

DÉVELOPPEMENT VERS L'INTÉRIEUR

ZOOM SUR

RECUEIL 2016-2017

VLP-ASPAN 

RÔTILLON VD | TINIZONG GR | RÜTI ZH | RENENS VD | AARBERG BE | GYGAX-AREAL BE | ENTLEBUCH LU | BRÜNNENGUT BE



Développement vers l'intérieur: de bons exemples pour donner envie



Depuis plusieurs années, le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti est une préoccupation de l'Association suisse pour l'aménagement du territoire VLP-ASPAN. Nous nous sommes engagés en faveur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui est entrée en vigueur en mai 2014 et préconise un développement vers l'intérieur. Plutôt que de continuer à créer de nouvelles zones à bâtir, il convient de mieux utiliser celles qui existent déjà. Notre association conseille cantons et communes dans les questions liées au développement vers l'intérieur. Nous informons les autorités, les bureaux de planification et l'économie immobilière sur les tendances du développement territorial et la jurisprudence des tribunaux.

Les bons exemples de développement vers l'intérieur ont un rôle clé. Ils sont éloquentes lorsqu'il s'agit de montrer comment les communes ont pris en main la difficile tâche de diriger l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, quels obstacles elles ont dû surmonter et quels ont été les facteurs de succès. Les résultats sont certes intéressants, mais les processus, les instruments, la répartition des coûts entre pouvoirs publics et privés et le rôle des différents acteurs le sont bien plus encore.

Avec le soutien de la Confédération, VLP-ASPAN travaille à l'élaboration d'un recueil de bons exemples. Nous décrivons, documentons et évaluons le développement de sites, des requalifications de centres de localités, l'aménagement d'espaces publics, mais aussi divers développements de villes et de communes de toute la Suisse. Une partie d'entre eux sera accessible au public dès le milieu de l'année 2018 sur le nouveau site Internet densipedia.ch. Depuis deux ans, nous présentons régulièrement des exemples à nos membres par le biais de notre publication INFORUM. Huit exemples émanant de villes et de villages ont ainsi d'ores et déjà été mis en lumière. Vous les découvrirez dans le présent recueil. Leur point commun: pour chaque exemple, nous nous sommes rendus sur place afin que les personnes responsables nous en exposent les enjeux.

À travers ces exemples nous souhaitons montrer que densification et qualité de vie ne s'opposent pas, bien au contraire! De larges franges de la population sont attirées par des quartiers denses mais verts, qui offrent une large mixité fonctionnelle, une bonne desserte en transports publics, des structures sociales et culturelles, et des possibilités de faire ses courses et de se détendre. 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, un développement vers l'intérieur n'aurait pas été possible.

Lukas Bühlmann, Dr. h.c., directeur VLP-ASPAN

Impressum

INFORUM VLP-ASPAN

Périodique pour les membres de l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN. Paraît en français et en allemand quatre fois par an.

Éditeur

VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern

Rédaction

Lukas Bühlmann,
Annemarie Straumann

Traduction

Anne Huber, Magali Züblin,
Mario Giacchetta, Yves
Rosset

Photo de couverture

La nouvelle place du Marché
de Renens VD (A. Beuret)

Cartoon

Jonas Brühwiler

Mise en page

Ludwig Zeller, Felix Wyss

Impression

Abächerli Media AG,
6060 Sarnen

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

Dans ces pages



LAUSANNE RÔTILLON VD..... 4

Le quartier lausannois du Rôtillon était vétuste. Aujourd'hui, il a retrouvé des couleurs et un nouveau dynamisme. Trois tentatives ont été nécessaires.

Le conseiller aux États Olivier François avait voté contre le plan de quartier du Rôtillon en 1994. Plus tard, en tant que municipal, il a dû le mettre en œuvre. Son avis est mitigé. Entretien.



TINIZONG GR..... 16

Tinizong GR est un village-rue avec les problèmes typiques des régions alpines. Afin de lui redonner vie, la commune et des habitants de la plaine ont appliqué le principe «faire du neuf avec du vieux». Propriétaire d'une résidence secondaire, Sergio Kägi investit dans la transformation d'étables au cœur du village de Tinizong. Qu'est-ce que qui le motive?



RÜTI ZH 30

Densification et protection des sites: c'est possible. Après le séisme provoqué par un arrêt du Tribunal fédéral dans le cas de Rütli ZH en 2009, les investisseurs ont adapté leur projet.

L'arrêt a surpris les communes. L'obligation de «prendre l'ISOS en considération» est désormais plus claire. Dans un entretien, Lukas Bühlmann s'exprime sur la portée de ce jugement.



RENENS VD 42

La commune de Renens VD a entièrement réaménagé sa place du Marché. Piétons, automobilistes, clients de Coop et de Migros lui redonnent vie.

Lorsque Tinetta Maystre est venue s'installer à Renens, la ville n'avait pas de cœur. Elle évoque les étapes de ce réaménagement qui a apporté à Renens un nouveau souffle.



AARBERG BE 50

La petite ville d'Aarberg est animée; tous ses magasins sont occupés. Un miracle? Non. Le mérite revient aux initiatives de citoyens et de commerçants qui ont su implanter une Migros au bon endroit. Heinz Rüedi est le maître d'ouvrage du projet de la Migros à Aarberg. Il explique, dans un entretien, comment la Migros a établi un contact avec la commune.



GYGAX-AREAL BIEL BE 61

À Bienne, sur le site de Gygax, trois chantiers sont en cours: Swatch y établit son siège principal, la Ville un parc et une caisse de prévoyance un lotissement dense. Ces projets ont pu être réalisés grâce à un remembrement.



ENTLEBUCH LU 66

Entlebuch LU œuvre à la revitalisation de son centre. Très actif, le Conseil communal a pris le développement du village en main. Le projet initial de revitalisation – un bâtiment à utilisation mixte – a vu le jour grâce à la création innovante d'une SA.

Président du Conseil d'administration, Alfons Schmid, parle de la mission de la société.



BRÜNNENGUT BE 75

À Berne, le parc de Brunnengut fait le lien entre les différents quartiers et tient lieu de poumon de verdure parmi des tours d'habitation.

L'urbaniste Christoph Rossetti raconte comment est né le parc de Brunnengut. Un concept d'affectation et un prélèvement de plus-value innovant ont joué un rôle important.

Zoom sur Lausanne, Le Rôtillon, reconstruction d'un quartier

Alain Beuret

architecte, urbaniste FSU, VLP-ASPAN

Le dossier du Rôtillon a longtemps été un véritable serpent de mer pour les autorités lausannoises. Ce quartier situé au cœur de Lausanne s'offre aujourd'hui une nouvelle jeunesse. Très urbain, il interpelle par la diversité des réalisations colorées. À l'heure de la multiplication des grandes opérations immobilières, le Rôtillon, avec sa cinquantaine de logements, semble cultiver l'art de la petite échelle. Qualité suisse?

 Impulsion
Développer vers l'intérieur



Entre deux nouveaux bâtiments d'habitation du quartier du Rôtillon, une vue sur les immeubles des années 1930 de la rue centrale et le clocher de la cathédrale de Lausanne. Photos (2017) p. 4-14: Alain Beuret, VLP-ASPAN

À quelques encablures de la station de métro «Bessières», en plein centre-ville, entre les deux quartiers commerçants de Saint-François et de Saint-Laurent, on trouve le Rôtillon. Ce quartier longtemps négligé et vivotant s'est complètement métamorphosé ces dernières années en un ensemble bigarré accueillant un grand parking, des commerces, des services et des logements dans un périmètre restreint, tirant profit de la topographie mouvementée du lieu.

En descendant des ascenseurs du métro, on arrive au Rôtillon un peu plus bas sur une petite place aménagée à l'entrée du quartier qui fait forte impression. Les enfants s'amuse à s'asseoir sur l'animal en métal qui trône en son centre, sous le regard amusé des parents attablés à la terrasse du café voisin, situé dans un vieil immeuble, sous une fresque de Zep. Des passants s'engouffrent dans la nouvelle rue du Flon en direction du centre. Cette toute nouvelle rue très étroite interpelle dans un quartier tout neuf.



Une petite place marque l'entrée du nouveau quartier. La fresque qui orne la façade est l'œuvre de Zep, auteur de Titeuf.

Un petit quartier avec une longue histoire

Dans les années 1920, le quartier du Rôtillon, coincé au fond d'un vallon et exposé au nord, avait mauvaise réputation. Ses ruelles étroites et insalubres se prêtaient parfois à de mauvaises rencontres. La construction de la rue Centrale ainsi que les nouvelles normes hygiénistes entraînèrent la démolition de la partie centrale du quartier. Les îlots à flanc de colline au sud seront quant à eux progressivement laissés à l'abandon.

Dans les années 1950, l'architecte Pierre Bonnard suggère d'y construire trois tours avec vue sur le lac mais son projet fait long feu. La rue Centrale devient un important axe de circulation et l'espace libéré par la démolition de la partie centrale un parking à ciel ouvert.

Trente ans tard, en 1983, un projet concret voit finalement le jour. Il s'agit de réaliser un parking souterrain de 540 places avec deux immeubles. Pour ce faire, l'ensemble des bâtiments existants du quartier doivent être démolis. Le population du quartier s'y oppose farouchement et lance un référendum qui conduit au rejet de ce projet en 1989.

Réinventer l'ancienne structure médiévale

Suite à cet échec, Jean-Luc Kolb, urbaniste de la ville de Lausanne, empoigne le dossier à bras le corps. Il élabore lui-même un nouveau plan de quartier qui rompt complètement avec l'idée d'édifier de grands immeubles. Son plan ressuscite la trame moyenâgeuse des ruelles. De nouvelles constructions combleront le vide laissé par la démolition des années 1920. Les bâtiments à l'arrière seront démolis et reconstruits.

Son plan reçoit l'aval du législatif communal en 1994. La ville mène alors une politique foncière active et parvient à racheter l'ensemble des terrains. Mais la crise immobilière bat son plein. Les autorités de l'époque ne réussissent pas à convaincre des investisseurs privés de construire au fond de ce vallon mal-aimé. Seule la Fondation lausannoise pour la construction de logements FLCL accepte de se lancer dans l'aventure.

Un projet d'ensemble réalisé par étapes

La réalisation est volontairement découpée en plusieurs îlots, mis à disposition en droit de superficie, confiés à des architectes différents et réalisés par étapes. Un référendum est lancé en 2002 contre le crédit nécessaire à la réfection de la rue Centrale voisine, remettant indirectement en question le nouveau plan de quartier.



Le quartier du Rôtillon vu depuis le pont Bessières, en hiver dans les années 1950, avec le parking en 2002, et de nouveaux bâtiments aujourd'hui. Source: <http://rotillon.tumblr.com>

Cette fois-ci cependant, la population accepte le crédit contesté en votation. Les travaux peuvent commencer avec la démolition des bâtiments existants et la construction entre 2003 et 2006 de l'îlot B par la FLCL (à ne pas confondre avec l'îlot B', réalisé plus tard par le même architecte).

L'îlot B est édifié sur l'espace laissé vacant depuis la démolition des années 1920. Il abrite une vingtaine de logements subventionnés dans trois volumes jaunes, édifiés perpendiculairement à la rue Centrale, conformément au plan de quartier. L'ensemble bâti se dresse sur un socle en béton qui abrite un parking de 180 places sur 4 niveaux semi-enterrés, propriété de la société anonyme Parking Riponne.

Cette disposition laisse passer la lumière naturelle entre les volumes dédiés à l'habitat. Les fenêtres des appartements donnent sur ces espaces intermédiaires et sur la nouvelle rue du Flon au sud. La façade nord, exposée au bruit du trafic automobile de la rue centrale (15'500 véhicules par jour en 2011) est presque borgne.

Un nouveau patchwork de propriétaires

À l'arrière, les îlots A et B' voient le jour entre 2010 et 2013 sur l'espace libéré par la démolition des immeubles existants. Tout en nuances de gris, l'îlot A abrite une vingtaine d'appartements. On y trouve aussi des commerces au rez-de-chaussée ainsi qu'une crèche au deuxième étage, qui, en façade sud, correspond à un

rez-de-chaussée donnant sur la rue du Rôtillon. Cet ensemble est traversé par une nouvelle rue, la ruelle des Tanneurs, dont le nom fait référence aux anciennes activités artisanales du quartier.

Alors que l'îlot A appartient à la crèche de Lausanne, l'îlot B' appartient, lui, à une société immobilière privée. Ce second ensemble comprend un restaurant, des bureaux et sept appartements de luxe avec toits-terrasses, installés dans plusieurs corps de bâtiments, différenciés par un jeu de couleurs.

C'est une fondation qui détient l'îlot C, situé un plus haut au sud-ouest. On trouve dans cet îlot, reconstruit presque à l'identique, un établissement socio-éducatif médicalisé, trois appartements, des commerces et un café. Les bâtiments situés dans l'angle opposé, au sud-

est, ont quant à eux été maintenus et rénovés. Il s'agit de petites propriétés, aux mains de quelques personnes privées. Enfin, la ville a réaménagé tous les espaces publics du quartier – essentiellement des ruelles et des escaliers – et réalisé une nouvelle place au nord-est, à proximité de la station de métro «Bessières».

Une diversité visuelle et fonctionnelle

Ce qui frappe quand on parcourt le quartier, c'est sa diversité, dans un petit périmètre de 8 000 m² seulement. L'usage de la couleur contribue assurément à ce sentiment, de même que la petite taille des réalisations, confiées à différents architectes. Le quartier offre par ailleurs une grande densité fonctionnelle avec des



Plan du quartier avec les différents îlots. En haut à droite le traitillé représente le pont Bessières avec les escaliers qui permettent d'accéder à la station de métro. Source: revue Archi.



L'accès au parking souterrain se fait dans le socle de l'îlot B, depuis la rue centrale qui connaît un trafic important.



La femme-renarde de l'artiste lausannois Zaric semble songeuse sur la petite place à l'entrée du quartier.

logements, des bureaux, une crèche, une institution protégée, un parking et des commerces.

La rue du Flon constitue le cœur du quartier avec des petits magasins et un restaurant. Elle suit le tracé de l'ancien cours de la rivière du même nom, enterrée au XIX^e siècle, qui descend jusqu'à la place de l'Europe puis s'écoule sous le quartier du Flon. À partir de cette rue, plusieurs escaliers et rampes permettent de rejoindre la rue parallèle du Rôtillon située plus haut, entre les nouveaux immeubles et l'arrière des maisons historiques de la rue de Bourg.

Le fait de mélanger des appartements subventionnés et du marché, en octroyant des droits de superficie à des promoteurs différents, publics et privés, contribue à une typologie de logements diversifiée avec une large gamme de loyers, laquelle est censée favoriser la mixité sociale.

Densifier ou ne pas densifier, telle est la question

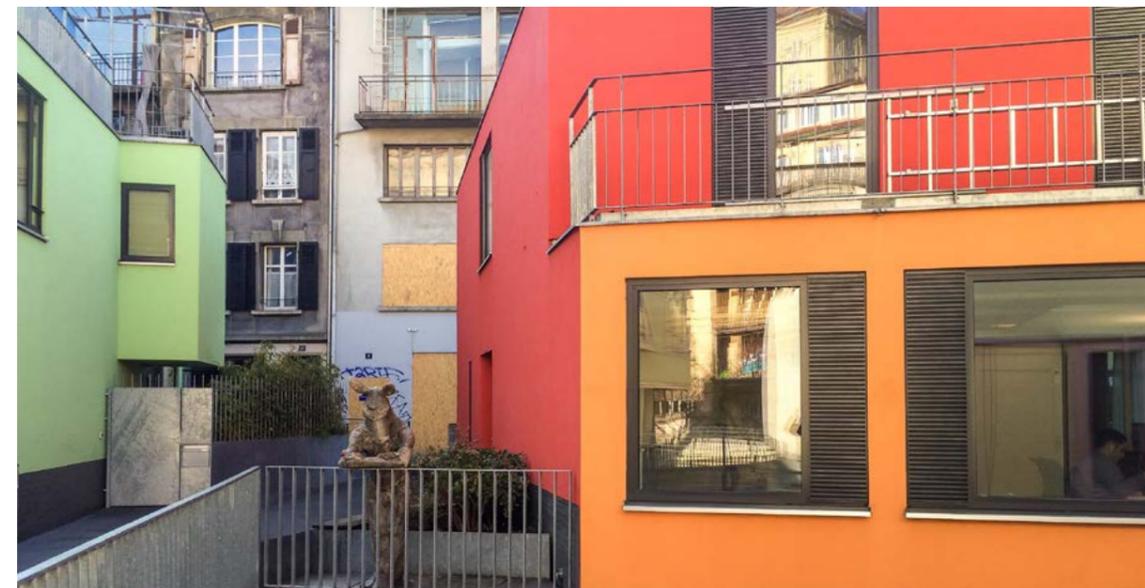
Cette réalisation interpelle sur le plan de la densification. D'un côté, il est clair que le quartier abrite plus d'activités différentes et de mètres carrés de plancher que dans la deuxième moitié du siècle passé. On a en effet reconstruit un îlot (le B) sur un ancien parking à ciel ouvert, créé de nouveaux logements et permis le développement de nouvelles activités dans un quartier qui se trouvait pratiquement à l'abandon. D'un autre côté, il faut constater une «dé-densification» par rapport à la situation plus ancienne, puisqu'on a créé une nouvelle place au pied du pont Bessières, à la place d'anciens bâtiments démolis dans les années 1920. Le plan de quartier prévoyait certes la possibilité de reconstruire à cet endroit, mais le besoin de créer un espace de «respiration» s'est fait sentir. Ce changement de perspective fait qu'au final, les nouveaux volumes bâtis ne sont pas plus grands que ceux qui étaient là jusque dans les années 1970. Selon Olivier Français, municipal en charge du projet de 2000 à 2016, on aurait même dû aller plus loin et réaliser une vraie place publique à la place de construire l'îlot B (lire l'entretien p. 34).

L'orientation nord et la grande différence de niveau avec le quartier de la rue de Bourg représentent certainement des facteurs rédhibitoires à une véritable densification quantitative du quartier. Il en va de même de la proximité immédiate avec deux périmètres inscrits à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse ISOS. D'ailleurs le Rôtillon aurait normalement dû figurer à l'ISOS si celui-ci avait été établi plus tôt, vu que ce quartier constituait l'une des plus anciennes parties du centre historique. La ville a tranché dans les années 1990 en faveur d'une reconstruction selon la trame historique du tissu bâti médiéval. Un tel choix était sensé du point de vue de la continuité historique et cette réalisation a sans conteste permis une densification de qualité.

Le choix serait-il le même aujourd'hui? On est en droit de se poser la question. L'importance de se doter d'une image directrice, notamment pour identifier les sites qui se prêtent à une densification, n'est plus à démontrer. Nombreuses sont les communes et villes de Suisse qui l'ont réalisé. L'élaboration de ce type de documents permet de définir en parallèle de nouveaux espaces libres qui se révèlent nécessaires pour maintenir un cadre de vie de qualité. Peut-être que le Rôtillon aurait été l'endroit idéal pour cela comme le suggère Olivier Français dans l'interview ci-après. Ces espaces libres peuvent même devenir le point de départ de la réflexion, avant même de parler de nouvelles constructions.



La rue du Flon constitue le cœur du quartier. À gauche, l'îlot B. À droite, l'îlot A et ses petites échoppes.



La couleur amène diversité et structure

Le coloriste Claude Augsburger a mis en couleur l'îlot B' et en nuances de gris l'îlot A. Son travail contribue sans conteste à la qualité du quartier. L'emploi de différentes couleurs pour l'îlot B' permet de décomposer visuellement ce bâtiment en volumes individualisés, de dimensions plus modestes. Le procédé confère à l'ensemble un caractère varié, presque domestique.

L'architecte a tenu à associer Claude Augsburger dès le début. Celui-ci s'est promené dans le quartier afin de constituer la palette

qui a servi à la mise en couleur de l'îlot B'. Il a ainsi pris note des couleurs des bâtiments existants sur la base de ses observations, mais aussi sur celle de photographies et de recherches historiques. Il a proposé à partir de là une quarantaine de variantes de mise en couleur qui ont fait l'objet de discussions avec les acteurs, le maître d'ouvrage et l'architecte avant d'aboutir au choix final. Les tonalités sont volontairement soutenues pour deux raisons: l'étroitesse des rues ne permet pas d'employer des tons sombres qui absorberaient trop la lumière naturelle et les couleurs sont amenées à s'éclaircir au fil du temps.

LA PAROLE À...

Olivier Français «L'acte de construire est un dialogue»

Si vous pouviez choisir, habiteriez-vous aujourd'hui au Rôtillon?

Non. J'avais fait par le passé la critique de ce projet. À mon avis, on a fait des «copier-coller» d'urbanisme. Tout quartier a une histoire, mais là on a voulu réécrire l'histoire dans le monde moderne... et cela manque de vie. Pour les habitants de ce quartier, il y a des espaces magnifiques, mais qui ne sont pas animés parce qu'il y a une discontinuité piétonne que la topographie marquée n'arrange pas.

Du point de vue de VLP-ASPAN, la reconstruction du Rôtillon est un exemple de développement vers l'intérieur réussi. Quels sont les points problématiques selon vous?

Cette réalisation a un intérêt certain. Je regrette toutefois l'architecture du premier bâtiment jaune qui abrite le parking. Ce bâtiment n'est pas si mal en lui-même. Il est construit de façon logique et est bien orienté. L'intérieur est de qualité. Le problème, c'est son socle, sa relation à la rue. Or, ce qui est très important pour qu'une réalisation soit vivante, c'est d'abord le contact avec la rue. Le volume vient après. Je suis en revanche plus satisfait des bâtiments réalisés ultérieurement à l'arrière et qui sont de grande qualité. Là, il a été possible de faire évoluer les projets. Il y a eu une bonne écoute de la part des architectes.

Les espaces publics sont également très réussis. Ils ont été réalisés avec intelligence grâce à Jean-Luc Kolb, l'urbaniste qui suivait ce dossier. C'est le cas de la place au nord qui est très agréable. Je pense néanmoins que c'était une erreur de recréer un espace très serré entre le bâtiment jaune et les bâtiments situés à l'arrière reprenant le tracé moyenâgeux. Je pense que si les anciens bâtiments ont été délaissés jadis, c'est qu'ils manquaient de lumière, du fait de la déclivité marquée. Il faut cependant se rendre compte que c'est une conception qui date du début des années 1990. Aujourd'hui, on dispose d'autres outils, notamment informatiques, qui nous permettent d'entrer dans l'espace tridimensionnel et de mieux visualiser les espaces.

Peu de temps après votre arrivée à l'exécutif de la ville, un référendum contre le projet a été lancé en 2002. Comment avez-vous vécu cela?

J'ai personnellement voté contre ce plan de quartier en tant que membre du législatif communal dans les années 1990. Ensuite, en tant que membre de l'exécutif, je me suis retrouvé en situation de devoir le mettre en œuvre.

Aujourd'hui si l'on faisait un tel plan de quartier, il faudrait avoir d'abord résolu le lien avec la rue. A l'époque, ça n'a pas été fait dans le bon sens : on a voté le plan de quartier d'abord, puis on s'est occupé ensuite du lien avec la rue. Je me souviens qu'il fallait investir une somme considérable (12 à 18 millions de francs) pour mettre à niveau la rue centrale entre le Pont Bessières et le Grand Pont, ainsi que pour les équipements des ruelles du quartier du Rôtillon. Le référendum a été lancé contre cette dépense. C'est là que le pilote des opposants m'a présenté, une semaine avant la votation, une photo prise en hiver dans les années 1950, montrant l'espace dégagé le long de la rue centrale en hiver avec le parking à voitures. Ça ressemblait à une vraie place urbaine. On aurait dû construire une couronne autour de cet espace. Je pense que cela aurait été plus adapté.

