ensemble du projet AGGLOlac

Le projet AGGLOlac a pour principale préoccupation de valoriser les espaces publics situés entre le château de Nidau et le lac de Biene et de créer un espace libre d'un seul tenant au bord du lac. Les éléments principaux du réaménagement sont les suivants:

- Prolongement du port de petite batellerie jusqu'à la Dr.-Schneider-Strasse à Nidau, aménagements au port avec les promenades et les restaurants («marina») et axe de liaison vert jusqu'au parc du château (en forme d'arc de cercle);
- Construction d'un réseau de chemins cyclistes et piétonniers au bord du lac, de la Thielle au canal Nidau-Büren;
- Réalisation de différentes places et aménagement de parcs diversifiés avec des infrastructures pour la culture et les loisirs (places de jeu et de sport, zone événementielle, toilettes, etc.) à proximité des berges;
- Accès plus attrayants au lac, grâce à des berges plates qui remplaceront les actuelles constructions en dur et à la construction d'un ponton de baignade au Seemätteli;
- Ouverture des deux plages en dehors de la saison de baignade;
- Centre de sports nautiques financé par des fonds privés et destiné aux clubs et prestataires dans le domaine;
- Valorisation écologique de la forêt alluviale («Erlenwäldli») et de la zone riveraine et plantation d'arbres et arbustes indigènes.

Le développement d'un nouveau quartier permettra d'équiper une grande réserve de terrains au centre de l'agglomération pour y construire des logements et d'étendre le milieu bâti en direction du lac. Des logements pour environ 1700 personnes, ainsi qu'un hôtel et des surfaces commerciales (petits commerces, restaurants, ateliers, etc.), devraient voir le jour entre le parc du château et la ceinture d'espaces libres. Les espaces entre les

Ceinture  
d'espaces libres  
au bord du lac

Quartier lacustre

bâtiments seront accessibles au public et majoritairement végétalisés. Le quartier sera en grande partie interdit à la circulation, à l'exception de la Dr.-Schneider-Strasse et des voies d'accès aux garages souterrains et au port de petite batellerie. L'énergie pour chauffer et refroidir le quartier, produite avec l'eau du lac, sera pratiquement neutre du point de vue climatique.



### 3.1 De quoi s'agit-il ?

La population utilise la rive du lac entre Vigneules et Ipsach surtout durant la saison estivale. Toutefois, cela ne suffit plus à répondre aux besoins croissants sur le territoire communal de Nidau. Même si les plages, le port de petite batellerie et le Seemätteli («plage des chiens») attirent beaucoup de monde en été, le reste du périmètre est peu attrayant. Grâce au projet AGGLOlac, les Villes de Bienne et de Nidau veulent valoriser la zone située entre la Thielle, le canal Nidau-Büren et le château de Nidau, afin de combler une lacune dans la zone de détente de proximité de la baie du lac de Bienne. Des installations de qualité permettront à la population de mieux profiter du périmètre, et de diverses manières, sans nuire à la convivialité et à la qualité de rives proches de l'état naturel.

Zone de détente de  
proximité dans la baie  
du lac



Le besoin en espaces libres publics a fortement augmenté ces dernières années et il va continuer à croître en raison du développement attendu de la société et de l'économie. Les Villes de Bienne et de Nidau souhaitent proposer des offres supplémentaires pour rester attrayantes. Le périmètre d'AGGLOlac s'y prête merveilleusement bien. L'emplacement est idéal, car il est facilement accessible. En outre, la construction du campus Biel/Bienne de la Haute école spécialisée bernoise et du Parc suisse d'innovation a lancé un

Besoin en espaces  
libres publics

développement dynamique au sud-ouest de la gare de Bienne. AGGLOlac est la réponse urbanistique à ce développement, étant donné que le projet améliorera les accès au lac et les réaménagera en fonction des besoins futurs. Par rapport à aujourd'hui, les espaces accessibles au public au bord du lac augmenteront nettement et seront revalorisés.

La demande en logements augmente en raison du développement économique de la région. La zone des rives du lac à Nidau est un «pôle d'urbanisation consacré au logement» selon le Plan directeur cantonal. Celui-ci prévoit un «développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti», comme l'exige la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cela signifie qu'on ne peut pas construire de nouveaux logements en pleine verdure, mais au centre de l'agglomération. C'est d'ailleurs là que se trouvent la plupart des emplois, des commerces, des offres de prestations, de loisirs et de culture ainsi que les infrastructures de transport. Cette stratégie vise à éviter le mitage du paysage et à préserver cette précieuse ressource qu'est le sol. Enfin, elle permet de freiner l'augmentation du trafic, si les gens habitent davantage à l'endroit où ils travaillent et passent leur temps libre.

