

## **Contrat-cadre**

entre

le Canton de Berne, agissant par l'intermédiaire du directeur de l'instruction publique, Bernhard Pulver, Sulgeneckstrasse 70, 3005 Berne

**le Canton**

et

1. la Ville de Nidau, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, Schulgasse 2, case postale 260, 2560 Nidau,
2. la Ville de Bienne, agissant par l'intermédiaire du Conseil municipal, Pont-du-Moulin 5, 2501 Bienne

**les Communes**

ainsi que

Mobimo S.A., Seestraase 59, 8700 Küsnacht, représentée par

Mobimo Management AG, Seestrasse 59, 8700 Küsnacht,

**Mobimo**

## **concernant la réalisation et le financement des travaux archéologiques dans le secteur de la ZPO 7 (AGGLOlac) ainsi que le plan de protection des rives du lac à Nidau**

### **I. Situation initiale**

#### **1. Planification «AGGLOlac»**

<sup>1</sup> L'ancien site de l'Expo.02 situé dans la commune de Nidau entre la périphérie du milieu bâti et le lac de Biemme est en majeure partie la propriété des Communes. Dans le cadre d'une planification globale du secteur, ces dernières sont sur le point d'élaborer et d'édicter de nouvelles prescriptions d'affectation (planification AGGLOlac). Sur la base de la procédure d'assurance-qualité menée, il est prévu d'édicter dans la Commune de Nidau un nouveau plan de protection des rives du lac ainsi que la ZPO 7 subdivisée en plusieurs secteurs (AGGLOlac) (plan de protection des rives du lac et ZPO 7 désignés ci-après par «**secteur contractuel**»).

<sup>2</sup> En tant que lauréate de l'appel d'offres pour le choix d'un investisseur et d'un développeur de projet pour la vision AGGLOlac, Mobimo a conclu une convention de planification avec les Communes prévoyant sa participation aux travaux de planification avec les Communes en tant qu'investisseuse dans le cadre de la Société de projet AGGLOlac. Il a, par conséquent, été convenu que les Communes vendraient à Mobimo les surfaces rendues constructibles après l'entrée en force des nouvelles prescriptions d'affectation afin que Mobimo puisse y réaliser 120'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. Les Communes ont déjà tenu compte des contraintes archéologiques à travers les prescriptions consignées dans le concours d'idées et la planification test. Le concept directeur et la réglementation fondamentale en matière de construction reprennent ces principes et limitent les maîtres d'ouvrage en conséquence dans leur projet.

<sup>3</sup> Le projet de construction AGGLOlac concerne plusieurs sites archéologiques. Ceux-ci sont inscrits depuis 2011 au patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que «sites palafittiques préhistoriques autour des Alpes» et constituent une réserve archéologique. En 1989, on avait déjà attiré l'attention sur le fait qu'il y avait des vestiges d'habitations préhistoriques sous les Prés-de-la-Rive (Strandboden) de Nidau. Plusieurs sondages archéologiques ont suivi de 2010 à 2016 en perspective du projet AGGLOlac. La Commission fédérale des monuments historiques a pris position dans une expertise en date du 21 février 2012. Celle-ci parvient à la conclusion qu'une large part des sites revêt une très grande

valeur scientifique et culturelle au plan national. L'expertise recommande, tant pour des raisons juridiques et de conservation des sites historiques que pour des considérations financières et de calendrier, de s'efforcer de conserver autant que possible l'intégrité des sites archéologiques et/ou d'adapter le projet de construction en conséquence au plan technique. Les vestiges qui ne peuvent pas être préservés doivent, conformément aux exigences légales, être entièrement mis à jour et étudiés scientifiquement. Le concept directeur AGGLOlac tient compte dans une large mesure des réflexions de la Commission fédérale des monuments historiques et préserve les sites, à l'exception de certaines interventions.