Donc si c'était à refaire, davantage de vides et d'espaces extérieurs?

Oui. Mais il faut bien se rendre compte que l'argent était très important lors de la conception de l'ouvrage. La ville a racheté les terrains à des prix démesurés, autour de 5'000 francs le mètre carré, ce que j'ai combattu. Ces prix étaient complètement surfaits et ensuite il a fallu rentabiliser. On a eu un excès de développement qui n'était pas réaliste. C'est clair qu'on a aussi la responsabilité de la manne publique.

De mon côté, j'ai aussi ma part de responsabilité. Dans les années 1980, j'étais dans le groupe Zschokke, qui s'appelle maintenant Implenia, et on avait développé un monstre totalement inadapté (parking avec deux immeubles). Heureusement, les Lausannois ont dit non à ce projet-là en référendum en 1989. C'était la même situation : ce projet avait été fait dans le but de valoriser le foncier acheté relativement cher.

Dans ces projets de mutation urbaine, au centre-ville en particulier, si l'on pense d'abord à l'espace avant de penser au rendement, on peut faire de belles choses, mais là on n'a pas vraiment su conjuguer les deux.



L'entrée du quartier côté centre-ville. De gauche à droite, les îlots B, B' et C. Ce dernier a fait l'objet d'une reconstruction à l'identique.



La rue du Rôtillon confronte les nouvelles constructions avec l'arrière des bâtiments historiques donnant sur la très chic rue de Bourg et figurant à l'ISOS.



Conseiller aux États vaudois PLR, Olivier Français a siégé à la municipalité de Lausanne de 2000 à 2016 et a accompagné le renouveau du quartier du Rôtillon sur la base d'un plan de quartier élaboré en 1994 déjà.



Le plan de quartier de 1994. Il a été réalisé dix ans plus tard, quasiment tel quel. Au centre (en rouge), on voit l'îlot B, où se trouvait auparavant un parking. Aujourd'hui le stationnement est enterré sous l'îlot B.

Il y a tout de même de beaux espaces extérieurs. Que manque-t-il?

La rue du Rôtillon, qui se trouve tout en haut du quartier, est une ruelle fantastique, avec caractère, qui se prêterait bien à la balade, mais le problème c'est qu'elle ne débouche sur rien. J'ai essayé, à la fin de mon mandat, de l'éclairer, de faire des projets, mais ça n'a pas abouti.

Quand je suis arrivé en fonction à la Municipalité en 2000, le quartier voisin du Flon n'était pas encore réaménagé. Quand le projet de réaménagement est arrivé, ma grosse crainte était de perdre les activités très particulières du centre-ville de Lausanne. Or, avec le réaménagement du quartier du Flon, on a déplacé le centre commerçant vers l'ouest, même en étant attentif à préserver l'attractivité sur la partie est. Au Rôtillon, on aurait pu faire un quartier bien spécifique, attrayant, qui aurait contrebalancé le quartier moderne du Flon. C'est une occasion manquée que je regrette.

Je reviens au piéton. La perméabilité piétonne dans un quartier est essentielle. C'est d'ailleurs pour cela que j'ai insisté pour que l'on installe des ascenseurs sur le pont Bessières. De manière similaire, il est très important de pouvoir descendre de la rue de Bourg vers le Rôtillon. C'est cette balade vers le haut qu'il faut essayer de créer. L'idée de base du plan de quartier n'est

pas fautive mais il faudrait encore créer ce lien. Rien n'est encore perdu: on pourra peut-être créer un lien animé avec la rue de Bourg ultérieurement. Les autorités doivent rester attentives et saisir les opportunités le moment venu le cas échéant.

Comment a-t-on réglé le financement de la reconstruction du Rôtillon?

Ce qui a aidé pour le financement, c'est notamment un projet pour les aînés avec un accueil paramédical au sud du quartier porté par une fondation. Cette réalisation a permis d'offrir une vie urbaine à des personnes du troisième âge et a contribué au financement. Pour le reste, mes collègues ont peiné à trouver des investisseurs. La volonté de n'avoir que des loyers contrôlés a conduit au retrait d'investisseurs privés et a eu des incidences négatives sur le bilan financier.

La mise en service de la ligne de métro m2 en 2008, notamment avec la station Bessières toute proche, a-t-elle contribué à l'essor du quartier?

Le m2 a globalement fait du bien à toute la ville sur son axe nord-sud, du bord du lac jusqu'à Epalinges. Sur un faisceau de 300 à 500 mètres de part et d'autre, on a vu d'importantes plus-values foncières. Au centre-ville,

très bien desservi, tant la station Bessières que la station Flon ont donné une attractivité non négligeable, c'est vrai, mais ce n'était pas déterminant.

Dans ce quartier, la diversité des réalisations est frappante et participe à créer un environnement construit de qualité, notamment par l'apport de la couleur. À quoi doit-on cela?

Un des premiers à avoir osé ce genre de choses, c'est un propriétaire privé dans le haut du quartier. Personnellement, j'adore cela. La première fois qu'on le voit, ça étonne un peu. Maintenant que l'on voit cette diversité sur la colline, ça lui donne ce charme. On doit cela à l'ouverture d'esprit du Service de l'architecture de la ville.

Si vous allez sur la colline opposée et que vous regardez le quartier, vous vous rendez compte que les toitures sont aussi importantes que les façades. Il y a là aussi pas mal de diversité. Cette quatrième dimension doit être prise en compte dans une ville comme Lausanne.

L'expérience faite au Rôtillon peut-elle servir sur d'autres sites?

En urbanisme, l'échange et le dialogue sont vraiment essentiels. L'acte de construire est un dialogue. Il faut savoir prendre le temps nécessaire. La qualité d'une

«Dans ces projets de mutation urbaine, au centre-ville en particulier, si l'on pense d'abord à l'espace avant de penser au rendement, on peut faire de belles choses.»

ville, ce n'est pas seulement un acte de construire, c'est préalablement le choix de l'implantation, des volumes et des espaces qu'on veut y mettre. Je n'ai pas de règles à donner dans ce domaine. Chaque quartier a sa propre histoire. Le Rôtillon était un quartier pauvre et délabré. J'ai même dû intervenir à l'époque en tant qu'ingénieur



Un fin réseau de ruelles forme les espaces publics du quartier.





Nos villes doivent évoluer verticalement. À l'angle des avenues de Cour et du Mont-d'Or à Lausanne, la rénovation et surélévation d'un ancien immeuble constitue un exemple.

pour faire démolir un bâtiment car il menaçait de tomber. Aujourd'hui Lausanne n'a plus de quartier comme cela. En revanche, il y a des friches urbaines qui sont très intéressantes à faire évoluer, comme à Sébeillon ou à la Rasude.

Notre responsabilité aujourd'hui, c'est aussi de faire évoluer la ville verticalement. Il y a beaucoup de parties de quartier qui pourraient accueillir un ou deux étages supplémentaires. Ce qui nous bloque, c'est l'approche passéiste du patrimoine, alors même que des architectes de qualité font des réalisations superbes, par exemple la rénovation et surélévation d'un bâtiment des années 1920-30 réalisées il y a quelques années à l'angle de l'avenue du Mont-d'Or et de l'avenue de Cour.

Votre jugement est sévère. La protection du patrimoine veille aussi à ce que l'histoire et la culture du bâti d'un lieu ne disparaissent pas.

C'est vrai, la protection du patrimoine doit aussi remplir cette mission-là. Suivant l'endroit, un conseil et un soutien peuvent s'avérer nécessaires. À défaut, on n'est confronté qu'à des contraintes et c'est dommage.

Interview: Alain Beuret, VLP-ASPAN

Congrès-anniversaire «Les 75 ans de VLP-ASPAN»

Nous fêterons et marquerons nos 75 ans d'existence, en mettant en lumière l'histoire de notre association et celle de l'aménagement du territoire en Suisse.

Puis nous changerons d'angle. Des collègues européens nous parleront de leur perception du développement territorial suisse. De quoi nous confronter à notre propre reflet. Nous sortirons des sentiers battus et envisagerons l'avenir avec des solutions innovantes.

29 juin 2018
Landhaus, Soleure

Une invitation détaillée, accompagnée des modalités d'inscription, vous parviendra au printemps 2018.

Save the date:
29 juin 2018
Soleure

10 ASPECTS

Les nombreuses facettes d'une urbanisation de qualité

Idéalement, à quoi ressemble un quartier densément bâti? Du point de vue de l'aménagement du territoire, il doit être le reflet d'une urbanisation de qualité. VLP-ASPAN a identifié dix aspects. Lorsqu'ils ont été pris en compte lors de la densification d'un quartier ou d'un site, ils sont garants d'une qualité élevée:

1. **Centre (ou lieu) identifiable**, animé (lieu de rencontre)
2. **Identité et histoire** perceptibles
3. **Espaces extérieurs, libres et verts** (par ex. places publiques et parcs)
4. **Espaces avec trafic modéré** (par ex. zone 30 ou zones de rencontre)
5. **Approvisionnement de proximité** (par ex. alimentation, pharmacie, etc.)
6. **Culture du bâti et esthétisme** palpables
7. **Mixité sociale** (jeunes et personnes âgées, personnes indigènes et étrangères)
8. **Mixité fonctionnelle** (habitat, travail, achats et loisirs)
9. **Espaces pauvres en immissions** (c-à-d peu bruyants et peu pollués)
10. **Chemins piétonniers et pistes cyclables** attrayants

INFORUM SEPTEMBRE 3/2017

Zoom sur Tinizong GR, du neuf avec du vieux

Annemarie Straumann

Journaliste, historienne / communication VLP-ASPAN

Tinizong est un village de montagne sur la route du col du Julier. Planté dans un décor alpin, il arbore de fières bâtisses de style grison, mais son image est également marquée par des étables délabrées et de très nombreuses résidences secondaires. Exode rural, vieillissement de la population, disparition des services de base, tels sont les maux qui affligent ce village de 300 âmes, qui ne compte plus ni hôtels, ni poste, ni école. Et pourtant, la vie reprend lentement ses droits. L'ancienne salle de gymnastique s'est muée en un nouveau lieu de rencontre: La Scuntrada, une auberge doublée d'une petite épicerie. Au centre du village, de vieilles étables retrouvent une seconde jeunesse, transformées en logements modernes. Un architecte zurichois joue un rôle moteur dans cette évolution. Il conçoit de nouveaux projets qu'il concrétise avec le soutien de la commune ou des propriétaires de résidences secondaires.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur



Le nouveau restaurant «La Scuntrada», qui s'est installé dans l'ancienne salle de gym de l'école du village, attend ses clients.

Photos p. 16-24: A. Straumann, VLP-ASPAN; Urs Nüesch et la commune de Surses



À Tinizong, beaucoup de beaux bâtiments historiques sont vides.

De Tiefencastel, la route qui serpente jusqu'au col du Julier dessert la station touristique de Savognin, puis traverse le long village-rue de Tinizong-Rona. La plupart des automobilistes ne font que passer, mais nous faisons halte et nous garons en face des deux maisons de commune. La plus ancienne est inutilisée, la nouvelle abrite l'administration de la commune fusionnée de Surses. Celle-ci est née en 2016 du regroupement de neuf villages grisons, parmi lesquels Tinizong-Rona. Le vent y souffle presque en continu. Deux centrales électriques exploitent la force hydraulique. Le bruit de la route est quasi permanent. La route du col du Julier est indissociable de Tinizong. Ici, où l'on changeait jadis les attelages des diligences, l'étranger est une présence familière.

Disparition des services de base

L'architecte Urs Nüesch, natif de la plaine, est arrivé à Tinizong en 2007 à la recherche d'une maison de vacances. Près de l'église, il dénicha une vieille ferme, l'acheta et la transforma. Acier brut, béton brut et bois but métamorphosèrent la vieille bâtisse, son étable et son fenil en une demeure moderne qui fit forte impression. Urs Nüesch prit domicile au village. Aujourd'hui, il travaille trois jours par semaine à Tinizong, trois jours dans la région zurichoise.

À vrai dire, ce n'est pas pour des raisons professionnelles qu'il s'est installé à la montagne, précise Urs Nüesch. Mais depuis qu'il vit à Tinizong, il y réalise aus-



Tinizong a toujours été une rue-village. Autrefois, c'est là que l'on changeait les chevaux des calèches sur la route du col du Julier. Aujourd'hui, le trafic routier traverse le village.

si des travaux de planification et de rénovation. Il a aussi rencontré des villageois ouverts et chaleureux. «Je suis quelqu'un de communicatif», dit-il. Il ne tarda donc pas à recueillir les préoccupations des gens de la commune. Le secrétaire communal lui raconta à quel point la disparition des services de base tracassait la population de Tinizong. Il n'y avait plus d'épicerie ni de banque depuis 2003. Le bureau de poste a fermé en 2009, le dernier hôtel-restaurant en 2013. Quant à l'école, ses jours étaient également comptés. Les jeunes quittaient le village.

L'architecte Urs Nüesch prit alors l'initiative. Il visita l'école et sa salle de gymnastique, la numérisa (gratuitement) et mit sur pied en 2011 un premier atelier avec des «leaders d'opinion» locaux, des conseillers communaux et des artisans. Objectif: analyser le problème. Bilan: la fusion de l'école de Tinizong avec celle de Savognin était inévitable. Pour redonner vie au village, il fallait occuper le bâtiment autrement.

La commune scolaire fusionna avec Savognin en 2012. L'idée initiale d'Urs Nüesch – faire de l'école de Tinizong une école à horaire continu – fut enterrée.

Une ressource nommée «propriétaires de résidences secondaires»

En 2014, un second atelier fut organisé à Tinizong, intitulé cette fois «Axer le développement du bâti sur les atouts en milieu rural». La perspective d'obtenir des subventions fédérales moyennant le dépôt d'un «projet-modèle pour un développement territorial durable» en avait fourni l'occasion. Urs Nüesch, des représentants de la commune et du canton, des propriétaires immobiliers privés et des propriétaires de résidences secondaires ainsi que des experts de VLP-ASPAN se penchèrent sur les possibilités de redonner vie au village grâce à un développement à l'intérieur du milieu bâti. À l'époque



Ces poutres imposantes sont caractéristiques des étables de Tinizong.

Tinizong: le retour à la vie en quelques étapes

- 2006/07 Assainissement de la traversée de la localité. Aménagement d'une place du village devant l'église (démolition d'un garage, pavage, plantation, éclairage, trottoirs).
- 2011 Atelier sur l'avenir de l'école et de la vie du village.
- 2014 Abandon de l'école/jardin d'enfants de Tinizong. Le bâtiment est dorénavant vacant.
- 2014, février Atelier réunissant des propriétaires de résidences secondaires et des représentants de la commune, du canton et de VLP-ASPAN intitulé «Axer le développement du bâti sur les atouts en milieu rural».
- 2014, octobre L'Assemblée communale de Tinizong-Rona vote un crédit de 1,9 million de francs pour la transformation de l'ancienne salle de gymnastique.
- 2015, février Permis de construire accordé à la transformation de la salle de gymnastique en restaurant La Scuntrada.
- 2015, août Fondation de l'association de soutien à La Scuntrada, visant à pérenniser ce lieu de rencontre pour villageois et propriétaires de résidences.
- 2016, janvier Fusion de communes: Tinizong-Rona fusionne avec Bivio, Cunter, Marmorera, Mulegns, Riom-Parsonz, Salouf, Savognin et Sur pour former la nouvelle commune de Surses.
- 2016, juillet Inauguration de La Scuntrada («la rencontre») à Tinizong.
- 2016/2017 Un investisseur privé transforme une vieille ferme du voisinage et deux étables en logements locatifs modernes.



«La Scuntrada» aujourd'hui (photo du haut).

Jusqu'à récemment, le bâtiment abritait la salle de gym, jusqu'à la fermeture de l'école du village en 2014 (photo du centre).



Le marquage de la route rappelle au souvenir de l'école (à droite). Le restaurant «La Stella» est, quant à lui, dans l'attente d'un avenir.



déjà, VLP-ASPAN fut frappée par un atout particulier de Tinizong: la présence de propriétaires de résidences secondaires aisés et engagés. Certes, le projet de Tinizong ne fut pas admis dans le cercle des projets-modèles soutenus par la Confédération, mais au village, la dynamique était lancée.

La commune dit «oui» au point de rencontre

Urs Nüesch, entre-temps élu à la Commission de gestion de la commune, ne tarda pas à voir de ses propres yeux le coût que représentait le maintien en l'état du bâtiment de l'école, ne serait-ce qu'en termes de frais de chauffage. Il put aussi se rendre compte du nombre de biens immobiliers qui étaient à l'abandon et perdaient de la

valeur. «J'ai alors eu une idée, se souvient l'architecte. Et si l'on transformait la salle de gym en restaurant-épicerie?» Aussitôt dit, aussitôt fait. Dans son cabinet d'architecture, il réalisa une visualisation qu'il présenta ensuite à la réunion du Conseil communal. Combien cela va coûter? Telle était la grande question. Urs Nüesch estima le coût déterminant pour le calcul des honoraires à 1,9 million de francs, mais conseilla de mandater une étude préliminaire. Or, visiblement, le Conseil communal fut à tel point séduit par les plans qu'il adressa sans détour une demande de crédit à l'Assemblée communale. Par 38 voix contre 7, celle-ci approuva en automne 2014 un crédit de 1,9 million de francs pour la transformation de la salle de gymnastique en un centre villageois baptisé La Scuntrada, «la rencontre» en romanche.

La salle de «La Scuntrada» marie l'ancien et le moderne. Les anneaux auxquels sont accrochées les lampes sont un vestige de l'ancienne salle de gym.

Ci-dessous: l'épicerie de «La Scuntrada».



Également au centre du village: une ancienne ferme (photo de gauche) et, au même endroit, la nouvelle construction de l'investisseur Sergio Kägi. Cette dernière propose deux appartements de 4,5 pièces en location.



Nouvel éclat pour la vieille salle de gym

Les habitants de Tinizong organisèrent une fête pour prendre congé de l'ancienne salle de gymnastique. Puis les travaux débutèrent. Le 1^{er} juillet 2016, le restaurant La Scuntrada et son épicerie étaient inaugurés.

La salle et la cuisine ouverte sont claires et originales. Les fenêtres sont encore plus grandes qu'avant. Le style grison cohabite avec un mobilier contemporain tout en gardant quelques réminiscences sportives: du haut plafond pendent des anneaux de gymnastique auxquels sont fixées des lampes Ikea. La truite de la rivière Julia toute proche est excellente. Le jeune tenancier Carlo Uffer, originaire du village voisin, gère le restaurant avec sa compagne Lorraine Meier. La petite épicerie présente dans une charrette des produits régionaux du parc naturel Ela. Mais on y trouve aussi de la lessive et d'autres articles de la vie quotidienne. Un ancien espalier sert de décor.

À la table des habitués, réalisée par le charpentier local Meinrad Poltera, des gens du coin profitent de leur soirée d'été. On y retrouve Leo Thomann, le président de la commune fusionnée de Surses. Sous un angle purement économique, la transformation de la salle de gymnastique et son exploitation en tant que restaurant-épicerie ne sont pas une affaire rentable pour la commune, explique-t-il. Celle-ci a investi à ce jour près de 2,3 millions de francs. Mais La Scuntrada joue un rôle important dans la vie du village. «L'investissement a une dimension sociale», poursuit Leo Thomann. La commune

voit les projets de réaffectation d'un bon œil. «Surtout maintenant que nous ne pouvons plus construire de nouvelles résidences secondaires, les transformations sont une chance pour la région.»

Une association pour soutenir l'exploitation

Urs Nüesch et son épouse Tina ont fondé une association de soutien afin de garantir la pérennité de La Scuntrada. L'objectif est de réactiver la vie de village, ce qui passe par une coopération entre la population locale et les propriétaires de résidences secondaires. Le modèle est particulier: l'adhésion peut être sollicitée en ligne via le site Internet du restaurant. La cotisation annuelle s'élève à 50 francs. En outre, chaque adhérent verse une



La ferme du haut comprend également des granges. L'investisseur Sergio Kägi les a transformées en logements modernes.



Le village de Tinizong jouit d'une situation idyllique et est fier de son église catholique. Il souhaite à présent redonner vie à ses bâtiments caractéristiques du site.

L'architecte Urs Nüesch entreprend de transformer des bâtiments à Tinizong. Il a commencé par sa propre maison, une ancienne ferme comprenant une grange.



Législation sur les résidences secondaires, «bâtiments caractéristiques du site»

Loi fédérale sur les résidences secondaires LRS

Art. 9 Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

¹ Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, peuvent, à l'intérieur des zones à bâtir, être autorisés dans des bâtiments protégés ou caractéristiques du site si les conditions suivantes sont remplies:

- a. cela ne porte pas atteinte au caractère protégé du bâtiment, en particulier si son aspect extérieur et sa structure architecturale demeurent inchangés pour l'essentiel;
- b. la conservation à long terme du bâtiment ne peut pas être assurée d'une autre manière;
- c. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

² En dehors des zones à bâtir, la construction de nouveaux logements sans restriction d'utilisation au sens de l'art. 7, al. 1, est soumise aux dispositions du droit sur l'aménagement du territoire.

³ Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.

Ordonnance sur les résidences secondaires ORSec

Art. 6 Bâtiments caractéristiques du site

¹ Les bâtiments caractéristiques du site au sens de l'art. 9, al. 1, LRS sont des constructions qui par leur emplacement et leur forme apportent une contribution essentielle à la qualité du site bâti à conserver et à l'identité de la localité.

² Les cantons mettent en place une procédure permettant de déterminer quels sont les bâtiments caractéristiques du site.

contribution unique à titre de prêt pour l'aménagement et l'exploitation de La Scuntrada. Le montant est compris, au choix, entre 200 et 10 000 francs pour les privés et 500 et 50 000 francs pour les entreprises. Les adhérents reçoivent un intérêt de 3%, payé sous forme de bon de consommation à faire valoir à La Scuntrada. D'emblée, le nouveau lieu de rendez-vous du village bénéficie ainsi d'une clientèle assurée. L'architecte Urs Nüesch a versé un généreux montant, qui lui permet en retour de se régaler au restaurant ou de faire ses emplettes à l'épicerie à hauteur de plusieurs centaines de francs chaque année. À ce jour, l'association de soutien compte 120 adhérents, pour moitié des villageois, pour moitié des propriétaires de résidence secondaire.

Les propriétaires de résidences investissent dans des transformations

Les Kägi comptent eux aussi au nombre des adhérents. Originaires de la plaine, ils possèdent depuis longtemps une second domicile à Tinizong. Urs Nüesch les qualifie de mécènes. La famille Kägi achète des biens-fonds au village et investit dans leur transformation, malgré les risques que cela comporte (lire entretien avec Sergio Kägi, p. 25). Pour le compte des Kägi, l'architecte Urs Nüesch vient de transformer deux anciennes étables sises derrière le restaurant de La Scuntrada. Les Kägi les avaient achetées à un vieux paysan, corps de ferme et fosse septique compris. Comme bien d'autres à Tinizong, ces étables sont classées dans la commune en tant que «bâtiments caractéristiques du site». Ceux-ci peuvent



«Je pense que de nombreuses communes de montagne pourraient faire appel aux propriétaires de résidences secondaires et les impliquer en tant que mécènes – des gens qui aiment leur lieu de villégiature et seraient prêts à s'engager pour leur conservation et leur revitalisation.»