AGGLOlac permet une croissance respectueuse de l'environnement. L'utilisation modérée des ressources (sol et énergie) est un élément clé du projet. Le lac produit la chaleur pour chauffer et le froid pour rafraîchir, ce qui est pratiquement neutre en CO<sub>2</sub>. C'est pourquoi le projet AGGLOlac a obtenu le certificat «site 2000 watts en développement» d'Energie Suisse. Pour protéger les précieux espaces naturels (forêt «Erlenwäldli», zones d'eau peu profondes), de nombreuses mesures d'entretien, de compensation écologique et de plantation de 160 arbres et de divers arbustes sont prévues. Le concept de circulation s'appuie avant tout sur des offres intéressantes en matière de transports publics, de circulation cycliste et de mobilité piétonne. Il prévoit un nombre de places de stationnement qui s'inscrit dans la plage inférieure des normes applicables.

Développement de  
l'urbanisation «vers  
l'intérieur»

Thème central: respect  
de l'environnement

## 3.2 Naissance d'AGGLOlac

La zone riveraine du lac à Nidau a été utilisée pour des activités artisanales et industrielles depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, puis des affectations liées aux loisirs se sont ajoutées (plages de Bienne et de Nidau, port de petite batellerie). L'Expo.02 a donné une nouvelle visibilité à ce site. Après l'exposition nationale, Nidau prévoyait d'équiper le périmètre pour y construire des logements. En 2008, la Ville de Bienne a proposé une alternative sous le titre «Vision AGGLOlac» qui mettait en avant un aspect de plus que la densification du milieu bâti, à savoir l'amélioration de la qualité de vie de la population grâce à des espaces de rencontre et de détente de grande qualité au cœur de l'agglomération.

Impulsion donnée par  
Expo.02

Une étude de faisabilité réalisée par les deux Villes a confirmé l'énorme potentiel d'AGGLOlac. Bienne et Nidau, en tant que principales propriétaires foncières dans ce secteur, ont travaillé en commun à cette planification et recherché une société pour investir et développer le projet, ce qui était indispensable au vu de son ampleur. Leur choix s'est porté sur la société immobilière Mobimo S.A. de Küssnacht qui a une grande expérience dans le développement de quartiers et a déposé l'offre la plus avantageuse à la suite d'un appel d'offres public. Depuis lors, Mobimo S.A. a déjà pleinement satisfait aux exigences élevées que posaient les autorités biennoises et nidowiennes à leur partenaire de projet.

Deux Villes et un  
partenaire privé

Sur la base d'une convention de planification approuvée par les deux parlements municipaux, Bienne, Nidau et Mobimo S.A. ont constitué ensemble en 2013 la «Société de projet AGGLOlac». Dans le but d'élaborer un programme d'affectation, cette dernière a mené en 2013 et 2014 un concours international d'idées, qu'a remporté la société biennoise Bauzeit Architekten GmbH.

Concours international  
d'idées

### 3.3 Particularités de ce quartier au bord du lac

Dans son rapport sur le concours d'idées, le jury décrit la proposition gagnante de la manière suivante:

*«Le concept urbanistique (...) propose une structure urbaine simple avec des rangées de bâtiments légèrement décalés les uns par rapport aux autres et de longueurs différentes ouverts vers le lac, et vise une interaction étroite entre le paysage et le milieu bâti. En même temps, il offre une zone riveraine publique généreuse d'un seul tenant.»*

Préoccupation majeure:  
la qualité de séjour

L'aménagement d'AGGLOlac a comme préoccupation majeure de créer des espaces publics où il sera très agréable de séjourner, que ce soit dans la ceinture d'espaces libres au bord du lac ou dans la zone construite. L'ensemble du périmètre devra rester perméable, c'est-à-dire garantir des accès directs au lac depuis le milieu bâti.

#### Ceinture d'espaces libres



La ceinture d'espaces libres, large en moyenne de 150 mètres, est un parc paysager continu qui s'étend de la plage de Bienne à celle de Nidau en passant par le port de petite batellerie, avec un aménagement de plus en plus naturel. Ses principaux éléments sont:

Parc paysager continu

- Chemin de rive du lac: il a l'aspect d'une large promenade dans le secteur de la plage de Bienne.