<sup>4</sup> Selon l'art. 24 LPat, lorsqu'un site ou un lieu de découverte archéologiques ne peut pas être conservé, il doit faire l'objet d'une étude scientifique. L'étude scientifique comprend les fouilles, leur évaluation, la conservation et la restauration des objets découverts, ainsi que la documentation et la publication des résultats. D'après la Stratégie de protection du patrimoine du Canton de Berne, «les fouilles archéologiques sont à éviter dans la mesure du possible. On assure au mieux la pérennité des sites en laissant ceux-ci dans l'état dans lequel ils se sont conservés pendant des siècles. Le Service archéologique n'intervient pour effectuer des fouilles de sauvetage que s'il est impossible de continuer à protéger le site en le laissant intact.»

<sup>5</sup> Les parties ont eu de nombreux échanges préalables à la planification et à la mise en œuvre des travaux de fouilles archéologiques. En signant le présent contrat-cadre, les maîtres d'ouvrage soutiennent le Canton dans son objectif de préserver les sites archéologiques. Dans le même temps, les parties s'entendent sur des valeurs-clés concrètes s'agissant de la collaboration et de la répartition des coûts entre le Canton et les Communes, ainsi que sur les prescriptions de planification envers Mobimo. Ce faisant, elles s'efforcent de rendre la planification et la mise en œuvre des travaux de fouilles archéologiques aussi efficaces et planifiables que possible pour toutes les parties.

<sup>6</sup> En signant le présent contrat-cadre, les parties entérinent la nécessité de protection consignée dans le règlement de construction partiel AGGLOlac (art. 503).

<sup>7</sup> Hormis les restrictions d'affectation prévues dans le présent contrat-cadre, Mobimo et les Communes ne sont pas limitées dans leur planification et leur mise en œuvre et, à l'exception de circonstances non prévisibles à l'heure actuelle qui toucheraient des intérêts publics particulièrement importants, elles n'ont pas à accepter d'autres restrictions d'affectation pour des raisons archéologiques. Dans la mesure où Mobimo

devrait accepter des restrictions d'utilisation supplémentaires pour des raisons juridiques, tous les droits qui en découlent sont également expressément réservés. Sont réservés d'autres accords réciproques isolés entre les parties, tels que la renonciation à la fouille de couches archéologiques profondes dans des zones avec une bonne préservation des couches par des restrictions correspondantes acceptées par Mobimo pour la préservation de ces couches, avec l'obligation que les coûts ainsi économisés par le SAB puissent être utilisés ailleurs dans le projet AGGLOlac.

## **2. Objet du contrat**

<sup>1</sup> Le présent contrat-cadre régit les modalités visant à mettre en œuvre la planification AGGLOlac et à réaliser et financer les travaux archéologiques de terrain nécessaires de manière consensuelle et coordonnée entre les parties concernées. L'objectif du présent contrat-cadre est d'établir des procédures et des responsabilités claires pour l'optimisation du travail archéologique de terrain afin d'optimiser le temps et les dépenses des parties, de pouvoir les évaluer, et d'intégrer le travail archéologique de terrain nécessaire dans la planification et la mise en œuvre du projet.

<sup>2</sup> Les rapports de droit privé entre les Communes et Mobimo ne font pas l'objet du présent contrat-cadre.

## **3. Bases contractuelles**

Le présent contrat-cadre repose sur les bases suivantes:

- Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Nidau dans le secteur AGGLOlac y c. plans correspondants (Modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Nidau dans le secteur AGGLOlac, plan de protection des rives, partie 1 «Lac»; plan de protection, plan de zones à bâtir, ainsi que plan d'affectation et de protection des rives); exemplaires de l'examen préalable du 6 juillet 2016.
- Loi du 8 septembre 1999 sur la protection du patrimoine (LPat; RSB 426.41).
- Ordonnance du 25 octobre 2000 sur la protection du patrimoine (OPat; RSB 426.411).

- Concept directeur AGGLOlac à force obligatoire pour les autorités, exemplaire de l'examen préalable du 6 juillet 2016.