Urs Nüesch, architecte zurichois à Tinizong

être transformés dès lors que les travaux permettent d'en assurer la conservation (lire encadré «Législation sur les résidences secondaires»).

À l'été 2017, l'investisseur Sergio Kägi a fait le déplacement d'Australie, où il travaille, pour visiter les étables transformées. D'étables, à vrai dire, elles n'en ont plus que le nom. Certes, forme et volumes ont été conservés. Et tous les vieux éléments en bois – poutres et planches – ont été remis à leur exacte position d'origine. Mais à l'intérieur, les étables ont fait place à des appartements lumineux, dotés d'un équipement moderne de style chic alpin. Urs Nüesch explique avoir bâti «une maison dans une étable». Sergio Kägi se montre satisfait. Il aime en particulier le travail du bois réalisé par le charpentier Meinrad Poltera. La famille Kägi a délibéré-

ment fait appel à des artisans locaux comme lui, quitte à consentir à des prix de construction comparables à ceux de la région zurichoise.

Les logements ainsi réalisés seront loués à de nouveaux arrivants ou à des résidents secondaires. La ferme attenante, dont la transformation a été achevée début 2017, s'adresse, elle, plutôt à des gens de la région.

Voir et être vu

La Scuntrada et les transformations de fermes et d'étables ont-elles déjà porté leurs fruits à Tinizong? «Le centre du village est beaucoup plus animé qu'il y a quelques années», observe le charpentier Meinrad Poltera. Les gens du coin se sont à leur tour mis à investir dans

La notion nouvelle de «bâtiments caractéristiques du site»

En 2012, le peuple et les cantons ont accepté l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». La loi fédérale sur les résidences secondaires est entrée en vigueur le 1er janvier 2016, en même temps que son ordonnance d'application. En principe, dans les communes présentant une part de résidences secondaires supérieure à 20%, plus aucune nouvelle résidence secondaire n'est autorisée. Le Parlement a toutefois prévu de nombreuses exceptions.

Vu la complexité de ces dispositions, de nombreuses questions liées à leur mise en œuvre restent encore ouvertes, notamment la définition de ce qu'est un bâtiment «caractéristique du site». Dans de tels bâtiments, en effet, la construction de nouvelles résidences secondaires reste autorisée à titre exceptionnel.

Le canton des Grisons prévoit de publier à la fin de 2017 un guide destiné aux communes et aux planificateurs. L'Office cantonal du développement territorial a chargé l'Association grisonne pour le développement territorial (Bündner Vereinigung für Raumentwicklung BVR, une section de VLP-ASPAN) et la Haute école technique de Coire (Institut de la construction dans l'espace alpin) de rédiger ce guide consacré aux «bâtiments protégés et caractéristiques du site». Il montrera comment les communes peuvent recenser de tels bâtiments et les intégrer dans leurs plans d'affectation. Le Département de l'économie publique et des affaires sociales des Grisons a déjà publié un guide d'application de la loi fédérale et de l'ordonnance sur les résidences secondaires:

www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/projekte/Seiten/Zweitwohnungen.aspx

leurs maisons. Et le plus important: il y a de nouveau un restaurant et une épicerie au village, un lieu pour se retrouver et discuter. Et pour «voir et être vu», comme le dit Urs Nüesch. La terrasse du restaurant, côté route, remplit cette fonction: on s'y installe pour boire une bière, avec vue sur l'église et la place du village, sans perdre une miette du va-et-vient de la rue.

Mais la tâche est encore loin d'être achevée. Le centre du village compte d'autres bâtiments nécessitant d'être assainis. L'un d'eux se dresse non loin de La Scuntrada. «On pourrait le transformer en auberge pour les clients du restaurant, cela attirerait davantage de touristes», commente Urs Nüesch. Rien n'a encore été décidé, tout est question d'argent. Mais pour l'architecte, une chose est sûre: «Il faut continuer les efforts pour redonner vie à Tinizong.»

Donnant sur la rue, la terrasse de «La Scuntrada» permet de voir et d'être vu.



LA PAROLE À...

Sergio Kägi: «Sans passion pour Tinizong, investir n'aurait pas été si intéressant»

Monsieur Kägi, vous êtes venu d'Australie pour visiter les étables dont la transformation a été achevée cet été. Le résultat vous plaît?

Je suis ravi. La dernière fois que j'ai vu les travaux, c'était en décembre 2016, tout était encore à l'état de gros œuvre. Là, je suis fier du résultat. Les logements ne sont pas banals, ils dégagent quelque chose de spécial.

Qu'est-ce qui vous motive à investir dans des transformations dans un village de montagne?

Ma grand-mère est originaire de Tinizong. Petit, j'ai souvent passé mes vacances ici. Aujourd'hui encore, notre famille utilise la maison de vacances. Mais trois raisons ont motivé mon engagement. Premièrement, mon cœur bat pour le village. Deuxièmement, la commune m'a soutenu dans mon projet. J'ai senti beaucoup de bonne volonté. Troisièmement, j'ai les moyens financiers de mener à bien une telle entreprise.

Cela en vaut-il aussi la peine?

J'y vois un investissement judicieux dans la commune. J'espère pouvoir en dégager un rendement, même s'il ne sera pas mirobolant. Bien sûr, je prends un risque financier. Et c'est vrai: sans passion pour Tinizong et la région, investir ici n'aurait pas été intéressant pour moi. Dans la région zurichoise, j'aurais pu construire à moindre risque.

Construire dans un village de montagne ne revient donc pas moins cher que dans la région zurichoise en plein boom?

Nous avons visé un haut niveau de qualité. Mon investissement à Tinizong s'est élevé à 3 millions de francs, soit autant, voire plus, que si j'avais construit en plaine. J'ai fait appel à des entreprises de la région. Elles ne sont pas moins chères qu'en plaine. Mais leurs travaux sont d'une facture exceptionnelle. Par ailleurs, il est plus difficile de rénover un vieux bâtiment que d'en construire un nouveau. Mais j'espère que d'autres rénovations suivront au village.



Sergio Kägi vit actuellement en Australie, mais il est très attaché à Tinizong. Au cœur du village, ce manager a fait transformer une ancienne ferme et ses étables en logements attrayants. Ne reste plus qu'à trouver des locataires.



Du neuf avec du vieux, du moderne combiné à de l'ancien: la nouvelle construction de l'investisseur Sergio Kägi a remplacé une ancienne ferme et en joute une autre qui a été conservée.

Photo: A. Straumann, VLP-ASPAN

D'où vous est venue l'idée de transformer ces vieilles étables?

L'ancien propriétaire de la ferme voulait prendre sa retraite. Nous avons entendu au village qu'il souhaitait vendre. Notre famille n'avait aucun intérêt à ce que ces bâtiments soient démolis pour faire place éventuellement à d'horribles blocs. C'est pourquoi j'ai acheté la ferme, y compris les étables, le tas de fumier et la fosse septique. J'ai rencontré l'architecte Urs Nüesch par l'entremise de la commune. En 2014, j'ai aussi participé à un atelier sur le renouveau du village. À l'époque, après la fermeture de l'école, le village était engagé sur une bien mauvaise pente.

Dans le corps de la ferme, vous avez aussi réalisé deux logements modernes. Cette transformation a été achevée en hiver 2017 déjà, mais vous avez peiné à trouver des locataires. Comment l'expliquer?

Avec leur cachet «vieux bois», les nouveaux logements dans l'ancienne ferme s'adressent aussi bien à de nouveaux résidents et à des gens de région qu'à des habitants de la plaine. Actuellement, ce marché n'est

pas très grand. Il faut dire aussi que beaucoup de gens de la plaine ne connaissent pas Tinizong. Les logements haut de gamme qui viennent d'être terminés dans les deux anciennes étables devraient trouver preneurs plus facilement. Le loyer (env. 2500 francs) sera certes plus élevé que dans l'ancienne ferme, mais ces appartements très chics seront sans doute intéressants en tant que résidence secondaire. J'aimerais beaucoup y habiter, mais ma situation professionnelle ne le permet pas. Mais je suis confiant dans les possibilités de location. Grâce au restaurant La Scuntrada, Tinizong a gagné en attractivité. La fusion des communes devrait aussi apporter un nouvel élan.

Comment s'est passée la collaboration avec la commune?

La commune s'est montrée enthousiaste. Elle nous a tendu la main. Sur certaines questions, comme l'emplacement des places de parking, elle ne s'est pas braquée mais a au contraire étudié différentes options. Cela a montré qu'un dialogue était possible entre la commune et les investisseurs.

En tant qu'investisseur, avez-vous un conseil à adresser à d'autres communes de montagne?

Les communes devraient montrer qu'elles sont disposées à collaborer avec les investisseurs, être ouvertes aux nouveaux venus. Il faut que nous changions, ici à la montagne. Cela ne marchera que s'il y a une symbiose entre les gens de la plaine et la population locale. En Suisse, nous avons assez de personnes qui ont des compétences et des idées. Mais ces idées ne peuvent se concrétiser que si la commune s'y montre favorable. Les investisseurs ne sont prêts à prendre des risques financiers que s'ils se sentent soutenus par les politiques et par la commune.

Et que conseillerez-vous aux propriétaires de résidences secondaires?

Ils devraient chercher le contact avec la population locale. Et développer des projets adaptés au village. Par exemple, ne pas vouloir ériger dans un village de montagne un bloc de 20 appartements destinés à être loués via Airbnb. Cela n'apporte pas grand-chose à la région. Mieux vaut avoir des clients et des résidents qui passent plus de temps et consomment davantage sur place.

L'initiative sur les résidences secondaires a-t-elle influencé vos investissements?

Oui, je n'ai pas pu réaliser la transformation de la ferme dans les proportions envisagées initialement. J'avais



L'ancienne étable de la ferme fait place aujourd'hui à des logements exclusifs, ultramodernes (photo de gauche). Le garage est notamment équipé de prises destinées aux voitures électriques.

Photo: A. Straumann, VLP-ASPAN

Les photos ci-dessous illustrent le passé: l'ancienne ferme et l'étable, derrière, à côté de la nouvelle maison communale.

Photos: Urs Nüesch / Tinizong





L'étable aujourd'hui. L'architecte Urs Nüesch a remis une grande partie des anciennes poutres à leur exacte position d'origine. À l'intérieur également, il a utilisé des éléments en bois de l'ancienne étable.

prévu un plus gros volume et un nombre plus grand de logements plus petits. Ils auraient été plus faciles à louer. J'ai dû légèrement redimensionner le volume du bâtiment et n'ai pu y réaliser que deux appartements de 4,5 pièces chacun. Une autre conséquence est que beaucoup d'investisseurs et propriétaires de résidences secondaires ne savent plus ce qui est permis ou non.

Vos investissements ont-ils déjà fait bouger les choses dans la commune?

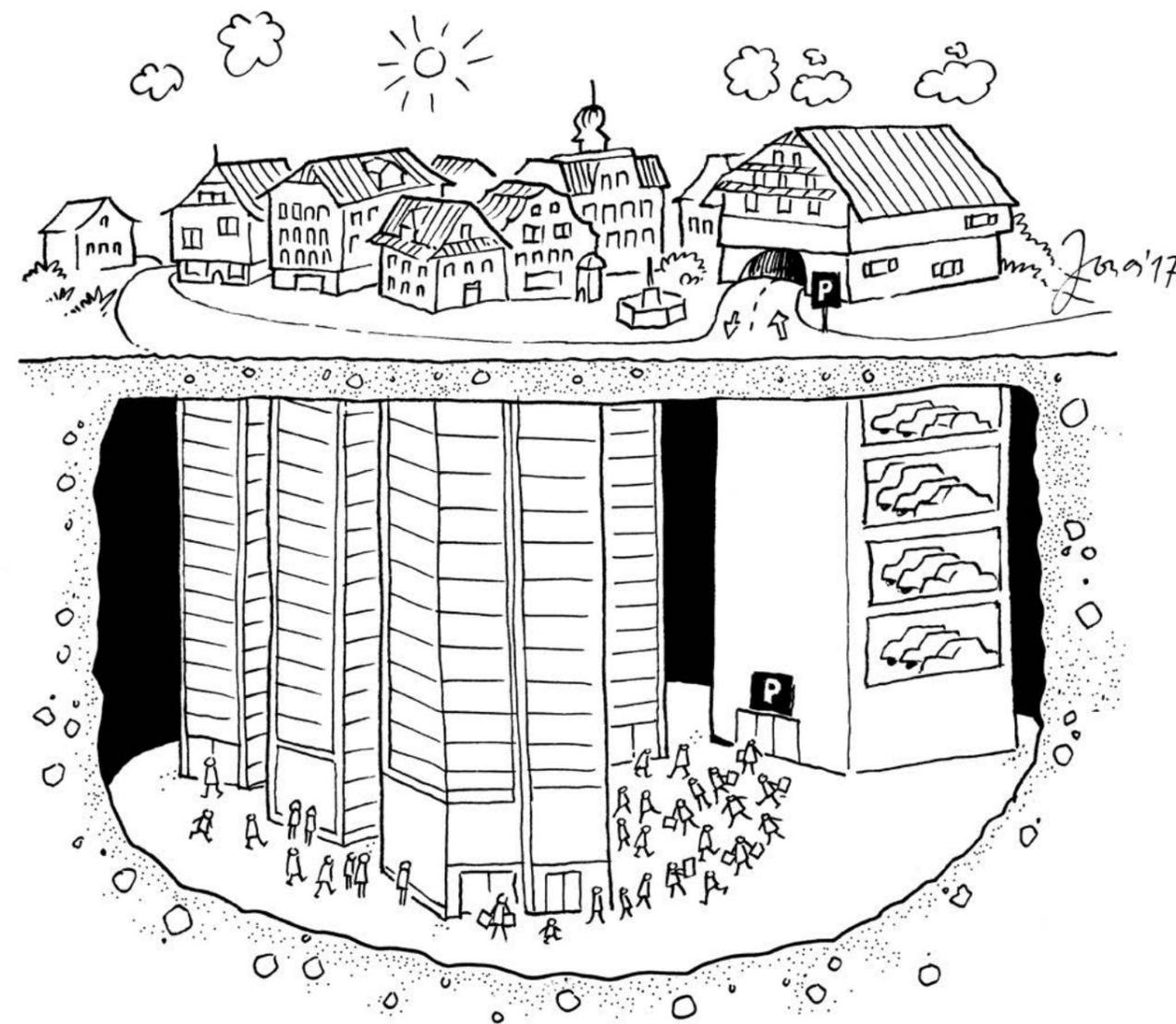
Je pense que oui. Mes investissements ont incité des voisins à agir. Cela a réveillé l'envie de certains habitants de la région et de certains propriétaires de résidences secondaires d'investir sur place.

Propos recueillis par Annemarie Straumann, VLP-ASPAN



Le prochain projet de Sergio Kägi? Cet ancien fenil qu'il a également racheté et qu'il prévoit de transformer en espace habitable. Les plans sont déjà réalisés.

Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN



Comment densifier un centre de village protégé?

Zoom sur Rüti ZH

Densification dans un centre inscrit à l'ISOS

Annemarie Straumann
journaliste, communication VLP-ASPAN

L'arrêt du Tribunal fédéral sur le cas Rüti en 2009 a provoqué un véritable séisme parmi les autorités du pays en charge de la planification communale: les juges avaient décidé qu'une tour de sept étages ne pouvait être autorisée dans le centre historique, au motif que l'ISOS n'avait pas été suffisamment pris en compte et que le plan d'affectation détaillé dérogeait trop à la réglementation de base. Pour le maître d'ouvrage, cela signifiait un retour à la case départ. Aujourd'hui, l'ensemble est bâti – mais avec quelques modifications décisives. Et les investisseurs se réjouissent du résultat. «Au final, l'ISOS a permis d'améliorer la qualité», dit Beat Ernst, investisseur et architecte.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur



«Stadtzentrum Rüti» ZH: un lotissement tout pimpant et fleuri. Photos du printemps 2017: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

Printemps 2017 à Rüti, dans l'Oberland zurichois. Les oiseaux saluent le retour de la lumière. Une vieille dame revient de sa promenade à travers le nouveau groupe de bâtiments. «Les tulipes qu'ils ont plantées sont magnifiques», se réjouit-elle. Et le lieu est aussi très pratique, car tout ce qui est important se trouve au même niveau. Depuis son appartement protégé, au rez-de-chaussée, elle peut, en s'aidant de son cadre de marche, se rendre facilement à la poste, juste au coin, en suivant le large chemin réservé aux piétons et aux cyclistes. En passant entre les nouvelles constructions puis sur le pont qui enjambe la rivière Jona, on a aussi vite fait de rejoindre les centres commerciaux comme la Migros ou la Coop.

Baptisé «Stadtzentrum Rüti», le nouvel ensemble se trouve en partie dans la zone du centre ancien II et en partie dans une zone centrale de transition au Sud. Avec ses 12'000 habitants, Rüti est depuis longtemps un «village urbanisé». C'est aussi ce qui est mentionné dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Un inventaire dont on s'est longtemps à peine préoccupé, à Rüti comme ailleurs, jusqu'à cet arrêt de 2009, qui rejetait les plans initiaux du nouvel ensemble. «Pour nous, cela signifiait un retour à la case départ», se souvient l'architecte et investisseur Beat Ernst.

Tour d'habitation refusée – commune irritée

L'arrêt en surprit plus d'un. Le Tribunal fédéral s'était prononcé contre le plan d'affectation détaillé privé à cause d'un seul objet, un immeuble locatif de 22 m de haut. Les juges fédéraux estimaient que la dérogation à la réglementation de base était trop importante, puisque le règlement sur les constructions et l'aménagement de Rüti autorisait seulement des bâtiments de 9,5 m de haut et avec un toit à deux pans dans la zone du centre ancien II. Mais ce que le Tribunal fédéral critiquait avant tout était le fait que les instances chargées de délivrer l'autorisation n'avaient pas pris l'ISOS en considération. Il avait été tenu insuffisamment compte du site protégé en vertu de l'ISOS.

La commune de Rüti réagit avec irritation. «Lausanne décide ce qui est bon pour la commune», fit-elle savoir dans un communiqué aux médias en 2009. Et ce alors que la commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage avait été consultée et que le plan d'affectation détaillé avait été approuvé par l'assemblée communale en 2005, quoique de justesse. La commune déclara qu'il était regrettable qu'un «développement moderne et orienté vers l'avenir» ne soit pas souhaité.



Beat Ernst, l'architecte qui a conçu le lotissement.



À gauche: l'ancienne zone du centre ancien II. Aujourd'hui grenat, la maison au centre est emblématique du lotissement. À droite: la tour prévue dans la zone de centre, qui a été refusée.

Les plans ambitieux de trois investisseurs

Comment en était-on arrivé là? L'histoire commence avec trois camarades d'école. Parmi eux, l'architecte et investisseur Beat Ernst, membre du conseil exécutif de la commune depuis 2008. Dans les années 2000, les trois amis, qui ont tous grandi à Rüti, envisagent de réaliser un projet au centre du village. «Nous voulions développer quelque chose de nouveau pour Rüti, au cœur du village, et nous avons vu le potentiel de ce site», raconte-t-il. En 2004, cinq biens-fonds situés dans le centre et sur lesquels se trouvaient des maisons et une ancienne fabrique réaffectée furent mis en vente. Les investisseurs saisirent leur chance. Ils voulaient développer le site avec les artisans et les PME du lieu. L'achat ne posa aucune difficulté. Ensuite, on commença à planifier et à construire par étapes.

Dès le début, il avait été clair que la fabrique – une ancienne usine textile aménagée pour accueillir des cours de danse et de yoga et d'autres activités – serait



Ci-dessus: La zone du centre ancien II aujourd'hui avec l'entrée du garage, la maison grenat et la maison à pignon. À cet emplacement devaient figurer le parking et la tour d'habitation.
À droite: les nouvelles constructions prévues il y a dix ans avec, tout à droite, la tour.



conservée. À côté, un vaste nouvel ensemble de bâtiments, principalement destiné au logement, devait voir le jour dans un périmètre fermé à la circulation. «On voulait insuffler une nouvelle vie au site et créer aussi un accès vers la rivière Jona, jusque-là presque invisible», explique Ernst.

Le plan d'affectation détaillé prévoyait des bâtiments d'un gabarit plutôt volumineux pour Rütli: dans la zone centrale, quatre immeubles locatifs compacts étaient prévus. Le signe distinctif du nouveau quartier devait être une tour d'habitation à sept niveaux et toit plat avec, à côté, un parking en surface ouvert au public, le tout dans la zone du centre ancien II. Or selon le règlement sur les constructions et l'aménagement, seuls des bâtiments plus bas à toit à deux pans étaient autorisés.

Le nouveau parking devait remplacer un ancien parking existant sur le site et destiné à disparaître. L'aménagement du nouveau parking à côté de la tour impliquait de démolir une petite maison construite en 1889, sans caractère particulier.

Le deuxième essai auprès du Tribunal fédéral réussit

Il en advint autrement. La petite maison est encore là, mais la tour n'a jamais été construite. Un voisin, également architecte, a fait recours, par deux fois. À en croire Beat Ernst, c'est la rampe qui devait mener au garage de la tour et le bruit engendré par la circulation qui en est la cause. Le voisin a d'abord contesté la décision de



Le bistrot situé à côté de la maison grenat anime le lotissement.

l'assemblée communale, arguant que la majorité en faveur du plan d'affectation détaillé (73 oui contre 70 non) était trop mince pour qu'il puisse être appliqué sans autres. Ce premier recours échoua cependant devant le Tribunal fédéral. Le deuxième, lui, devait réussir: le voisin y arguait que l'ISOS avait été insuffisamment pris en considération et le Tribunal fédéral lui donna raison en 2009. Selon les juges, le plan d'affectation litigieux n'était conforme ni aux exigences de l'ISOS, ni aux dispositions sur la zone du centre ancien II.

L'arrêt surprit d'autant plus la commune et les investisseurs qu'ils avaient consulté la commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage lors de la phase de conception. La commission s'était rendue sur le site et avait formulé une appréciation positive en 2004.

Un terme manquait toutefois dans son expertise: le mot «ISOS».

«À l'époque, personne ne parlait de l'ISOS lorsqu'il était question de planification communale», note Ernst. «On pensait que l'ISOS ne s'appliquait qu'aux constructions de la Confédération.» Donc uniquement aux tâches fédérales comme la construction des ouvrages ferroviaires, des routes nationales, des installations militaires et des lignes à haute tension.

Dans leur arrêt, les juges indiquaient que les inventaires fédéraux (selon les art. 1-6 de la loi sur la protection de la nature et du paysage) comme l'ISOS sont aussi importants pour la planification cantonale et communale. Par leur nature, ils sont assimilables à des plans sectoriels et à des conceptions au sens de l'art. 13 de la

loi sur l'aménagement du territoire. Les cantons et les communes ont donc l'obligation de prendre en considération les inventaires fédéraux (cf. Recueil de jurisprudence VLP-ASPAN n° 3786). Cette prise en compte de l'ISOS et de la protection du site construit n'avait pas eu lieu à Rüti.