Chemin de rive du lac

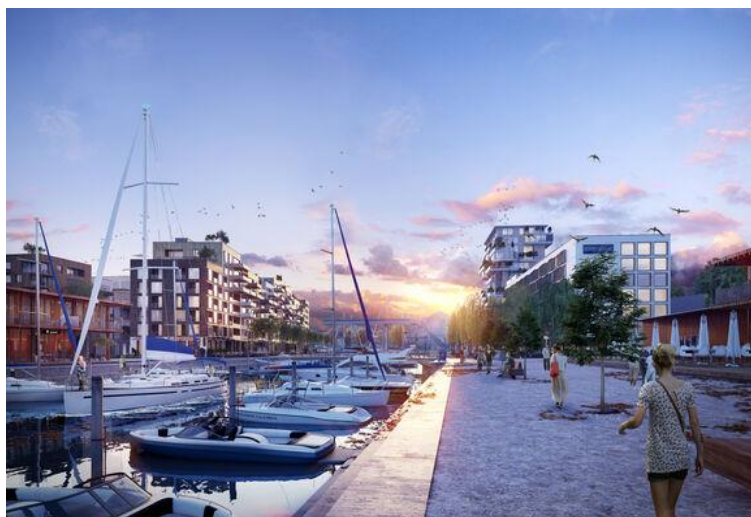
Il traverse le bassin du port de petite batellerie par un pont-levis et mène à la forêt «Erlenwäldli» le long de la plage de Nidau, en formant de légères courbes. Il sert de chemin piétonnier et cycliste public. Des voies secondaires conduisent jusqu'au rivage et à l'intérieur de l'Erlenwäldli.

- Surfaces libres pour la détente et le sport: ces espaces majoritairement verts doivent servir à différentes activités. Le Seemätteli («plage des chiens») se prête idéalement à la baignade grâce à une rive plate réaménagée et à un ponton de baignade. En direction du port de petite batellerie, on trouve un espace où il sera possible d'organiser des concerts, des pièces de théâtre, des projections publiques, etc. Toutes sortes d'activités (jeux, sport, détente) seront possibles sur la prairie située entre la plage de Bienne et le lotissement de la Gwerdtmatte. Détente et sport
- Plages: les plages de Bienne et de Nidau conservent leur caractère actuel. Par contre, elles seront accessibles au public en dehors de la saison de baignade. De nouveaux terrains de jeux pour divers sports seront installés à la plage de Bienne. Plages
- Port de petite batellerie (Barkenhafen): le bassin portuaire extérieur, qui existe déjà, et les espaces voisins seront destinés, comme c'est déjà le cas, aux loisirs et aux activités sportives ainsi qu'à des affectations en relation avec l'exploitation du port (cales sèches, places d'amarrage, etc.). Des utilisations commerciales (restaurants, magasins) seront admises dans les bâtiments existants. Un terrain à bâtir servira à la construction d'un centre de sports nautiques. Port de petite batellerie
- Espaces naturels: de grandes surfaces de la ceinture d'espaces libres seront des biotopes vitaux pour des plantes et des animaux parfois rares. Lorsque c'est possible, elles seront valorisées sur le plan écologique, en recréant des rives proches de l'état naturel et en réalisant des mesures d'entretien et de protection dans la forêt Erlenwäldli. Enfin, il est prévu de planter 160 arbres supplémentaires et de nombreux arbustes et buissons sur tout le site. Espaces naturels

## Marina et arc d'espaces libres

L'élément central d'AGGLOlac est le port de petite batellerie prolongé jusqu'à la Dr.-Schneider-Strasse. Il offrira une ambiance «maritime» en plein cœur du quartier lacustre, avec la présence de l'eau, ses places d'amarrage, la promenade qui l'entoure et les restaurants qui y sont prévus. Le port («marina») est l'élément qui assure la jonction entre le quartier urbain et le paysage naturel du lac de Bienne. Un arc de verdure s'étend du port au parc du château, ce dernier assurant le lien entre le quartier lacustre et le centre de Nidau.

Ambiance «maritime»



## Quartier résidentiel

Le quartier résidentiel d'AGGLOlac regroupe les avantages d'une vie urbaine à quelques pas de la gare et les qualités d'un emplacement proche du lac. Le programme prévoit une zone urbaine dense traversée par des espaces intermédiaires largement végétalisés. C'est là et sur les terrasses des toits avec jardins que les habitants et habitants auront diverses occasions de se rencontrer ou, au contraire, de s'isoler. Le Lago Lodge restera un lieu de rencontre à son emplacement actuel et pourra se développer. Le quartier est ouvert et perméable de tous les côtés. Il offrira une grande variété de formes d'habitation avec

Densité urbaine et  
perméabilité

des segments de prix différents. 18% des surfaces habitables sont réservées à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui mettront à disposition à long terme des logements selon le principe du loyer basé sur les coûts réels.