## **II. Organisation et exécution des travaux**

### **4. Principe**

Les parties s'engagent à coordonner et à optimiser tous les travaux à effectuer sur le secteur (remise en état de sites pollués de maîtres d'ouvrage, construction d'infrastructures, travaux d'excavation, investigations archéologiques sur le terrain, autres travaux de construction, etc.) et à les réaliser en même temps et au même endroit de manière à ce que, dans la mesure du possible, la réalisation de la planification AGGLOlac et les investigations archéologiques sur le terrain ne soient pas retardées et à ce qu'aucun coût ou problème technique évitable ne survienne pour toutes les personnes impliquées dans l'accomplissement de leurs tâches.

<sup>2</sup> Mobimo et les Communes s'engagent à informer le plus tôt possible le Canton et les organes de coordination du programme de construction (y compris les travaux d'infrastructure) ainsi que du calendrier fixé et de ses éventuelles adaptations, afin que le Canton puisse coordonner ses travaux de fouille en conséquence et, si possible, les exécuter de manière à ne pas provoquer de retards imprévus.

<sup>3</sup> Le Canton s'engage à informer les organes de coordination (voir ci-dessous) des zones de fouilles prévues et de la durée prévue des fouilles, ainsi que des autres exigences à respecter pour les travaux archéologiques à effectuer, de telle sorte que Mobimo et les Communes puissent, si possible, en tenir compte dès le début et ne soient pas obligées d'accepter des retards imprévus.

### **5. Organes de coordination**

<sup>1</sup> Les parties ont chacune mis en place un organe de coordination au niveau de la direction et de la coordination du projet global, ainsi qu'au niveau de la direction des travaux.

<sup>2</sup> Chaque partie a droit à un représentant au sein de ces organes de coordination.

<sup>3</sup> Ces organes coordonnent les fouilles de sauvetage avec les travaux de construction, ainsi que le travail de relations publiques sur place. Ils vérifient la mise en œuvre du contrat-cadre, les modalités de paiement, organisent le déroulement des travaux de construction et de fouille et prennent les dispositions nécessaires à cet effet.

<sup>4</sup> Les organes de coordination s'efforcent de trouver des solutions consensuelles. Ils prennent, en principe, leurs décisions à l'unanimité.

<sup>5</sup> Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur une solution à l'amiable, les organes de coordination soumettent la problématique à la Commission d'archéologie cantonale. Si aucune solution n'est trouvée, le service compétent de la Direction de l'instruction publique rend, sur demande, une décision sujette à recours.

## **6. Déroulement de la planification, avec les restrictions à prendre en compte dans la réalisation**

<sup>1</sup> Les parties conviennent que la planification concrète des investigations archéologiques de terrain et leur coordination avec le projet de construction de chantier concret sont réalisées conformément au concept général de procédure figurant en **Annexe 1**. La planification se déroule selon les phases suivantes.

<sup>2</sup> **Étude de faisabilité:** Mobimo ou les Communes soumettent au Canton une étude de faisabilité présentant une possibilité de plan de construction pour le terrain à bâtir concerné ainsi que l'aménagement de l'infrastructure nécessaire. Ce faisant, Mobimo ou les Communes respectent les restrictions suivantes concernant la planification et la réalisation ultérieure:

<sup>3</sup> **Restrictions Mobimo / Communes:** Mobimo et les Communes sont disposées à respecter les restrictions définies ci-dessous lors de l'élaboration d'un avant-projet/projet de construction et de sa mise en œuvre ultérieure dans le secteur contractuel. Ce faisant, elles contribuent au respect du plafond global des coûts des investigations archéologiques.

- Restrictions dans les zones avec une très bonne préservation des couches (zones en pointillé rouge dans le plan selon **Annexe 2**): dans ces zones, Mobimo et les Communes sont disposées à n'intervenir que sur une surface totale de 7500 m<sup>2</sup> dans les couches archéologiques. Mobimo et les Communes s'entendront sur la répartition de cette surface en dehors du présent contrat-cadre. D'autres bâtiments planifiés dans cette zone par Mobimo et les Communes devront l'être

de manière à ne pas interférer avec les couches archéologiques («construction au-dessus de ruines»). Lorsqu'elles construiront au-dessus des ruines, elles respecteront les valeurs pour les charges, les piliers et les couches de protection définies dans le concept général de procédure. Concrètement, elles ne creuseront pas à moins de 1,5 m des couches archéologiques, elles chargeront le revêtement des découvertes archéologiques avec un maximum de 30kN/m<sup>2</sup> et elles respecteront une surface de base maximale pour les piliers de soutènement de 5% de la surface du bâtiment (voir chiffre 3.1 de l'**Annexe 1**).