Projet redimensionné – qualité améliorée

Mais que signifie «prendre en considération»? Cette question a été longuement discutée et l'est encore en partie aujourd'hui (cf. interview). À Rüti, les investisseurs ont en tous les cas dû revoir leurs plans. Le projet fut redimensionné. Les hauteurs et les volumes furent réduits et le coefficient d'utilisation de l'ensemble du site passa de 1 à 0,8. La tour prévue dans la zone du centre ancien II fut remplacée par deux maisons plus basses à toit à deux versants et le parking déplacé au sous-sol. Aujourd'hui, c'est un «garage souterrain de luxe», dit Beat Ernst, avec une rampe intégrée dans le volume du bâtiment et 109 places de stationnement, dont 33 destinées au public, financées au moyen du fonds communal pour les parkings, qui avait été alimenté durant des années, mais à peine utilisé.

Beat Ernst, maître de l'ouvrage et architecte, est satisfait de l'ensemble réalisé. Les quatre immeubles locaux de cinq étages ont pu être érigés comme prévu dans

la zone centrale. Ce n'est que dans la zone du centre ancien II qu'il a fallu trouver des nouvelles solutions et adapter le volume. «L'indice d'utilisation me convient», reconnaît Ernst. L'ensemble est rentable. «Je n'ai subi aucun dommage financier du fait de l'ISOS; au contraire, j'ai pu augmenter la qualité.»

La petite maison grenat foncé est la nouvelle enseigne du quartier

La vieille petite maison est devenue le point de repère du nouveau quartier. Repeinte dans un élégant grenat foncé, elle contraste harmonieusement avec les nouvelles constructions. La couleur choisie et la rénovation soignée lui ont donné un nouveau charme. «Tout le monde l'apprécie», se réjouit Ernst. Le rez-de-chaussée accueille un petit magasin d'alimentation proposant des spécialités italiennes.

À côté, des clients assis à une table de la terrasse du café «Amici miei» jouissent du soleil printanier. Le bistrot est installé dans une annexe moderne ajoutée à l'ancienne fabrique. Sa réalisation en zone du centre ancien II n'a posé aucun problème au maître de l'ouvrage. L'ancienne usine continue d'être utilisée par les amateurs de yoga, de danse et de sport. Elle rappelle aux habitants le passé industriel du lieu et que, durant cent ans, on a construit à Rüti des métiers à tisser.

L'ancienne fabrique a été dotée d'une annexe avec accès à un garage souterrain coloré.



Quatre immeubles et une large place accordée au social

Les quatre nouveaux immeubles dans la zone centrale sont principalement affectés à l'habitat. Deux d'entre eux sont loués à une fondation qui offre une prise en charge globale et des «appartements avec service». Les logements de 2 ou 3 pièces sont adaptés aux besoins des personnes handicapées. Le rez-de-chaussée d'un des deux immeubles est occupé par un groupe d'habitation avec encadrement, comportant huit chambres. C'est là qu'habite la vieille dame ravie par les tulipes dans l'espace public.

Les maîtres de l'ouvrage ont choisi de jouer avec les couleurs à l'intérieur plutôt qu'à l'extérieur: les cages d'escaliers sont peintes dans des tons colorés intenses, tout comme les garages souterrains.

Les plus belles couleurs sont cependant celles que le soleil printanier fait naître au bord de la Jona, où des écoliers jouissent de leur pause sur les nouveaux gradins construits au bord de l'eau. Ernst et ses partenaires ont offert la bande de terrain le long du canal à la commune, qui a aménagé les rives. «Avant, la Jona était presque invisible et inaccessible. Aujourd'hui, ses bords offrent un lieu de détente pour tous», dit Ernst.

Un arrêt riche en enseignements

Un projet de densification avec un happy end, donc. L'architecte Ernst reconnaît en avoir appris davantage. L'arrêt Rüti lui a fait comprendre une chose: «L'analyse du lieu doit être à la base de toute architecture.» Il conseille à tous les architectes d'étudier plus intensément le plan de zones. «Un plan de zones est davantage qu'un plan coloré.» L'indice d'utilisation et le volume des bâtiments doivent être adaptés au contexte.

Que conseille-t-il aux communes? «Elles devraient faire appel suffisamment tôt à un expert pour accompagner le travail de l'architecte». L'architecte doit faire preuve d'ouverture d'esprit et être prêt à adapter ses plans jusqu'à ce qu'ils conviennent, aussi en tenant compte des inputs externes.

Aujourd'hui, le maître d'ouvrage Ernst construit des ensembles de bâtiments d'échelle plus petite. Pas loin du «Stadtzentrum Rüti», des ouvriers et des machines sont à l'œuvre sur un nouveau gros chantier. «On sent un nouvel élan», dit Ernst. Et il entend par là non seulement ses projets, mais tout Rüti.



Espaces extérieurs et intérieurs pour les logements avec service.



Revalorisée, la rivière Jona invite aujourd'hui à la détente.

LA PAROLE À...

Lukas Bühlmann: «L'ISOS concerne en priorité les communes»

Monsieur Bühlmann, l'arrêt Rüti de 2009 concernant l'ISOS vous a-t-il surpris?

Non. En tant que juristes spécialisés, nous savions que la question de l'importance de l'ISOS dans la planification communale finirait par arriver tôt ou tard devant le Tribunal fédéral. Plusieurs années auparavant, VLP-ASPAN avait déjà expliqué dans deux publications sur les inventaires fédéraux que ceux-ci ont un certain poids non seulement dans l'accomplissement des tâches fédérales, mais aussi dans l'accomplissement des tâches

cantonales et communales. Lorsque l'arrêt est tombé en 2009, j'ai aussitôt su qu'il s'agissait d'un arrêt de principe (leading case) qui allait avoir d'importantes répercussions.

Beaucoup d'autorités communales ont réagi avec consternation.

Oui, certaines avaient l'impression que l'on ne pourrait désormais plus rien construire au centre des localités. Mais ce n'est pas le cas. Un développement du bâti reste possible pour une grande partie des périmètres inscrits à l'ISOS. L'arrêt du Tribunal fédéral dans le cas de Rüti était aussi très différencié. Une partie du projet contesté a été jugée conforme à l'ISOS, une autre non, ce que la Haute Cour a justifié avec des arguments solides.

L'arrêt précise que l'ISOS doit être pris en considération non seulement par la Confédération, mais aussi par les communes, par exemple en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'utilisation. Mais que signifie «prendre en considération»?

C'est une question difficile. Ce qui est certain, c'est que le Tribunal fédéral exige des communes qu'elles tiennent compte de l'ISOS. L'ISOS est une base de planification: un inventaire qui montre la signification historique et la valeur patrimoniale à protéger d'ensembles bâtis et de leur environnement. L'évaluation est réalisée par des experts et les communes doivent l'intégrer dans leur pesée des intérêts. À la fin, c'est à elles de décider ce qui est pour elles le plus important: modifier ou sauvegarder? L'ISOS

Lukas Bühlmann est directeur de VLP-ASPAN depuis 2003. Il a déjà analysé des milliers d'arrêts du Tribunal fédéral. Lorsque l'arrêt dans le cas de Rüti a été rendu en 2009, il a aussitôt su qu'il s'agissait d'un arrêt de principe (leading case) qui allait avoir d'importantes répercussions.



La zone centrale de transition de Rüti ZH (à gauche) a pu être construite comme la concevait l'architecte. Dans le centre ancien, l'ISOS a interdit la construction d'une tour d'habitation. On y trouve aujourd'hui deux maisons à pignon modernisées.

n'exclut pas fondamentalement les démolitions, il y a différentes catégories de protection (cf. encadré).

La protection va plus loin dans le cas des tâches fédérales que dans celui des tâches communales: dans l'exécution de ses tâches, la Confédération a l'obligation de conserver intacts ou de ménager autant que possible les objets inscrits à l'inventaire. Pour les communes, l'ISOS n'a pas une telle portée. Elles ne doivent pas justifier les atteintes à des objets de l'ISOS en disant qu'elles relèvent d'un intérêt national, alors qu'une telle justification est requise pour les tâches fédérales. Mais les communes doivent tenir compte de l'ISOS et le prendre en considération avec le plus grand sérieux. En cas de projets de nouvelles constructions, elles doivent par exemple examiner s'il n'existe pas des variantes mieux adaptées au site.

Mais l'ISOS ne concerne pas seulement les projets de construction...

Effectivement, et c'est pourquoi l'ISOS doit être pris en considération beaucoup plus tôt. Dans l'idéal, lorsque les communes élaborent leur conception directrice, par exemple un plan directeur du développement urbain ou un plan directeur communal. Elles définissent dans ces documents stratégiques les zones de croissance et les zones de densification et il est certainement peu recommandé de prévoir la densification la plus forte dans un site inscrit à l'ISOS. Tenir compte suffisamment tôt de l'ISOS permet d'éviter des conflits et des frustrations.

Que recommandez-vous encore aux communes?

Je leur conseille aussi de faire appel suffisamment tôt à des experts, par exemple au service des monuments historiques du canton. Il peut être aussi utile de proposer aux propriétaires fonciers des conseils en matière de construction. Les communes peuvent ainsi sensibiliser les acteurs qui veulent construire au site, de manière à ce qu'ils développent d'emblée des projets compatibles avec celui-ci. Ils éviteront ainsi des litiges juridiques et des coûts inutiles.

«Le Tribunal fédéral n'intervient que si la commune n'a pas tenu sérieusement compte de l'ISOS.»

Les petites communes disent qu'elles n'ont pas les ressources nécessaires pour faire appel à des experts ou mandater l'établissement d'une conception directrice. Que leur répondez-vous?

Aujourd'hui, les communes, même petites, doivent établir une conception directrice. Cela fait simplement partie d'un aménagement local de qualité. Et ce d'autant plus lorsqu'elles possèdent un site inscrit à l'ISOS. Un aménagement local bien pensé permet de réduire le potentiel de conflit et d'éviter des ennuis ultérieurs.

Faire appel à des professionnels a certes son prix, mais de nombreuses communes, aussi des petites, dépensent beaucoup d'argent pour l'équipement et les infrastructures. Il doit donc être aussi possible d'investir un peu dans la qualité du site.

Chaque commune devrait se demander si elle ne veut pas mettre en place un conseil consultatif d'experts externes qui peut la conseiller en cas de demande de construction importante ou délicate. Cela ne coûte pas beaucoup d'argent.

Un site inscrit à l'ISOS est-il plutôt une malédiction ou une chance?

Justement compris, c'est une chance. Mal compris, une malédiction. S'il est bien compris, il contribue à la qualité du milieu bâti. L'ISOS aide à comprendre les structures qui font la particularité d'un lieu – les relations entre les places, les bâtiments, les espaces non construits et les rues. En reconnaissant et en développant ces valeurs, on crée de la qualité. De la qualité pour les personnes qui vivent ou qui séjournent dans ce lieu.

Prendre en considération l'ISOS a aussi un avantage pratique, puisque les projets de densification qui tiennent compte des structures existantes sont mieux

acceptés par la population.

Et lorsqu'une commune, après avoir pris en considération l'ISOS, opte pour une modification?

Dans ce cas, elle doit fournir des bonnes raisons expliquant pourquoi cette modification représente la meilleure variante. L'ISOS oblige la commune à aborder de manière consciente les enjeux patrimoniaux liés au site construit. La commune dispose cependant d'une certaine marge d'appréciation, comme l'a confirmé l'arrêt du Tribunal fédéral dans le cas du quartier de villas «Steig» à Schaffhouse. Le Tribunal fédéral a reconnu que la commune a pris en considération les bâtiments protégés et leur environnement et qu'elle a, sur cette base, trouvé une solution raisonnable pour la densification dans ce quartier.

Le Tribunal fédéral n'intervient que si la commune n'a pas tenu sérieusement compte de l'ISOS. Lorsqu'il remarque que quelque chose a été passé sous silence et que le site construit n'a pas été sérieusement pris en considération.

ISOS – L'inventaire des sites construits à protéger

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) se fonde sur l'article 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage. Le Conseil fédéral décide si un site est à inscrire dans l'inventaire sur la base de critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. Les cantons sont consultés.

L'ISOS comprend actuellement près de 1'300 objets, qui comptent en général au moins dix bâtiments. L'ISOS évalue un site dans sa globalité, c.-à-d. en fonction des relations que les bâtiments entretiennent entre eux et avec l'environnement proche ou lointain.

Tout ce qui se trouve dans le périmètre d'un site inscrit dans l'ISOS

n'est pas protégé de la même manière. Il existe trois catégories d'inventaire, auxquelles correspondent différents objectifs de sauvegarde. Dans les périmètres de catégorie A, par exemple dans la zone du centre historique, l'objectif est la «sauvegarde de la substance»; il convient ici d'agir avec le plus grand soin. L'objectif de sauvegarde B préconise la «sauvegarde de la structure» et l'objectif C la «sauvegarde du caractère» d'un site. B ou C désignent des périmètres qui, après une analyse approfondie, peuvent faire l'objet de modifications plus ou moins importantes.

L'ISOS a un caractère obligatoire pour la Confédération; les cantons et les communes doivent en tenir compte dans leurs planifications.

La revue d'architecture «werk, bauen + wohnen» craint que l'ISOS fasse obstacle à un «véritable renouvellement urbain» et que l'on construise des copies de l'ancien.

Ce risque est bien réel. De tels exemples existent. Mais il y a aussi des exemples qui montrent qu'un développement du bâti est possible. Les sites construits protégés ne sont cependant pas forcément les lieux idéaux pour un véritable renouvellement urbain, mais plutôt les friches

industrielles ou les zones de maisons individuelles ou plurifamiliales construites durant la seconde moitié du siècle dernier et dépourvues de tout charme urbain.

Vous êtes souvent en contact avec les conseils exécutifs et les planificateurs. Leur attitude par rapport à l'ISOS a-t-elle changé?

Nous recevons presque chaque semaine des demandes sur le thème «ISOS et densification». Les communes



Le nouveau lotissement «Stadtzentrum Rütli» au cœur de la commune de l'Oberland zurichois.



Ci-dessus: la place ensoleillée située devant le bistrot et la maison grenat dans le centre ancien.

À gauche: l'ancienne fabrique de Rütli ZH qui a résisté au temps.

Guide sur l'ISOS et la densification en voie d'élaboration

VLP-ASPAN est en train d'établir, en collaboration avec quatre cantons (GR, SG, SZ et SO), un guide sur la densification dans les périmètres inscrits à l'ISOS. Ce guide porte principalement sur la pesée des intérêts. Il doit aider les autorités communales et les personnes qui souhaitent construire à évaluer dans quelle mesure et de quelle manière des projets de construction peuvent être réalisés dans les communes possédant des sites construits d'importance nationale. Il montrera comment les intérêts de tous les participants doivent être identifiés et pris en compte et comment la marge de manœuvre existante peut être utilisée pour la densification.



s'adressent à nous soit par nécessité, parce qu'elles ont affaire à des conflits, soit parce qu'elles souhaitent vraiment faire quelque chose pour le site construit. Certaines communes réalisent qu'elles doivent faire attention si elles ne veulent pas complètement détruire l'identité de leur milieu bâti. La commune de Lachen SG, par exemple, devait traiter une demande de construire délicate au cœur de la localité et cherchait de l'aide. Elle souhaitait trouver une ligne directrice claire dans sa gestion des projets de nouvelles constructions, pour ne pas s'exposer au reproche d'agir de manière arbitraire en cas de refus. Une attitude claire de la part des autorités aide aussi le maître d'ouvrage, car elle crée une sécurité en matière de planification.

Un autre exemple est Brunnen, dans la commune de Ingebohl SZ. Elle aussi a dû faire face à des litiges autour de projets de nouvelles constructions dans un périmètre inscrit à l'ISOS. Elle a donc fait appel à un professionnel – Christian Wagner, de la haute école de Coire – pour établir des nouvelles bases pour la révision de l'aménagement local, à savoir une réglementation sur la façon de gérer l'ISOS dans le nouveau règlement sur les constructions et l'aménagement. La commune s'est rendue compte qu'elle doit déjà aborder cette question dans le cadre de l'aménagement local.

Connaissez-vous des communes qui ont depuis toujours une approche constructive de l'ISOS?

La petite ville de Sempach LU est un exemple. Elle a été récompensée par le prix Wakker 2017 pour avoir déve-

loppé avec soin et une approche moderne ses centres historiques d'importance nationale. Elle dispose notamment d'un règlement sur les constructions très précis, qui montre où sont les bâtiments de valeur, organise des concours d'architecture et a mis sur pied une commission d'experts indépendante compétente.

Quel rôle jouent les cantons?

Les cantons peuvent sensibiliser les communes à l'ISOS dans leur plan directeur. C'est ce que fait par exemple le canton de Fribourg, où la prise en compte de l'ISOS dans l'aménagement local est obligatoire. Par ailleurs, les cantons doivent veiller à ce que l'ISOS ait été adéquatement pris en considération lorsqu'ils vérifient les plans d'affectation. Mais l'ISOS concerne en priorité les communes; elles doivent en tenir compte.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

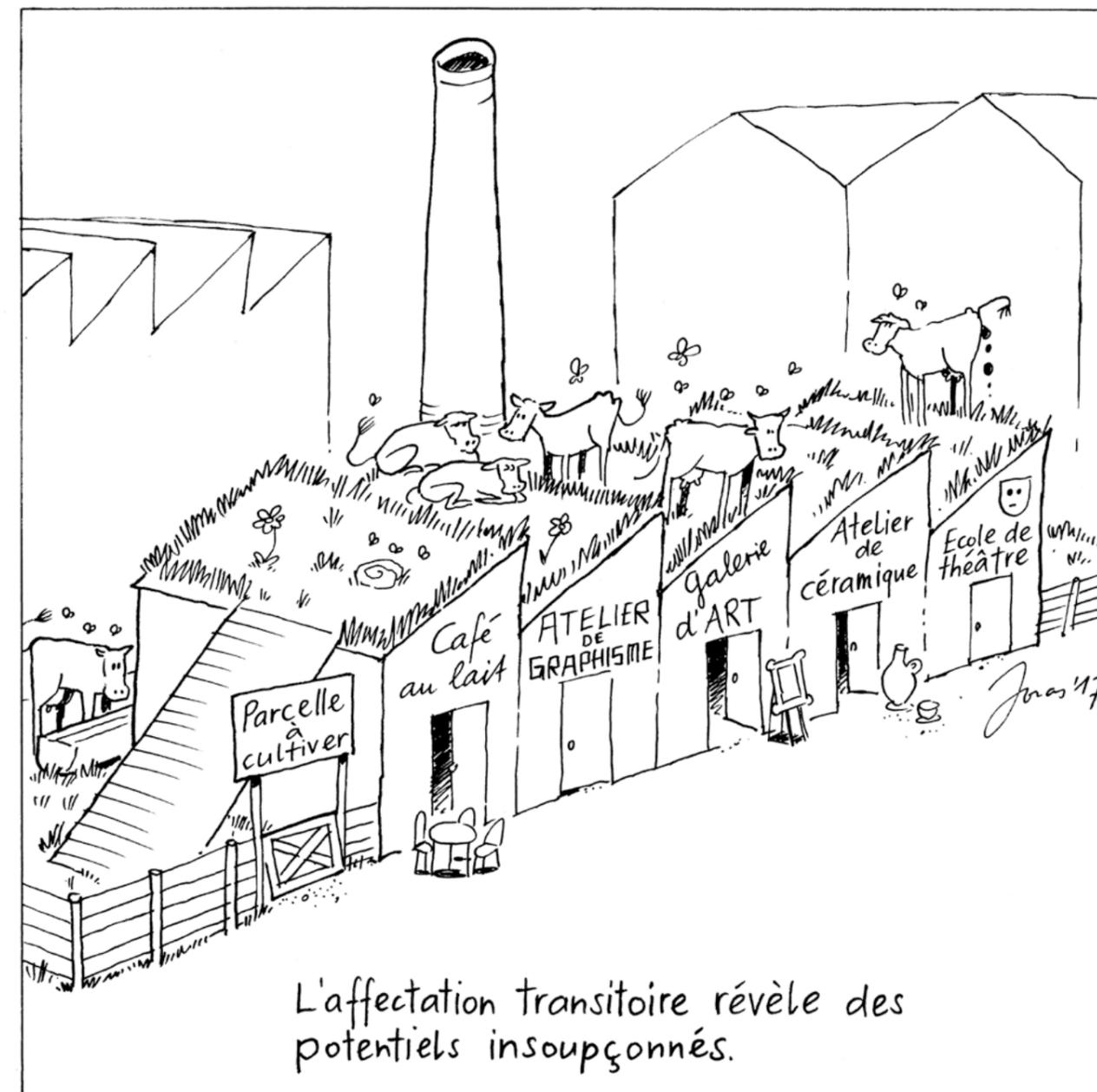
Bibliographie

Sur ISOS et le cas «Steig» SH:

- «Densifier un site construit tout en le protégeant – c'est possible», in: INFORUM 2/2015, p.14 ss.

Sur l'ISOS en général:

- «ISOS et densification», Rapport du groupe de travail sous la direction de l'Office fédéral du développement territorial, 2016



L'affectation transitoire révèle des potentiels insoupçonnés.



La place du Marché au cœur de Renens a été complètement réaménagée. Elle invite à la détente et à la flânerie. Photo: A. Beuret, VLP-ASPAN

INFORUM FÉVRIER 1/2017

Zoom sur Renens VD, réaménagement de la place du Marché

Alain Beuret
architecte, urbaniste FSU, VLP-ASPAN

La place du Marché à Renens réconcilie les frères ennemis: Migros et Coop partagent le même parvis, les piétons et les voitures cohabitent sans heurts grâce à une habile superposition. Les investisseurs se sont montrés ouverts aux intérêts de la commune et de la population. Cela a payé. À la fin, c'est toute la population qui bénéficie d'un vaste espace public protégé et convivial qui ne désemplit pas, hiver comme été.

Même si les terrasses des cafés restent désespérément vides en ce jour d'hiver glacial, la place du Marché à Renens est animée en cet après-midi de semaine. Une association a monté un chalet et recrute des membres parmi les passants tandis que deux autres stands improvisés avec quelques tables proposent de la nourriture asiatique à emporter et des babioles. Les badauds affluent à la sortie du centre commercial Migros Métropole ou de la Coop.

Et c'est comme ça toute l'année! Les événements se succèdent. La place constitue le point de rencontre de la population de Renens. Le marché s'y tient deux fois par semaine, le mercredi et le samedi. La commune organise en outre des animations musicales.

Le fruit d'une démarche participative

Dès 2006, les autorités de cette commune de 20'000 habitants ont engagé une large réflexion sur le devenir du centre-ville et de ses espaces publics. Elles ont mené pendant plusieurs années, avec la Haute école ARC, un processus participatif intitulé «Cœur de ville». Il aboutira notamment au réaménagement de la place du Marché et de ses abords. Dans le même temps, Coop, qui était propriétaire d'une parcelle bordant cette place, souhaitait y réaliser un magasin de quartier et des appartements. La démarche menée a permis à la commune de négocier un certain nombre de données du projet avec les promoteurs, ouverts à la discussion, et d'y inclure la question de la mixité sociale: la réalisation du nouveau bâtiment Coop intègre des logements subventionnés et des appartements protégés.

Dans la foulée, la commune lance un mandat d'études parallèles. Chose rare en Suisse romande, les délibérations du jury se tinrent en présence d'un large public. Sous l'impulsion de la syndique de l'époque, Marianne Huguenin, des séances de participation publiques ont encore nourri le projet lauréat après coup et permis de modifier en profondeur le projet de nouveau centre Coop. Grâce à la participation active de la population, un square arborisé a encore pu être intégré au projet et le grand saule existant maintenu. Les rues adjacentes ont également pu être réaménagées.