La partie constructible du quartier se divise en trois secteurs:

- Gwerdtmatte: le secteur principal entre la Thielle et le port de petite batellerie sera marqué par des rangées de bâtiments en forme de doigts et des espaces extérieurs accessibles au public. Cette structure garantit une bonne vue sur le lac depuis le quartier et inversement. Le nombre d'étages admis variera entre 7 et 8, voire 9 à certains endroits.
- Schlossmatte: un lotissement abritant des logements d'utilité publique se situera dans le secteur au sud-est de la Dr.-Schneider-Strasse, à la limite du parc du château de Nidau. Ici, le nombre d'étages admis varie entre 2 et 7 selon le secteur.
- Mühleruns: le lotissement au sud-ouest du port de petite batellerie créera une transition appropriée vers le quartier voisin. Du côté du port, un lotissement urbain formera un front. Il pourrait intégrer un hôtel ainsi qu'une maison-tour de 48 mètres au maximum à la jonction entre la Dr.-Schneider-Strasse et le port de petite batellerie. Ici, le nombre d'étages admis sera de 6 à 7, et de 16 pour la maison-tour.

Espaces extérieurs  
accessibles au public

Logements d'utilité  
publique

Maison-tour comme  
symbole



## Desserte et trafic

Le développement du périmètre en quartier résidentiel et en lieu de détente de proximité engendrera davantage de trafic. Grâce à sa situation centrale, à ses bonnes liaisons cyclistes et piétonnes et à la desserte avec la nouvelle ligne de bus n° 3 (dès décembre 2020), une part relativement élevée du trafic supplémentaire pourra toutefois se faire sans trafic individuel motorisé, de manière supportable pour l'environnement et le milieu bâti. De plus, la Ville de Nidau prendra des mesures pour limiter la hausse du trafic motorisé. Ces mesures seront coordonnées avec la planification régionale des transports.

Trafic cycliste,  
circulation piétonne et  
transports publics

On compte parmi les mesures concrètes la limitation des places de stationnement pour les riveraines et riverains à en moyenne une place maximale par 170 mètres carrés de surface de plancher au-dessus du sol dans le nouveau quartier (ce qui correspond à 0,7 place de stationnement par appartement). Le nombre de places de stationnement publiques sera limité dans un premier temps à 100 ou éventuellement à 200. Au besoin, elles pourraient être augmentées à 400 au maximum, tant que le périmètre d'AGGLOlac ne dépasse pas un contingent de 3700 trajets par jour ouvrable en moyenne. Si ce nombre est dépassé, il faudra prendre des mesures pour réduire la charge de trafic. Le programme-cadre de mobilité, qui a été fixé dans des bases légales contraignantes, montre comment organiser et maîtriser la charge de trafic supplémentaire.

Places de  
stationnement et  
contingent de trajets

Dans sa majorité, le quartier AGGLOlac ne sera pas accessible au trafic individuel motorisé en surface. On accédera aux garages souterrains par la Dr.-Schneider-Strasse. Il y aura aussi des places de stationnement en surface (100 au maximum) le long de cette rue et au port de petite batellerie.

Quartier  
majoritairement sans  
trafic

## Énergie et approvisionnement

Le nouveau quartier devra respecter les objectifs énergétiques de la société à 2000 watts, qui vont au-delà des normes d'efficacité énergétique fixées dans la législation cantonale sur l'énergie. Conformément au Plan directeur de l'énergie de l'agglomération biennoise, le projet prévoit un approvisionnement en chaleur en grande partie neutre en CO<sub>2</sub>, qui tire l'énergie nécessaire de l'eau du lac. Energie Service Biel/Bienne se chargera de la planification, de la construction et

Approvisionnement en  
chaleur neutre en CO<sub>2</sub>



de l'exploitation de l'installation requise. Les bâtiments du périmètre d'AGGLOlac auront l'obligation de s'y raccorder.

Le raccordement du nouveau quartier au réseau d'électricité et de canalisations est une tâche qui incombe à la Ville de Nidau. Un crédit-cadre de 7,8 millions de fr. est demandé pour réaliser les mesures d'équipement technique. Les moyens financiers pour effectuer ces investissements seront prélevés sur des financements spéciaux de la Ville de Nidau. Cette dépense ainsi que l'exploitation, qui devra au minimum couvrir ses frais, des installations d'équipement technique seront financées par les émoluments de raccordement et de consommation.