Pour les bâtiments situés à l'intérieur de la surface où les couches archéologiques sont touchées, Mobimo et les Communes ne sont pas limitées dans leur utilisation après la fouille de toutes les couches, qu'il s'agisse de la profondeur ou du type de bâtiment.

- Restrictions dans les zones avec d'autres vestiges (zones en pointillé jaune dans le plan selon **Annexe 2**): Dans les zones où il reste d'autres vestiges, Mobimo et les Communes planifieront de manière à n'intervenir dans ces couches que sur une zone de 17 500 m<sup>2</sup> au total. Mobimo et les Communes s'entendront sur la répartition de cette surface en dehors du présent contrat-cadre.
- Mobimo et les Communes intégreront le temps nécessaire aux travaux de sauvetage archéologique dans leur planification. Dans tous les projets situés dans le secteur AGGLOlac, il convient de tenir compte des sites archéologiques enfouis sous le sol dans le déroulement de la construction. Les dispositions du présent contrat-cadre relatives à l'organisation et à l'exécution des travaux (cf. chiffres 4 et 5) sont prévues spécialement à cet effet.
- D'autres restrictions peuvent être convenues d'un commun accord (cf. chiffre 1, al. 7).

<sup>4</sup> **Sites pollués**: en complément de l'al. 3, les parties conviennent ce qui suit concernant l'élimination des sites pollués: dans les zones situées entre les bâtiments ou lorsque des constructions ont lieu au-dessus du vestige, des fouilles jusqu'à 0,5 m des couches archéologiques peuvent être effectuées pour l'assainissement des sites pollués. La condition préalable à cette facilité est le choix d'une technique par laquelle il ne soit pas possible de rouler sur le fond de la fosse ou d'y faire peser une charge supplémentaire. Il convient en outre de veiller à ce que l'humidité du sol soit toujours préservée dans les couches archéologiques.

<sup>5</sup> **Installation de conduites**: en complément de l'al. 3, les parties conviennent qu'il est autorisé de creuser jusqu'à 0,5 m dans les couches

archéologiques pour la pose de conduites. La condition préalable à cette facilité est le choix d'une technique par laquelle il ne soit pas possible de rouler sur le fond de la fosse ou d'y faire peser une charge supplémentaire. Il convient en outre de veiller à ce que l'humidité du sol soit toujours préservée dans les couches archéologiques.

<sup>6</sup> **Prise de position sur l'étude de faisabilité:** le Canton va élaborer une prise de position sur l'étude de faisabilité concernant l'archéologie. Cette prise de position englobe la procédure planifiée ainsi qu'une estimation de la durée probable des fouilles. Elle doit contenir les principes définis dans le concept général de procédure selon Annexe 1.

<sup>7</sup> **Avant-projet/Projet de construction:** sur la base de l'étude de faisabilité et de la prise de position du SAB sur l'étude de faisabilité et le concept général de procédure pour l'archéologie selon l'Annexe 1, Mobimo/les Communes peuvent élaborer un avant-projet ou un projet de construction concret pour la zone couverte par l'étude de faisabilité afin de pouvoir édicter les plans de quartier ou délivrer le permis de construire nécessaires.

<sup>8</sup> **Concept archéologique détaillé:** après réception d'un avant-projet/projet de construction conformément à l'al. 7, le Canton élabore un concept archéologique détaillé pour la zone concernée en concertation avec le maître d'ouvrage concerné. Celui-ci doit servir de base à l'appel d'offre d'entreprise totale, en particulier à l'appel d'offres d'entreprise totale pour les travaux de terrassement/fouilles.