Le réaménagement de l'espace public a par contamination provoqué une série d'effets bénéfiques sur des bâtiments privés. La Migros par exemple a complètement rénové et réorganisé son centre commercial situé au Nord de la place. Une nouvelle façade est venue se poser sur la place devant l'ancien centre commercial des années septante.



La place du Marché avant son réaménagement.
Photos: commune de Renens

Malgré la démarche participative menée, le projet de réaménagement de la place du Marché, cœur de la ville, n'a pas été sans susciter certaines inquiétudes au sein de la population. Une pétition signée par près de 750 personnes a été déposée à la municipalité pour protester contre le projet. En 2008, le projet a cependant été accepté par 76% de la population en votation populaire.

Début 2011, la place du Marché est inaugurée et les neuf communes de l'Ouest lausannois reçoivent le prestigieux Prix Wakker. Le communiqué de presse de patrimoine suisse à ce sujet mentionne que «l'organisation systématique de concours pour les projets d'une certaine envergure a pour résultat une plus grande qualité architecturale. Les exemples les plus probants en sont la nouvelle place du Marché qui redonne un véritable cœur à Renens, l'ancienne zone industrielle de Malley ou encore la gare de Renens.»

Une nouvelle place du marché de qualité

La nouvelle place du Marché est surélevée par rapport à la rue du Midi qui la borde à l'Ouest. Elle est en effet installée sur une dalle édifiée sur un parking. Les escaliers et rampes sont intégrés dans l'épaisseur du mur et permettent de relier aisément les différents



Pour la commune, le réaménagement de la place du Marché et des rues adjacentes valait la peine. Non seulement la Coop a investi mais aussi la Migros qui a su saisir la balle au bond pour s'ouvrir sur la place.



Du côté de la rue du Midi, une série de couverts avec des bancs offre un espace à l'abri des intempéries.

Photos pp. 44-49: A. Beuret, VLP-ASPAN



En haut, à gauche: La nouvelle place du Marché est surélevée par rapport à la rue du Midi. Elle est en effet installée sur une dalle édifée sur un parking. Les escaliers et rampes permettent de relier aisément les différents niveaux.

À droite: Des «jardins de poche» ont été installés entre les bâtiments existants, comme ici devant cette maison orange.



En bas: Les rues avoisinantes ont également été réaménagées en rues piétonnes ou en zone de rencontre, comme ici à la rue du Midi. De nouveaux arbres ont été plantés.

niveaux. Les arbres qui préexistaient en bordure de la rue du Midi ont été maintenus et intégrés à la place grâce au percement de plusieurs trous dans la dalle.

Une série de couverts s'insère habilement entre les arbres et permet de délimiter spatialement la place à l'Ouest, tout en laissant la vue sur les immeubles existants le long de la rue du Midi. Cette structure légère offre un espace à l'abri des intempéries aux utilisateurs de la place. Le sol de celle-ci est traité de manière très unitaire par un grand dallage marqué de lignes courbes sensées évoquer les sillons des labours. Des bancs et quelques jeux pour enfants sont intégrés aux abords des couverts.

Le nouveau bâtiment édifié par Coop à l'Est s'ouvre largement sur la place, tant au niveau du rez-de-chaussée

commercial que des terrasses des appartements situés au-dessus. L'ancien bâtiment du centre commercial Migros Métropole au Nord a subi un lifting complet et dispose désormais également d'une nouvelle entrée sur la place.

De nouveaux espaces publics

Le réaménagement de l'espace public s'étend également dans les environs de la place. Des jardins de poche ont été insérés entre les bâtiments existants le long de la rue Neuve qui débouche directement sur la place au Sud et qui a été rendue aux piétons. Le square de la Savonnerie tout proche a également été réaménagé en espace vert arborisé dédié à la détente et au jeu.

Des installations saisonnières éphémères

Selon le journal «24 heures», les autorités locales étaient régulièrement interpellées au sujet de la place. Certains la jugeait trop grise, trop morne, pas assez fréquentée ou animée. Pour répondre à ces critiques, les autorités communales ont proposé un concept d'installations éphémères pour rendre le site encore plus vivant. La première mesure concrète s'est réalisée au printemps 2015 avec la pose d'un gazon synthétique de 100 m² agrémenté de chaises et d'arbres en bac. L'ambiance évolue au fil des saisons. Des arbres indigènes sont installés au printemps et en automne tandis que des palmiers et oliviers offrent un dépaysement en été.

Une pièce urbanistique maîtresse

Que l'on aime ou pas ses vastes dimensions et le grand dallage de son sol, la place du Marché ne laisse en tous cas personne indifférent. Au-delà de sa matérialité, cette réalisation interpelle par sa modernité et sa capacité à accueillir de nombreuses activités en son sein: marchés, concerts, installations éphémères, etc. Elle constitue par ailleurs le parvis de deux centres commerciaux urbains dont les grands frères à la périphérie sont totalement dépourvus. En enterrant le stationnement et en se surélevant, elle réussit le pari un peu fou de concilier un vaste espace totalement piétonnier et l'accessibilité en voiture dans un espace largement bâti en plein centre-ville. Grâce à cette position surélevée particulière, elle



La place du Marché est devenue un lieu de rencontre convivial que la population s'est largement appropriée.

se présente comme une scène urbaine où se joue le théâtre des activités quotidiennes à l'abri du bruit et des nuisances du trafic automobile. On peut y grimper pour participer au spectacle ou passer à côté dans les coulisses de la rue du Midi et l'ignorer.

Quoi que l'on décide de faire, il est certain que la place du Marché constitue la pièce maîtresse de l'opération «Cœur de ville» de Renens. Elle fait la démonstration qu'investir dans des espaces publics de qualité produit des effets bénéfiques, tant sur l'espace extérieur lui-même que sur les bâtiments privés environnant. Avec cette cure de jouvence, la ville retrouve tout son charme et c'est toute la population qui en profite. À côté d'une telle réalisation, les centres commerciaux sans âme de la périphérie lausannoise font bien pâle figure.

LA PAROLE À...

Tinetta Maystre:
«La place du Marché est un lieu emblématique»

À quoi ressemblait ce lieu avant le réaménagement ?

Une place du marché existait déjà à cet endroit. Elle avait été aménagée avec des pavés en béton par la commune dans les années septante afin de créer un lieu d'échange. À l'est, la place était bordée par quatre maisonnettes anciennes et un parking en surface. Ce terrain appartenait à Coop depuis les années quatre-vingts, dans l'attente de la construction d'un grand centre commercial orienté sur la clientèle venant en voiture comme on en connaît plusieurs dans l'Ouest lausannois. Un plan d'extension permettant cette transformation existait mais il n'avait jamais été mis en œuvre.

Quel a été le point de départ de ce réaménagement ?

Au tournant du siècle, Renens avait un énorme problème d'image. La commune était perçue comme une banlieue à éviter. Quand je suis venue m'installer ici il y a vingt ans avec ma famille, certaines personnes me disaient: «mais qu'est-ce que tu vas aller faire là-bas?»

Les autorités d'alors avaient entrepris une étude de marketing urbain pour comprendre où le bât blessait. Un sondage a été adressé à une partie de la population. Les résultats nous ont rapidement montré que le problème résidait dans le centre. Les nouvelles autorités communales, entrées en fonction en 2006 et dont je faisais partie, ont continué à travailler à résoudre ce problème en concertation avec la population.

Pourquoi investir dans l'espace public au centre-ville?

Les villes des couronnes d'agglomération n'ont souvent pas de vrai centre. Elles ont besoin d'en créer. C'est important pour l'identité. La démarche participative que nous avons lancée nous a permis de discuter avec la population pour déterminer les attentes. Elle a débouché sur une véritable volonté partagée de requalifier ce centre pour faire de la place du Marché, un véritable cœur de ville vivant.



Tinetta Maystre est conseillère municipale du parti des Verts à Renens depuis 2006. En charge du dicastère «Urbanisme & travaux», elle a porté le projet de réaménagement de la place du Marché et de ses abords depuis le début.



Coop a érigé un nouveau supermarché de quartier avec des logements à l'emplacement des anciennes maisons (voir photos p. 43). Les bâtiments situés au Sud de la place ont changé de couleur.



Le grand saule a pu être maintenu sur la nouvelle place grâce à l'implication de la population.

Je me souviens que dans les années 2000, les urbanistes disaient au sujet de Renens que la ville était construite et qu'il n'y aurait plus de grands projets. Il fallait construire ailleurs. On était toujours dans une logique d'étalement. C'est tout le contraire qui s'est passé. Dès 2006, la nouvelle équipe municipale, avec la syndique Marianne Huguenin, s'est attachée à développer la ville dans la ville.

«Les villes des couronnes d'agglomération n'ont souvent pas de vrai centre. Elles ont besoin d'en créer. C'est important pour l'identité.»

Comment Coop a-t-elle été intégrée dans la démarche?

La Municipalité s'était approchée de Coop qui avait déjà renoncé au projet de grand centre commercial prévu dans les années quatre-vingts. La Coop n'avait pas encore de projet concret mais il était déjà dans l'air du temps de requalifier les centres et elle prévoyait plutôt de réaliser un projet immobilier avec un magasin de quartier et des logements. Nous avons trouvé une oreille attentive auprès de Raymond Léchaire, qui était alors

le directeur de Coop pour la Suisse romande. Il avait une grande volonté de développer quelque chose à Renens car la commune abritait le centre administratif romand au sud des voies mais n'avait plus de magasin de l'enseigne au centre depuis de nombreuses années.

Coop avait déjà réalisé ailleurs dans la région plusieurs exemples de supermarchés de ce genre, à l'échelle de quartier avec des logements, comme par exemple sur l'ancien dépôt des T1 dans le quartier de Prélaz à Lausanne qui avait d'ailleurs fait l'objet d'un concours Européen.

Comment se sont déroulées concrètement les discussions entre Coop et la commune?

La procédure du plan de quartier a permis à la commune de négocier certains éléments avec Coop. D'une part nous souhaitons introduire de la mixité sociale au niveau des logements, ce qui a pu être fait. Le nouveau bâtiment comprend des logements adaptés pour personnes âgées, des logements subventionnés et des logements du marché. D'autre part, nous souhaitons que la rue de la Savonnerie qui traversait la parcelle privée de Coop puisse être maintenue afin de garantir une certaine perméabilité au niveau des circulations. Pour y parvenir, Coop a placé son supermarché en souterrain, ce qui a permis de diviser le nouveau volume hors sol en deux et de laisser la rue en place. Nous avons eu un bon dialogue avec Coop. Les échanges ont vraiment toujours été très constructifs et chacun y a trouvé son intérêt.

Comment la population a-t-elle été impliquée dans

cette réalisation?

La démarche participative intitulée «cœur de ville» a permis à la population d'exprimer ses attentes quant au réaménagement de l'espace public autour de la place du Marché, à travers une série d'ateliers. Les séances du mandat d'étude parallèle se sont déroulées publiquement. Je me souviens très bien de ces deux soirées organisées à la Salle de spectacles qui était pleine: les personnes qui avaient pu exprimer leurs vœux dans le cadre de la démarche «cœur de ville» prenaient conscience que les choses devenaient soudain très concrètes. Le centre allait vraiment changer avec de nouvelles constructions. En parallèle, nous avons également organisé une soirée d'information sur la révision du plan de quartier. La maquette des nouveaux bâtiments de Coop a effrayé certaines personnes. Il a fallu expliquer ce qu'est une maquette, un plan de quartier, etc. Ces réactions sont compréhensibles quand on touche au cœur de la ville. Il s'agit d'un lieu symbolique auquel la population est attachée.

Enfin, après le choix du projet, la population a encore été associée, notamment avec des moments d'information et d'animation culturelle pendant le chantier qui s'est déroulé entre 2009 et 2010.

Pourquoi avoir organisé une votation populaire sur cet objet en 2008?

Une pétition contre le projet avait été lancée et avait recueilli environ 750 signatures. Il y a également eu des oppositions au moment de la mise à l'enquête publique du plan de quartier. Certains ne voulaient pas de nouveau magasin et auraient préféré que l'on conserve les maisons et la place existante. D'autres combattaient l'idée que Renens soit une ville, une idée forte de l'équipe municipale, avec un centre et voulaient défendre l'idée qu'elle reste un village. Des rumeurs ont également circulé et certains ont cru à tort que la nouvelle Coop allait s'ériger sur la place même qui disparaîtrait. La tenue d'une votation populaire a permis de donner une vraie légitimité à ce projet, avec plus de 75% d'avis favorables.

Combien a coûté ce réaménagement de l'espace public?

Le réaménagement de la place du Marché et des rues adjacentes a coûté près de 10 millions de francs à la commune, dont 3 pour le parking enterré. Cet investissement en valait la peine si l'on pense qu'il a généré près de 100 millions d'investissements privés dans les environs immédiats de la place. Non seulement

la Coop a investi mais également la Migros qui a su saisir au dernier moment la balle au bond en ouvrant son centre sur la place. Enfin d'autres rénovations se sont opérées par des privés, notamment le long de la rue Neuve au sud de la place.

D'autres grands projets sont-ils prévus à Renens?

D'autres projets importants sont en cours et vont encore modifier la physionomie de la ville dans les années à venir: réaménagement de la gare CFF et sa nouvelle passerelle, nouveau quartier de Malley, réaménagement de la rue du 14-Avril avec l'arrivée du tram, nouveau quartier des Entrepôts de l'autre côté des voies. Le réaménagement de la place du Marché était une première étape de la requalification urbaine. Il a permis de créer un endroit attrayant et paisible, un lieu de rencontre, au cœur de la ville.

Interview: Alain Beuret, VLP-ASPAN



Contrepoint de la place du Marché très minérale, le square de la Savonnerie voisin a été réaménagé en espace vert avec une fontaine pour les enfants.

INFORUM NOVEMBRE 4/2016

Zoom sur Aarberg BE, un nouveau souffle pour la vieille ville

Annemarie Straumann
journaliste, communication VLP-ASPAN



Représentation virtuelle de la future Migros sur l'actuel site de la Poste. Illustration du projet lauréat, avec un accès direct à la vieille ville. Source: Swiss Interactive AG

La petite ville du Seeland a réussi ce dont rêvent nombre de communes touchées par la disparition des petits commerces: avec la Migros, un grand distributeur vient s'installer suffisamment près de la vieille ville pour que les commerces locaux puissent profiter de l'effet d'attraction. La Migros n'est pas encore construite, mais l'optimisme est perceptible de toutes parts. Tous les magasins du centre historique sont occupés. Un miracle? Un coup de chance? Peut-être aussi. Mais cette dynamique est avant tout due aux initiatives de citoyens et de commerçants qui veulent prendre en main le destin de leur commune.

Édifiée sur une éminence du Seeland bernois, la vieille ville d'Aarberg fait l'effet d'un décor parfait, tout droit sorti d'un livre d'histoire de l'architecture. Collées les unes contre les autres, les maisons historiques de trois étages aux façades colorées entourent une vaste place. En septembre dernier, celle-ci était noire de monde pour accueillir la Radio Télévision Suisse alémanique et son émission «SRF chez les gens» («SRF bi de Lüt»), lors de laquelle le présentateur Nik Hartmann a salué le lutteur Christian Stucki et le chef cuisinier Ivo Adam, tous deux originaires de la région. En temps normal, la place est aussi un lieu de convivialité et de vie fort apprécié, au cœur de la commune de 4'500 habitants.

Même par un jour gris d'automne, on y découvre un va-et-vient animé ainsi que du trafic motorisé, puisque son centre sert de parking. «Pour les commerces, les places de stationnement sont aussi importantes que l'agréable atmosphère et la diversité de l'offre des magasins», dit Christine Bourquin, pharmacienne sur la place et conseillère communale PLR. Tous les rez-de-chaussée des maisons de la vieille ville sont occupés par des magasins et les étages sont habités. Du fromage au millefeuille en passant par du whisky, des fleurs, des lunettes et des ustensiles de cuisine, les magasins spécialisés de la «Stedtli» («petite ville» en dialecte) ont tout ce qu'il faut. «La petite ville vit», se réjouit Bourquin. C'est en vain que l'on y chercherait des locaux inoccupés. Et comme une Migros est prévue en bordure immédiate de la vieille ville, il n'y a pas de raison pour que cela change. Au contraire. La commune a délibérément fait en sorte que la Migros vienne s'installer ici, pour que la vieille ville puisse profiter de la fréquentation qu'elle générera.

Des transformations sont possibles

Il y a dix ans, la situation n'était pas si rose. «On ne savait pas si les commerces réussiraient à survivre dans la vieille ville», se souvient Bourquin. «Beaucoup de magasins étaient tenus par des personnes plutôt âgées, la relève n'était pas assurée, il y avait des locaux inoccupés.» Bourquin, elle, avait des clients. La petite pharmacie qu'elle avait reprise de son père prospérait et elle souhaitait l'agrandir. Pour la nouvelle pharmacie, deux maisons ont été réunies et modernisées, avec l'aval du service des monuments historiques, des services de l'administration et des voisins. Avoir pu réaliser un tel projet dans un centre historique inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) eu l'effet d'un signal. «C'était la preuve que l'on

pouvait agrandir un commerce dans la vieille ville et aménager au-dessus des appartements modernes attrayants», souligne Bourquin.

Tirer les leçons d'une négligence

Un autre événement clé pour la commune fut l'achat de l'aire de l'ancienne tuilerie par des investisseurs suédois, en dehors de la vieille ville. En 2011, les investisseurs annoncèrent leur projet d'y édifier un grand centre d'achat avec Coop comme locataire principal. L'emplacement, sur l'axe de circulation principal de la ville, était propice. Coop abandonnerait son magasin à l'entrée de la vieille ville, près du pont en bois enjambant l'Aar, pour s'installer plus bas, sur l'aire de la tuilerie. Les commerçants de la vieille ville craignaient de perdre des clients, car rares seraient ceux prêts à monter à pied vers la vieille ville. La dénivellation n'a beau être que de cinq à huit mètres, pour des personnes qui font leurs courses, un escalier raide, c'est trop. À cela venait s'ajouter qu'à la même époque que celle du projet Coop, une initiative proposait d'interdire les voitures dans la vieille ville.

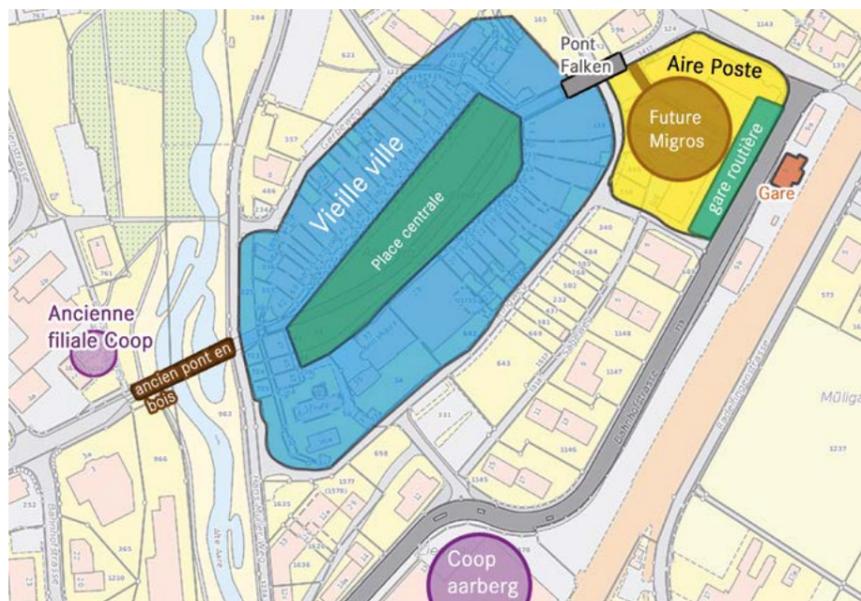
D'une pierre sept coups

Avec le nouvel édifice de la Migros à proximité de la vieille ville, la commune fait d'une pierre sept coups:

1. Pas d'implantation d'un nouveau grand distributeur loin du centre ou hors du milieu bâti
2. L'installation de la Migros à proximité immédiate de la vieille ville accroît la fréquentation des commerces qui s'y trouvent
3. La position d'Aarberg comme centre régional est renforcée, ce qui correspond à la stratégie de la commune
4. Le nouvel édifice de la Migros crée une liaison entre la vieille ville et la gare
5. Le concours d'architecture accroît la qualité urbanistique (mandats d'étude parallèles)
6. Le nouveau bâtiment répond à d'autres besoins de la commune: bureau de poste, logements adaptés aux aînés, centre médical, places de stationnement au sous-sol
7. La nouvelle construction crée plus de place pour les cars postaux: la gare routière est agrandie et aménagée pour être accessible aux handicapés



L'actuel bâtiment de la Poste avec la gare routière (à gauche) et le projet de la nouvelle Migros à ce même emplacement (en haut à droite). Illustration: Swiss Interactive AG



La carte révèle la fonction urbanistique de la future Migros: elle sera un trait d'union entre la gare, au pied de la pente, via le pont «Falkenbrücke» et la vieille ville.

Graphique: J. Poux, VLP-ASPAN



Le centre historique d'Aarberg est situé sur une colline. Un escalier raide conduit de la Coop à la vieille ville (photo en haut). Le chemin au départ de la future Migros conduira via le pont «Falkenbrücke» (en haut à droite) à la vieille ville, inscrite à l'ISOS. À droite, la place centrale avec des places de stationnement.



Les commerçants concernés, dont la pharmacienne Bourquin, ne restèrent pas les bras croisés. Organisés au sein de l'association Vereinsverband Aarberg (VVA), ils posèrent trois conditions: premièrement, pas de concurrence frontale entre les détaillants de la «Stedli» et les magasins qui s'installeront dans le nouveau centre Coop. Deuxièmement, les commerçants locaux devaient pouvoir ouvrir une filiale dans le centre d'achat. Troisièmement, une liaison sans obstacles devait être réalisée entre le centre d'achat et la vieille ville, sans escaliers. Ce n'est que si ces conditions seraient remplies que les acteurs concernés donneraient leur accord au changement d'affectation nécessaire pour ériger le centre commercial. Et c'est ce qui se passa. «Le Conseil communal a su rester ferme lors des négociations avec

Coop et les investisseurs», loue rétrospectivement Bourquin.

Du moins les deux premières exigences ont-elles été remplies. La troisième attend encore une solution, car l'idée d'un ascenseur en verre le long des remparts n'a pu se réaliser, malgré les promesses de financement des investisseurs suédois. L'«Aarberg Center» et sa grande Coop a néanmoins vu le jour sur le site de l'ancienne tuilerie et a été inauguré en 2015. Décidée à prendre le taureau par les cornes, la pharmacienne Bourquin y a ouvert une filiale.

Cette expérience a laissé un souvenir plus que mitigé. Il était bien sûr réjouissant que Coop investisse à Aarberg. Mais le site choisi, à l'écart de la vieille ville, «n'est pas un enrichissement pour les commerçants du

centre historique», constate Bourquin. La commune avait manqué l'occasion de proposer un emplacement plus approprié.