Électricité et  
canalisation

## Réalisation

L'aménagement d'AGGLOlac aura probablement lieu par étapes sur une longue période. Les Villes de Bienne et de Nidau revaloriseront entièrement la ceinture d'espaces libres déjà lors de la première phase. En parallèle à la construction du quartier, elles réaliseront ensuite les infrastructures publiques (chemins, places, extension du port de petite batellerie dès 2028, etc.) et l'équipement technique des parcelles à bâtir (travaux de démolition, assainissement des sites pollués, fouilles archéologiques du Canton, pose de conduites électriques et de canalisations, etc.).

Première étape:  
aménagement des  
espaces libres

Les Villes de Bienne et de Nidau suivront la réalisation du quartier résidentiel par des mesures qui doivent en garantir la qualité. La création d'un organe spécialisé et l'obligation de mener des concours d'architecture ou d'autres mesures d'assurance-qualité sont fixées dans les dispositions légales en matière de construction concernant le périmètre AGGLOlac.

Mesures garantissant la  
qualité

## 3.4 Modification de la réglementation fondamentale en matière de construction

Pour réaliser le projet, il faut adapter la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Nidau dans ce périmètre. Elle est seule compétente pour décider cette modification.

Objet relevant  
de la compétence  
de la Ville de Nidau

La réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac inclut les instruments de planification suivants:

Instruments de  
planification

1. Règlement de construction partiel AGGLOlac
2. Trois plans de zones partiels (plan de zones à bâtir, plan de zones d'affectation, plan de zones à protéger)
3. Plan de protection des rives du lac

Le Règlement de construction partiel AGGLOlac fixe les prescriptions de construction, d'aménagement, d'affectation et de protection dans le périmètre des plans de zones partiels qui sont contraignantes pour les propriétaires fonciers. Il contient également des consignes relatives au plan de protection des rives du lac. Les dispositions qui s'appliquent actuellement au périmètre AGGLOlac seront abrogées.

Règlement de  
construction partiel  
AGGLOlac

Le but de l'aménagement, la nature et le degré de l'affectation, le nombre d'étages et les principes d'aménagement et d'équipement technique sont définis en annexe au règlement. Les plans de quartier pour chaque secteur partiel à bâtir seront élaborés et édictés sur cette base, généralement après des procédures supplémentaires destinées à garantir leur qualité.

Le plan de zones à bâtir attribue le périmètre à l'axe principal de la zone à planification obligatoire (ZPO) 7, qui se divise en cinq unités partielles de planification (ZPO 7.1 à 7.5). L'aire BKW sera attribuée à l'avenir à la zone à bâtir 4. C'est également le cas du Lago Lodge, pour autant que cet établissement continue à être exploité dans le même but. La parcelle 493 (chantier naval Scheurer) ne fait pas partie du périmètre de planification AGGLOlac.

Plan de zones à bâtir



Le plan de zones d'affectation attribue les divers secteurs partiels à différentes zones d'affectation et détermine la nature de leur affectation. La ZPO 7 est une zone mixte B avec un degré de sensibilité au bruit III (zones d'habitation, entreprises moyennement gênantes admises). Cela vaut aussi pour l'aire BKW. Enfin, le plan de zones d'affectation désigne les zones de verdure et la voie publique.

Plan de zones d'affectation

Le plan de zones à protéger désigne les bâtiments dignes de protection et de conservation, les corridors visuels en direction du château à laisser libres, l'espace réservé aux eaux, les zones de risques de crues et les secteurs archéologiques à protéger sur l'ensemble du périmètre AGGLOlac. Le Règlement de construction partiel contient des prescriptions à appliquer pour atteindre les objectifs fixés en matière de protection.

Plan de zones à protéger

Le plan de protection des rives du lac est un plan de quartier qui définit quelles affectations sont admises à quels endroits de la ceinture d'espaces libres proche de la rive. Il fixe notamment les zones affectées à des besoins publics (p. ex. les places), les zones destinées aux installations de sport et de loisirs (p. ex. la zone portuaire), les surfaces mises à la disposition de la collectivité pour la détente et le sport, les zones de protection des rives, les secteurs où il faut rétablir l'état naturel des rives, le chemin de rive et les secteurs constructibles (p. ex. pour le centre de sports nautiques envisagé). Le Règlement de construction partiel contient des prescriptions relatives au plan de protection des rives du lac.

Plan de protection des  
rives du lac

### **Dépôt public et oppositions**

Le dépôt public de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac a eu lieu du 22 août au 23 septembre 2019. 43 oppositions et réserves de droit ont été déposées. Les pourparlers de conciliation se sont déroulés en octobre/novembre 2019. Cela a permis d'éliminer quelques différends et de modifier certains détails, p. ex. de maintenir telle quelle l'exploitation du Lago Lodge. En outre, on a en partie précisé les dispositions concernant la procédure d'assurance-qualité qui doit encore être menée. Ces modifications ont nécessité un second dépôt public de la réglementation fondamentale en matière de construction du 4 juin au 6 juillet 2020.

