



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

Zoom sur

Giubiasco TI

Bâle

Münchwilen AG

Weinfelden TG

Genève

Bassersdorf ZH

Prangins VD

Glaris

Analyse d'immeuble AR

Sils GR

Baden AG

Emmen LU

Recueil 2018–2020

Recueil Zoom sur 2018–2020

Extraits d'Inforum

Le périodique du développement territorial suisse

Édition

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Sulgenrain 20

CH-3007 Berne

+41 31 380 76 76

info@espacesuisse.ch

espacesuisse.ch

Rédaction

Rémy Rieder, conseil en aménagement

Monika Zumbrunn, responsable de la communication

Correctorat

Anne Huber, communication/administration

Photo de couverture

Place du village de Bassersdorf ZH

Photo: Monika Zumbrunn, EspaceSuisse

Cartoons

Jonas Brühwiler

Mise en page

Ludwig Zeller

Impression

ackermanndruck, Köniz

Les images utilisées sont soumises aux droits d'auteur
et demeurent la propriété des sources mentionnées.

La reproduction des textes et des illustrations d'EspaceSuisse
est autorisée moyennant indication de la source.



Densification: des bons exemples naissent les idées et les visions

Depuis plusieurs années déjà, le développement vers l'intérieur est une préoccupation de l'Association pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse. Entrée en vigueur en mai 2014, la LAT révisée (LAT 1) préconise le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Il s'agit de mieux utiliser les zones à bâtir existantes plutôt que d'en créer de nouvelles. Concrètement: il faut densifier le tissu bâti. Cette tâche est liée à des défis aussi nombreux que complexes. C'est pour quoi, EspaceSuisse apporte son soutien et offre son conseil. L'association informe également les autorités, les bureaux d'urbanisme et les milieux immobiliers sur les possibilités qu'offre la densification, sur les tendances de l'aménagement du territoire et sur la jurisprudence des tribunaux.

Les bons exemples de développement vers l'intérieur jouent un rôle clé. Ils sont éloquentes lorsqu'il s'agit de montrer comment les communes ont pris en main la tâche ambitieuse de diriger le développement vers l'intérieur, à quels défis elles ont été confrontées et quels ont été les facteurs de succès.

EspaceSuisse a recueilli une large palette de bons exemples, les a décrits et documentés. Ces derniers portent sur le développement de régions, la requalification de centres historiques, l'aménagement d'espaces publics, mais aussi sur l'évolution urbanistique exemplaire de villes et de communes de toute la Suisse. Grâce à l'impulsion de la Confédération «Développer vers l'intérieur», notre association a pu, au cours des cinq dernières années, traiter et évaluer une partie de ces exemples. Plus d'une cinquantaine d'entre eux sont accessibles sur densipedia.ch, la plateforme Internet dédiée au développement vers l'intérieur. Par ailleurs, une fiche pratique d'informations peut être gratuitement téléchargée pour chaque exemple.

Depuis cinq ans, EspaceSuisse propose, à ses membres, une sélection d'exemples dans son périodique Inforum. Point commun de ces réalisations: notre équipe s'est rendue sur place et a abordé les différents enjeux avec les personnes concernées. Vingt exemples ont d'ores et déjà été publiés. Un premier recueil, paru en 2018, présente les huit premiers exemples. Vous tenez dans vos mains le second recueil, qui réunit les douze exemples suivants, de 2018 à 2020. Les deux éditions peuvent être téléchargées gratuitement sur le site Internet d'EspaceSuisse.

Les exemples le prouvent: densification et qualité de vie ne s'opposent pas. Au contraire! Des quartiers denses, pourvus d'espaces verts et offrant une large mixité fonctionnelle, une bonne desserte, des points de vente, des infrastructures sociales et culturelles, attirent les franges de la population les plus diverses. Tous ces exemples ont pu être réalisés grâce à la collaboration et à l'engagement des autorités, des propriétaires fonciers et des investisseurs. Sans leur ouverture d'esprit, leur persévérance et leur courage, la densification resterait souvent un défi insurmontable.

Dans cet esprit, je vous souhaite une lecture enrichissante et inspirante.

Damian Jerjen, directeur d'EspaceSuisse

Sommaire



Giubiasco TI

6

La Piazza Grande de Giubiasco a longtemps été un nœud de circulation. Puis, durant vingt ans, elle s'est progressivement transformée en «salon» de quartier pour la population. Bettina Doninelli a rénové un palazzo historique sur la Piazza Grande et y a ouvert un hôtel. Elle explique l'importance de l'espace public dans son entreprise. Son investissement a-t-il porté ses fruits?



Bâle

16

Le port de Saint-Jean a façonné la rive du Rhin dans le nord de Bâle. Aujourd'hui, il a été déconstruit pour permettre l'accès au fleuve et à la nouvelle promenade qui le longe – en partie aussi grâce à l'Exposition Internationale d'Architecture IBA Basel, laquelle a planifié et assuré une médiation transfrontalière de 2010 à 2020. Monika Linder-Guarnaccia était aux commandes de cette organisation. Qu'est-ce que 10 ans d'IBA ont apporté à la zone trinationale?



Münchwilen AG

26

La commune argovienne de Münchwilen a élaboré une conception directrice spatiale (REL). Pour ce faire, elle a sollicité l'aide d'un bureau d'urbanisme et celle d'un conseiller de communes. Il en ressort un REL clair et compréhensible. Aménagiste de secteur au canton d'Argovie depuis des longues années, Christian Brodmann connaît les préoccupations des communes. Il a préparé à leur intention un message en dix points



Weinfelden TG

38

Les changements structurels ont paralysé le centre régional thurgovien de Weinfelden. L'analyse d'EspaceSuisse a apporté un regard neutre sur la situation et a généré de nouvelles impulsions pour la planification urbaine. David Keller est menuisier, architecte et spécialiste en marketing, et, depuis 2016, conseiller en développement local à Weinfelden. Il met en œuvre la stratégie de valorisation. Regard sur cette activité qu'il exerce à 50 %.



Genève

50

À Genève, le quartier ouvrier de la Concorde va être transformé en écoquartier. La population locale participe à cette mue depuis dix ans. Qu'est-ce qui a été réalisé durant cette période? Le conseiller d'État genevois, Antonio Hodgers, n'a pas de lien étroit avec La Concorde, au contraire de ses habitant-es. Une raison pertinente pour le conseiller d'État de penser l'urbanisme avec la population, pour la population.



Bassersdorf ZH

60

La commune de Bassersdorf, dans la région de l'Unterland zurichois, a connu un essor fulgurant – et sans véritable centre. Aujourd'hui, la population profite de la place de village urbaine qui réunit Coop et Migros. Doris Meier-Kobler, présidente de la commune, a accompagné la planification du centre. Elle salue le courage du conseil communal et l'invite à continuer de jouer un rôle actif dans l'aménagement communal.



Prangins VD

70

Dans la commune vaudoise de Prangins, une ancienne écurie a cédé la place à une place publique. Baptisée «place de la Broderie», cet espace donne vie au centre du village et sert de petite place du village. La revitalisation du centre du village est un des axes principaux du plan directeur communal. Bruno Marchand a joué un rôle majeur dans son élaboration. Le professeur de l'EPFL revient sur le déroulement de ce processus.



Glaris

80

L'ancien bureau de poste de Glaris était vide. En y déménageant le marché hebdomadaire, on a redonné vie à cet ancien bâtiment central. Ce projet a suscité un vif intérêt et est rapidement devenu un lieu très prisé du public. Initiateur du marché couvert, le glaronnais Fritz Pechal est le président de l'organisation du marché. Il revient sur ses motivations, ses objectifs et ses espoirs, et sur la contribution du marché couvert au développement vers l'intérieur.



Analyse d'immeuble AR

92

Dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures, l'analyse d'immeuble est considérée comme un modèle réussi: elle montre aux propriétaires des perspectives de développement et leur assure une sécurité de planification. D'abord en tant que projet pilote, puis dans le cadre de la législature, Dölf Biasotto a, dès le début, soutenu l'analyse d'immeuble. Cette dernière a même été intégrée dans la loi sur les constructions.



Sils GR

104

À Sils dans l'Engadine, on tablait, à l'époque, avec une population de 15'000 habitant-es. La zone à bâtir avait été agrandie en conséquence. Aujourd'hui, la commune compte moins de 1'000 habitants et a déclassé une surface de près de 2 km². Orlando Menghini est architecte et urbaniste à Sils. C'est à ce titre qu'il a participé à la dernière action de redimensionnement. Quels sont les facteurs déterminants d'un tel projet?



Baden AG

118

Le site de Merker, à Baden, a été revalorisé par une affectation transitoire. L'ensemble, animé, est convaincant tant du point de vue fonctionnel que de l'économie. Ce charmant quartier urbain a été créé aussi grâce au soutien de Rolf Wegmann. L'aménagiste et chef de section du développement urbain de la ville de Baden connaît les avantages des affectations transitoires.



Emmen LU

130

Le quartier de Feldbreite à Emmen a été fortement densifié. Le développement a été axé sur l'espace extérieur, basé sur un concept des espaces libres contraignant et sur un plan d'affectation de détail très pointu. En tant que représentant du propriétaire foncier, Bernhard Illi a contribué à façonner le développement de Feldbreite. Pourquoi a-t-il donné tant de poids à l'espace extérieur?

Impulsion Développer vers l'intérieur – Bilan et visions d'avenir

140

Zoom sur

Bellinzone: un «salon» de quartier pour Giubiasco

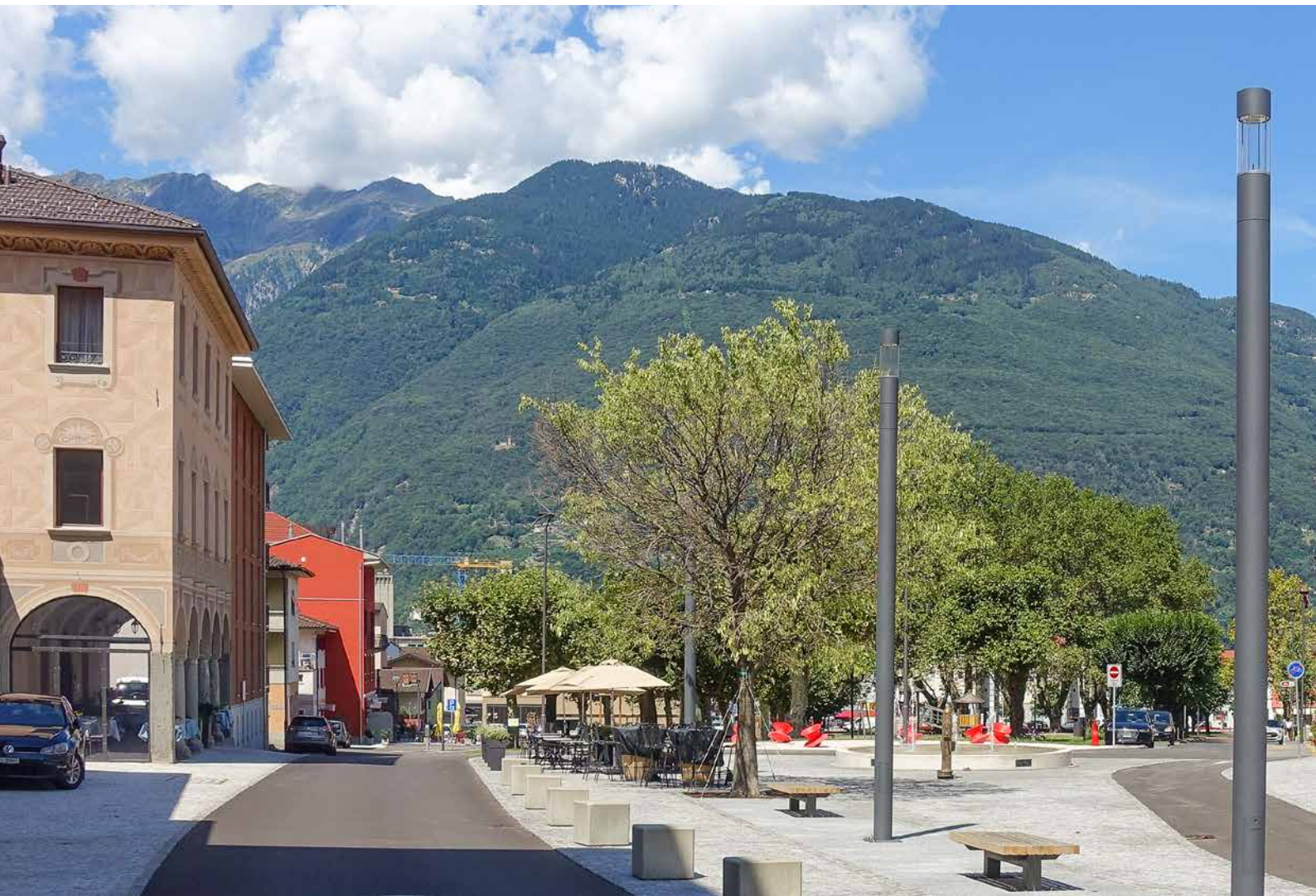
Alain Beuret

Architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Au centre du Tessin, la bien nommée Piazza Grande de Giubiasco est un espace libre particulier. Après un processus de transformation par étapes ayant duré plus de vingt ans, elle a enfin terminé sa mue. Les habitants ont baptisé «le salon» la partie haute de la place. Elle donne un nouveau souffle à ce quartier qui fait maintenant partie de la commune fusionnée du grand Bellinzone: un hôtel et de nouveaux appartements se sont installés dans les bâtiments existants voisins.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

La pointe sud de la Piazza Grande est devenue le salon de Giubiasco. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse



Giubiasco est facilement accessible en train, à cinq minutes de Bellinzone et vingt de Locarno. Dès 2021, le bourg sera en outre à dix minutes de Lugano grâce à l'ouverture du tunnel de base du Ceneri et la mise en service du nouveau réseau de trains régionaux TILO. La grande friche de l'ancienne usine Lino-leum, à côté de la gare, fait l'objet d'études en vue de sa reconversion en logements. Pour l'instant, elle sommeille encore et accueille des affectations transitoires.

Le cœur de la vie locale ne bat pas à la gare mais un peu plus loin, à dix minutes à pied, dans le Borghetto et sur la Piazza Grande. À part peut-être le festival du film, cette dernière n'a rien à envier à celle de Locarno. La Piazza Grande de Giubiasco est sans doute la plus vaste place publique du Tessin. Rien que la prairie centrale mesure plus d'un hectare. Et pourtant Giubiasco, avec ses presque 9'000 habitants, n'est pas une grande ville. Giubiasco fait maintenant partie intégrante de la commune de Bellinzone, suite à la fusion intervenue en 2017. Comment se fait-il que l'on y trouve un espace public aussi vaste?

Une place exceptionnelle

La Piazza Grande n'est pas une place au sens classique, c'est-à-dire dessinée par des architectes ou des urbanistes. Elle est au départ un espace libre défini par les voies de circulation établies au fil des siècles sur ses bords et qui reliaient les différents hameaux qui constituent aujourd'hui le bourg de Giubiasco. Au fil du temps, cet espace s'est établi comme un important lieu de marché de bétail.

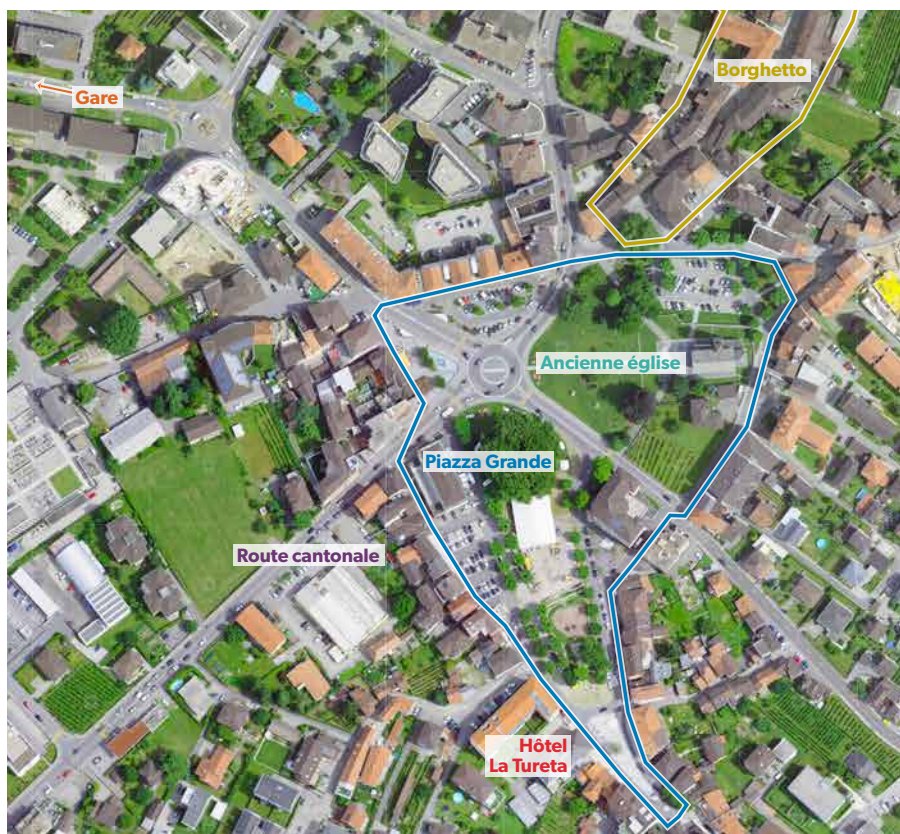
La route cantonale, qui relie Bellinzone à l'autoroute et à Locarno et Lugano, sépare la Piazza Grande en deux depuis le XIX^e siècle: la petite pointe nord (au nord du grand rond-point au milieu de la carte) présente un caractère urbain dense et est assez animée avec des restaurants, commerces, services et une grande fontaine, tandis que le reste du losange au Sud est plus calme et bordé principalement par des habitations. Jusqu'à peu, une bonne partie de la pointe Sud était dédiée au stationnement en plein air et n'avait guère de qualité.

La mobilité comme point de départ

Les choses ont commencé à changer au siècle passé. La commune de Giubiasco avait alors établi un plan directeur de la mobilité afin de proposer des alternatives à l'automobile. Il faut dire qu'avec près de 25'000 véhicules par jour qui traversent le rond-point de la Piazza Grande, la commune est particulièrement touchée par les problèmes de bruit et de qualité de l'air. Le plan directeur de la mobilité couvre tout le territoire communal et vise clairement à favoriser la mobilité douce. Les mesures touchent largement à l'espace public: modération de la circulation, réduction de la vitesse, partage de l'espace, aménagement de pistes cyclables et réduction de l'emprise du stationnement. Plusieurs espaces publics du centre ont ainsi été transformés en espaces conviviaux laissant davantage de place à la mobilité douce.

La réalisation est intervenue par étapes et s'est étalée sur presque un quart de siècle. En 1995 déjà, la commune a entrepris le réaménagement de la via Rompeda, l'ancienne route du Gotthard, afin de donner davantage de place aux piétons. Ses efforts ont été salués en 1998 par une première distinction au concours «À pied, c'est sûr».

En 1999, la commune a poursuivi sur ce bel élan en lançant un concours sur invitation pour le réaménagement de la pièce maîtresse de la commune, à savoir la Piazza Grande, avec comme



Source: Office fédéral de topographie swisstopo

lauréat le groupement professionnel Brugnoli – Lucchini David Mariotta et Lorenzo Custer. Les commerçants ont ensuite lancé un référendum avec le soutien d'une partie de la population, par crainte de perdre de la clientèle avec la diminution prévue de l'accessibilité routière directe à leurs échoppes.

Une réalisation par étapes

La première étape de cette vaste requalification de l'espace public a été réalisée en 2003–2004 sur la partie nord de la place qui concentre les commerces et services. Le nœud de circulation entre la route cantonale et les rues communales a été entièrement réaménagé avec la création d'un rond-point. Une fontaine a été installée et la perspective vers l'église a été mise en valeur. Mobilité piétonne Suisse a décerné le Flâneur d'Or 2004 à Giubiasco pour cet aménagement exemplaire en faveur des piétons.

Entre 2005 et 2006, dans la foulée, la rue commerçante du Borghetto voisin a été réaménagée avec succès en zone de rencontre. La commune a tenu à impliquer les commerçants dès le début du processus de cette deuxième étape avec des soirées d'information. Une solution de compromis a été trouvée en renonçant à faire de cette rue une zone piétonne, au profit d'une zone de rencontre (20 km/h) permettant de concilier l'accessibilité piétonne et routière dans un espace partagé.

Suite à la réalisation, les commerçants ont finalement été convaincus du bien-fondé du réaménagement et de la zone de rencontre dans le Borghetto. Ils ont financé l'installation d'une fontaine à l'entrée de la rue, du côté de la Piazza Grande. Afin d'inciter la population à se déplacer davantage à pied et à vélo, des cartes indiquant les temps de parcours entre les principaux points d'intérêt ont été distribuées, notamment à la clientèle des restaurants sous forme de sets de table. La commune a ensuite encore modéré le trafic dans plusieurs quartiers d'habitation en rétrécissant l'espace à disposition des voitures au profit de la mobilité douce et en établissant des zones 30 km/h.

Un espace public revalorisé

Après une pause de plusieurs années, dictée essentiellement par des considérations financières, la Municipalité de Giubiasco a remis l'ouvrage sur le métier dans les années 2010. Elle a confié un nouveau mandat à l'architecte des deux premières étapes pour le réaménagement de la pointe sud surélevée de la Piazza Grande, appelée aussi «Cima Piazza».

Les travaux se sont déroulés ces cinq dernières années et constituent la troisième et dernière étape de ce processus. La pointe sud a subi un lifting complet. L'emprise des places de stationnement a été massivement réduite au profit de modes de déplacement doux et de terrasses des restaurants. La commune y a installé une fontaine. Une piste cyclable a également



La rue commerçante du Borghetto voisin a été réaménagée en zone de rencontre (20 km/h), ce qui permet de concilier l'accessibilité piétonne et routière dans un espace partagé. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

été réalisée le long du côté est de la place, pour relier les quartiers situés au sud de la place avec le Borghetto et, plus loin, avec le centre de Bellinzona.

Il règne aujourd'hui dans cet espace surélevé une ambiance particulière, à la fois paisible et très urbaine. Le quartier est toujours majoritairement dédié à l'habitation et relativement calme, avec de petites maisons basses, témoins de l'histoire rurale du lieu. En même temps, le cadre bâti s'est métamorphosé en un décor coloré agréable. Les passants, naguère cantonnés à longer les étroits trottoirs derrière les voitures stationnées, prennent maintenant possession de l'entier de cet espace public.

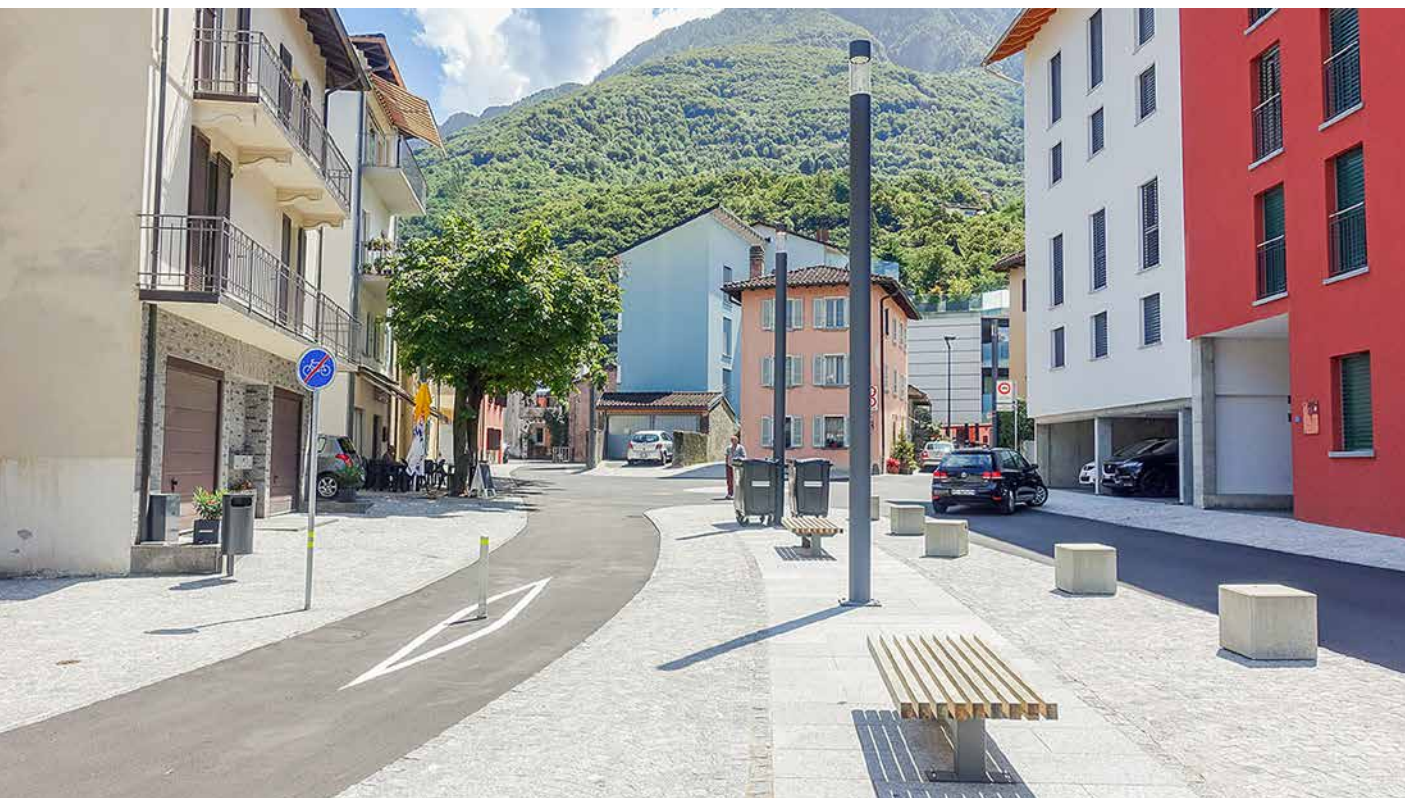
Le contraste est saisissant entre le quartier à l'abandon qui existait il y a quelques années seulement et les surfaces ripolinées qui s'offrent à notre regard aujourd'hui, tant au niveau du sol que des façades des bâtiments. L'atmosphère y est cosy et soignée. On se sent comme à la maison. Les habitants l'ont bien compris et ont donné à cette partie de la place le joli surnom de «salotto», le salon en italien.



La Piazza Grande n'est pas une place au sens classique du terme, mais un grand espace libre structuré en plusieurs sous-espaces. Ici, la grande pelouse centrale. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse



La première étape de requalification a été réalisée sur la partie nord, qui concentre les commerces et services, avec la construction d'un rond-point.
Photo: A. Beuret, EspaceSuisse



Plusieurs propriétés privées négligées aux abords de la pointe sud ont fait l'objet d'une réhabilitation pendant les travaux de réaménagement.
Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

Investissements privés

Selon Andrea Bersani, ancien maire de Giubiasco et aujourd'hui vice-maire de Bellinzone, les travaux de la collectivité ont eu une influence positive sur les bâtiments privés voisins. Plusieurs propriétés privées négligées ou à l'abandon aux abords de la pointe sud ont fait l'objet d'une réhabilitation pendant les travaux.

Plusieurs nouveaux appartements ont été créés grâce à ces transformations. La commune a également donné un coup de pouce à cette dynamique de densification de l'existant en rehaussant la hauteur maximale admise dans ce secteur dans le règlement du plan d'affectation.

Le réaménagement de l'espace public a agi en quelque sorte comme levier pour débloquer certains investissements privés qui auraient peut-être été reportés sinon.

Il faut dire que les nouveaux appartements répondent à une réelle demande. Selon Andrea Bersani, certaines personnes ont le désir d'habiter dans le centre, de profiter des qualités urbaines, mais sans les nuisances sonores liées au bars et aux manifestations que peut connaître le centre de Bellinzone. Giubiasco et la Piazza Grande offrent une ambiance plus tranquille, idéale pour ces personnes. Le lieu est attractif et, avec l'amélioration des liaisons cyclables et des bus, on peut être très rapidement dans la vieille ville de Bellinzone.

Un palais devient hôtel

Le Palazzo Scalabrini est un bâtiment marquant de la partie haute de la Piazza Grande. Cet édifice historique abritait des appartements bon marché. Il a été entièrement transformé pour devenir l'hôtel La Turetta, le premier quatre étoiles de la région (voir l'interview de Mme Bettina Doninelli, directrice de l'hôtel, p. 26). Il comprend un restaurant s'ouvrant sur la place au rez-de-chaussée, ainsi que des salles de séminaire. Cette transformation contribue à augmenter la densité fonctionnelle de ce secteur de la Piazza Grande, jusqu'ici essentiellement dévolu à l'habitat.

Un programme d'action communal

Maintenant que les travaux de réaménagement des espaces publics du centre de Giubiasco sont terminés, la balle est dans le camp de la nouvelle commune fusionnée de Bellinzone, qui résulte de l'agrégation de 13 anciennes communes, dont Giubiasco. Il s'agit pour la nouvelle ville de définir les lignes directrices du développement futur de l'urbanisation. Elle est actuellement en train d'élaborer le programme d'action communal (PAC), demandé à toutes les communes par le canton du Tessin.

Le PAC doit permettre de définir, dans une stratégie d'ensemble, les mesures aptes à concrétiser le développement de



À la place d'un espace dédié au trafic, une placette a vu le jour entre la Piazza Grande et le Borghetto. Elle accueille une fontaine offerte par les commerçants, initialement opposés au projet. Photos: L. Custer, Officina della costruzione





La plupart des commerces et services se trouvent sur la partie nord de la Piazza Grande. Photo: Fabio Giacomazzi



Le réaménagement de la partie nord de la place rétablit une relation visuelle avec l'ancienne église. Photo: L. Custer, Officina della costruzione

l'urbanisation vers l'intérieur et un renouveau urbain de qualité. Les autorités communales ont présenté le projet de PAC à la population le 6 octobre dernier.

Un engagement de longue haleine

La place de la voiture dans la société tessinoise est aujourd'hui encore très importante, même dans un bourg comme Giubiasco qui est extrêmement bien accessible en train. Il a fallu du courage aux autorités de l'ancienne commune de Giubiasco pour supprimer de nombreuses places de stationnement, afin de

donner davantage de place à la mobilité douce et de valoriser en même temps l'espace public.

Cette réalisation exemplaire a permis de révéler un véritable espace public urbain de qualité, là où précédemment on ne percevait qu'un espace résiduel fragmenté entre les voitures. Le succès est au rendez-vous puisque les habitants se sont largement approprié ce nouvel espace qu'ils ont affectueusement baptisé «il salotto», le salon. Les touristes pour qui Giubiasco ne figurait pas sur la carte répondent désormais présents grâce à l'hôtel qui a vu le jour dans le Palazzo Scalabrini, parallèlement au réaménagement de la place.

Ce projet de longue haleine n'aurait sans doute jamais vu le jour, dans ses dimensions actuelles, sans la stratégie en matière de mobilité développée, dans les années 1990 déjà, par les autorités communales et la ténacité des maires successifs, à savoir Mauro Dell'Ambroggio pour les premières étapes, puis Andrea Bersani pour la suite.



La parole à

Bettina Doninelli: «La place donne de la valeur à notre hôtel et réciproquement»



Bettina Doninelli, directrice de l'hôtel
La Tureta, Bellinzona-Giubiasco

Pourquoi avoir investi dans la réhabilitation de cette ancienne demeure historique (palazzo) sur la Piazza Grande?

Mon mari est architecte et cherchait un bâtiment pour installer son bureau. À Bellinzone, ce n'était pas facile. L'occasion s'est présentée d'acheter ce bâtiment. Giubiasco est aujourd'hui un quartier de Bellinzone, au centre très animé avec la Piazza Grande, facilement accessible par l'autoroute et bien desservi par les transports publics. C'est un emplacement stratégique pour un bureau qui déploie son activité dans tout le canton.

Ce bâtiment était autrefois une résidence noble, construite en 1644 et agrandie par la suite. Au cours des dernières décennies, la bâtisse s'était délabrée.

Et pourquoi y réaliser un hôtel?

La question s'est posée de savoir comment utiliser l'espace qui n'était pas nécessaire pour le bureau d'architecture. Plutôt que de réaliser des appartements, j'ai eu l'idée d'y faire un hôtel avec un restaurant. J'ai toujours travaillé dans l'hôtellerie et j'ai constaté le manque d'équipements hôteliers d'un certain caractère dans la région de Bellinzone. Tout a commencé avec cette idée un peu folle.

Peu de personnes croyaient à la possibilité de réaliser une telle structure ici. Au sein de la population locale, le tourisme était réservé à Bellinzone. Mais nous étions convaincus de cette opportunité. La commune a accueilli notre projet favorablement.

Avec cette expérience, mon mari et moi avons mis ensemble nos vies professionnelles et de nombreuses années de travail, en un mot notre passion pour nos métiers respectifs.



L'hôtel La Tureta occupe le palazzo Scalabrini qui est un édifice majeur sur la Piazza Grande. Il valorise la place et réciproquement.
Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

Quelles ont été les principales contraintes de cette réhabilitation?

À l'époque, la maison n'était pas protégée. Il n'y avait donc pas de contraintes particulières. Nous avons adapté le projet aux caractéristiques du bâtiment. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, nous avons découvert certains éléments particuliers de valeur, comme les murs de pierre dans les caves, les peintures murales, ou encore le plafond à caissons dans la «sala nobile». Nous avons progressivement adapté notre projet pour mettre en valeur ces éléments. Ils sont devenus des facteurs d'attraction pour l'hôtel, comme la tourette qui a donné son nom au bâtiment: La Tureta.

Nous avons regretté de ne pas avoir davantage de soutien de la part de la protection du patrimoine. Heureusement, nous avons pu nous appuyer sur l'expert privé que nous avons engagé et qui nous a conseillés tout au long des travaux de manière très professionnelle. Ses stratigraphies ont été réalisées dans les angles des pièces, ce qui a permis de découvrir jusqu'à sept couches de peintures successives. Nous avons pu mettre à jour d'anciennes peintures, mais d'autres sont encore enfouies. Les décisions n'étaient pas toujours faciles à prendre, d'autant que nous avons financé l'entier de ces travaux.

Pour le bon fonctionnement de l'hôtel, il a fallu ajouter un nouveau volume moderne. Il a été construit à l'arrière dans une position discrète. Ça a permis de préserver et de mettre en valeur la partie historique.

«Sans notre établissement, la place ne serait certainement pas aussi animée.»

Quelle clientèle visez-vous avec votre offre d'hôtellerie et de restauration?

Avant notre hôtel, il n'y avait pas de touristes à Giubiasco. Nous avons maintenant différents types de clients: une clientèle d'affaires, des réunions et des séminaires, des touristes de passage qui viennent passer une nuit sur un itinéraire plus long. Ils en profitent souvent pour visiter les châteaux. Il y a aussi une clientèle qui recherche des hôtels boutiques. Ils choisissent notre hôtel en voyant les photos du lieu.



Depuis la gare, le centre de Bellinzona n'est qu'à cinq minutes.
Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

Nous avons aussi des clients qui visitent le Tessin et restent chez nous quelques jours avant de partir dans une autre région du canton. Au cours de ces quatre années d'exploitation, nous avons pu fidéliser des hôtes réguliers dans ces différentes catégories qui reviennent fréquemment.

Et la population locale profite-t-elle aussi de cette nouvelle offre?

Bien sûr. La population locale s'arrête également chez nous pour manger, surtout à midi, et pour boire un verre. Ce n'est pas toujours simple de concilier le standing d'un hôtel quatre étoiles avec celui de bistrot de quartier. Il s'agit de ne pas être trop formel, car sinon la population locale pourrait se sentir tenue à l'écart, ce que nous voulons absolument éviter.

Qu'est-ce que la récente transformation de l'espace public a apporté à votre établissement?

Nous avons considéré dès le début la Piazza Grande comme une valeur ajoutée pour notre projet, déjà au stade du business plan. Certains travaux ont pris du retard et se sont dérou-

lés après l'ouverture de notre établissement. Ça a provoqué quelques désagréments, mais maintenant tout est résolu. C'est une très belle atmosphère qui s'est installée sur la Piazza Grande, et notre établissement en profite également.

Nous avons aussi pu créer une terrasse extérieure, très appréciée par notre clientèle qui l'utilise beaucoup. Pour nous, le restaurant est tout aussi important que la partie hôtelière. Ces deux domaines d'activités se soutiennent mutuellement.

La Piazza Grande a encore un caractère typiquement tessinois: on y parle l'italien et les manifestations locales sont nombreuses. Cela plaît beaucoup à nos hôtes. Certains visiteurs de passage découvrent notre hôtel par hasard, à l'occasion d'une halte spontanée sur la route des vacances, car nous sommes situés juste après la sortie d'autoroute. Ils sont souvent étonnés de ce caractère typique auquel ils ne s'attendaient pas. Et ils nous le font savoir.

Comment voyez-vous l'avenir à présent?

Depuis la fin du confinement, l'activité a repris à plein régime. Depuis la mi-juin, le nombre de clients a augmenté par rapport



La transformation de l'ancien palazzo Scalabrini en hôtel a métamorphosé la place. Photos: L. Custer, Officina della costruzione



à la même époque l'année dernière. Il est difficile de savoir ce qui se passera à l'avenir, car cela dépend d'éléments sur lesquels nous n'avons aucune prise.

Nous espérons que la bonne fréquentation de ces derniers mois va permettre de fidéliser de nouveaux clients et de nous faire connaître auprès d'un cercle encore plus large de clients potentiels. Les changements d'habitudes dans la manière de faire du tourisme, suite aux contraintes imposées par le coronavirus, ont renforcé une tendance qui existait déjà. Nous pensons qu'elle se poursuivra dans les années à venir.

La commune vous a-t-elle soutenus dans cette aventure?

La commune a toujours été très favorable à notre projet. Nous n'avons jamais attendu d'aide particulière de sa part. Le plus grand soutien qu'une commune puisse apporter à une structure comme la nôtre, c'est de mettre en valeur l'environnement urbain. Le projet de réaménagement de la Piazza Grande existait déjà avant le lancement de notre hôtel et c'était pour nous une motivation supplémentaire. Sa réalisation a été un soutien important.

Nous apprécions particulièrement le fait que la commune, malgré le réaménagement de la place, a laissé quelques places de stationnement à proximité de notre hôtel. C'est vital pour nous car une part de notre clientèle voyage en voiture. Ceci n'est plus possible dans la zone piétonne de Bellinzzone.

Selon vous, quelle est la clé de la réussite de votre projet?

Les caractéristiques historiques et architecturales du bâtiment, la façon dont il a été restauré et le confort que nous pouvons y offrir sont décisifs. À cela s'ajoutent le professionnalisme et la gentillesse du personnel, qui, dans la philosophie de l'entreprise, doit être associé à la qualité de l'environnement.

Et pour le réaménagement de la Piazza Grande?

Je pense que le fait que nous ayons ouvert cet hôtel sur la Piazza Grande est un élément important du succès de cette requalification urbaine. Sans notre établissement, la place ne serait certainement pas aussi animée. Les activités au rez-de-chaussée sont importantes pour qu'un espace public soit vivant et apprécié de la population. La place donne de la valeur à notre hôtel et réciproquement.

Interview: Fabio Giacomazzi et Alain Beuret, EspaceSuisse



Au cours des travaux de rénovation, Bettina Doninelli et son époux ont découvert un plafond à caissons dans la «sala nobile» ainsi que des peintures anciennes. Certaines d'entre elles ont pu être mises en valeur.
Photo: Bettina Doninelli

Zoom sur

Bâle (CH) – Huningue (F): une planification réellement transfrontalière

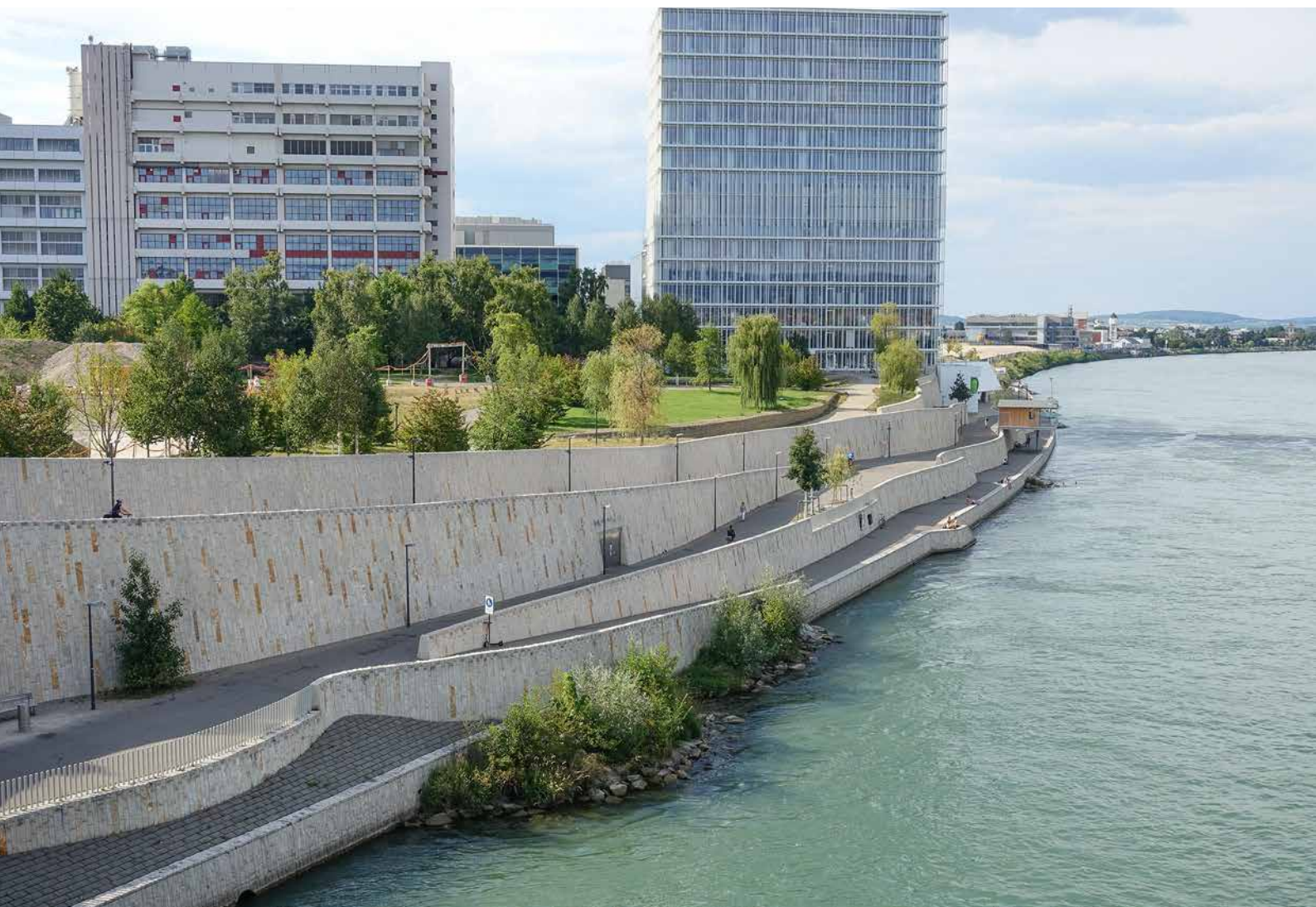
Rémy Rieder

Géographe, chez EspaceSuisse jusqu'à fin janvier 2022



La ville de Bâle possède depuis quatre ans une nouvelle promenade sur la rive gauche du Rhin. La liaison piétonne et cyclable mène du pont des Trois-Roses à la frontière avec la France où elle se prolonge par la «voie verte» jusqu'au centre de la commune de Huningue. Véritablement transfrontalier, le projet était une pièce centrale de la nouvelle affectation du port Saint-Jean. Le résultat a fière allure – et ce n'est qu'un début.

La promenade de la berge du Rhin s'intègre lentement mais sûrement dans la physionomie de la ville. La nature prend également peu à peu possession des lieux, par exemple sur les bancs de pierres aménagés au pied de la berge. Toutes les photos: R. Rieder



La végétation prend lentement possession de la promenade de la berge du Rhin. Sur les bancs de pierres aménagés au pied du talus, une végétation dense pousse entre les racines des saules buissonnants, tandis que des plantes pionnières pointent hors des interstices des murs en calcaire qui se dressent contre la rive. Le chemin du bas, qui permet d'accéder à l'eau, attire un nombre croissant de personnes souhaitant prendre un bain de soleil ou nager dans le Rhin. Juste au-dessus, sur la promenade piétonne et cyclable proprement dite, des cyclistes filent en direction du centre ou de la France. La promenade de la berge du Rhin a trouvé sa place dans la physionomie de la ville. Cela a pris du temps.

Quand on parle de la promenade de la berge du Rhin (Rheinuferspromenade), on entend la plupart du temps le spectaculaire ouvrage en calcaire réalisé entre le campus Novartis et le Rhin, dont l'origine remonte à 2002. Voilà presque 20 ans, en effet, le Conseil d'État du canton de Bâle-Ville décidait de fermer le port Saint-Jean et de réaffecter le site. Ce projet fut cependant rapidement stoppé par les coûts élevés qu'exigeaient la compensation de la résiliation anticipée des droits de superficie, le démantèlement des installations portuaires, l'assainissement du site, les travaux de fouilles archéologiques et la conception du nouvel aménagement de la berge.

Un accord controversé suivi d'une planification participative

Trois ans plus tard, une heureuse coïncidence permit de relancer le projet. En 2001, Novartis avait décidé de réunir ses deux sites jouxtant le port Saint-Jean en un seul campus fermé au public et d'y concentrer son administration et ses activités

de recherche, de développement et de marketing. Or, la disposition des sites du géant pharmaceutique n'était pour cela pas vraiment idéale, puisqu'ils étaient séparés par l'Hünningerstrasse et limités par des voies de chemin de fer et que, de surcroît, l'espace ne suffisait pas.

Face à cette situation, le canton de Bâle-Ville et Novartis conclurent un accord de principe controversé, qui portait sur le développement urbanistique de la zone autour des sites de Novartis. Son point principal prévoyait l'achat, par Novartis, du port Saint-Jean et d'une partie de l'Hünningerstrasse – qui se verrait dès lors privatisée – au canton pour 100 millions de francs. En contrepartie, Novartis prenait en charge les coûts du concours pour le nouvel aménagement de la berge du Rhin, qui restait propriété du canton.

Le canton prévoyait d'utiliser les 100 millions de francs pour faire avancer le projet de réaffectation du port jusqu'alors trop onéreux. Si la population ne voyait pas d'un très bon œil la privatisation du domaine public, la plupart des Bâloises et des Bâlois finirent par reconnaître les avantages à long terme de l'accord. En votant son approbation en 2006, le Grand Conseil donna le signal de départ du projet de la future promenade.