Saisir l'opportunité qu'offrait une Migros

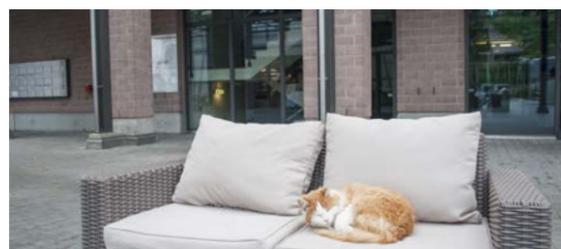
Car un meilleur site existait. Une analyse du Réseau vieille ville, le centre de compétence et de conseil géré par VLP-ASPAN, avait montré qu'une aire appartenant à la Poste, à proximité immédiate du centre ancien, serait idéale pour un grand distributeur. Située au pied de la pente entre la gare et la vieille ville, elle accueille un bâtiment gris partiellement utilisé par la Poste. Dans leur analyse de la ville, les experts recommandaient un

bâtiment neuf ingénieusement conçu, avec des surfaces commerciales au premier étage et une entrée principale au niveau de la vieille ville ainsi qu'un accès au niveau de la gare. Un tel projet fournirait en même temps une solution pour un autre problème rencontré par la commune, puisqu'il permettrait de repenser la gare des cars postaux devant le bâtiment de la Poste, devenue entretemps trop petite.

Cette analyse venait trop tard pour la Coop, mais pas pour la Migros. À cet égard, Aarberg a eu de la chance que la Migros ait aussi été à la recherche d'un emplacement dans la commune. Jusqu'ici, la Fédération des Coopératives Migros n'y avait qu'un Denner, situé



L'emplacement de l'«Aarberg Center» et sa Coop était inopportun, car il est éloigné de la vieille ville et situé sur une route à grand trafic (en haut). L'ancien site de la filiale Coop est aujourd'hui déserté (photo à droite).



Valorisation de la vieille ville d'Aarberg

Depuis le choix inopportun du site d'implantation pour le centre Coop, la commune «a donné un coup d'accélérateur» en ce qui concerne les questions d'aménagement liées à la vieille ville, comme l'explique la conseillère communale Bourquin. Le but est de mettre le centre en valeur.

1. Plutôt que d'interdire la circulation, une zone de rencontre a été créée et la vitesse maximale fixée à 20 km/h.
2. Un concept d'utilisation a été établi pour la place et règle le nombre et la durée des manifestations publiques comme les concerts ou les marchés. Il s'agissait notamment de diminuer le bruit et de préserver l'accès de la place aux clients et aux commerçants.
3. Le plan d'affectation spécial pour les biens-fonds de la vieille ville est en révision. Les principales questions sont les suivantes: faut-il autoriser des logements dans les rez-de-chaussée (locaux traditionnellement affectés au commerce) de la vieille ville? Le Conseil communal y est opposé. Quelles transformations, extensions et liaisons entre les maisons sont réalisables en accord avec la protection des monuments historiques? Les modifications seront votées en décembre.

Le changement de main d'une génération à l'autre auquel on assiste dans la vieille ville aide aussi. Des jeunes commerçants ont ouvert des commerces traditionnels (laiterie, boucherie) en les modernisant et en y introduisant un nouvel esprit.

assez loin, entre une zone industrielle et une zone résidentielle.

Cette fois, la pharmacienne Bourquin et les citoyens proches de l'association VVA prient l'initiative suffisamment tôt: au printemps 2014, la VVA prit contact avec la Migros et lui proposa de négocier avec la Poste sur le bien-fonds concerné. Selon Bourquin, la Coopérative Migros Aar a tout de suite été partante, alors que la Poste a d'abord refusé. En novembre 2014, une lettre adressée conjointement par VLP-ASPAN et le Conseil communal d'Aarberg à la Poste Suisse réussissait à faire bouger les choses. La Migros et la Poste entamèrent des négociations, qui aboutirent en février 2016 et permirent à la Migros d'acheter le site à la Poste. Lors d'une soirée d'information pour les habitants, le Conseil communal expliqua au public venu nombreux que la Migros planifie sur le site la construction d'une filiale avec 1000 m² de surface de vente. L'actuel bâtiment sera démolé. Si tout se passe comme prévu, la nouvelle construction sera achevée en 2019. Les coûts sont estimés à 12 millions de francs. La Migros financera les travaux et la commune participera peut-être à la réalisation d'un chemin scolaire sur le site.



«La commune peut faire beaucoup plus que ce que pensent certains. Elle ne doit pas se contenter de subir le jeu des influences extérieures, mais conduire le jeu de son développement, comme dans le sport.»

Christine Bourquin, conseillère communale à Aarberg



Ambiance dans la vieille ville d'Aarberg. Grâce à leur nouveau concept, les commerces attirent à nouveau les clients.
Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN





Alors que les façades des maisons de la place centrale font l'objet d'une protection plutôt stricte, l'arrière de ces bâtisses – du côté des remparts – laisse place à plus de liberté.

Une convention de planification puis des mandats d'étude parallèles

Le projet prend peu à peu forme. Fin 2014, la Coopérative Migros Aar et la commune ont conclu une convention de planification, qui règle la collaboration possible et la procédure. La convention clarifie ce que les bases de planification existantes permettraient de construire sur le site et ce qui devrait être adapté en fonction des besoins de la Migros. La commune a aussi exprimé ses conditions: la nouvelle construction doit être reliée à la «Stedtli» et s'intégrer au site historique bâti (voir l'interview à la page 57).

En automne 2015, la Migros a élaboré un programme pour une procédure de mandats d'étude parallèles (conformément au règlement SIA 143). Trois bureaux d'architecture furent ensuite invités afin de trouver le meilleur projet. Pour le nouveau bâtiment, les architectes devaient tenir compte de l'urbanisme et de la conservation des monuments historiques et proposer aussi des solutions pour les questions relatives à la desserte, notamment la livraison de la marchandise par camion, les places de stationnement, les liaisons avec la vieille ville pour les piétons et les cyclistes et la gare routière devant le bâtiment. La commune était représentée dans le jury ainsi que dans un organisme d'accompagnement qui a proposé des idées lors d'ateliers.

Le projet gagnant convainc les deux parties

Le projet gagnant est maintenant connu. Il a été présenté en août par Migros Aar et le Conseil communal. Il prévoit un nouvel édifice lumineux de plusieurs étages abritant un supermarché Migros, une filiale de la Poste, un Denner et d'autres fournisseurs de services. Le nouveau complexe comprendra également des logements adaptés aux aînés – dont Aarberg a aussi besoin – et un centre de santé. Des escaliers roulants, des ascenseurs et des chemins permettront d'accéder au centre historique, plus en hauteur et – point essentiel – l'entrée principale de la Migros est prévue au niveau de la vieille ville.

«Nous avons ainsi atteint notre objectif de garantir un raccordement optimal avec la vieille ville et d'accroître la fréquentation du centre historique», résumait le conseiller communal Samel Gauler devant les habitants de la commune en août. Et Christine Bourquin, en charge de l'économie au conseil communal depuis 2012, de rajouter: «Le projet de construction correspond exactement à la vision formulée il y a quelques années par l'association VVA».

Une fréquentation accrue

La Migros s'est aussi montrée satisfaite. Heinz Rüedi, responsable des Centres commerciaux et de l'immobilier à Migros Aar, a salué la collaboration avec la commune ainsi que l'emplacement: «Il n'est pas évident pour un grand distributeur de pouvoir s'installer dans la vieille ville», constatait-il devant les habitants.

Et il sait de quoi il parle. «Il y a 40 ans, la Migros avait déjà voulu s'installer dans la «Stedtli», raconte Bourquin, «mais à l'époque, la commune s'y était opposée, craignant un évincement des petits commerces». Aujourd'hui, l'exemple de plusieurs localités montre que les commerces du centre profitent de la clientèle générée par la présence d'un grand distributeur – et inversement. Ou, comme le formulait Gianni Chini, l'architecte du projet retenu, lors de la présentation de celui-ci aux habitants: «Prendre un café après les achats à la Migros? Pas de problème, puisqu'il suffira de quelques pas pour aller de la Migros à la vieille ville».

Le projet gagnant doit maintenant être conçu plus en détail. Comme pour le projet de la Coop, celui de la Migros exige une modification du plan de zone: une zone à planification obligatoire (ZPO) permettra de fournir une base légale. L'Assemblée communale devrait se prononcer début 2017. Si tout se déroule comme prévu, le premier coup de pioche pourra être donné en 2018.

LA PAROLE À...

Heinz Rüedi: «Nous voulons créer une plus-value pour la commune»

Monsieur Rüedi, quels sont, aux yeux de la Migros, les arguments en faveur du site «aire de la Poste»?

La Coopérative Migros Aar cherchait déjà depuis longtemps un emplacement approprié à Aarberg. De nombreux clients nous ont demandé quand la Migros allait enfin venir à Aarberg. De plus, nos analyses montraient qu'il y avait là un potentiel économique. L'ancienne aire de la Poste est bien située car elle est proche du centre. La proximité immédiate de la gare, le contact direct avec la ville et la possibilité de prendre le bus sont des conditions idéales pour un supermarché Migros. Nous voulons ménager autant que possible les terres agricoles. Et dès les premiers contacts avec la commune d'Aarberg, nous avons su qu'elle était prête à développer avec nous ce projet.

Comment se déroule la collaboration entre la commune, l'association des commerçants VVA et la Migros?

On sent que toutes les parties veulent mener à bien ce projet. La collaboration fonctionne bien. Les échanges ont déjà été nombreux. Les représentants communaux ont été associés aux travaux d'étude. Pour le projet d'Aarberg, nous avons convenu de procéder par mandats d'étude parallèles avec ateliers et avons choisi ensemble trois bureaux d'architecture. Le jury comprenait des représentants de la commune d'Aarberg, de l'association VVA, du service cantonal des monuments historiques, des offices cantonaux des ponts et chaussées et des transports publics et de la coordination des transports,

de la Conférence régionale des transports (CRT Bienne – Seeland – Jura bernois) et de l'exploitant de la gare routière. Nous avons choisi ensemble le projet gagnant qui a servi de base à la ZPO. L'équipe du projet discute régulièrement avec la commune de la suite de la procédure et l'état actuel du projet est régulièrement présenté au Conseil communal.

Qu'est-ce qui a été convenu pour le nouvel édifice?

Nous avons convenu de procéder à une densification urbaine respectueuse et associant le service cantonal des monuments historiques. La commune souhaitait que le supermarché soit intégré au niveau de la vieille



Heinz Rüedi est directeur a.i. de la direction Centres commerciaux & immobilier à la Coopérative Migros Aar. Il est le maître d'ouvrage du projet de la Migros sur l'ancienne aire de la Poste à Aarberg.



Aarberg: bâtiment actuellement situé sur l'aire de la Poste (ici l'arrière). Il sera remplacé par la nouvelle Migros.



Les clients de la future Migros seront à deux pas de la vieille ville.

Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN

ville. Elle voulait aussi agrandir la gare routière et que celle-ci soit planifiée comme une partie du nouvel ouvrage. Nous voulions un supermarché qui remplisse aussi nos exigences en ce qui concerne la livraison de la marchandise et les accès pour la clientèle.

Quel fut le principal défi?

De satisfaire les intérêts de tout le monde. La Migros veut aussi renforcer la vieille ville. Nous essayons toujours de faire en sorte que notre projet crée une plus-value pour la commune concernée. C'est pourquoi nous nous informons sur ses besoins et cherchons le dialogue avec elle.

«La consultation des communes et une gestion économique du sol sont pour nous primordiales.»

Comment est-ce que d'autres communes qui souhaitent avoir une Migros peuvent entrer en contact avec l'entreprise?

Dans la région de Migros Aar, elles peuvent s'adresser à moi. Il n'existe pas d'interlocuteur pour les communes à l'échelle suisse, mais elles peuvent s'adresser à la Coopérative Migros active dans leur région. Si une demande devait arriver à la mauvaise adresse, elle

sera transmise en interne. Dans les cantons de Berne, Soleure et Argovie, le site www.ekc.ch est une bonne porte d'entrée, car on y trouve tout sur les centres commerciaux de la Coopérative Migros Aar; sous la rubrique «Geschäftskunden», on peut cliquer sur «Expansion» pour trouver des informations (en allemand) sur nos exigences et les dimensions des magasins.

La Migros planifie-t-elle dans d'autres lieux de Suisse des projets similaires à celui d'Aarberg, à savoir des magasins sur des sites près de la vieille ville ou au centre du village?

La Migros analyse en détail les besoins de sa clientèle et essaie toujours de trouver l'emplacement approprié. Les exemples similaires sont nombreux. À Hinterkappelen (commune de Wohlen BE), la Coopérative Migros Aar est par exemple en train de remplacer un supermarché d'un étage par un bâtiment neuf de six étages, avec un étage pour le magasin et cinq étages d'habitation. Cette opération permettra d'agrandir un peu le supermarché et de réaliser des logements adaptés aux personnes âgées. Dans ce cas précis, nous densifions dans un quartier de tours d'habitation existant et améliorons le raccordement avec le centre du village. Un autre exemple est celui de Münsingen, où nous agrandissons le supermarché de la gare et densifions près du centre. Il est important à nos yeux de ne pas construire hors du milieu bâti sur les verts pâturages.

Est-ce la fin de l'époque des supermarchés Migros hors du milieu bâti?

On ne peut totalement exclure ce genre de site. Il n'est parfois pas possible de construire dans le centre. Certaines communes ont pour stratégie de se développer en périphérie et ont classé les zones concernées en conséquence. La Migros veut être présente là où passe le flux de clients et où nous identifions un réel besoin pour notre offre. Nous visons une situation gagnant-gagnant pour la Migros et pour la commune.

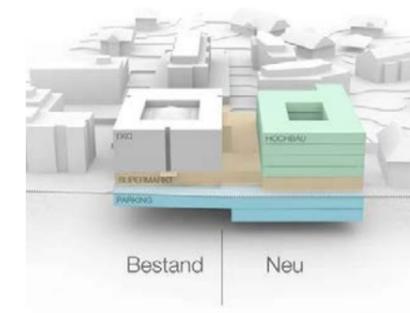
Nous sommes très intéressés par les projets durables. La consultation des communes et une gestion économique du sol sont pour nous primordiales. Nous nous efforçons, en partenariat avec les communes, de réaliser une densification conforme à l'esprit de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Lorsque nous pouvons construire à l'intérieur des localités, nous le faisons. Nous voulons soutenir le changement qui a progressivement lieu dans les communes. La Coopérative Migros Aar participe par exemple au projet Dencity (www.dencity.ch) de la haute école spécialisée bernoise, une plate-forme dédiée à la densité.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN



À Hinterkappelen BE, la Coopérative Migros Aar va remplacer son supermarché «Chappelemärit» d'un étage par un nouveau bâtiment de six étages.

Illustration: MAG



À Münsingen BE, la Migros veut agrandir sa filiale près de la gare. Une vieille maison sera démolie pour le deuxième bâtiment prévu (vert).

Illustration: MAG



INFORUM SEPTEMBRE 3/2016

Zoom sur Bienne BE, remembrement de l'aire Gyga

Annemarie Straumann
chargée de communication VLP-ASPAN



Le nouveau bâtiment de Swatch se compose de milliers de poutres en bois. Fin juillet, l'ossature était déjà visible.
Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN.

Swatch SA emménagera bientôt dans son nouveau siège principal sur l'ancienne aire Gyga, à Bienne. Seule une rue sépare l'aire Omega, à caractère historique, de ce site de représentation, les deux aires étant reliées par une construction en forme d'arche. Ce trait d'union entre Omega et Swatch a été rendu possible par un remembrement: comme la Ville possédait un terrain sur l'aire Gyga, elle a pu l'échanger contre celui d'un deuxième propriétaire foncier. Puis elle a vendu le terrain ainsi obtenu à Swatch, qui y construit aujourd'hui son nouveau siège. Ce remembrement a offert d'autres avantages encore: à la lisière sud de l'aire Gyga, une zone de détente appelée Île-de-la-Suze voit le jour au bord de l'eau, tandis qu'à côté, la fondation de prévoyance Previs peut réaliser un lotissement dense, qui porte le joli nom de «Jardin du Paradis».

Depuis des décennies, c'est une tradition à Bienne: afin de mieux influencer sur le développement de son territoire, la Ville achète des terrains de manière ciblée, puis les cède en droit de superficie. Exceptionnellement, elle vend aussi des terrains, comme dans le cas de l'aire Gygax. Une politique foncière active qui permet à la Ville d'être aujourd'hui en possession d'un quart du territoire communal. C'est à cette politique active que l'on doit aussi la renaissance de l'aire Gygax; d'habiles opérations foncières et une volonté de coopération ont été d'autres facteurs déterminants.

En fin de compte, l'affaire n'a été possible que parce que la Ville était propriétaire de terrains.

«Rétrospectivement, on peut dire que le processus de planification a été globalement réussi», résume Florence Schmoll, la nouvelle directrice du Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne. Depuis 2006, Mme Schmoll a pris part à de nombreuses planifications de la Ville. Comme dans tout grand projet, les écueils n'ont pas manqué, concède-t-elle. «Mais ils ont été surmontés car toutes les parties impliquées – la Ville, Previs et Swatch – tiraient à la même corde: tous étaient intéressés à réaliser quelque chose sur l'aire Gygax, et à aucun moment la dynamique ne s'est bloquée.»

De la friche à l'îlot urbain

Et pour preuve: tout se construit en même temps. Dans la partie ouest de l'aire Gygax, Swatch SA bâtit son nouveau site de représentation. Un entrelacs toujours plus vertigineux de poutres en bois donne progressivement forme au squelette de la nouvelle construction. Pendant ce temps, à l'est, les quatorze immeubles de la fondation de prévoyance Previs, de trois à sept étages chacun, poussent eux aussi en hauteur. Ils sont encore surmontés de grues, mais à terme, l'ensemble comptera 280 appartements locatifs. Au sud, là où s'amoncellent les tas de terre, la Ville procède à la renaturation de la Suze. Une langue de terre plate s'étend le long de la rivière. C'est la future Île-de-la-Suze, un îlot de verdure au cœur de la ville baigné d'un côté par la Suze, de l'autre par le prolongement du canal Stebler.

Il y a dix ans, l'aire Gygax se présentait sous un tout autre jour: à l'ouest, à l'endroit où le Swatch Group érige son nouveau site, se dressaient des serres vides, reliques d'une ancienne jardinerie. À l'est, sur des terres appartenant à la Ville, se trouvaient un terrain de football, des courts de tennis et quelques jardins ouvriers, mais aussi et surtout des buissons qui envahissaient les rives canalisées de la Suze. Bref: l'aire Gygax était une friche sous-utilisée, et cela au beau milieu du territoire bâti.

Puis les choses se sont mises à bouger – un changement qui s'est fait en trois actes. Dans un premier temps, fin 2007, le déplacement du stade tout proche de la Gurzelen et des infrastructures sportives de l'aire Gygax vers un autre quartier de la ville (Champs-de-Boujean) est approuvé en votation populaire. Puis, en 2008, le groupe horloger Swatch Group, à la recherche d'un site pour le nouveau quartier général de la marque Swatch, fait part de sa volonté de l'implanter en ville de Bienne, si possible à proximité de la manufacture d'Omega, une autre de ses marques. Enfin, la fondation de prévoyance Previs envisage la construction d'un lotissement d'habitation sur le terrain de l'ancienne jardinerie qu'elle s'est assurée dans la partie ouest de l'aire Gygax.

La Ville prend l'initiative de l'échange et de la vente de terrains

La Ville de Bienne profite de ce contexte pour prendre l'initiative. S'ensuit une planification marquée par deux importantes opérations foncières. D'un côté un remembrement entre la Ville de Bienne et la fondation de prévoyance Previs, de l'autre une vente de terrain en faveur de Swatch Group. Ces opérations engendrent un bénéfice comptable d'environ 17,5 millions de francs au profit de la Ville de Bienne, mais elles sont liées à la réalisation d'un certain nombre de mesures d'accompagnement. C'est ainsi qu'une bonne partie du bénéfice est investie dans le déplacement d'une canalisation ou le déménagement du Tennis-Club de Bienne. Au final, la Ville a réalisé un bénéfice de 7,6 millions de francs, somme qu'elle utilise actuellement pour aménager l'Île-de-la-Suze.

Cela faisait longtemps que des projets pour l'aire Gygax trottaient dans la tête des urbanistes biennois. «La volonté de réaliser un lotissement et un parc le long de la Suze sur l'aire Gygax existait depuis les années 1990», se souvient l'urbaniste municipale Florence Schmoll. En termes d'aménagement, les bases ont été jetées en 1999, avec la délimitation par la Ville de trois

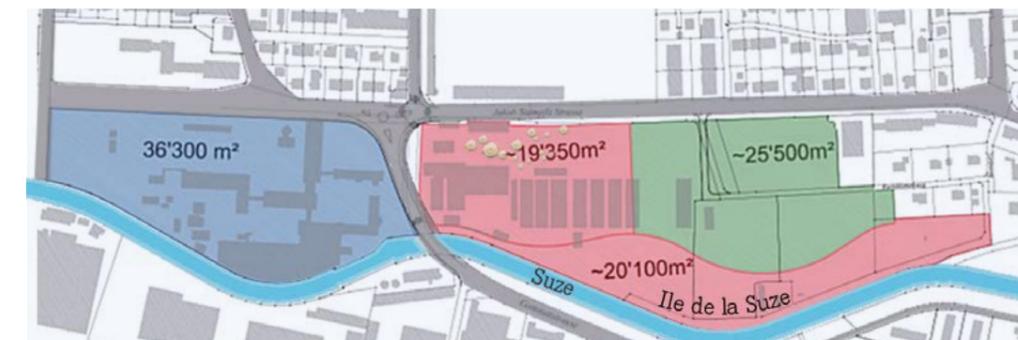
Opérations foncières sur l'aire Gygax

Swatch Group Previs Ville de Bienne



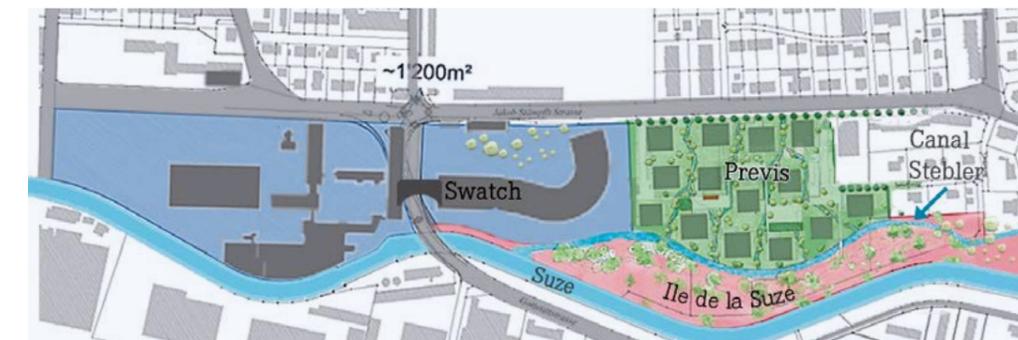
1. Situation initiale

Situation initiale: Previs possède un terrain à l'ouest de l'aire Gygax, la Ville à l'est.



2. Remembrement

Remembrement en 2008: Previs reprend Gygax-Est, la Ville reçoit Gygax-Ouest en retour. Séparation de l'Île-de-la-Suze et élévation de la densité d'utilisation à Gygax-Est.