Diverses modifications  
de détail

Par contre, les autorités nidowiennes ont estimé qu'il n'y avait aucune raison de modifier la réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac sur la base d'oppositions.

Procédures ultérieures

24 oppositions ont été maintenues suite aux pourparlers de conciliation. Elles seront examinées par l'Office cantonal des affaires communales et de l'organisation du territoire dans le cadre de la procédure d'approbation.

## 3.5 Financement et mise en œuvre

### «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne»

Bienne et Nidau ont toujours été d'accord sur le fait que seule une étroite collaboration entre les deux Villes permettrait de concrétiser le projet AGGLOlac. Elles créeront un syndicat de communes, nommé «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne», pour poursuivre leur projet, une fois la phase de planification terminée. Celui-ci est un organe de Bienne et de Nidau, autonome sur le plan juridique, qui exécutera à leur place toutes les tâches liées au projet AGGLOlac. Pour que le syndicat de communes puisse agir, les deux Villes lui transféreront – en majeure partie gratuitement, et partiellement aussi contre paiement pour Nidau – les parcelles qu'elles possèdent dans le périmètre d'AGGLOlac (à l'exception des deux plages).

Organe des Villes de  
Bienne et de Nidau

Le Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne assumera les tâches suivantes:

Tâches du syndicat de  
communes

- Il accorde à Mobimo S.A. les droits de superficie et lui vend une partie des terrains.
- Il utilise les recettes provenant des transactions foncières pour aménager la ceinture d'espaces libres, réaliser les infrastructures publiques (chemins, installations portuaires, aménagement des rives et des parcs, renaturation, etc.) et mettre à disposition les terrains à bâtir.
- Il entretient les infrastructures et les installations de façon à ce qu'elles remplissent leurs fonctions sur le long terme.

Le but, les tâches et l'organisation du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne sont fixés dans son règlement d'organisation de manière exhaustive et contraignante. Le syndicat de communes ne peut pas assumer de lui-même de nouvelles tâches; il sert exclusivement à réaliser le projet AGGLOlac. Son conseil se compose de deux membres des conseils municipaux de chacune des deux Villes. Il prend toutes les décisions et

Règlement  
d'organisation

détermine toutes les dépenses nécessaires pour remplir les engagements contractuels.



## Contrat et transactions foncières

*Remarque: le plan «Future répartition des biens-fonds» dans le dépliant annexé contient des informations détaillées sur les transferts de terrains.*

Pour réaliser leur projet commun, la Ville de Bienne, la Ville de Nidau et Mobimo S.A. se sont entendues sur un modèle protégé par des dispositions juridiquement contraignantes inscrites dans le contrat relatif au projet AGGLOlac à Nidau. Ce modèle englobe les éléments centraux suivants:

- Les deux Villes (respectivement le Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne) créent à partir de leurs terrains situés dans le périmètre de planification (à l'exception des plages) les parcelles de la zone à planification obligatoire (ZPO) 7 où des constructions devront voir le jour. Elles veillent à les mettre à disposition de Mobimo S.A., en les lui octroyant en droit de superficie (60% des surfaces de plancher réalisables) ou en les lui vendant (40% des surfaces de plancher réalisables).
- De plus, la Ville de Nidau vend ses terrains Alpha-Halle et Muller-Halle directement à Mobimo S.A.
- Les recettes provenant des droits de superficie ou des ventes de terrains permettront de financer la mise à disposition des terrains à bâtir (démolitions, assainissement des sites pollués, fouilles

Protection  
juridiquement  
contraignante

Droits de  
superficie et  
ventes

Vente directe de  
Nidau

Utilisation des  
revenus

archéologiques, mesures de remplacement écologique), les infrastructures publiques et les mesures d'aménagement selon le «Rapport de base – Projet d'infrastructure “Surfaces”» du 18 juillet 2019. Elles serviront aussi à gérer en commun sur le long terme les surfaces et installations publiques. Les plages, dont chacune des villes reste propriétaire, en sont exclues.