Un concours avec près de 60 équipes

Le nouvel aménagement du tronçon de berge concerné, d'une longueur de 550 mètres, fut élaboré dans le cadre d'une planification participative impliquant le groupe pharmaceutique et le canton. Novartis assura la direction et le financement du processus, tandis que le canton de Bâle-Ville prit en charge les coûts d'établissement des plans d'exécution et de la mise en œuvre. Lors de la première étape du concours, près de



Peu attrayant: l'ancien port Saint-Jean.
Photo: Office de la planification, ville de Bâle

60 équipes remirent leur vision d'un nouvel aménagement de la berge, dont 15 furent retenues pour la deuxième étape par la commission de décision du jury composé de façon paritaire. Aucun des projets remis n'ayant suscité l'adhésion complète du jury, aucun vainqueur ne fut désigné. Au lieu de cela, le jury invita trois équipes à développer leur projet dans le cadre d'un mandat d'étude parallèle. Au printemps 2007, le projet «Undine», conçu par une agence zurichoise, fut finalement choisi.

De la place pour les vélos, les castors et les fleurs

En amont de l'approbation du nouvel aménagement de la berge, la Commission des constructions et de l'aménagement du territoire du Grand Conseil avait demandé au Conseil d'État qu'il s'engage pour une liaison composée d'espaces verts et ouverts aussi généreuse que possible et pour sa prolongation jusqu'à Huningue, sur le territoire français. Une attention toute particulière fut donc consacrée à l'écologie dans le projet d'exécution. Au final, la promenade de la berge du Rhin est non seulement un axe de mobilité douce pour piétons et cyclistes, mais fait aussi partie d'un corridor de liaison pour la flore et la faune.

Pour favoriser l'échange entre les populations de castors d'Alsace et de Suisse, deux structures subaquatiques ont été intégrées à la berge. Dans les murs en pierre naturelle, des cavités et des failles ont été spécialement prévues pour les lézards et d'autres espèces des milieux secs. Une végétation riveraine adaptée au site pousse sur la berge et sur les quatre bancs de pierres aménagés dans l'eau au pied de celle-ci.

Une planification transfrontalière commune

Le projet devait aussi permettre d'améliorer la circulation des personnes de part et d'autre de la frontière, et s'il y est bel et bien parvenu, c'est en grande partie grâce au travail de l'Exposition internationale d'architecture IBA Basel. Depuis sa création, en 2010, cette structure s'engage en effet pour une coordination internationale des projets dans la région trinationale (lire l'interview avec la directrice d'IBA Basel Monica Linder-Guarnaccia, p. 22), et elle a grandement soutenu l'idée de prolonger le chemin de la rive du Rhin vers la France. Grâce aux échanges réguliers entre l'IBA, la ville de Huningue, le canton de Bâle-Ville et Novartis, la «voie verte», comme s'appelle désormais le tronçon sur le territoire français, a rapidement pris forme.

En avril 2016, la promenade de la berge du Rhin de Saint-Jean et la «voie verte» furent inaugurées ensemble. Il s'agit du premier projet labellisé IBA, un symbole qui récompense les efforts des villes et des acteurs impliqués pour planifier au-delà des frontières.

Beaucoup d'exigences sont satisfaites

Le résultat a fière allure – et répond à plusieurs exigences. D'aspect général élégant, la promenade comprend côté suisse deux chemins asphaltés: la promenade proprement dite et un chemin situé juste au-dessus du niveau de l'eau, appelé le «chemin de la berme» (Bermenweg), qui permet d'accéder au Rhin et qui est surtout utilisé par les adeptes de la nage et les personnes en quête de détente et de bain de soleil.





Le chemin du haut est utilisé par les cyclistes, celui du bas par les adeptes de la baignade.

Les niches sont aménagées avec des bancs en bois et des tables.



Les «archéoscopes» permettent de découvrir ...

... le passé celtique de Bâle.



Le chemin de la berge relie Bâle et Huningue.

Source: Office fédéral de topographie swisstopo



Chronologie

2001

Novartis lance le projet «Novartis Campus», destiné à réunir ses sites du quartier de Saint-Jean en une seule entité dédiée aux savoirs, à l'innovation et aux rencontres.

2002

Le Conseil d'État prévoit de déplacer le port Saint-Jean pour créer davantage de place pour le logement, les services et les espaces verts et libres à la périphérie du quartier de Saint-Jean.

2005

Novartis et le canton de Bâle-Ville concluent un accord de principe, qui fixe notamment les parcelles que Novartis achètera au canton, leur prix de vente et la répartition des charges pour l'assainissement du sol. L'accord établit également que l'aménagement de la nouvelle promenade de la berge du Rhin devra faire l'objet d'un processus de planification participatif.

2006

Le Grand Conseil adopte la décision du Conseil d'État relative à la nouvelle affectation du port Saint-Jean et donne son accord pour l'aménagement d'une nouvelle promenade le long du Rhin.

2006–2007

Novartis et le canton de Bâle-Ville organisent en coopération un concours en deux étapes, qui est suivi d'un mandat d'étude parallèle. Le projet «Undine» est retenu.

2008–2014

Le démantèlement du port exige une coordination complexe: les installations portuaires sont démontées, les sites contaminés sont assainis, les plans de détail et d'exécution du projet «Undine» sont élaborés, et des travaux de fouilles archéologiques sont menés sur le site «Basel-Gasfabrik», où se trouvait un établissement celte.

2014–2016

Réalisation de la promenade Saint-Jean sur la berge du Rhin, qui est inaugurée lors d'une cérémonie le 25 avril 2016. La partie française reste tout d'abord fermée en raison de travaux d'assainissement de sites pollués.

2019

Achèvement des travaux d'assainissement sur le territoire de la ville de Huningue. Depuis le 29 octobre, le chemin de la berge du Rhin Saint-Jean–Huningue est ouvert sans interruption.

Au-dessus, suffisamment surélevée pour être protégée des crues, la promenade principale fait partie du réseau cyclable de base du canton. Le chemin sinueux large de 4 mètres offre suffisamment de place aux cyclistes et aux piétons. Toutes les dizaines de mètres, des niches s'ouvrent dans des incurvations du mur et invitent à se reposer sur des bancs en bois de forme ondulée à l'ombre de jeunes arbres. Par ailleurs, des «archéoscopes» permettent de découvrir des visualisations du passé et des images des fouilles archéologiques effectuées sur le site, qui fut un important établissement celte.

Sur le territoire de la ville de Huningue, la «voie verte» a été réalisée de façon plus pragmatique – aussi pour des raisons techniques et financières. Le chemin asphalté de deux mètres de large longe d'abord en ligne droite une zone industrielle, puis passe sur une nouvelle passerelle métallique de couleur rouge brique, avant de suivre une rue de quartier à circulation réduite. À la hauteur de la zone industrielle, des surfaces en gravier bordent ici et là le chemin, et des troncs peints en couleurs vives ont été placés à différents endroits dans un but décoratif. Ce tronçon ne permet pas d'accéder à l'eau, soit parce que la végétation riveraine est trop dense, soit parce que la berge est trop construite.



La croissance des arbres offrira toujours plus d'ombre. Sous la couverture des couronnes, les murs auront l'air plus petits.

Des critiques demeurent

Malgré le faste de la réalisation côté suisse, la promenade rhénane de Saint-Jean ne fait pas l'unanimité à Bâle. Point central de la critique: son caractère trop minéral et massif. Il n'y a pas assez de végétation, et le lieu se transforme en un véritable four en été, raison pour laquelle il n'est pas surprenant que presque personne n'y demeure ou ne vienne y nager dans le Rhin. La critique porte aussi sur les quelque 30 millions de francs qu'a coûté le projet. Les options choisies côté français montrent que le chemin de la berge aurait aussi pu être réalisé à moindres frais.

Il est possible que ces arguments soient partiellement justifiés. Au début, les nouvelles réalisations suscitent souvent un effet d'étrangeté. La plupart du temps, cependant, elles finissent par s'intégrer à la physionomie de la ville et à être acceptées par la majorité. Le développement de la végétation atténuera progressivement la chaleur et rendra le séjour toujours plus agréable.

Depuis la fin octobre 2019, le nouveau chemin de la berge peut être utilisé sans restriction. Jusqu'à cette date, il était fermé en semaine en raison des travaux d'assainissement le long de la «voie verte». Si l'on considère le fait que, dans cette partie périphérique du quartier de Saint-Jean, la berge du Rhin est restée inaccessible au public ces 100 dernières années, la nouvelle situation est une amélioration à tout point de vue.

Le développement n'en est qu'à ses débuts

Aujourd'hui, il est possible de longer le Rhin à pied ou à vélo sur près de 3,5 kilomètres depuis le centre de Bâle jusqu'à Huningue. Et ce n'est qu'un début, puisque 20 communes d'Allemagne, de France et de Suisse veulent collaborer dans le cadre du groupe de projets de l'IBA intitulé «Rhin, mon amour». Elles se sont engagées à donner les moyens de découvrir le paysage rhénan sur près de 70 kilomètres et à créer une identité rhénane commune. Un plan de mesures a été établi et des initiatives sont déjà prises en ce sens. À Bâle, cet attachement au fleuve s'exprime par exemple par une activité fort populaire, le «Rhy-Schwumm», la nage dans le Rhin.

La promenade Saint-Jean en chiffres

(portion du chemin de la berge du Rhin Bâle – Huningue)

Superficie totale: 15'000 m²

Longueur: env. 550 m

Largeur: 10 à 30 m

Dénivellation: 10 m

Coûts du projet: environ 27 millions de francs



Des surfaces en gravier et des troncs colorés animent les abords de la «voie verte».



À Huningue, la «voie verte» longe en ligne droite la dense végétation riveraine. Il n'est presque pas possible d'accéder au Rhin.

La parole à

Monica Linder-Guarnaccia: «À l'IBA, nous avons développé une nouvelle culture de la planification»



Monica Linder-Guarnaccia est directrice de l'IBA Basel depuis 2014. Formée en sciences sociales et en sciences de la communication, elle a apporté à l'IBA son expérience en management, acquise dans l'économie privée et l'administration. En tant que généraliste, elle réfléchit depuis plusieurs années aux questions et aux enjeux liés à l'architecture et à l'aménagement du territoire.

L'Internationale Bauausstellung (Exposition internationale d'architecture) IBA Basel n'est pas une exposition au sens habituel du terme, mais un processus trinational de développement urbain et territorial pour la période 2010-2020. La promenade de la berge du Rhin en est l'un des plus de trente projets. L'IBA Basel s'achèvera à la fin de l'année. Nous en faisons déjà le bilan.

Madame Linder-Guarnaccia, êtes-vous courageuse?

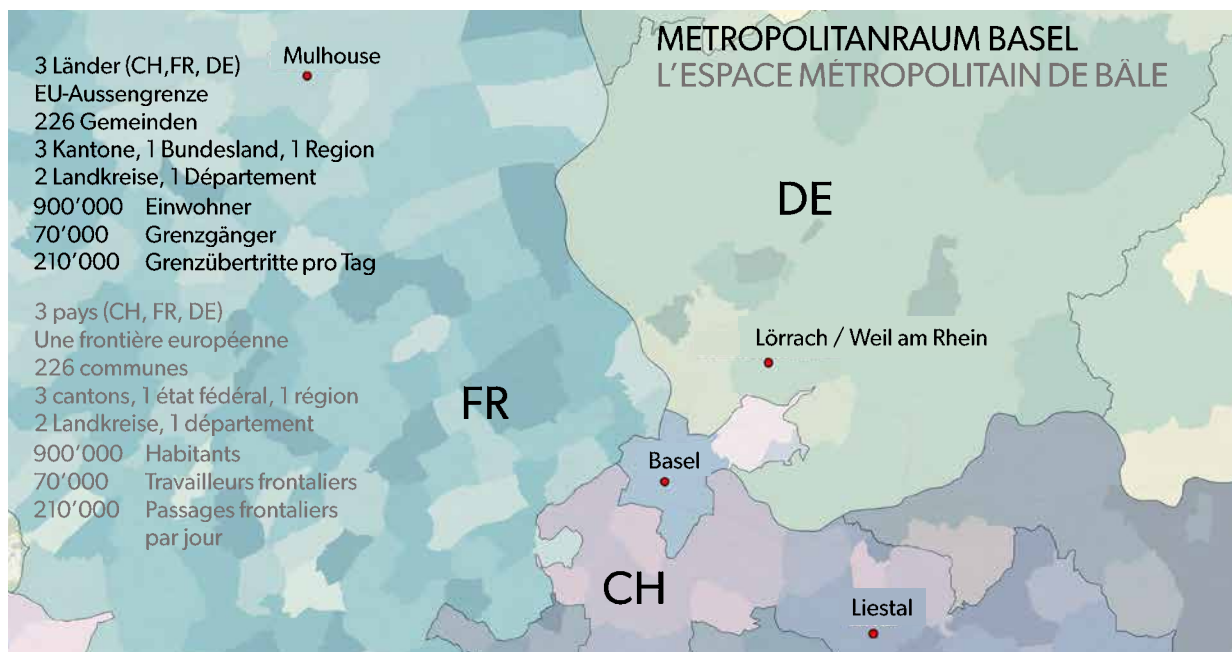
Je pense que oui. Sinon, je n'aurais jamais pris la direction d'IBA Basel!

Vous avez dit une fois dans une interview que c'est beaucoup plus simple lorsque chaque pays planifie pour lui-même et qu'une planification transfrontalière nécessite du courage. Pourquoi?

Car on prend un risque. Quand chacun planifie pour soi, on travaille dans une structure claire, avec des délais et un budget.

La stèle métallique informe le public sur le rôle clé joué par l'IBA dans la réalisation du chemin de la berge du Rhin. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse





L'espace métropolitain de Bâle dans la région aux trois frontières. Source: IBA Basel, adaptation EspaceSuisse

Un imprévu peut certes toujours arriver, mais il est alors facile de trouver une solution. Lorsque d'autres intervenants se joignent au processus, je dois tenir compte de leurs besoins, m'adapter et aussi me demander: est-ce que je veux ceci et cela ainsi? Suis-je désavantagé? Les autres le sont-ils? Cela demande beaucoup de confiance. Dans les projets IBA, nous avons développé une nouvelle culture de la planification, où nous mettons tout sur la table, aussi ce qui pose problème. Cela aussi demande du courage.

L'IBA Basel est fondée sur un processus trinational.

Comment l'évaluez-vous à ce jour? A-t-il réussi?

Dans l'ensemble, j'oserais dire qu'il a réussi à merveille. Pour les participants, il était dans la majorité des cas tout à fait naturel de collaborer. Nous avons analysé ensemble les questions de qualité, les défis spécifiques à chaque pays ou les tâches communes. Aujourd'hui, la collaboration transfrontalière est devenue une chose normale dans les administrations. Cette manière de faire s'est établie, ce qui est très réjouissant. C'était aussi l'objectif de l'IBA Basel.

Cette collaboration transfrontalière s'est donc institutionnalisée grâce à l'IBA?

Tout à fait. Nous le constatons aussi lorsqu'un visiteur d'une autre région frontalière nous parle de certaines questions auxquelles nous étions confrontés il y a cinq ou six ans et que nous ne devons plus aborder aujourd'hui.

De quelles questions et de quels obstacles s'agit-il?

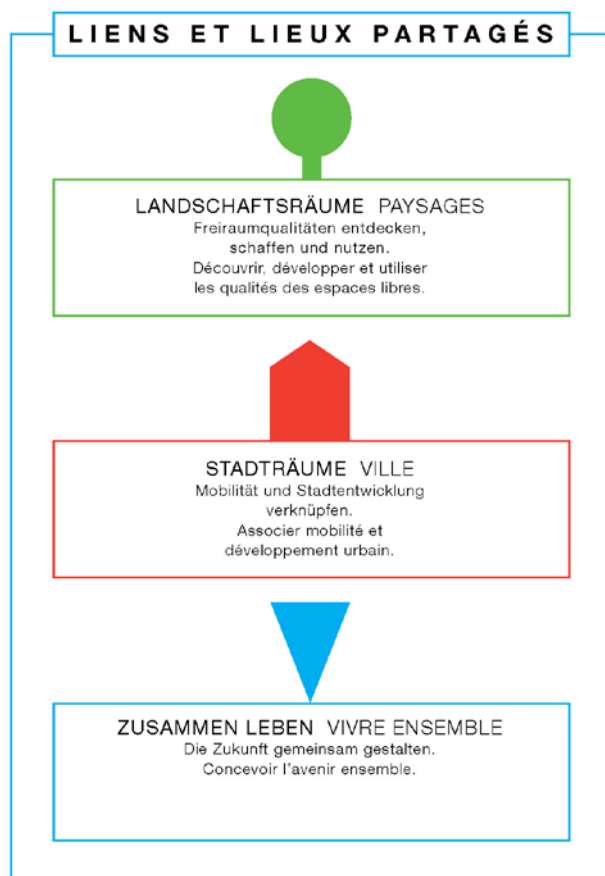
Il s'agit en particulier de la question de la compétence interculturelle. À l'IBA, tous les participants parlaient leur propre langue. Or différentes langues peuvent devenir un obstacle.

IBA BASEL INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG IMAGINER ET BÂTIR L'AVENIR

En Allemagne, l'Internationale Bauausstellung (IBA) (Exposition internationale d'architecture) est depuis 100 ans un instrument de développement territorial et urbain efficace et fécond. Parmi les exemples connus, on peut citer l'IBA Hamburg ou l'Emscher Park dans la Ruhr. Le processus est toujours au centre de la démarche et non les constructions. Prévue sur dix ans, l'IBA Basel est un processus de transformation dans la région métropolitaine bâloise, centré sur la collaboration internationale. Une première en Suisse. Son objectif est notamment de concevoir sur le long terme la croissance et le fusionnement de la région métropolitaine.

Lancé en 2010 sous le slogan «Au-delà des frontières, ensemble», un appel à projets public a reçu plus de 100 propositions de développement urbanistique et paysager dans la région à cheval entre Bâle, l'Alsace et le sud du Pays de Bade. 32 projets sont en cours, dont celui des berges du Rhin (lire «Zoom sur Bâle (CH) – Huningue (F): une planification réellement transfrontalière», p. 16). Les projets ont été retenus selon divers critères, notamment le caractère exemplaire, la qualité de la conception et la dimension transfrontalière.

L'IBA Basel était présidée par Hans-Peter Wessels, directeur du Département des travaux publics et des transports du canton de Bâle-Ville jusqu'au printemps 2021. La centrale de l'IBA Basel comptait onze postes à plein temps. L'IBA BASEL EXPO a eu lieu du 30 avril au 6 juin 2021 à Weil am Rhein (D).



L'IBA Basel et ses champs d'activité. Source: IBA Basel

Dans une région frontalière, chacun possède un bagage différent. Ici, la Suisse avec sa démocratie directe, là, la France avec ses processus plus hiérarchisés, qui existent aussi parfois en Allemagne, à quoi s'ajoutent les différentes structures administratives. En Suisse, la direction du projet a des responsabilités budgétaires et des compétences décisionnelles, même si cela doit être encore validé sur le plan politique. En France, il faut passer par d'autres niveaux hiérarchiques. Cette donne de départ fait que le projet progresse à différentes vitesses. En France, un projet qui a obtenu le feu vert politique peut être aussitôt mis en œuvre. En Suisse, c'est différent, vu qu'un référendum est possible.

Comment gère-t-on de pareilles différences structurelles en matière de planification et de processus politique?

Dans le cadre de l'IBA, nous avons essayé d'intégrer le plus tôt possible la population. Nous avons par exemple mené de vastes enquêtes sur l'utilisation des transports et les besoins des pendulaires dans différentes gares et en ligne. Nous avons aussi questionné des passants sur un développement coordonné des quartiers. Chacun des trois pays a d'autres manières de faire et d'autres exigences en ce qui concerne la participation de la population. À l'IBA, nous pouvions agir sans devoir nous en tenir aux procédures administratives et atteindre les personnes là où elles se trouvaient.

Les outils de planification en usage suffisent donc dès lors qu'on les utilise à une échelle plus large?

En principe oui, mais la question est bien plutôt comment on les utilise. Lorsqu'on traite un thème dans une perspective transfrontalière, il faut environ 30 pour cent de temps et de ressources supplémentaires. Mais la plus-value est certaine.

Avec la collaboration transfrontalière, l'IBA voulait aussi dépasser les frontières et jeter des ponts. Y est-elle parvenue?

Je crois que nous sommes sur la bonne voie, mais encore loin du but. Notre objectif était de tester dans quelle mesure la collaboration transfrontalière permet d'accroître le rendement et l'efficacité. Je vous donne un exemple: un concours est organisé en Suisse pour un projet qui concerne l'ensemble de la région métropolitaine. Dans le cadre de l'IBA, nous avons invité les communes ou les pays au-delà de la frontière à participer au jury du projet, ce que les participants ont grandement apprécié. Les discussions et les différents points de vue améliorent automatiquement la qualité. L'IBA Basel accorde aussi un rôle majeur à l'interdisciplinarité. Lorsqu'un projet est traité non seulement du point de vue architectural et aménagiste, mais aussi du point de vue des sciences sociales, il gagne en richesse.

Recommandez-vous aussi ce type d'approche élargie à d'autres régions qui ne se trouvent pas dans un contexte international, mais qui souhaitent travailler de manière suprarégionale?

Absolument. Le projet IBA «Paysage du Birspark», par exemple, ne réunit que des communes suisses. Elles doivent certes toutes respecter la même législation sur l'aménagement du territoire, mais une frontière communale est aussi une frontière, et il existe également des besoins différents. Le premier critère à prendre en compte consiste toujours à se demander: quelle est la plus-value pour mon voisin? Cela semble simple, mais la mise en œuvre est plus compliquée qu'on ne le pense. Je dois me mettre à la place de mon voisin, l'écouter et le comprendre, et en même temps ne pas négliger mes propres besoins. Qu'il s'agisse d'une frontière linguistique, culturelle ou communale n'a à cet égard aucune importance. On doit de toute façon prendre du recul par rapport à sa propre position et avoir le courage de se dire: ok, j'essaie de développer le projet de façon à ce qu'il convienne aussi à mon voisin. Plus on satisfait d'exigences, plus la mise en œuvre devient compliquée, mais aussi plus adaptée et plus ciblée.

Le projet de la promenade de la berge du Rhin était l'un des premiers projets IBA. En quoi est-il particulier?

Le chemin de la berge du Rhin est une réussite majeure dans un projet de plus grande envergure. Ce n'était pas un projet IBA dès l'origine, car l'idée était plus ancienne. Il l'est devenu dès le moment où l'on a décidé de ne pas considérer seulement la partie suisse, mais d'intégrer aussi la ville française voisine de Huningue. De plus, la promenade fait partie du groupe de projets IBA de plus grande envergure intitulé «Rhin, mon amour», qui a réuni autour d'une table les représentantes et représentants de pas moins de 20 communes pour discuter d'une valorisation des rives du Rhin.

À côté de ce projet exemplaire, il y a eu aussi d'autres projets qui ont eu de la peine à démarrer, surtout dans les premières années. Comment l'expliquez-vous?

Comme je n'étais pas là dès le début, je ne peux pas vous répondre sur tous les points. Il y a sûrement eu plusieurs raisons. Une des difficultés devait probablement être liée au financement des projets. À cela vient s'ajouter le fait que l'IBA, en tant qu'instrument, était parfaitement inconnue en Suisse et en France. Le principe de l'IBA était connu à la rigueur pour les réalisations architecturales qui pouvaient lui être associées en Allemagne, par exemple la cité Weissenhof. Le public spécialisé attendait des réalisations architecturales, car l'IBA était surtout vue comme une exposition d'architecture. Or, l'IBA Basel a été conçue comme un instrument de planification pour le dé-

veloppement international de la région métropolitaine. Cette situation a été longtemps mal comprise. L'IBA Basel est une IBA qui traite un nouveau thème. Dans la région frontalière entre la France et le Luxembourg, une IBA est en train d'être mise en place sur le modèle de celle de Bâle.

C'est un grand succès. À Bâle même, on a souvent entendu la critique selon laquelle l'IBA Basel était totalement inconnue du grand public.

Oui, c'est une situation qu'a connue chaque IBA, aussi la fameuse IBA Hamburg, jusqu'à la présentation finale. Toutes les IBA ont souffert de ce genre de critique, parce qu'une IBA traite de processus, ce qui n'inclut pas toujours le grand public. Le reproche selon lequel l'IBA Basel n'est pas visible est fondé. Le but de l'IBA était cependant de changer la culture de la planification dans la région, ce qui n'est pas une démarche qui se voit rapidement.

Interview: Monika Zumbrunn,
responsable de la communication d'EspaceSuisse

Lien utile

Plus d'informations sur l'IBA Basel et ses projets sur le site iba-basel.net

Zoom sur

Münchwilen AG: comment un petit village planifie son avenir

Rémy Rieder

Géographe, chez EspaceSuisse jusqu'à fin janvier 2022

La commune argovienne de Münchwilen révisé son plan d'aménagement local. Pour définir le cap qu'elle entend se donner pour son développement futur, elle a élaboré une conception directrice de développement territorial. L'élaboration de cet outil ne s'est pas déroulée à huis clos, au contraire: la commune a fait appel au regard extérieur d'un bureau d'études, a intégré les connaissances de la population et a engagé un conseiller externe. Cette démarche lui a permis de réaliser une conception directrice claire et compréhensible.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

Il existe d'importantes réserves de zones à bâtir entre les maisons individuelles et les maisons plurifamiliales. Toutes les photos: R. Rieder



Deux villages suisses portent le nom de Münchwilen. L'un se trouve dans le canton de Thurgovie, l'autre dans la région argovienne du Fricktal, au pied de la colline du Eikerberg dans la chaîne du Jura. Fin 2019, l'ancien village à vocation agricole comptait environ 950 habitants. À cette époque, son maire, Bruno Tüscher, occupait cette fonction depuis un an, après avoir été membre de la Municipalité durant quatre ans. La conception directrice de développement territorial (räumliches Entwicklungskonzept, REL) qu'il a élaborée avec sa commune est citée comme bon exemple sur le site du canton d'Argovie. Bruno Tüscher revient sur le chemin parcouru.



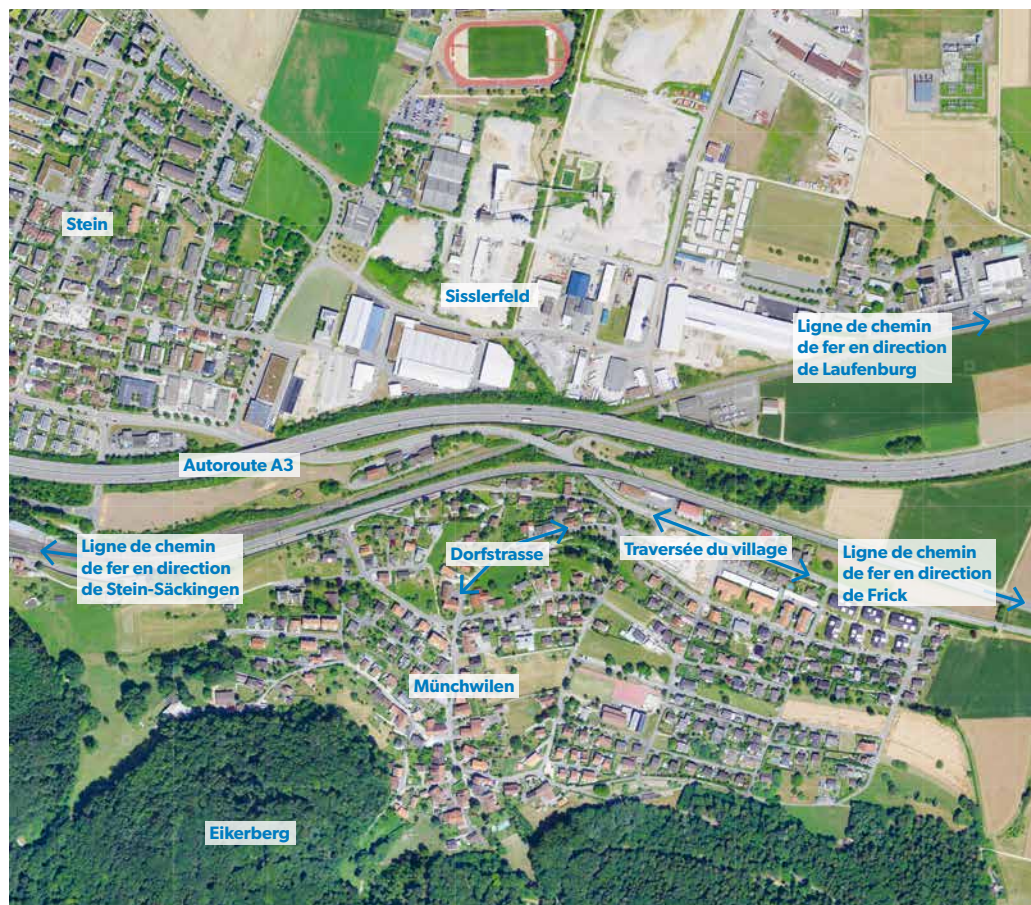
Bruno Tüscher est maire de Münchwilen AG depuis 2018. Entre 2016 et 2019, il a participé à l'élaboration de la conception directrice de développement territorial de sa commune.

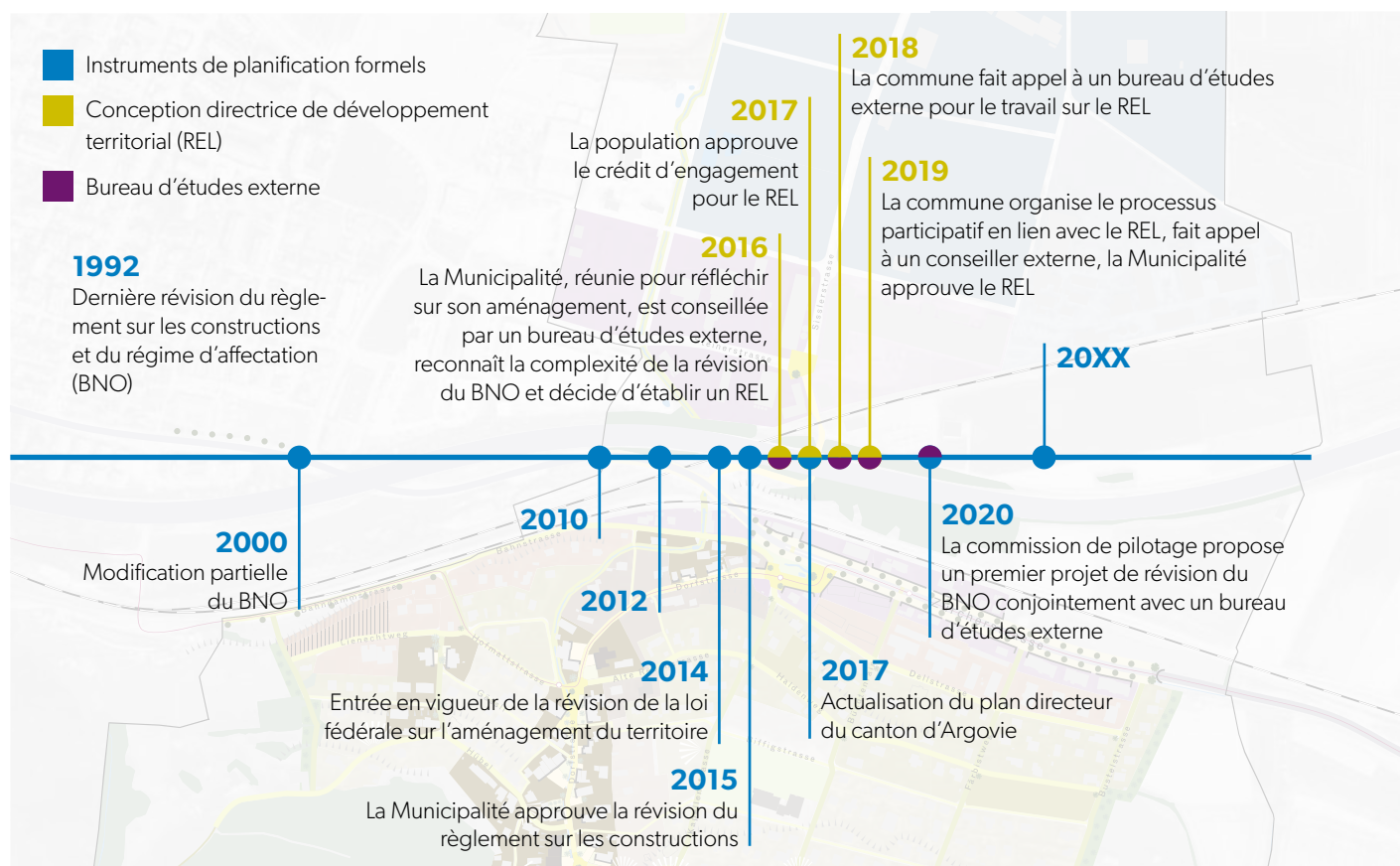
«Nous sommes un village résidentiel classique»

Le maire connaît sa commune. «Nous sommes un village résidentiel classique», dit-il, et pense ici surtout à la partie sud du village. «Pour le reste, il ne se passe pas grand chose.» La structure spatiale est classique pour ce type de village: la partie historique se concentre le long du ruisseau du village, qui coule vers le nord depuis le couvent situé dans le haut, en bordure de la forêt. Vers l'est, le flanc de la colline est principalement occupé par des maisons individuelles. La zone d'habitation

s'est développée sur les parcelles qui offrent la meilleure vue. Les espaces verts non bâtis sont encore nombreux entre les maisons. Est-ce que cela signifie que des déclassements seront nécessaires? Probablement pas, estime Tüscher au vu des réserves de zones à bâtir de sa commune.

Münchwilen est situé sur le flanc nord de la colline du Eikerberg dans la chaîne du Jura, près de l'autoroute A3.
Source: Office fédéral de la topographie swisstopo





Chronologie du processus suivi par la commune de Münchwilen pour élaborer sa conception directrice de développement territorial (REL). Source: EspaceSuisse

Au pied de la colline, le terrain s'aplatit. C'est là que se trouve la zone du Sisslerfeld. Selon le plan directeur cantonal, il s'agit de la plus grande zone d'activités d'un seul tenant du canton. Majoritairement non bâtie, elle constitue un pôle de développement cantonal. Elle est bordée par la zone industrielle et artisanale de la commune, elle-même séparée du reste du village par la route cantonale, l'autoroute A3 et la ligne ferroviaire Bâle-Zurich.

Tout a commencé avec la nécessité de réviser le plan d'aménagement local

À Münchwilen, comme dans de nombreuses communes, la dernière révision complète du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions (Bau- und Nutzungsordnung, BNO) remonte à pas mal de temps (1992). Trois modifications partielles ont certes été décidées entre 2000 et 2012, et le règlement a été renouvelé en 2015, mais entretemps, il s'est passé bien des choses dans le domaine de l'aménagement du territoire. Le 1^{er} mai 2014, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur, à la suite de quoi le canton d'Argovie a adapté son plan directeur, qui a été approuvé par le Conseil fédéral le 23 août 2017.

La Municipalité était donc depuis longtemps consciente de la nécessité de réviser le BNO et savait que cette révision devrait être complète pour répondre au renforcement des directives légales. En mai 2016, ses membres se sont spécialement réunis pour se pencher sur la question, accompagnés par le bureau d'études Metron AG. «Nous voulions réfléchir à la direction que nous voulions donner au développement de Münchwilen au cours des vingt prochaines années», explique le maire.

La Municipalité a rapidement réalisé le travail considérable que représentait la révision du BNO. De fait, une conception directrice semblait s'imposer pour clarifier les questions les plus importantes et les points encore ambigus en amont de la révision proprement dite. En outre, une telle conception aiderait le canton à mieux comprendre la révision du plan d'aménagement local. La Municipalité décida donc de procéder en deux étapes et d'établir d'abord une conception directrice avant de procéder à la révision. Cette manière de faire trouva un écho positif auprès de la population, qui vota en 2017 un crédit d'engagement de près de 40'000 francs pour le REL.

Choisir le bon partenaire pour enrichir la conception directrice

La première question que s'est posée la Municipalité était éminemment pratique, mais décisive: qui allait l'accompagner dans le travail d'élaboration d'une conception directrice? Il était tentant à cet égard de faire appel au bureau d'ingénieurs avec lequel la commune travaillait depuis plusieurs années. «Nous avons cependant délibérément choisi de ne pas le faire», explique Tüscher. «Nous voulions clairement séparer l'aspect stratégique de l'aspect opérationnel». Autrement dit, la réflexion stratégique sur le REL devrait être confiée à un bureau qui n'était pas installé dans le Fricktal et qui pourrait porter un regard neuf sur Münchwilen. La mise en œuvre de la conception, en revanche, serait confiée à un partenaire local. «Cette répartition des tâches a porté ses fruits», note le maire au moment du bilan. «Le nouveau regard amené par un bureau d'études externe est à mon avis extrêmement important et enrichissant! Je recommande à toute commune qui envisage d'élaborer une conception directrice de faire appel à un bureau externe.»

«Le nouveau regard amené par un bureau d'études externe est à mon avis extrêmement important et enrichissant! Je recommande à toute commune qui envisage d'élaborer une conception directrice de faire appel à un bureau externe.»

Sur demande de la Municipalité, l'urbaniste avec lequel elle avait l'habitude de collaborer a fourni une liste de bureaux d'études. L'exécutif communal en a ensuite invité une demi-douzaine à faire une offre et à venir se présenter sur place, afin de pouvoir se faire une idée de son partenaire potentiel et de découvrir sa façon d'aborder le travail et la discussion. Il s'agissait aussi de voir comment le courant passait. Selon Tüscher, cet aspect est central si l'on veut développer des idées et des solutions communes. «On n'est pas là pour se disputer», plaisante le maire.



La chapelle d'Ursula trône au-dessus du village.

1. Le paysage comme qualité:
la commune souhaite fixer et aménager les limites des zones habitées.



2. Identité fondée sur la structure historique:
développer la Dorfstrasse en une artère vitale de la localité.



3. Synergies circulation-localité:
réaménager la Zürcherstrasse afin qu'elle prolonge l'axe du village et mène jusqu'au Sisslerfeld. Aujourd'hui, elle passe sous les lignes de chemin de fer. Elle est peu attrayante pour les piétons et les cyclistes.



Idées directrices

Dans le cadre d'ateliers, la population de Münchwilen a formulé six idées directrices, qui serviront plus tard de base pour la conception directrice.

1. Le paysage comme qualité

Le cadre paysager est un atout, et Münchwilen, un village à part entière

2. Identité fondée sur la structure historique

Le village historique forgeur d'identité

3. Synergies circulation-localité

Tirer parti d'une bonne desserte

4. Intégration des principaux axes de circulation

Conjuguer approche active et infrastructure des transports

5. Quartiers résidentiels verts et tranquilles

Développer en douceur les quartiers résidentiels à flanc de coteau

6. Localité des déplacements courts

Mettre l'accent sur le développement du réseau de chemins dans les quartiers résidentiels

6. Localité des déplacements courts:
développer en premier lieu le réseau de chemins dans le quartier résidentiel.

5. Quartiers résidentiels verts et tranquilles:
préserver le calme et le vert des quartiers résidentiels et en faire l'objet d'un développement en douceur.



4. Intégration des principaux axes de circulation: donner un cadre vert à l'infrastructure des transports



Guides cantonaux

Conceptions directrices et développement de l'urbanisation vers l'intérieur

À notre connaissance, il n'y a pas de guides cantonaux romands, mais cela n'empêche pas les villes et communes francophones d'élaborer des conceptions directrices, comme par exemple Delémont qui, avec la sienne, a gagné le «Stadtlandschau» de la revue «Hochparterre». Plusieurs cantons alémaniques ainsi que le Tessin ont en revanche publié des outils de travail et des guides méthodologiques pour aider les communes à élaborer leurs propres conceptions directrices. En voici quelques exemples.

Les documents sont disponibles en ligne: il suffit de taper leur nom et le canton en question dans votre moteur de recherche internet.

- Argovie: Planungswegweiser «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen»
- Appenzell Rhodes-Extérieures: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet»
- Berne: «Guide sur l'urbanisation interne (URBI)»
- Grisons: Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild»
- Lucerne: «Arbeitshilfe kommunales Siedlungsleitbild»
- Thurgovie: «Leitfaden Kommunalen Richtplan mit Fokus Innenentwicklung»
- Tessin: «Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità»
- Saint-Gall: «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen»
- Uri: «Arbeitshilfe Siedlungsleitbild»
- Zoug: Faltblatt «Räumliche Strategie erarbeiten»
- Zurich: Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen», mit Konzept der räumlichen Entwicklung

Après la visite du village, la participation de la population

Finalement, le bureau d'études Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH fut choisi, et la Municipalité invita ses responsables à venir découvrir le village. Cette visite fut notamment l'occasion de visiter ensemble les sites à fort potentiel de développement comme la traversée du village, de discuter des projets de construction prévus et de s'entretenir sur la façon dont on se représentait le développement de Münchwilen. Sur la base de ce qu'ils purent voir et apprendre, les urbanistes engagés établirent une étude de base qui abordait les principaux thèmes et questions relatifs à l'avenir de la commune.

La deuxième grande étape consista à faire participer la population à la réflexion. À cet effet, la Municipalité invita toutes les habitantes et tous les habitants à se réunir un samedi matin dans la salle de gymnastique du village, afin de discuter ensemble des points traités dans le rapport.

Confier l'animation à un tiers pour pouvoir mieux participer

Pour animer la manifestation, la Municipalité fit appel à un conseiller externe, avec lequel la commune avait déjà collaboré avec succès. «Il savait comment nous fonctionnons», dit Tüscher, «et cette solution nous a permis de protéger la Municipalité». Cette façon de procéder a également permis aux membres de l'exécutif de participer au débat dans les mêmes conditions que les autres citoyennes et citoyens. «Il faut dire aussi qu'animer une telle réunion n'était pas évident», note encore le maire. L'animateur a conduit les 35 participants durant les quatre heures et demie qu'a duré la manifestation. Dans un premier temps, ils ont effectué un parcours comprenant neuf postes consacrés à des thèmes tels que «Axe de circulation principal», «Frange urbaine» ou «Pré communal» qu'ils étaient invités à commenter librement sur des post-it.

Ensuite, six ateliers ont été organisés en parallèle, chacun d'eux étant consacré à l'une des questions formulées dans le rapport du bureau d'études. Ces ateliers avaient ceci de particulier que les groupes avaient été déterminés à l'avance, afin d'éviter que des clans n'imposent leur point de vue, de séparer temporairement les couples et de bien répartir les «personnalités». Chaque atelier comprenait un membre de la Municipalité, dont la tâche était non d'animer ou de diriger la discussion, mais de prendre des notes, de veiller à la gestion du temps et, au besoin, de jouer le rôle de facilitateur. «Nous avons l'impression que cette manière de faire avait le grand avantage de permettre aux gens de parler ensemble, ce qui est le plus important dans une telle manifestation», résume Tüscher.

Des discussions animées mais non émotionnelles

Ce jour-là, les discussions ont été intenses et se sont poursuivies lors de l'apéritif qui a clos la manifestation. Pour Tüscher, c'est un bon signe: «Il n'y a pas eu de pierres d'achoppement. Les émotions n'ont jamais vraiment pris le dessus.» Les thèmes récurrents comme les zones 30, les espaces verts dans le village ou la distance par rapport à la forêt ont bien sûr parfois fait l'objet de controverses. «Mais les discussions sont restées objectives. Le ton général était toujours positif».

Le fait que certains thèmes n'aient délibérément pas été abordés lors de la manifestation a aussi facilité son bon déroulement. Ainsi, la question du développement de la zone du Sisslerfeld n'a par exemple pas été discutée. «Son aménagement ne peut pas être traité dans le cadre d'une conception directrice de développement communale», dit le maire. Une planification test, lancée au printemps 2019, devrait permettre de montrer ce qui pourrait voir le jour sur le site. Les premiers résultats sont attendus pour l'automne 2020.

Rétrospectivement, le maire tire un bilan très positif de la participation. «Nous ne voulions pas que plus tard quelqu'un se sente brusqué.» L'objectif central de la Municipalité, à savoir intégrer le plus tôt possible la population et soigner avec elle un dialogue régulier, a été atteint. Le but était en effet qu'elle puisse s'identifier à la conception directrice.

Une conception directrice compréhensible par tous

Les contributions et les idées formulées furent ensuite traitées et intégrées dans la conception directrice. L'idée centrale était de parvenir à un résultat intelligible: «Nous voulions une conception directrice que tout le monde puisse comprendre»,

Le REL est clairement structuré et simple à comprendre.

Introduction Le REL: de quoi s'agit-il?	Conception directrice Là où nous voulons aller.
Positionnement Où nous en sommes. Comment nous nous voyons.	Programme d'action Comment nous allons procéder.

Le message du canton d'Argovie en dix points

À quoi les communes doivent-elles faire attention lorsqu'elles établissent une conception directrice de développement territorial? Christian Brodmann, aménagiste au canton d'Argovie, a préparé un message en dix points sur la question.

1. Ne rien précipiter et aborder l'établissement du REL de manière réfléchie.
2. Prendre la bonne distance, en l'occurrence «la vue depuis la colline».
3. S'attacher à une vue d'ensemble du territoire communal – au-delà des zones constructibles.
4. Prendre la participation de la population au sérieux.
5. Écouter attentivement les participants et leur expliquer la situation de manière compréhensible.
6. Développer et renforcer les identités locales pour que la population se retrouve dans le REL.
7. Formuler des objectifs concrets, qui soient atteignables et réalisables.
8. Localiser et clairement différencier les objectifs et les mesures.
9. Utiliser des références et des formulations qui soient le plus spécifiques possibles à la commune au lieu de formules toutes faites.
10. Clarifier ensemble et de façon répétée les objectifs et les intentions poursuivis par le REL.

L'interview avec Christian Brodmann se trouve à la page 35.

explique Tüscher. La Municipalité souhaitait un document clairement structuré et bien illustré. Autrement dit, une conception directrice qui ne soit pas seulement destinée aux autorités, mais aussi à la population. Le maire le souligne: «Si le résultat est une conception directrice que seule la Municipalité est en mesure de comprendre, il n'y a pas besoin d'en faire.» Pour qu'elle serve à quelque chose, elle doit être compréhensible par tous. «Je crois que nous y sommes parvenus», constate Tüscher non sans une pointe de fierté.

Il est vrai que les nombreuses images et illustrations facilitent la compréhension du REL de Münchwilen. Les textes sont écrits dans un style bref et efficace. Le document est composé de quatre chapitres, introduits par un titre d'un seul mot et une brève description du contenu. «Introduction», le premier chapitre, explique par exemple «en quoi consiste la conception directrice», alors que le troisième chapitre, intitulé «Conception directrice», indique «où nous voulons aller!». Difficile d'imaginer un langage plus concis sans tomber dans

le vague. Les plans et les graphiques sont également aisés à comprendre. Un dessin montre de quoi le développement territorial de la commune pourrait globalement avoir l'air. Plus concrète, la conception générale indique et localise déjà de nombreuses mesures sur le territoire communal et fournit des premières indications d'action.

Quelles seront les prochaines étapes?

Forte de sa nouvelle conception directrice, la commune va maintenant s'atteler à la révision du BNO. «Nous sommes nous-mêmes curieux de voir ce qui en sortira», dit le maire en riant. Il s'agit, pour lui aussi, d'une tâche inédite, et de nombreux points sont encore ouverts. Une chose est par contre d'ores et déjà certaine: la Municipalité se fera accompagner dans cette tâche par un autre bureau d'études externe, Planar AG, afin de profiter d'un point de vue extérieur supplémentaire. En outre, une commission pour l'aménagement a été spécialement mise sur pied pour élaborer un premier projet de révision, conjointement avec le bureau d'études, et veiller à ce que la conception directrice soit bien prise en considération.

Cette commission réunit des politiciennes et des politiciens, des représentants des milieux intéressés et des représentants de la population, de toutes les couleurs politiques, qui se sont annoncés en réponse à un appel de la Municipalité. «Deux personnes se sont déjà proposées spontanément lors du discours du Nouvel-An – c'était super», se souvient Tüscher. Il voit là le signe que la population soutient la conception direc-

trice et veut s'engager. Le projet servira de base de discussion pour une nouvelle manifestation organisée dans le cadre de la démarche participative, cette fois dans l'optique de la révision du BNO. La date et la forme définitive n'ont pas encore été fixées, mais ce qui est sûr, c'est que la population devra à nouveau être associée au processus.

Une chose est certaine: la conception directrice déploiera son effet sur le long terme. Approuvée en 2019 par la Municipalité, elle a désormais force obligatoire pour les autorités et sert dorénavant de fil conducteur pour ses activités à incidences spatiales. Tout est donc bien en place en vue d'une révision ambitieuse du BNO.

En savoir plus

Développement vers l'intérieur dans le canton d'Argovie:
[ag.ch](#) > Menü > Departement Bau, Verkehr und Umwelt >
 Raumentwicklung > Innenentwicklung

HAAG HEIDI, Une conception directrice pour piloter le développement local, in: EspaceSuisse, Inforum 3/2019, p. 8ss.

[densipedia.ch](#) > bons exemples



Le centre historique forge l'identité de Münchwilen. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

La parole à

Christian Brodmann: «Faut-il toujours une contrainte pour arriver à un bon résultat?»



Christian Brodmann est architecte et urbaniste. Aménagiste de secteur au canton d'Argovie depuis plusieurs années, il est en contact étroit avec «ses» communes et associations d'aménagement régionales, qu'il accompagne et conseille du point de vue cantonal. Il s'occupe aussi de l'examen préalable de leurs plans d'affectation et prépare leur approbation. Photo. mäd

Monsieur Brodmann, contrairement au canton d'Argovie, le canton de Zurich, votre voisin, exige que ses communes se dotent d'un concept de développement territorial.

Pourquoi n'est-ce pas le cas dans votre canton?

Laissez-moi vous poser une question en retour: faut-il toujours une contrainte pour arriver à un bon résultat? Le canton d'Argovie ne possède pas de base légale qui permettrait d'exiger une telle mesure. Cela ne veut cependant pas dire que les communes ne devraient pas établir de leur propre initiative un concept ou une conception directrice de développement territorial (räumliches Entwicklungsleitbild, REL).

Le canton est donc favorable au principe de la conception directrice et mise sur la propre initiative des communes plutôt que sur la contrainte?

Oui, exactement. Les autorités communales doivent être en mesure de comprendre le développement territorial de leur commune. Elles devraient aussi pouvoir l'expliquer à la population. Pour cela, il faut qu'elles puissent motiver leur décision

et argumenter de manière pertinente. La planification de l'aménagement local est une tâche hautement complexe. Elle ne peut se faire qu'étape par étape. Les conceptions directrices sont pour cela un moyen judicieux, car elles permettent de fixer d'abord en commun les grandes lignes de l'aménagement local.

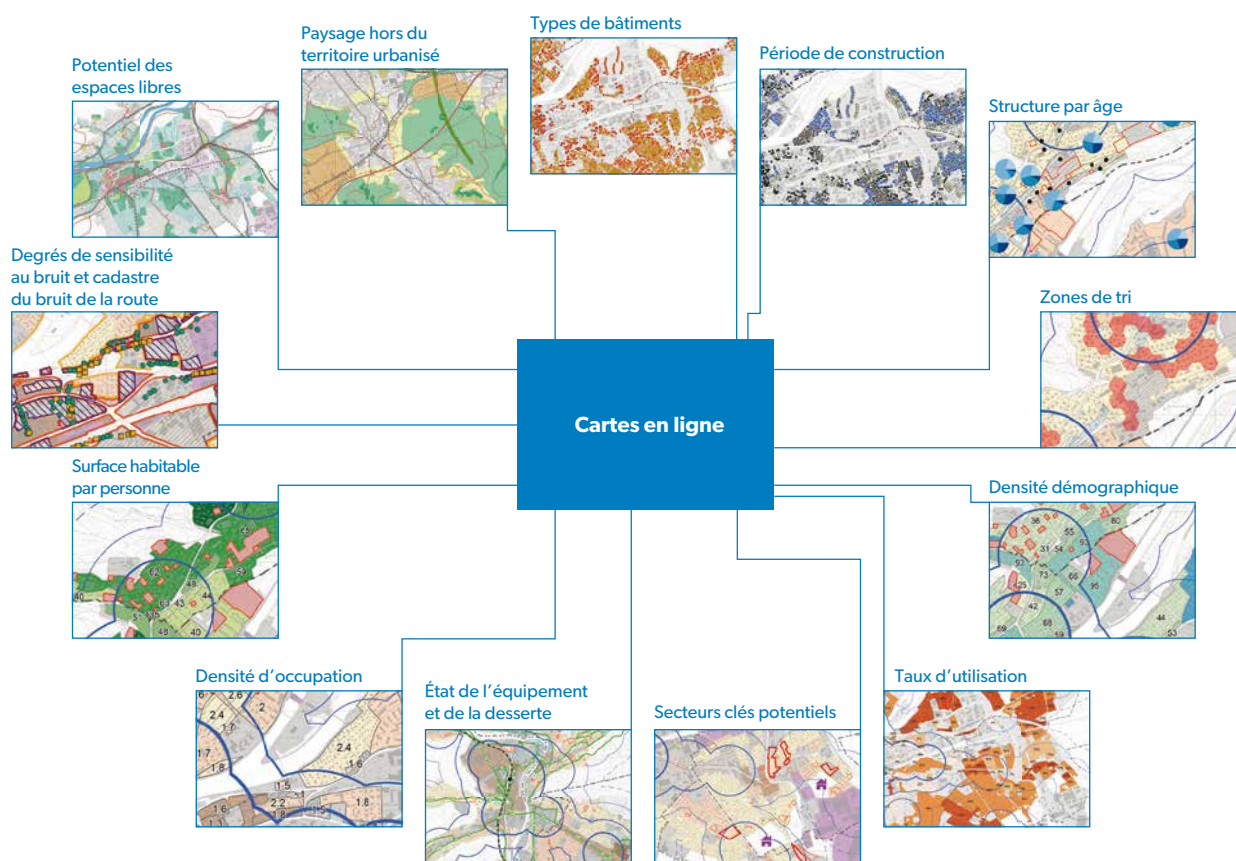
Le canton est-il quand même prêt à apporter son soutien?

Bien sûr! Il y a, d'une part, un guide méthodologique cantonal, qui fournit à la commune une première aide générale. D'autre part, il existe de nombreuses cartes thématiques en ligne qui montrent ce dont il faut tenir compte lors de l'aménagement, par exemple ce que nous appelons les «Sichtungsgebiete» (littéralement les «zones de tri»). Il s'agit de zones dont les données statistiques, par exemple sur la densité des constructions, la période de construction et la structure d'âge de la population, indiquent qu'elles pourraient faire l'objet de transformations importantes en vue d'un développement vers l'intérieur de qualité. Nous proposons aussi bien sûr aux communes une séance de démarrage.

En quoi consiste une telle séance?

Au début, les communes se posent de nombreuses questions: qu'est-ce qu'un REL va exactement nous apporter? Comment faut-il faire? À quoi devons-nous faire attention? Voilà le genre de questions que j'entends souvent – en plus de celles liées directement à l'aménagement. Les autorités communales ont donc la possibilité de nous inviter pour une première séance de démarrage. Cela nous permet de partager directement les expériences que nous avons pu faire dans d'autres communes. La commune peut aussi toujours demander conseil à son aménageur de secteur lorsqu'elle est en train d'élaborer son REL. Avant l'achèvement de la conception, nous proposons encore une nouvelle séance pour discuter de son contenu. Nous favorisons ainsi l'échange entre la commune et le canton, dans l'esprit du principe du contre-courant.

Les différentes cartes en ligne du canton d'Argovie servent de base de planification pour les communes. Source: canton d'Argovie



Votre rôle est donc semblable à celui d'un mentor?

Si vous voulez. Si elle le souhaite, la commune peut nous prendre comme mentor, mais nous ne nous imposons pas. Il est très important que la commune s'adresse à nous de son propre chef. C'est à elle de prendre la direction de la procédure. C'est ainsi qu'elle pourra le mieux en tirer parti. À la fin, le canton est aussi gagnant, car la procédure d'élaboration du REL facilite ensuite le contrôle technique des plans d'affectation qui en découle. L'échange en amont permet de résoudre de nombreuses difficultés et réduit le potentiel de frustration.

Comment voyez-vous la situation? Est-ce que le principe de la propre initiative fonctionne?

Au début, le REL était un nouvel instrument informel pour la plupart des communes. Il a fallu beaucoup d'explications et d'importants efforts de persuasion pour montrer son sens et son but. À cet égard, il faut remercier les bureaux d'études qui ont fait un bon travail d'information dans ce domaine. Entretemps, le REL est devenu un outil bien compris par les communes, qui l'utilisent à bon escient.

À quoi le remarquez-vous?

Nous recevons beaucoup de retours positifs directement des communes. Les autorités remarquent que le REL est une bonne manière de faire participer la population au développement de la commune et de lui expliquer le sens et le but du plan d'aménagement local. Les communes échangent aussi entre elles des informations sur le REL. Certaines sont même contactées par d'autres qui en sont au début de leur démarche. Cet échange informel intercommunal est mille fois plus efficace pour la promotion et l'acceptation de cet outil que n'importe quelle prescription légale. C'est la raison pour laquelle, dans le canton d'Argovie, presque tous les plans d'affectation soumis à l'examen préliminaire ont été élaborés sur la base d'une conception directrice de développement territorial.

Pour conclure: quel conseil donnez-vous aux communes en tant qu'aménagiste de secteur depuis de longues années?

Faites des REL! Vous ne le regretterez pas. Le chemin est aussi le but. N'oubliez simplement jamais d'intégrer toujours toutes les parties prenantes!

Interview: Rémy Rieder



La partie historique de Münchwilen s'est développée le long du ruisseau qui traverse le village. Photo: R. Rieder, Espace Suisse

Zoom sur

Weinfelden TG: qu'apportent l'analyse de ville et la stratégie de valorisation?

Paul Dominik Hasler

Expert EspaceSuisse, Réseau vieille ville

Il y a quelques années, la localité de Weinfelden s'est retrouvée face à une situation délicate. Les changements structurels qui affectent le commerce de détail paralysaient progressivement le centre régional thurgovien. En 2014, les autorités locales ont décidé d'agir et ont engagé des experts d'EspaceSuisse. Leur regard extérieur, neutre, a permis d'insuffler une nouvelle dynamique au développement de la localité et a révélé des résultats surprenants.



Différents axes et textures urbaines façonnent la ville de Weinfelden. Toutes les photos: P.D. Hasler



Weinfelden est un centre régional d'environ 11'000 habitants qui connaît une croissance remarquable. Or, comme dans maintes localités suisses, ni la situation favorable, ni l'arrivée de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants n'ont pu empêcher la transformation du centre. Délaissant progressivement celui-ci, les consommateurs se sont tournés vers les centres commerciaux ouverts en périphérie, vers les plus grandes localités que sont Frauenfeld et Winterthur, ou vers l'Allemagne toute proche. La ville de Constance propose en effet l'une des offres de shopping les plus attrayantes de la région. À cela vient s'ajouter le développement constant du commerce en ligne.

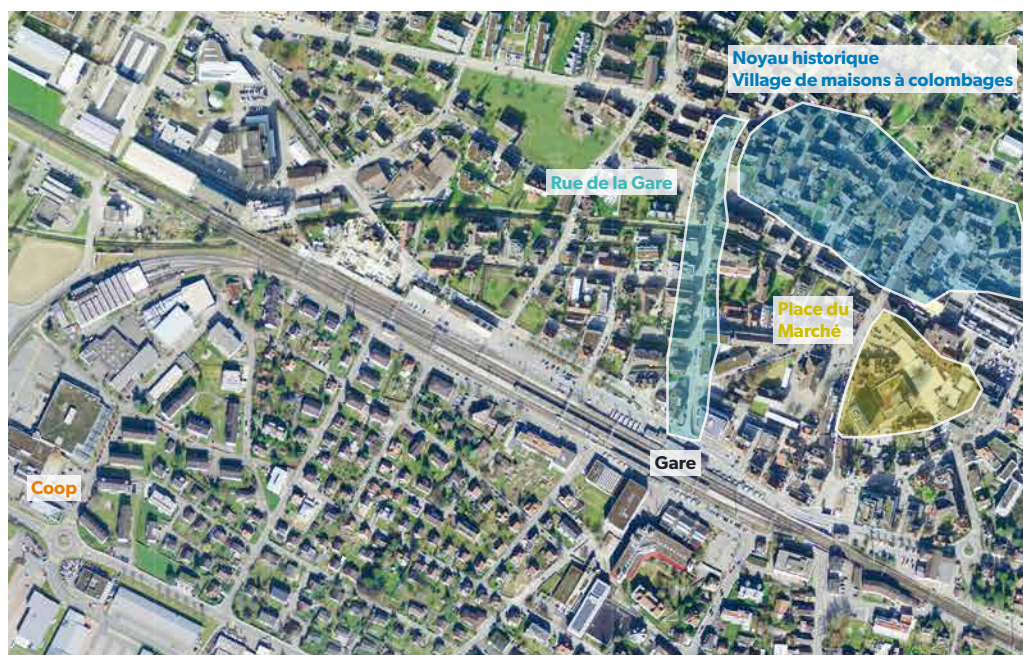
Un système de centres complexe

Face à cette situation difficile, les responsables de la ville se sont adressés aux experts du Réseau vieille ville d'EspaceSuisse. La collaboration a débuté en 2014 par une analyse de ville, qui a permis de poser un regard extérieur sur le lieu et de mettre en évidence quelques points intéressants. Cette analyse a notamment montré que pas moins de trois «centres» ou «zones centrales» se sont progressivement développés à Weinfelden. Ces centres ont façonné le cœur de la localité au cours des siècles passés et participé à son essor, mais ils se font désormais de plus en plus concurrence en raison du recul de l'utilisation des rez-de-chaussée.

Le noyau historique de la localité s'est initialement formé à l'ancienne bifurcation de la route de campagne, au pied de l'Ottenberg. C'est autour de ce «T» qu'est né le village de maisons à colombages que l'on peut encore découvrir aujourd'hui (voir carte ci-dessous). Au 19^e siècle, la construction de trois

lignes de chemin de fer transforma Weinfelden en un nœud ferroviaire régional. La rue de la Gare (Bahnhofstrasse) ne menait toutefois pas vers le centre mais le contournait, ignorant ainsi la logique historique du lieu. Le développement des bâtiments et des activités le long de ce nouvel axe donna naissance à une seconde zone centrale, qui a pendant longtemps bien fonctionné et complété le centre historique.

Au cours de la seconde moitié du 20^e siècle, des centres d'achats à l'architecture typique de cette époque, tout en béton et avec des garages souterrains, virent le jour autour de la place du marché, provoquant une véritable explosion de surfaces commerciales. Ces établissements formèrent un troisième «centre» qui, avec ses passages intérieurs et ses vitrines, attira les chalands. Bien que situés au cœur du centre historique, ces nouveaux centres d'achat créèrent une structure



La rue de la Gare témoigne encore du style de construction du tournant du siècle. Aujourd'hui, elle est reléguée au second plan par l'aménagement routier.

Les trois zones centrales: «Le noyau historique», la «rue de la Gare» et la «place du Marché». Dans les années 1990, la Coop et plusieurs commerces de détail ont déménagé dans la zone d'activités, à l'ouest de Weinfelden. Source: Office fédéral de la topographie swisstopo

Dans la maison de gauche, on peut observer un axe de passage couvert d'autant de l'époque où les rez-de-chaussée ont été supprimés pour donner plus de place à la circulation. Entre-temps, le village de maisons à colombages est devenu une zone tranquille.



Le passage de la place du Marché est typique de l'époque où l'on transférait les commerces dans de vastes galeries marchandes labyrinthiques. Ce type de structure est de plus en plus remis en question par le déclin du commerce de détail.



Les bancs de la place du Marché sont très appréciés pendant l'heure de midi. La place pose cependant des problèmes à Weinfelden, car son aménagement introduit une dimension urbaine au cœur du village.



Les locaux qu'occupait la Coop sur la place du Marché sont aujourd'hui loués par une école. La Coop vend désormais ses denrées alimentaires en dehors du centre du village, dans la zone artisanale. Cet emplacement pourtant très central a ainsi perdu de son attrait.



Bien qu'allant à l'encontre de la planification urbaine de la ville, les surfaces commerciales construites dans la zone d'activités réunissent un certain nombre d'enseignes, comme la Coop, que l'on préférerait avoir au centre-ville.



Avec ses centres d'achats réalisés dans les années 1970 et ses dimensions urbaines, la place du Marché est un enjeu complexe pour le développement de la localité. Elle est la plaque tournante de la vie locale, mais elle n'offre pas suffisamment de sécurité et de densité sociale.

qui ignorât les deux autres zones centrales existantes et tentât même de les surclasser.

Un affaiblissement supplémentaire du centre historique

Dans les années 1990, Weinfelden a connu un épisode juridique qui a encore plus fragilisé la situation du centre-ville. La ville s'est en effet opposée à un projet de la Coop qui voulait construire un nouveau centre commercial dans la zone artisanale située en périphérie de la localité. Elle craignait, à juste titre, que ce projet affaiblisse le rôle du centre. Soucieuse de défendre son plan de zones et les restrictions d'utilisation prévues dans les zones artisanales, la ville a porté l'affaire jusque devant le Tribunal fédéral, qui a cependant rejeté ses principaux arguments. La Coop a alors construit le complexe commercial contesté et l'a successivement agrandi, se retirant en même temps progressivement du centre historique. Cet exode s'est achevé il y a peu avec le déménagement d'une filiale d'Interdiscount, le dernier magasin du groupe Coop qui se trouvait encore dans le centre et qui s'est à son tour installé dans la zone artisanale.

Cette expérience traumatisante a été un coup très dur pour la ville et l'image qu'elle se faisait d'elle-même. Par la suite, d'autres enseignes se sont installées dans la zone artisanale, lui donnant, avec ses grands parkings entourés de vastes halles commerciales d'un seul niveau, un aspect de paysage suburbain nord-américain entièrement dépendant de l'automobile.

Quelles perspectives pour Weinfelden?

Cette histoire urbanistique particulière et l'intensification des mutations du commerce de détail à partir des années 2000 obligèrent de plus en plus la ville à se poser des questions de fond: le centre historique peut-il continuer à faire fonction de lieu d'achat et de rencontre? Quelles mesures peuvent contribuer à le renforcer? Comment la ville doit-elle s'investir dans le processus de développement?

Motivée par des commerçants actifs, la ville était prête à relever les défis. Le président de la ville, Max Vögeli, et le directeur de longue date du service des constructions, Martin Belz, initièrent, avec le soutien d'EspaceSuisse, un processus destiné à trouver des réponses aux questions soulevées par la situation du centre-ville.

Le centre historique: un cas particulier

À Weinfelden, le centre historique joue depuis longtemps un rôle particulier du fait de la coexistence de centres susmentionnés. Des changements structurels y sont déjà apparus il y a 30 ans, lorsque les petits magasins ont perdu leur clientèle au profit des nouveaux centres d'achat édifiés autour de la place du marché. Le «vieux Weinfelden» est cependant resté jusqu'à aujourd'hui un lieu attractif où certains prestataires ont réussi à se maintenir, et où de nouveaux magasins se sont même ouverts. Pour les experts d'EspaceSuisse, cette situation était difficile à évaluer. S'agissait-il d'un équilibre instable ou d'une renaissance de l'ancien village? Fallait-il intervenir dans ce quartier ou au contraire ne pas déranger le système existant? Pour traiter ce périmètre dans toute sa spécificité, un «club de rue» fut mis sur pied, afin de permettre aux personnes concernées d'élaborer ensemble une perspective lors d'un débat ouvert. Cette approche s'avéra être la bonne, puisqu'elle a permis au centre historique de trouver son compte à côté des développements actuels que connaît le périmètre de la place du marché.



Les solariums sont des occupants typiques des anciens locaux commerciaux. Le graphisme criard de leur devanture détonne dans le paysage urbain.

L'effet déclencheur de l'analyse de ville

Les thèses et les propositions résultant de l'analyse de ville réalisée en 2014 eurent un effet déclencheur bienvenu dans la réflexion sur le centre de la localité. Le rapport de 20 pages portait un regard extérieur sur la situation, qui eut pour effet de motiver les participants, mais aussi de les provoquer. Ainsi, certains points que la population de Weinfelden ne remarquait presque plus ou considérait comme acquis furent mis en avant. Ce rapport leva aussi des tabous et remit en question d'anciennes façons de voir. Le thème de la circulation et du stationnement fut abordé sous un nouvel angle, ce qui permit de discuter non plus des places de parc, mais d'atmosphère, d'utilisations et de qualités spatiales. Enfin, les experts d'EspaceSuisse soulevèrent également la question de savoir si, à l'avenir, les activités publiques avaient encore leur place dans le centre historique.

Étape suivante: la stratégie de valorisation

Sur la base des résultats de l'analyse de ville, Weinfelden s'engagea ensuite dans une stratégie de valorisation. L'ouverture de la ville à un regard extérieur eut pour effet de susciter la confiance de la population. Plus de 150 personnes assistèrent à la première séance d'information et participèrent activement au débat. Les commerçants et les propriétaires furent associés à l'élaboration des axes stratégiques lors d'ateliers spécifiques. Le processus ainsi engagé permit de constater que les partici-

Les outils du conseil en aménagement et leurs effets

Les trois outils couvrent les différents aspects concernés par la redynamisation des centres des localités.

1. L'analyse de ville/du lieu porte un regard extérieur sur la situation actuelle, en dresse un tableau concis et indique les perspectives d'avenir. Grâce à leurs vastes connaissances, les experts d'EspaceSuisse peuvent établir des comparaisons pertinentes et proposer un éventail de pistes concrètes. Cette analyse sert de point de départ pour engager un processus de discussion interne et externe.
2. La stratégie de valorisation est une approche participative destinée à engager une large discussion sur la base des thèses énoncées dans le cadre de l'analyse de ville. À cet effet, différents ateliers de discussion sont proposés, de façon à impliquer avant tout les deux groupes cibles constitués, d'une part, des commerçants et des cafetiers/restaurateurs et, d'autre part, des propriétaires

fonciers. En parallèle, un groupe de suivi composé d'acteurs locaux aide à adapter le projet aux besoins et aux possibilités du lieu.

3. Le club de rue est utilisé lorsqu'il s'avère nécessaire de réunir et de rendre solidaires les acteurs d'une rue ou d'un secteur de rue. En général, il s'agit de définir les affectations et les utilisations des immeubles et de créer un climat de confiance propice aux investissements, raison pour laquelle ce sont souvent les propriétaires qui sont au cœur de la démarche. Le club de rue peut aussi traiter des questions portant sur l'utilisation de l'espace extérieur et sur les aménagements.

Plus d'information sur l'offre de conseil d'EspaceSuisse: [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Conseil juridique et conseil en aménagement > Conseil en aménagement

pants s'accordaient souvent sur l'analyse, mais que leurs avis divergeaient sur les mesures à prendre, ce qui rendait d'autant plus judicieuse une approche fondée sur la médiation. Les experts eurent à de nombreuses reprises l'occasion d'évoquer des exemples et des enseignements tirés d'expériences faites dans d'autres localités, afin de suggérer des pistes de solutions et d'évaluer comment elles pourraient être appliquées à Weinfelden.

Axes stratégiques et mesures

Le processus a permis de préciser progressivement les perspectives pour l'avenir et de définir des axes stratégiques et des mesures (voir encadré «Les mesures pour Weinfelden», p. 44). Les quinze mesures ont été mises au point conjointement avec les commerçants, les propriétaires d'immeubles et la ville, de sorte qu'elles reposent sur un solide consensus. Certaines visent à développer des potentiels, tandis que d'autres sont beaucoup plus concrètes et peuvent être mises en œuvre sans attendre. Elles ne concernent pas uniquement la ville, mais aussi les commerces, la restauration et les propriétaires fonciers.

Une chose était cependant certaine: les autorités communales n'étaient pas en mesure de prendre en charge la ré-

alisation de toutes ces mesures. Elles ne disposaient pas du personnel suffisant et n'étaient pas toujours le bon partenaire pour faire avancer les choses. Les experts d'EspaceSuisse ont donc suggéré d'examiner la création d'un poste de «bonne fée» ou «conseiller en développement local» («Kümmerer», «Ortsentwickler»), dont le rôle serait de garder une vue d'ensemble sur le paquet de mesures envisagées et d'agir aux endroits importants, notamment en faisant office de trait d'union entre les acteurs concernés. Le Conseil communal approuva la création d'un mandat à 50 % pour une durée de trois ans. Avec l'engagement de David Keller, la mise en œuvre de la stratégie de valorisation pouvait compter sur un architecte et un réseauteur expérimenté. Son travail a suscité un écho largement positif et, vu les résultats obtenus, son mandat a récemment été renouvelé pour trois ans par la ville.

Et aujourd'hui?

Il se passe beaucoup de choses à Weinfelden. Le travail de réseautage de David Keller, la «bonne fée», est un élément crucial de cette nouvelle dynamique. Il assure la coordination entre les commerçants, prend note des besoins, informe sur les possibilités de réalisation et crée ainsi un climat de confiance et de sécurité pour les investissements.

La ville de Weinfelden projette d'agrandir la gare routière et de soulager le trafic entre la gare et le centre-ville.



Les «Vendredis de Weinfelden» («Wyfelder Fritig») symbolisent ce renouveau. Destinés à favoriser les rencontres et les échanges, ils se déroulent une fois par mois dans tout le centre historique. Extrêmement apprécié et populaire, ce rendez-vous mensuel est entretemps devenu la carte de visite de la prospérité du centre régional.

Parallèlement, diverses mesures structurelles sont en voie de réalisation, notamment l'agrandissement de la gare routière, la réduction du trafic sur l'axe de liaison central entre la gare et le centre historique, la valorisation des espaces extérieurs dans le centre ainsi que les travaux préparatoires en vue

de la création d'un service commun de livraison à domicile. Mais une chose en particulier a changé à Weinfelden: l'atmosphère. Tous les problèmes ne sont pas (encore) résolus, mais le processus en cours a permis d'initier de nouveaux développements.



Lien utile

weinfelden.ch > P wie Politik > Zentrumsförderung

Les mesures pour Weinfelden

Quels types de mesures sont proposés dans une stratégie de valorisation? Dans le cas de Weinfelden, trois axes stratégiques ont été définis, comprenant chacun quatre ou cinq mesures. Celles-ci sont présentées en détail dans le rapport, qui précise aussi les compétences, décrit les interactions et propose des pistes d'action concrètes.

Axe stratégique A: faire du centre un lieu d'expérience

Weinfelden souffre du manque de clarté de son centre, suite à la coexistence de plusieurs axes principaux.

À l'heure où la fréquentation du commerce de détail décline fortement, la fonction de ces axes doit être clarifiée et consolidée. La convivialité de l'espace public et le chalandage doivent avoir priorité sur la circulation.

Axe stratégique B: développer les aspects typiques de Weinfelden

Weinfelden est un village possédant une forte identité et des qualités spécifiques. Ces aspects doivent être renforcés pour faire face aux changements structurels. Le centre historique de la localité offre un espace de qualité pour la culture, les rencontres,

la restauration et le shopping. Il doit être valorisé comme alternative à l'anonymat et à la monotonie des centres commerciaux situés en bordure de la localité.

Axe stratégique C: piloter les activités et les offres destinées au public

Les mutations structurelles font pression sur le commerce de détail et l'obligent à mieux s'organiser et se coordonner. Des mesures sont nécessaires pour offrir à la clientèle une meilleure mixité commerciale et une plus forte densité de magasins et de services au centre-ville.

Axe stratégique	Objectif	Mesures
A Faire du centre un lieu d'expérience	Weinfelden se positionne comme commune-centre attractive.	A1 Transformer la place de la gare en une entrée de la localité A2 Faire de la place du marché le cœur incontesté de la ville A3 Mettre en valeur le centre historique A4 Valoriser le bas de la Rathausstrasse A5 Améliorer les offres de chalandage et de flânerie
B Développer les aspects typiques de Weinfelden	Weinfelden attire des clients par sa qualité et son charme.	B1 Mieux coordonner les foires et le centre historique B2 Célébrer la gastronomie et les vins B3 Développer les marchés de façon ciblée B4 Mettre en place un service de livraison à domicile
C Piloter les activités et les offres destinées au public	Weinfelden convainc en tant que destination commerciale et culturelle de qualité	C1 Développer une gestion commune des surfaces C2 Viser une stratégie régionale pour le commerce de détail C3 Développer des activités pour animer les espaces extérieurs C4 Optimiser les solutions de stationnement

La parole à

David Keller: «L'échange attentif de connaissances, de souhaits et de possibilités est très précieux.»



Menuisier, architecte et spécialiste en marketing, **David Keller** était, en 2016, la personne idéale pour remplir le rôle de «conseiller en développement local» ou de la «bonne fée» à Weinfelden. Engagé à mi-temps, il joue un rôle clé dans la mise en œuvre de la stratégie de valorisation. Il dépend directement du président de la ville, avec qui il collabore étroitement.

David Keller, comment vous appelle-t-on à Weinfelden? «Bonne fée»? «City manager»?

Pour la ville, je suis officiellement «directeur de projet pour la stratégie de valorisation du centre historique». Pour la population de Weinfelden, je suis David Keller, «celui des Vendredis de Weinfelden» («dä vom Wyfelder Fritig»).

Comment décririez-vous le défi que vous devez relever dans le cadre de votre mandat?

C'est un défi à multiples facettes. Mais je connaissais ce genre de situation, car j'ai été durant plusieurs années secrétaire de l'association des menuisiers et ébénistes du canton de Thurgovie. Ce type de poste exige des qualités de médiateur et d'être capable de réfléchir dans tous les sens afin d'identifier les solutions.

Votre expérience d'architecte vous aide-t-elle dans ce contexte?

Certainement. Mais c'est moins l'aspect esthétique de l'architecture qui est ici en jeu que la dynamique propre au domaine immobilier, au développement et aux potentiels urbanistiques. Et puis, en tant qu'architecte, je suis peut-être pris un peu plus au sérieux par les propriétaires de bien-fonds. Les compétences les plus importantes sont cependant celles qui concernent le marketing et la communication. C'est ce qui constitue mon principal champ d'activités, surtout lorsqu'il s'agit de mettre concrètement en œuvre des idées.

Comment arrivez-vous à des solutions?

La stratégie de valorisation a mis en place une base importante, une sorte de livre de cuisine pour le développement du centre. Mais c'est à nous de mettre la main à la pâte. Les recettes sont là, mais la question est de savoir quels ingrédients vous pouvez

obtenir, quelles personnes vont vous aider. Il faut souvent faire preuve d'une grande improvisation, chose tout à fait courante lorsqu'on cuisine. Ce qui compte avant tout lors de la recherche de solutions, c'est d'être proche des acteurs. Ils veulent sentir que je les écoute, que je comprends leur point de vue et que je veux m'engager. Il s'agit de mettre progressivement en place une culture de la collaboration. Ce n'est pas une tâche facile. Il faut garder à l'esprit que la frustration est grande en raison des changements qui affectent le commerce de détail.

Pouvez-vous nous donner un exemple de démarche ayant mené à une solution?

Une partie de la réponse est déjà dans votre question. La solution, c'est lorsque toutes les personnes concernées sont prêtes à s'engager ensemble dans une démarche commune. Ce n'est cependant possible que si l'on a pris conscience des problèmes et des enjeux. À cet égard, l'analyse de ville et la stratégie de valorisation ont déjà fait un grand travail de fond. Partant de là, j'agis suivant le principe que je me suis donné: Weinfelden – un lieu pour vivre ensemble (für ein gemeinsames Miteinander). Le grand succès que rencontrent les «Wyfelder-Fritig» me montre que cette stratégie porte ses fruits.

Y a-t-il une délimitation claire entre les tâches qui vous reviennent et celles qui relèvent du service des constructions ou du président de la ville?

Pas vraiment. Le succès vient de notre étroite collaboration. Même si une tâche concerne plutôt la planification, il est important que je puisse apporter mon point de vue, et inversement.

Nous communiquons beaucoup, ce qui nous permet d'identifier les potentiels. Cette communication avec, d'une part, les services de la ville, et, d'autre part, les acteurs sur place, me semble être l'une des clés du succès. Je fais le lien, je suis quasi un agent double...

«La stratégie de valorisation peut être comparée à un livre de recettes pour le développement du centre»

Un agent double?

Dans un certain sens, oui. Bien sûr, tout le monde sait que je travaille pour la ville de Weinfelden. Mais les gens me parlent quand même ouvertement et me font part, de manière plus ou moins claire, de leurs préoccupations et de leurs souhaits. Cette ouverture caractérise mes discussions aussi bien avec les particuliers qu'avec la ville. Cet échange attentif de connaissances, de souhaits et de possibilités est très précieux.

Un tel échange ne peut-il pas aussi se faire directement entre les services et les acteurs?

J'en doute. Martin Belz, le directeur du service des constructions de Weinfelden, dit toujours qu'il est extrêmement content de ne pas devoir jouer ce rôle. Et ce n'est pas seulement pour des raisons de disponibilité. C'est aussi une question de sépa-

Le «Wyfelder-Fritig» est un rendez-vous très prisé ...





... qui renforce le sentiment de «vivre ensemble» de la population. Photos: D. Keller, mediaZeit GmbH

ration des rôles. On ne peut pas être en même temps officiel et non officiel. Ce ne serait pas crédible. En tant que «bonne fée» de la ville, je bénéficie dès le départ d'une meilleure position et je suis respecté par les deux parties.

Les «Wyfelder Fritig» sont actuellement LE projet phare de Weinfelden. Pourquoi?

Les «Wyfelder Fritig» symbolisent la vie du village ou, désormais, la nouvelle vie de la ville. C'est un moment d'échange, de rencontre. On peut bien sûr acheter et consommer quelque chose, mais le plus important, c'est de ressentir le centre historique comme étant le centre de la localité, l'endroit où il faut être, là où on se rencontre. Ce sentiment de communauté est très important pour les gens, car c'est précisément ce qui est menacé par le changement structurel. Cet événement régulier renforce aussi le rayonnement de Weinfelden au-delà de la région. Nous montrons que nous avons ici une communauté de commerçants, d'artisans, de prestataires et de restaurateurs qui vivent et travaillent et qui, par leur présence, créent un lieu où il fait bon vivre.

Pourquoi cet effet n'a-t-il pas déjà eu lieu avec le marché hebdomadaire qui se tient chaque vendredi matin?

C'est un autre type de clientèle et de visiteur. L'objectif du marché est de pouvoir s'approvisionner et, en plus, à un moment de la journée où beaucoup de gens travaillent. Tandis que le vendredi soir, nous faisons venir les gens au centre à l'heure de l'apéro. Ils ont le temps et ils sont là pour rencontrer d'autres personnes. Les achats jouent un rôle secondaire. Mais cet événement vise aussi à faciliter l'accès à des magasins qui ont tendance à être délaissés par la clientèle de passage pendant la semaine.

Quelles sont les mesures les plus difficiles à mettre en œuvre?

Toutes celles qui concernent la planification, la construction, la conception et l'immobilier prennent du temps. Et tout ce qui touche aussi à la circulation. Sur ce sujet, l'expérience montre qu'il faut agir avec beaucoup de tact.

... conseil

EspaceSuisse est l'Association suisse pour l'aménagement du territoire. Nos membres obtiennent rapidement et gratuitement des réponses à leurs questions ayant trait au développement territorial et aux constructions. Nos conseils relèvent principalement du droit des constructions, de l'aménagement et de l'environnement.

Les villes et les communes profitent en outre de nos offres de conseil en aménagement. Une équipe d'expert-es leur apportent un soutien lors de questions en lien avec le développement vers l'intérieur et la qualité de l'urbanisation, avec un accent sur le processus.

... informe

Nous tenons nos membres informés des dernières tendances liées au développement territorial par le biais de notre publication Inforum, qui traite de plusieurs sujets, du dossier Territoire & Environnement, qui approfondit une thématique, et, de manière continue, avec la rubrique «Sous la loupe» de notre site Internet ainsi qu'au travers de nos deux Newsletter.

... commente

EspaceSuisse a édité le Commentaire pratique de la loi sur l'aménagement du territoire. Cet ouvrage de référence sert de guide pour l'application des dispositions légales de façon conforme au droit.

... documente

Nous résumons les principaux arrêts du Tribunal fédéral relevant du droit des constructions, de l'aménagement du territoire et de l'environnement dans notre recueil de jurisprudence, auquel il est possible de s'abonner. En outre, nous gérons une base de données avec de bons exemples de développement urbain, ainsi qu'une importante photothèque. Il est possible de s'abonner gratuitement à nos deux Newsletter.

... forme

Nous organisons régulièrement, en collaboration avec nos sections, des journées d'étude, des séminaires et des cours en lien avec l'aménagement du territoire. Notre cours «Introduction à l'aménagement du territoire» est particulièrement prisé.

... crée des liens

Nous entretenons des contacts étroits avec les principaux acteurs du développement territorial. Nous participons à des consultations sur des lois fédérales relevant de l'aménagement du territoire, assurons le secrétariat de l'Inter-groupe parlementaire pour le développement territorial et nous engageons pour un développement du territoire durable à l'échelon suisse.

Le **Commentaire pratique LAT** est un ouvrage de référence. Il a été entièrement remanié après le changement de paradigme de la loi révisée sur l'aménagement du territoire (LAT1). Le Commentaire pratique contribue à une mise en œuvre uniforme de la loi à l'échelle nationale. Les quatre tomes qui le composent sont disponibles en français et en allemand. Les membres d'EspaceSuisse bénéficient d'un rabais de 10%. Commandes en ligne via: schulthess.com.



Tome 1:
Planifier
l'affectation



Tome 2:
Construire hors
zone à bâtir



Tome 3:
Planification
directrice et
sectorielle, pesée
des intérêts



Tome 4:
Autorisation de
construire, procédure
et protection
juridique

Vous évitez donc le plus possible les questions relatives au trafic et au stationnement?

Non, mais nous nous demandons toujours ce qui est prioritaire. À Weinfelden, la situation concernant la circulation et le stationnement est assez confortable. Nous avons un parking couvert au centre de la vieille ville. L'enjeu est plutôt que les gens l'utilisent et qu'ils prennent conscience de l'atout qu'il représente.

C'est un problème?

Oui. À la «campagne», on veut toujours parquer devant le magasin. Un garage souterrain est vécu comme une solution de seconde catégorie. C'est un point sur lequel il nous faut travailler. Nous sommes par exemple en train de rendre les garages souterrains plus attractifs. Il ne faut pas oublier qu'ils ont été construits dans les années 1970. En outre, les commerçants doivent rendre leurs clients attentifs à cette situation avantageuse en termes de stationnement. Le problème est surtout dans la tête des usagers. Nous devons aussi intensifier la communication dans ce domaine.

Vous agissez autant que possible au niveau de la communication, du marketing?

Oui, aussi longtemps qu'il y a un potentiel de changement à ce niveau, et c'est toujours le cas. Il ne faut pas sous-estimer tout ce qu'on peut obtenir avec une communication ouverte, une bonne atmosphère et une culture où les gens agissent ensemble et solidairement. Les clients ressentent également cette évolution positive. Weinfelden a vraiment changé ces trois dernières années. Nombreux sont ceux qui considèrent que la situation n'est pas encore résolue, mais qu'elle peut l'être. Cela me semble très important pour toute la ville et me rend pleinement confiant pour la poursuite du développement du centre de Weinfelden.

Interview: Paul Dominik Hasler



Dans la zone d'activités de Weinfelden, il est possible de se garer devant les commerces. Un gain de temps pour les clients, en comparaison avec l'utilisation du parking souterrain au centre-ville. Photo: P.D Hasler

Zoom sur

Genève et Vernier GE: développement vers l'intérieur d'un quartier déjà bâti

Alain Beuret

Architecte EPFL, urbaniste FSU, EspaceSuisse

Le quartier de la Concorde est un triangle coincé entre deux grandes artères routières et les voies ferrées, à cheval sur le territoire de deux communes. Le plan directeur de quartier adopté par le Conseil d'État genevois prévoit d'y augmenter la densité par étapes et d'en faire à terme un écoquartier. Sa population va passer de 4000 à 6000 habitants. C'est une profonde mue qui est en cours dans ce quartier populaire. La population y est étroitement associée depuis plus de dix ans. Un état des lieux.

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Plusieurs immeubles sont en construction dans le quartier. Il n'est pas toujours aisé de se frayer un chemin aux abords de ces nombreux chantiers. Toutes les photos: A. Beuret, EspaceSuisse



Quand le bus me dépose à l'arrêt «Concorde», je suis ravi de quitter l'autoroute urbaine à quatre voies de circulation qu'est l'avenue d'Aire pour un endroit plus calme. On passe rapidement des barres d'immeubles à neuf niveaux à un tissu plus bas de maisons avec jardins privatifs: la cité-jardin d'Aire qui est protégée. Ses rues sont en zone de rencontre et la vitesse est limitée à 20 km/h.

Un peu plus loin, j'arrive au lieu de rendez-vous: une magnifique maison de maître rénovée avec un parvis ouvert au public. Est-ce la maison de quartier? Ce bâtiment forme une sorte de place avec les dernières maisons de la cité-jardin, en face, où trône une vieille enseigne de boucherie. Ce groupe de maisons a un aspect assez villageois: suis-je encore vraiment à Genève ou ai-je été téléporté à la campagne?

Une maison de quartier en devenir

La boucherie n'est plus en activité depuis de nombreuses années. Il ne reste que l'enseigne. Quant à la belle maison de maître, elle a été rachetée et rénovée par la ville. «Elle n'abrite pas la maison de quartier, mais le service des pompes funèbres», m'explique M. Dind de l'association des habitants du quartier de la Concorde (AHQC).

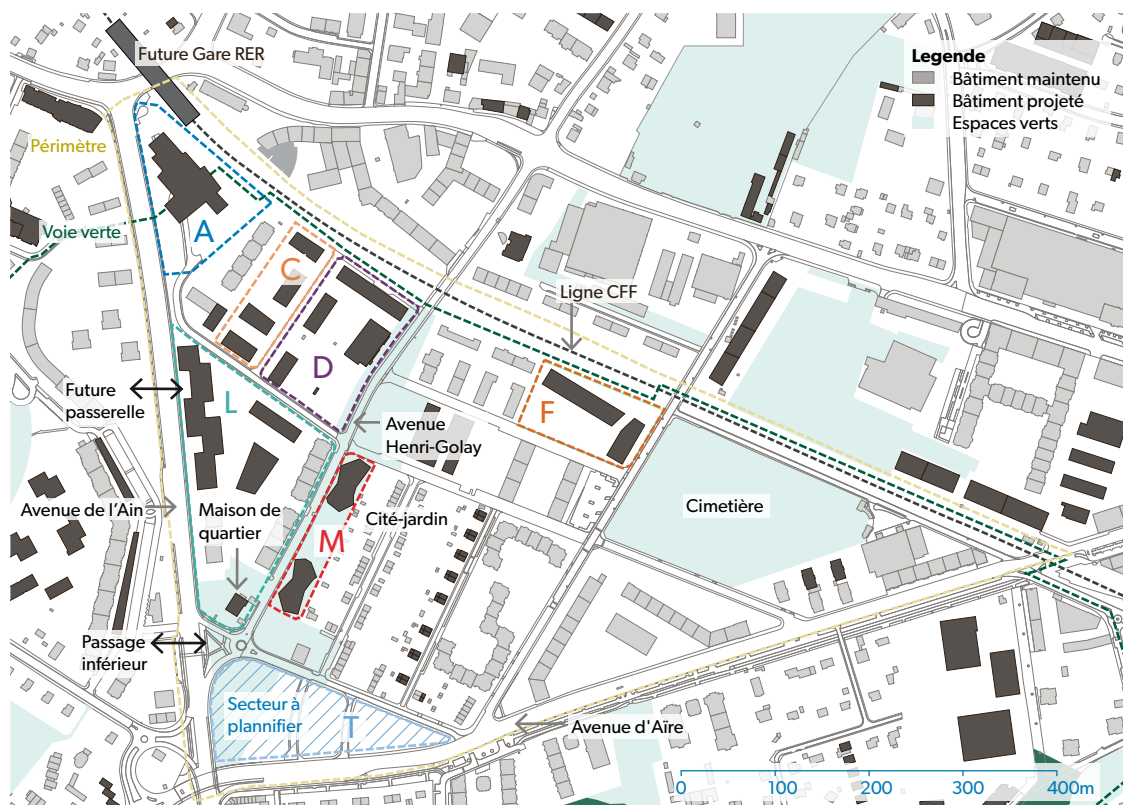
La maison de quartier est en chantier. Elle s'installera en 2021 dans l'ancienne ferme voisine de l'autre côté de l'avenue

Henri-Golay. «Cette maison de quartier, on l'attend depuis si longtemps!» M. Dind est impatient de pouvoir enfin disposer d'un véritable lieu de rencontre qui fait actuellement défaut dans le quartier.

Un quartier qui s'active

L'avenue Henri-Golay est l'épine dorsale du quartier. Elle marque la limite communale entre Vernier et Genève. La vitesse y a été abaissée à 30 km/h. Deux nouveaux immeubles de cinq étages y ont vu le jour récemment. Ils disposent d'espaces verts que l'on peut traverser à pied pour rejoindre le «chemin des poules» – c'est ainsi que le nomment les habitants du quartier – qui marque la transition entre la cité-jardin d'Aire et les nouveaux immeubles.

Au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments, on trouve désormais des activités qui faisaient défaut. Un tea-room marque l'angle avec la rue Camille-Martin. C'est le premier café dans ce quartier de plus de 4000 habitants dont la population est amenée à passer à 6000 à l'horizon 2025. En remplaçant d'anciens immeubles d'habitation de trois niveaux devenus vétustes par des constructions contemporaines plus denses, la fondation immobilière de droit public Émile Dupont – le principal propriétaire foncier du quartier – réalise ainsi une opération de renouvellement urbain.



Plan des différents secteurs du renouvellement urbain du quartier de la Concorde. Source: ville de Genève et commune de Vernier

L'arrêt de bus
«Concorde» sur la
large avenue d'Aire.



Les habitants des immeubles détruits qui souhaitent rester vivre dans le quartier ont été relogés dans les environs immédiats le temps du chantier. Les nouveaux immeubles accueillent ainsi un mélange de nouveaux et anciens habitants.

Une vaste mutation par étapes

Cette importante opération de développement de l'urbanisation vers l'intérieur se distingue par le fait qu'elle se déroule par étapes successives planifiées dans un quartier déjà bâti et habité. L'ensemble des acteurs concernés – canton et communes – ont élaboré ensemble une image directrice puis un plan directeur de quartier (PDQ) pour piloter ce renouvellement par étapes. Le PDQ a été adopté en 2013. Chaque secteur a depuis lors fait l'objet d'un concours d'architecture. Le PDQ permet d'éviter l'étape du plan localisé de quartier (PLQ) et de passer directement au permis de construire et à la réalisation.

L'avant-dernier concours s'est terminé l'été dernier: un immeuble de 35 logements verra prochainement le jour au chemin du Croissant sur des parcelles occupées aujourd'hui par des maisons individuelles.

Le dernier secteur à planifier est le secteur T, situé à la pointe sud du quartier (voir le plan directeur de quartier, p. 51). Il s'agit d'un projet très important: les villas et petits immeubles qui s'y trouvent seront remplacés par 170 nouveaux logements et 9000 m² d'activités. Le rond-point au nord du secteur sera remplacé par un espace public qui fera la liaison entre le secteur T et la nouvelle maison de quartier.

Un processus participatif de longue date

Le PDQ est le fruit d'un intense processus participatif mené avec les habitants depuis plus de dix ans. L'idée est venue d'une habitante du quartier, Michèle Künzler, qui a déposé en 2007 au législatif de la ville de Genève une motion demandant de «favoriser une expérience innovatrice de logements de haute qualité environnementale intégrant un processus participatif de quartier». L'année suivante, plus de 200 habitants et les principaux

acteurs concernés ont participé à une soirée débat au sujet du développement et de la mutation du quartier.

Suite à ce débat, un groupe de travail «écoquartier» a été créé. Il rassemble une quarantaine d'habitants qui suivent activement le processus d'élaboration puis la mise en œuvre du PDQ autour des thématiques de la biodiversité, du logement, de la mobilité, de l'intégration des jeunes et de la mixité fonctionnelle. L'ensemble du processus a été soutenu par la Confédération entre 2007 et 2011 dans le cadre des projets modèles pour un développement territorial durable.

Un forum dédié à la participation citoyenne

Le Forum Démocratie participative ou Forum 1203 a été créé en 2006 par des habitants désireux d'influer sur leur vie de quartier et de promouvoir la participation. 1203? C'est le numéro postal du vaste quartier de St-Jean qui commence à l'ouest de Cornavin et prend fin ici dans les «hauts de St-Jean». C'est le Forum 1203 qui a initié le processus participatif de la Concorde en organisant la soirée débat.

M. Lupianez, coordinateur, est l'actuelle cheville ouvrière du Forum 1203. La Concorde est son plus important dossier. En ce moment, des ateliers ont lieu pour définir les espaces publics qui seront prochainement réaménagés, à proximité de la maison de quartier notamment.

Le forum 1203 et l'association de quartier AHQC sont soutenus financièrement par les communes, le canton et différentes instances. Sans ce financement, il leur serait impossible de mener à bien leur travail.

Le forum publie un journal d'information, structuré en deux parties: la première informe sur l'état d'avancement des différents chantiers et la seconde traite de la vie de quartier. Il a également un site internet très étayé qui donne de nombreuses informations sur les chantiers et la participation citoyenne.

Le forum a organisé des ateliers pour faire valoir les revendications des habitants pour chaque secteur avant le lancement des concours d'architecture. À sa demande, un habitant



Les maisons de la cité-jardin d'Aire seront conservées. Elles sont sous protection.



Ce groupe de maisons à l'extrémité de la cité-jardin a encore un aspect villageois. Autrefois, la maison à l'enseigne rouge abritait une boucherie.



L'avenue Henri-Golay il y a cinq ans, avant le réaménagement: cette rue marque la limite communale entre Vernier et Genève. La vitesse y a été abaissée à 30 km/h.

Après le réaménagement: la fondation immobilière de droit public Émile Dupont a depuis lors remplacé les vétustes bâtiments de trois niveaux par de nouveaux immeubles de cinq étages (à droite).



La ferme Menut-Pellet est en chantier. Elle abritera bientôt la maison de quartier.

Des minijardins sont à disposition des habitants. Un jardinier professionnel vient régulièrement leur prodiguer de précieux conseils.



a siégé dans le jury du concours pour le secteur F et un autre siègera dans celui du secteur T.

Des minipotagers urbains avec jardinier

MM. Dind et Lupianez sont particulièrement fiers des minijardins qui ont pu être mis à disposition des habitants du quartier. Il s'agit là d'une réalisation concrète appréciée qui contribue à la vie sociale et l'animation. Un jardinier vient régulièrement prodiguer de précieux conseils aux utilisateurs. Son poste passera l'an prochain de 25 à 50 pour cent pour lui permettre de mieux répondre aux attentes.

Cette première réalisation était importante pour montrer aux habitants que leur quartier allait effectivement se transformer en profondeur et leur donner la possibilité de s'approprier une partie de l'espace public.

De nombreux chantiers en parallèle

En plus des immeubles de l'avenue Henri-Golay, une nouvelle école et un nouvel immeuble d'habitation viennent de s'achever sur le territoire de Vernier. Trois autres immeubles sont en chantier dans le quartier et plusieurs autres verront le jour ces prochaines années. Il n'est pas toujours simple de se frayer un chemin aux abords de ces nombreux chantiers.

La Concorde est un quartier encore relativement monofonctionnel, composé pour l'essentiel d'appartements à loyer abordable destinés aux classes populaires. Les nouveaux immeubles doivent contribuer à augmenter la mixité sociale avec des logements d'utilité publique et des appartements en PPE.

Des nuisances liées au trafic routier

Malgré la réduction de la vitesse de circulation à 30 km/h, la voiture a encore une place importante dans le quartier, et certains aimeraient que la transformation des espaces publics s'accélère. Une pétition a été lancée par des habitants pour

demandeur que la rue Camille-Martin, qui longe l'école des Ouches et qui est en zone de rencontre (20 km/h), soit fermée à la circulation afin d'améliorer la sécurité.

À l'ouest du quartier, c'est le bruit de la circulation qui suscite le mécontentement d'une partie de la population: l'avenue de l'Ain est une route à quatre voies qui longe le quartier et sur laquelle la vitesse est limitée à 60 km/h. Des tests d'abaissement de la vitesse à 50 km/h ont été menés, mais ne sont pas concluants pour le canton qui estime que cette avenue est un élément clé de la fluidité du trafic sur la moyenne ceinture de Genève. La vitesse y sera maintenue à 60 km/h, au grand dam des riverains qui se battent depuis des années pour faire respecter les exigences fédérales en matière de lutte contre le bruit routier.

Un enjeu de taille: la mobilité

Une partie des solutions aux problèmes du quartier viendra certainement de la réalisation de la nouvelle gare de Vernier-Châtelaine – prévue au nord-ouest du quartier avec un centre culturel – ainsi que de la réalisation de la voie verte. Cette dernière est destinée en priorité aux vélos et doit à terme permettre de traverser toute l'agglomération genevoise d'est en ouest. Elle s'interrompt actuellement peu avant le quartier de la Concorde.

Mais il s'agit aujourd'hui encore de musique d'avenir. Jusqu'à présent, la priorité était à la construction de la nouvelle liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) qui vient juste d'être mise en service. La réalisation de la voie verte et de la nouvelle gare ne devrait pas intervenir avant une dizaine d'années.

D'ici là, il faudra trouver des compromis et des solutions pragmatiques afin de continuer sur la voie de l'apaisement du trafic motorisé. La question des nuisances générées par l'avenue de l'Ain restera cependant entière tant que l'on admettra

qu'une rupture aussi radicale a sa place au cœur de l'agglomération. Actuellement, seul un passage inférieur permet de la franchir. Une large passerelle est prévue à terme dans le PDQ, mais sa réalisation est encore lointaine.

Des leçons à tirer

La transformation en profondeur de la Concorde est bel et bien en marche, et on ne peut que se réjouir de voir ce quartier devenir plus dense et plus durable. Il faudra sans doute encore de la patience pour que la mue soit complète et, surtout, que les connexions vers l'extérieur soient améliorées. Mais peut-être que le relatif cloisonnement de la Concorde par les voies de communication a contribué à forger une solide identité de quartier et à impliquer activement la population dans le processus de transformation.

La densification par étapes du quartier sur la base d'une vision d'ensemble démontre que le développement vers l'intérieur n'est pas réservé aux friches ou aux centres-villes. Les quartiers périphériques des agglomérations peuvent aussi faire l'objet de développements stratégiques importants. Une bonne planification élaborée de concert avec la population semble être la clé du succès.



Lien utile

Le Forum Démocratie participative: forum1203.ch

La nouvelle école et le nouvel immeuble d'habitation tout juste terminés (à gauche) se mélangent aux constructions plus anciennes (à droite) et contribuent à la mixité sociale.

Les habitants souhaiteraient que cette rue aux abords de l'école des Ouches soit fermée à la circulation.



La parole à...

Antonio Hodgers: «L'urbanisme doit se faire avec et pour les habitantes et les habitants»



Antonio Hodgers est conseiller d'État genevois (Les Verts) en charge du Département du Territoire. Élu en novembre 2013, il est également président du Conseil d'État genevois.

Pourquoi le canton de Genève a-t-il fait du développement vers l'intérieur du quartier de la Concorde une priorité?

Le secteur de la Concorde a été identifié il y a plus de quinze ans comme un périmètre de renouvellement urbain présentant de multiples opportunités. C'est dans le fond le travail mené à l'échelle de l'agglomération qui a mis en valeur le potentiel de ce secteur. D'une part parce qu'il se situe sur des axes de transports majeurs, mais aussi par l'aménagement prévu – à terme – d'une halte RER à Châtelaine ainsi que de la voie verte. La réalité du foncier est également un atout, puisque les potentiels constructibles se trouvent pour la plupart en mains publiques. La Fondation HBM Émile Dupont peut ainsi renouveler son parc immobilier et, en parallèle, certains secteurs villas font l'objet de projets de densification. Il était donc tout naturel qu'il devienne un projet prioritaire, avec une identité très différente de tous les autres projets de nouveaux quartiers.

La participation des habitants est au cœur du processus en cours à la Concorde. Pourquoi est-ce si important?

Tout simplement parce que ce quartier existe déjà! Les habitantes et les habitants savent mieux que quiconque comment ils utilisent leurs espaces publics, quels sont les lieux de passages ou au contraire ceux qui ne sont plus fréquentés. Réfléchir à l'évolution de ce secteur sans eux serait une aberration. D'ailleurs, le projet de la Concorde a été choisi comme nouveau projet-modèle de la politique des agglomérations menée par l'Office fédéral du développement territorial pour un développement territorial durable. Le projet-modèle a misé sur la collaboration entre des institutions cantonales et les responsables des quartiers concernés au sein des villes de Genève et de Vernier. L'enjeu consistait à élaborer un plan directeur de quartier et des projets d'aménagement tout en y impliquant la population. La création de mini-chantiers a permis d'entretenir la motivation des gens à participer à ce processus long et complexe.

Vous vous êtes montré ouvert à plusieurs reprises aux revendications des habitants. Quel lien entretenez-vous avec ce quartier?

Je n'ai pas de lien personnel avec ce quartier, mais étant convaincu que l'urbanisme doit se faire avec et pour les habitantes et les habitants, j'ai tout de suite été séduit par l'engagement citoyen et associatif. Les espaces de dialogue précèdent le projet. Combinés aux mini-chantiers que j'ai évoqués avant, ils ont permis d'être constamment dans la proposition plutôt que dans la confrontation.

Le quartier est aujourd'hui encore fortement marqué par la présence de l'automobile. Cela devrait changer à l'avenir avec la réalisation de la gare de Vernier-Châtelaine et de la voie verte, mais leur réalisation est encore lointaine. Que peut-on faire en attendant?

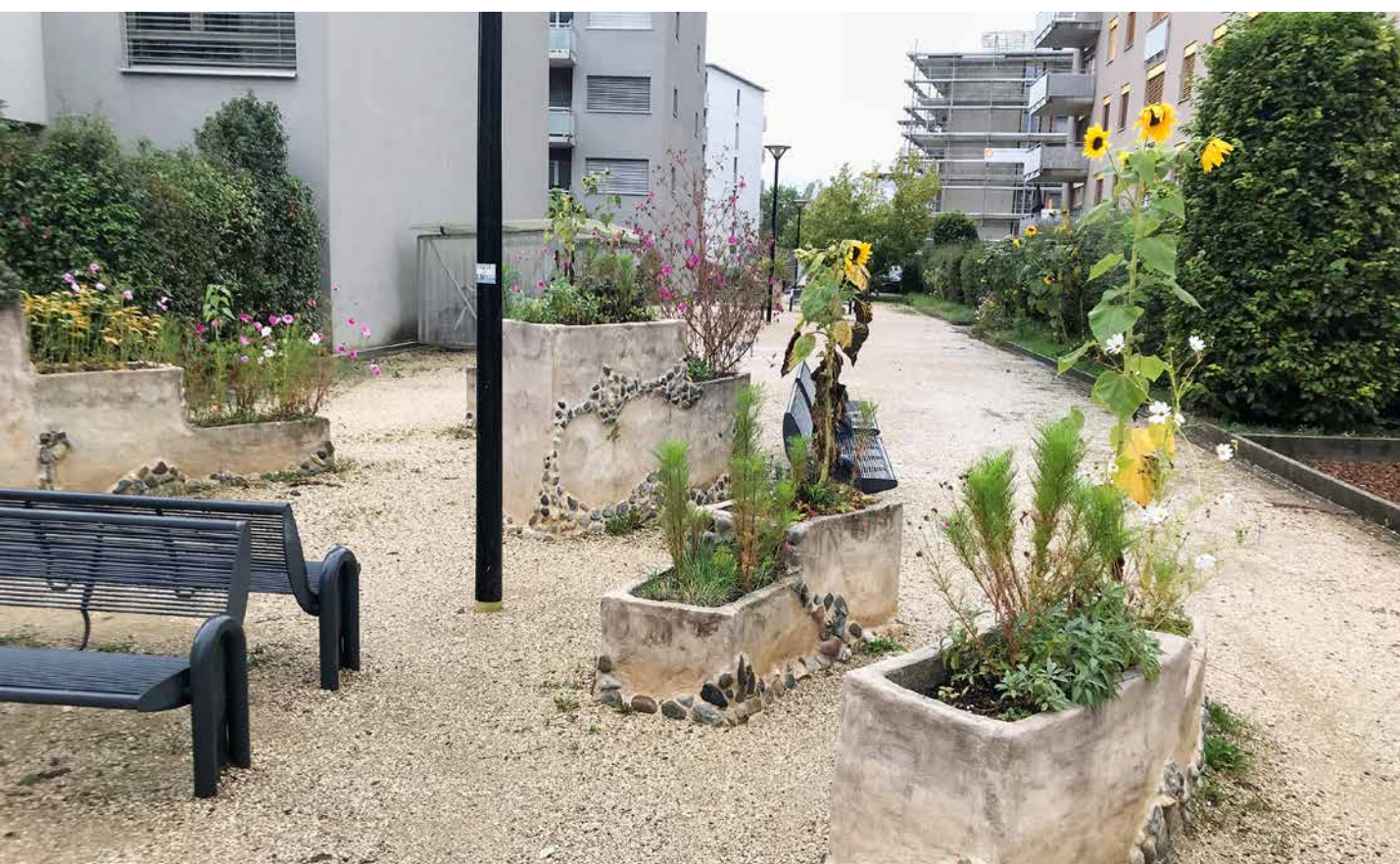
De façon générale, le département promeut l'habitat sans voitures ou avec un nombre réduit de voitures. Un parking mutualisé est prévu dans le périmètre de la Concorde. C'est aussi un moyen de réduire la génération du trafic motorisé individuel. Une accessibilité par poche a par ailleurs été privilégiée, afin de lutter contre le trafic de transit. Si on veut que s'opèrent des changements de comportements individuels, il faut impérativement faciliter la vie des citoyennes et des citoyens, par une desserte performante en transports publics et par un réseau de mobilité douce efficace. Dans l'intervalle, un travail de cheminement interne au quartier a été mené, pour passer d'espaces publics distribués de manière discontinue et isolée à plus de

fluidité. Je pense notamment au projet de réaménagement temporaire du passage sous voie reliant les quartiers de la Concorde et des Libellules. Ces deux quartiers, pourtant voisins, sont coupés par une route. Ce passage souterrain est aujourd'hui le lien urbain entre les deux, et il devenait capital qu'il soit agréable d'utilisation. Le projet définitif, qui correspond à une mesure du projet d'agglomération, prévoit l'élargissement de ce passage et l'aménagement de nouveaux espaces publics à ses extrémités.

A la Concorde, certaines villas seront rasées prochainement pour faire place à des constructions plus denses. Comment parvient-on à convaincre les propriétaires fonciers?

L'État veille à ce que les propriétaires de villas soient informés tout au long d'un projet. Le processus menant à l'urbanisation et la valeur d'un bien sont les deux questions récurrentes. Le département, via la concertation, organise des séances d'information publiques, des séances techniques, des ateliers de travail pour que chacune et chacun puisse se familiariser avec la démarche et obtenir des réponses à ses interrogations légitimes. Pour les propriétaires de villas, les options sont multiples. Il est possible d'obtenir des appartements en compensation de la maison ou alors de se lancer, avec d'autres propriétaires, dans la réalisation d'une promotion, notamment avec l'aide d'un professionnel ou par le biais d'une société coopérative d'habitation. Contrairement à ce que beaucoup croient, la zone de développement n'induit pas un appauvris-

Le processus en cours à la Concorde est long et complexe. La réalisation de mini-chantiers (ici le mail des Comestibles) a permis d'entretenir la motivation des gens.



sement des propriétaires: au contraire, leur bien est valorisé à son juste prix. Le département a d'ailleurs édité une brochure pour expliquer aux propriétaires de villas leurs droits dans les périmètres faisant l'objet d'une modification de zone. Travailler dans des secteurs avec une forte présence d'habitat individuel est toujours difficile, parce qu'on touche à l'intimité des personnes. Il faut les accompagner tout au long de ce processus qui met des années à se concrétiser.

Est-ce que cette solution est transposable ailleurs?

La concertation étant désormais la norme, la présence et l'accompagnement de l'État sur le terrain sont une réalité pour chaque projet. Par contre, la mise en œuvre dépend du tissu social, de la dureté foncière et des acteurs en présence. Aucune solution urbaine n'est transposable en tant que telle.

Le plan directeur du quartier de la Concorde se situe sur le territoire de deux communes: Genève et Vernier. Comment s'est passée concrètement l'élaboration de ce document?

Le plan directeur de quartier est un document de planification qui lie les autorités communales et cantonales. La présence de deux communes distinctes n'a pas posé de problèmes particuliers, dans la mesure où les élus communaux étaient représentés dans le groupe de pilotage qui a défini, de concert avec le canton, les grandes orientations du projet. La compréhension des enjeux en termes de densification, ainsi que de requalification des logements et des espaces publics, était par ailleurs pleinement partagée, ce qui a facilité le travail commun.

Le renouvellement urbain est en marche à la Concorde: les anciens immeubles vétustes cèdent progressivement la place à de nouvelles constructions plus denses.

La participation des habitants est essentielle dans un quartier existant. Ils savent mieux que quiconque comment ils utilisent leurs espaces publics. Ici la nouvelle place devant la nouvelle école Émilie-de-Morsier.



Sous le pont routier de l'Écu, une nouvelle gare RER doit voir le jour d'ici 2030 avec, à droite, un centre culturel regroupant deux salles de spectacle, un hôtel et 350 logements pour étudiants.

Selon vous, quelle est la clé de la réussite de ce projet?

Il n'est pas encore fini, et il serait présomptueux de présumer de sa réussite! Seuls les habitants pourront le dire! Je reste néanmoins convaincu que la qualité d'un quartier passe beaucoup par les espaces et les équipements publics. Et à ce propos, nous avons encore des espaces verts à réaménager ou à créer et deux nouvelles places publiques à construire.

Quel conseil donneriez-vous à une collectivité publique qui aurait à lancer une opération de développement vers l'intérieur dans un contexte similaire ailleurs en Suisse?

Sur un territoire déjà habité, l'étape du diagnostic est essentielle. Il faut que le projet s'appuie sur une excellente connaissance des réalités sociales, économiques et urbaines. Le travail en réseau me semble également capital; avec les associations

d'habitants, d'usagers, de commerçants, de quartiers. Avec les autorités communales évidemment. Et puis, comme dans tout projet d'aménagement, il faut être capable de patience pour donner du sens au développement. Enfin il faut expliquer ce qui est visé, pour que l'urbanisme quitte le champ de la procédure et devienne un objet culturel.

Interview: Alain Beuret, EspaceSuisse



Un réseau de mobilité douce efficace doit faciliter la vie quotidienne. Ici le «chemin des Poules» entre les nouveaux immeubles de l'avenue Henri-Golay et la cité-jardin d'Aire.



Les maisons individuelles à la pointe sud du quartier (secteur T) sont amenées à être remplacées par 200 logements et des activités.



Les quartiers de la Concorde et des Libellules sont actuellement coupés par l'avenue de l'Ain. La réaménagement du passage inférieur, et dans un avenir plus lointain, la construction d'une passerelle devraient améliorer le franchissement de cette barrière.



Le nouveau bâtiment qui abrite la filiale agrandie de la Migros délimite latéralement la place. La fontaine est très appréciée, surtout par les enfants qui aiment y jouer pendant que leurs parents font leurs achats. Photo: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE

Zoom sur

Bassersdorf ZH: se dote d'une nouvelle place du village

Monika Zumbrunn

Responsable de la communication d'EspaceSuisse

Située dans la région de l'Unterland zurichois, la commune de Bassersdorf a connu ces dernières années une croissance très rapide. Avec la nouvelle place du village, elle offre à sa population un centre moderne à caractère urbain qui réussit en même temps à rester le «cœur du village». Deux grands distributeurs y ont installé leur filiale, une chance que lui envie bien d'autres communes. Ce résultat n'a cependant pas été atteint du jour au lendemain.



Impulsion
Développer vers l'intérieur

L'histoire commence avec un projet de WC publics, que la population de la commune proche de l'aéroport de Zurich avait appelé de ses vœux. Patrik Baumgartner, responsable des constructions et des équipements au sein de l'administration communale, sourit en pensant à ce qui a finalement vu le jour à partir de cette idée: «Une réelle place du village, avec son café et une fontaine!»

Mais une chose après l'autre. Nous sommes dans la Dorfstrasse, au centre de la localité (voir point 1 sur la carte ci-dessous). Débouchant depuis le nord sur la nouvelle place du village («Dorfplatz») après être passée devant le restaurant Frieden, cette rue constitue la première station de notre visite du centre nouvellement aménagé. Avec ses 12'000 habitants, la commune est une ville aux yeux des statistiques officielles, mais Bassersdorf entend bien rester un village. Sa population ayant presque doublé suite au boom des constructions au tournant du siècle, la commune a dû faire face à de nouveaux besoins. Les nouveaux arrivants n'étaient pas les seuls à souhaiter un centre digne de ce nom. Il s'agissait aussi de donner plus de place à la «Chilbi», la grande fête du village, ainsi qu'aux festivités du carnaval local, sans oublier la filiale de la Migros, devenue trop petite. Le défi: créer un lieu de rencontre accueillant et vivant et à trafic modéré.

Renforcer l'identité

On peut aussi accéder à la nouvelle place par le Baarainliweg (point 2). Aussi appelé Fastnachtswägli (le petit chemin du carnaval), il témoigne d'une culture villageoise vivante. «Basi», comme les habitants appellent tendrement leur village, possède en effet des dizaines de sociétés et d'associations actives. Une structure traditionnelle qui n'a pas manqué d'être bouleversée par le rapide développement qu'a connu le village récemment. «En créant une place du village, nous voulions aussi renforcer l'identité de notre localité», explique Patrik Baumgartner. À cet égard, les habitants ont la chance de pouvoir fonder cette identité sur un noyau villageois historique formé de bâtisses de plus de 300 ans, situé à quelques centaines de mètres seulement de la nouvelle place du village.

Des débuts difficiles

Arrêtons-nous maintenant sur cette nouvelle place (point 3). Le jour de notre visite, la fontaine gargouille et l'eau scintille dans le soleil matinal. Les gens traversent la place d'un pas décidé, appelés par leurs activités du jour. Un petit stand de marché propose des cerises de la région et quelques personnes sont assises au café. Les voitures et les camions circulant sur la route principale ne semblent déranger personne.



Six stations nous permettront de découvrir la nouvelle place du village de Bassersdorf. Plan: Office fédéral de topographie swisstopo

Les travaux de réalisation du nouveau centre ont duré près de trois ans. Sur le devant au milieu, on voit le pavillon avec l'entrée du garage souterrain.

Photo: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



La présence côte à côte de la Migros et de la Coop ne passe pas inaperçue. Ce voisinage est le résultat d'une longue histoire, riche en péripéties. En 2006, un premier projet de place n'avait rien donné et la commune n'avait même pas transmis le plan d'affectation de détail correspondant au service cantonal d'aménagement du territoire pour approbation. Le plan avait certes été approuvé par l'assemblée communale, mais personne n'en était vraiment satisfait (voir l'interview p. 66).

Que s'était-il passé? Lors de l'assemblée communale, qui avait été le théâtre d'intenses discussions, la population avait suivi les recommandations de la commune et rejeté le garage souterrain sous la place du village prévu dans le projet. La commune et la Migros n'avaient en effet pas réussi à se mettre d'accord sur la répartition des coûts. L'agrandissement de la Migros était certes souhaité par tous les acteurs, mais il ne pouvait se faire sans places de parc supplémentaires en sous-sol. Le rêve de réaliser les deux à la fois était momentanément fini. Ce n'est qu'après plusieurs détours qu'un projet de centre avec garage souterrain vit finalement le jour et fut inauguré solennellement en 2015. Nous verrons comment.

Une place du village multifonctionnelle

Patrik Baumgartner est visiblement fier du résultat: «Nous avons deux bons fournisseurs au cœur du village pour les besoins quotidiens et les petits commerces juste à côté en profitent également.» En offrant à la communauté villageoise agrandie un lieu où elle peut se retrouver, la nouvelle place contribue à redéfinir l'identité de Bassersdorf. Avant que la place ne voie le jour, les stands de la «Chilbi» étaient coincés tant bien que mal devant l'ancienne filiale de la Migros. «Aujourd'hui, nous pouvons même y organiser en été l'assemblée communale, avec 250 personnes».

La place n'a reçu son nom qu'une fois terminée. Situé au beau milieu de la localité, l'endroit était auparavant un terrain abandonné utilisé comme parking et pour des manifestations, avec un pré, un grand tilleul et l'ancienne gare de Bassersdorf,

transformée en Maison des jeunes. Il a fallu la démolir pour créer le nouveau centre, et les jeunes ont dû déménager.

Aujourd'hui, la place est généreuse en espace mais avare en verdure. Certains habitants critiquent son caractère trop austère ainsi que le manque de possibilités de s'asseoir. Il est vrai que les quelques arbres que l'on y trouve ont l'air un peu perdu; peut-être parce qu'ils doivent pousser dans des pots surdimensionnés pouvant être déplacés lors de la «Chilbi». Le bassin plat de la fontaine peut aussi être mis à sec. Les jours de chaleur, la fontaine est le royaume des enfants, qui s'amusent à se gicler pendant que leurs parents vont faire leurs achats. «Il y a des jours, on se croirait presque à la piscine», raconte Patrik Baumgartner. L'objectif de réaliser une place vivante a en tous les cas été atteint. Mais ce succès ne convient pas à tout le monde et certains riverains se fâchent parfois à cause du bruit.

La réalisation du nouveau centre nécessitait de modifier les prescriptions du règlement sur la construction dans la zone centrale du village. Issu de la révision du plan de 2006, le nouveau plan d'affectation de détail de 2009 a permis des réalisations d'une toute autre ampleur et d'un autre genre: six étages au lieu de deux, une longueur maximale de bâtiment de 80 mètres et non plus de 30 et des toitures plates. En contrepartie, le plan exigeait un aspect d'ensemble de haute qualité architecturale, bien intégré dans le tissu construit environnant. Avec la place du village, qui est en même temps la mesure centrale de la stratégie de développement «Bassersdorf 2030» (voir encadré, p. 65), la commune a su lancer un signal urbanistique fort.

Des places de stationnement controversées

Notre station suivante est la place de la Poste (point 4), à quelques pas de la nouvelle place du village, où une zone de rencontre a été aménagée ces dernières années; dans les rues qui y mènent, la vitesse est limitée à 20 km/h. Devant la pharmacie et la banque qui bordent la place, on remarque une rangée d'une douzaine de places de courte durée.



La Dorfstrasse mène à la nouvelle place du village par le nord et fait partie de la zone de rencontre où la vitesse est limitée à 20 km/h.

La place de la Poste a été le théâtre d'une forte opposition aux plans ambitieux de la commune. Il y a eu certes des recours et des contre-initiatives durant toute la phase de planification du centre, mais c'est sur la place de la Poste que s'est concentrée la colère populaire. Il y a deux ans, la commune avait en effet décidé quasiment du jour au lendemain de supprimer toutes les places de stationnement pour réduire encore plus le trafic individuel dans la zone de rencontre. Les opposants à ce projet réunirent plus de 2000 signatures, suite à quoi l'exécutif finit par revenir sur sa décision (voir l'interview). Aujourd'hui, les places de stationnement en surface sont intensément utilisées, tandis que le parking souterrain tout proche est plutôt sous-utilisé.



Le garage souterrain sous la nouvelle place du village est directement accessible depuis la rue et libère la place de la circulation.



Le garage souterrain sous la place du village ne semble pas très apprécié: près de 2000 signatures ont été récoltées au sein de la population contre la suppression des places de stationnement sur la place de la Poste en bordure de la nouvelle zone de rencontre.



La commune a aménagé davantage d'endroits pour s'asseoir en réponse aux réclamations de la population.



À tout seigneur tout honneur; le carnaval (Fasnacht) de Bassersdorf est connu loin à la ronde.

Toutes les photos:
M. Zumbrunn



Une bande claire longe toute la place du village et marque l'ancien tracé du chemin de fer qui coupait la ville en deux jusqu'en 1980. Aujourd'hui, cet ancien tracé est un chemin pour piétons et vélos très apprécié à travers Bassersdorf. Photo: M. Zumbunn, EspaceSuisse



Une commune active

Si la population s'est opposée aux plans de la commune pour la place de la Poste, l'exécutif, composé de sept membres, a néanmoins de beaux résultats à son actif. Pour le découvrir, rendons-nous à la prochaine étape de notre visite, un petit chemin sans nom qui mène du pavillon abritant le café (point 5) à la maison de commune. La commune a été extrêmement active dans la planification du centre. Après l'assemblée communale tumultueuse de 2006, elle n'a pas attendu longtemps pour agir, et tandis que la Migros étudiait des solutions pour s'installer dans la zone industrielle et artisanale près de la gare, en dehors du centre, l'exécutif prit contact avec son concurrent, la Coop. Cette dernière ayant déclaré son intérêt à ouvrir une filiale au centre de Bassersdorf, de nouvelles discussions furent engagées. Parallèlement, la commune laissa provisoirement le premier plan d'affectation adopté par la population en suspens.

Deux ans plus tard, la situation avait changé. La Coop était devenu le nouveau partenaire de la planification du centre, tandis que la Migros se concentrait sur un projet de nouvelle construction vers la gare. Ledit projet, cependant, ne put être réalisé, ce qui, rétrospectivement, s'avère être une bonne chose. Au dernier moment, en effet, la commune modifia le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions de façon à interdire la réalisation de surfaces de vente de biens de consommation courants de plus de 500 m² dans la zone industrielle et artisanale. Une manœuvre politique aussi habile que courageuse, qui obligea la Migros à revenir à la table des négociations (voir l'interview). Après avoir encore associé au projet une entreprise d'investissement et de développement, un concours fut lancé. Finalement, les acteurs participant au projet convinrent d'une clé de financement pour le garage souterrain controversé.

D'autres projets prévus

Rendons-nous maintenant à la dernière station de notre visite. À l'endroit où le Bahnwegli (le petit chemin des Chemins de fer) arrive sur la place du village depuis le sud, on tombe sur une bande d'asphalte plus clair qui longe la place sur un axe est-ouest et se prolonge des deux côtés de celle-ci (point 6); elle marque l'ancien tracé du chemin de fer qui traversait Bassersdorf jusqu'en 1980. Aujourd'hui, ce tracé a été aménagé en un chemin public pour piétons et vélos fort apprécié, qui symbolise à merveille la rencontre fructueuse entre le passé et le présent.

La nouvelle place du village et la zone de rencontre ne sont qu'un début, car Bassersdorf a encore de nombreux défis à relever. Un autre centre est en projet dans le voisinage proche sur une parcelle actuellement inutilisée, avec un bâtiment public initialement prévu sur la place du village. Mais ce n'est pas pour demain, car la commune n'a pour l'instant tout simplement pas l'argent nécessaire.

Parvenus au terme de notre visite, nous voilà revenus sur la place du village, avec laquelle Bassersdorf a réussi un coup de maître. Une seule chose n'y est visible nulle part: des WC publics, dont l'idée a été abandonnée dès le début de la planification. Ce souhait exprimé par la population de Bassersdorf n'a donc pas encore été exaucé à ce jour.

Points de repère du nouveau centre du village

- Périmètre concerné dans la zone de centre: 10'612 m²
- Trois nouveaux bâtiments: un immeuble de quatre à six étages pour la Migros (1'800 m² de surface de vente), un immeuble de quatre étages pour la Coop (1'200 m² de surface de vente), avec 71 appartements au total, et un pavillon d'un niveau avec un café et des entreprises artisanales
- Bâtiments labélisés Minergie, place adaptée aux personnes handicapées
- Garage souterrain avec près de 200 places de stationnement publiques et payantes; 40 places appartiennent à la commune en remplacement des places en surface (avant la transformation)
- Accès direct au garage souterrain depuis la rue, la place elle-même est sans voitures
- Coûts à la charge de la commune pour la place du village avec le pavillon: environ 5 millions de francs (plus 1,3 million pour les places de stationnement dans le garage souterrain)

Chronologie de la planification du centre de Bassersdorf

- 2003 L'assemblée communale approuve le crédit pour un concours pour un noyau villageois à trafic modéré.
- 2006 L'assemblée communale approuve le (premier) plan d'affectation de détail pour une nouvelle place de village avec agrandissement de la filiale de la Migros et un bâtiment à usage public (salle communale, bibliothèque, maison des jeunes), mais sans garage souterrain. En même temps, une zone de rencontre avec vitesse limitée à 20 km/h est autorisée.
- 2009 L'assemblée communale approuve le (second) plan d'affectation de détail révisé prévoyant des bâtiments pour la Migros et la Coop et un garage souterrain commun. Le bâtiment public initialement prévu n'est plus compris dans le projet en raison de la nouvelle situation.
- 2012 Pose de la première pierre
- 2015 Inauguration à l'occasion de la «Chilbi»

Stratégie de développement «Bassersdorf 2030» et révision du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions

L'aménagement de la place du village est une mesure clé de la stratégie de développement que la commune a élaborée avec la population. Ces prochaines années, plusieurs projets d'infrastructure influenceront le développement territorial: l'autoroute de la vallée de la Glatt (projet), le GlattalbahnPlus (tram) ou le tunnel du Brüttener (chemins de fer). À l'avenir, Bassersdorf devra aussi se pencher sur la très forte densité de trafic circulant depuis des années sur son territoire.

La stratégie de développement «Bassersdorf 2030» sert de base à la révision en cours du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions, qui fait l'objet d'intenses discussions. Alors que la commune voulait développer une zone résidentielle au sud de la gare, l'assemblée communale a approuvé une initiative qui interdit le classement en zone à bâtir de surfaces supplémentaires et des zones avec des bâtiments de plus de 25 mètres de hauteur. Reste cependant à savoir si cette interdiction portant sur les immeubles de grande hauteur est compatible avec la planification de rang supérieur.

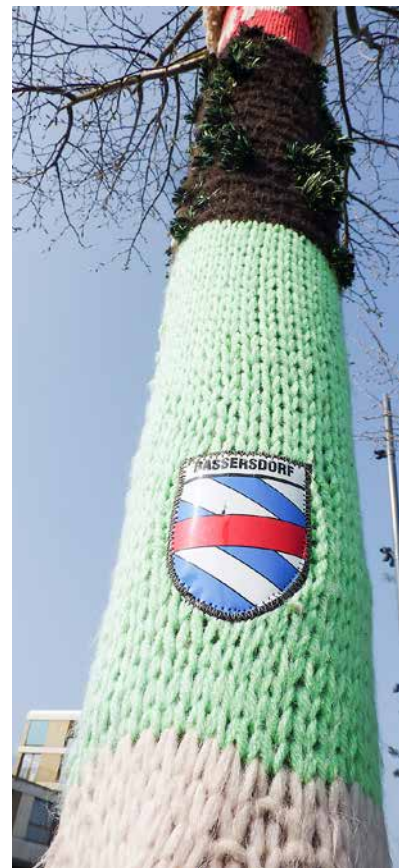


Le pavillon qui abrite le café appartient à la commune. À l'arrière du bâtiment se trouve l'entrée du garage souterrain. La maison à colombages derrière le pavillon est un bâtiment communal qui abrite l'administration.
Photo: E. Van der Werf, EspaceSuisse



La Weingasse traverse l'ancien noyau villageois de Bassersdorf avec ses maisons rénovées avec grand soin. Photo: E. Van der Werf, EspaceSuisse

Bassersdorf est fier de sa vie villageoise active – même si la commune a la taille d'une ville.
Photo: R. Rieder





Doris Meier-Kobler (PLR) est présidente de la commune de Bassersdorf depuis 2010. Elle a suivi la planification du centre avec la nouvelle place du village depuis 2004 à titre de membre de l'exécutif. Architecte EPFZ, elle habite à Bassersdorf depuis 1996.

La parole à...

Doris Meier-Kobler: «Il faut du courage pour mener quelque chose à terme»

Doris Meier-Kobler, la place du village est à un jet de pierre de la maison de commune. Quand avez-vous flâné pour la dernière fois sur la nouvelle place ou y avez-vous bu un café?
Je vais rarement au café, mais je suis passée hier sur la place.

Avec quel sentiment?

Un bon! La place du village est manifestement utilisée par la population. Je suis très heureuse de voir que c'est un lieu vivant et les enfants qui jouent dans la fontaine me réjouissent beaucoup. Je crois qu'ici la commune a fait beaucoup de bonnes choses.

Il y a cependant eu des oppositions venant de différents côtés. En tant que présidente de la commune, vous avez joué un rôle actif lors de la planification de la place du village. Pourquoi est-ce si important?

La tâche stratégique de l'exécutif est de développer une vision pour la commune en prenant en compte ses besoins. Dans le cas de Bassersdorf, ce qui manquait, c'était un lieu de rencontre. Lorsque la commune veut mettre en œuvre sa vision,

elle doit être continuellement à l'écoute de la population et tenir compte d'une éventuelle résistance au changement. Mais parfois, il est aussi nécessaire d'y croire et d'avoir le courage de mener le projet à son terme. À cet égard, il est important de régulièrement se demander si l'on s'approche bien de l'objectif que l'on s'est donné. Bassersdorf possède aujourd'hui un lieu de rencontre, une «place du village» et non une «place urbaine» – une option qui avait aussi été discutée. Nous avons dû faire un certain nombre de détours pour atteindre notre objectif, mais nous y sommes parvenu.

Vous plaidez pour le courage de mener quelque chose à son terme. Or il est arrivé à plusieurs reprises que la population ne suive pas la commune. Le dernier exemple en date est la place de la Poste, qui jouxte la place du village, et où la circulation n'a finalement pas été réduite. La commune avait-elle fait ici une erreur d'appréciation?

La place de la Poste a de nombreuses fonctions et tâches à remplir. Nous avons effectivement agi un peu trop vite au moment de la réalisation, sans suffisamment informer la population en amont (ndlr.: voir l'article «Zoom sur»). Cette expérience nous a permis d'apprendre quelque chose. Sur le fond, je pense que le processus de participation de la population a toujours deux aspects: l'un est de pouvoir prendre part à la discussion; l'autre est qu'il y a peut-être une quarantaine de personnes qui y participent et qui s'engagent dans ces démarches. On peut donc se demander qui représente la population: ces quarante personnes ou la grande majorité silencieuse? Il faut bien sûr toujours être à l'écoute de la population, mais à la fin, une autorité doit aussi être suffisamment forte pour réaliser des idées –

avec le risque que le projet échoue. Dans le cas de la planification de la place de la Poste, il est intéressant de noter que la solution proposée par la table ronde issue du processus de participation a ensuite quand même été refusée par l'assemblée communale.

Ce qui est aussi intéressant dans le processus de planification, c'est la décision de la commune de ne pas abandonner l'idée d'un parking souterrain sous la place du village, alors même que l'assemblée communale avait rejeté le projet. C'est assez délicat d'un point de vue démocratique.

Oui, peut-être, mais on avait remarqué lors de cette assemblée que personne n'était vraiment satisfait de la décision. Il était donc de la responsabilité de la commune de partir de là et de prendre les choses en main – et ce d'autant plus que le premier plan d'affectation de détail adopté n'était tout simplement pas convaincant en termes d'aménagement. Il fallait du courage pour prendre un chemin un peu inhabituel et laisser reposer dans un premier temps le plan d'affectation adopté. Mais on peut aussi nous reprocher d'avoir agi de la sorte.

Est-ce que ce fut la phase la plus délicate de tout le processus?

Oui, assurément. Il est toutefois intéressant de noter que personne ne s'est alors adressé à la commune pour demander pourquoi la réalisation du premier plan d'affectation n'avancait pas. Après l'assemblée communale, nous avons discuté d'autres variantes de projet. La place du village était un projet crucial pour Bassersdorf et c'est pour cette raison qu'il a été juste de faire tous ces détours.

La nouvelle place du village a été inaugurée en 2015 lors de la «Chilbi». Photo: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



Les négociations avec la Migros ont également été décisives. Cette dernière ne voulait plus construire au centre, mais près de la gare. Lorsque la commune a modifié son règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions de façon à interdire sans autre forme de procès des centres d'achat dans des zones industrielles et artisanales, cela a fait la une des journaux. Là aussi, la manière de faire était peu orthodoxe.

Nous devons agir et penser en termes d'aménagement du territoire. D'un côté, il fallait tenir compte de l'approvisionnement et de l'autre de la situation en termes de circulation. Un centre d'achat près de la gare aurait signifié encore plus de voitures et de camions dans le centre de Bassersdorf. Nous savions que si nous n'agissions pas, nous aurions dû accepter la demande d'autorisation de construire de la Migros, qui était alors encore conforme à la zone. En même temps, nous savions que nous n'aurions plus été en mesure de maîtriser le problème du tra-

fic. Notre décision a bien sûr fâché des propriétaires de bien-fonds qui auraient bien aimé vendre leur terrain près de la gare. Mais c'est bien là la difficulté de l'aménagement du territoire: jusqu'où faut-il réguler et où faut-il laisser faire? Pour éviter des développements problématiques, il est parfois nécessaire d'agir. La commune peut y parvenir plus facilement si elle arrive à créer une situation gagnant-gagnant avec les partenaires concernés.

Comment avez-vous finalement réussi à non seulement faire en sorte que la Migros revienne vers le centre, mais aussi à associer la Coop au projet?

La Migros n'était pas non plus vraiment satisfaite par le premier plan d'affectation spécial pour la place du village. Nous avons mené des nouvelles discussions, au cours desquelles j'ai appris que la Migros et la Coop préfèrent des sites où elles sont voisines. À partir de là, nous avons continué à réfléchir sur le

L'ancienne gare transformée en Maison des jeunes a dû être démolie pour l'aménagement de la nouvelle place.
Photo: M. Reichling, ixedi.ch FOTOGRAFIE



Le rond-point du Löwen relie trois rues principales et forme un important nœud de circulation tout près de la nouvelle place (située dans le dos du photographe sur la droite).

Photo: E. Van der Werf, EspaceSuisse



projet de place et à chercher d'autres partenaires; c'est ainsi que la Coop est entrée en jeu. La commune a pu alors élaborer un nouveau mandat d'étude avec cette dernière et la Migros. En tant que commune, il ne faut pas avoir peur de formuler son point de vue aussi souvent que nécessaire; nous avons pu mener des bonnes discussions d'égal à égal avec nos partenaires.

Qu'est-ce qui a été finalement décisif, votre tactique ou un heureux concours de circonstances?

Après le premier plan d'affectation de détail, il était nécessaire d'agir tactiquement. Nous devons réfléchir de façon stratégique pour réaliser notre objectif, à savoir une place de village vivante avec une bonne offre d'approvisionnement pour Bassersdorf. Les membres de la commune exercent différentes professions et leurs réseaux ont naturellement été très utiles lors des discussions. La commune doit étroitement soigner son réseau. Il est très important qu'elle joue un rôle actif.

Bassersdorf va devoir bientôt faire face à d'importants projets d'infrastructures. Quels enseignements avez-vous tirés de la planification du centre?

La commune devrait disposer rapidement d'une décision de principe de la population. C'est comme lorsqu'on construit une maison: si j'ai les fondations, je peux bâtir le reste. Si je commence par le toit, je ne sais pas ce qui se passera ensuite sous celui-ci. Lorsqu'on se demande de quoi la commune a vraiment besoin, les idées et les besoins peuvent rapidement différer. Il est donc important de toujours discuter des variantes et de ne pas trop se fixer sur un point dès le début. Il s'agit ensuite de clarifier ce que la majorité de la population souhaite vraiment. Une commune doit le savoir avant de commencer à étudier les détails d'un projet.

Interview: Monika Zumbrunn, EspaceSuisse

«Après le premier plan d'affectation de détail, il était nécessaire d'agir tactiquement. Nous devons réfléchir de façon stratégique pour réaliser notre objectif, à savoir une place de village vivante avec une bonne offre d'approvisionnement pour Bassersdorf.»



Bien que concurrents, la Migros et la Coop s'installent volontiers côte à côte: aujourd'hui, les deux grands distributeurs ont une filiale au centre de Bassersdorf.

Photo: E. Van der Werf, EspaceSuisse

Les marchandises sont livrées à la Migros directement depuis la rue.

Photo: E. Van der Werf, EspaceSuisse



À Prangins VD, l'auberge communale rénovée marque le centre du village et attire les amateurs de bonne cuisine. À droite, elle s'ouvre sur la place de la Broderie.
Toutes les photos: A. Beuret, EspaceSuisse

Zoom sur

Prangins VD: son avenir est brodé au centre

Alain Beuret

Architecte EPFL, urbaniste FSU, EspaceSuisse

La commune de Prangins a investi dans la valorisation et la densification de son centre de village, inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Pendant dix ans, elle a mené plusieurs concours pour transformer des bâtiments qui lui appartenaient et créer une nouvelle place publique. Avec cette réalisation, elle montre l'exemple et prouve que la densification est possible partout, y compris dans des sites bâtis protégés, pour autant que l'on intervienne avec doigté et qualité.

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Je traverse Prangins mais mon train ne s'y arrête pas. La gare est fermée depuis une dizaine d'années, en attendant la réalisation d'une troisième voie entre Genève et Lausanne qui permettrait de faire circuler davantage de trains et de les arrêter peut-être à nouveau dans ce village de plus de 4'000 habitants. C'est donc un kilomètre et demi plus loin que débute ma visite, en gare de Nyon.

Le bus des transports publics nyonnais à destination de Prangins circule chaque quart d'heure mais son horaire n'est pas synchronisé sur l'arrivée des trains. Il est malheureusement parti trois minutes avant mon arrivée. J'attendrai donc un peu plus de dix minutes le départ du suivant.

Il m'emmène jusqu'à l'ancienne gare de Prangins. Là je décide de poursuivre le chemin à pied jusqu'au centre du village, histoire de gagner du temps et d'éviter le détour de sept minutes à travers les quartiers d'habitation situés de l'autre côté de la ligne ferroviaire qui est très présente. Les CFF viennent de construire des murs antibruit ce qui contribue encore à accentuer l'effet de barrière.

Un réaménagement routier qui invite à la flânerie

La distance est courte et le chemin agréable. Les immeubles des années septante cèdent rapidement la place à de jolies maisons plus anciennes. La rue de la Gare a été entièrement réaménagée: étroite et avec une rigole, elle invite les automobilistes à lever le pied et ça semble bien fonctionner. Le château, qui abrite le site romand du Musée national suisse, apparaît en perspective au fond de la rue. L'ambiance villageoise contraste avec Nyon toute proche.

Le noyau villageois est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec l'objectif de protection le plus élevé – A – qui correspond au maintien de la substance bâtie. Les bâtiments sont donc bien protégés. Y a-t-il encore des gens qui vivent ici ou vais-je juste découvrir des boutiques de souvenirs pour les touristes qui viennent visiter le musée?

Des locaux commerciaux attractifs intégrés à la maison de commune

Les quelques voitures qui me dépassent s'arrêtent toutes sur la place du village devant la maison de commune. Ce bâtiment de 1728 était autrefois la ferme du château. En regardant de plus près les textes sur les portes, je constate qu'il ne s'agit pas d'une simple administration communale mais que la bâtisse abrite également une épicerie, un tea-room, un jardin d'enfants, la police et un bancomat. Tout ça dans un seul bâtiment public! Et ça a l'air de fonctionner très bien. Un bref coup d'œil à l'intérieur pour constater que le tea-room et l'épicerie sont bien ouverts, même pendant la pause de midi.

Les visiteurs qui viennent de laisser leur voiture devant la maison de commune ont cependant pris l'autre direction. Ils ont tous traversé la rue et se pressent pour entrer dans l'auberge communale. Elle semble faire le plein ce midi et attirer du monde de loin à la ronde. Elle vient d'être rénovée. La cuisine y est bonne d'après ce que j'entends des conversations.



Orthophoto: Office fédéral de topographie swisstopo

Les jardins du château datent du 18^{ème} siècle.



Une auberge rénovée et une nouvelle place vivantes

Le restaurant de l'auberge communale connaissait cependant il y a quelques années des difficultés. Martine Baud, Municipale de l'urbanisme à l'époque, a pris alors les choses en main. Elle a beaucoup travaillé avec des hôteliers pour savoir ce qu'il fallait faire. La commune a entièrement rénové et transformé son auberge et elle a trouvé un nouveau tenancier. En prime les tables qui sont juste devant la nouvelle baie vitrée ont une vue imprenable sur la place de la Broderie.

Mais pourquoi ce nom de Broderie? Ce sont des massifs floraux en vogue au XVIII^{ème} siècle et que l'on retrouve dans les jardins du château juste à côté. L'idée a été reprise et réinterprétée par l'architecte-paysagiste Jean-Yves Le Baron. La nouvelle place établit un lien entre le château voisin et le centre du village. Ceci répond à une vraie préoccupation qu'avaient les autorités.

C'est qu'à Prangins il y a un bien un centre historique de renommée nationale – liée au château – mais le village ne vivait pas très bien il y a encore quelques années, d'abord parce que le centre est très petit mais aussi parce qu'il n'y avait pas vraiment de connexion avec le château. La place de la Broderie a permis d'en créer une. Pas très grande et surélevée par rapport à la rue, la place n'est pas un lieu de passage mais plutôt un lieu d'agrément, à l'image des jardins du château voisin. On y vient certainement pour s'asseoir sur le grand banc en bois, histoire de profiter du soleil, de la lumière et du calme qui y règne. La place de la Broderie crée une respiration publique dans le centre du village déjà très dense. J'imagine qu'en été il doit y avoir foule sur la terrasse de l'auberge. En ce premier jour du printemps, les tables ne sont cependant pas encore à disposition et les arbres attendent encore pour bourgeonner.

De nouveaux appartements dans de vieilles bâtisses comme point de départ

Un panneau d'information explique comment la place a été réalisée sur l'emplacement de l'ancienne annexe de l'auberge communale. La démolition de cette annexe a permis de créer cette place et en même temps de donner de la lumière aux trois bâtiments historiques situés à l'arrière qui étaient presque à l'abandon: la Passade, la Forge et l'Ancienne Poste.

La Passade est le bâtiment le plus ancien des trois. Il a été construit en 1727 et présente un intérêt régional selon le répertoire cantonal des Monuments et Sites. Après avoir servi de maison de commune, il est devenu un lieu de passage lié au château (d'où il tire son nom) puis d'abri pour les nécessiteux.

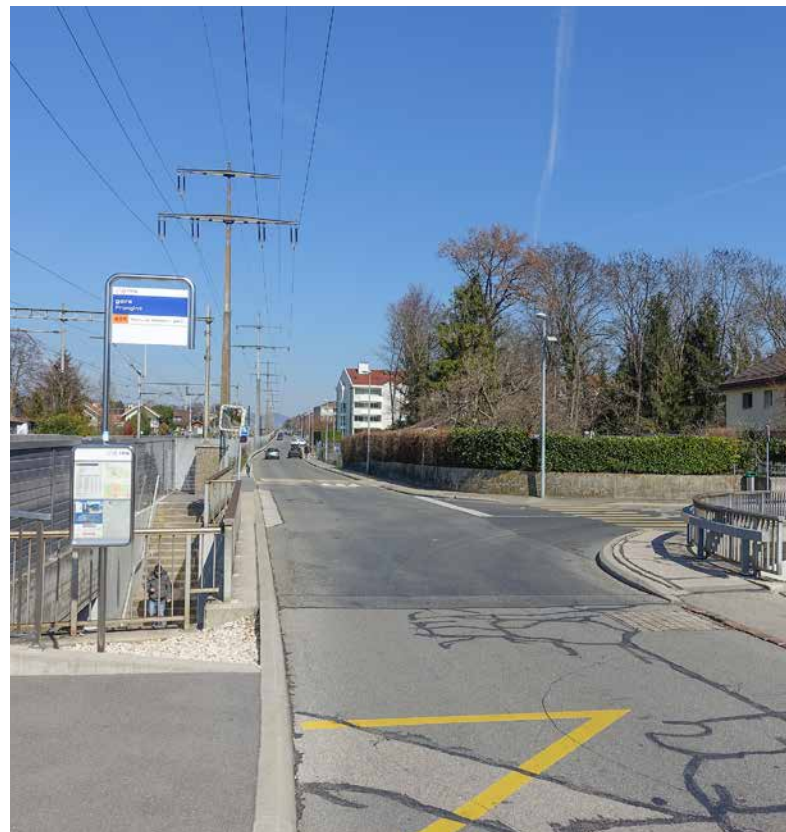
Une coopérative d'habitation soucieuse de la qualité

Aujourd'hui rénovés, ces trois bâtiments abritent seize appartements. Ceux qui donnent sur la place disposent de balcons et certainement aussi d'une vue sur le château et le lac pour ceux qui se situent dans les étages les plus élevés. Pour les appartements qui se situent au rez-de-chaussée, l'intimité est préservée grâce aux plantations entre les terrasses et la place de la Broderie qui forment un espace tampon.

En voyant cela de l'extérieur, on pourrait facilement s'imaginer qu'il s'agisse d'appartements de luxe. En réalité ces appartements appartiennent à la coopérative d'habitation des Plantaz qui possède également deux immeubles à Nyon. Cette petite coopérative est au bénéfice d'un droit de superficie de septante ans ainsi que d'une subvention annuelle de 35'000 francs pendant quinze ans qui ont été tous deux accordés par le propriétaire qui n'est autre que la commune de Prangins. En confiant la rénovation et la gestion de ces trois bâtiments à une



L'ancienne ferme du château de Prangins abrite aujourd'hui l'administration communale, la police, un tea-room, une épicerie et un jardin d'enfants.



Actuellement, Prangins n'est accessible qu'en bus.

Un passage inférieur relie les quartiers de villas au nord de la ligne de chemin de fer au centre du village à l'emplacement de l'ancienne gare.



Le château de Prangins abrite le Musée national suisse.

coopérative en 2008, la Municipalité a souhaité offrir des appartements abordables et ainsi lutter contre la gentrification et favoriser la mixité sociale. La coopérative des Plantaz a de son côté participé aux frais du concours organisé par la Municipalité l'année suivante.

Certains propriétaires voisins se sont opposés à ce projet de rénovation lors de la mise à l'enquête publique en 2011, au motif qu'il contrevenait à la réglementation communale sur le nombre minimal de places de stationnement et la hauteur maximale. Le Tribunal fédéral a rejeté leur recours en 2013.

Les travaux ont alors pu commencer et la commune a acquis des parts sociales dans la coopérative. L'inauguration de la nouvelle place de la Broderie et des appartements de la coopérative des Plantaz a eu lieu à l'été 2016. Il aura donc fallu près d'une décennie pour réaliser ce projet, comme l'urbaniste Bruno Marchand l'explique dans l'interview (voir p. 76).

La ruelle à l'arrière des bâtiments ne manque pas de charme avec ses maisons villageoises et ses jardins. Les façades des trois bâtiments rénovés s'insèrent très bien dans ce tissu et disposent également de petits jardins privés sur la ruelle. On est cependant surpris de trouver des panneaux d'interdiction de circuler à pied juste après la limite de parcelle de la coopérative. Les propriétaires de l'immeuble voisin n'acceptent plus que l'on emprunte le passage à travers leur parcelle. Les habitants de la coopérative que j'ai vu sortir par derrière semblent respecter cette interdiction et empruntent uniquement la partie publique de la ruelle à l'ouest. Même si pour se rendre à l'école toute proche, il serait plus court de passer de l'autre côté, personne ne semble oser s'aventurer au-delà des panneaux.

Des architectes capables d'intégrer la substance bâtie

Peu importe finalement les états d'âme des voisins, l'ambiance qui se dégage donne vraiment envie d'habiter ici. Les architectes Bakker & Blanc, qui ont réalisé la transformation et la rénovation des trois bâtiments pour le compte de la coopérative des Plantaz, ont su tirer parti de la contrainte des parcelles étroites et profondes qui est caractéristique de centres anciens villageois. Cette profondeur importante s'explique pour des raisons fiscales: on payait autrefois des impôts en fonction du nombre de fenêtres sur rue et les bâtiments s'étendaient donc souvent en profondeur avec peu de lumière.

Les architectes ont résolu ce problème en réintroduisant des puits de lumière à l'intérieur des bâtiments. Ce ne sont pas de grandes cours ouvertes mais des puits de lumière assez restreints sur lesquels donnent les appartements. Ceci n'a pas été sans poser certaines difficultés: il a notamment fallu installer des vitrages fixes pour répondre aux exigences de protection incendie. Mais ces puits de lumière ont permis de faire entrer la lumière à l'intérieur des habitations et de développer des typologies intéressantes et variées. Chaque appartement est différent. Il se dégage un côté un peu pittoresque à l'intérieur.

Les façades sont en revanche très sobres avec des balcons continus qui ne laissent presque rien transparaître de cette richesse intérieure sur l'espace public.



La démolition de l'annexe communale a permis de dégager la façade principale des trois bâtiments historiques (au fond). La salle à manger du restaurant (à gauche) dispose maintenant d'une vue sur la nouvelle place de la Broderie.

La nouvelle place de la Broderie crée un lien avec le château au fond et offre une terrasse protégée pour l'Auberge communale.



Que s'est-il passé depuis?

Le développement de Prangins n'a pas seulement convaincu Espace-Suisse. Patrimoine suisse a décerné le Prix Wakker 2021 à la commune pour ses efforts particuliers – une distinction pour le traitement respectueux du tissu bâti historique.

patrimoinesuissesuisse.ch > Prix Wakker



Professeur à l'EPFL, architecte et urbaniste indépendant, **Bruno Marchand** conseille la commune de Prangins VD depuis plus d'une décennie. Spécialiste reconnu de l'habitat collectif, il a publié de nombreux ouvrages sur ce sujet.

La parole à...

Bruno Marchand: «Le plan directeur communal a permis de détecter les points stratégiques les plus importants»

La réalisation de la place de la Broderie à Prangins et la réhabilitation des bâtiments voisins a nécessité de nombreuses années pour voir le jour. Pour quelles raisons cela a-t-il duré si longtemps?

La réalisation de la Broderie a découlé d'abord d'un choix politique. Lorsqu'en 2006 j'avais commencé à travailler sur le plan directeur communal, la Municipalité avait un problème dans le plan partiel d'affectation du centre avec une annexe de l'auberge communale actuelle. La compagnie théâtrale locale utilisait cette annexe comme théâtre. La commune souhaitait la démolir pour améliorer les conditions d'habitabilité des trois bâtiments situés à l'arrière qui lui appartenaient. Un référendum a été lancé contre cette décision mais la population a finalement accepté cette démolition en votation en 2007. J'avais alors conseillé à la Municipale de l'urbanisme de l'époque, Mme Martine Baud d'organiser un concours pour la création

d'une place sur le vide laissé par la démolition. En 2008, quatre bureaux de paysagistes et d'architectes avec une fibre paysagère ont été invités à établir un projet pour la nouvelle place. Jean-Yves Le Baron a gagné avec un projet très intéressant sur le thème de la Broderie. La réalisation a dû attendre un peu car on ne pouvait pas réaliser la place sans rénover les trois bâtiments propriétés de la commune qui étaient situés derrière et qui allaient désormais enfin recevoir de la lumière. Un deuxième concours a suivi juste après en 2009. Il s'agissait cette fois-ci d'un concours d'architecture pour la rénovation de ces trois bâtiments historiques.

Y a-t-il eu d'autres contraintes qui ont contribué à ce que la réalisation nécessite un temps si long?

Les autorités ont souhaité éviter une gentrification du centre du village et qu'il reste accessible à des gens qui ont peu de moyens financiers. C'est pourquoi la Municipalité a sollicité une coopérative pour tout le processus de rénovation des trois bâtiments. C'était très compliqué en termes de montage financier car la rénovation était elle aussi très compliquée. Il a fallu consolider les bâtiments, mener le chantier de rénovation et seulement après on a pu réaliser la place devant, issue du premier concours. Il y a aussi eu des discussions au niveau du législatif communal quant au coût de l'aménagement de la place et à la réflexion globale sur l'ensemble du centre du village qui était menée en parallèle. Tout cela a donc pris pas mal de temps mais à la fin on a pu réaliser la nouvelle place de la

Broderie ainsi que la rénovation des bâtiments et c'est cela qui est très intéressant.

Vous avez élaboré un plan directeur communal pour le compte de la commune. Qu'est-ce qui y était prévu pour la Broderie?

Ce plan directeur communal est un peu particulier car il a été établi en parallèle du projet de la Broderie. C'est ça qui était vraiment génial dans cette opération et je suis reconnaissant à la Municipalité de l'époque et à Mme Baud en particulier de nous avoir permis de travailler ainsi. Je suis convaincu que les planifications doivent certes en principe précéder la réalisation mais elles peuvent aussi se trouver dans une sorte de mouvance où, selon les problématiques, on fait les choses sans forcément attendre que la planification soit formellement validée. La revitalisation du centre du village est un des points importants identifié dans le plan directeur communal. En effet, le centre de Prangins est confronté à la difficulté de maintenir un tissu commercial et artisanal de proximité, fragilisé par les nouvelles habitudes de consommation. Les gens vont aujourd'hui plutôt s'approvisionner ailleurs ou achètent en ligne. C'est un problème que rencontrent pratiquement tous les villages. Avec le plan directeur communal, on a entamé une politique des espaces publics, qui abordait aussi les questions de mobilité. Toutes les opérations de rénovation du centre que j'ai décrites avant, ainsi que d'autres faites après, allaient dans le sens de revitaliser le centre du village. Il y a une sorte de synergie.

La démolition de l'annexe de l'auberge communale a créé de l'espace pour la place de la Broderie.



Pensez-vous que la place de la Broderie aurait vu le jour si la commune n'avait pas établi de plan directeur communal?

On serait peut-être passé à côté. C'est évident que le plan directeur communal a permis à la commune de mener une réflexion sur l'ensemble de son territoire et de détecter les points stratégiques les plus importants. S'il n'y avait pas eu de plan directeur communal, on n'aurait pas eu cette vision globale. Mais ce qui m'a beaucoup intéressé, c'est le dynamisme induit par le plan directeur – basé sur un vrai débat démocratique à travers l'organisation d'ateliers participatifs avec la population – en déterminant notamment des lieux d'intervention urbanistique et architecturale. Le plan directeur communal est à mon avis un instrument essentiel pour l'aménagement du territoire. Je regrette d'ailleurs que dans la nouvelle loi vaudoise sur l'aménagement du territoire, les plans directeurs communaux ne soient pas davantage valorisés. À présent ce sont les plans

d'affectation qui le sont. Je suis plutôt perplexe par rapport à cette évolution.

Vous avez conseillé la commune de Prangins pendant de nombreuses années. Quels sont selon vous les facteurs de succès de son développement urbanistique?

Un des points forts est certainement le travail sur la mobilité avec l'emphase sur les espaces publics. Je connais peu d'autres villages qui ont accordé autant d'importance à la mobilité à l'intérieur du milieu bâti. Pour moi ce n'est pas anodin. Je trouve que c'est une des politiques les plus durables qui existe et qui est d'ailleurs poursuivie par la Municipalité actuelle, conduite par Mme Dominique-Ella Christin, Municipale de l'urbanisme et par Mme Isabel Girault, urbaniste communale. Elle contribue à quelque chose qui est pour moi fondamental, ce que j'appellerais un urbanisme qualitatif.



Les trois bâtiments historiques que la commune a cédé à une coopérative en droit de superficie: la Passade (à gauche) est le plus ancien et figure au répertoire cantonal des Monuments et Sites, la Forge (au centre) et l'Ancienne Poste (à droite).

Les massifs végétaux établissent une transition entre les espaces privés au pied des bâtiments et la place publique.



Les bâtiments rénovés disposent de petits jardins privés à l'arrière. Au fond de la ruelle, les voisins ont installé des panneaux d'interdiction de circuler à pied.

J'insiste là-dessus car j'ai parfois l'impression qu'en Suisse romande les chiffres ont pris le pouvoir depuis la révision de la LAT en 2014. Il y a des raisons très logiques à ça mais il ne faut pas qu'on jette le bébé avec l'eau du bain. Il faut qu'on continue à faire un urbanisme qualitatif et qu'en même temps on soit capable de gérer les chiffres et non pas l'inverse.

Et quels étaient les principales difficultés ou pierres d'achoppement?

Il y a d'abord eu le référendum puis la gestion du projet dans la durée. Il y avait aussi une contrainte importante: la commune a dû laisser un local technique sous la place. En fait la place est aménagée sur une dalle et c'est la raison pour laquelle il n'y a pas d'arbre majeur mais uniquement des arbres en pot. Évidemment une place telle que celle-là pose aussi de nouveaux défis, notamment le fait qu'il fallait que l'auberge communale puisse avoir sa terrasse sur la place. Avec les habitations autour, cela peut poser des problèmes de cohabitation car en été les clients font du bruit mais c'est inévitable avec ce genre d'activités.

Dans un village figurant à l'ISOS, nombreux sont ceux qui estiment qu'on ne peut juste rien toucher. Comment aborde-t-on la question du développement vers l'intérieur dans un tel site?

Cette question de la muséification des centres est importante. Il faut insuffler une nouvelle vie aux centres. C'est pour ça que j'ai beaucoup insisté sur les espaces publics qui donnent envie aux gens de les utiliser. On ne peut le faire que par des actions prioritaires politiques. J'ai souligné lors de l'inauguration de la Broderie qu'il fallait que les autorités communales continuent de s'inquiéter du sort du centre et qu'elles soient très attentives à son évolution, notamment pour qu'il continue à être considéré par la population comme un centre régional et qu'il ne se désertifie pas. C'est très bien qu'on ait pu faire tout cela avec une coopérative au centre du village et que les habitants bénéficient de loyers abordables. Pour un petit village comme Prangins, c'est une opération remarquable. À mon avis il existe peu de tels exemples.

Quels enseignements peut-on tirer de l'expérience faite à Prangins?

D'abord cette idée que les planifications et actions ne sont pas des choses dissociées. Les communes peuvent anticiper des réalisations sans attendre quand il est nécessaire d'agir rapidement, d'autant plus que le temps de planification est quand même relativement étendu. Et puis il y a pour moi trois éléments essentiels: la politique des centres avec la question des espaces publics, la politique de la mobilité qui doit être

menée conjointement et puis la politique du paysage qui est essentielle à Prangins. Je trouve que la question de la mobilité est un problème qui concerne tout le monde actuellement, selon des données qui dépassent les limites communales.

«Il faut insuffler une nouvelle vie aux centres. C'est pour ça que j'ai beaucoup insisté sur les espaces publics qui donnent envie aux gens de les utiliser.»

Et est-ce qu'il y a un conseil que vous pourriez donner à d'autres communes?

Il y a aussi cette idée très importante – dont Prangins est un exemple – d'une urbanisation qualitative douce, c'est-à-dire que le développement ne se ferait pas par des grands plans de changement de structure mais plutôt par des interventions ponctuelles, dans des lieux stratégiques, qui ne mettent pas en crise les structures existantes mais améliorent les situations. J'y suis très favorable. Je donne volontiers ce conseil aux communes: «au lieu de vouloir tout refaire, identifiez des points qui sont essentiels.» Un peu par des touches pointillistes très clairement déterminées. Les investissements sont discernés. Mais ça demande ce que j'ai mentionné avant: des planifications de longue durée avec des actions plus courtes et efficaces. C'est aussi mon côté architecte, j'aime voir les choses se réaliser.

Interview: Alain Beuret, EspaceSuisse



Le marché couvert de Glaris donne un supplément de vie au chef-lieu cantonal. Photo: S. Trümpy

Zoom sur

Glaris: quand l'ancienne poste se mue en lieu de rencontre régional

David Steiner

Géographe, chez EspaceSuisse jusqu'à fin mars 2019

En deux ans, le projet pilote s'est transformé en un site emblématique attirant un public venu de loin à la ronde: le marché couvert de Glaris propose désormais toute l'année une offre très diversifiée de produits régionaux et locaux. Issu d'une initiative privée, il s'est rapidement mis à rayonner bien au-delà des limites de la commune. Grâce à des négociations habilement menées, les exploitants sont parvenus à assurer la pérennité du projet pour plusieurs années. Ce nouveau lieu de rencontre constitue une plus-value importante pour le développement du cœur de Glaris, voire pour l'ensemble de la région.

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

«Rien n'est plus constant que le changement.» Cette citation ne provient pas de notre époque moderne agitée: on l'attribue au philosophe Héraclite d'Éphèse, qui vivait quelque 500 ans avant notre ère sur la côte occidentale de l'Asie Mineure. Chez EspaceSuisse aussi, nous nous occupons de changement, mais notre approche n'est pas philosophique. En tant qu'association traitant des questions liées à l'aménagement du territoire et à l'environnement, nous conseillons les cantons, les villes et les communes dans ce domaine. Le territoire est soumis à un changement constant, tout comme les comportements qui sont les nôtres en son sein. Les surfaces bâties s'étendent, nous gagnons sans cesse en mobilité, notre quotidien est transformé par la numérisation et nous travaillons en réseau. En tant qu'aménagistes, notre tâche est d'anticiper, d'identifier les tendances, de développer des scénarios et de coordonner les planifications avec les évolutions futures.

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur constituait l'enjeu central de l'aménagement du territoire avant même la révision de la loi fédérale correspondante. Mais quel peut être le rapport entre le développement vers l'intérieur et un marché couvert glaronnais? C'est à cette question que je souhaite tenter de répondre ici.

Première étape: le démarrage

En janvier 2017, après une phase de préparation intensive et parfois chaotique, le marché bihebdomadaire de Glaris s'est tenu pour la première fois dans le bâtiment historique de l'ancienne poste. Auparavant, il était organisé non loin de là, à l'air libre, sur la place de l'Hôtel de Ville. C'est l'association ad hoc «IG Markthalle Glarus» qui a mis sur pied ce nouveau fonctionnement. Son but était de permettre au marché traditionnel qui réunissait acheteurs et vendeurs tous les mercredis et samedis de fonctionner toute l'année, en le soustrayant aux aléas météorologiques. Le marché de la place de l'Hôtel de Ville faisait en effet une pause pendant les mois d'hiver, qui attiraient peu de clients. C'est ce trop grand calme hivernal que Fritz Pechal a décidé de ne plus accepter: ce Glaronnais très dynamique, qui préside aujourd'hui l'organisation, est l'initiateur du marché couvert de Glaris (voir l'entretien qu'il nous a accordé, en page 86).

Le départ de la succursale d'un grand magasin de chaussures en 2016 a offert aux exploitants actuels du marché la possibilité de prendre en location les surfaces commerciales qu'abrite en son rez-de-chaussée le bel édifice que les Glaronnais continuent d'appeler affectueusement «ancienne poste». Selon le règlement communal des constructions, ces surfaces doivent être affectées à des utilisations destinées au public, ce qui se justifie tout à fait puisque ce bâtiment attrayant possède beaucoup de cachet et qu'il est par ailleurs idéalement situé. La population doit donc pouvoir en profiter.



Le marché couvert dans l'ancien office postal. Photo: S. Trümpy

Le pilote apprend à voler

Fritz Pechal est parvenu à motiver un groupe de marchands et d'entrepreneurs. Cette équipe soutenait son idée de marché permanent, ce qui a permis de lancer il y a deux ans un projet pilote de trois mois. «Pour cela, on a pratiquement transféré tel quel le marché extérieur vers le marché couvert, se souvient M. Pechal. Nous voulions voir comment le marché évoluait durant les mois d'hiver.» Ce sont principalement des produits régionaux et locaux d'usage courant qui sont proposés: les stands présentent des légumes, des fromages, des fruits ou des vins. Beaucoup de produits faits maison sont également disponibles, du savon à la confiture en passant par la liqueur. Sans oublier les articles de décoration, les objets tricotés ou sculptés dans le bois.

Le jour de l'ouverture, le marché couvert a fait le plein de visiteurs. Katrin Egger, qui dirige la promotion économique et la communication de la commune de Glaris, y était également: «Effectivement, il y avait tant de monde qu'on y était à l'étroit. Les gens étaient curieux de voir ce qui les attendait. Ils y ont rencontré des connaissances, y ont discuté et y ont fait leurs achats. L'ambiance était excellente.»

L'offre proposée dans le marché couvert a suscité un grand intérêt. Ralf Klinger, de la société VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, qui était alors le propriétaire du bien immobilier, voyait aussi le projet d'un bon œil. Il l'a soutenu dès le début et a même renoncé à une partie du loyer durant la phase initiale, comme le précise Fritz Pechal. Par ailleurs, M. Klinger n'excluait pas de vendre le bâtiment.

En bonne compagnie:
un beau bâtiment bien
situé.
Photo: D. Steiner



Le changement de propriétaire, la solution du problème

Malgré cette bienveillance, l'incertitude qui affectait la planification en raison de l'éventuelle vente du bien immobilier rendait impossible toute exploitation à long terme. Il suffisait que le futur nouveau propriétaire utilise la surface pour lui-même ou préfère un autre locataire pour que cette expérience déjà positive prenne subitement fin. Fritz Pechal a donc pris une nouvelle fois les choses en main. Comme il travaille lui-même dans l'immobilier et qu'il connaît bien les acteurs de la branche, il a pu mener de nouveaux entretiens, notamment avec la «glarnerSach», l'établissement cantonal d'assurances. Celle-ci a reconnu le potentiel du bien immobilier comme objet de placement et de rendement, et l'a acquis en automne 2018. La «glarnerSach» est ainsi devenue un nouveau soutien pour le marché couvert de Glaris. «Nous croyons au fonctionnement du marché couvert et souhaitons aussi en assurer la pérennité sur le long terme», explique Hansueli Leisinger, qui préside la direction de la société d'assurances. Mais évidemment, ce bien immobilier, qui abrite aussi des logements et des cabinets médicaux, doit en premier lieu fournir des rendements conformes au marché. «Cela nous est indispensable pour remplir nos obligations envers nos clients», précise M. Leisinger.

Pour M. Pechal, ce changement de propriétaire a constitué le fondement de la planification à long terme qu'il désirait. Un contrat de bail courant sur plusieurs années doit être signé ces jours avec la «glarnerSach». Par ailleurs, l'association «IG Markthalle Glarus» doit être transférée vers une société anonyme au printemps 2019. Une SA présente en effet des avantages en matière d'obtention de capitaux et de gestion de l'exploitation, selon M. Pechal. Car ce dernier ne veut pas se limiter à un simple marché, il compte aussi créer un lieu de rencontre.

Il désire rassembler les gens et favoriser les échanges. Parallèlement aux deux jours de marché, des événements tels que des concerts, des lectures ou des repas d'entreprises doivent être organisés. Un bar doit fournir un cadre à toutes ces animations. Les plans à cet effet sont déjà assez concrets, mais pas encore officiels. Ils sont réunis dans un dossier que Fritz Pechal a apporté pour notre entretien et pose devant moi sur la table. Malgré cet élargissement de l'utilisation, le marché couvert doit garder son charme originel. Le mobilier existant – qui provient lui aussi de la région, plus précisément de la manufacture «horgenglarus» – a également été repris et intégré.

La ville accorde son soutien moral au projet

Le marché couvert de Glaris a été entièrement lancé et géré par des privés. La commune n'y contribue pas du tout sur le plan financier, mais estime que son rôle est de promouvoir la démarche et de la rendre possible. «Nous soutenons le projet dans le cadre des possibilités dont nous disposons. Nous aidons à réduire à un minimum le travail lié à l'obtention des autorisations, même si nous devons évidemment respecter les dispositions légales, explique Katrin Egger. Un tel marché couvert, c'est le rêve de toute promotion économique!» Selon elle, l'initiative s'intègre parfaitement au projet «Zukunft Innenstadt», grâce auquel Glaris veut piloter activement le développement du centre-ville et le préparer pour l'avenir. Dans ce cadre, la commune définit des domaines d'action et met en œuvre des mesures concrètes, en intégrant la population et les groupes d'intérêt directement concernés (voir l'encadré «Projet «Zukunft Innenstadt»», p. 84). Mme Egger voit dans le marché couvert le symbole d'une nouvelle dynamique à Glaris, le premier signe d'une évolution positive. Bien qu'il ait été réalisé en dehors du projet «Zukunft Innenstadt», le marché couvert



Une offre diversifiée couvre les besoins des visiteurs.
Le coin café est apprécié pour les rencontres.
Photos 1, 2, 5: S. Trümpy; Photos 3, 4, 6: D. Steiner



La commune guide le développement du centre-ville dans le cadre de son projet «Zukunft Innenstadt». Le marché couvert s'intègre bien dans ce processus.
Photo: D. Steiner

Projet «Zukunft Innenstadt»: Glaris prépare son avenir

Le centre-ville de Glaris traverse une phase de transformation structurelle. Les nouveaux comportements d'achat, la multiplication des centres commerciaux dans les environs, les progrès du commerce en ligne et les risques liés au taux de change entraînent des mutations à Glaris comme dans d'autres communes suisses. Le Conseil communal ne veut pas que le centre-ville soit livré à lui-même face à ces évolutions. Avec le projet «Zukunft Innenstadt», qui implique de nombreux acteurs, il souhaite aménager activement le centre politique et social de Glaris et le préparer pour l'avenir. EspaceSuisse a soutenu et accompagné la commune à l'aide de ses offres de conseil «Analyse du lieu» et «Stratégie de valorisation». Ce processus a permis d'élaborer une vision d'avenir incluant quatorze mesures concrètes. Pour accompagner, coordonner et mettre en œuvre celles-ci, un poste de travail spécifique a été créé au sein de l'administration.



Liens utiles

Informations complémentaires concernant le projet «Zukunft Innenstadt» de la commune de Glaris et ses quatorze mesures: gemeinde.glarus.ch

uesersglaris.ch

joue un rôle important dans le développement de Glaris. La directrice de la promotion économique locale est persuadée qu'il va susciter des projets similaires et que le centre-ville en profitera.

Tout cela en vaut-il la peine?

Ce type de projet demande beaucoup d'énergie. Cela vaut autant pour le marché couvert que pour «Zukunft Innenstadt». En l'occurrence, ce qui profite aux Glaronnais, c'est la structure et la taille de leur commune. Les gens se connaissent, les trajets sont courts et les administrations communale et cantonale, gérées par des professionnels, sont installées en bonne partie au cœur de la ville. Ainsi, un membre de l'exécutif cantonal a même pu être intégré à l'organisation chargée de mettre en œuvre le projet «Zukunft Innenstadt» lancé par la commune, un

signe qui met clairement en évidence l'importance de celui-ci. Les Glaronnais sont résolus à aménager leur avenir ensemble, de manière dynamique. Ils voient des possibilités dans les changements qui s'annoncent. «Je suis convaincue que nous avons pris le bon chemin, explique Mme Egger. Nous sommes parvenus à placer les bonnes personnes aux bons endroits.» Elle pense aussi bien au groupe de personnes actives institué pour le projet «Zukunft Innenstadt» qu'à la population de Glaris et aux représentants des propriétaires et des détaillants qui soutiennent et accompagnent celui-ci. Orchestrer tout cela demande beaucoup de motivation et de passion.

En persuadant les commerçants du marché, Fritz Pechal, spécialiste du réseautage, est lui aussi parvenu à s'associer aux bonnes personnes pour son projet. Le succès rencontré lui donne raison. Le nombre de visiteurs est satisfaisant, des investisseurs ont pu être trouvés et de nouvelles structures ont été mises en place, si bien que l'avenir du marché couvert de Glaris est garanti jusqu'à nouvel avis.

Ces deux projets ont en commun d'influencer positivement le développement vers l'intérieur de la ville de Glaris. Ils sont le symbole d'un «changement permanent» qu'il serait vain de vouloir arrêter, mais que l'on peut guider et dont on peut profiter. Avec «Zukunft Innenstadt», la commune pose les jalons de son évolution future. Le marché couvert de Glaris, bien qu'il découle d'une initiative privée, fournit une contribution importante au développement du chef-lieu cantonal. Et qui sait? Peut-être que les «projets similaires» mentionnés par Katrin Egger déborderont du centre-ville pour s'étendre à d'autres villes, villages ou communes qui souhaitent eux aussi prendre en main leur développement territorial de manière plus délibérée. Développer l'urbanisation vers l'intérieur, cela implique aussi d'accepter le changement de manière dynamique et de sensibiliser, rassembler et motiver les gens.



Ci-dessus: Il faut veiller à garantir la qualité de l'espace extérieur, en incluant les stationnements pour vélos.

En bas: Quelques stands sont également installés à l'extérieur.

Photo: D. Steiner

Que s'est-il passé depuis?

Le groupe d'intérêt du marché couvert a de grands projets. Une campagne de parrainage et de souscription de parts sociales, lancée fin 2020, a pour but de transformer l'association en coopérative. Ainsi, un maximum de Glaronnais-es auront la possibilité de décider de l'avenir du marché couvert. De nombreuses idées existent déjà: un bistrot est censé attirer le public sept jours sur sept, et des distributeurs automatiques offriront une sélection de produits typiques 24 heures sur 24. La rénovation coûtera 1,5 million de francs.



Le Glaronnais **Fritz Pechal** ne voulait plus accepter le calme excessif qui caractérisait le centre-ville pendant les mois d'hiver. Il a lancé le projet de marché couvert et préside aujourd'hui l'organisation qui gère celui-ci.

Photo: S. Lander z.v.g GCT AG

La parole à

Fritz Pechal: **«Qu'est-ce qui donne de l'attrait à Glaris?»**

Le marché couvert de Glaris a été ouvert en janvier 2017.

Où en sont les activités aujourd'hui?

L'exploitation fonctionne bien et nous sommes fiers de nos deux ans d'existence. Nous sommes actuellement en train de transférer l'association vers une société anonyme. Nous avons des bailleurs de fonds qui nous aident financièrement et comptent aussi soutenir le projet sur le long terme. Nous avons aussi amélioré notre communication, avec notamment un nouveau logo très approprié.

Retour aux origines: comment le marché couvert de Glaris a-t-il vu le jour?

J'avais entendu dire que les surfaces commerciales du rez-de-chaussée du bâtiment de l'ancienne poste allaient se libérer. J'y ai vu une occasion de contribuer à l'animation de la ville de Glaris. Les idées ne manquaient pas et j'ai mené de nombreux entretiens, notamment avec les commerçants du marché en plein air. Durant les trois mois d'hiver de janvier à mars 2017, nous avons déplacé le marché dans l'ancienne poste à titre



Désormais, un marché haut en couleur fonctionne toute l'année à Glaris. Photo: S. Trümpy

expérimental. Ça peut sembler peu de choses lorsqu'on l'entend comme ça, mais le marché s'arrêtait traditionnellement pendant l'hiver et on a ainsi pu le maintenir toute l'année pour la première fois. J'ai tout de suite compris que nous avions mis en route quelque chose qui allait connaître un certain succès.

Le nombre de visiteurs le confirme. Le marché couvert est bien fréquenté, tant le samedi que le mercredi. Comment êtes-vous parvenu à institutionnaliser cette innovation en si peu de temps?

C'est là le mérite d'un grand nombre de personnes, en particulier des vendeurs du marché, qui se sont très fortement engagés. Le nombre de visiteurs le mercredi pourrait être plus élevé, mais nous sommes quand même parvenus à créer rapidement, pour les deux jours, une offre couvrant pratiquement toutes les denrées alimentaires de base. Il nous manque encore un boucher. Pour cela, nous aurions besoin des équipements nécessaires à l'entreposage et à la réfrigération des produits carnés.

Vous êtes l'exploitant et le moteur du marché couvert. Mais une telle structure ne se met pas en place du jour au lendemain...

J'avais déjà eu l'idée d'un marché couvert à Glaris il y a une dizaine d'années. Si l'on observe comment les marchés fonctionnent à l'étranger, on remarque qu'il s'agit toujours de lieux de rencontre et d'échanges. C'est à quelque chose de similaire que je pensais. Le marché à l'air libre de Glaris existait déjà depuis longtemps, mais le nombre de visiteurs dépendait parfois

fortement des conditions météorologiques. Un marché couvert peut être maintenu toute l'année. C'est à cela que je voulais arriver. Pour moi, la vie d'un marché a quelque chose de beau et de fascinant, elle reflète la culture et la société.

Qu'est-ce qui vous motive?

Depuis le 1^{er} janvier 2012, je suis entrepreneur indépendant. J'habite à Glaris et je suis fier d'être le père de quatre enfants. Plutôt que de mettre de l'argent dans d'autres mesures de marketing, je voulais investir dans quelque chose de terre à terre, qui donne de la joie aux gens. Si je le peux, je fais toujours mes achats à Glaris et je tiens ainsi compte du tissu économique local. Je me vois comme un réseuteur désireux de faire se rencontrer les bonnes personnes pour qu'elles puissent réaliser quelque chose ensemble.

«Les gens apprécient ce type d'offre.»

Vous êtes parvenu, en coulisse, à favoriser la vente du bâtiment à l'établissement cantonal d'assurances «glarner-Sach». Certains intérêts financiers y ont sûrement joué un rôle...

Oui et non. Il est vrai que cela m'a permis de refinancer une partie de mes dépenses personnelles. Mais vous pouvez me croire si je vous dis que cela n'a jamais été mon but principal. Je suis entrepreneur, c'est vrai, mais je suis aussi fier d'être Glaronnais.

«Je crois à la tendance actuelle qui voit les consommateurs acheter de manière plus responsable.»



C'est ici que je suis né et que j'ai grandi. Cela m'a toujours dérangé que nous n'ayons pas d'offre de ce type. Grâce au marché couvert, je peux aujourd'hui satisfaire une partie considérable de mes besoins de base en un seul endroit, je ne suis plus dépendant des centres commerciaux situés en périphérie. Je souhaiterais renforcer les activités locales et régionales, et contribuer à rendre la ville de Glaris encore plus intéressante. Pour moi, la question centrale est toujours la même: qu'est-ce qui donne de l'attrait à Glaris? Et en tant qu'entrepreneur, je pense aussi profiter d'un site attrayant. Les gens apprécient ce type d'offre et sont donc disposés à s'installer ici.

L'association du marché bihebdomadaire de Glaris s'est dissoute cette année, après 24 saisons. Cela est-il dû au succès du marché couvert?

Il est vrai qu'avec le marché couvert, nous avons créé une offre qui a mis à rude épreuve le marché en plein air, qui avait déjà



Le contact direct est un atout qu'internet ne peut pas proposer. L'offre met l'accent sur les produits locaux et faits à la main.

Photos 1-5: D. Steiner, Photo 6: S. Trümpy,

perdu en dynamisme ces dernières années. Nous sommes conscients de notre responsabilité, raison pour laquelle nous avons repris l'organisme responsable du marché en plein air. Nous souhaitons à tout prix maintenir ce dernier, mais en le déplaçant vers le marché couvert. L'ensemble de l'activité se trouverait ainsi réuni en un seul lieu. Les vendeurs pourraient alors choisir de louer une place à l'intérieur ou à l'extérieur.

Parallèlement au marché «normal», vous prévoyez aussi d'autres utilisations dans le bâtiment. Lesquelles et pourquoi?

Notre idée est de créer une sorte de halle polyvalente, qui pourrait être utilisée pour d'autres manifestations en complément aux deux jours de marché.

Plus concrètement?

Outre les deux jours de marché, nous aimerions aussi proposer des événements. Il pourrait s'agir de conférences, de presta-

tions musicales ou de manifestations liées à des entreprises. Nous envisageons aussi un bar qui pourrait être exploité de manière flexible. Le marché couvert doit devenir un lieu de rencontre attrayant, ouvert toute l'année et utilisable de nombreuses manières. Nous voulons créer une plus-value sans toucher au marché bihebdomadaire. Il y a déjà eu des soirées avec 80 personnes, l'ambiance était très bonne et les invités l'ont beaucoup appréciée. Vu le manque d'infrastructure, il reste certes impossible de cuisiner sur place, mais avec un bon service de traiteur, fourni si possible par des acteurs locaux, cela fonctionne très bien. Nous sommes en contact avec les autorités compétentes pour obtenir les autorisations nécessaires. Il faut des stratégies et des autorisations pour la sécurité, la protection anti-incendie ou l'hygiène, notamment, et des contrôles sont effectués. Mais attention: nous ne voulons créer aucune offre qui fasse concurrence à une entreprise glaronnaise existante. Nous voyons notre exploitation comme un complément et une plus-value par rapport à l'offre actuelle.

Comment fonctionne la collaboration avec la commune?

Très bien. Elle nous soutient par exemple beaucoup pour l'obtention des autorisations nécessaires à notre activité. Les autorités sont conscientes que le marché couvert doit être vu comme un élément du développement du centre-ville. Financièrement, nous sommes indépendants.

De qui d'autre obtenez-vous de l'aide?

La «glarnerSach» nous soutient aussi. Depuis l'automne 2018, elle est propriétaire du bâtiment. Pour elle, ce bien immobilier constitue un placement dont elle attend un rendement, mais simultanément, en tant que bailleur, elle nous aide à garantir l'existence du marché couvert sur le long terme. Elle nous soutient aussi pour le marketing. Son dernier magazine client, qui est tout de même distribué à 16 000 ménages, contenait un bel article sur le marché. Cela renforce la dynamique et nous aide à sensibiliser les gens à notre excellent projet.

Selon vous, quel est le secret de la réussite du marché couvert de Glaris?

Je dis toujours que nous ne devons pas nous réinventer. Nous devons simplement atteindre le public avec ce que nous avons. Pour moi, c'est un succès de constater que des produits issus du canton sont vendus à cet endroit. Le but recherché est un marché de denrées fraîches produites à l'échelle locale ou régionale, du fromage d'alpage au miel en passant par la bière. Je crois à la tendance actuelle qui voit les consommateurs acheter de manière plus responsable et préférer les produits locaux. C'est précisément là que nous pouvons agir et offrir une plus-value.



Quels obstacles avez-vous rencontrés?

D'une part, la question des autorisations, et d'autre part, les aspects liés au financement et à la sécurité de la planification. L'ancien propriétaire, Ralf Klingler de la société VTAG Verwaltungs- und Treuhand AG, nous a certes soutenus dès le départ, si bien que nous avons pu mettre en œuvre notre concept, mais ce n'est que la vente à la «glarnerSach» qui nous a amené la certitude que nous pouvions planifier à long terme et franchir le pas vers la société anonyme. La SA doit être fondée et les contrats signés d'ici avril 2019.

Où en sera le marché couvert de Glaris dans cinq ou dix ans?

Je pense que Glaris va devenir un lieu très à la mode. La ville sera un lieu d'excursion avec une offre passionnante et diversifiée. Le marché couvert en constituera une partie. La numérisation va se poursuivre. Nous fournirons certes la possibilité de faire des achats en ligne avec un service de livraison, mais c'est bien le marché sur place qui restera à l'avant-plan, parce que c'est là qu'on peut se rencontrer et discuter.

Quel rôle joue le marché couvert dans la perspective d'un développement de l'urbanisation vers l'intérieur?

Il contribue à rendre le lieu et la région plus attrayants. J'espère vraiment que nous serons capables de motiver la population à fournir son propre apport au développement vers l'intérieur. Du côté des entrepreneurs, nous continuerons à soutenir le projet «Zukunft Innenstadt» lancé par la commune. Je considère le marché couvert comme une partie de cette évolution positive.

Le marché couvert de Glaris peut-il aussi servir d'exemple à d'autres communes?

Cela serait évidemment fantastique et me réjouirait beaucoup! Mais il n'y a pas de recette toute faite. Un tel projet dépend avant tout des personnes qui s'y impliquent. On ne peut pas l'imaginer sans un réseau approprié rassemblant les bonnes personnes. Je suis tout à fait disposé à faire part de mes expériences à d'autres communes.

Entretien: David Steiner, géographe

Joie et fierté. Les vendeurs du marché apprécient aussi l'animation typique du lieu. Photo: D. Steiner



Des **services**, offres **socio-culturelles** et **approvisionnement de proximité**.

Un **centre animé** et agréable.

Une **identité** et une **histoire** perceptibles.

Une **mixité fonctionnelle** (c-à-d proximité des espaces destinés à l'habitat, au travail, aux achats et aux loisirs).

Une **culture du bâti** et un **esthétisme** manifestes.

Des **espaces libres verts ou bleus** (p. ex. places, parcs et jeux d'eau).

Une **mixité sociale** (p. ex. jeunes et personnes âgées, suisses et étrangers).

Une **mobilité douce** (par ex. cheminements piétonniers et pistes cyclables) et un **réseau de transports publics attrayants**.

Des **espaces-rues** et un **trafic modéré** (p. ex. limitation de la vitesse à 30 km/h ou zones de rencontre).

Des **espaces calmes** et **peu pollués**.

Les 10 aspects d'une urbanisation de qualité

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Conseil en aménagement



Un nouvel éclat pour la maison ancienne. Photo: D. Steiner

Zoom sur

Appenzell Rhodes-Extérieures: analyse d'immeuble, un modèle réussi

David Steiner

Géographe, chez EspaceSuisse jusqu'à fin mars 2019

Une initiative de l'Office fédéral du logement OFL lancée en 2006 est devenue un modèle réussi dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures. Un procédé normalisé d'analyse des biens fonciers aide les propriétaires à évaluer leurs bâtiments. Soutenue par le canton et désormais inscrite dans la loi sur les constructions, cette analyse d'immeuble clarifie la situation lors de la rénovation d'objets anciens. Dans ce canton, les bâtiments font en effet partie des plus vieux de Suisse. La demande est donc importante.

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur



Dorfstrasse 82 à Bühler: vue avant transformations. Photo: bm architekten eth sia

La scène qui se déroule à l'extérieur est digne d'un spot télévisé: l'été touche à sa fin, le ciel est sans nuages et le soleil a presque atteint le zénith. Il ne brille toutefois plus avec la même intensité qu'il y a encore quelques jours. Si la différence est minime, ses effets sont perceptibles. Bientôt, l'été fera place à l'automne, avec son cortège de couleurs chatoyantes. Indifférentes à ces infimes variations, patientes, fières et stoïques, des vaches paissent dans les prairies verdoyantes d'un merveilleux paysage vallonné, avec l'impassibilité qui les caractérise.

Le regard de l'observateur s'arrête sur la silhouette des fermes isolées, témoignant toutes d'un langage architectural commun. Les façades imposantes sont marquées par des fenêtres en bandeau symétriques, des volets encastrés et des couleurs vives: ici, les balcons n'existent pas. Orientée vers le sud, l'habitation est complétée d'un rural transversal. Le faite croisé réunit les deux éléments en un ensemble harmonieux, typique de la région. Entre les fermes isolées, les espaces verts sont généreux. Les bâtiments sont souvent seuls, rarement en groupes épars de deux ou trois, une autre caractéristique typique de la région. Je suis dans le train, en Appenzell, quelque part entre Herisau et Bühler, le but de mon voyage. Durant le trajet, je vais franchir deux fois les frontières du demi-canton, sans que cela vienne troubler la contemplation du paysage. Au contraire: le trajet ne fait que confirmer ce que je savais déjà. Les collines appenzelloises et leur impressionnante culture du bâti sont uniques.

Arrivé à Bühler, je constate que le petit buffet de la gare, un mélange de kiosque, de boutique pour pendulaires et de café, est fermé. Il est midi et la gare semble assoupie. La villa de la famille d'industriels Tischhauser n'est qu'à un jet de pierre de là,

à la Dorfstrasse 82. Cette belle maison est la propriété de l'entreprise Tisca Tischhauser AG. J'ai rendez-vous avec Monsieur Tischhauser. La raison de ma visite n'est en effet pas le paysage vallonné, mais la culture appenzelloise du bâti ainsi qu'une affaire qui me tient particulièrement à cœur. L'imposant bâtiment a été rénové il y a quelques années et rayonne désormais d'un éclat retrouvé. Une métamorphose qui a débuté par une analyse d'immeuble. Mais nous y reviendrons plus tard.

Une rénovation nécessaire

Outre le paysage et l'architecture exceptionnelle, la part élevée de bâtiments anciens fait d'Appenzell Rhodes-Extérieures un cas à part en Suisse. Sur un parc immobilier de quelque 24 000 bâtiments, 47 pour cent ou près de 11 000 objets ont plus d'un siècle. À titre de comparaison, la moyenne suisse de bâtiments anciens est de 18 pour cent. Ce n'est donc pas une surprise si les besoins en rénovation sont importants dans le canton. Si l'entretien a été négligé ou même complètement «oublié» au cours des dernières années ou décennies, des travaux considérables voire, dans de rares cas, la démolition attendent les propriétaires. Ce n'est pas le cas à la Dorfstrasse 82, où l'imposante bâtisse de trois étages date du début du 19^e siècle.

La famille d'entrepreneurs Tischhauser a reconnu suffisamment tôt la nécessité d'investir dans la conservation du bâtiment. Urs Tischhauser, l'ancien patron de la fabrique de textiles Tisca, connue bien au-delà des frontières cantonales, renseigne fièrement le visiteur. Cela fait déjà longtemps qu'il a cédé la direction opérationnelle de la société à ses trois fils. On le trouve cependant presque tous les jours dans son bureau. «C'est une bonne chose que la tradition familiale se poursuive et que le passage de témoin à la génération suivante ait eu lieu.» Lui-même avait aussi repris les affaires de son père en son temps. Tisca est aujourd'hui un groupe d'entreprises actif à l'échelle mondiale, employant presque 400 personnes sur ses différents sites. Les attentes d'Urs Tischhauser à l'égard de la rénovation de la bâtisse de la Dorfstrasse 82 n'étaient pas modestes: «Nous voulions bien faire les choses», souligne-t-il d'un clin d'œil.

Il s'est donc adressé au service cantonal du patrimoine pour obtenir l'aide nécessaire. C'est Fredi Altherr, son directeur à l'époque, qui lui a appris que le canton offrait la possibilité de faire analyser les anciens bâtiments «caractéristiques du site» par des spécialistes. Cette évaluation professionnelle est effectuée avant l'achat, la vente, la transformation ou la réaffectation de bâtiments entrant dans cette catégorie. Elle décrit les besoins en matière d'entretien, la norme énergétique, les possibilités de transformation et la rentabilité du bâtiment au moment de l'analyse et après les travaux de rénovation ou de transformation.

Appenzell: de douces collines et une architecture marquante.

Photo: B. Jud, EspaceSuisse



De l'«Immocheck» à l'analyse d'immeuble

Fredi Altherr a contribué de manière déterminante à ancrer avec succès l'instrument de l'analyse d'immeuble dans son canton. Tôt déjà, il entretenait des contacts avec Urs Brülisauer, cofondateur du centre de compétences Réseau vieille ville et co-inventeur de l'analyse d'immeuble, appelée «Immocheck» à ses débuts. Démarré en 2006 sous forme de travail de recherche de l'Office fédéral du logement OFL, cet instrument d'évaluation des bâtiments a connu un franc succès au cours des années suivantes. L'analyse d'immeuble n'a cessé d'être affinée, perfectionnée et testée dans la pratique. Aujourd'hui, elle est même inscrite dans la loi cantonale sur les constructions. L'article de loi correspondant sert de fondement à l'encouragement de l'analyse d'immeuble par le canton. Avant cela, l'instrument faisait partie des deux derniers programmes cantonaux «Construction et habitat». Le canton tient particulièrement à préserver la substance des bâtiments anciens. Il prend en charge un tiers des 6000 francs que coûte l'analyse, contribuant ainsi à préserver la culture du bâti exceptionnelle de la région.

L'organisme porteur à la base de la collaboration

Le «Réseau vieille ville» est désormais rattaché à EspaceSuisse. Notre association a conclu des contrats avec des organismes porteurs régionaux ou cantonaux, aussi avec Appenzell Rhodes-Extérieures (voir encadré «L'instrument de l'analyse d'immeuble», p. 96). En effet, pour pouvoir utiliser l'instrument analyse d'immeuble, un organisme porteur doit exister sur place. Les architectes réalisant l'analyse pour le compte de cet organisme sont formés par les experts d'EspaceSuisse, ce qui garantit le respect de la qualité exigée et l'utilisation correcte de cet outil.

Les bons spécialistes, un facteur décisif

Le projet de rénovation de la Dorfstrasse 82 débute avec de vieilles fenêtres mal isolées. Mais le projet d'assainissement énergétique d'Urs Tischhauser évolue rapidement. Une chance si l'on considère le bâtiment aujourd'hui. L'industriel confie l'analyse à l'architecte Beat Müller, à Herisau. Ce spécialiste a déjà encadré de nombreux travaux de ce genre et dispose d'une grande expérience en la matière. Pour lui, il apparaît rapidement que le bâtiment, précieux d'un point de vue culturel et historique, présente de nombreuses qualités, qu'il s'agit de préserver avec un soin particulier ou qui peuvent même être remises en valeur. C'est dans le cas d'assainissements thermiques, en particulier, que Beat Müller perçoit un risque important de voir la façade modifiée et, en conséquence, les qualités architecturales du bâtiment altérées. «Dans les régions rurales, quatre rénovations sur cinq sont réalisées sans les spécialistes adéquats», déplore-t-il. Le résultat? Des «assainissements bricolés», dont les conséquences peuvent être très négatives. Les propriétaires sont souvent dépassés. «Pour une somme modique, l'analyse d'immeuble livre une base complète, adaptée au propriétaire.» Une plus-value importante.

C'est aussi Beat Müller qui a pu éviter, avec le concours du service cantonal du patrimoine, que la façade historique en bardeaux soit remplacée par une enveloppe en Eternit. «Pour le bâtiment, le dommage aurait été immense.»

Avant les transformations, les sanitaires «intégrés» à la cuisine étaient étroits et inconfortables. Le concept de Beat Müller prévoyait de les séparer et de réaliser une cuisine habitable au détriment d'une chambre. Les travaux ont permis de créer trois appartements modernes et spacieux de 2,5 pièces chacun. L'isolation phonique a été améliorée en doublant le revêtement



Les vieilles fenêtres mal isolées sont à l'origine du projet de rénovation.

Photo: bm architekten eth sia

Dans les fenêtres, l'astuce a consisté à en modifier la division de sorte qu'aujourd'hui, seuls peuvent s'ouvrir les battants supérieurs. Les dispositions actuelles en matière de sécurité, destinées à empêcher les chutes, ont ainsi pu être respectées sans nécessiter des aménagements supplémentaires.

Photo: D. Steiner



Marquées par les années, les cuisines étaient étriquées, les armatures vieillottes.

Photo: bm architekten eth sia

L'équipement est moderne, le sol ancien.

Photo: D. Steiner



Ancien responsable du service du patrimoine cantonal, Fredi Altherr a largement contribué au développement de l'analyse d'immeuble en Appenzell Rhodes-Extérieures.

Photo: E. Brassel, Herisau



Du pur travail manuel: le bois sculpté a pu être préservé.

En bas – Détail passionnant sur la porte de la cave.
Photos: D. Steiner



L'instrument de l'analyse d'immeuble

L'analyse d'immeuble est un instrument d'évaluation des biens immobiliers. Elle est réalisée par des architectes spécialement formés. Elle comprend une brève description du bâtiment et de son état, et contient des recommandations sur les possibilités de modernisation et d'utilisation future du bâtiment. L'analyse d'immeuble donne par ailleurs des indications sur les coûts et la rentabilité attendue. Mais attention: cet instrument n'est pas un projet de construction clé en main et sert uniquement à dresser un état des lieux stratégique.

L'organisme porteur

L'analyse d'immeuble est organisée autour d'organismes porteurs. Il s'agit le plus souvent d'associations régionales, de cantons ou, plus rarement, de villes. L'analyse est réalisée par des professionnels établis dans la région, des architectes ancrés à l'échelle locale et qui connaissent le marché sur place. L'analyse d'immeuble n'est pas gratuite et coûte près de 6000 francs. Dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures, les propriétaires fonciers, la majorité des communes et le canton participent chacun à hauteur d'un tiers des coûts. L'instrument de l'analyse d'immeuble a été développé par

l'équipe d'experts du Réseau vieille ville, qui est aujourd'hui rattaché à EspaceSuisse. L'organisation conclut des contrats avec les organismes porteurs, forme les architectes et assure le contrôle de la qualité. Ces contrats engagent lesdits organismes à réaliser l'analyse d'immeuble d'après les directives d'EspaceSuisse, qui en octroie la licence. À l'heure actuelle, EspaceSuisse a signé des contrats avec les organismes porteurs suivants:

- Canton de Glaris
- Canton des Grisons
- Canton de Thurgovie
- Canton d'Uri
- Région Rheintal, SG
- Région Toggenburg, SG
- Développement régional Rigi-Mythen et Einsiedeln-March, SZ
- Ville de Goldach SG
- Ville de Porrentruy JU



Lien utile

espacesuisse.ch > Conseil > Conseil en aménagement > Analyse d'immeuble



De derrière, on constate que l'abri pour les véhicules et la terrasse sont réunis. L'espace extérieur ainsi aménagé est attrayant. Photo: D. Steiner



Les petites annexes ont été supprimées et remplacées par un abri pour les véhicules intégrant une terrasse. Photo: bm architekten eth sia

des plafonds. Les nouvelles fenêtres, l'isolation intérieure, l'assainissement du sol du grenier et de la cave diminuent quant à eux les besoins énergétiques. Le bâtiment a été raccordé au réseau de distribution local de chaleur, de sorte qu'il est désormais chauffé sans émissions de CO₂. À l'arrière, l'abri généreux aménagé pour les voitures couvre aussi les besoins des locataires en faisant office de terrasse. L'espace extérieur ainsi aménagé s'avère agréable et constitue une plus-value certaine pour les habitants de la maison, l'absence traditionnelle de balcons dans l'architecture appenzelloise étant ainsi habilement compensée.

Ne pas limiter la réflexion au rendement

Beat Müller et Urs Tischhauser qualifient les parquets en bois de «bijoux». Révélés durant les travaux, ils ont surpris tout le monde. «Même nous qui produisons des textiles et des tapis, nous avons dû reconnaître qu'il était dommage de couvrir à nouveau ces magnifiques sols en bois», avoue le propriétaire en souriant.

Interrogé sur les coûts totaux de la rénovation, il retrouve son sérieux: «Bien entendu, l'aspect de la rentabilité a été pris en compte dans la stratégie. Mais en fin de compte, de tels objets sont une affaire de passion. Si nous avons placé le rende-

ment au centre de notre réflexion, ce bien immobilier n'aurait pas été un bon candidat pour des investissements de cet ordre. Pour préserver le bâtiment, il était absolument correct de procéder ainsi. Il s'intègre bien au site. Conserver le bâtiment nous tenait particulièrement à cœur. Et le résultat est réellement magnifique.» Si c'était à refaire, Urs Tischhauser ne changerait rien, sauf un point: «Une pièce de plus ne serait pas une mauvaise chose. Pour le reste, je recommande vivement une telle analyse d'immeuble.»

Que s'est-il passé depuis?

Depuis l'introduction de cet offre de conseil par EspaceSuisse, les organismes porteurs ont réalisé plus de 200 analyses d'immeubles, la plupart dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures. Le nombre d'organismes porteurs proposant l'instrument ne cesse d'augmenter. Depuis 2018, les cantons de Glaris et des Grisons, les régions de Rheintal, de Rigi-Mythen et d'Einsiedeln-March, ainsi que la ville de Goldach, les ont rejoints.



Dölf Biasotto est ingénieur civil EPF et ancien entrepreneur en bâtiment. Ces quinze dernières années, il a travaillé comme développeur de projet, a conseillé des maîtres d'ouvrages et a été médiateur économique. Il siège au Conseil d'État d'Appenzell Rhodes-Extérieures depuis 2017 et dirige le Département des constructions et de l'économie publique.

Photo: J. Spengler

La parole à

Dölf Biasotto: «Notre recette a été de coupler l'analyse d'immeuble à un programme gouvernemental»

Appenzell Rhodes-Extérieures est le canton où est réalisé le plus grand nombre d'analyses d'immeubles en Suisse. Comment expliquez-vous ce succès?

Dölf Biasotto: À la suite d'une initiative de l'Office fédéral du logement OFL lancée en 2006, nous avons pu reprendre l'instrument développé par le Réseau vieille ville, l'adapter à nos besoins et le rendre plus appenzellois. Nous sommes parvenus à axer l'analyse d'immeuble sur les besoins des propriétaires locaux. En 2007 déjà, Fredi Altherr, l'ancien responsable du service du patrimoine cantonal, et Christof Simmler, le responsable des constructions à Herisau, ont pris les devants, de concert avec la fondation «Dorfbild Herisau». La question



En bonne compagnie: les trois bâtiments forment un ensemble harmonieux.
Photo: D. Steiner

qui les occupait était la manière de mettre en valeur et de préserver la substance historique des bâtiments. Ils entretenaient des contacts intenses avec le Réseau vieille ville, qui avait développé l'«Immocheck». Des projets pilotes ont alors été réalisés en commun. C'est de cette collaboration qu'est né l'instrument actuel de l'analyse d'immeuble.

Quand avez-vous été impliqué et quel était votre rôle?

Mon entreprise d'alors, Biasotto AG, avait décroché le mandat consistant à diriger les volets 2007-2011 et 2012-2015 du projet «Construction et habitat» dans le cadre du programme gouvernemental du même nom. Une partie du projet consistait en l'analyse d'immeuble. J'ai rejoint l'aventure en 2008 et j'ai pu, dans ma fonction de représentant du canton, accompagner la mise en œuvre de cet instrument.

Qu'est-ce qui distingue le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures?

La part de substance ancienne est supérieure à la moyenne. Nos 20 communes abritent des bâtiments nécessitant, pour certains, des rénovations considérables. Ignorer la situation n'est pas une solution. Notre objectif doit être de préserver notre culture du bâti unique en son genre.

Que s'est-il passé après la phase pilote?

L'analyse d'immeuble s'est bien établie dès le départ. Nous n'avons pratiquement pas fait de publicité pour cet outil. Nous avons juste produit un dépliant, qui n'a d'ailleurs presque pas été modifié depuis. Nous avons peur d'être dépassés par la demande puisque les besoins en rénovations sont importants vu la structure ancienne des bâtiments. Grâce à la contribution du programme gouvernemental, le propriétaire ne paie qu'un tiers des coûts. Les deux tiers restants sont à la charge du canton et de la commune. En tant que propriétaire, vous n'obtiendrez pas d'analyse pertinente de votre bâtiment aussi avantageuse ailleurs.

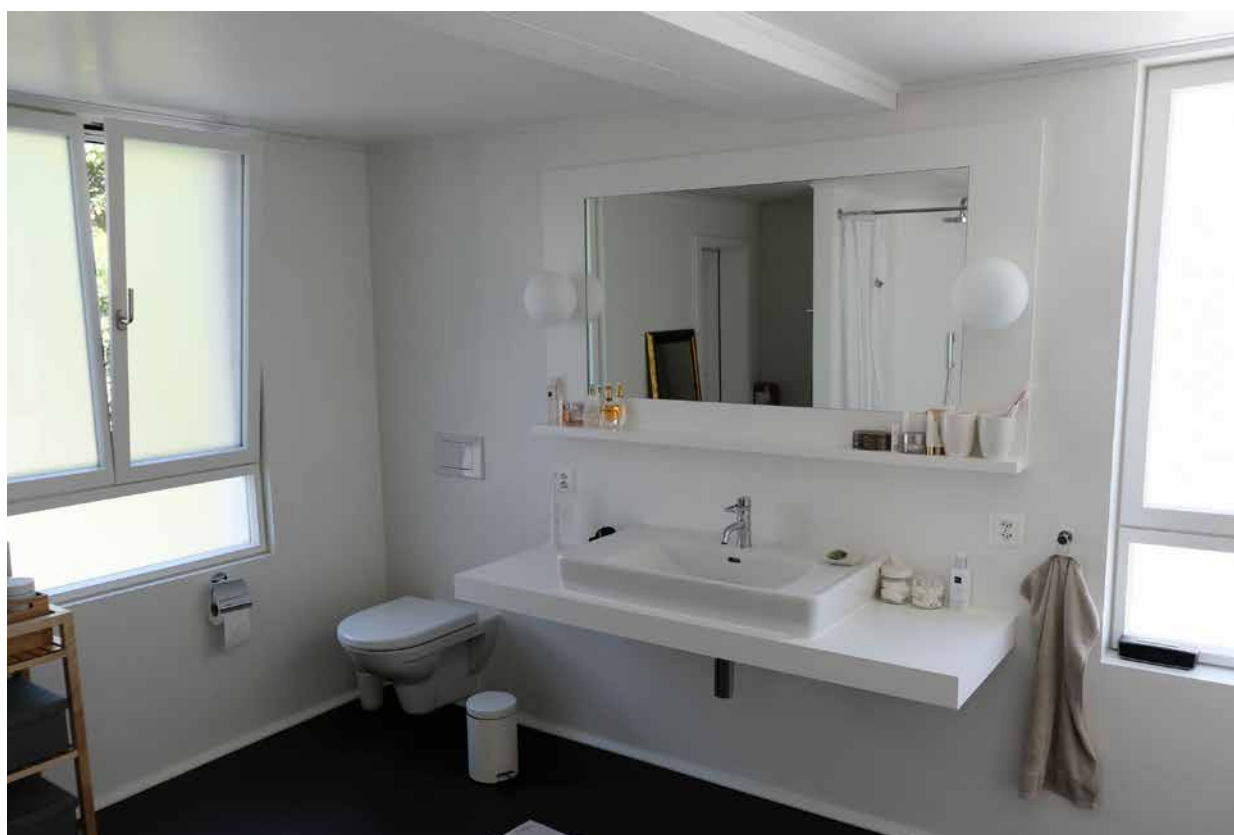
Comment le canton a-t-il réagi à la demande importante?

Nous avons décidé de soutenir exclusivement des objets situés en zone à bâtir et qui présentent des traits «caractéristiques du site ou du village», c'est-à-dire des objets ayant une importance significative pour le lieu où ils se trouvent. Depuis 2010 et sans compter les projets pilotes, nous avons réalisé 128 analyses d'immeubles et 7 autres sont actuellement en cours. C'est un score unique en Suisse.

«Nous sommes parvenus à ancrer l'analyse d'immeuble dans le cadre politique.»

On dirait presque que cet outil fonctionne tout seul...

Ce n'est pas le cas. Nous nous efforçons de continuer à le développer. Chaque année, nous organisons un échange d'expériences avec les architectes qui l'utilisent. Nous discutons avec eux des possibilités d'amélioration et procédons aux adaptations nécessaires. Naturellement, ces modifications ont toujours lieu en accord avec les auteurs et propriétaires de la licence de l'analyse d'immeuble, avec lesquels nous avons passé un accord. Nous invitons aussi régulièrement les autorités d'autres villes et régions pour des échanges intercantonaux. À cela s'ajoutent des sondages auprès des propriétaires ayant commandé une analyse. Cela nous permet d'avoir des retours pertinents sur l'instrument en tant que tel, mais aussi sur les différents objets et les rénovations prévues ou réalisées.



Lumineuse, ouverte et moderne. Photo: D. Steiner

Pourquoi le nombre d'analyses est-il plus faible dans d'autres régions?

Notre recette a été de coupler l'analyse d'immeuble à un programme gouvernemental d'aide au logement. L'instrument avait un ancrage politique et ne cessait d'être discuté.

L'analyse d'immeuble ne figure pourtant plus dans le programme actuel du gouvernement...

C'est exact. Après un processus législatif bref et intensif, elle a été intégrée dans la loi cantonale sur les constructions en 2016. Nous disposons aujourd'hui d'un article de loi encourageant et soutenant le développement des sites et les analyses d'immeubles. Chaque année, nous disposons de subventions à hauteur de 50 000 francs.

L'intégration de l'analyse d'immeuble dans la loi s'est-elle heurtée à des résistances?

Non, pas du tout. L'instrument était si bien accepté par la population, les entrepreneurs, les propriétaires et les communes, qui avaient déjà accumulé tant d'expérience en la matière, que l'adaptation a été acceptée quasiment à l'unanimité par le Grand Conseil, à une voix près.

Pourquoi, à votre avis, l'analyse d'immeuble est-elle aussi bien acceptée par les propriétaires?

L'un de ses aspects importants est de montrer les étapes correctes de la rénovation. Seuls des travaux coordonnés – en fonction du budget du propriétaire – permettent d'éviter des erreurs structurelles. Nous observons aussi un «effet d'imitation». Après l'assainissement d'un bâtiment, il n'est pas rare que les propriétaires voisins fassent de même. À Urnäsch, on a observé ces cinq dernières années l'assainissement successif de cinq ou six maisons d'une même rangée de bâtiments, ce qui a fortement revalorisé le site.

Quels sont les autres effets de l'analyse d'immeuble?

Je constate que les valeurs liées à notre culture du bâti sont perçues de manière différente et que les gens y sont plus sensibles. On se met à parler d'identité avec les citoyens, ce qui ne serait jamais arrivé sans cette analyse. En outre, les bénéfices économiques sont énormes. Le facteur de multiplication est immense. Je ne connais pas d'autre subvention produisant un effet aussi important, et de loin. Le sondage de 2016 a montré que depuis 2010, un volume d'investissements de 21 millions de francs avait été généré. Il faudrait aussi tenir compte de l'effet des appartements créés et des recettes fiscales supplémentaires que cela entraîne.

À votre avis, où se situent les limites ou même les dangers de l'analyse d'immeuble?

Certains agents immobiliers sont un problème. L'analyse donne des indications sur la valeur actuelle du bien immobilier, en tenant compte de tous les éléments nécessitant un assainissement. Cette valeur peut être basse ou même négative suivant les travaux à effectuer. Certains propriétaires peuvent être déstabilisés, surtout lorsque la transmission de leur bien à la génération suivante n'est pas encore réglée. Il n'est pas rare que les agents immobiliers tentent de profiter de ces incertitudes, offrant un prix d'achat inférieur. Leur objectif est d'obtenir une rentabilité maximale après un assainissement minimal. Si le bâtiment est revendu, ils font alors valoir le potentiel exposé dans l'analyse d'immeuble, bien que la rénovation proposée dans celle-ci n'ait jamais eu lieu. C'est la raison pour laquelle l'analyse d'immeuble doit rester confidentielle.



Difficile d'imaginer qu'à l'origine, la salle de bain était «intégrée» à la cuisine.
Photo: bm architekten eth sia

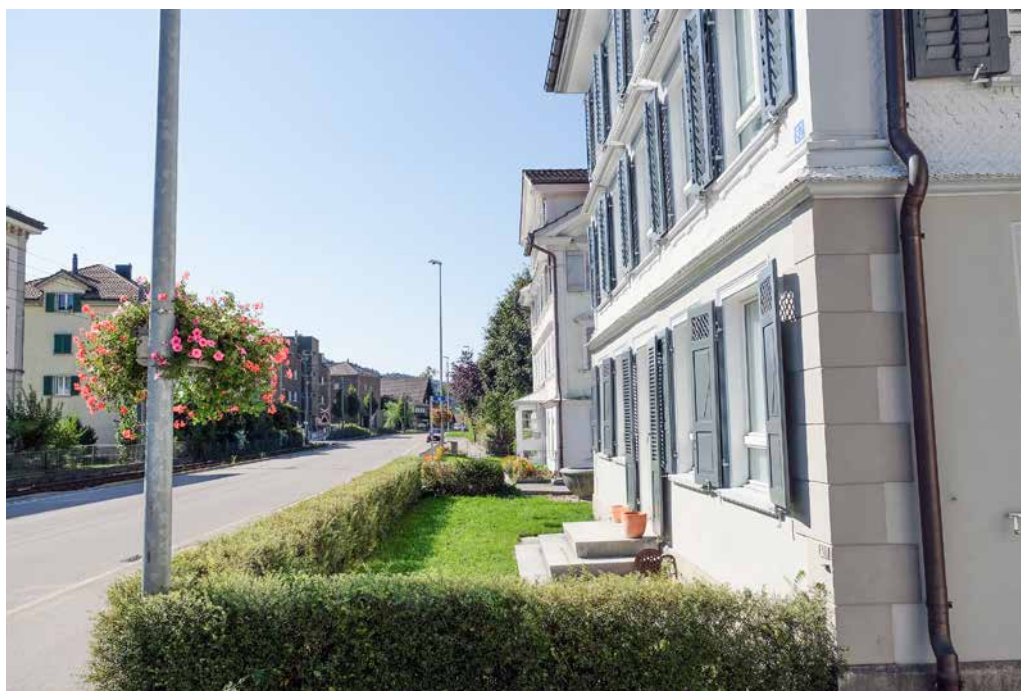
Selon vous, quelle est la recette du succès de l'analyse d'immeuble en Appenzell Rhodes-Extérieures?

C'est en premier lieu la structure organisationnelle que nous avons choisie. Nous avons créé une cellule au sein de l'administration, qui s'est rapidement établie comme interlocutrice et bureau de coordination. Il faut aussi mentionner l'ancrage légal, c'est-à-dire la légitimation. Nous sommes en effet parvenus à ancrer l'analyse dans le cadre politique. Ensuite, nous

avons réussi à l'adapter aux besoins des clients. Les discussions sur l'évolution stratégique avec les propriétaires sont, à mon avis, décisives. Il s'agit d'identifier leurs projets pour leur bâtiment. Prévoient-ils de le transmettre à leurs enfants? De quels moyens financiers disposent-ils et dans quelle étape de la vie se trouvent-ils? Prévoient-ils de fonder une famille? Tous ces facteurs doivent absolument être pris en compte. L'analyse doit servir à développer un concept intégrant les exigences

La façade en bardeaux est restée inchangée, à l'exception d'une nouvelle couche de peinture. Le jardin de devant a été réaménagé et bordé d'une haie.

Toutes les photos:
D. Steiner



Vue de la salle de séjour depuis la cuisine.



Un bel accueil: la porte d'entrée a été restaurée avec soin.



La cave recelait aussi des surprises.

des propriétaires. Dans le cadre de mon mandat, j'ai pu m'intéresser à ces questions. Je plaide fortement pour une «analyse d'immeuble orientée sur les clients», m'écartant légèrement de l'évaluation purement objective d'un bien immobilier, telle qu'elle était pratiquée à l'origine. J'estime qu'il est nécessaire d'encadrer les propriétaires. Parler simplement d'argent ne suffit pas. La collaboration avec le service du patrimoine cantonal est également décisive. Dans notre cas, Fredi Altherr en a

clairement été le moteur. Les experts doivent collaborer étroitement avec ce service et comprendre la culture locale du bâti.

Interview: David Steiner, géographe



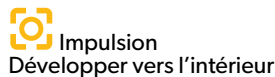
La rénovation de la maison d'industriels à la Dorfstrasse 82 de Bühler est réussie.

Zoom sur

Sils GR: reclassement avec concentration des droits à bâtir

Paul Knüsel

Dipl. sc. nat. EPF/CAS Aménagement du territoire, environnement/énergie TEC21,
rédacteur en chef adjoint



Les régions touristiques sont partagées entre la volonté de préserver leur paysage et la tentation d'ordre économique de permettre une croissance de l'urbanisation. Dans les années 1960, Sils, commune de Haute-Engadine, misait sur cette deuxième approche. À cette époque, rien ne s'opposait sur le plan juridique à ce que l'on construise sur l'ensemble de la plaine entre les lacs de Sils et de Silvaplana. Fort heureusement, un processus participatif porté par la collectivité locale est venu corriger le tir.

Lorsque les températures deviennent étouffantes en plaine, l'Engadine offre un cadre rêvé pour venir goûter à la fraîcheur estivale alpine. Les grandes vacances ont d'ailleurs à peine débuté que des voyageurs du monde entier montent sur les hauts plateaux idylliques des Grisons. Des cars postaux bien remplis attendent les touristes en retard à la gare de St. Moritz. Sur les sentiers pédestres et autres routes, de nombreux piétons et cyclistes croisent leurs chemins. C'est seulement arrivés à Sils Maria que l'on échappe enfin à l'agitation du quotidien pour s'immerger dans la vie de ce village tranquille, sis dans un environnement de carte postale. Un peu en-dehors, dans la vaste plaine entre les lacs de Sils et de Silvaplana, les agriculteurs font les foin sur les prairies. Et non loin de là, des civilistes restaurent un mur de pierres sèches bordant l'ancienne route qui mène dans la vallée de Fex, un élément traditionnel du paysage de la région. L'autorité communale de Sils a, cette fois, demandé l'aide de la Fondation Actions Environnement. Elle veille sinon elle-même, dans une large mesure, à protéger et entretenir ce paysage cultivé unique en son genre.

Station de départ du téléphérique de Sils-Furtschellas qui, en hiver, dessert le domaine skiable de Corvatsch. En accord avec la commune et les organisations de protection de l'environnement, il est prévu d'y ériger un hôtel.

Toutes les photos: P. Knüsel



Vue panoramique vers l'est jusqu'au lac de Silvaplana, à droite la plaine «Cuncas»: ce secteur a été placé sous protection lors du dernier exercice de concentration du milieu bâti il y a environ 10 ans.



Certains vont même jusqu'à dire que si Sils n'était pas Sils, la plaine de près de deux kilomètres carrés au pied du Piz Corvatsch aurait été entièrement construite. «En tant que lieu à vocation touristique, nous sommes tributaires de paysages intacts, notre bien le plus précieux», confirme Christian Meuli, président de la commune de Sils. Il n'ignore cependant pas que ce point de vue n'allait pas de soi. En effet, il s'en est fallu de peu pour qu'un mitage massif sur le fond de la vallée, à 1803 mètres d'altitude, vienne dénaturer le paysage composé de prairies fleuries, de terres agricoles et d'une vue imprenable sur les lacs et les montagnes.

Première action de l'Écu d'or

La plaine entre les lacs de Sils et de Silvaplana, qui a marqué l'histoire mouvementée de l'aménagement du territoire et de la protection du paysage en Suisse, fait parler d'elle depuis longtemps déjà. Cela a commencé dans les années d'après-guerre, quand l'État ne réglementait pas encore le développement territorial. En 1946, la protection du patrimoine et d'autres organisations nationales de protection des espaces naturels jouent un rôle actif en lançant, à l'échelle du pays, la première action de l'Écu d'or afin de sauver le lac de Sils menacé par un projet de centrale hydroélectrique. Les fonds réunis permettent de dédommager la commune engadinoise. Les autorités locales se promettent toutefois un avenir plus lucratif pour l'arrière-pays. Dans les années 1960, en effet, Sils forme le projet fou de donner le feu vert à la construction de domiciles de vacances sur l'ensemble de la plaine de près de deux kilomètres carrés. Monsieur Meuli n'en connaît pas les raisons car elles n'ont été consignées nulle part. Construite autrefois, la station d'épuration des eaux usées dont la capacité est conçue pour plusieurs milliers de ménages est là pour témoigner qu'il ne s'agit pas d'une simple légende. Il ressort du plan d'aménagement local

datant de 1962 que la commune comptait sur l'établissement de 15'000 personnes autour des hameaux historiques de Maria et Baselgia. Par bonheur, les zones du centre ont été épargnées jusqu'à aujourd'hui. Si pendant les vacances d'été et d'hiver la population triple, la population résidente permanente se monte actuellement à 710 personnes.

Aucune autre commune de la Haute-Engadine n'est si fortement marquée par le tourisme que Sils. Selon le président de la commune, c'est avant tout l'hôtellerie qui possède un fort ancrage local générant deux tiers des emplois; à St. Moritz, cette part est deux fois moins élevée. Les 18 hôtels de trois à cinq étoiles de la station thermique comptent annuellement 400'000 nuitées. La part des résidences secondaires n'atteint pas tout à fait 70 %. À l'entrée nord se trouve un lotissement de vacances plus récent: une douzaine de grandes résidences qui forment, depuis les années 1980, le hameau de Seglia. Les dernières constructions – un immeuble locatif à l'est de Maria est justement sur le point d'être achevé – sont en revanche plutôt réservées aux résidences principales. Bien que des conglomerats de maisons d'habitation ou de vacances anciennes ou récentes et de plus ou moins grande taille se soient greffés entretemps aux cœurs historiques, on reconnaît toujours les ceintures vertes entre les hameaux, une caractéristique essentielle de la forme d'urbanisation de la région.

Rien ne devrait changer dans un avenir proche, déclare Christian Meuli. Depuis quelques années, la population est en baisse de sorte qu'il n'est nul besoin de terrains à bâtir supplémentaires. Les habitants de la commune privilégient aussi le statu quo: voici quelques semaines, ils se sont prononcés, lors d'une votation, en faveur d'une interdiction de construire de nouveaux appartements de vacances. Sils dispose aujourd'hui de l'une des lois sur les résidences secondaires les plus restrictives de Suisse.

Reclassement d'une surface de près de 2 km²

Si Sils est célèbre pour ses hôtels prestigieux et ses hôtes de renom, la commune grisonne suscite également l'admiration dans le milieu de l'aménagement du territoire. Lorsque des parlementaires souhaitent s'informer sur des dossiers locaux en relation avec la protection du paysage, ils invitent à Berne le président de la commune de Sils ou quand la Télévision Suisse est en quête d'informations pratiques et de beaux clichés pour illustrer un modèle de protection du paysage, elle part en Haute-Engadine. Enfin, quand la recherche territoriale étudie les moyens pour lutter contre le mitage, Sils constitue un exemple de cas bienvenu.

En effet, aucune autre commune en Suisse n'a effectué un remaniement aussi vaste en lien avec un redimensionnement que la petite commune engadinoise. Au cours des cinq dernières décennies, le plan d'aménagement local a fait l'objet de pas moins de trois révisions, ce qui a eu pour conséquence, à chaque étape, de réduire considérablement les terrains à bâtir. On a misé au début sur une indemnisation des propriétaires fonciers, puis l'on a privilégié l'instrument de la concentration des droits à bâtir. «En procédant ainsi, nous avons pu regrouper nos énormes réserves en parcelles à bâtir circonscrites», confirme Christian Meuli, qui connaît très bien l'histoire récente de la planification.

C'est en 1970, lors de la visite de deux conseillers fédéraux, qu'est donnée l'impulsion de redimensionner. Est alors lancé le programme d'action «Freihaltung Silserebene» (préservation de la plaine de Sils) auquel participent, en plus de la Confédération et la commune, aussi le canton des Grisons et des organisations nationales et régionales de protection de la nature et du paysage. Les efforts communs visant à une nouvelle délimitation de l'espace bâti et non bâti dans la plaine de Sils portent rapidement leurs fruits. La première étape est le reclassement

d'un terrain de près de 40 hectares au nord-ouest. Des contrats de servitude sont signés avec les 18 propriétaires impliqués. Dans un premier temps, les mesures d'aménagement du territoire suscitent un certain mécontentement. Le propriétaire d'un hôtel va jusqu'au Tribunal fédéral, sans obtenir gain de cause (ATF 104 Ia 120), et les autres acteurs concernés réclament, en vain, une indemnité trois fois plus élevée que celle proposée. La Confédération, le canton, la commune et les organisations de protection environnementale versent au final un montant total de 12 millions de francs.

Mais ce n'est pas tout: il est convenu en parallèle d'utiliser une part réduite des droits de construction pour l'implantation d'un nouveau quartier. De là voit le jour Seglia vers la route d'accès nord à Sils-Maria. C'est à cet effet qu'est établi, en 1977, le premier plan de quartier de Suisse servant d'étude de base. «Il permet, couplé aux prix du terrain de l'époque, d'empêcher l'implantation d'un quartier de résidences individuelles», ajoute Meuli. La plaine située à l'est reste cependant classée en zone à bâtir jusqu'à l'étape suivante de concentration. Ça ne fait qu'une dizaine d'années que l'aire constructible de 35 hectares sur la rive ouest du lac de Silvaplana a été réduite à une parcelle d'à peine deux hectares aux abords de Sils-Maria.

Douze propriétaires fonciers sont concernés par la concentration des droits à bâtir dans la zone de «Cuncas». La manière dont leurs droits sont transférés sur la parcelle en bordure du noyau bâti fait penser à un remaniement parcellaire: les terrains sont mis en commun, puis redistribués. Les parts de propriété demeurent identiques. Seul l'indice d'utilisation change sur les terrains à bâtir redimensionnés. L'autorité de planification est parfois en mesure de compenser quelque peu cette restriction d'utilisation en augmentant légèrement les possibilités de bâtir (cf. interview avec Orlando Menghini). Il reste toutefois évident qu'une telle procédure est extrêmement avantageuse



Vue du centre de Sils-Maria:
Le centre historique est d'origine romane.

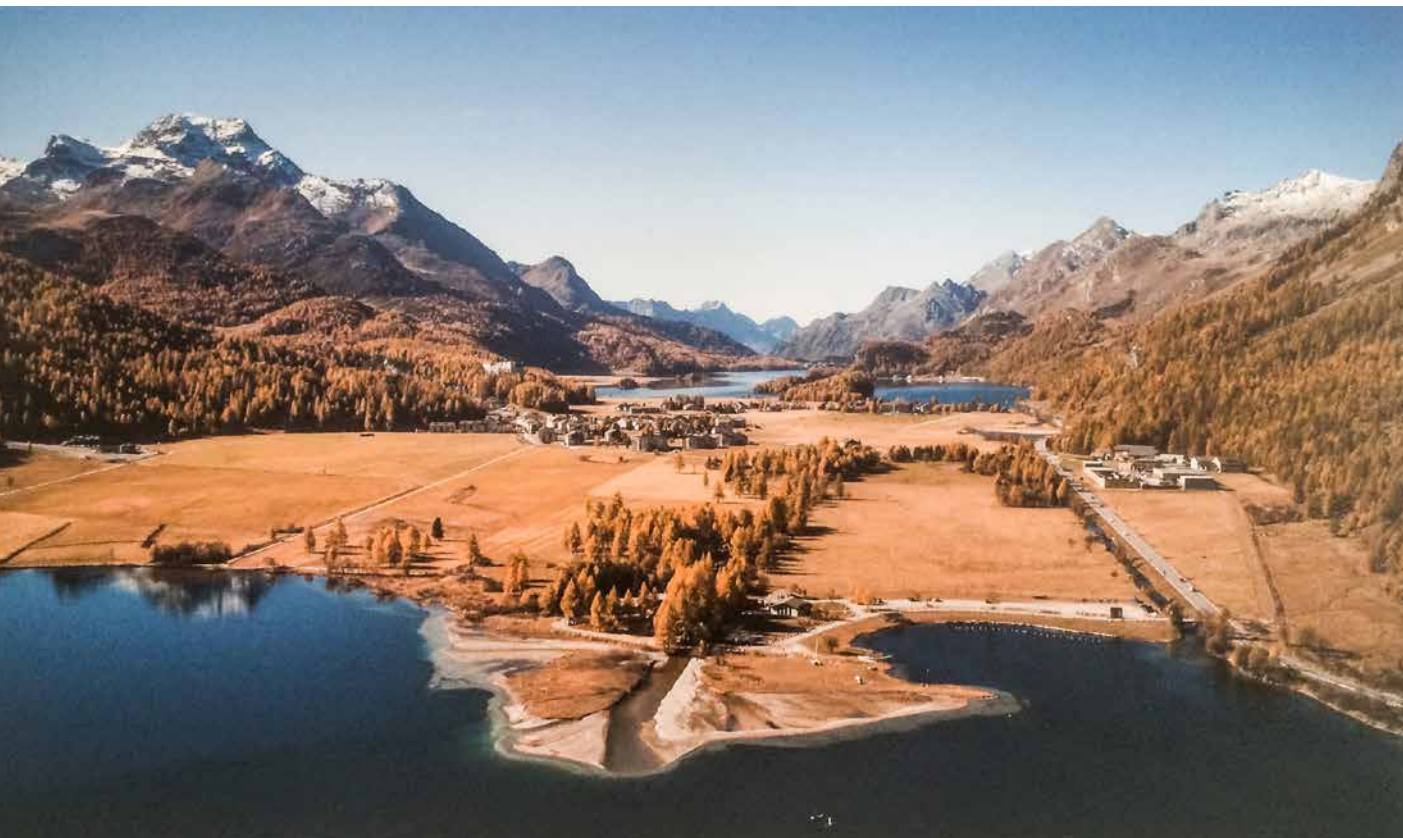


Photo dans la salle communale de Sils: la plaine de la vallée près de Sils, entre les lacs de Silvaplana (photo ci-dessous) et de Sils.

Reclassement avec concentration des droits à bâtir et remaniement

1. La commune élabore une stratégie claire de développement territorial, dans laquelle elle définit où et à quelles conditions aura lieu l'urbanisation à l'avenir.
2. Sur la base d'études locales et dans le cadre de la procédure de plan d'affectation, sont définis les territoires pouvant être construits (périmètres constructibles) et ceux où la construction n'est pas autorisée. Une zone à maintenir libre est apposée sur les terrains non constructibles. Dans les périmètres constructibles – lorsque cela s'avère judicieux – on augmente les possibilités de bâtir (concentration des droits à bâtir) et le secteur est soumis à plan de quartier.
3. Dans la procédure de plan de quartier, l'ensemble des biens-fonds (ceux dans la zone à bâtir et ceux dans la zone à maintenir libre) sont mis en commun et redistribués entre les propriétaires (remaniement). Ces derniers se voient attribuer des terrains, sur la base de leurs anciens droits, aussi bien au sein de la zone à bâtir que de la zone à maintenir libre. Il s'ensuit généralement une dépréciation foncière; mais la perte de valeur demeure mineure, de sorte que – d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral – on ne se trouve pas en présence d'une atteinte grave à la propriété entraînant une obligation d'indemniser.
4. Une fois le plan de quartier achevé, la surface brute de plancher est affectée au périmètre constructible dans le cadre de la procédure de plan d'affectation. La zone à bâtir à laquelle se superpose une zone à maintenir libre est quant à elle déclassée.

Les étapes de planification 2 et 3 peuvent aussi se dérouler en parallèle (cf. encadré Remaniement compensatoire dans le canton de Soleure).

Situation juridique en matière d'expropriation

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une diminution d'un quart voire d'un tiers de la valeur foncière ne donne pas lieu au versement d'une indemnité. Elle est considérée comme une atteinte de moindre importance à la propriété foncière. Au regard de la jurisprudence plus récente de la Haute Cour, en vertu de laquelle le redimensionnement de zones à bâtir surdimensionnées n'est en principe pas sujet à indemnisation (arrêts Salenstein TG et La Baroche JU), les propriétaires devraient se montrer mieux disposés à contribuer aux remaniements parcellaires selon la devise: Un tiens vaut mieux que deux tu l'auras!



Vue sur le lac Sils. Le mur de pierre bordant le sentier historique menant au Val Fex est en cours de restauration.

Les ceintures vertes entre les hameaux sont caractéristiques de la plaine de Sils; vue sur Sils-Baselgia.



pour la commune de Sils: «Une concentration des droits à bâtir ne donne lieu à aucune indemnisation des propriétaires», confirme Christian Meuli. De moindre importance, l'atteinte portée au droit de propriété ne justifie pas une obligation d'indemniser. Les juges de Mon-Repos ont rendu des jugements de principe allant dans ce sens dans les années 1980.

Une initiative citoyenne demande une plus forte concentration

Les instances supérieures ne sont cependant pas les seules à saluer le redimensionnement. La population locale réserve, elle aussi, un accueil favorable au projet de son administration. Dans les moments cruciaux, le souverain exige même de nouvelles concessions de la part des propriétaires fonciers. La dernière révision, qui devait déboucher sur le déclassement de la réserve de 35 hectares près de «Cuncas» était en bonne voie. De l'avis général, il convenait de concentrer les droits à bâtir sur un site de cinq hectares directement près de la station inférieure du téléphérique Sils – Furtschellas et un plan d'aménagement était prévu pour ce périmètre situé en-dehors du noyau bâti. Le collectif de propriétaires organise donc un concours qui est remporté par le bureau d'architecture bâlois Herzog & de Meuron avec une version moderne de hameau. Mais la grande réalisation immobilière provoque une levée de boucliers, suivie d'une récolte de signatures. En 1995, les résultats de la vota-

tion communale montrent qu'il faut encore réduire les zones à bâtir. C'est pourquoi le consortium de planification décide de transférer le site à la périphérie est (cf. interview O. Menghini).

L'immeuble locatif pas tout à fait achevé à l'est de Maria constitue l'un des derniers vestiges des plans d'aménagement massivement surdimensionnés conçus par la commune de Sils d'autrefois. Une nouvelle expansion, réduite à des proportions raisonnables, aura lieu sur le site du téléphérique de Furtschellas. Les exploitants ont convenu avec la commune et les organisations de protection de l'environnement de réaliser un hôtel juste à côté de la station de départ. Le concours d'architecture lancé pour le projet, qui coûtera 30 millions de francs, dure encore jusqu'à la fin de l'année. La nouvelle offre vise à renforcer davantage l'hébergement touristique à Sils. Car la Haute-Engadine compte bien continuer d'accueillir des hôtes du monde entier dans ses paysages idylliques.



Lecture conseillée

BUNDI ERWIN, Entwicklung und Schutz der Oberengadiner Seelandschaft, Verein ESOS (éditeur), 2017.

Commande sur: somedia-buchverlag.ch



Vue vers l'est en direction du hameau de «Seglias»: les ceintures vertes maintiennent les zones bâties historiques et les lotissements plus récents à l'écart et sont un atout important pour ce lieu touristique de Haute-Engadine.



Aux abords de Sils-Maria, vue sur le quartier où les possibilités de construire - autrefois dispersées sur la plaine de «Cuncas» - ont été concentrées.



Arrêt cité

ATF 104 la 120 du 8 février 1978: confirmation du dézonage dans la révision de 1970 de la planification locale de Sils
bit.ly/2Q16vSn

Le remaniement compensatoire dans le canton de Soleure

Le canton de Soleure s'est doté d'une base légale pour les remaniements compensatoires. Dans ce modèle, la réduction de la zone à bâtir et le remaniement ont lieu en parallèle. Ce n'est que lorsque la nouvelle répartition des biens-fonds est effectuée que le changement de zone devient définitif dans le plan d'affectation.

À ce jour, la disposition soleuroise n'a encore jamais été appliquée et l'ordonnance mentionnée dans l'article n'existe pas encore. Mais avec la révision de la LAT et compte tenu du nombre de communes possédant d'importantes réserves de terrains constructibles, cette disposition devrait rapidement gagner en importance.

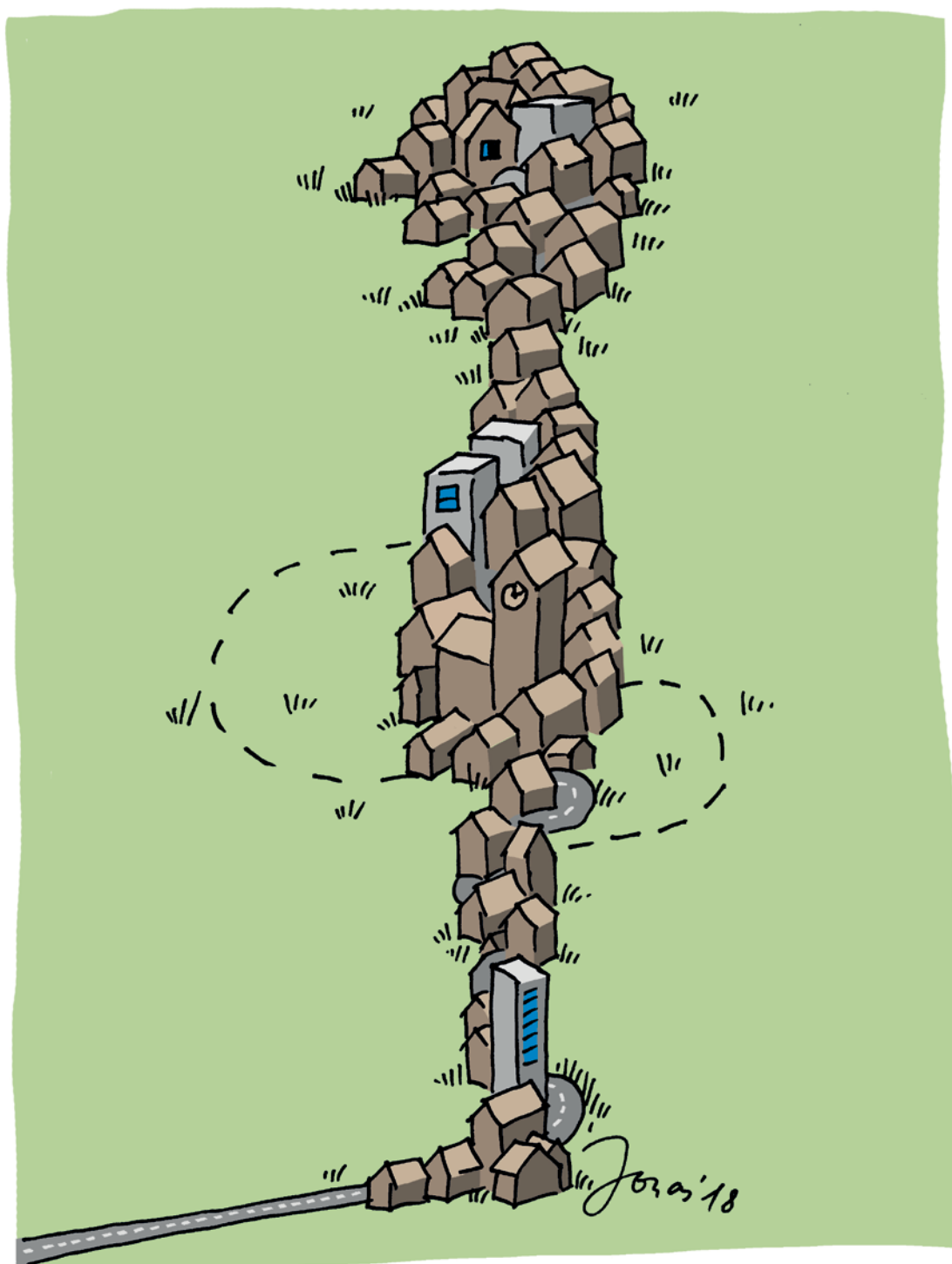
Libellé de la disposition (en traduction libre)

Remaniement compensatoire (§ 83^{bis} 1^{bis} de la loi du canton de Soleure sur l'aménagement du territoire et les constructions)

- ¹ Pour garantir une compensation équitable des avantages et des inconvénients économiques résultant d'une modification du plan de zones, un remaniement parcellaire peut être ordonné et effectué parallèlement à la procédure de plan d'affectation.
- ² À cet effet, la valeur des terrains situés dans le périmètre concerné par le remaniement est estimée sur la base de l'ancien et du nouveau plan de zones.
- ³ Il est ensuite procédé, dans la mesure du possible, à une compensation équitable, dans le cadre de laquelle les propriétaires impliqués se voient attribuer des terrains situés aussi bien au sein que hors de la zone à bâtir. Dans ce but, il est aussi possible de fonder une copropriété.
- ⁴ Le Conseil d'État règle les détails dans une ordonnance.

Que s'est-il passé depuis?

Le projet redimensionné de Herzog & de Meuron dans la zone de développement en périphérie de Sils-Maria est construit et habité. En 2020, un concours d'architecture a été lancé pour le complexe hôtelier situé à côté de la station de vallée du téléphérique de Furtschellas. Un consortium local en est le lauréat. Les travaux n'ont toutefois pas encore démarré: au début de l'été 2019, le conseil communal a émis une zone réservée sur l'ensemble du territoire communal. Son objectif: vérifier si d'autres déclassements sont possibles. Cette entreprise prend du temps: en avril 2021, la zone réservée a été prolongée de deux ans jusqu'en 2023.



Trop grandes zones à bâtir:
Les communes luttent pour
retrouver la ligne.



Orlando Menghini, architecte et urbaniste de Sils en Engadine, président du conseil d'administration du bureau d'aménagement Stauffer & Studach à Coire. Photo: H. Muster

La parole à ...

Orlando Menghini: «L'atteinte à la propriété privée est pour ainsi dire collectivisée»

Monsieur Menghini, vous êtes l'actuel urbaniste de Sils en Engadine. Comment avez-vous contribué à la dernière action de redimensionnement?

Le mandat d'étude a été confié à notre bureau d'aménagement il y a quelques années seulement. C'est pourquoi je n'ai pas toujours participé personnellement aux grandes actions de redimensionnement. Mais par le passé j'ai pris part à plusieurs mandats concernant Sils. En tant que planificateur d'arrondissement auprès du canton et jeune architecte, j'étais membre du jury en 1989 lorsque le projet de Herzog & de Meuron a remporté le concours pour un ensemble résidentiel à «Cuncas». En 1995, lorsque l'assemblée communale a décidé d'une réduction ultérieure de la surface brute de plancher autorisée, notre bureau a eu l'opportunité de présenter, à la demande

d'un propriétaire, une étude d'aménagement sur la manière de mettre en œuvre judicieusement la concentration des droits à bâtir.

Comment vous y êtes-vous pris?

Les urnes ont rendu un verdict clair: la commune voulait réduire le volume constructible en appliquant un facteur de 4,3, autrement dit en ramenant à 8000 m² les quelque 35'000 m² de surface brute de plancher planifiés sur lesquels étaient prévus environ 350 appartements. Un quartier d'habitation de si petite taille en lieu aussi reculé n'avait cependant aucun sens. C'est pourquoi nous avons proposé de déplacer le volume constructible admis en bordure du noyau bâti. Pour ce périmètre concentré, il s'agissait d'établir un plan d'affectation de détail présentant une densité appropriée au site, que la commune et les propriétaires ont finalement approuvé.

Les propriétaires ne se sont-ils pas opposés à la concentration alors même qu'elle impliquait une restriction de leurs droits à bâtir?

Sur le plan stratégique, la votation communale a été décisive puisqu'elle a permis aux autorités et à la population d'exprimer très clairement leur volonté, à savoir une croissance modérée du milieu bâti et la préservation du paysage. Les propriétaires ont reconnu qu'il n'y avait plus rien à faire. Pire: attendre encore signifiait prendre le risque que les plans d'aménagement révisés soient, eux aussi, contestés. Ils avaient donc tout intérêt à construire les terrains prévus dans les meilleurs délais. Entre-temps, la majorité des propriétaires ont vendu leurs parts à des investisseurs immobiliers et le nouveau quartier a été entièrement réalisé.

N'y-a-t-il pas une part de marchandage dans de telles opérations d'aménagement puisque la marge de manœuvre des planificateurs semble relativement importante?

Dans le canton des Grisons, cet instrument de planification est utilisé avec succès depuis les années 1980 lorsqu'il s'agit de réduire des zones à bâtir. Il a fait ses preuves dans la pratique et jouit de l'acceptation tant des communes que des propriétaires. Notre bureau a fait des expériences positives dans plusieurs communes, comme La Punt Chamues-ch, Sent et Maienfeld. À chaque fois, je présente la procédure aux parties impliquées comme une solution «démocratique» compte tenu du fait que la concentration des possibilités de bâtir permet de collectiviser les gains et les pertes. Au contraire, lorsque des parcelles individuelles sont frappées, sans contrepartie, d'une interdiction de bâtir, on crée des perdants et par conséquent une opposition susceptible de se répercuter sur la réaction de l'ensemble de la population. Avec la concentration des droits à



bâtir par contre, les autorités offrent aux propriétaires une alternative qui a l'avantage de proposer une planification (y c. des équipements) de qualité. Elle permet en outre de baisser les frais d'équipement grâce au caractère compact du périmètre constructible.

La concentration des droits à bâtir garantit-elle vraiment que les objectifs quantitatifs qui sous-tendent une réduction des zones à bâtir soient effectivement atteints?

En tant que spécialiste en aménagement du territoire, je me dois de viser un développement du milieu bâti de haute qua-

«Une concentration des droits à bâtir ne fait que priver les propriétaires de certaines possibilités d'utilisation, mais pas de toutes. C'est pourquoi – selon le Tribunal fédéral – une telle mesure n'entraîne généralement pas d'obligation d'indemniser.»

lité et de privilégier les approches constructives. En d'autres termes, il me faut d'abord projeter la structure compacte ambitionnée, avant de déterminer les parcelles à reclasser. Il est indispensable de réaliser des études urbanistiques, notamment



En été, les touristes et les propriétaires de résidences secondaires profitent des restaurants de Sils. Photo: B. Jud, EspaceSuisse

pour tracer des limites compactes au milieu bâti. Pour parvenir à une concentration judicieuse des droits à bâtir, il convient de développer des variantes pour l'aménagement et l'équipement des terrains en question. Un autre point important: il est essentiel d'inscrire le mandat de redimensionnement dans le plan d'affectation, tout comme l'obligation d'établir un plan de quartier assorti d'objectifs spécifiques. Pour la commune, c'est un moyen d'assurer que le concept de planification soit transposé de manière contraignante dans la réalité. À noter qu'une concentration des droits à bâtir ne fait que priver les propriétaires de certaines possibilités d'utilisation, mais pas

de toutes. C'est pourquoi – selon la jurisprudence du Tribunal fédéral – une telle mesure n'entraîne généralement pas d'obligation d'indemniser.

Quelles sont les étapes méthodologiques d'une concentration des droits à bâtir?

La planification se déroule généralement en plusieurs phases: les travaux préparatoires impliquent le choix des terrains qui se prêtent à une concentration des possibilités de bâtir et la conduite d'études urbanistiques. En termes d'aménagement, le défi consiste à intégrer de manière optimale la surface

Avec près de 70 % de résidences secondaires, les nouvelles constructions sont réservées à l'habitat permanent. Photo: B. Jud, EspaceSuisse



constructible sur laquelle sont concentrés les droits à bâtir dans la structure existante du bâti et dans le paysage. Il s'agit d'esquisser, à divers niveaux, comment le tissu bâti et le périmètre en question sont appelés à évoluer en lien avec les espaces ouverts et le paysage. Le concept, qui englobe la réduction du volume constructible, la concentration des droits à bâtir sur un périmètre donné et l'obligation d'établir un plan de quartier, est repris dans le plan d'affectation. Dans un deuxième temps, la concentration des possibilités de bâtir (avec remaniement parcellaire, aménagement et équipement), est mise en œuvre dans le cadre d'un plan de quartier contraignant pour les propriétaires et les terrains non constructibles sont affectés à une zone à maintenir libre. Dans la dernière étape, le secteur de la zone à bâtir auquel se superpose désormais une zone à maintenir libre est déclassé.

Quels sont les facteurs de réussite du redimensionnement d'une zone à bâtir?

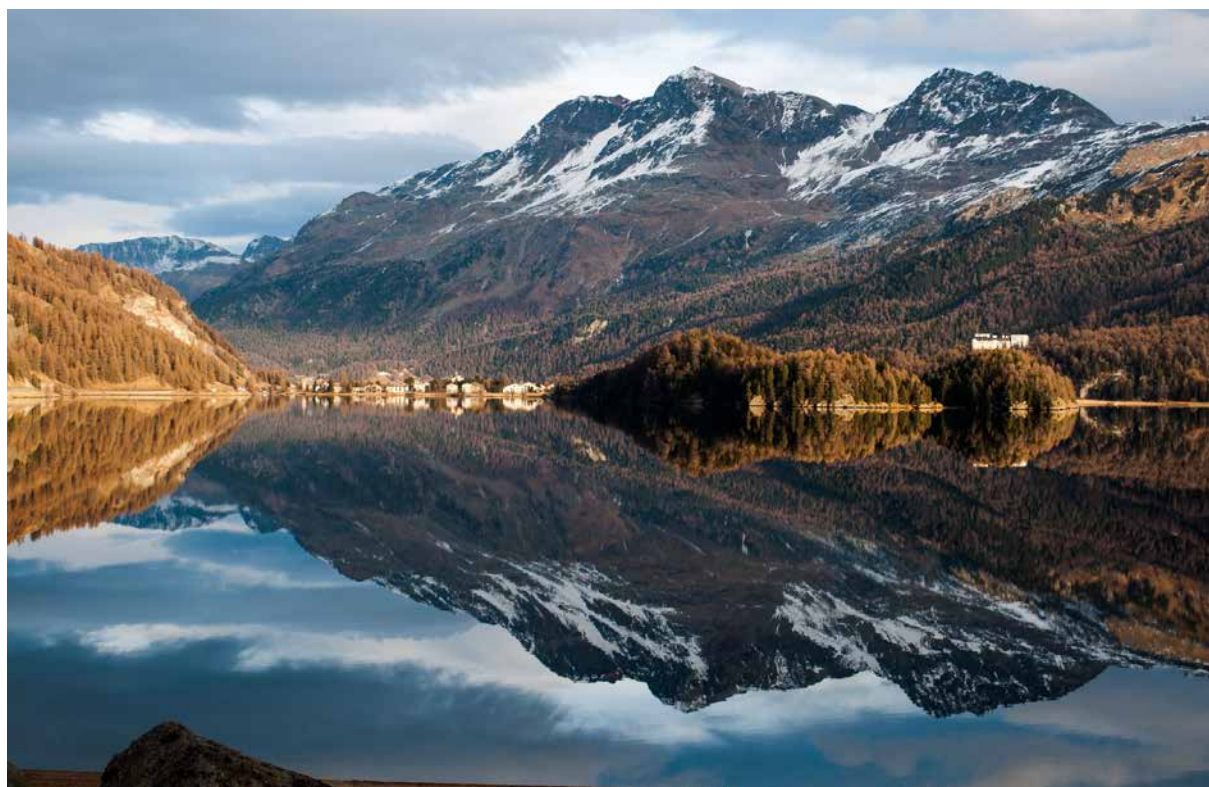
Par comparaison avec les mesures de déclassement qui entraînent souvent des querelles juridiques et laissent, dans leur sillage, des perdants et des gagnants, le redimensionnement d'une zone à bâtir, couplé à une concentration des droits à bâtir, constitue une procédure plus démocratique. Les propriétaires des parcelles initiales sont traités sur un pied d'égalité; l'atteinte à la propriété privée, qui obéit à un motif d'intérêt public, est

pour ainsi dire collectivisée. Cela requiert évidemment un dialogue intensif et une concertation avec les propriétaires. Tant à Sils qu'à Maienfeld, qui a engagé une procédure analogue, les personnes impliquées ont joué un rôle déterminant. Dans ces deux communes, les agents publics ont présenté le redimensionnement comme une priorité et négocié individuellement avec chaque propriétaire jusqu'à obtenir leur accord.

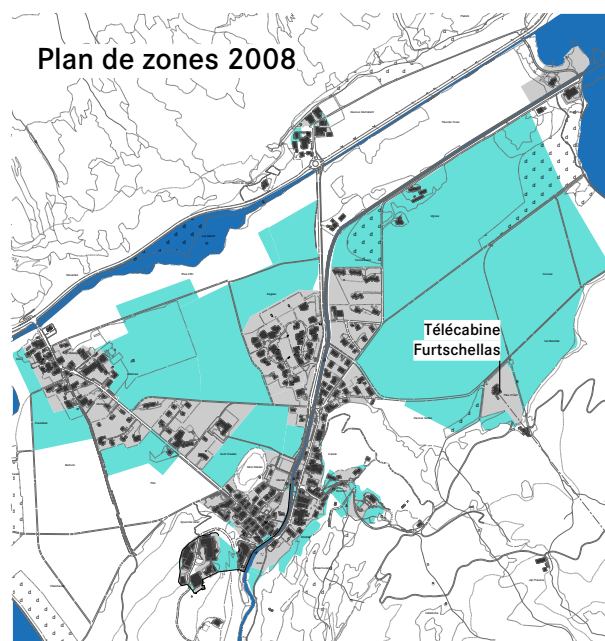
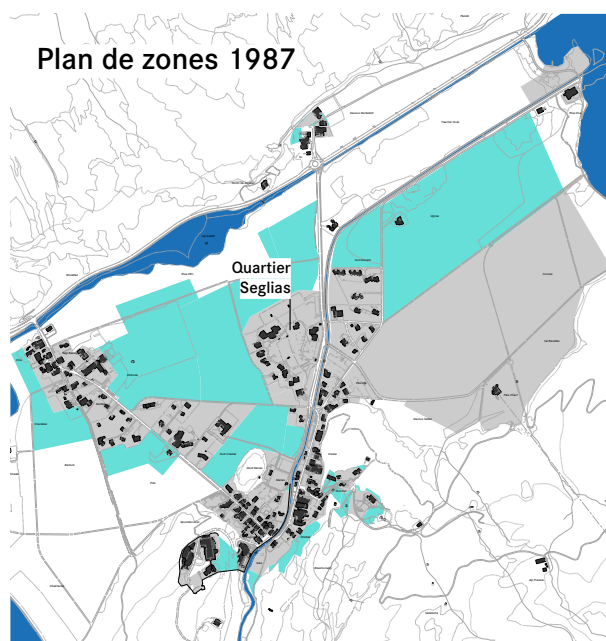
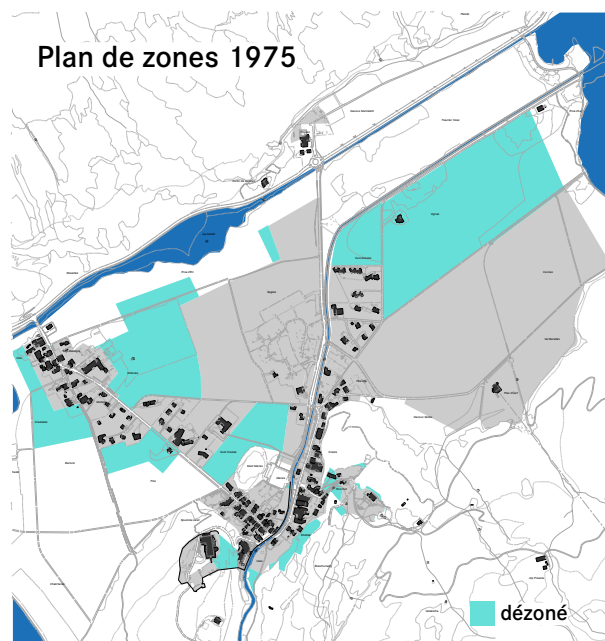
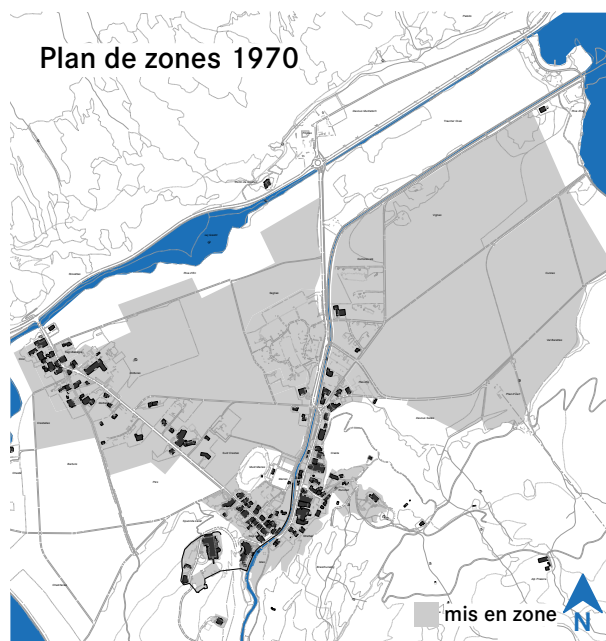
Cette mesure d'aménagement serait donc aussi possible dans d'autres communes suisses tenues de redimensionner?

Pour autant que je puisse en juger, l'instrument de la concentration des possibilités de bâtir peut être appliqué dans toutes les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir. Ce qui compte, c'est la volonté de la commune de miser sur la qualité du milieu bâti. À Maienfeld et à Sils, les conditions étaient réunies. La ville de Maienfeld avait formulé sa propre charte dans laquelle elle déclarait vouloir ralentir la croissance passée et réduire la zone à bâtir. À Sils, c'est la population qui a exprimé le désir de revoir à la baisse les dimensions de sa zone à bâtir. Sauvegarder leur cadre de vie et préserver tant la nature que l'aspect du paysage, tel était le souhait des deux communes.

Interview: Paul Knüsel



Lac de Sils avec vue vers Sils et l'hôtel Waldhaus.
Photo: A. Straumann



Le reclassement en zone de non bâtir dans la commune de Sils en Engadine de 1970 à 2008.

En vert, les surfaces qui ont été dézonées au fil des trois révisions successives du plan d'affectation depuis 1970.

Source: Stauffer-Studach Raumentwicklung.

Développement territorial gagnant-gagnant

Trop de terrains à bâtir: une situation à laquelle la commune de Brigue-Glis est aussi confrontée. Celle-ci devra réduire ses zones à bâtir en vertu de la loi révisée sur l'aménagement du territoire et du nouveau plan directeur cantonal. L'exécutif de Brigue-Glis a donc élaboré une charte pour le développement du territoire communal et a défini sur cette base des principes pour l'urbanisation future de la commune.

Le but du projet était d'obtenir une large majorité politique en faveur de la mise en œuvre du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. Pour le conseil municipal, il s'agissait de se mettre d'accord sur une vision commune du développement territorial futur et d'effectuer les reclassements nécessaires sans perdants.

Principes communaux pour la délimitation des zones à bâtir

L'exécutif a élaboré une charte, en collaboration avec des spécialistes externes. Cette dernière détermine notamment quels sont les éléments typiques du centre du village à conserver, quels sont les espaces extérieurs à revaloriser et à rendre plus

accessibles. Dans le cadre d'un projet-modèle avec la Confédération, la charte a ensuite servi de base à l'élaboration de principes communaux pour la délimitation des zones à bâtir. Ces principes ont été appliqués à deux exemples concrets.

Par le biais d'une charte contraignante, une commune peut communiquer aux propriétaires et aux investisseurs comment elle entend se développer. Cette base favorise beaucoup la transparence et l'acceptabilité d'une réduction des zones à bâtir. Dans le débat avec la population, il est indispensable que l'exécutif communal adopte une position claire. La commune de Brigue-Glis poursuivra ce processus sur la base des principes contenus dans la charte et des conclusions tirées des exemples d'application. Les connaissances acquises seront appliquées à d'autres cas et transcrites aux niveaux régional et cantonal.

Pour en savoir plus:

are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Programmes et projets > Projets-modèles pour un développement territorial durable > Projets-modèles 2014–2018 > Mettre en œuvre l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti

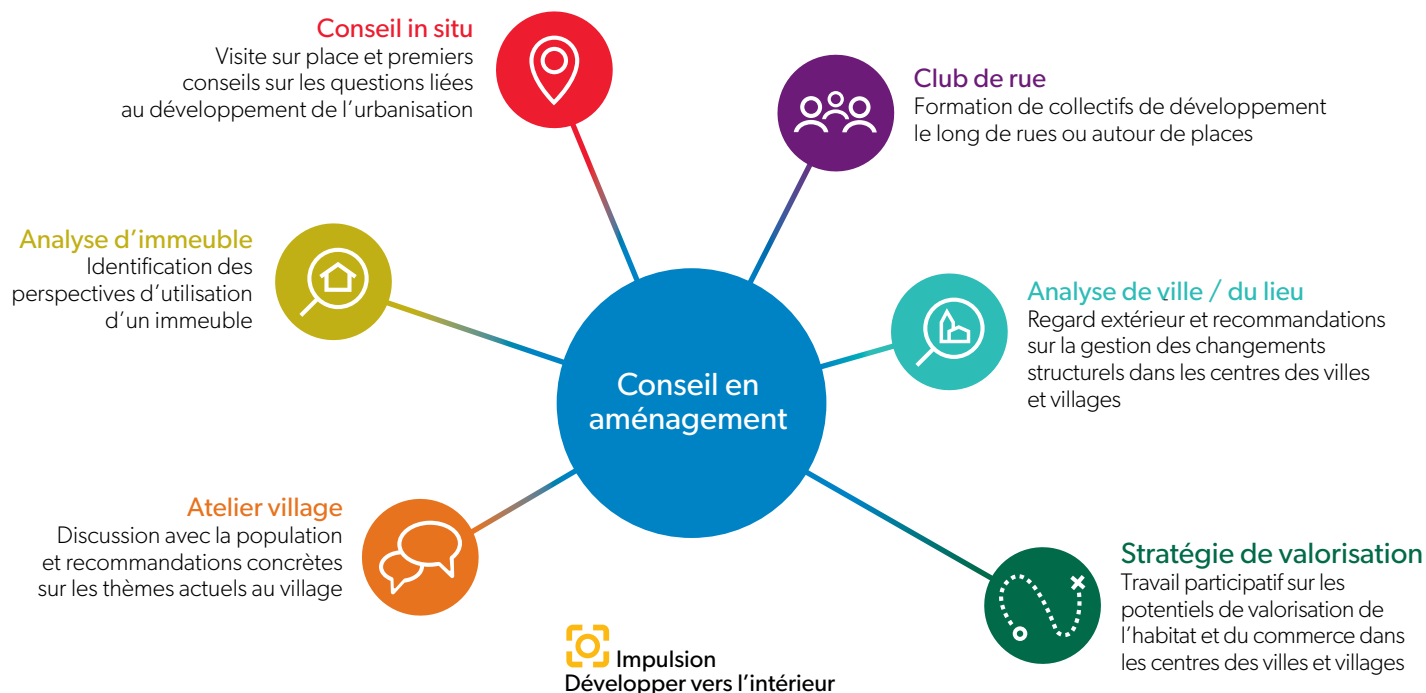


Le pré au premier plan pourrait être reclassé en zone agricole.

Photo: L. Bühlmann

Aperçu du conseil en aménagement d'EspaceSuisse

EspaceSuisse soutient les communes et les villes dans leurs efforts en vue d'un développement urbain de qualité. Consultez nos offres sur espacesuisse.ch > Conseil > Conseil en aménagement.



densipedia.ch

Innenentwicklung
Développement vers l'intérieur
Sviluppo centripeto

**Êtes-vous à la recherche
de bons exemples de
développement vers l'intérieur?**

Jetez un coup d'œil sur densipedia.ch!



Zoom sur

Baden AG: L'affectation provisoire, une voie à suivre

Matthias Bürgin

Géographe diplômé EPFZ, bureau metis, Bâle



La cour réaménagée comprend un revêtement en béton, agrémenté d'un «tissage» réalisé par l'artiste Beat Zoderer. Photo: M. Bürgin

L'exemple de la revalorisation de l'aire Merker à Baden, grâce à une affectation provisoire, est stimulant à maints égards. À l'origine, il était prévu de faire table rase du passé industriel et de construire du neuf. La famille propriétaire a heureusement abandonné cette idée au profit d'un savant mélange entre conservation de l'existant et nouvelles constructions. La réaffectation est convaincante du point de vue social, économique et de l'utilisation de l'espace.

En 1991, l'entreprise Merker AG a cessé la production de lave-linge et autres appareils électroménagers. Les propriétaires ont abordé la question de l'affectation future du site avec soin et intelligence. Conscients du temps que prendrait la mise au concours et l'établissement d'un plan d'aménagement de détail pour la réaffectation du site, ils ont néanmoins lancé le processus. Parallèlement à cette démarche, ils ont toutefois demandé et obtenu une autorisation provisoire pour un changement d'utilisation. Ils ont ensuite investi cinq millions de francs dans une remise en état sommaire du site, afin que les locaux vides puissent être loués à titre d'affectation provisoire. Cette mesure avait pour but d'éviter que le site ne soit occupé illégalement ou ne subisse des déprédations.

Les propriétaires ont activement cherché des locataires, mais ont aussi été submergés par des demandes spontanées d'utilisateurs intéressés. C'est ainsi que les locaux ont rapidement trouvé preneurs, principalement auprès d'artistes et artisans de la région. La mixité des locataires n'était pas prédéterminée, elle est le fruit du hasard. Les nouveaux occupants ont été attirés par les locaux inspirants d'un site en transition ainsi que par les loyers relativement bas. L'ancien site industriel est devenu un lieu à même de stimuler la créativité et la vie sociale de Baden. Un effet qui perdure.

Réaffecter plutôt que recommencer à zéro

En 1996, la ville de Baden autorisait un premier plan d'affectation spécial privé soumis par les Merker, dont la stratégie était de faire table rase du passé en vue d'un nouveau projet. Ce plan n'a jamais été concrétisé. En effet, suite à une étude sur l'histoire de l'architecture à cet endroit, les autorités ont souhaité pouvoir conserver la cour de 90 mètres sur 60. Il semblait judicieux de garder ce témoignage du passé industriel de la ville. S'y ajoutait la constatation qu'une utilisation provisoire permettait d'atteindre leurs objectifs de développement urbain en créant un ensemble satisfaisant du point de vue socio-spatial.

Une partie de la famille Merker a repris une participation majoritaire au capital-actions avec l'idée de sauver le site de la démolition. Contredisant le premier plan adopté, les propriétaires et la ville se sont entendus sur l'adoption d'un nouveau plan d'affectation spécial. Cette fois, il a été élaboré par la commune et assorti de conditions spéciales.

Adopté par le Conseil d'État en 2003, il prévoyait une réaffectation en douceur de la cour Merker et la réalisation en droit de superficie d'un lotissement comptant 45 appartements en copropriété. Il fallut pour cela détruire d'anciennes halles de fabrication et mettre un terme à quelques utilisations provisoires. Les parties concernées du site ne se prêtaient de toute manière

pas bien à la poursuite des locations. La rénovation soignée (isolation thermique, fenêtres, division des pièces) qui s'en suivit constitua la base de la pérennisation de l'affectation provisoire de la cour Merker. Les propriétaires, rebaptisés Merker Liegenschaften AG par l'entreprise Merker AG, considèrent la préservation des traces historiques comme une qualité importante.

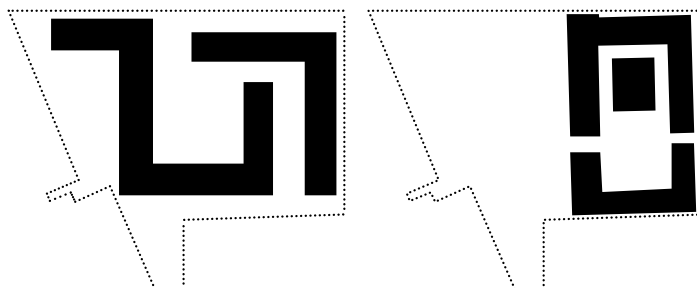


1992, vue aérienne en direction du nord: on reconnaît bien le pourtour de la cour Merker. De ce côté-ci de la ville, la gare n'a pas encore de visage.

Photo: bibliothèque de l'EPFZ, image d'archive / photographie: Comet Photo AG (Zurich)



En 2011, le secteur ouest de la gare est réaménagé. L'aire Merker, décentrée et élargie par la construction de logements trouve un lien urbanistique avec la gare et le centre-ville. Photo: VBS



Le plan d'aménagement de 1996 prévoyait une solution «tabula rasa» avec une SBP maximale de 31'000 m². Dans le second plan d'aménagement de 2002, la cour Merker est conservée. De nouvelles constructions sont prévues à l'ouest, combinées avec un échange de terrain au nord, afin de permettre une même utilisation. Plans: ville de Baden. Schéma: F. Wyss



Vue de l'aire Merker au temps de son affectation provisoire: la cour intérieure était complètement construite; à l'ouest se trouvaient encore des annexes industrielles (en haut de l'image). Photo: mise à disposition par Merker Liegenschaften AG

Professionnalisme et communication

Durant toutes ces années, c'est un prestataire professionnel de services immobiliers, sensibilisé à la particularité de cette tâche, qui s'est chargé de la mise en location. Pratiquement aucun local n'est resté vide. Quelques artisans, qui souhaitaient se développer ou qui préféraient des conditions plus traditionnelles (p.ex. un accès direct ou une meilleure visibilité), ont déménagé. L'engagement de la famille propriétaire est exemplaire: elle n'a pas seulement formulé des directives claires sur la nature des locataires souhaités, mais continue de décider à qui les locaux peuvent être loués. L'objectif est d'éviter les locataires intéressés seulement par le cadre «tendance» ou les sociétés «boîtes aux lettres», et de trouver des affectations qui génèrent de la présence et animent le site. L'aire Merker s'est muée en centre dédié à l'architecture, à la création, à la communication et aux services.

L'assainissement a été organisé de manière à éviter le déménagement des locataires. Ces derniers n'ont jamais été organisés de manière formelle, mais ont toujours eu la possibilité d'exposer leurs requêtes aux propriétaires, généralement

avec succès. Un «jour fixe» hebdomadaire instauré pendant la période des travaux est venu compléter le soin apporté à la communication.

Alors que la situation s'est maintenant régularisée, une personne engagée par les propriétaires continue d'encadrer les locataires – en sus de la régie immobilière – que ce soit lors des rares déménagements ou pour gérer certains aspects interpersonnels.

Les qualités urbaines renforcent l'image

Pour les autorités de la ville de Baden, l'affectation provisoire est un enrichissement et un complément bienvenu de la vie et de l'activité urbaine. En effet, la magie a rapidement opéré, transformant l'ancien site de production en une «fabrique à idées», au cœur d'un microcosme citadin. Les affectations tournées vers le public comme le théâtre «am Brennpunkt» et le local de culture pour la jeunesse «Merker» ont tôt fait d'attirer un public varié, contribuant de manière essentielle au rayonnement suprarégional des lieux. Pour la ville de Baden et son agglomération, l'aire Merker est ainsi parvenue à remplacer l'ancienne

Fiche signalétique de l'aire Merker

Adresse	Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
Propriétaire	avant: Merker AG, maintenant: Merker Liegenschaften AG
Régie	actuellement: André Roth Immobilien AG, Baden
Situation	centre ville, à 3 min. de la gare,
Surface	env. 1,5 hectare
Surface utile	env. 13'500 m ² (pour l'affectation provisoire)
Structure	locaux de petites à grandes dimensions (8 à 280 m ²)
Affectations	à l'origine: production d'appareils électroménagers et de lave-linge
Affectations provisoires	50-70 particuliers et entreprises actifs dans les domaines de la création, de la culture, de la santé, de la formation, de l'artisanat et de l'immobilier
Durée	17 ans (1991 – 2008)
Transformation	conservation de la cour Merker, complétée de nouveaux logements à la Martinsbergstrasse (depuis 1996) et du parc Merker (depuis 2008), aujourd'hui 80 affectations avec 200 personnes actives
Particularités	régularisation rentable de l'affectation provisoire, microcosme urbain
Affectation temporaire	initiative des propriétaires, investissement préalable pour pouvoir louer les locaux
Lien	merker-areal.ch

Avec le Merkker, la ville de Baden a mis durant 19 ans à disposition de la jeunesse un local culturel temporaire. Bistrots, bourses aux vêtements, concerts: tout ou presque était possible.
Photo: D. Vizentini, Bildredaktion der AZ



À l'emplacement de l'ancien Merkker, le restaurant Rampe propose une offre culinaire variée de l'aube jusqu'à tard le soir. De par sa situation, il est en quelque sorte la vitrine du site lorsqu'on vient de la ville. Photo: A. Nicoletti



Le complexe résidentiel de Merker-Park (45 copropriétés en droit de superficie) occupe l'espace de l'ancien bâtiment industriel à l'ouest de la cour Merker. Le bâtiment offre une profondeur de 27 m à tous les appartements.

Photo: M. Bürgin



La cour Merker offre des espaces généreux et clairs, avec ou sans séparations.
Photo: mise à disposition par Merker Liegenschaften AG



usine dans son rôle d'élément proche du centre, porteur d'une image positive pour la ville de Baden et son agglomération.

La flexibilité gage de succès

La stratégie parallèle des propriétaires – préserver et développer – a fait ses preuves. Les investissements de la première remise en état ont été rapidement amortis. Les affectations provisoires de la cour Merker, rénovée en douceur, se sont avérées rentables et une source de revenus précieuse pour la période de planification. Le succès du plan d'affectation réalisé dans un deuxième temps et la régularisation de l'affectation temporaire de l'aire Merker reposent sur le fait que les propriétaires et la commune ont collaboré de manière engagée sur le long terme et qu'ils ont fait preuve d'une grande flexibilité.

Il est intéressant de constater que le changement d'affectation définitif a finalement permis non seulement de conserver une partie de la substance bâtie, mais aussi une grande partie de l'utilisation provisoire du site tout en garantissant la rentabilité au niveau économique. Les locataires ont pu, quant à eux, mettre à profit ce temps de transition pour s'établir et renforcer leur base financière. Ils peuvent désormais assumer les nouveaux loyers, plus élevés, mais équilibrés (actuellement 140–180 CHF/m²/an, contre 50–200 CHF/m²/an auparavant).

Le public comme moteur urbain

Aujourd'hui, dix ans après la régularisation de l'exploitation temporaire, de nombreux locataires de la première heure sont toujours présents. Même si, après 27 ans, l'envie d'expérimenter s'est quelque peu atténuée, l'aire Merker continue d'inspirer la vie publique et culturelle de la ville de Baden. C'est notamment le cas de Fantoche, le festival international du film d'animation, qui y a établi ses bureaux et son centre, très apprécié.

Fait étonnant, jusqu'en 2008, l'offre gastronomique était inexistante, alors qu'aujourd'hui les deux restaurants «Spedition» et «Rampe» – ce dernier a repris les locaux de «Merker» – jouent un rôle important dans la fréquentation du site, au même titre que les locaux événementiels de la Stanzerei, qui accueillent aussi des activités culturelles. L'ouverture publique, importante pour l'aspect social et politique, se met également en place grâce à la possibilité de traverser la cour, un point non négociable figurant dans le plan d'affectation, et aux manifestations qui y sont organisées.

Alliance réussie de deux mondes

Le développement de l'aire Merker se distingue par la combinaison des meilleurs éléments issus de deux mondes différents. Ce qui méritait d'être conservé l'a été, et ce qui ne présentait

Pérennisation

Le terme de pérennisation désigne un processus conduisant à une existence durable. Dans le cas des affectations provisoires, cela signifie que des projets, conçus à l'origine comme temporaires, se muent en utilisation régulière. Les affectations provisoires ne se pérennisent pas d'elles-mêmes, mais sous l'action des propriétaires, des acteurs concernés ou des franges de population intéressées. Les raisons d'une pérennisation sont multiples: il est possible que le propriétaire abandonne ses intentions de développement d'origine (démolition et nouvelles constructions), que ce soit par manque de moyens financiers ou d'idées,

ou parce que le résultat et le rayonnement de l'affectation provisoire s'avèrent convaincants tout en étant rentables. Inversement, les locataires ou le public peuvent s'opposer à un changement d'affectation, par exemple parce qu'ils veulent continuer à profiter des loyers avantageux ou parce que la valeur ajoutée de l'affectation provisoire pour la société civile vaut la peine d'être maintenue. En Suisse, les affectations provisoires qui se sont régularisées ont toujours connu une évolution positive pour toutes les parties impliquées.

pas de potentiel d'affectation a été transformé. La conservation et l'assainissement de la cour Merker pour l'ouvrir au public sont durables dans le meilleur sens du terme, car à la fois écologiques, économiques et sociaux. En créant également des logements, les propriétaires ont suivi une voie inédite, tant sur le plan de l'aménagement que de l'économie. Passé et présent se mêlent l'un à l'autre, que ce soit par l'image ou par les échanges tissés entre eux. Cinq appartements du parc Merker sont habités par des locataires de la cour attenante, en harmonie avec la philosophie de la ville qui veut que les déplacements restent courts.

Alors que 300 personnes travaillaient dans les halles de production, elles sont aujourd'hui près de 200. S'y ajoutent une centaine d'habitants. D'autres affectations sont encore prévues.

Deux aspects ont été décisifs pour le succès et l'importance du développement de l'aire Merker: l'imbrication entre la ville existante et la concentration inhabituelle d'affectations créatives a généré une nouvelle essence urbaine. Le processus

suivi par l'aire Merker a stimulé l'ensemble du développement côté gare, auparavant «ville interdite», la rendant à nouveau fréquentable, et même accueillante et créatrice d'identité. Ce processus n'aurait pas été possible si les propriétaires n'avaient pas renoncé à miser sur un rendement maximum. On sait que pour améliorer l'acceptation du développement vers l'intérieur et de la densification, il est nécessaire de créer des plus-values qualitatives. C'est exactement ce qui a été fait pour l'aire Merker.

À propos de l'auteur

Matthias Bürgin, géographe diplômé EPF, a été aménageur, formateur, journaliste et médiateur culturel. Depuis 1994, il est indépendant et travaille essentiellement dans le domaine du développement des quartiers et des affectations provisoires. Il est également collaborateur scientifique à la haute école de Lucerne depuis 2009.

Que s'est-il passé depuis?

Peu de choses se sont passées depuis 2018 sur le site Merker, en termes d'aménagement du territoire. Ce n'est pas le cas du site voisin de Kismer, où une tour de 20 étages de 70 mètres de haut sera bientôt construite. Les deux sites font partie du même plan d'affectation de détail (PAD). En automne 2019, un mandat d'études parallèles, comprenant neuf équipes invitées, a fait émerger le projet lauréat qui sert depuis de base pour l'adaptation du PAD. Le plan sera idéalement mis à l'enquête publique en automne 2021 et réalisé, au plus tôt, dès 2022.

La Parole à ...

Rolf Wegmann: «Un quartier citadin fabuleux et vivant est apparu»

Monsieur Wegmann, quels aspects du développement vers l'intérieur sont particulièrement importants à l'heure actuelle à Baden?

Le développement vers l'intérieur est un thème d'actualité. D'après les prévisions pour 2040 de la Confédération et du canton, la population va passablement croître et nous attendons également une forte augmentation des places de travail. Or, la surface affectée à l'urbanisation est déjà largement construite. Cela signifie que nous devons absorber cette augmentation en développant vers l'intérieur, notamment par le biais de plans spéciaux d'affectation. Le défi est de préserver voire d'augmenter parallèlement la qualité. Un projet architectural ne suffit pas, il est nécessaire d'intégrer la composante sociétale et de créer des espaces libres. Sur le plan politique, nous devons démontrer que nous créons davantage de qualité, pas seulement pour l'investisseur mais aussi pour les gens qui habitent et vivent ici.

Quelles sont les particularités propres à Baden?

La planification Baden-Nord a démarré en 1989, après la fusion de BBC et d'Asea, devenues ABB (le 10 août 1987). Elle a conduit à la restructuration et à la réaffectation de cette zone par l'autorisation, en 1993, de construire le bâtiment de bureaux «Konnex» de Theo Hotz, primé par la suite, ainsi que par le plan de construction et d'affectation révisé de 1994. On n'a jamais fait table rase, bien que parfois on en ait eu l'intention: mais la ville a toujours défendu l'idée qu'il fallait laisser les choses en place tant que la preuve n'était pas faite qu'elles seraient remplacées par quelque chose de mieux. L'aire Merker jouxte la zone de Baden Nord. Sa transformation a commencé un peu avant. Au début, l'idée était de la reconstruire complètement. Il a fallu attendre la planification de Baden Nord et une expertise architecturale pour qu'un revirement se produise. Dès lors, le

quartier Merker fut reconnu comme un témoin du passé architectural et de l'essor industriel à la fin du 19^e siècle. En raison de ce retournement de situation, le plan d'affectation spécial de 1996 n'a pas été réalisé. Dans la famille Merker aussi, la perception a changé. Ce n'est pas tant l'architecture que le développement des utilisations qui était alors au centre de l'intérêt.

Les utilisations sont-elles plus importantes que la construction?

Les densifications, constructions et augmentations des possibilités de construire vont certainement se poursuivre. Mais il s'agit aussi de veiller aux utilisations et à leur développement. La ville n'a d'ailleurs qu'une influence limitée à ce niveau. Notre



Rolf Wegmann est aménagiste HES et travaille depuis 1982 pour la ville de Baden, d'abord comme spécialiste du trafic dans le cadre de la planification urbaine, puis comme responsable de la planification du développement dès 1996 et chef de section du développement urbain dès 2017.

intérêt est de permettre une offre aussi variée que possible, multiforme, urbaine et attrayante. Ce qui caractérise notre ville, c'est ce foisonnement d'activités dans un espace réduit. Il la rend intéressante, et attire les gens en ville. Merker est un bel exemple de réussite.

Est-ce que Merker a été une sorte de modèle pour d'autres projets à Baden?

Merker n'a pas été un pionnier, il y avait déjà des projets similaires. Mais la taille et la situation du site sont particulières: c'est comme un petit quartier en soi, qui rayonne. Et qui montre que garder l'existant peut rimer avec développement. Avec Merker, les utilisations ont progressé continuellement. La famille Merker a veillé au terrain nécessaire pour qu'une telle diversité puisse apparaître. La profondeur de l'intervention était modeste au début: une rénovation, rien de plus que le nécessaire. Malgré cela, le concept général du développement de l'ensemble existait déjà. Si vous faisiez un sondage dans la population sur la manière dont le développement vers l'intérieur doit avoir lieu, on vous dirait certainement qu'il faut procéder comme pour l'aire Merker. L'accent doit être mis sur le caractère du quartier et il faut faire preuve de retenue.



Sur ce plan des rez de la cour Merker, on voit que les dimensions des espaces sont très variées. Cela permet les utilisations les plus diverses et contribue à une mixité fonctionnelle attrayante. Plan: Zulauf & Schmidlin Architekten, Baden

La ville de Baden en quelques faits

La ville de Baden compte près de 19'000 habitants et se trouve au centre d'une agglomération prospère, regroupant plus de 100'000 personnes au cœur de l'un des plus grands centres économiques de Suisse, la région de Zurich.

Les prévisions pour Baden et sa région jusqu'en 2035 tablent sur une croissance ininterrompue de la population. En 2035, Baden comptera quelque 4200 habitants (+23%) de plus qu'en 2010.

Baden se développe vers l'intérieur: depuis 2017, la superficie urbaine est restée pratiquement inchangée à 44 hectares, alors que la population a progressé de 6,3%. Si en 1994, chaque habitant de Baden disposait d'environ 266 m² de superficie urbaine, ce chiffre était d'environ 255 m² en 2007 et de 233 m² en 2012.

Près de la moitié des ménages appartient au segment de demande individualisée. Ici, la part de 22% de «l'avant-garde urbaine» domine clairement. Ces personnes sont bien formées, ont un statut élevé et mènent un style de vie urbain et individualisé.

Une analyse détaillée de l'évolution de la population des quartiers de la ville montre que ces 15 dernières

années, le centre-ville nord a connu une progression supérieure à la moyenne (+37,2%).

Sur les 29'000 personnes exerçant une activité rémunérée, une part supérieure à la moyenne est hautement qualifiée. Près de 9000 places de travail servent à la production d'appareils électroniques ou mécaniques de haute précision. 4000 sont consacrées à la recherche et au développement, à l'informatique et aux services commerciaux. Environ 5000 places de travail appartiennent au secteur de la santé, 1000 à celui de la formation et près de 2000 au commerce de détail.

La densification architecturale en ville ne passe pas inaperçue et d'autres projets de construction, dont plusieurs grands immeubles, sont en cours de planification ou sur le point d'être réalisés. Les aires Gstühl et Merker ont été renouvelées et intégrées à la ville. Le réaménagement des places publiques et des rues a accru l'attractivité du centre. Les espaces verts Kurpark et Alter Friedhof au centre-ville gagnent en importance.

Sources: rapport de planification 2026 et modèle général de planification 2026 et baden.ch



«C'est tout l'art de la famille Merker d'être parvenue à créer ce mélange d'économie créative et d'artisanat.»

Dans l'atelier situé devant la cour Merker, les architectes exploitent un local (à louer) de 210 m² destiné à des activités culturelles à des banquets ou autres. Photo: mise à disposition par Merker Liegenschaften AG



Vous avez évoqué les qualités de l'aire Merker. Dans quelle mesure l'affectation provisoire y a-t-elle contribué?

À mon avis, l'affectation provisoire était le point de départ naturel et la condition de la situation actuelle. Les «solutions intermédiaires» sont désormais devenues des affectations régulières. C'est tout l'art de la famille Merker, qui est parvenue à créer et à préserver, par une surveillance habile du microcosme, ce mélange d'économie créative et d'artisanat: une mosaïque d'utilisations avec un espace public dans la cour a permis l'éclosion d'un quartier citadin animé, que la gastronomie contribue à rendre attrayant. Un petit coin urbain et pétillant.

Quelle a été l'influence de Merker sur le développement de la ville?

L'infrastructure créée lors du développement de la gare a permis de franchir la ligne ferroviaire. Le secteur qui se trouvait auparavant derrière la gare a désormais plus de poids, il est devenu urbain. Avec Merker, ce côté de la ville a gagné une

certaine force d'attraction, c'est devenu un lieu public. Les habitants craignent la densification. Ils imaginent y perdre en qualité, voir disparaître des espaces libres, être soumis à plus de stress. Nous devons démontrer que le développement vers l'intérieur peut, au contraire, améliorer la qualité, p. ex. par l'accroissement de la diversité des utilisations. Merker est un bon exemple à cet égard.

Comment évaluez-vous le lien entre affectations provisoires et développement urbain?

Ce lien existe, c'est certain! Les affectations provisoires donnent la possibilité de faire de nouvelles expériences, de tester des idées, le tout avec des locataires payant un loyer. Aujourd'hui, Baden manque de friches de ce genre, alors que le besoin de spontanéité est toujours présent. Il ne faut pas seulement des solutions «prêtes à l'emploi» et réglementées, mais aussi des lieux qui permettent d'expérimenter.

Il y a dix ans, le temporaire s'est pérennisé chez Merker.

Quelles différences constatez-vous?

Personnellement, je n'en vois pratiquement pas. L'idée de base du quartier a été conservée. De nombreuses utilisations ont débuté comme start-up et sont maintenant bien établies, mais la diversité perdure. Ce qui est nouveau, c'est l'accessibilité publique nettement perceptible offerte par la cour évidée. Dans l'ensemble, le dynamisme et l'innovation se sont peut-être apaisés au fil des ans. Lors de changements de locataires, les propriétaires vérifient cependant toujours que les nouveaux arrivants s'intègrent au cadre existant, et j'ai entendu dire qu'ils discutaient beaucoup avec les gens sur place.

Du provisoire devenu pérenne, est-ce bon du point de vue financier?

Aujourd'hui, beaucoup de villes s'inquiètent pour leurs finances. La croissance de la population ne suffit pas à garantir la santé financière d'une cité. Que signifie une aire de ce genre à Baden, comparé à un lotissement conventionnel? Nous n'avons jamais relevé de chiffres, mais j'ose prétendre qu'un tel quartier est également intéressant du point de vue financier pour la ville. Les PME présentes sur place profitent les unes des autres. Avec les fournisseurs et les clients, des cycles économiques locaux sont ainsi apparus. Le réseau rayonne par ailleurs aussi dans les zones limitrophes.

«Nous devons démontrer que le développement vers l'intérieur peut améliorer la qualité, p. ex. par l'accroissement de la diversité des utilisations.»

Le fait de créer un réseau rend-il le projet plus porteur?

Oui, j'en suis convaincu. De manière générale, un réseau permet de gagner en stabilité et en variété. À Baden, malgré la diversification, nous dépendons toujours beaucoup du secteur de l'énergie. Il reste une source d'impulsions importante pour les secteurs de la haute technologie hors de l'industrie électrique. Des structures comme Merker et ses petites niches, diversifiées et variées, sont moins sensibles aux influences perturbatrices de l'extérieur. L'unité de cette structure modeste lui permet de perdurer.

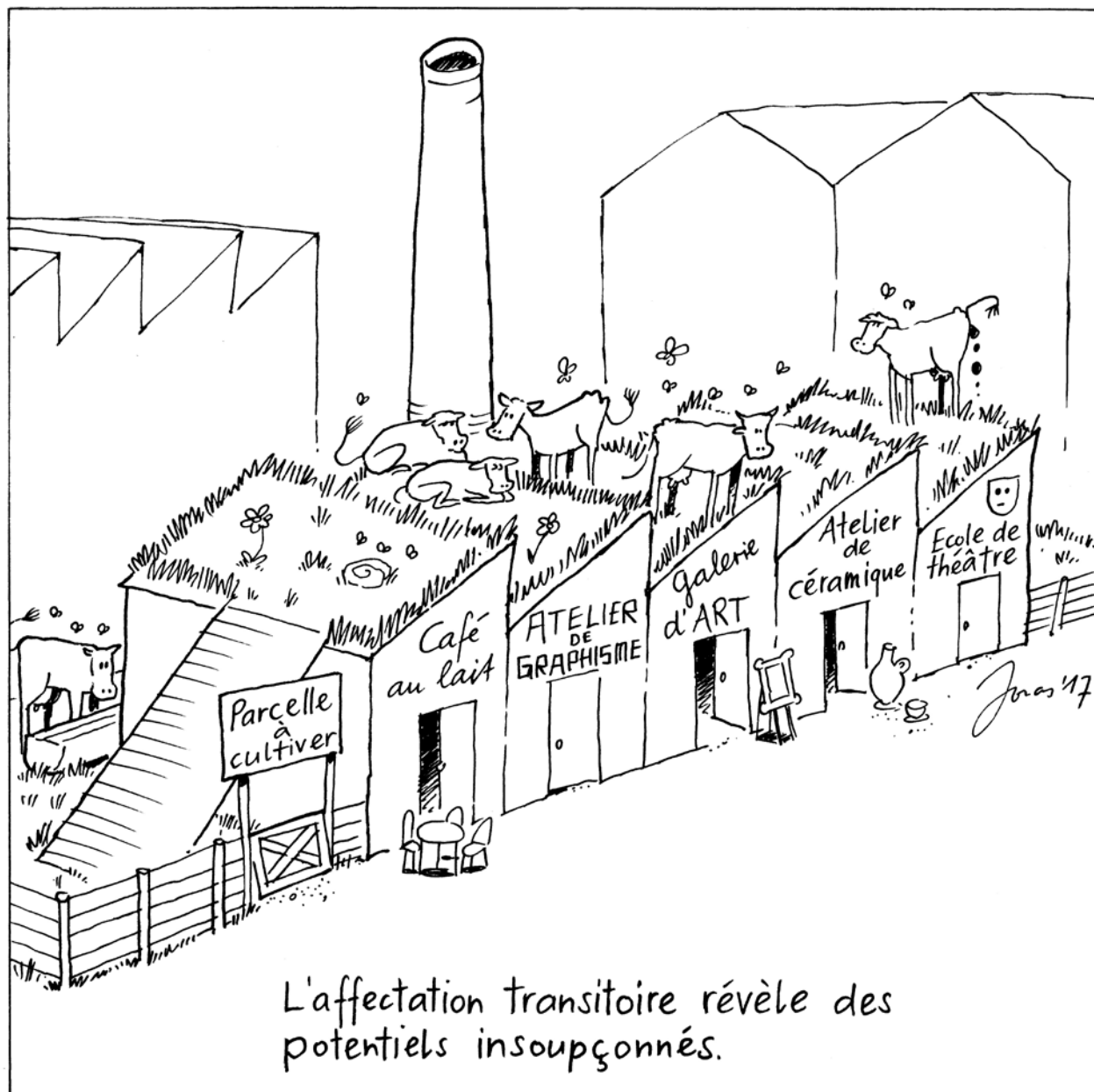
Interview: Matthias Bürgin



L'assainissement de la cour Merker n'a nécessité que des interventions minimales en façade. La conciergerie accueille actuellement le siège social du festival du film d'animation Fantoche. L'accès à la cour intérieure est public.

L'entrée de la cour Merker durant l'affectation provisoire: à gauche la conciergerie, à droite l'atelier. L'accès à la cour était autrefois fermé par un portail.

Photos: mise à disposition par Merker Liegenschaften AG



L'affectation transitoire révèle des potentiels insoupçonnés.

Zoom sur

Emmen LU: l'espace extérieur, un gage de succès

Rémy Rieder

Géographe, chez EspaceSuisse jusqu'à fin janvier 2022

 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Le village d'Emmen devient ville, comme en témoigne le «quartier Feldbreite». À l'endroit où vivaient des ouvriers et où étaient produits des éléments de construction en béton, 800 appartements sont en train de voir le jour. L'aménagement de vastes espaces extérieurs, qui doivent compenser la densification et rappeler l'ancien quartier ouvrier, a lieu en parallèle. Cette transformation repose sur un plan d'aménagement bien pensé, dans lequel l'espace extérieur joue un rôle central.



Emmen LU: le «Feldbreiteweg» relie le quartier d'ouest en est jusqu'à la place de Feldbreite. Commune à tous les propriétaires, cette dernière est le cœur du nouveau quartier. Toutes les photos p. 130–135: R. Rieder

À Emmen, le panorama alpin donne au quartier Feldbreite une aura particulière. Pourtant, rares sont les passants qui s'arrêtent pour l'admirer. La plupart sont en effet affairés à aménager l'espace extérieur du dernier projet en date baptisé «Happy Emmen». Dans la cour intérieure, un jardinier-paysagiste agenu est occupé à planter des hortensias dans les plates-bandes. Un peu plus loin, un ouvrier recouvre une portion de route de bitume. Les jardins et les aménagements extérieurs doivent être terminés avant le mois d'avril 2018, date à laquelle les premiers locataires arriveront. Ces espaces sont en effet l'élément autour duquel s'organise le nouveau «quartier Feldbreite».

De la taille de la vieille ville de Lucerne

La zone de Feldbreite s'étend entre «Emmen Centre» et le «petit Macolin de Suisse centrale». Le premier est un centre commercial situé à quelques pas de la gare d'Emmenbrücke, le second désigne les infrastructures sportives autour de la piscine de Mooshüsli. L'aire s'étend sur 100'000 mètres carrés, l'équivalent de quatorze terrains de football.



Dans le quartier de Feldbreite, la promenade Meili a été conçue de telle manière qu'elle offre, en hiver, des échappées visuelles et, en été, de vastes espaces ombragés.

Jusqu'à tout récemment, les quatre hectares au nord appartenaient à Elementwerke AG, dont est issue Arvum Immobilien AG. L'entreprise produisait des éléments de construction en béton dans les ateliers situés sur sa portion de terrain. Les six hectares au sud étaient en mains du fonds Alfred Schindler (AFS), une institution de prévoyance de Schindler Management SA. C'est AFS qui fit construire la colonie d'habitation de Feldbreite pour le personnel de l'entreprise-mère dans l'après-guerre. Les 56 maisonnettes destinées aux ouvriers étaient surnommées «Schindlerdörfli». Avec la maison «Meili» (voir encadré: «La maison Meili», p. 137), 22 maisonnettes formaient le cœur du «village», qui faisait partie de la zone de protection des sites construits.

Les ateliers et le «Schindlerdörfli» se trouvaient à l'origine à l'écart dans les champs, à mi-chemin entre Emmenbrücke et Emmen. Rapidement toutefois, la zone aux constructions éparses fut entourée de bâtiments. Au point de finir par se trouver en milieu urbain. La pression en vue de sa densification s'est donc faite de plus en plus forte. L'aire, aussi vaste que la vieille ville de Lucerne, ne comptait en effet qu'une soixantaine d'édifices.

Un quartier à développer

Pour Urs Gasser, qui dirige le service des constructions de la commune d'Emmen depuis 17 ans, «le développement de Feldbreite a été plus rapide que prévu. La commune a cependant su se montrer prévoyante». Celui qui a encadré le projet «presque depuis le début» se souvient: «La révision partielle du plan de zones était prévue pour 2004 à 2008 et la commune souhaitait clarifier la question des zones de travail.» Les propriétaires du terrain l'apprirent et décidèrent d'en profiter, la situation du quartier n'étant pas des plus satisfaisantes.

En effet, dans la partie nord les choses n'avaient pas évolué favorablement pour la fabrique d'éléments en béton. Tandis que les voisins vivant à proximité se plaignaient souvent du bruit, les livreurs déploraient le manque d'accès satisfaisants. «Elementwerke AG nous a donc fait comprendre qu'elle était disposée à déplacer les ateliers sur le terrain de la commune», ajoute Urs Gasser. Il sourit, amusé: «Naturellement, l'entreprise savait qu'après le changement d'affectation, son terrain pourrait être mieux utilisé, c'est-à-dire qu'il serait économiquement plus intéressant.» Concrètement, lorsqu'une zone d'activités passe en zone d'habitation, la valeur du terrain augmente. En novembre 2004, Elementwerke AG a donc déposé une demande en ce sens.

Au sud de la zone, AFS a saisi l'opportunité d'un nouveau départ. Son «Schindlerdörfli» commençait en effet à prendre de l'âge et la simplicité des constructions ne permettait pas de les transformer. Après des évaluations approfondies, il apparut

QUARTIER FELDBREITE



Des plans d'ensemble permettent de s'orienter dans le quartier de Feldbreite: les bâtiments situés sur le même chemin sont de couleur identique. À l'ouest du quartier, trois terrains attendent d'être construits.



qu'il n'était ni judicieux ni rentable de rénover. AFS prit donc la décision de remplacer cet ensemble bâti. En octobre 2004, elle demanda à la commune de retirer le «Schindlerdörfli» de la zone de protection des sites construits, afin d'en permettre le développement.

Les espaces extérieurs au centre de l'attention

Les demandes des propriétaires fonciers Elementwerke AG et AFS répondaient pour l'essentiel aux objectifs de développement de la commune. En 2006, les trois parties signèrent une déclaration d'intention fixant les lignes directrices de la planification. Le point essentiel était alors de placer les espaces verts et libres au centre des efforts de planification. «Cet aspect n'a jamais été remis en question», souligne Urs Gasser. «La densification nécessite des espaces verts», ajoute-t-il.

Des spécialistes externes en soutien

La déclaration d'intention a marqué le coup d'envoi de la révision partielle du plan de zones et du plan d'affectation de détail. Pour se faire aider, la commune a chargé un bureau d'urbanisme d'organiser la planification et s'est assurée du concours du gestionnaire régional responsable ainsi que de représentants du service cantonal des bâtiments historiques et du service des transports. Elle a par ailleurs engagé une agence de communication, ce qui a visiblement porté ses fruits: «L'agence savait comment et quand informer au mieux la population», se souvient Urs Gasser. Il en est convaincu: «Sa contribution au succès du projet ne doit pas être sous-estimée. Nous aurons à nouveau recours à un encadrement de ce type.»

Un oui dans les urnes

Pour Emmen, l'effort de planification et de communication n'aura pas été vain. Le 8 février 2009, le plan d'affectation de détail du «quartier Feldbreite» et la révision partielle du plan de zones furent acceptés par le peuple. Certains riverains et des habitants du «Dörfli» avaient pourtant tenté, sans succès, de faire conserver les maisonnettes d'ouvriers. Pour Josef Schmidli, conseiller communal et directeur du département de l'aménagement et de l'environnement, la perspective d'une «cité-jardin» dans un cadre verdoyant aura clairement fait pencher la balance en faveur du oui.

Des arbres comme points de repère

Elementwerke AG et AFS prévoyaient de vendre à des investisseurs la plupart de leurs douze parcelles constructibles prévues dans le plan d'affectation de détail. Leurs différents projets menaçaient toutefois de morceler les espaces extérieurs. La commune, Elementwerke AG et AFS avaient toutefois prévu cette éventualité et assorti le plan de détail de dispositions s'y opposant (voir encadré sur le plan d'affectation de détail du «quartier Feldbreite», p. 134).

Une visite sur place permet de constater le succès du travail réalisé. L'espace extérieur semble coulé dans un seul moule, malgré la coexistence de neuf maîtres d'ouvrage. Des chemins serpentent pratiquement sans interruption à travers le quartier, reliant les places de stationnement, les aires de jeu et les bancs. Les arbres semblent avoir été plantés au hasard et respectent pourtant un ordre bien établi. Les plus gros, comme les chênes, les tilleuls, les frênes et les hêtres sont répartis régulièrement



Dans le quartier de Feldbreite, toutes les constructions disposent de cours intérieures différentes. Les espaces verts et extérieurs offrent ainsi une grande diversité. Les cours semi-publics permettent quelques touches personnelles.



dans le quartier. Chaque axe transversal est par ailleurs marqué par deux à trois essences de taille plus modeste.

Les arbres permettent de mieux se repérer entre les blocs résidentiels. Des cerisiers ornementaux poussent à «Happy Emmen», et se parent de fleurs roses au printemps. Des érables flamboyants, aux feuilles d'un rouge éclatant, ont aussi été plantés. Ainsi, chacun sait que le chemin Xaver Brun se trouve à cet endroit. En revanche, là où les bâtiments neufs n'ont pas encore été construits et où une adresse n'est pas encore nécessaire, les chemins s'arrêtent brusquement et les arbres manquent encore. Les aménagements seront complétés au fur et à mesure de la réalisation des prochains projets de construction.

D'autres facteurs de qualité manquent encore

De nombreux aspects du nouveau «quartier Feldbreite» sont très satisfaisants. La qualité des espaces verts et libres est indiscutable. La desserte est attractive pour les piétons et les cyclistes et deux gares sont accessibles à pied. Le trafic motorisé peut – si nécessaire – accéder au site et le nombre de places de stationnement est suffisant dans le quartier. La qualité architecturale est convaincante, en particulier sur la Seetalstrasse au sud. Enfin, la «maison Meili» ajoute une touche historique à l'ensemble.

Mais bien d'autres facteurs contribuent à la qualité d'un ensemble bâti: des appartements de conceptions diverses peuvent ainsi favoriser la mixité sociale. Les lieux centraux doivent également offrir une diversité d'utilisations et d'offres. Et pourtant, le quartier Feldbreite semble encore peu animé.

Du point de vue de VLP-ASPAN, il y a plusieurs raisons à cela:

- Premièrement, les travaux de construction ne sont pas terminés et tous les appartements n'ont pas encore été loués. Un quartier vivant a besoin d'une certaine densité d'utilisateurs, qui n'est pas encore réalisée à Feldbreite. Les cinq parcelles qui restent à construire contribueront à animer le site. Leur développement devrait en particulier contribuer à diversifier les types de logements proposés.
- Deuxièmement, l'utilisation à des fins publiques des rez-de-chaussée n'est pas une recette miracle, surtout lorsque la concurrence à proximité est féroce. Le centre commercial



Les enfants se sont appropriés les espaces du quartier de Feldbreite encore non construits. Ici des dessins à la craie dans une friche.

«Emmen-Center» et le nouveau «Mall of Switzerland» sont très proches et exercent une forte attraction. Et même si la crèche «Small Foot» située sur la Feldbreiteplatz est un petit bijou, elle est encore bien seule. Vis-à-vis, le salon de coiffure semble abandonné, et les vitrines voisines affichent leur absence de locataires. Les formats usuels n'ont pas la vie facile en ces lieux. Il semble que des activités de niche y seraient plus indiquées, reste à savoir si elles réussiront à prendre pied.

- Troisièmement, un quartier vivant a besoin d'une identité et d'une histoire, les nouvelles constructions doivent en tenir compte. Le plan d'affectation de détail exige, à juste titre, que les nouveaux projets soient présentés à la commission d'urbanisme ou fassent l'objet d'un concours. Ces mesures doivent notamment permettre d'assurer une certaine qualité des constructions. Urs Gasser admet que certains des nouveaux bâtiments se ressemblent beaucoup: «Certains les surnomment casernes.»

La commune doit tenir bon

La commune prend la critique au sérieux. La commission d'urbanisme est la première responsable et doit veiller à ce que la qualité des constructions ne soit pas négligée. Elle a ainsi refusé plusieurs fois certains projets, exigeant leur remaniement. Cela montre que les autorités doivent rester vigilantes si elles veulent garder le contrôle de la situation.

Le cas des «Feldhäuser»

Qui dit «Feldbreite» pense souvent aussi à la visualisation multicolore des «Feldhäuser». L'entreprise Senn Resources AG a remporté le concours avec le projet du bureau d'architecture hollandais MVRDV en 2013 pour la construction de sa parcelle C1. Le «village hollandais» prévoyait une sorte d'îlot d'immeubles compact, composé en partie de villas mitoyennes de quatre étages. Les façades multicolores des immeubles, leur forme étroite et les entrées individuelles caractérisaient le projet. Malgré le permis de construire délivré dans un premier temps, les «Feldhäuser» ne furent pourtant jamais construites. En effet, un recours avait fait valoir un défaut en matière d'équipement que le Tribunal cantonal de Lucerne a admis en 2017, conduisant ainsi à la suspension du permis de construire. L'investisseur tente maintenant un nouveau départ avec MVRDV.



Toutes les demandes de construction concernant le quartier de Feldbreite arrivent tôt ou tard sur son bureau: Urs Gasser, chef du Service des constructions.
Photo: commune d'Emmen



«Espace vert» = «espace libre» = «espace extérieur»

La notion d'«espace libre» désigne en règle générale toutes les surfaces non couvertes d'un périmètre. L'essentiel est que cet espace serve aux loisirs comme à la détente. Suivant le contexte, une différence est faite entre espace libre public, semi-public et privé.

L'«espace vert» se distingue de l'«espace libre» par le fait que des plantes y poussent. La notion d'«espace extérieur» sert en fin de compte de pôle contraire à l'«espace construit». Il désigne tant l'«espace libre» que l'«espace vert».

Plan d'affectation de détail du «quartier Feldbreite»

Le plan d'affectation de détail du «quartier Feldbreite» garantit, en cinq étapes, la réalisation contraignante de l'espace extérieur:

- Il détermine un espace extérieur d'un seul tenant;
- il lie l'aménagement de l'espace extérieur à un concept d'espace libre;
- il prévoit un concours de projets (comprenant au moins trois équipes) pour le concept d'espace libre;
- il veille à ce que l'espace extérieur soit réalisé en même temps que le projet de construction;
- il lie les autorités et les propriétaires fonciers dès son adoption par le conseil communal.



Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur est une tâche complexe. Les points forts de Feldbreite sont les utilisations, l'architecture réussie et les espaces verts dont les habitants tirent parti à différents niveaux.



Que s'est-il passé depuis?

Le quartier Feldbreite sera bientôt construit: les condominiums d'ARVUM Architektur & Immobilien AG sont érigés sur le lotissement E, et ceux du promoteur Senn Resources AG sur le C1. Ces derniers ont été finalement conçus par Graber Pulver Architekten, et non pas par le bureau hollandais d'architecture MVRDV qui avait conçu le projet précédent. Pour les Verte-es d'Emmen, le développement s'est fait trop rapidement et sans la qualité requise. En mars 2019, le parti a déposé un postulat urgent demandant l'arrêt des constructions afin de réviser le plan d'affectation de détail et d'améliorer la qualité du bâti. Le conseil des habitants a rejeté le postulat au printemps à la demande du conseil communal. Le lotissement C2 reste toujours exempt de construction.

LA PAROLE À...

Bernard Illi: «Les investisseurs ont joué le jeu de l'espace extérieur imposé»

Monsieur Illi, quelle est la mission du fonds Alfred Schindler et quelle est votre fonction?

Le fonds patronal Alfred Schindler (ASF) a vu le jour en 1939. Il est l'ancêtre de la caisse de pension Schindler, qui offre depuis 1958 une prévoyance paritaire. En plus d'être un soutien financier pour la caisse de pension, l'ASF est aujourd'hui à la disposition du personnel des entreprises Schindler en Suisse pour pallier les urgences sociales. Dans les années 1940, l'ASF a construit la colonie d'habitation Feldbreite à Emmen, surnommée «Schindlerdörfli». Gérées sous forme d'une coopérative par ASF, les 56 villas individuelles, de construction simple, entourées de plus de 500 mètres carrés de terrain, étaient destinées au personnel de Schindler. Après ma retraite en 2006, ASF m'a demandé d'assumer deux tâches. J'ai accepté d'encadrer la démolition du «Dörfli» et de mettre en place le développement et la vente du périmètre.

Pourquoi a-t-on dû démolir le «Schindlerdörfli»?

Les constructions à ossature en bois dataient des années 1940. Elles étaient à peine isolées et les maisons ne disposaient que d'un simple fourneau pour le chauffage. Les installations sanitaires étaient également d'une grande simplicité. L'usure du temps avait laissé des traces, de sorte qu'une rénovation n'aurait pas été raisonnable. Nous avons déjà tenté de développer l'aire dans les années 1990. Le but était alors d'utiliser les quelque 50'000 mètres carrés de sol de manière plus économique, et d'y accueillir un plus grand nombre d'habitants.

Sans grand succès. Pour quelle raison?

Le projet prévoyait que le «Dörfli» soit remplacé par un îlot d'immeubles de conception moderne. Le service des monuments historiques nous demandait toutefois de conserver douze des maisonnettes d'ouvriers au centre du lotissement. Nous ne voyions pas pourquoi il nous fallait conserver une douzaine de bâtisses délabrées entre les nouveaux immeubles. Puisque nous ne sommes pas parvenus à nous mettre d'accord, nous avons abandonné le projet.



Bernard Illi travaille depuis 45 ans pour Schindler Management SA, dont il fut le directeur financier. Il a notamment présidé le fonds Alfred Schindler, propriétaire de la portion sud du terrain Feldbreite. À titre de délégué du fonds, il a encadré la planification et la réalisation du «quartier Feldbreite».

Et ensuite?

Le projet de développement de Feldbreite est resté dans un tiroir jusqu'en 2004. Toutefois, il devenait de plus en plus difficile de louer les maisons. Leur standard ne correspondait tout simplement plus à la norme actuelle. Parallèlement, la population d'Emmen ne cessait de croître. La commune s'est alors intéressée au développement de notre aire, et à celle de notre voisine Elementwerke AG. Cette dernière possédait un terrain presque aussi grand que le nôtre, au nord. Nous savions très bien que le développement de nos terrains ne pourrait pas avoir lieu sans modification du plan de zones, qui s'accompagnerait entre autres d'une augmentation de valeur bienvenue. Nous avons donc décidé de préciser nos idées et nos intérêts dans une vision commune.

Cela ressemble à une maximisation des bénéfices. La commune a-t-elle émis des objections?

Nous avons présenté notre vision à la commune en 2006. Elle a été séduite, car nous ne cherchions pas seulement à faire du profit, mais à préserver l'espace vert qui caractérisait le lotissement des ouvriers. Nous avons élaboré le plan d'aménagement à trois. Cette collaboration entre AFS, Elementwerke AG et la commune d'Emmen s'est pour l'essentiel déroulée sans frictions, bien que des discussions intensives sur des points de détail comme les délimitations ou les alignements aient été nécessaires.

Cette fois, le service des monuments historiques a accepté la démolition de l'ancien lotissement. Qu'est-ce qui l'a convaincu?

Nous avons pu nous mettre d'accord en promettant de conserver la «maison Meili» de 1928 au lieu des 12 maisonnettes (voir



Moitié sud du quartier de Feldbreite où se trouvait autrefois le «Schindlerdörfli». Ce dernier a été démolé en 2012. Photo: R. Rieder

encadré «La maison Meili»). La collaboration était bonne et l'office a été d'accord de faire ce sacrifice. Aujourd'hui, la «maison Meili» est un témoin intéressant d'une époque et donne une touche de couleur au quartier.

La part importante d'espaces verts dans le quartier ne va en revanche pas de soi. Cet aspect a joué un rôle important dès le départ. Pourquoi?

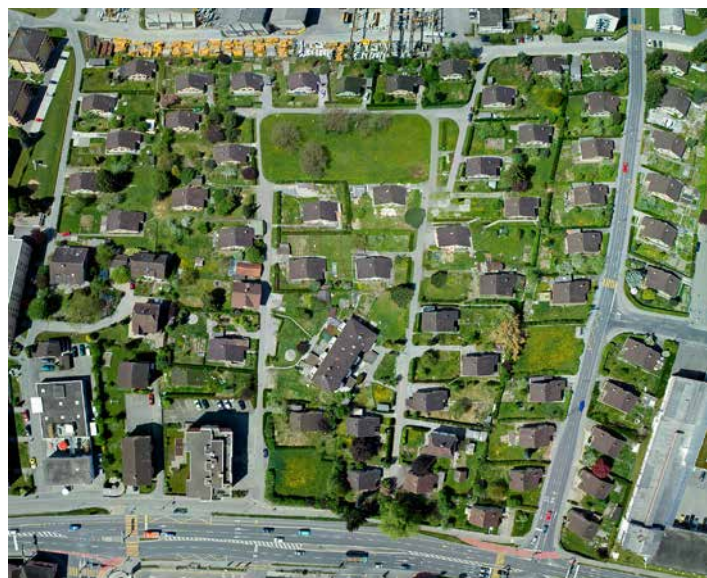
Nous avons évalué la durée du développement du périmètre à vingt ans. Pour une durée de cet ordre, les mutations architecturales n'étaient pas prévisibles. Nous avons donc défini l'espace extérieur, créant ainsi une sorte de parenthèse: le plan accepté exigeait un aménagement uniforme de l'espace extérieur, dont la mise en œuvre demandait à son tour un concept

La maison Meili

Cet important témoin de l'histoire fut édifié en 1928 par l'architecte suisse Armin Meili. Huit maisons individuelles sont disposées en deux groupes de quatre, dos à dos, ce qui leur donne l'apparence d'un seul bâtiment. Le toit plat et le plan de base en croix étaient, à l'époque, des concepts novateurs. Dans les années 1950, un toit en croupe fut posé sur l'édifice, le toit plat étant alors considéré comme curieux. Après entente avec le service cantonal de protection du patrimoine, le fonds Alfred Schindler a pris en charge l'entier de la rénovation de la «maison Meili». A cette occasion, le toit plat a été rétabli. Armin Meili fut le premier président de VLP-ASPAN (1943-1953).



La maison «Meili» entièrement rénovée, au cœur du quartier de Feldbreite, à Emmen. Photo: R. Rieder



À Emmen, avec le «Schindlerdörfli», quelques personnes jouissaient de beaucoup de verdure et de petits jardins privés (photo ci-dessus). Aujourd'hui, les vastes espaces verts du jeune «quartier Feldbreite» font le bonheur d'un grand nombre d'habitants. La taille des jardins a été réduite.

Photos ci-dessus: commune d'Emmen. Photo à droite: R. Rieder



«De nombreux appartements ont été construits et d'autres viendront encore s'y ajouter. La location sera certainement plus difficile. Certains investisseurs ont déjà revu leurs attentes à la baisse en matière de rentabilité.»

pour les espaces libres. Comme le contenu du plan d'aménagement est contraignant pour les propriétaires de terrain, la réalisation des espaces extérieurs était assurée.

Les parcelles constructibles définies dans le plan d'aménagement n'ont pas été développées par AFS, qui a préféré les vendre. Pour quelle raison?

Cela fait longtemps que l'ASF n'est plus alimenté par des contributions; le fonds n'aurait donc pas été en mesure de financer un tel investissement. Par ailleurs, son but actuel est de soutenir la caisse de pension Schindler en lui apportant des liquidités. Le fonds reste donc propriétaire de l'espace extérieur au sud jusqu'à la construction de toutes les parcelles. Il pourra ainsi exercer son influence sur le développement jusqu'à la fin. Il ne se retirera qu'au moment du transfert de propriété au registre foncier.

Comment ont réagi les investisseurs potentiels en prenant connaissance de l'aménagement obligatoire de l'espace extérieur?

Les investisseurs ont joué le jeu de l'espace extérieur imposé. Ils savaient ce qui les attendait, puisqu'en achetant une parcelle, ils s'engageaient à participer financièrement aux aménagements extérieurs. Les contributions dépendent de la taille des parcelles et doivent être versées dès que les travaux d'aménagement sont terminés. Jusque là, ASF et Elementwerke AG, encore propriétaires des terrains, avancent les moyens financiers. Une fois terminé, l'espace extérieur est cédé à tous les nouveaux propriétaires fonciers, au pro rata de leur part contractuelle.



Les anciennes maisonnettes des ouvriers sur le terrain de Feldbreite, à Emmen, – ici déjà dépouillées de leurs bardeaux – étaient principalement en bois. Les locataires ne se bousculant plus au portillon, les 56 habitations ont été démolies en 2012 (photo en bas à gauche). Photo: commune d'Emmen

En dépit d'une densité élevée, le nouveau quartier de Feldbreite offre beaucoup d'espace. L'espace extérieur verdoyant rappelle le quartier ouvrier démolí. Photo: R. Rieder



Les trois quarts du «quartier Feldbreite» sont désormais construits. Etes-vous satisfait?

Maintenant que le vaste espace extérieur est bientôt terminé, nous abordons la situation de manière positive. La diversité architecturale et l'offre variée de logements nous permettent aussi d'être confiants en l'avenir.

Un jour, le «quartier Feldbreite» comptera 800 appartements. Comment se présente la demande actuellement?

De nombreux appartements ont été construits et d'autres viendront encore s'y ajouter. La location sera certainement plus difficile. Certains investisseurs ont déjà revu leurs attentes en matière de rentabilité à la baisse. Emmen, ce n'est pas la «Goldküste». Mais les appartements sont considérés comme avantageux. C'est pourquoi nous aimerions voir davantage de familles avec enfants s'installer dans le quartier.

Quel fut le plus grand défi à relever?

Au début, le projet fut pour moi très émotionnel. Les habitants avaient mis tout leur cœur dans leurs maisons et leurs grands jardins. Certains riverains et locataires se sont donc opposés à la démolition, accusant ASF de vouloir s'enrichir. Les motifs rationnels de développement, comme la disponibilité d'appartements à prix raisonnable et l'existence d'espaces libres pour Emmen, ne faisaient pas le poids. Par chance, l'association de quartier et la tenue d'ateliers nous ont permis de clarifier bon nombre de choses. Certains reconnaissent aujourd'hui que nous n'avons pas tout bétonné. Feldbreite reste un lieu paisible.

Développement vers l'intérieur

Impulsion Développer vers l'intérieur – Bilan et visions d'avenir

Heidi Haag

Géographe, aménagiste MAS ETH, responsable du conseil en aménagement d'EspaceSuisse

Les villes et les communes sont appelées à se développer vers l'intérieur et bénéficient, pour ce faire, de soutien. En effet, le Parlement fédéral a donné son aval, en 2016, au programme d'Impulsion Développer vers l'intérieur. Le soin d'étoffer l'offre de conseil, de formation et de communication existante, ainsi que de recueillir de bons exemples, a été confié à EspaceSuisse. La Confédération a aujourd'hui prolongé ce mandat.

Comme ce fut le cas à Rüti ZH, lors du séminaire «Densifier avec l'ISOS», un développement vers l'intérieur de qualité est un sujet qui se discute avant tout in situ.

Photo: B. Jud, EspaceSuisse



 **Impulsion**
Développer vers l'intérieur

Impulsion Développer vers l'intérieur est prise en charge par

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics,

de l'aménagement du territoire et de l'environnement DTAP

Association des Communes Suisses ACS

Union des villes suisses UVS

Association pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse

L'Impulsion Développer vers l'intérieur a été initiée par la Conférence tripartite (CT), une plateforme politique de la Confédération, des cantons, des villes et des communes. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur en 2014 (LAT 1), exige à la fois une densification du milieu bâti et un habitat de haute qualité. Comme les plans directeurs cantonaux le précisent, le développement vers l'intérieur est mis en œuvre au niveau communal. Villes et communes étaient et sont ainsi confrontées à des planifications et des processus complexes. Dans de nombreuses petites communes, on manque des connaissances et des ressources requises pour exécuter ces tâches d'aménagement du territoire. C'est pourquoi la CT a estimé que les communes et les villes devaient être davantage soutenues.

EspaceSuisse disposait déjà d'une palette de services éprouvée et des structures nécessaires pour soutenir les communes suisses confrontées à des questions liées au développement territorial et au développement vers l'intérieur. Le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE) ont conclu un contrat avec EspaceSuisse (anciennement VLP-ASPAN) d'une durée de cinq ans, confiant à cette dernière la tâche d'étoffer son offre destinée aux communes.

Contenu de l'Impulsion Développer vers l'intérieur

EspaceSuisse s'est engagée à ce que le plus grand nombre de communes possible, toutes régions linguistiques confondues, obtienne l'aide attendue. Les contributions fédérales ne sont pas destinées à prendre en charge pour les communes les coûts liés au conseil et à la formation, mais à financer le développement des offres existantes.

L'impulsion comprend trois axes principaux et la communication qui en découle:

1. L'offre de conseil propose déjà le «conseil in situ», l'«analyse de ville/du lieu», la «stratégie de valorisation» et l'«analyse d'immeuble». Grâce au programme d'impulsion, EspaceSuisse a pu ajouter à cette palette de services «l'atelier village». Celui-ci s'adresse en particulier aux petites communes et leur propose une discussion publique sur le futur de leur développement territorial.
2. L'offre de formation vise à donner aux autorités communales les moyens de remplir leurs tâches, en prenant en compte les spécificités régionales et cantonales. Les formations proposées présentent des exemples probants et privilégient l'échange d'expériences.
3. Le troisième volet est dédié à l'évaluation ciblée des exemples de développement vers l'intérieur figurant dans la base de données existante, et à leur diffusion auprès d'un large public. Ainsi, une part importante des bons exemples pratiques est mise en ligne sur la nouvelle plateforme spécialement créée à cette fin: densipedia.ch. Ce site Internet s'adresse à toutes les personnes souhaitant obtenir des informations sur le développement vers l'intérieur et sur la densification en Suisse.

Le bilan d'EspaceSuisse

L'Impulsion Développer vers l'intérieur a permis de proposer les offres de conseil en aménagement dans les trois langues nationales. De nombreuses communes et villes de Suisse romande et du Tessin ont, ces cinq dernières années, tiré parti de cette ouverture. Dans tous les villages qui y ont eu recours, «l'atelier village» a donné lieu à des discussions fructueuses et durables. Son coût représente toutefois un problème pour les

Conseil en aménagement

● Villes et communes conseillées

État décembre 2021

EspaceSuisse conseille les villes et les communes dans toute la Suisse. Grâce à l'Impulsion Développer vers l'intérieur, un grand nombre de communes de Suisse romande et du Tessin ont pu également profiter de ce service.
Source: EspaceSuisse



communes aux capacités financières restreintes. EspaceSuisse réfléchit actuellement à la manière d'y remédier. Dans plusieurs régions économiquement faibles, elle est parvenue à constituer des organismes porteurs pour «l'analyse d'immeuble». Cette dernière aide les propriétaires de bâtiments caractéristiques du site ou situés dans un centre de localité à conserver leurs biens-fonds et à les exploiter de façon optimale.

Pour ce qui est de la formation, EspaceSuisse a, durant ces cinq dernières années, privilégié les formats plus confidentiels et spécifiques, comme des séminaires consacrés à la qualité de l'urbanisation, à l'ISOS et à la densification, ou les cours cantonaux d'introduction à l'aménagement du territoire. Ce type de manifestations ciblées permet des échanges plus soutenus entre intervenants/intervenantes et participants/participantes.

Quant au recueil de bons exemples de développement vers l'intérieur, l'accent est actuellement mis sur la présentation des processus. Les enjeux diffèrent d'un endroit à l'autre. Il y a beaucoup à apprendre d'une utilisation adéquate des procédures et des instruments, ainsi que d'une implication judicieuse des acteurs concernés.

Vision extérieure

Sur mandat de l'ARE, une entreprise externe a évalué les prestations d'EspaceSuisse dans le cadre de l'Impulsion Développer vers l'intérieur au cours de ces cinq dernières années. Elle en tire un bilan positif à plusieurs égards. Voici quelques reflets du rapport (traduction libre): «Depuis 2016, grâce à l'Impulsion Développer vers l'intérieur, EspaceSuisse a rapidement étoffé sa palette de services; elle a augmenté le nombre de conseils et de formations et a accordé une attention accrue au recueil d'exemples». L'Impulsion Développer vers l'intérieur confère

une plus-value indéniable aux prestations destinées aux communes. Celles qui ont bénéficié de conseil ont tiré parti des différentes offres. Elles ont notamment apprécié les visions extérieures obtenues par leur biais et les échanges entre les différents acteurs au sein de la commune. L'évaluation a toutefois relevé des lacunes, comme le fait que ces prestations sont encore trop peu connues par de nombreux acteurs de l'aménagement du territoire. Cette constatation «met en évidence des déficits dans la promotion de ces offres et dans l'implication d'autres relais de diffusion», comme les associations et les universités.

Prochaines étapes

La Confédération a prolongé de cinq ans, soit jusqu'en 2025, l'Impulsion Développer vers l'intérieur. Durant ce laps de temps, EspaceSuisse entend mettre un accent particulier sur les deux points suivants: faire mieux connaître le programme auprès des villes et des communes, et rendre les offres plus accessibles auprès de certains groupes cibles. Le site Internet densipedia.ch fournit déjà une foule d'informations pertinentes au sujet du développement vers l'intérieur. Durant les cinq prochaines années, il sera progressivement complété. Il sera par exemple alimenté par des courts métrages, destinés tant aux personnes déjà intéressées par le développement vers l'intérieur qu'à un plus large public.



Lien utile

La plateforme du développement vers l'intérieur:
densipedia.ch