<sup>9</sup> **Changements dans la planification:** Mobimo ou les Communes sont libres de modifier leurs plans et de soumettre au Canton une nouvelle étude de faisabilité ou un nouvel avant-projet dans le cadre du concept directeur AGGLOlac et de la réglementation fondamentale en matière de construction. Dans ce cas, le Canton examine le concept archéologique détaillé pour le terrain à bâtir concerné et l'adapte dans la mesure du possible. Toutefois, tout changement doit tenir compte du fait que le plafond des coûts pour l'investigation archéologique, basé sur le concept directeur AGGLOlac, doit être entièrement respecté. Pour Mobimo ou pour les Communes, cela signifie qu'elles doivent compenser des interventions supplémentaires dans les surfaces avec une très bonne préservation des couches archéologiques dans d'autres zones au sein de ces surfaces. Les surfaces maximales d'intervention convenues à l'al. 3 doivent être respectées par Mobimo et par les Communes. En cas de modification de la planification après l'octroi du permis de construire et après que le service archéologique a déjà commencé les travaux de fouille, les interventions correspondantes doivent être entièrement facturées.



## **7. Exécution des travaux**

<sup>1</sup> Le Canton s'engage à limiter les investigations sur le terrain dans la mesure nécessaire à l'examen scientifique et à les mener conformément au concept archéologique détaillé. Ceci s'applique en particulier aux délais mentionnés dans le concept détaillé. Les investigations menées selon l'art. 20 LPat ou l'art. 10f de la Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0) ne justifient aucune obligation d'indemnisation pour cause de retard des travaux de construction.

<sup>2</sup> Pour tous les projets de construction dans le secteur AGGLOlac, les sites archéologiques enfouis doivent être pris en compte dans le processus de construction. Les dispositions du présent contrat-cadre relatives à l'organisation et à l'exécution des travaux (cf. chiffres 4 et 5) sont prévues spécialement à cet effet.

## **III. Coûts liés à l'archéologie**

### **8. Plafond des coûts**

<sup>1</sup> Sur la base des études effectuées concernant les examens scientifiques à mener dans le périmètre faisant l'objet des travaux (ZPO 7 AGGLOlac et plan de protection des rives, partie 1 «Lac»), le Canton évalue les coûts totaux à 28'000'000 fr.

<sup>2</sup> Les Communes contribuent à hauteur de 50% aux coûts totaux nets de l'examen scientifique, au maximum toutefois à hauteur de 12'500'000 fr. Ce montant représente un plafond de coûts qui ne sera pas dépassé. Le surplus de coûts dû au renchérissement est pris en charge par le Canton.

<sup>3</sup> Les Communes conviennent que toute contribution fédérale sera entièrement allouée au SAB pour l'examen scientifique et ne sera pas utilisée pour réduire en conséquence la participation aux coûts de 12'500'000 fr.

### **9. Fouilles archéologiques**

<sup>1</sup> Mobimo ou les Communes procéderont à un appel d'offres pour la réalisation des fouilles archéologiques sur la base du concept archéologique détaillé. Les maîtres d'ouvrage respectifs décident de l'attribution de ces travaux. Les maîtres d'ouvrage concernés garantissent

une transparence totale en ce qui concerne les modalités d'attribution et les prix et s'engagent à ne pas conclure d'accords supplémentaires avec les sociétés commanditées. Par ailleurs, le Canton est habilité à procéder éventuellement à des appels d'offres autonomes et séparés pour les travaux de terrassement liés à l'archéologie.

<sup>2</sup> Les travaux de dragage ou autres travaux de génie civil liés à l'investigation archéologique sur le terrain sont effectués sous la supervision et selon les instructions du SAB. Les maîtres d'ouvrage garantissent de mandater des entreprises exécutant les travaux de manière ponctuelle et professionnelle et employant du personnel qualifié.

<sup>3</sup> Les dépenses supplémentaires relevant directement de l'archéologie pour l'excavation, la conception et la sécurisation de la fosse ainsi que l'assèchement, déduction faites de moindres dépenses pour l'excavation, sont considérées comme des coûts d'archéologie. Ces coûts d'archéologie n'incombent pas à Mobimo. Ces dépenses supplémentaires doivent être calculées de manière intelligible et être directement motivées par les fouilles archéologiques. Les coûts supplémentaires pour éviter des travaux de sauvetage, par exemple les coûts pour la construction de palplanches supplémentaires, induits par le fait que des zones plus petites doivent être appréhendées pour empêcher l'assèchement des couches archéologiques, ne sont pas reconnus par le Canton comme des coûts d'archéologie. Tous les coûts supplémentaires doivent être spécifiés dans le concept détaillé et figurer séparément.

<sup>4</sup> Dans la mesure où des travaux d'excavation indépendants sont nécessaires pour désinscrire un terrain à bâtir du cadastre des sites pollués, ceux-ci sont pris en charge par les Communes.

## **10. Modalités de paiement**

Les Communes versent leurs contributions en tranches annuelles.

## **11. Présentation des comptes et des coûts – Controlling**

<sup>1</sup> Le Canton établit des factures intermédiaires annuelles pour les coûts archéologiques liés à la planification «AGGLOlac» puis, au terme des travaux de fouille et d'évaluation, une facture finale. Celle-ci n'inclut pas le temps consacré par les parties à la participation, à la préparation et au

suivi des réunions. Tous les autres coûts, en particulier aussi les frais de fouilles archéologiques (cf. chiffre 9), doivent figurer dans les factures.

<sup>2</sup> Le décompte après le contrat de vente en relation avec les Communes et Mobimo est directement opéré entre les Communes et Mobimo.

#### **IV. Dispositions complémentaires**

##### **12. Information**

Les parties s'engagent à se tenir régulièrement informées en temps utile et de manière exhaustive. Elles informent le public en faisant appel aux services cantonaux de communication, si besoin conjointement ou, au moins, en coordonnant leurs communications à l'avance.

##### **13. Travaux de l'organe de coordination**

Les organes de coordination commencent leurs travaux – si nécessaire – avant l'entrée en vigueur du présent contrat-cadre, dès que celui-ci a été signé par toutes les parties sous réserve d'approbation.

##### **14. Modification et succession**

<sup>1</sup> Toute modification du présent contrat-cadre requiert la forme écrite.

<sup>2</sup> Les parties s'engagent à transmettre tous les droits et obligations découlant du présent contrat-cadre à tout ayant droit (partiel) de quelque nature que ce soit, avec l'obligation de les transmettre à tous les successeurs ultérieurs.

<sup>3</sup> En cas de non-respect de cette obligation de transmission, les parties sont responsables des dommages.

##### **15. Litiges**

Les autorités de justice administrative du Canton de Berne sont compétentes pour statuer sur des litiges découlant du présent contrat-cadre.

## **16. Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le présent contrat-cadre est conclu sur la base de l'exemplaire de l'examen préalable du 6 juillet 2016 de la modification partielle de la réglementation fondamentale en matière de construction de la Ville de Nidau dans le secteur AGGLOlac.

<sup>2</sup> Les chiffres 12 et 13 du présent contrat-cadre entrent en vigueur lors de la signature de ce dernier par toutes les parties.

<sup>3</sup> Pour le restant, l'entrée en vigueur du présent contrat-cadre est subordonnée à son approbation finale par les organes financiers compétents des parties, à un accord sur les dispositions à prendre conformément au présent contrat-cadre sous forme d'avenants, à la validité juridique de la planification AGGLOlac, à la vente de la zone à construire à Mobimo et, impérativement, à la décision quant à la contribution aux frais conditionnant la mise en œuvre du présent contrat-cadre conformément à l'art. 22, al. 4, OPat.

## **Annexes**

1. Concept général de procédure.
2. Plan: synthèse des investigations archéologiques préalables réalisées par le SAB.

## **V. Signatures**

Berne, le .....

Pour le Canton de Berne

Le directeur de l'instruction publique

.....

Bernhard Pulver

Nidau, le .....

Pour la Ville de Nidau

.....  
Sandra Hess,  
maire

Stephan Ochsenbein,  
administrateur municipal

Bienne, le .....

Pour la Ville de Bienne

.....  
Erich Fehr, maire  
Barbara Labbé, chancelière municipale

Küssnacht, le .....

Pour Mobimo S.A.

.....  
Juerg Mosimann

Marco Tondel