- La Ville de Nidau posera les conduites publiques pour se raccorder aux réseaux d'électricité et de canalisation avec des fonds provenant de ses propres financements spéciaux.
- Mobimo S.A. construira les parcelles qui lui ont été attribuées ou les vendra à des tiers. Une restriction s'applique: Mobimo S.A. devra rester propriétaire d'au moins 25% des surface de plancher au-dessus du sol des parcelles vendues durant 25 ans au minimum.
- Mobimo S.A. cèdera deux immeubles en droit de superficie dans le secteur de la ZPO 7.1 (Schlossmatte) avec un potentiel d'affectation de 17'220 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus du sol (correspondant à 18% de la surface de plancher déterminante de la ZPO 7) à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Celui-ci aura l'obligation de construire des logements abordables et de les mettre en location durablement selon le modèle de loyer basé sur les coûts réels.

Électricité et canalisation

Obligation impartie à Mobimo S.A.

Logements d'utilité publique

Le contrat relatif au projet AGGLOlac à Nidau a été conclu par les Conseils municipaux de Bienne et de Nidau et par Mobimo S.A. Les conventions entreront en vigueur à la condition que les ayants droit au vote des deux Villes arrêtent les décisions nécessaires.

Entrée en vigueur

## Charges et revenus des Villes

Bienne et Nidau vise des revenus totaux de 89,40 millions de fr. en octroyant des droits de superficie ou en vendant des terrains. Une fois déduits les coûts

Revenus et charges

- de 23,90 millions de fr. pour la mise à disposition des terrains à bâtir (assainissement des sites pollués, fouilles archéologiques, démolitions, compensation écologique) et

- de 16,75 millions de fr. pour l'achat de terrains et le versement d'indemnités de retour suite à la résiliation anticipée de contrats de droit de superficie en vigueur,

il restera aux deux Villes un bénéfice de 48,75 millions de fr. Ces fonds serviront à réaménager les espaces publics et l'espace de détente destiné à la population ainsi qu'à réaliser les infrastructures nécessaires. Des dépenses pour un montant net total de 41,80 millions de fr. sont prévues. Il restera un excédent de recettes de 6,95 millions de fr. qui serviront à couvrir d'éventuels coûts supplémentaires imprévus.

Utilisation du bénéfice

Recettes des ventes et droits de superficie	Fr.	89,40 millions
Achats et indemnités de retour	Fr.	-16,75 millions
Frais de mise à disposition des terrains	Fr.	-23,90 millions
<b>Résultat des transactions foncières</b>	<b>Fr.</b>	<b>48,75 millions</b>
Réalisation des infrastructures au bord du lac (chiffres nets)	Fr.	-41,80 millions
<b>Résultat global (bénéfice)</b>	<b>Fr.</b>	<b>6,95 millions</b>

Les valeurs comptables des parcelles que Bienne et Nidau transféreront au syndicat de communes sans indemnisation sont évaluées à près de 5 millions de fr. pour chacune des deux Villes. Ces dernières prélèveront 5 millions de fr. sur les financements spéciaux servant à de tels buts pour amortir ces valeurs. En 2028, la Ville de Bienne prélèvera en plus sur son financement spécial la différence estimée à 1,3 million de fr. entre l'indemnité de retour et la valeur de l'apport de la Péniche et du port de petite batellerie.

Amortissement des valeurs comptables

En contrepartie, de nouvelles valeurs patrimoniales pour un montant de 19,15 millions de fr. apparaîtront dans le syndicat de communes. Il s'agit d'immeubles, de biens-fonds et d'installations qui appartiennent, suite au changement de régime de propriété dans le périmètre d'AGGLOlac, au syndicat de communes, et par conséquent aux deux Villes. Le montant se compose des valeurs des parcelles octroyées en droit de superficie (4 millions de fr.), du nouveau port (7,1 millions de fr.), des biens-fonds la Péniche (1 million de fr.) et port de petite batellerie (6 millions de fr.) ainsi que du bien-fonds de Soft Car Wash (1,05 million de fr.).

Valeurs patrimoniales du Syndicat de communes



## 4. Genre et contenu de la décision

Les ayants droit au vote des deux Villes de Bienne et de Nidau doivent arrêter différentes décisions dans le but de réaliser le projet AGGLOlac. À Bienne, les ayants droit au vote doivent décider

- de la création du syndicat de communes «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne» et de son Règlement d'organisation ainsi que de l'adhésion de la Ville de Bienne à celui-ci,
- du transfert gracieux des biens-fonds que la Ville de Bienne possède dans le périmètre d'AGGLOlac au syndicat de communes et d'autres transactions foncières.

Les deux décisions sont interdépendantes, et nécessaires pour la réalisation d'AGGLOlac. C'est pourquoi elles sont présentées sous la forme d'un arrêté global selon le principe de l'unité de la matière.