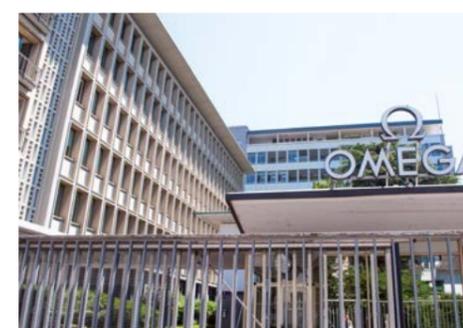
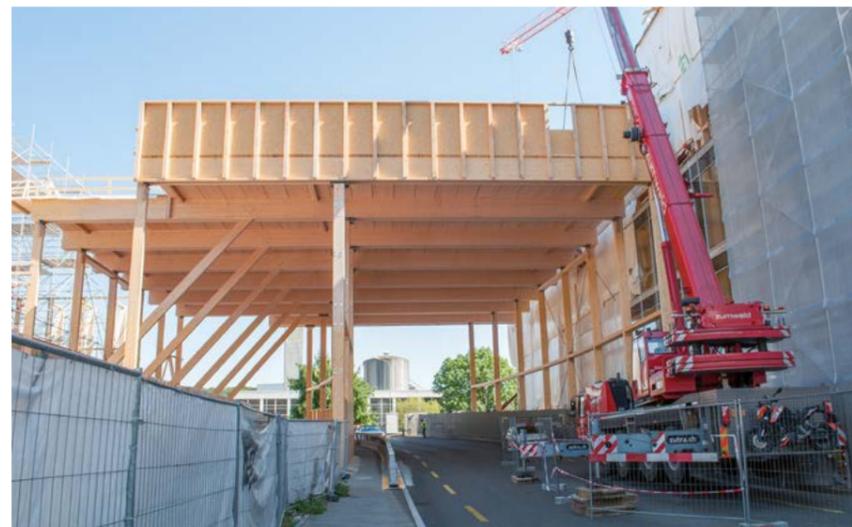


3. Vente de terrain

Vente de terrain en 2008: la Ville vend Gygax-Ouest à Swatch, qui peut ainsi bâtir juste à côté de son aire Omega.

zones à planification obligatoire (ZPO) pour l'aire Gygax et les deux aires voisines de la Gurzelen et d'Omega. Une ZPO signifie que la zone ne peut être construite qu'à condition qu'une planification détaillée existe sous la forme d'un plan d'affectation spécial entré en force.

«La zone à planification obligatoire est un instrument de planification génial, estime Florence Schmoll. Elle donne à la commune la possibilité de définir des points fondamentaux dans des secteurs sensibles. Cela permet de déterminer des affectations essentielles, en adéquation avec les objectifs stratégiques de la commune. De plus, la ZPO garantit un urbanisme de qualité,



Dans le sens des aiguilles d'une montre: le prototype du projet Swatch, la construction du pont entre l'aire Gygax et celle d'Omega, l'Île-de-la-Suze encore non aménagée, l'urbaniste municipale Florence Schmolli et le lotissement de Previs dominé par les grues.

Une situation gagnant-gagnant grâce à une politique foncière active

- Réalisation de l'Île-de-la-Suze, une zone de détente au cœur de la ville, financée pour moitié par les opérations foncières de la Ville.
- Possibilité pour le Swatch Group de s'agrandir sur le site de Bienne, avec 400 emplois à la clé. Le site de représentation de Swatch est appelé à devenir une attraction touristique majeure.
- Création du lotissement d'habitation à forte densité «Jardin du Paradis» de Previs, dans un emplacement idéal (proche d'un espace vert et du centre-ville et desservi par les transports publics).
- Participation concrète de la population aux décisions portant sur le développement de leur ville.

puisque dans cette zone, le développement du bâti implique généralement une procédure par concours.»

La vente va de pair avec une élévation de la densité d'utilisation

Il faudra encore attendre un remembrement, en 2008, pour que le site de représentation de Swatch – juste à côté d'Omega – puisse être réalisé, comme le lotissement Previs et le parc urbain: Previs accepte alors de céder à la Ville de Bienne le terrain dont elle propriétaire à l'ouest de l'aire Gygax, en échange de quoi la Ville lui remet le terrain qu'elle possède dans la partie est (voir graphique page 63). À l'issue de cette opération, Previs se retrouve certes avec un terrain plus petit, mais elle se voit accorder une surface brute de plancher supérieure (la SBP passe de 23'000 m² à 29'700 m²), ce qui lui permet

à accroître l'attractivité des immeubles locatifs de Previs, situés juste à côté. Par ailleurs, avec le remembrement, Previs obtenait davantage de surface brute de plancher. Et les employés du site prévu par Swatch étaient autant de clients potentiels pour ses appartements.

Les citoyens biennois se sont prononcés par les urnes à l'automne 2008. Ils ont approuvé la modification partielle de la réglementation des constructions, le remembrement entre la Ville et Previs et, dans la foulée, la vente par la Ville de la partie ouest de l'aire Gygax à Swatch Group. Le contrat de vente entre Bienne et Swatch a en outre été assorti d'un accord par lequel le groupe s'engage à réaliser à ses frais un chemin de rive public allant de l'aire Omega à celle de Gygax.

Le trait d'union entre l'aire Omega et l'aire Gygax, matérialisé par le nouveau bâtiment Swatch, devient donc réalité. En même temps que son site de représentation, le Swatch Group construit une nouvelle manufacture sur l'aire Omega. Dès l'été prochain, la population biennoise pourra flâner sur l'Île-de-la-Suze, la rivière serpenter dans son lit renaturé, et Previs proposer des logements idéalement situés.

de construire plus de logements, voire des logements plus grands. Une concession pour laquelle Previs a, en sus, versé à la Ville un montant à sept chiffres.

L'assentiment de Previs n'allait pas de soi. En effet, en 2008, Previs aurait pu bâtir assez rapidement sur son terrain dans la partie ouest de l'aire Gygax, à côté du terrain d'Omega. Or, c'est à ce moment que la Ville lui a proposé d'accepter une nouvelle planification globale portant sur l'ensemble de l'aire Gygax, une planification qui, par ailleurs, impliquait une votation populaire. La Ville a dû se montrer persuasive, mais elle a pu compter sur l'appui de Swatch Group, qui convoitait le terrain jouxtant celui d'Omega pour y ériger son nouveau bâtiment. Outre le poids de ces deux importants acteurs biennois, Previs a certainement aussi reconnu les avantages qu'elle pouvait retirer de l'opération: le parc public que la Ville envisageait de réaliser était de nature

INFORUM MAI 2/2016

Zoom sur Entlebuch LU, revitalisation du centre du village

Annemarie Straumann

Journaliste / Communication VLP-ASPAN



À Entlebuch, on s'active de toutes parts. C'est que le village construit son avenir! En effet, comme l'extension de l'urbanisation n'est plus à l'ordre du jour, la commune a entrepris de se développer vers l'intérieur du milieu bâti. Ce choix implique notamment l'acquisition de parcelles stratégiques, la démolition de vieilles bâtisses, la construction de nouveaux bâtiments, un assainissement routier adapté aux circonstances locales et l'aménagement d'un espace public, petit, mais dans lequel il fait bon s'attarder. Le premier pas de cette métamorphose a été la construction d'une nouvelle «maison des tireurs» (Schützenhaus), un bâtiment à affectation mixte (logement et artisanat). Un second projet est actuellement en cours: la transformation du secteur aux abords de la place du marché.



Pour construire la nouvelle «maison des tireurs» (bâtiment blanc avec la droguerie), il a fallu démolir quatre vieilles maisons, dont la vieille droguerie et l'ancienne poste (en haut à gauche), ainsi que le vieux «grenier», ici dans les griffes du tracks (démolition en 2009).

Photos p. 66-73: A. Straumann, VLP-ASPAN; photos historiques: commune d'Entlebuch



Le syndic
Robert Vogel



i Fiche signalétique d'Entlebuch

Les atouts

- Un conseil communal et des particuliers engagés
- Un partenariat public-privé
- L'implication d'experts externes et de la protection du patrimoine
- Un concept pour l'espace routier et l'aménagement des places
- L'acquisition par la commune des biens-fonds stratégiques (politique foncière active)
- La commission «Dorfkern Entlebuch»
- Une SA innovante «Entlebuch Dorf AG», en adéquation avec la stratégie communale de requalification du centre du village
- Une nouvelle «maison des tireurs» intégrée à l'unité du village



Entlebuch est en chantier: près de la place du marché, la route cantonale 10 est en cours d'assainissement. La place sera ultérieurement réaménagée et joutée par une construction moderne. La commune a acheté la maison jaune (au second plan), afin de permettre une nouvelle construction. Une zone de rencontre est prévue près de l'église (cf. illustration).



Celui qui cherche le calme, au printemps, ne le trouvera pas à Entlebuch. Dans le village, c'est un bal de pelles mécaniques, de camions et de marteaux-piqueurs. En dépit de ce remue-ménage, le trafic continue à s'écouler sur la route étroite qui serpente à travers le village. La route cantonale K10 est le principal axe d'Entlebuch. Le vacarme du chantier répond au vœu de la commune de revitaliser le cœur du village: le vieux fera place au neuf pour rendre le site plus attrayant. Le but est aussi de faire en sorte que les habitants et les artisans se sentent bien et que les touristes s'intéressent au village, situé à la lisière de la réserve de biosphère de l'Unesco.

Au moyen d'une présentation Powerpoint, le syndic de la commune, Robert Vogel, montre ce qui a déjà été réalisé. La nouvelle «maison des tireurs» est un succès. Le droguiste, au rez-de-chaussée, est satisfait. Un bureau de géomatique propose ses services au premier étage (le géomaticien a acheté tout l'étage). Quatre logements en propriété occupent les deuxième et troisième étages. Trois ont été achetés et le quatrième accueille un institut de beauté. Ce dernier appartient encore au maître

d'ouvrage, la SA Entlebuch Dorf, au même titre que la droguerie. La maison dispose également d'un parking souterrain.

Tremplin pour un nouveau départ

Pour que le nouveau bâtiment voie le jour, il a fallu un important travail de réflexion, de planification et de persuasion. Il y a peu, cet emplacement clé dans le village était occupé par quatre vieilles maisons appartenant à différents propriétaires. Il s'agissait donc de convaincre ces derniers que le site était idéal pour accueillir de nouvelles constructions et que le moment était propice, puisque le canton projetait d'élargir la route K10 située juste devant. Le Conseil communal était convaincu que la démolition des vieilles maisons, puis la construction d'un nouveau bâtiment, donneraient de l'élan au développement de tout le village.

Et effectivement, en 2016, les chantiers s'enchaînent. L'hôtel «Drei Könige» rénove son aire de stationnement et construit un parking souterrain. Sur la zone de ru

aurant «Meienriesli», deux privés construisent deux immeubles locatifs avec un parking souterrain commun. Près de l'église, des travaux ont démarré afin de construire une petite place verte avec une fontaine – la commune y prévoit une zone de rencontre. La commune envisage également de border la route d'une allée de charmes et investit encore à d'autres niveaux afin de rendre le village plus attrayant et vivant. Les barrières le long de la route ont été conçues de façon homogène, une ravissante rigole longe la rue et les parois anti-bruit répondent à des critères esthétiques. Sur la place du marché, qui fait depuis longtemps office de place de stationnement, du matériel de construction est entreposé: le canton élargit enfin la route cantonale. La commune a de grands projets pour la place du marché.

Un dynamisme né de la diversité des forces

La mutation a démarré en 2007. «Durant 40 ans, rien de nouveau n'a été construit au centre du village», explique le syndic Vogel. «On se cantonnait à construire

en périphérie». Dans le cœur du village, en revanche, les maisons restaient inoccupées ou menaçaient de s'effondrer – comme dans beaucoup d'autres communes de la région de l'Ouest lucernois. C'est alors que l'association régionale des communes RegioHER (Hinterland Entlebuch Rottal) a décidé de s'atteler à la revitalisation du centre du village. En 2007, la commune d'Entlebuch a procédé à de nouvelles mises en zone, ce qui a poussé le canton à exiger que des mesures soient également prises au centre du village. Entlebuch a par conséquent participé, en tant que commune-pilote, à un «projet-modèle» de l'Office fédéral du développement territorial ARE pour un développement durable des villages. De cet engagement est née la création d'une commission pour le centre du village, dont la mission était de récolter toutes les idées d'amélioration. De petites interventions ont été rapidement réalisées, comme réaménager les vitrines vides et égayer les murs de l'église avec des géraniums.

Le projet-modèle a permis de tirer deux conclusions: 1. L'assainissement de la route est une chance pour

le développement du village. 2. Les principaux protagonistes d'un tel processus sont les propriétaires des biens-fonds.

Dès 2007, une heureuse synergie a vu le jour: le Conseil communal souhaitait revitaliser le centre du village. Un couple voulait entreprendre quelque chose au cœur du village: propriétaires de l'ancienne «maison des tireurs», le couple prévoyait de la reconstruire, ou au moins de l'assainir. Le Conseil communal et le couple de propriétaires ont obtenu le soutien d'un groupe d'intérêt formé par des habitants d'Entlebuch soucieux de rendre leur village plus attrayant (3e acteur). Le 4e acteur a été le canton et son projet d'élargissement de la route cantonale, qui débouchait sur une nouvelle définition du plan d'alignement. Ce dernier concernait directement les propriétaires des quatre maisons du centre: le grenier, la «maison des tireurs», la vieille droguerie et l'ancienne poste.

Commune et privés fondent une SA

Afin que le tracé de la route élargie soit cohérent et que les propriétaires des maisons soient acquis au projet de construction, la commune s'est entretenue avec ces derniers. Son offre: sauf dans un cas qui incombe au

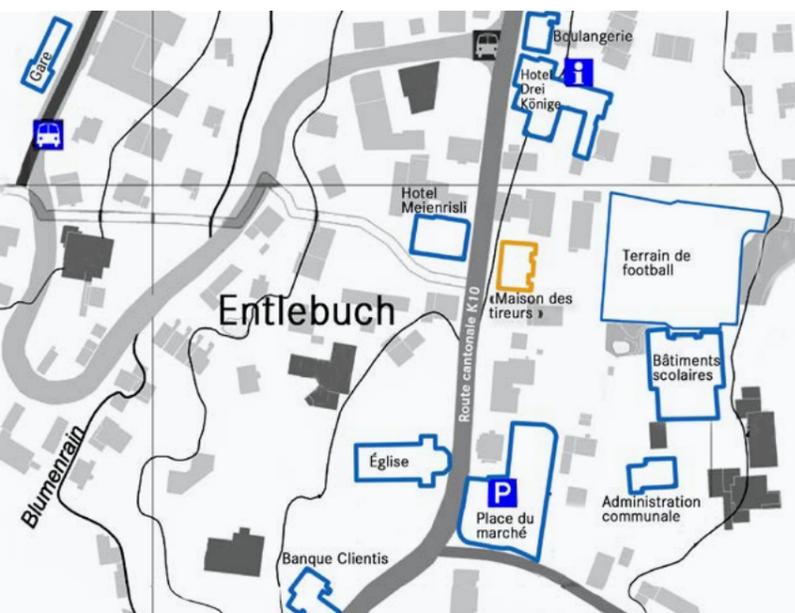
canton, elle acquière les anciennes maisons, les démolit, regroupe les parcelles et les met à disposition de nouveaux projets, en commençant par la reconstruction de la «maison des tireurs». Les négociations ont pris du temps, elles ont été intensives, mais ont débouché sur un accord. Les propriétaires ont finalement été séduits par l'image que, des cendres de leur vieille bâtisse, renaîtrait un nouveau centre du village.

Dès 2009, la commune a entrepris d'acheter les biens-fonds et les parcelles dans le village. Elle a aussi engagé un urbaniste externe, qui a développé un «concept d'exploitation et d'aménagement de la route cantonale» et, en 2010, sur mandat de la commune, a organisé des journées sur le thème du développement du centre du village. Dans un premier temps, plusieurs propriétaires n'ont montré que peu d'intérêt pour une analyse de leur maison, ce qui a conforté le Conseil communal dans son intention de prendre le taureau par les cornes, explique le syndic. «Nous devions essayer d'acquérir davantage de biens-fonds et de les transformer». Le Conseil communal a mené de nombreux entretiens personnels. Finalement, la perspective d'un prêt sans intérêt a pris forme dans l'optique de dynamiser le développement régional. La commune et certains habitants ont ensuite créé la SA Entlebuch Dorf qui, grâce au prêt, a construit la nouvelle «maison des tireurs» (cf. interview page 71).

Les quatre maisons qui bordaient la route cantonale ont été détruites avec l'aval des anciens propriétaires et de l'Assemblée communale. La nouvelle «maison des tireurs» a été officiellement inaugurée en mars 2013.

Aujourd'hui, la commune est engagée dans un nouveau grand projet: le réaménagement d'un secteur élargi aux abords de la place du marché. De nouvelles constructions y sont prévues afin d'accueillir des logements, des ateliers d'artisans et des espaces libres. Un grand distributeur, intéressé par une location, a émis une déclaration d'intention. Sur la place même du marché, un nouveau parking est prévu ainsi qu'une zone de rencontre. La commune a fait l'acquisition des biens-fonds situés autour de la place afin de garantir son réaménagement. Entlebuch poursuit sa mue.

Plan schématique du centre du village d'Entlebuch (graphique: J. Poux, VLP-ASPAN).



LA PAROLE À...

Alfons Schmid: «La SA 'Entlebuch Dorf' veut faire bouger les choses»

Mit Alfons Schmid sprach Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

Monsieur Schmid, quel est votre lien avec Entlebuch?

J'y habite et j'y travaille, ce qui explique mon intérêt pour le développement du village. Je suis également CEO d'une banque qui est partenaire de service de la biosphère d'Entlebuch et, naturellement, très intéressée à ce que la région connaisse un développement positif.

Vous avez été membre du groupe d'intérêt qui a fait avancer le projet de la «maison des tireurs» (Schützenhaus). Comment êtes-vous arrivé là?

Ce groupe d'intérêt existe depuis 2009. Autrefois, Entlebuch était un village de passage avec des trottoirs étroits et dangereux, des vitrines vides, des places de stationnement inexistantes; beaucoup de maisons étaient inhabitées mais personne ne voulait investir. Bref, un village qui ne donnait pas envie d'y vivre.

Les propriétaires de l'ancienne «maison des tireurs» avaient pourtant envie de faire quelque chose. Mais ils ont vite compris que, seuls, ils auraient des difficultés à mener à bien un projet de construction aussi ambitieux. La vieille bâtisse était située à un emplacement clé du village. Il était important que le projet soit en adéquation avec le concept d'exploitation et d'aménagement de la route cantonale que la commune prévoyait de réaliser en complément au projet d'assainissement du canton. Plusieurs personnes ont reconnu le potentiel d'une nouvelle maison et c'est ainsi qu'elles ont décidé de constituer le groupe d'intérêt «Développement du village» (Dorfentwicklung). Parmi les membres de ce groupe figuraient un représentant communal, trois

Alfons Schmid est le président du Conseil d'administration de la société Entlebuch Dorf et le directeur de la banque Clientis d'Entlebuch (Clientis EB Entlebucher Bank). Il est l'un des fondateurs de la société Entlebuch Dorf qui a pour objectif de stimuler le développement du centre du village.



représentants de PME – dont moi – et l'architecte du projet privé d'alors (Schützenhaus).

Puis s'est concrétisée l'opportunité d'obtenir des fonds pour le projet...

Suite à la crise financière, et dans le cadre de ses mesures de stabilisation, la Confédération avait envisagé de dégager des fonds du PNR en faveur de projets de développement régionaux. Dans cette perspective, le groupe et la commune ont déposé un projet commun auprès du canton. C'est ainsi qu'ils ont obtenu un prêt de 1,5 million de francs, sans intérêt, pour le projet initial de la «Maison des tireurs». Cet emprunt a été approuvé en 2010 par le Parlement cantonal et remboursé de façon échelonnée par la commune d'Entlebuch à la société Entlebuch Dorf nouvellement constituée.



La nouvelle «Schützenhaus», construite en 2012/2013, complète et donne une touche de modernité au centre du village où prédominent les constructions anciennes. La maison en colombage rose «Rainhof», au centre, est protégée.



Le groupe d'intérêt s'est donc mué en SA?

Oui. Pour la soumission du projet NPR, il fallait un organisme responsable. Nous voulions que celui-ci puisse «porter la casquette» d'autres projets de développement du village, notamment ceux que la commune coordonne par le biais de ses activités. Cela nécessitait une société anonyme. Notre SA est une société de droit privé. La commune et la bourgeoisie sont au nombre des actionnaires, sans toutefois être majoritaires. La majorité est en main privée: près de 15 actionnaires privés, dont la plupart sont domiciliés à Entlebuch. La SA a formulé son but dans ses statuts, à savoir dynamiser le centre de la localité par des constructions contemporaines et participer activement au développement du centre du village, afin qu'il devienne un lieu de rencontre (cf. encadré «But principal de la SA Dorf»).

Commune et particuliers sont représentés au sein de la SA. Dans quel but?

Il nous paraissait important que les privés détiennent la majorité des actions, afin que la SA puisse agir de façon stratégiquement libre et indépendante. De même, il est essentiel que la commune fasse partie de la SA et bénéficie d'un large soutien de la population. L'assemblée communale a alloué plusieurs tranches de 100'000 francs à cette participation. Cinq représentants de la commune et de la bourgeoisie siègent au Conseil d'administration. Ainsi, la SA est constamment au fait des affaires courantes des autorités communales.

La SA poursuit-elle un but lucratif?

Le profit passe au second plan. La SA n'a jamais eu pour objectif d'engranger de gros bénéfices, mais de disposer d'une situation financière saine, dédiée au développement du village. Jusqu'à ce jour, aucun dividende n'a pu être versé. La nouvelle «maison des tireurs» propose des propriétés par étage. Celles-ci avaient déjà trouvé preneur lors de la construction. Aujourd'hui, la SA n'est propriétaire que d'un appartement et nous louons la surface commerciale du rez-de-chaussée à une droguerie. Les recettes couvrent les frais courants. Notre capital propre s'élève à 1,2 million de francs. Nous sommes mûrs pour de nouveaux projets.

Le financement de la reconstruction de la maison des tireurs a donc bénéficié de deux sources: le prêt sans intérêt et l'apport de capital de la SA?

C'est la commune qui a payé les frais inhérents à l'achat et à la démolition du vieux bâtiment. Après avoir arrondi les parcelles en question, elle a vendu à la SA chaque parcelle nécessaire à la nouvelle construction, en accord avec l'assemblée communale. En qualité de maître d'ouvrage, la SA a financé la nouvelle construction qui s'élevait à 4,5 millions de francs. Les fonds nécessaires provenaient, d'une part, du prêt sans intérêt et, d'autre part, des actionnaires. Étant donné que nous avons déjà vendu quelques unités de propriétés par étage avant le début des travaux, nous n'avons pas eu besoin de contracter d'autres crédits.

Quelles sont les affaires courantes de la SA?

Nous nous consultons régulièrement, notamment avec le Conseil communal en ce qui concerne la représentation au sein de notre conseil d'administration. La SA réfléchit aux possibilités que recèle le centre du village, au développement des biens-fonds. Actuellement, nous sommes également représentés dans le groupe de suivi du grand projet de la place du marché. Nous participons aux réflexions et apportons notre savoir-faire. Notre objectif n'est pas de nous ingérer dans les affaires de la commune, mais de soutenir proactivement le développement du centre du village.

La SA prend-elle part à la recherche d'investisseurs?

Non, la conduite du projet de la place du marché est du ressort du Conseil communal. C'est lui qui recherche activement des investisseurs et mène les entretiens.

La SA a-t-elle fait ses preuves en tant qu'outil pour le développement du village?