Les ayants droit au vote nidowiens prendront des décisions correspondantes pour la Ville de Nidau. En plus, ils devront approuver

- la réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac, et
- le crédit-cadre de 7,8 millions de fr. pour l'équipement technique du périmètre d'AGGLOlac (électricité et eaux usées).

Les arrêtés des ayants droit au vote de Bienne ne peuvent entrer en vigueur que si les ayants droit au vote de Nidau ont pris les décisions relevant de leur compétence et si le Canton de Berne approuve la réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac et le Règlement d'organisation du syndicat de communes.

### Autres informations

Le rapport plus détaillé au Conseil de ville peut être consulté sur le site Internet de la Ville de Bienne, à l'adresse suivante:

[www.biel-bienne.ch/agglolac](http://www.biel-bienne.ch/agglolac).

Vous avez d'autres questions ? La Direction des finances se tient à votre disposition ([info.dfi@biel-bienne.ch](mailto:info.dfi@biel-bienne.ch), 032 326 13 11).

## 5. Arguments pour et contre le projet

Lors de sa séance du JJ MMMM AAAA, le Conseil de ville a approuvé le projet par XX OUI contre XX NON et XX abstentions.

---

### POUR

---

Pour les raisons suivantes, la majorité du Conseil de ville recommande d'accepter le présent projet:

- 
- 
- 
- 

---

### CONTRE

---

Pour les raisons suivantes, une minorité du Conseil de ville recommande de rejeter le présent projet:

- 
- 
- 
- 

Par conséquent, le Conseil de ville recommande d'accepter **le projet AGGLOlac**.

## 6. Projet d'arrêté

Vu le message du Conseil de ville du JJ MMMM AAAA concernant «Projet AGGLOlac / contrats / transfert de terrains / fondation d'un syndicat de communes», et s'appuyant sur l'art. 11, al. 1, let. c, et l'art. 12, ch. 1, let. d, du Règlement de la Ville du 9 juin 1966 (RDCo 101.1), la Commune municipale de Bienne **arrête**:

1. Elle arrête la création du syndicat de communes nommé «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne», l'édiction du Règlement d'organisation correspondant ainsi que l'adhésion de la Ville de Bienne à ce syndicat.
2. Elle approuve les actes juridiques de la Ville de Bienne convenus entre la Ville de Bienne, la Ville de Nidau et Mobimo S.A. le 30 avril 2020 concernant les immeubles, plus précisément le transfert gratuit d'immeubles au Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne.
3. Le Conseil municipal est chargé d'exécuter ces arrêtés, pour autant que la Ville de Bienne soit compétente, notamment de procéder aux opérations financières nécessaires au transfert gratuit de propriétés. Il est en outre habilité à déléguer cette compétence à la direction responsable.
4. Le présent arrêté entre en vigueur sous réserve de l'approbation de la réglementation fondamentale partielle en matière de construction AGGLOlac de la Ville de Nidau et du Règlement d'organisation du Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne par les organes cantonaux compétents et à la condition que l'organe compétent de la Ville de Nidau arrête les décisions nécessaires au plein déploiement des effets du contrat du 30 avril 2020.

Bienne, le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

Au nom du Conseil de ville

Le président du Conseil de ville:

Leonhard Cadetg

La secrétaire parlementaire:

Regula Klemmer

**Question figurant sur le bulletin de vote**

«Acceptez-vous le projet AGGLOlac selon le message du Conseil de ville du JJ MMMM AAAA ?»

Par **XX** OUI, **XX** NON et **XX** abstentions, le Conseil de ville vous recommande d'approuver la présente affaire.

**Remarque:**

Les plans et documents concernant le projet AGGLOlac peuvent être consultés sur le site internet de la Ville de Bienna et sur celui de la Société de projet AGGLOlac:

**[www.biel-bienne.ch/agglolac](http://www.biel-bienne.ch/agglolac)**

**[www.agglolac.ch](http://www.agglolac.ch) → bibliothèque**

Vous pouvez également consulter les documents suivants à la Chancellerie municipale, Pont-du-Moulin 5, durant les heures d'ouverture:

- Contrat relatif au projet AGGLOlac à Nidau
- Modèle de contrat de droit de superficie
- Règlement d'organisation du «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne»
- Rapport de base – Projet d'infrastructure «Surfaces»
- Contrat-cadre concernant les travaux archéologiques
- Rapport final sur l'analyse de l'incidence (rapport en allemand avec résumé en français)

Le présent message contient les annexes imprimées suivantes à titre d'information complémentaire:

- Règlement d'organisation du «Syndicat de la rive du lac Nidau-Biel/Bienne»
- Extraits du contrat relatif au projet AGGLOlac à Nidau
- Dépliant avec plans et modélisation