Oui. La nouvelle maison des tireurs est un succès visible de la revitalisation du centre du village. La SA Entlebuch Dorf bénéficie d'un large soutien de la population et affiche une situation financière saine. Elle incarne la collaboration entre le secteur privé et les pouvoirs publics: particuliers et commune sont parvenus à créer un réservoir de savoir-faire qui a pour mandat de «booster» le développement du centre du village. Il ne fait aucun doute que les projets de la SA sont en adéquation avec la stratégie de la commune. La

SA facilite la collaboration avec le canton et les biens culturels lors de projets plus importants. Elle est un tremplin intéressant proposé par des privés, qui peut donner de l'élan au développement du village.

Recommanderiez-vous la création de SA à d'autres communes?

Oui. Sans un instrument tel que la SA, la nouvelle maison des tireurs n'aurait probablement jamais vu le jour. La SA et son projet initial ont «mis le feu aux poudres». Aujourd'hui, le Conseil communal mène d'actives négociations avec des investisseurs. Une situation inimaginable dix ans plus tôt!

Y a-t-il des désavantages?

Derrière la SA se cachent beaucoup d'idéaux et de travail bénévole. Lors des projets complexes, la collaboration entre les autorités, les institutions et les privés est un travail de longue haleine et les tâches préliminaires coûtent cher. Un privé ne s'en sort pas tout seul.

À quoi souhaiteriez-vous que ressemble Entlebuch dans 20 ans?

À un village dans lequel il fait bon vivre et travailler. À un village que l'on ne se contente pas de traverser, mais dans lequel on a envie de s'arrêter pour se détendre, faire des achats et boire un café, pourquoi pas sur la nouvelle zone de rencontre de la place du marché! Prendre du bon temps, voilà ce que devrait inspirer le lieu. Et toutes les conditions nécessaires sont réunies.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

But principal de la SA Entlebuch Dorf – Extrait du registre foncier

«Redynamisation du centre d'Entlebuch par le biais de constructions et d'installations contemporaines; participation proactive au développement du centre de village, afin qu'il devienne un lieu de rencontres; aide aux projets visant un développement durable du village d'Entlebuch; participations; acquisition, hypothèque, aliénation et administration de propriétés foncières; financements; garanties et cautionnements pour des tiers.» [Traduction libre]



INFORUM FÉVRIER 1/2016

Zoom sur le parc de Brännengut

Annemarie Straumann
journaliste / communication, VLP-ASPAN

Le parc de Brännengut, à Berne, est vert, vaste et varié. Il est à la fois un trait d'union entre les différents quartiers, un poumon de verdure parmi les blocs et les tours d'habitation, un carrefour social. Dans le parc, on se rencontre, on prend l'air, on s'entraîne, on joue, on jardine, on se prélassé. Brännengut est l'illustration parfaite du lieu animé. Son entretien incombe collectivement à la Ville et aux quartiers.



Dans le sens des aiguilles d'une montre: l'allée des tilleuls, le terrain de football, la maison de maître de Brünnergut (vue depuis les jardins), la vieille grange et, en arrière-plan, les tours de Holenacker.

Photos du parc p. 75-81: J. Poux, VLP-ASPAN.



«En été, ici, c'est bondé», s'exclame Nathalie Herren, directrice jusqu'en février 2016 de la commission de quartier Bümpliz-Bethlehem. Elle a grandi à Bethlehem, un quartier de 33'000 habitants, à l'est de Berne. Nous n'étions pas les seules à traverser le parc, en cette matinée d'hiver plutôt froide. Un père de famille jouait avec ses enfants sur une place de jeux colorée, tandis qu'un jeune garçon s'élançait du haut du toboggan. Sur la piste cyclable et piétonne, une joggeuse dépassait une personne en chaise roulante, avant d'être elle-même rattrapée par un cycliste. Ce dernier a actionné sa sonnette, bien qu'il fût visible de loin. Le chemin est en effet large et dépourvu d'obstacles.

Même les non-Bernois connaissent le centre commercial de Westside, situé à quelques minutes à pied du parc. Ou ils sont amateurs d'architecture et ont visité les grands complexes tout proches de Tscharnnergut et de Gäbelbach, dont les tours d'habitation datant des années 1950 et 1960 attirent, aujourd'hui encore, architectes et urbanistes. Dès sa construction, la cité de Tscharnnergut a marqué les esprits, c'était «du jamais vu» en Suisse: une ville-satellite composée de tours, de rangées de bâtiments sur plusieurs étages et de maisons mitoyennes.

Bordé par des symboles du logement social

Ces grands ensembles bâtis, pionniers du logement social de l'après-guerre, joutent le parc, qui les relie au tout jeune quartier de Brünnen situé de l'autre côté,



principalement habité par la classe moyenne. Derrière, s'étend la campagne avec, au loin, une ferme. On en trouve également une dans le parc, mais elle n'est plus exploitée. Elle abrite désormais les locaux du FC Bethlehem, des logements ainsi que des toilettes publiques. Avec l'autoroute A1 qui passe directement en-dessous de ses terres, la ferme a un petit air anachronique. Le grondement des moteurs à l'entrée du tunnel s'entend bien au-delà du parc.

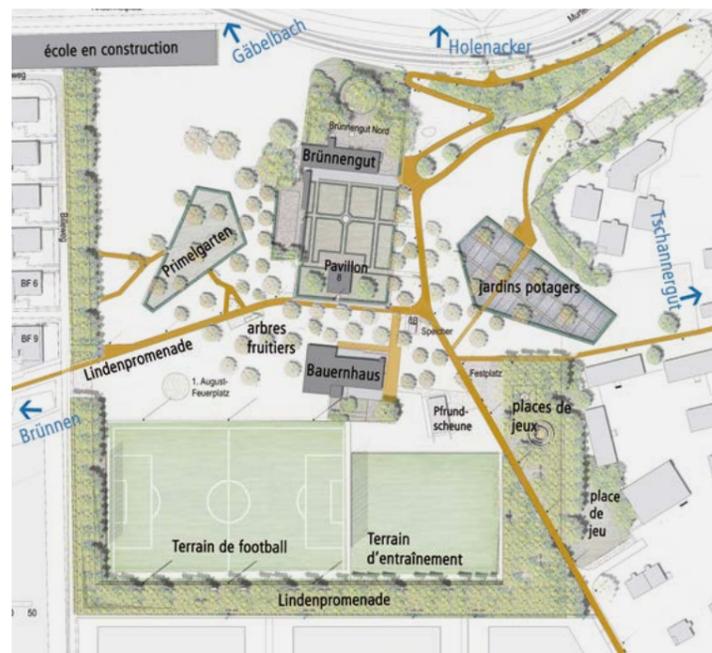
Pour Nathalie Herren, Bern-Bethlehem réunit ville et campagne, urbanité et tradition. C'est vrai aussi pour le parc, qui abrite des éléments d'un domaine du 17^{ème} siècle, qui lui a donné son nom. On y retrouve une maison de maître, une ferme, un pavillon et un jardin baroque. À une époque, la maison de maître était utilisée



comme centre de redressement pour garçons pauvres et orphelins. Aujourd'hui, elle abrite une crèche.

À proximité, l'employé d'un programme d'occupation ramasse des déchets au moyen d'une pince. Ce service de nettoyage est mis sur pied en collaboration avec les quartiers, un principe important du parc: la Ville implique la population dans l'exploitation du parc. Ainsi, la Fondation B est responsable des activités socioculturelles. Elle coordonne les activités et les groupes d'intérêts dans le parc et gère un guichet d'information virtuel, appelé le «Guichet» et placé sous la responsabilité d'un habitant du quartier.

Les habitants du quartier sont également très engagés dans le «jardin des travailleurs», comme les appelle Nathalie Herren. Il ne s'agit pas d'un jardin familial traditionnel, mais d'un potager dans lequel poussent des légumes, des baies et des fleurs. Ici, pas de cabanons de jardin, on travaille en groupe. Les jardiniers urbains amateurs peuvent aussi mettre la main à la pâte et participer à la cueillette des fruits à la ferme et à la vieille grange. Une centaine d'arbres fruitiers à haute-tige ont été plantés, dont de vieilles essences, comme la variété de pommes «Bernier Rose». C'est elle qui a par ailleurs donné son nom au projet lauréat des architectes paysagers David Bosshard (Berne) et Andreas Tresp (Zurich), qui ont remporté en 2006 le concours d'architecture pour l'aménagement du parc.



Pour les amateurs d'espaces plus cosy, le parc propose «le jardin des primevères», où la flore s'épanouit plus librement.

Des places de sport comme affectation de base

L'allée de tilleuls invite à la détente et à l'oisiveté. Elle borde trois côtés du parc et est jalonnée de nombreux bancs. Les tilleuls sont encore jeunes, il faudra attendre quelques années pour qu'ils prennent de l'ampleur et apportent l'ombrage escompté. Mais aujourd'hui déjà, ils sont un emplacement de choix pour suivre les matchs et les entraînements du FC Bethlehem. Les terrains de sport ne sont pas délimités comme ils le sont généralement par de hauts grillages, mais par des gradins sur lesquels il est possible de s'asseoir. Même en hiver, des promeneurs s'y installent pour regarder les jeunes gens «taper dans le ballon».

Les entraînements du club de football ont lieu le soir. Des matches sont disputés. «Les terrains de sport constituent l'affectation de base», explique Nathalie Herren. Les architectes paysagistes les ont conçus de manière à être bien accessibles. Le parc est spacieux et recèle de coins plus isolés où les jeunes aiment se retrouver. Il y a une pelouse avec des emplacements pour les grillades. À la demande des habitants du quartier, un secteur a été dédié au traditionnel grand feu du 1^{er} août.

Aux abords du parc de Brünnen, les travaux de construction du complexe scolaire de Brünnen battent leur plein. L'école devrait être inaugurée en 2016. «Je suis impatiente de voir quel sera l'impact de l'école sur le parc», s'exclame Nathalie Herren. Les enfants devraient le rendre encore plus animé.

> Au sujet de la planification du parc: voir l'interview en page 79.

LA PAROLE À ...

Christoph Rossetti: «L'esprit du parc a inspiré le concept d'affectation»

Monsieur Rossetti, le parc de Brünnergut est-il un bon exemple d'aménagement de parc?

Oui, je suis satisfait du résultat. C'est un bel endroit, l'aménagement y est réussi. Le parc est bien utilisé et à différents niveaux. Des activités culturelles y sont par exemple organisées. Un jour, un artiste a installé une boîte aux lettres dans laquelle les habitants du quartier pouvaient déposer leurs idées. L'artiste les a ensuite réalisées dans le parc.

À quoi ressemblait ce lieu avant la création du parc?

Le domaine de Brünnergut appartenait à 30 propriétaires. Exploité à des fins agricoles, ce terrain était pourtant constructible. Il a été traversé par l'autoroute, ce qui a occasionné d'importantes nuisances sonores. Il y avait aussi les demeures historiques de Brünnen: une maison de maître, une ferme, un pavillon et un jardin d'agrément, ainsi que des abris à moutons et d'autres constructions. Le FC Bethlehem s'entraînait sur des chaumes, sans éclairage.

D'où est née l'idée de faire un parc?

Le parc faisait partie du projet de développement urbain de Brünnen. Il fallait y construire un nouveau quartier avec des logements. En 1991, les habitants de la Ville de Berne ont voté en faveur de la mise à disposition d'une surface pouvant accueillir la construction de 1'000 logements. de ce nouveau projet était de créer un espace public pour l'ensemble du quartier de Berne-Bethlehem. Dans cette optique, l'Office de l'urbanisme

de la Ville de Berne a proposé un centre socioculturel pour tous les quartiers situés autour de Brünnergut. Le domaine devait être un élément du parc, relier le nouveau quartier de Brünnen aux anciens quartiers, et être à la disposition de près de 12'000 habitant-e-s.



Christoph Rossetti, adjoint du chef de secteur Aménagement urbain et local, a participé à l'aménagement du parc de Brünnergut en tant qu'urbaniste à l'Office d'urbanisme de la Ville de Berne.

À quelles affectations pensait-on?

Nous avons identifié les besoins des habitant-e-s du quartier. En collaboration avec les différents groupes d'intérêts comme la commission de quartier Bümpliz-Bethlehem, l'association du domaine de Brünnen, le FC Bethlehem et la Conférence des présidents des associations de quartiers de Bethlehem, la Ville a élaboré en 1994/965 le «concept d'affectation Brünnergut». Celui-ci indiquait qui pouvait utiliser le parc et comment, qui devait être responsable des différentes activités et les gérer. Des besoins ont été intégrés au parc, comme une place pour les festivités du 1er août, un bâtiment à louer

GARTENJAHR 2016 RAUM FÜR BEGEGNUNGEN
ANNEE DU JARDIN 2016 ESPACE DE RENCONTRES
ANNO DEL GIARDINO 2016 SPAZIO PER INCONTRI
ONN DAL CURTIN 2016 SPAZI PER INSCUNTERS

L'année du jardin 2016

Placée sous l'égide d'architectes paysagistes et de Patrimoine suisse, la campagne nationale «Année du jardin 2016 – Espace de rencontres» a eu pour objectif de sensibiliser le public à l'importance des jardins pour une densification de qualité. De nombreuses activités se sont déroulées en Suisse tout au long de l'année 2016, sous le patronage du Conseiller fédéral Alain Berset. Les communes ainsi que toutes les personnes intéressées ont été invitées à proposer leurs propres projets. Plus de 110 jardinières et jardiniers privés ont ouvert les portes de leurs jardins durant la période de végétation.

Plus d'informations sur: www.anneedujardin2016.ch



Fiche signalétique du parc Brännengut

Atouts

- 5,5 hectares d'espaces verts ouverts au-dessus de l'autoroute
- Part de la zone de développement de Brünnen (1991/1999: projet de planification accepté par la population)
- Offre de loisirs, de sport et de détente (espace pour manifestations, terrains de football, allée des tilleuls, entre autres)
- Centre de rencontre socioculturel regroupant plusieurs quartiers (12'000 habitants)
- Intégration d'un domaine historique (maison de maître, ferme, pavillon, jardin baroque)
- Verger de 100 arbres, jardins potagers pour groupes, surfaces écologiques
- Entretien commun par la Ville et les habitants du quartier
- Chemins piétons et pistes cyclables (accès autorisé et limité pour les livraisons)
- Bonne desserte par les transports publics (tram, bus, arrêt RER Brünnen-Westside)

Rétrospective

1994/95: concept d'affectation (participatif)
 Juin 2006: résultat du concours
 Août 2007: crédit voté pour l'étude du projet
 Janvier 2009: permis de construire
 Février 2009: premier coup de pioche
 Juillet 2010: fête d'inauguration du parc

pour des fêtes privées, des installations sportives, des places de jeux et de détente, des jardins potagers. L'«esprit» du parc a inspiré le concept d'affectation: un parc pour tous, qui ne serve pas que certains intérêts. Un parc qui serait géré en collaboration avec les habitants du quartier. C'est dans cette optique qu'a été mise sur pied une plate-forme – aujourd'hui le «Guichet» – afin de coordonner les différentes activités et agir comme relais. La mobilité a aussi été un sujet de discussion. Ce ne fut pas facile, mais nous sommes parvenus à nous mettre d'accord sur le fait de faire un parc exempt de places de stationnement, tout en ajoutant quelques emplacements près de l'arrêt du tram, à côté du parc.

Le concours d'architecture n'a pourtant été lancé qu'en 2006...

Oui, à cause de la crise immobilière qui, dans les années 90, a fortement ébranlé le canton de Berne et a paralysé le financement de la construction des logements à Brünnen. Le chantier a connu une pause de 10 ans. Ce n'est qu'en 2006 que nous avons pu lancer un concours combinant idées et projets. Le concours d'idées portait sur l'aménagement du parc de Brännengut, le concours de projets sur celui de la zone jouxtant l'autoroute recouverte.

Quels étaient les éléments incontournables du concours?

Le concept d'affectation de 1994/95 en constituait la base. Les principales consignes étaient de parvenir à des surfaces utilisables par tous. Le résultat devait être un espace urbain libre, offrant un aménagement de grande



qualité, destiné à des activités socioculturelles les plus diverses. Les secteurs du parc devaient pouvoir être adaptés aux besoins futurs. Les monuments historiques devaient être intégrés. En outre, il fallait garantir que le parc soit facile d'accès, donc exempt de tout obstacle.

En quoi le projet lauréat «Rose de Berne» s'est-il distingué?

Les lauréats, les architectes paysagers David Bosshard (Berne) et Andreas Tremp (Zurich), ont fait mouche notamment avec leur idée d'entourer le parc d'une allée de tilleuls, tout en créant un cadre naturel vaste et ouvert. L'ordre des affectations, l'intégration du domaine historique, l'encadrement des terrains de sports par des gradins faisant office de sièges, et l'idée de planter un bosquet constitué d'anciennes variétés de pommiers (comme la Rose de Berne), sont autant d'éléments qui ont plu au jury, constitué de représentants des quartiers.

Comment l'ensemble du projet de parc a-t-il été financé?

Les 30 propriétaires fonciers s'étaient déjà mis d'accord en 1966 sur une réunion parcellaire de leurs terrains à bâtir pour y développer la zone. Finalement, chaque propriétaire ne possédait plus un bout de terrain déterminé dans le secteur «Brünnen/parc de Brännengut», mais une part de l'ensemble du domaine.

La Ville et les propriétaires fonciers ont signé un contrat, qui stipulait que les propriétaires offraient gratuitement leur terrain au parc. Il en allait de même pour le fermier. La Ville a financé une partie de l'équipement général du nouveau quartier de Brünnen, les raccordements étant à la charge des propriétaires.

Le contrat précisait également que, pour la construction de leurs logements, les propriétaires devaient procéder à une mise au concours public conforme au règlement SIA et mettre des locaux communs à la disposition des habitants. Cette pratique n'allait pas de soi à l'époque. En contrepartie, les propriétaires avaient la possibilité de construire jusqu'à 4 voire 5 étages, ainsi qu'en attique, au lieu des 1,5 étage en usage dans le quartier. La Ville compensait une partie de la plus-value que les propriétaires tiraient de cette augmentation des possibilités de construire par des prestations en nature visant à augmenter la qualité de vie du quartier. Pour les propriétaires, la plus-value était également considérable: le prix du terrain se voyait démultiplié. La Ville de Berne a réalisé le parc pour un montant de 3,3 millions et, pour 2 millions supplémentaires, les espaces dévolus au sport.

D'autres parcs de cette envergure sont-ils prévus à Berne?

Il existe 4 à 5 autres projets. Celui de Viererfeld/Mittelfeld est le plus abouti. Un parc pourrait voir le jour dans ce secteur.

Interview : Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

 Pour de plus amples informations:
www.brueennengut.ch

... conseille

VLP-ASPAN est l'Association suisse pour l'aménagement du territoire. En tant que membre, vous avez la possibilité d'obtenir rapidement, gratuitement et sans formalité des renseignements en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions. Les villes et les communes profitent de nos compétences par le biais de notre centre de conseil SITES EN DIALOGUE. Elles y trouvent un soutien pour toutes les questions liées au développement vers l'intérieur et à la qualité de l'urbanisation, avec un accent sur la procédure de planification.

... informe

Nos membres se tiennent informés des dernières tendances liées au développement territorial par le biais de notre magazine INFORUM, qui traite de plusieurs sujets, des Dossiers de Territoire & Environnement, consacrés à un thème spécifique, et de notre Newsletter pour l'actualité via Internet. Vous trouverez nos informations actuelles sur www.vlp-aspan.ch

... commente

VLP-ASPAN est l'éditrice du Commentaire pratique de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. D'une grande importance pour la pratique, cet ouvrage de référence vous aide à appliquer les dispositions légales de façon conforme au droit.

... documente

Nous résumons les principaux arrêts du tribunal relevant du droit des constructions, de l'aménagement du territoire et de l'environnement dans notre recueil de jurisprudence, auquel vous pouvez vous abonner. Nous gérons en outre une base de données avec de bons exemples de développement urbain, ainsi qu'une importante photothèque.

... forme

Avec nos sections, nous proposons régulièrement des journées d'étude, des séminaires et des cours en lien avec l'aménagement du territoire. Notre «Cours d'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'Intergroupe parlementaire pour le développement territorial et nous engageons pour un développement du territoire durable à l'échelon suisse.

Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation

La loi révisée sur l'aménagement du territoire LAT a instauré un changement de paradigme. Elle est pour la première fois intégralement commentée dans le «Commentaire pratique LAT». Le premier tome de la série est consacré à la planification de l'affectation. Au nombre des éditeurs qui ont collaboré avec VLP-ASPAN à la rédaction de cet ouvrage s'illustrent des juristes de renom du droit de la construction, de l'aménagement et de l'environnement. À commander via le site www.schulthess.com. Un rabais est accordé aux membres VLP-ASPAN.



IMPULSION DÉVELOPPER VERS L'INTÉRIEUR

Une inspiration pour la pratique

En 2016, les Chambres fédérales ont lancé le programme «Impulsion Développer vers l'intérieur». L'objectif est d'apporter un soutien aux plus petites villes et communes en matière de développement du milieu bâti vers l'intérieur par le biais de conseils, de bons exemples et d'offres de formation continue. L'Association suisse pour l'aménagement du territoire VLP-ASPAN a été chargée par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) de développer cette offre.

compréhensible. En 2018, un site Internet sera exclusivement dédié au thème de la densification: www.densipedia.ch.

Formation continue: transmettre des compétences en matière de planification

VLP-ASPAN a développé une offre de formation spécialisée dans l'aménagement du territoire, avec désormais un accent sur le développement vers l'intérieur. Elle organise des congrès, des journées d'étude, des séminaires et des cours dans le cadre desquels les représentants des milieux de la politique, de l'administration et de l'aménagement peuvent informer et échanger sur différents aspects (qualité de l'urbanisation, droit, développement de sites, protection du patrimoine bâti, densification etc.). Pour plus d'informations: www.vlp-aspan

Conseil: des experts prêtent main forte aux communes

Depuis 2012, grâce à son centre de compétences «SITES EN DIALOGUE», VLP-ASPAN soutient villes et communes pour les questions liées au développement vers l'intérieur. Lors de processus de planification complexes ou de situations de blocage, celles-ci bénéficient du savoir-faire d'experts. Les communes peuvent requérir nos conseils en nous contactant par téléphone ou sur notre site Internet www.vlp-aspan.ch.

Bons exemples: sélectionner et faire connaître

VLP-ASPAN recueille, évalue et publie de bons exemples de développement vers l'intérieur afin d'inspirer et de soutenir les communes. Richement illustrés, ces exemples pratiques sont présentés dans nos publications, notamment «INFORUM», dans un langage facilement



Impuls Innenentwicklung wird unterstützt von

UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
SGV	Schweizerischer Gemeindeverband
SSV	Schweizerischer Städteverband
VLP	Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Impulsion Développer vers l'intérieur est soutenue par

DETEC	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
ACS	Association des Communes Suisses
UVS	Union des villes suisses
ASPAN	Association suisse pour l'aménagement national

Impulso Sviluppo centripeto è sostenuto da

DATEC	Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni
DCPA	Conferenza svizzera dei direttori delle pubbliche costruzioni, della pianificazione del territorio e dell'ambiente
ACS	Associazione dei Comuni Svizzeri
UCS	Unione delle città svizzere
ASPAN	Associazione svizzera per la pianificazione nazionale



Association suisse pour
l'aménagement national
Sulgenrain 20
CH-3007 Berne

Tél. +41 31 380 76 76
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch