



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio

Insomniac

Delémont JU
Laufenburg AG
Lupsingen BL
Rüti bei Büren BE
Steckborn TG
Stetten AG

Recueil 2021-2022

Impressum

Recueil Zoom sur 2021–2022

Extraits d'Inforum,
le périodique du développement territorial suisse

Édition

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori
Sulgenrain 20
CH-3007 Berne
+41 31 380 76 76
info@espacesuisse.ch
espacesuisse.ch

Rédaction

Florian Inneman, Siedlungsberatung
Monika Zumbrunn, Leiterin Kommunikation

Correctorat

Anne Huber, communication/administration

Photo de couverture

Une image aérienne de la coopérative Linde à Steckborn TG.
Photo: René Haag

Mise en page

Ludwig Zeller

Les images utilisées sont soumises aux droits d'auteur
et demeurent la propriété des sources mentionnées.
La reproduction des textes et des illustrations d'EspaceSuisse
est autorisée moyennant indication de la source.



Damian Jerjen
directeur d'EspaceSuisse

Développement vers l'intérieur: des exemples à suivre

Cela vous est-il déjà arrivé de passer devant un bâtiment, un site construit ou une place, et de vous dire qu'on ne construirait plus ainsi à l'heure actuelle? Parfois, il s'agit juste d'une impression, comme si quelque chose clochait. Un tel sentiment de malaise est d'autant plus frustrant lorsqu'il concerne une place ou un bâtiment récents. En effet, une fois réalisées, les structures sont censées durer. En d'autres termes, il est difficile de corriger les erreurs.

Les six bons exemples de développement vers l'intérieur présentés dans ce recueil devraient provoquer une réaction inverse. Ils mettent en lumière un immeuble dans une vieille ville pittoresque, une place de village fraîchement réaménagée ou encore une zone d'activités en effervescence. Leur intérêt majeur ne réside pas tant dans le résultat final d'autant plus que tout n'a pas encore été entièrement réalisé dans les différents cas, mais dans le processus: comment les différents projets ont-ils été amorcés? Quoi qu'il en soit, la qualité de certaines décisions de planification ne se révèle qu'après quelques années. Et ce que les bons exemples publiés dans ce recueil confirment, c'est bien qu'il n'existe pas de planification parfaite.

Avec la loi révisée sur l'aménagement du territoire (LAT 1) et le développement vers l'intérieur que cette dernière préconise, l'aménagement du territoire est devenu plus exigeant. À cela s'ajoutent le changement climatique et une surface habitable devenue de plus en plus rare et onéreuse, pour ne citer que ces deux défis actuels. EspaceSuisse conseille les communes et les cantons dans les questions liées au développement territorial et à l'environnement. Elle informe également les autorités, les bureaux d'urbanisme et les milieux immobiliers sur les possibilités qu'offre le développement vers l'intérieur, sur les tendances actuelles et la jurisprudence. Dans chaque numéro de notre périodique Inforum, nous présentons un bon exemple, à la rubrique «Zoom sur», étayé par des entretiens menés sur place et par des recherches. En écho à cet article, nous publions une interview, qui permet de donner un autre éclairage au cas décrit. Troisième de la série, le présent recueil rassemble les exemples publiés en 2021 et 2022. Ces derniers ont été complétés, au besoin, selon l'évolution des projets au printemps 2023.

Laissez-vous inspirer par ces exemples. Faites, vous aussi, en sorte que l'on dise, en se promenant dans votre commune: «Tiens, on planifierait à nouveau comme ça, aujourd'hui» ou «Si c'était à refaire, on construirait de la même manière».

PS: si vous avez un exemple de planification «à suivre» dans votre commune, n'hésitez pas à nous en faire part.

Sommaire



Laufenburg AG

6

Au départ, des immeubles qu'il devenait urgent de rénover dans la vieille ville. Puis, un concept d'investissement lancé par l'exécutif municipal et un crédit de 20 millions de francs voté par l'Assemblée communale pour permettre à la commune d'acquérir, rénover ou construire des immeubles. Aujourd'hui, une dizaine de millions de francs plus tard, de premiers effets qui commencent à se faire sentir. Éclairage sur le projet courageux de Laufenburg, dans le Fricktal.



Steckborn TG

16

À Steckborn, joli petit bourg au bord du lac de Constance, les coûts du logement ont – comme dans beaucoup d'autres régions attractives de Suisse – sensiblement augmenté au cours des dernières années. Pour y remédier, l'exécutif communal a fondé la coopérative d'habitation WOBA Linde, avec pour objectif d'offrir à la population des logements à la fois modernes et abordables. Comment la commune a-t-elle procédé? En quoi consistaient les obstacles, et quels enseignements les autres communes peuvent-elles en tirer?



Lupsingen BL

28

Pendant longtemps, il n'y avait pas de place de village à Lupsingen. On se rencontrait à la petite laiterie du village, appelée «Milchhüsli», à côté de l'administration communale, près de l'aire de jeux et du hangar des pompiers. Quand la Milchhüsli a fermé et que, quelques années plus tard, les pompiers n'ont plus eu besoin du hangar, l'avenir du centre du village semblait compromis. Face à cette situation, le conseil communal a organisé un concours pour l'aménagement d'une nouvelle place de village, rénové le hangar des pompiers et fait venir un magasin Volg. Enthousiasmée par la dynamique retrouvée du centre, une habitante s'est engagée corps et âme pour la modernisation de l'ancienne aire de jeux et a réussi à gagner le soutien de la population pour son projet. Un développement dont se réjouissent aujourd'hui tant les petits que les grands.



Delémont JU

38

Le développement vers l'intérieur se concrétise à Delémont, entre autres, par la construction d'un écoquartier de près de 400 logements aux abords de la Sorne. Celui-ci peut voir le jour car la ville a investi massivement dans un concept global de protection contre les crues. Cette réalisation a permis non seulement de sécuriser le centre-ville, mais aussi de donner plus de place à la nature et d'offrir à la population un espace de détente de proximité de qualité. La ville réalise ainsi d'une pierre plusieurs coups.



Rüti bei Büren BE

50

La localité de Rüti bei Büren est inscrite à l'ISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. La zone industrielle et artisanale de l'Archmatte, au nord de la commune, n'y fait toutefois l'objet d'aucun éloge. Situé à quelques pas du noyau villageois, le périmètre connaît un intense développement. Si aucun conflit n'est apparu jusqu'ici, c'est qu'un masterplan et un plan de quartier y assurent un haut niveau de qualité architecturale.



Stetten AG

62

Un nouveau centre prend forme dans la petite localité de Stetten, dans le canton d'Argovie. Ce projet d'aménagement est le fruit d'un processus de réflexion global, enclenché par différents facteurs: la volonté de bâtir de façon harmonieuse une friche existant depuis 25 ans, plusieurs projets visant une route cantonale et le souhait de la commune de se doter d'un centre de village animé. Les premières idées ont mûri lors d'une planification-test, qui a permis aux participant-es de composer un ensemble judicieux qui intègre le ruisseau du village, les futurs bâtiments et leurs utilisations, les éléments marquants du site construit, une place de village digne de ce nom et la route cantonale qui traverse le lieu. Le résultat a été fixé dans un plan d'affectation de détail habilement conçu et contraignant. Entre-temps, une grande partie du projet a été réalisée. Visite dans un centre de village presque terminé.


Zoom sur

Laufenburg AG: simple concept d'investissement ou politique foncière active?

Florian Inneman

Géographe et aménagiste, EspaceSuisse

Au départ, des immeubles qu'il devenait urgent de rénover dans la vieille ville. Puis, un concept d'investissement lancé par l'exécutif municipal et un crédit de 20 millions de francs voté par l'Assemblée communale pour permettre à la commune d'acquérir, rénover ou construire des immeubles. Aujourd'hui, une dizaine de millions de francs plus tard, de premiers effets qui commencent à se faire sentir. Éclairage sur le projet courageux de Laufenburg, dans le Fricktal.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

Vue de la vieille ville de Laufenburg par-delà le Rhin. On ne s'étonnera pas que la petite cité figure dans l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Toutes les photos: Florian Inneman, EspaceSuisse



Il y a du bruit en arrière-fond, des câbles jonchent le sol. Il faut faire attention où l'on met les pieds. Un ouvrier passe furtivement. Le plafond semble avoir besoin d'une rénovation urgente, certains murs n'ont plus l'air tout à fait stables et le sol mérite plus qu'un simple entretien – même le profane s'en aperçoit clairement. Nous sommes dans l'immeuble Adler, sur la place du Marché, au cœur de la vieille ville de Laufenburg. Ce bâtiment remarquable rayonne sur toute la place. L'allure qu'il a se révèle donc déterminante.

Motif de la visite: c'est ici que la ville de Laufenburg investit et construit. Elle s'appuie pour ce faire sur le «concept d'investissement vieille ville» – un nom discret qui désigne pourtant

C'est ici que la ville de Laufenburg investit et construit.

une politique intelligente et courageuse. En février 2016, l'Assemblée communale a voté un crédit de 20 millions de francs pour acquérir et rénover les immeubles qui le nécessitent dans la vieille ville de Laufenburg et le centre du village de Sulz. En d'autres termes: elle a opté pour une politique foncière active. Depuis, près de 10 millions de francs ont été investis. Deux immeubles sont déjà achevés et deux autres encore en chantier, tous étant bien répartis entre les deux sites. Depuis la fusion de 2010, la commune rurale de Sulz est rattachée à Laufenburg, qui compte aujourd'hui près de 3700 habitantes et habitants.

Une situation initiale difficile

Au début de l'histoire, il y avait des immeubles dégradés dans la vieille ville, un taux élevé d'aide sociale, la menace d'une hausse de la quotité d'impôts et un exécutif municipal désireux d'agir. Mais une chose après l'autre. À la suite de la fusion, la nouvelle commune avait lancé l'élaboration d'une conception directrice. Au cours du processus, la nécessité de se préoccuper du sort de la vieille ville du fait des mutations structurelles en cours n'avait fait que se confirmer: à Laufenburg comme dans

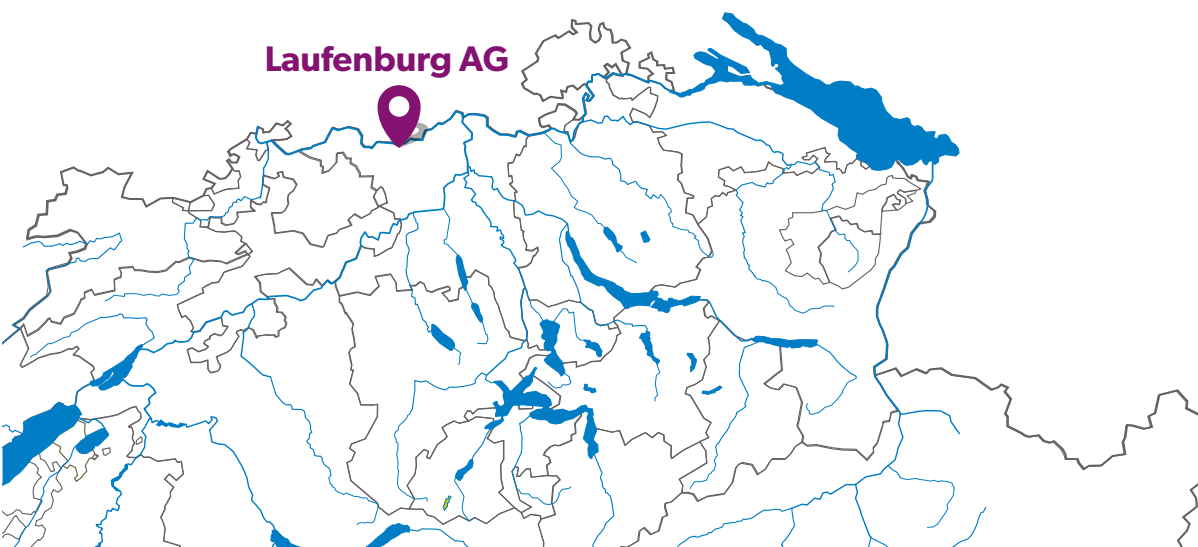
bien d'autres centres historiques, des commerces fermaient et certains immeubles n'étaient pratiquement plus entretenus, voire même abandonnés. Un groupe de travail avait dès lors été mis sur pied pour dresser un état des lieux minutieux et élaborer un concept pour la vieille ville.

Parallèlement, la situation financière de la commune se tendait toujours davantage, en raison notamment d'un taux d'aide sociale supérieur à la moyenne cantonale. Ce taux était lui-même lié au fait que certains propriétaires n'investissaient pratiquement rien dans leurs immeubles, tout en cherchant à en tirer les loyers les plus élevés possibles – certains locataires bénéficiaient précisément de l'aide sociale. Au-delà de la question morale de savoir quelle attitude adopter à l'égard de personnes se trouvant de toute façon en situation difficile, cette pratique n'était pas sans conséquences financières pour la ville. Le règlement communal sur les constructions stipulait certes que les immeubles de la vieille ville devaient être entretenus, mais ce genre de dispositions est toujours difficile à faire appliquer. En l'absence d'un danger avéré, la commune ne peut guère intervenir.

Nécessité est mère d'invention

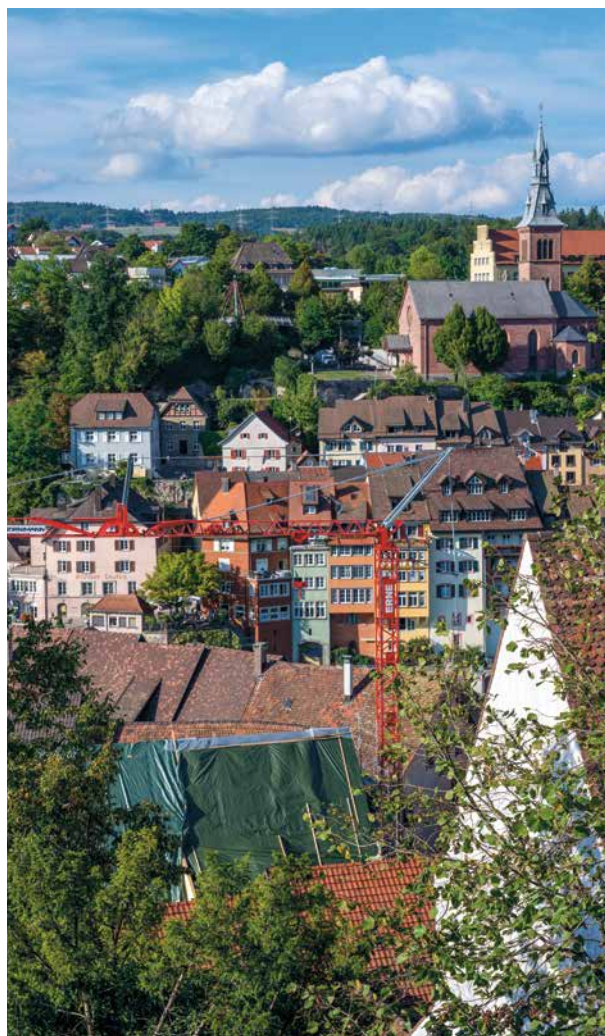
Face à ces multiples défis, et à titre d'alternative à une hausse de la quotité d'impôts, l'idée d'élaborer un concept d'investissement pour la vieille ville a émergé au sein de l'exécutif municipal. Le but est que la commune puisse acquérir des immeubles, les rénover ou reconstruire et les louer – avec plusieurs effets positifs. D'abord, les loyers encaissés alimentent la caisse communale. Ensuite, l'intervention des pouvoirs publics encourage les privés à investir dans la vieille ville – avec pour conséquence d'y voir à nouveau augmenter le nombre d'habitants, et donc les recettes fiscales.

«Le concept d'investissement était un succès avant même que nous arrivions sur le marché», explique André Maier, le conseiller municipal en charge des constructions et dudit concept. De nombreux privés se sont en effet mis à investir dans leurs immeubles avant même que la commune n'en acquière un seul. «Le concept d'investissement a réveillé les





La vieille ville de Laufenburg est un bijou, mais manque parfois d'animation.



La commune a jusqu'ici investi env. 10 millions de francs dans quatre objets, deux dans la vieille ville de Laufenburg et deux dans la localité de Sulz.

gens, il a agi comme une étincelle», poursuit Maier. Christian Müller, de l'administration des constructions, confirme que l'état d'esprit qui règne en vieille ville est passé du négatif au positif. Les travaux entrepris se sont multipliés. Lorsque l'on considère l'ensemble du territoire communal, on constate que c'est en vieille ville que la population augmente le plus. Sans doute ce succès s'explique-t-il par d'autres facteurs encore: d'une part, l'administration conseille bien plus qu'auparavant les maîtres d'ouvrage; d'autre part, les taux d'intérêt bas sont favorables aux investissements.

**Le but est que la commune
puisse acquérir des immeubles,
les rénover ou reconstruire
et les louer.**

À Laufenburg, il existait déjà un précédent: depuis des années, la Bourgeoisie tirait ses revenus de l'immobilier, y compris dans la vieille ville. «Nous voulions sauter dans ce train», commente Maier. Le concept d'investissement de la ville ne constitue au fond rien d'autre qu'une politique foncière active – une notion qui, en général, est plutôt en faveur sur la gauche de l'échiquier politique et dans les villes d'une certaine taille (voir aussi «La parole à», p. 12). «Chez nous, ce n'est pas une question de parti», précise toutefois le conseiller municipal.

Une procédure et des objectifs de rentabilité clairs

Mais comment fonctionne ce fameux concept? L'exécutif municipal peut acquérir, rénover ou reconstruire des immeubles



Certains bâtiments ont clairement besoin d'investissements.

pour un montant allant jusqu'à 3,5 millions de francs par objet. Un principe important veut que seuls puissent être achetés, en règle générale, des immeubles dont les propriétaires s'approchent eux-mêmes de la commune. La décision d'acquiescer se prend sur la base d'une estimation réalisée par un expert externe et payée par la partie privée, c'est-à-dire par le propriétaire intéressé à vendre. Cette estimation comprend une évaluation sommaire des investissements nécessaires. La question du rendement est ici centrale, l'objectif étant d'obtenir un rendement brut de 5 % et un rendement net de 2,5 %. De tels rendements sont plus faciles à atteindre dans le cas d'une démolition-reconstruction que dans celui d'une rénovation car, dans un immeuble ancien, le risque de surcoûts liés à de mauvaises surprises est plus élevé. De fait, ces objectifs doivent être adaptés aux spécificités de l'objet. De manière générale, la commune table sur un rendement modéré, ce qu'elle est toujours parvenue à obtenir jusqu'ici.

Les décisions d'acquisition sont prises par l'exécutif municipal. S'ensuivent d'ordinaire un crédit d'études et un crédit de construction. Bien que ces montants relèvent du crédit-cadre de 20 millions de francs, ils requièrent chaque fois des décisions spécifiques de l'Assemblée communale. Jusqu'à présent, tous les projets ont été approuvés, et le concept d'investissement jouit de la confiance des citoyens, comme en avaient déjà témoigné les votations y relatives. Et si les discussions préalablement menées au sein de l'exécutif s'étaient, elles, révélées plus animées, celui-ci avait fini par faire bloc derrière le concept.

Actuellement, les autorités ont décidé de marquer un temps d'arrêt. L'exécutif municipal souhaite en effet attendre l'achèvement des deux projets en cours et dresser un bilan mi-



Le concept d'investissement de la commune lance un signal fort pour les privés, qui se remettent eux aussi à investir dans la vieille ville.

«Le concept d'investissement a réveillé les gens.»

André Maier, conseiller municipal de Laufenburg

nutieux de la situation avant de décider de la suite des opérations. De fait, la commune a dû, dans l'intervalle, éconduire un propriétaire intéressé, dont l'immeuble a fini par être racheté par un privé.

Acquiescer, élaborer un projet et construire

Une fois que la commune a fait l'acquisition d'un immeuble, il lui reste un gros travail de planification, de conception et de réalisation à fournir avant de pouvoir louer. En ce qui concerne l'élaboration des projets, elle organise en général des concours afin d'obtenir la solution la mieux adaptée au lieu. Les questions de rentabilité revêtent bien sûr une grande importance, mais il s'agit aussi de garantir un certain niveau de qualité et une certaine diversité, notamment dans l'éventail de logements proposé. Le projet «Wir von der Kleinstadt Vier», dans la localité de Sulz, en est un bon exemple. Y sont réalisés des logements de 2,5 à 4,5 pièces, ainsi qu'un appartement-atelier et des locaux pour des activités de loisirs. «De nombreuses communes vendent des immeubles de qualité à des investisseurs et perdent ainsi le contrôle de la situation», analyse Oliver Christen, l'architecte responsable. Il en va différemment à Laufenburg. La commune réalise elle-même les



Laufenburg rénove elle-même l'immeuble Adler, dont elle détermine l'utilisation ...



... et contribue ainsi à redynamiser la vieille ville: des logements, des bureaux et, bientôt, un restaurant (en image).



Rénové, le restaurant affirmera davantage sa présence dans l'espace public.
Source: Pfiffner.Fischer.Peterhans Architekten, Aarau



La substance bâtie historique permet d'y aménager des logements avec beaucoup de cachet. Les trois ateliers situés sous le toit ont été terminés au printemps 2023.



À Sulz, le projet lauréat «Wir von der Kleinstadt Vier» apporte une plus-value qualitative par rapport à une adjudication directe. OVI images; Oliver Christen Architekten

Le concept d'investissement porte sur les deux localités de Sulz (en image) et de Laufenburg, dont le caractère est très différent. Les deux communes ont fusionné en 2010.



projets et en garde ainsi toujours la maîtrise. «Elle assure une offre de logements diversifiée et un haut niveau de qualité. Une telle démarche n'a pas d'équivalent à l'heure actuelle», relève Christen. En outre, la commune a la possibilité d'influer directement sur l'affectation des bâtiments, ce qui se révèle particulièrement précieux dans la vieille ville. Dans l'immeuble Adler, par exemple, le rez-de-chaussée restera occupé par un restaurant, ce qui contribuera à maintenir l'attractivité du centre historique.

Lorsque la ville est la bailleuse

Le concept d'investissement de Laufenburg présente deux particularités: il est garant d'une certaine mobilité résidentielle, et la commune gère elle-même les logements. Le premier aspect est illustré par le projet «Pfarrhof» à Sulz, qui a permis à un couple d'un certain âge de quitter sa maison devenue trop

vaste, tout en restant dans la localité. Tous deux ont grandi ici. «Nous vivions dans une maison entourée d'un grand terrain en pente», raconte la locataire du bâtiment rénové. «Pour des gens de notre âge, c'était difficile. Ici, nous connaissons les gens et ils nous connaissent.» Il est intéressant de noter que cette sorte de bénéfice secondaire, aujourd'hui très appréciée, n'était pas du tout envisagée au moment du lancement du concept.

Quant au second aspect, Christian Müller explique: «Du fait qu'elle assume elle-même la gestion de ses immeubles, la commune y met bien plus de cœur que ne le ferait une grande gérance externe.»

Une question de point de vue

Laufenburg sort donc aussi des sentiers battus dans la manière dont elle met en œuvre son concept d'investissement. Ce qui est frappant, c'est que, du point de vue de la petite ville du Fricktal, ce concept ne relève pas d'une véritable politique foncière active, mais d'un simple programme d'investissement. La problématique de la politique foncière n'en est pas moins abordée dans le cadre de l'actuelle révision du plan d'aménagement local. Or, pour quelqu'un d'extérieur, Laufenburg semble déjà pratiquer une politique foncière active – y compris en dehors de la vieille ville. Ainsi, le conseiller municipal André Maier mentionne-t-il incidemment que la ville a racheté un immeuble en dehors du crédit-cadre du concept d'investissement, afin d'empêcher qu'un autre acquéreur ne cherche à en tirer un maximum de profit sans entretenir correctement le bâtiment.

Tout ne peut certes pas être fixé par écrit dans des programmes, et tout ne se déroule pas toujours sans le moindre accroc à Laufenburg. Néanmoins, comme la pratique en témoigne, l'exécutif et l'administration communale interviennent de façon stratégique sur le marché immobilier, ce qui permet à la ville d'influer sur son propre développement et de stimuler l'initiative privée, mais aussi d'éviter – du moins en partie – les évolutions indésirables.

En quoi consiste une politique foncière active au niveau communal?

Par politique foncière active, on entend l'ensemble des actions par lesquelles une commune intervient sur le marché foncier en poursuivant des objectifs bien précis, qui dépassent la volonté de réaliser des gains à court terme en vendant des terrains. Une telle politique peut se traduire par l'acquisition, la vente ou la cession de terrains en droit de superficie, mais aussi par le fait, pour les autorités communales, de jouer un rôle d'intermédiaire. Ainsi la commune ne se limite-t-elle pas à édicter des prescriptions dans son règlement sur les constructions et les zones, mais intervient-elle activement sur le marché afin d'assurer que des terrains soient disponibles le plus rapidement possible pour des projets déterminés – ce qui lui permet d'orienter son développement territorial dans la direction souhaitée.

La parole à

Daniel Kolb: «Une politique foncière active, c'est remplacer le hasard par la volonté de façonner son avenir.»



Daniel Kolb est chef cantonal du service du développement territorial du canton d'Argovie.

Photo: mäd

Monsieur Kolb, l'idée de politique foncière active a longtemps semblé ne concerner que les villes d'une certaine taille. On a toutefois le sentiment que de plus en plus de petites communes s'aventurent sur le marché foncier. Cette impression se confirme-t-elle dans le canton d'Argovie?

L'intérêt pour le sujet augmente en effet, car une politique foncière active accroît la marge de manœuvre des communes. Il est intéressant de noter que, dans le domaine de la construction routière, l'acquisition préalable des terrains nécessaires est la chose la plus banale du monde. Là, on agit dès qu'un projet se profile à l'horizon. Et, politiquement, personne n'y trouve rien à redire. Mais dans les domaines de la promotion économique, du logement et des autres infrastructures – à l'exception peut-être des écoles –, on se montre encore très réticent dans le canton. Pourtant, nous serions parfois très heureux qu'une politique foncière active ait été menée par le passé et que nous puissions en profiter aujourd'hui.

Comment expliquer que les politiques foncières actives soient relativement marginales?

Selon moi, c'est une question d'attitude politique. Beaucoup estiment que l'État n'a pas à intervenir sur le marché foncier et qu'il devrait se limiter à définir le cadre juridique régissant l'affectation du sol et les constructions.

La commune de Laufenburg a développé son propre modèle de politique foncière active. Est-elle une exception, ou d'autres communes ont-elles adopté une démarche similaire?

Pour autant que je sache, très peu de communes argoviennes mènent une politique foncière active. Je n'en connais aucune qui ait adopté un programme assorti d'un crédit-cadre aussi

important qu'à Laufenburg. Mais sur près de 200 communes au total, je ne peux pas exclure que d'autres se soient engagées sur une voie comparable.

En matière de politique foncière, l'argent joue un rôle primordial. À quoi un exécutif communal doit-il être attentif à cet égard?

Ce qui est déterminant, c'est le montant que l'exécutif a la compétence de déboursier pour acquérir des terrains, et ce montant varie considérablement d'une commune à l'autre. Lorsqu'il s'agit d'acquérir du foncier, il faut pouvoir agir vite. Or, s'il faut d'abord attendre une décision de l'Assemblée communale, une commune sera souvent trop lente par rapport à des acteurs privés.

«Lorsqu'il s'agit d'acquérir des terrains, il faut pouvoir agir vite.»

N'est-il pas risqué pour une petite commune d'investir dans l'achat de terrains?

On croit souvent qu'acquérir des terrains, c'est dépenser de l'argent dont on ne reverra plus la couleur. Or, cet argent est simplement placé autrement: un terrain constitue une contre-valeur. Bien sûr, il faut être prudent quand on achète un bien-fonds. La politique foncière d'une commune doit rester dans l'intérêt public et faire l'objet d'une gestion scrupuleuse.

«La politique foncière d'une commune doit rester dans l'intérêt public.»

Une politique foncière active accroît la marge de manœuvre de la commune, disiez-vous.

J'en suis convaincu. Fondamentalement, le but est de concrétiser des intérêts publics. Les privés visent d'abord à réaliser les leurs – et c'est bien légitime. Si une commune arrive à la conclusion qu'il est dans l'intérêt public de réaliser un projet déterminé quelque part, il lui faudra des terrains pour le faire. C'est là qu'une politique foncière active accroîtra sa marge de manœuvre.

Pouvez-vous l'illustrer par des exemples concrets?

L'évolution démographique nécessite un peu partout de construire des locaux scolaires. Si une commune doit agrandir une école, il lui sera peut-être difficile d'acquérir des terrains

bon marché. Certains privés tirent profit de ce genre de situations. Mais si la commune possède elle-même des terrains, un échange de parcelles représentera peut-être une bonne solution. Un autre domaine où la politique foncière intervient est la promotion économique. Lorsque des entreprises locales veulent s'agrandir ou que de nouvelles entreprises souhaitent s'établir dans une commune, les pouvoirs publics pourront réagir tout différemment s'ils sont eux-mêmes en mesure de proposer des terrains. Sinon, tout dépendra du fait que des privés soient prêts à vendre. C'est donc, dans ce cas de figure, un troisième acteur qui entre en jeu – acteur qui défendra avant tout ses propres intérêts. Tant les PME que les grandes entreprises veulent en général pouvoir mettre leurs nouveaux locaux en service deux à trois ans après s'être décidées pour un site d'implantation. Il peut donc se révéler déterminant que la commune possède elle-même des terrains équipés et prêts à être construits.

Vous avez évoqué les équipements publics et la promotion économique. Qu'en est-il du logement?

Dans le domaine du logement, une offre diversifiée et des prix abordables sont des aspects qui revêtent toujours plus d'importance. La diversification de l'offre est dans l'intérêt public, tant du point de vue de la taille des logements que de leur statut, en propriété ou en location. Si une commune ne dispose, pour agir à ce niveau, que des prescriptions de son règlement sur les constructions, cela aura moins d'impact que si elle peut elle-même proposer des terrains et choisir les maîtres d'ouvrage. À moins qu'elle n'intervienne elle-même comme maître d'ouvrage et puisse ainsi déterminer directement l'offre de logements, comme c'est le cas à Laufenburg.

Le marché privé n'est-il pas de nature à générer de lui-même une offre variée?

Le marché privé vise souvent – ce qui est compréhensible – à obtenir un rendement maximal, et pas forcément une offre diversifiée. Si un site se prête particulièrement bien à un habitat adapté aux personnes âgées et qu'on laisse jouer le marché, ce sera un hasard si les logements qui sont construits correspondent en effet à ce créneau. Or, une politique foncière active, c'est remplacer le hasard par la volonté de façonner son avenir. Si les autorités communales possèdent une telle volonté, elles pourront la réaliser bien plus efficacement avec leurs propres terrains.

La capacité de mener une politique foncière active est-elle liée à la taille de la commune?

Non, c'est une erreur de croire qu'une telle politique est réservée aux grandes communes. Il existe des besoins dans

HOTEL DU PORT

80 km/h?

Il y a peut-être d'autres solutions.

Nous vous aidons.

**Conseil en aménagement
EspaceSuisse**

espacesuisse.ch



Le développement du site d'Attisholz à Riedholz, issu de la politique foncière active du canton de Soleure, est un projet phare qui rayonne au-delà des limites cantonales. Photo: Annemarie Straumann, EspaceSuisse

toutes les localités. L'important, c'est que celles-ci disposent d'outils adaptés à leur propre situation et qu'elles agissent en conséquence. Dans une commune, passer en force n'est pas possible. L'approbation de la population est indispensable, d'autant qu'il s'agit toujours, en fin de compte, de l'argent des contribuables. L'exécutif communal doit s'assurer du soutien des citoyens.

«C'est une erreur de croire qu'une politique foncière active est réservée aux grandes communes.»

Nous avons jusqu'ici parlé de l'échelon communal. Le canton d'Argovie mène-t-il lui aussi une politique foncière active?

Il en est de plus en plus souvent question, surtout dans les domaines des infrastructures et de la promotion économique. Mais il n'y a pour l'instant aucun programme, aucune stratégie politique en la matière.

Le développement du site Attisholz, dans le canton de Soleure, où une entreprise de pointe a choisi de s'implanter, a-t-il agi comme un aiguillon?

Oui, le cas d'Attisholz a sans conteste eu de l'écho au-delà des frontières cantonales. Le canton d'Argovie a récemment acquis six hectares de terrains dans le secteur du Sisslerfeld,

dans le Fricktal. Cela non pas à des fins spéculatives, mais pour promouvoir le développement du périmètre. Le Sisslerfeld est la plus grande zone d'activités économiques du canton; c'est donc un pôle de développement d'importance cantonale. Mais cette acquisition constituait une exception. On observe maintenant quels en seront les effets.

Le canton soutient-il les communes qui souhaitent mener une politique foncière active?

Nous n'avons pas d'autres moyens d'aider les communes que de les conseiller. Cela se fait dans le cadre de nos échanges habituels avec elles, notamment en lien avec leurs plans d'aménagement. Au-delà de cela, il n'existe pas d'offre de conseil spécifique. Le canton peut accorder un soutien financier aux communes dans le cadre de leurs travaux de planification, par exemple pour des concours, mais les questions de politique foncière ne sont pas concernées au premier chef.

Quels arguments feriez-vous valoir pour convaincre les communes de s'engager dans une politique foncière active?

Une telle politique apporte une plus-value et une certaine marge de manœuvre dans la réalisation des intérêts publics. Sur le papier, les nobles principes et les grandes idées foisonnent. Une politique foncière active permet de se rapprocher de ces objectifs et de les concrétiser.

Interview: Florian Inneman, EspaceSuisse

Zoom sur

Steckborn TG: la coopérative WOBA Linde crée des logements abordables

Heidi Haag

Géographe, aménagiste, responsable du conseil en aménagement d'EspeceSuisse jusqu'à l'été 2022

À Steckborn, joli petit bourg au bord du lac de Constance, les coûts du logement ont – comme dans beaucoup d'autres régions attractives de Suisse – sensiblement augmenté au cours des dernières années. Pour y remédier, l'exécutif communal a fondé la coopérative d'habitation WOBA Linde, avec pour objectif d'offrir à la population des logements à la fois modernes et abordables. Comment la commune a-t-elle procédé? En quoi consistaient les obstacles, et quels enseignements les autres communes peuvent-elles en tirer?

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

La coopérative d'habitation Linde s'intègre bien dans le paysage de Steckborn. Parvenez-vous à la localiser? Photo: Markus Hägi



À peine a-t-on fait quelques pas depuis la gare de Steckborn que l'on aperçoit les premiers immeubles de la coopérative d'habitation WOBA Linde, de discrets bâtiments de trois à quatre niveaux, avec des volets coulissants gris. L'ensemble ne cherche pas à en imposer et ménage en grande partie la vue que l'on a sur la vieille ville depuis les maisons voisines. À l'angle nord-ouest du périmètre, juste à côté du passage sécurisé qui enjambe la voie ferrée, se dresse le vieux tilleul protégé qui donne son nom à la coopérative. Cet arbre a été soigneusement préservé des dommages pendant toute la durée du chantier. Gregor Rominger, ancien conseiller municipal et président de la WOBA Linde, nous guide à travers le site et nous raconte la genèse de l'opération, qui s'est étendue sur près de dix ans. Il est content du résultat: «L'ambiance est excellente. Le soir et le week-end, quand il fait beau, les habitants se retrouvent en nombre dans la cour intérieure.»

Un succès malgré l'absence de tradition

À Steckborn, qui compte environ 4000 habitants et habitantes, les coopératives d'habitation ne jouissent pas d'une longue tradition. Pourtant, 46 des 48 logements de 2,5 à 5,5 pièces du nouvel ensemble sont actuellement loués. Ils se répartissent sur quatre bâtiments disposés autour d'une cour intérieure aménagée de façon attrayante.

À Steckborn, les coopératives d'habitation ne jouissent pas d'une longue tradition.

Une partie des rez-de-chaussée abrite des activités publiques, commerciales et de service: un magasin de plongée, un studio de yoga, un cabinet de physiothérapie, une entreprise de jardinage et un poste de la Police cantonale thurgovienne avec douze places de travail. Ce dernier constitue un gage de sécu-

rité pour la coopérative, car il assure une rentrée locative régulière tout en réduisant les risques de vandalisme et de tapage dans la cour. Le centre médical initialement prévu n'a pas pu être réalisé à ce jour, et il faudra peut-être trouver une alternative. Le but de la WOBA Linde était d'offrir, pour les décennies à venir, des logements abordables destinés à différentes classes d'âge, raison pour laquelle ont aussi été construits de grands appartements pour familles.

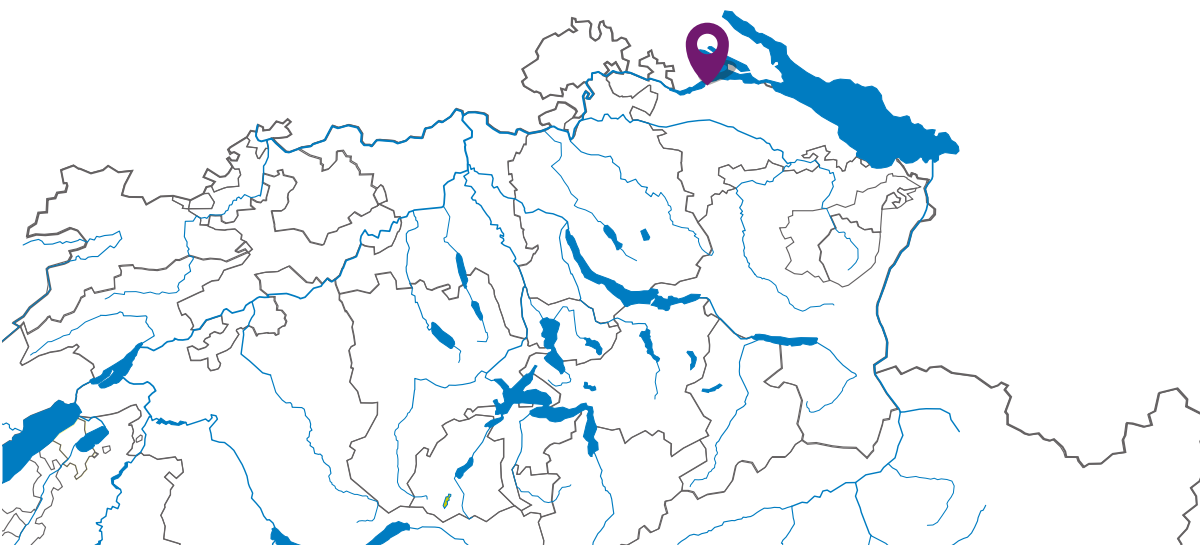
De l'acquisition des terrains au plan d'affectation spécial

Mais reprenons les choses depuis le début. En 2006 déjà, la commune fait l'acquisition des terrains de la paroisse et de la communauté scolaire, d'une superficie totale de 8300 mètres carrés. Situé entre la gare, la vieille ville, l'école et l'EMS, le périmètre présente une importance stratégique pour le développement futur de la commune.

Après une phase d'arrêt, le conseil municipal – l'exécutif communal – décide, en 2012, de mener une large enquête auprès de la population ayant le droit de vote, afin de déterminer quels besoins pourraient être satisfaits sur le site. Les résultats sont sans ambiguïté: la grande majorité des participants et participantes souhaite que les terrains restent en possession de la commune et que soient construits des logements abordables pour différentes classes d'âge, ainsi que des locaux pour des activités commerciales et de service.

Dans le cadre d'un concours d'architecture international en deux étapes, le jury jette son dévolu, en 2014, sur le projet «Fiorino», dû à une équipe d'architectes et de paysagistes zurichois. Un an plus tard, la population approuve le reclassement des terrains, alors situés en zone d'utilité publique, en zone mixte destinée à l'habitat et aux activités artisanales et commerciales. Afin de garantir le respect des qualités définies dans le projet directeur (Richtprojekt) en matière d'architecture, d'espaces extérieurs, de perméabilité, d'affectation des terrains et d'efficacité énergétique, un plan d'aménagement détaillé liant les tiers (Gestaltungsplan) est élaboré en 2017.

Steckborn TG





La voie de chemin de fer et les rues adjacentes fixent les lignes urbanistiques. Les bâtiments sont disposés autour d'une cour intérieure.
Source, image de gauche: Swisstopo, EspaceSuisse; Photo de droite: René Haag

Coopérative d'habitation et droit de superficie

Comme la coopérative d'habitation déjà établie à Steckborn ne disposait pas des ressources nécessaires pour réaliser l'ensemble «Fiorino», il fallait en créer une nouvelle. En 2015, pour avancer rapidement, les sept conseillers municipaux fondent la WOBA Linde en tant que particuliers. Pour ce faire, chaque sociétaire doit acquérir au moins une part sociale à 500 francs. La commune conclut ensuite avec la coopérative un contrat de droit de superficie d'une durée d'au moins 60 ans, ce qui lui garantit que ces terrains très bien centrés seront construits conformément aux exigences d'un développement vers l'intérieur de qualité. Ainsi les logements devront-ils être loués à prix coûtant (absence de profit), tandis que le parking souterrain devra abriter 20 places destinées aux habitants du centre ancien. Il est en outre convenu que le maître d'ouvrage s'engage à poursuivre le projet directeur et à le mettre en œuvre. Quant à la rente superficière, elle se montera à quelque 60'000 francs par année. Ces conditions convainquent la population, qui approuve en effet l'octroi du droit de superficie à plus de 60 pour cent des voix en 2016.

L'écueil du financement

Les architectes estiment les coûts du projet directeur «Fiorino» à 29 millions de francs. Or, le premier plan de financement présenté en 2017 par les coopérateurs – c'est-à-dire les sept conseillers municipaux – à la population est rejeté par l'Assemblée communale. Ce plan prévoyait que la commune prenne un crédit de dix millions de francs auprès de la Caisse de pension du canton de Thurgovie et qu'elle le transmette ensuite sous forme de prêt à la WOBA Linde. Le reste devait être financé

par des crédits bancaires. «Nous avons sans doute été un peu trop confiants et trop peu transparents au départ», commente Rominger à propos de ce douloureux revers. Mais rétrospectivement, les sociétaires se félicitent de ce premier refus.

Après s'être remis de sa défaite, le comité de la coopérative entreprend avec d'autant plus de détermination de réduire les coûts du projet et de chercher des sources de financement alternatives. Entre alors en jeu un entrepreneur domicilié à Steckborn, que le projet de la WOBA Linde convainc. L'entreprise totale refait tous les calculs et propose diverses mesures d'économie qui, au dire de Rominger, ne remettent pas en cause la qualité du projet. Son offre: construire l'ensemble Linde pour 26 millions de francs.

Une laborieuse recherche de capitaux

Réunir une telle somme reste toutefois une tâche herculéenne. À la mi-2018, la coopérative ne dispose encore que de très peu de fonds propres. La vente d'une centaine de parts sociales rapporte 50'000 francs. À cette époque, relate Rominger, 39 logements sont certes déjà réservés, mais les parts sociales y afférentes, d'un montant total de près de 500'000 francs, ne peuvent encore être encaissées.

Le comité mène d'innombrables entretiens avec des bailleurs de fonds potentiels pour les convaincre de la qualité du projet-phare de Steckborn. Il sollicite par ailleurs le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL) et du Fonds de solidarité des Coopératives d'habitation Suisse (voir aussi «La parole à», p. 22). Le projet plaît aux deux institutions, qui promettent chacune un prêt à un taux d'intérêt avantageux. Le Fonds de roulement de l'OFL accorde 675'000 francs, et le Fonds de



L'image aérienne le prouve: la coopérative Linde a pris les devants et apporte sa contribution au tournant énergétique. Photo: René Haag

solidarité, 450'000. Quant à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH), portée par des coopératives de construction, des banques et d'autres personnes morales, elle cautionne un prêt de plus de deux millions de francs. L'examen et l'approbation du projet par la Confédération a un effet d'appel, puisque divers privés consentent des prêts pour un montant total d'environ 3,5 millions de francs.

Le comité a mené d'innombrables entretiens avec des bailleurs de fonds potentiels.

Pour que les banques puissent cofinancer un projet coopératif, il faut que la coopérative concernée dispose d'au moins cinq pour cent de fonds propres. La WOBA Linde a atteint ce seuil grâce aux parts sociales souscrites par les sociétaires au moment d'adhérer à la coopérative, aux parts sociales supplémentaires liées aux logements loués et à celles, plus importantes, souscrites par des privés – ce qui a permis de solliciter le reste du financement auprès d'une banque. Comme la WOBA Linde ne parvenait pas à trouver d'accord avec les banques locales, elle a fini par prendre un crédit de plus de 18 millions de francs auprès de la Banque cantonale lucernoise. Les travaux pouvaient dès lors commencer.

Un projet directeur largement concrétisé

Le premier coup de pioche est donné en novembre 2018, et les premiers locataires emménagent à partir de décembre 2020. L'ensemble réalisé correspond dans une large mesure, tant sur le plan de l'architecture que de l'aménagement des espaces verts et non bâtis, aux qualités du projet directeur issu du concours – alors même que le maître d'ouvrage s'est séparé des architectes et des paysagistes au cours du processus de financement de l'opération.

Trois éléments garantissaient le respect de ces exigences qualitatives: le plan d'aménagement détaillé, contraignant pour les particuliers; le contrat de droit de superficie, qui imposait de concrétiser le projet directeur; et la volonté forte du comité de la coopérative de réaliser un ensemble de grande qualité à cet endroit stratégique, proche du centre historique recensé comme site construit d'importance nationale.

Avec ses plantations variées et les multiples possibilités d'utilisation qu'elle offre, la surprenante cour intérieure se révèle particulièrement agréable. Elle aussi a été réalisée conformément au plan d'aménagement détaillé. Comme l'explique Rominger, son entretien sera assuré par le concierge, spécialement formé pour cela. On a ici veillé à ce que les arbres à grande couronne, destinés à dispenser de l'ombre, ne soient pas plantés au-dessus du parking souterrain, mais puissent plonger leurs racines profondément dans le sol. Les pelouses de jeu tondues à ras côtoient des prairies sauvages fleuries. Il faudra toutefois attendre encore un an ou deux avant que les fleurs s'épanouissent pleinement. Que les habitants et habitantes se plaisent beaucoup dans la cour, Rominger l'observe souvent le week-end, quand ils font des grillades, des jeux et



Alors que la cour intérieure et la place de jeux invitent à la détente ...

... la vigilance est de mise sur le chemin de l'école (zone 50 km/h).



Place à la diversité: les surfaces tondues alternent avec les prairies fleuries non tondues.

Photos: Florian Inneman, EspaceSuisse



du jardinage. Les premiers légumes et baies sortent de terre dans les plates-bandes tant privées que collectives. La grande fontaine constitue une attraction supplémentaire pour les enfants.

Des toitures en location

Dès le début des études, une grande importance a été accordée à l'efficacité énergétique. Pour des raisons de coûts, la WOBA Linde n'a pour l'instant pas pu réaliser l'installation photovoltaïque initialement prévue. Les toitures ne restent toutefois pas inutilisées. Elles sont en effet louées à l'association Solarstrom-Pool Thurgau, qui y a posé au total près de 1000 mètres carrés de panneaux solaires fournissant une puissance de près de 200 kilowatts-crête.

Les objectifs statutaires de la coopérative en matière de mixité sociale et d'occupation des locaux ne sont pas encore pleinement atteints. En ce qui concerne les logements, Rominger pense que la situation se stabilisera avec le temps. S'agissant des surfaces commerciales, le président admet que, si c'était à refaire, il conclurait des contrats contraignants avant le début des travaux. Mais, comme la végétation qui met toujours quelques années avant de déployer toute sa splendeur sur un site, il faut en général un peu de temps avant que la location de logements et de locaux commerciaux soit assurée sur la durée.



Les toitures sont louées pour des installations photovoltaïques.

Principaux facteurs de succès de l'opération

D'après Gregor Rominger, président de la WOBA Linde, le succès de ce projet coopératif est dû à divers facteurs, parmi lesquels notamment:

- la décision prise en 2006 par l'exécutif communal d'acquérir les terrains dans le cadre de sa politique foncière active;
- la présence d'un excellent responsable des Travaux publics qui a su, au fil des décennies, appuyer l'exécutif communal dans les processus de planification difficiles;
- le fait que l'exécutif communal ait été convaincu de l'intérêt de réaliser des logements abordables pour les personnes désireuses de s'établir à Steckborn;
- l'ouverture d'esprit de la population, qui s'est à plusieurs reprises exprimée favorablement sur le projet dans les urnes, mais qui a également su se montrer critique au moment déterminant;
- l'engagement de personnes enthousiastes et opiniâtres, qui sont parvenues, moyennant d'innombrables discussions, à convaincre les bailleurs de fonds potentiels.

Que s'est-il passé depuis?

Tous les logements sont loués. Au rez-de-chaussée, au lieu du centre médical initialement prévu, deux appartements de 2 1/2 pièces ont été créés. Plusieurs personnes intéressées se sont déjà annoncées. Rétroactivement, ne pas fixer de part commerciale précise s'est avéré un atout.

Gregor Rominger a quitté la présidence de la coopérative d'habitation Linde au milieu de l'année 2023.

La parole à

Lea Gerber: «Les coopératives ont pour vocation de combler des lacunes»



Lea Gerber est responsable du domaine «Politique et bases» au sein de Coopératives d'habitation Suisse, la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Photo: mäd

Madame Gerber, on semble assister actuellement à un véritable boom: les coopératives d'habitation fleurissent un peu partout. Cette impression correspond-elle à la réalité?

De nombreuses personnes sollicitent en effet nos conseils en vue de fonder une coopérative. Dans certaines régions, des coopératives se créent à la chaîne, en Suisse romande par exemple. Mais nous n'identifions pas de véritable boom. Cette impression vient peut-être de l'attention accrue dont jouissent les coopératives, car on parle plus de la construction de logements d'utilité publique que jamais auparavant.

Comment expliquer qu'autant de coopératives se créent en Suisse romande?

Cela tient à un important besoin de rattrapage et aux mesures d'encouragement mises en place. À Genève, par exemple, la part de marché des coopératives est de seulement quatre pour cent, ce qui est très bas pour un canton urbain. Aujourd'hui, le milieu coopératif genevois est très dynamique, et la construction de logements d'utilité publique fait l'objet d'une promotion active au niveau politique.

À la campagne, en revanche, on a le sentiment que les coopératives ne parviennent toujours pas à s'implanter...

Si. Au cours des dernières années, de nombreux projets coopératifs ont aussi vu le jour à la campagne. Mais si l'on considère le parc immobilier, on constate que les coopératives sont un phénomène plutôt urbain. Il y a dix fois plus de logements coopératifs en ville qu'à la campagne.

Comment l'expliquer?

Les raisons sont historiques. La pression est plus forte dans les villes, où la pénurie de logements se faisait déjà fortement

sentir il y a un siècle. Les coopératives d'habitation ont vu le jour à l'initiative des milieux ouvriers dans un esprit d'entraide – souvent avec le soutien des patrons. Aujourd'hui, l'enjeu est souvent de répondre à l'évolution de la demande sociale – en proposant par exemple de nouvelles formes d'habitat – ou de construire et habiter de manière durable. À la campagne, on voit surtout se multiplier les projets de logements pour personnes âgées ou d'habitat intergénérationnel.

Un autre élément d'explication ne réside-t-il pas dans le financement, qui n'est pas toujours facile à réunir, comme le montre l'exemple de Steckborn?

Pour les nouvelles coopératives, le financement représente certainement un obstacle, surtout dans les régions rurales. C'est pourquoi les instruments d'encouragement et les aides financières de départ sont si importants. Et c'est pourquoi nous nous engageons pour cela sur le plan politique. Une difficulté peut-être encore plus grande est d'accéder à des terrains abordables. Nos membres ne peuvent souvent plus se développer que si les collectivités publiques leur cèdent des terrains en droit de superficie.

Certains dénoncent le fait que les projets coopératifs entraînent des distorsions sur le marché en raison des conditions préférentielles qu'offre par exemple le droit de superficie.

On reproche souvent aux coopératives de proposer des logements très bon marché grâce aux aides dont elles jouissent. Mais c'est un préjugé infondé. La grande différence réside dans

le fait que les coopératives renoncent à faire des bénéfices: nos membres pratiquent des loyers à prix coûtant, et non des loyers calculés selon les prix du marché. D'autres instruments d'encouragement comme le Fonds de roulement comportent des

«Un droit de superficie, c'est du donnant-donnant.»

prêts à taux d'intérêt avantageux – taux qui se monte actuellement à un pour cent. Ces prêts permettent à de nombreuses coopératives de réunir les fonds propres nécessaires.

Il n'empêche que l'on peut considérer la cession de terrains en droit de superficie avec une rente faible comme une subvention cachée...

Là encore, il faut y regarder de plus près. La cession de terrains en droit de superficie est souvent liée à de nombreuses conditions, dont celle de renoncer à faire des profits – une énorme différence par rapport au marché libre. On l'oublie souvent. Outre les loyers à prix coûtant, d'autres conditions peuvent par exemple porter sur l'occupation des logements ou l'obligation d'organiser un concours d'architecture. Sont souvent exigés aussi la réalisation d'équipements de type garderies ou le respect de certains standards énergétiques. Un droit de superficie, c'est du donnant-donnant.

C'est surtout en Suisse romande que de nombreuses coopératives d'habitation ont été créées ces dernières années. En image: un complexe de la coopérative genevoise Equilibre. Photo: Annik Wetter



Qu'est-ce qui est le plus intéressant pour une coopérative: obtenir un droit de superficie ou acquérir des terrains?

La plupart des coopératives préfèrent acquérir elles-mêmes des terrains, surtout celles qui sont déjà bien établies et disposent d'une assise financière solide. Mais pour les jeunes coopératives qui ne disposent pas de fonds propres importants, obtenir un droit de superficie représente une alternative intéressante.

Vous réfutez la critique selon laquelle les coopératives bénéficieraient d'un statut privilégié sur le marché immobilier. Quel rôle celles-ci ont-elles à jouer?

Leur mission principale est de mettre à disposition des logements bon marché sur le long terme. Dans les villes et les quartiers en développement où les loyers augmentent, les coopératives d'habitation permettent aux gens de rester sur place, même s'ils ont peu de moyens. D'autres enjeux consistent à créer des quartiers vivants et à favoriser la participation et la cogestion.

«Les coopératives ont toujours fait un usage parcimonieux du sol.»

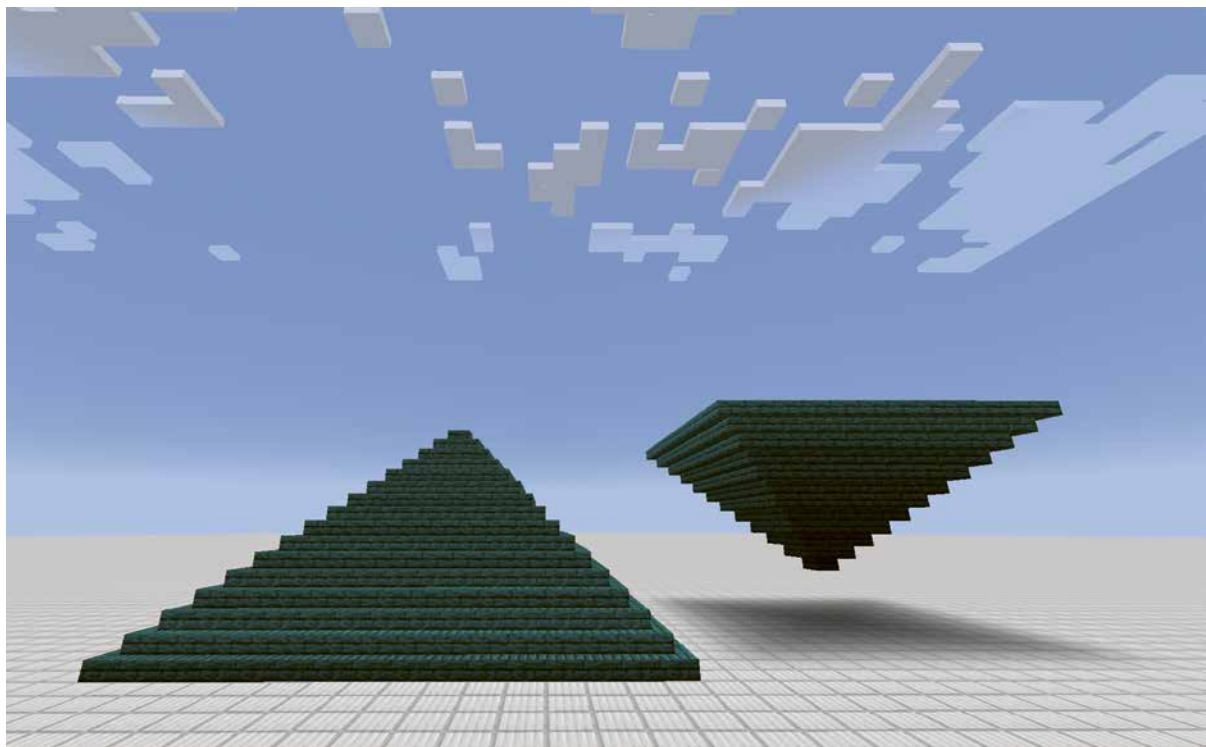
Les coopératives d'habitation s'efforcent de planifier et construire de manière durable. D'où vient cet engagement?

Il est intéressant de noter que les coopératives ont toujours fait un usage parcimonieux du sol. Autrefois, c'était surtout pour réduire les coûts. Aujourd'hui, il s'agit aussi de sobriété. Il est judicieux de réduire l'espace habitable privé au profit d'espaces collectifs. Certaines infrastructures peuvent être partagées, comme les bureaux, les chambres d'hôtes ou les salles communautaires.

Quelles raisons peuvent-elles amener une commune à soutenir ou promouvoir la construction de logements d'utilité publique?

C'est très variable. Les communes riches de la Goldküste zurichoise le font par exemple pour pouvoir offrir des logements aux professionnels dont elles ont besoin, notamment dans les domaines de l'enseignement et des soins. De manière générale, les coopératives sont appelées à combler des lacunes, par exemple en matière de logements pour personnes âgées ou d'habitat intergénérationnel. On observe aussi que les coopératives ont souvent pour fonction d'animer un quartier. Dans ce genre de projets, le but n'est pas seulement qu'un investisseur construise quelques logements de plus, mais que soit réalisé un centre avec un café ou des logements pour familles.

Si une commune définit clairement ses besoins en matière de logement, elle dispose d'une bonne base pour le développement de son urbanisation.
Source: klotzgotv.com, capture d'écran Minecraft



«Le vivre-ensemble est inscrit dans l'ADN des coopératives.»

Mais cela, le marché libre peut aussi s'en charger. Il suffit à la commune de poser les conditions nécessaires.

Oui, c'est vrai, mais en général pas au même prix. Les investisseurs axés sur le profit engagent parfois des coaches pour favoriser les interactions sociales au sein des immeubles ou des ensembles d'habitation. Dans les coopératives, beaucoup de choses se font bénévolement. Le vivre-ensemble est inscrit dans l'ADN des coopératives.

À Steckborn, les sept conseillers municipaux ont créé une coopérative en tant que particuliers pour avancer rapidement. Est-il recommandé de procéder de cette manière?

C'est sans doute plutôt exceptionnel, mais il arrive souvent que les représentants communaux s'impliquent personnellement, surtout dans les projets de logements pour personnes âgées dans les régions rurales. En tant qu'association, nous le saluons.

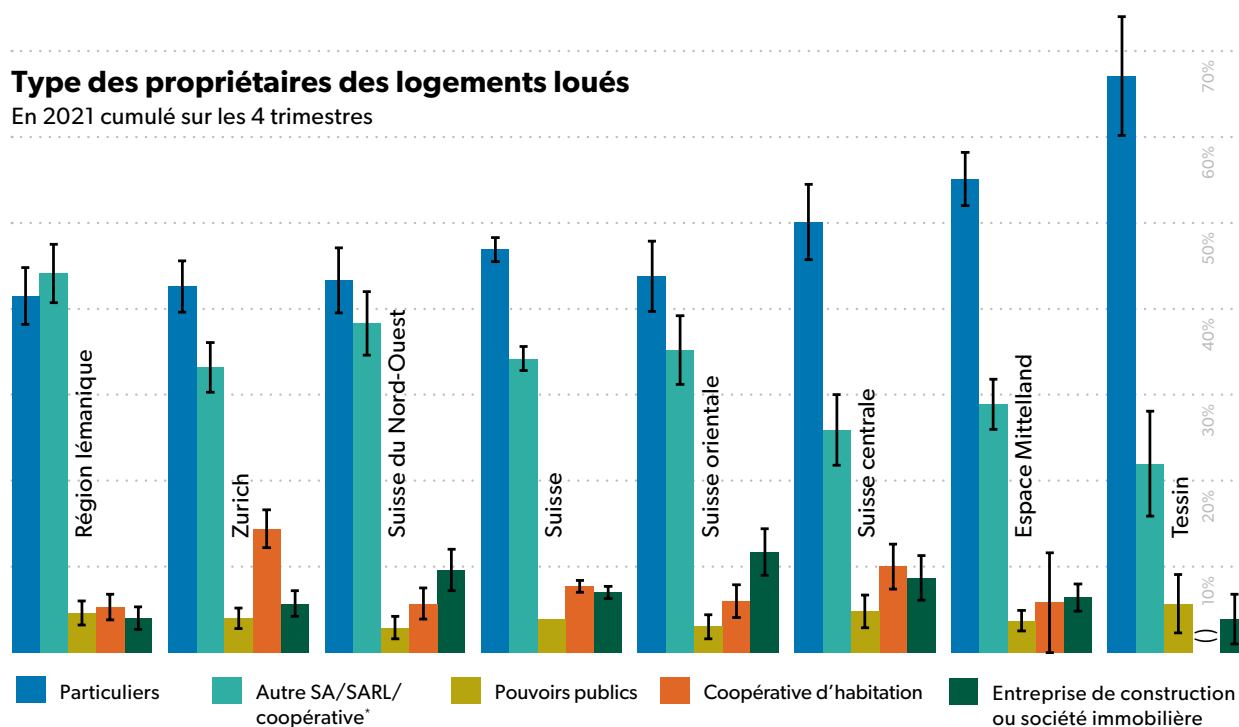
Le logement coopératif en Suisse

Il existe en Suisse environ 2000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique possédant au total plus de 185'000 logements – ce qui représente près de cinq pour cent du parc de logements helvétique. Les deux organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Coopératives d'habitation Suisse et Logement Suisse, soutiennent leurs membres en leur octroyant des aides financières et en leur offrant des prestations de conseil et des cours de formation continue.

Coopératives d'habitation Suisse, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique: wbg-schweiz.ch
Logement Suisse, Association des coopératives d'habitation: wohnen-schweiz.ch

Type des propriétaires des logements loués

En 2021 cumulé sur les 4 trimestres



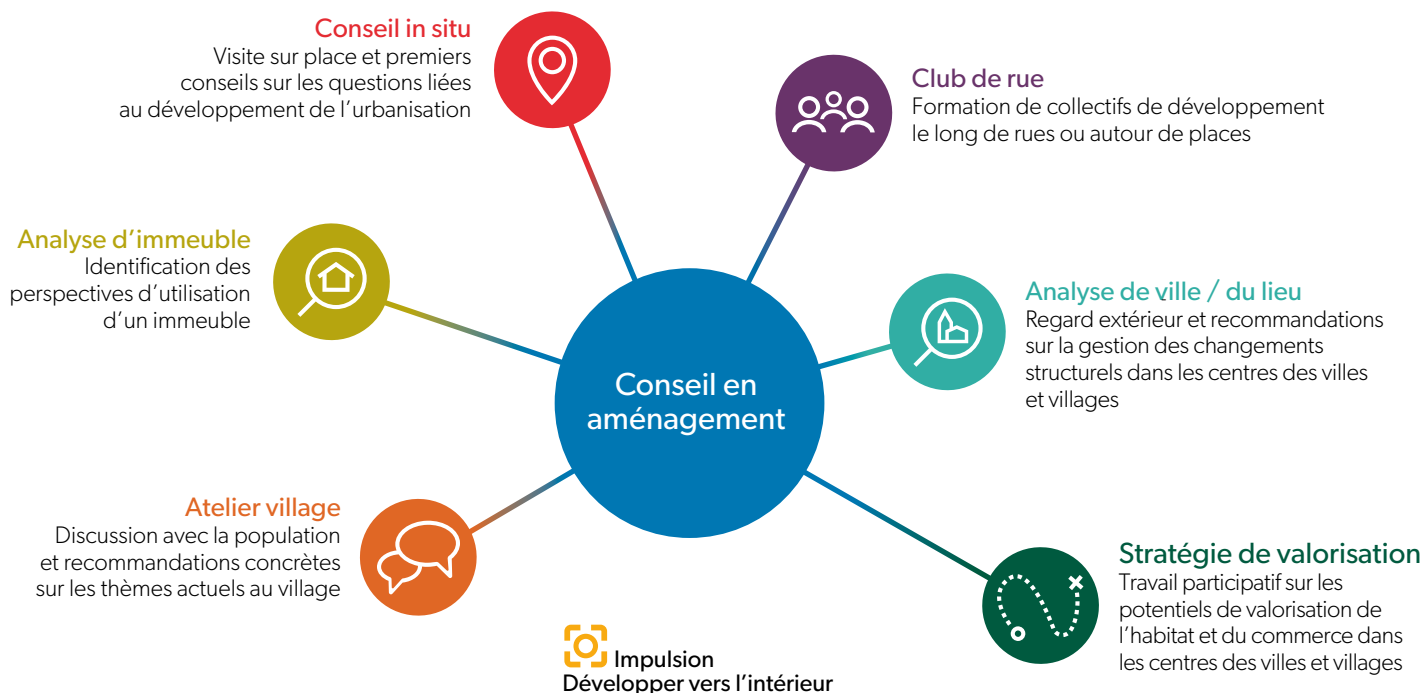
Intervalles de confiance (95%) * par ex. assurance, caisse de pension, fondation, banque, fonds de placement

En dépit de l'essor qu'elles ont connu ces dernières années, les coopératives d'habitation ne jouent qu'un rôle secondaire sur le marché immobilier suisse.

Source: Office fédéral de la statistique OFS (remanié par EspaceSuisse)

Aperçu du conseil en aménagement d'EspaSuisse

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



densipedia.ch

Innenentwicklung
Développement vers l'intérieur
Sviluppo centripeto

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

Jetez un coup d'œil sur densipedia.ch!



À la campagne, les coopératives d'habitation entrent en jeu surtout lorsqu'il y a pénurie, de logements pour personnes âgées, par exemple. L'ancienne droguerie de Trogen AR est aujourd'hui une maison intergénérationnelle.
Photo: Michele Limina

Instruments d'aménagement destinés à promouvoir la construction de logements d'utilité publique

Les villes et les communes disposent de toute une série d'outils pour mener une politique du logement adaptée à leurs besoins:

- Délimitation de zones prescrivant un quota déterminé de logements avantageux dans les plans d'affectation (spéciaux)
- Incitations sous forme de bonus d'utilisation du sol (p. ex. augmentation de l'indice d'utilisation du sol)
- Obligation de construire et droit d'emption
- Construction de logements communaux
- Constitution d'une fondation ou d'une coopérative chargée de construire des logements d'utilité publique
- Cession de terrains communaux à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Octroi de prêts et d'aides à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Aides au loyer pour les locataires modestes

Source: Office fédéral du logement (OFL), «Logement à prix avantageux. Un kit d'options à la disposition des villes et des communes»; EspaceSuisse

Quelles mesures une commune doit-elle prendre si elle entend promouvoir la construction de logements bon marché?

La plus importante concerne le sol: si une commune possède des terrains ou a la possibilité d'en acquérir, elle devrait les céder à des coopératives. Cela lui permettra d'influer sur les projets de logement et de maîtriser le développement du milieu bâti. Elle pourra aussi apporter son soutien au niveau du financement, en octroyant des prêts ou en souscrivant des parts sociales.

Une bonne planification a son coût. À Steckborn, la commune l'a préfinancée. Est-il encore possible aujourd'hui de fonder une coopérative sans l'aide de la commune?

Oui, cela arrive régulièrement. Mais il est en effet très difficile de réunir l'argent nécessaire pour l'élaboration du projet avant qu'un contrat de superficie soit signé. C'est pourquoi notre association octroie aux coopératives des aides à fonds perdus issues du Fonds de solidarité, qui est lui-même alimenté par les contributions volontaires des membres.

À quoi les communes rurales doivent-elles prêter attention si elles souhaitent encourager les projets coopératifs?

Il est primordial que la commune identifie clairement ses besoins avant le lancement des études. Steckborn a par exemple mené une enquête pour les préciser. Il ne s'agit toutefois pas de réinventer la roue à chaque fois. Il existe peut-être déjà dans les environs des coopératives avec lesquelles il est possible de collaborer.

Liens utiles

L'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, en tant que mandat constitutionnel, est un objectif de la politique du logement. Le site Internet de l'Office fédéral du logement (OFL) fournit de plus amples informations à ce sujet, y compris sur le Fonds de roulement (prêts à taux d'intérêt avantageux). bwo.admin.ch > Politique du logement > Construction de logements d'utilité publique

Logement à prix avantageux. Un kit d'options à la disposition des villes et des communes: bwo.admin.ch > Politique du logement > Activités communales

Politique du logement Suisse, portail présentant l'écho médiatique que suscite la construction de logements d'utilité publique: wohnungspolitik-schweiz.ch


Zoom sur

Lupsingen BL: faire ses courses et jouer sur la place du village

Rémy Rieder

Géographe, à EspaceSuisse jusqu'en janvier 2022

Pendant longtemps, il n'y avait pas de place de village à Lupsingen. On se rencontrait à la petite laiterie du village, appelée «Milchhüsli», à côté de l'administration communale, près de l'aire de jeux et du hangar des pompiers. Quand la Milchhüsli a fermé et que, quelques années plus tard, les pompiers n'ont plus eu besoin du hangar, l'avenir du centre du village semblait compromis. Face à cette situation, le conseil communal a organisé un concours pour l'aménagement d'une nouvelle place de village, rénové le hangar des pompiers et fait venir un magasin Volg. Enthousiasmée par la dynamique retrouvée du centre, une habitante s'est engagée corps et âme pour la modernisation de l'ancienne aire de jeux et a réussi à gagner le soutien de la population pour son projet. Un développement dont se réjouissent aujourd'hui tant les petits que les grands.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur



La nouvelle place du village offre à chacun-e ce dont il a besoin: des bancs pour se détendre, une épicerie pour faire ses achats et une aire de jeux pour les enfants. Photo: Rémy Rieder, Espace Suisse

Présidente de la commune de Lupsingen BL jusqu'à la fin février 2022, Sibylle Wanner n'est plus très sûre. Elle cherche dans ses dossiers pour savoir quel événement a déclenché en son temps les mesures qui ont mené à la nouvelle place du village. Après un moment, elle raconte: «La Milchhüsli était vide depuis 2000. La même année, on a inauguré la nouvelle école en bordure du village. C'est aussi à peu près à ce moment que le canton nous a informés que la route principale serait refaite. Ensuite, le hangar des pompiers a été fermé en raison d'un regroupement intercommunal. Mais ce qui a vraiment déclenché le processus, c'est le vieillissement de la population et la question de savoir si la commune devait mettre à disposition des logements adaptés aux aînés.» Au final, une nouvelle place de village pour tous les habitants et habitantes a vu le jour et non des logements pour personnes âgées. Mais commençons par le commencement.

Le village de Lupsingen se trouve dans la vallée de l'Oristal, à environ six kilomètres au sud-ouest de Liestal BL. Située au sud de la route cantonale, la nouvelle école avec le jardin d'enfants marque l'entrée du village. Après 200 mètres, la Liestalerstrasse, qui traverse la localité, se rétrécit, passe devant la maison Heiniger, très délabrée, et se faufile entre les bâtiments numéros 20 et 21. Pas de doute, c'est ici que commence le centre du village. Des bâtiments historiques, dont beaucoup ont été soigneusement rénovés et modernisés, bordent la route. L'ancienne école et son aire de jeux, dans laquelle est venu s'installer plus tard le jardin d'enfants et qui abrite aujourd'hui l'administration communale, a longtemps incarné le centre. À côté se trouvait la petite Milchhüsli, où l'on vendait du lait, et le hangar des pompiers de la commune. Entre ces



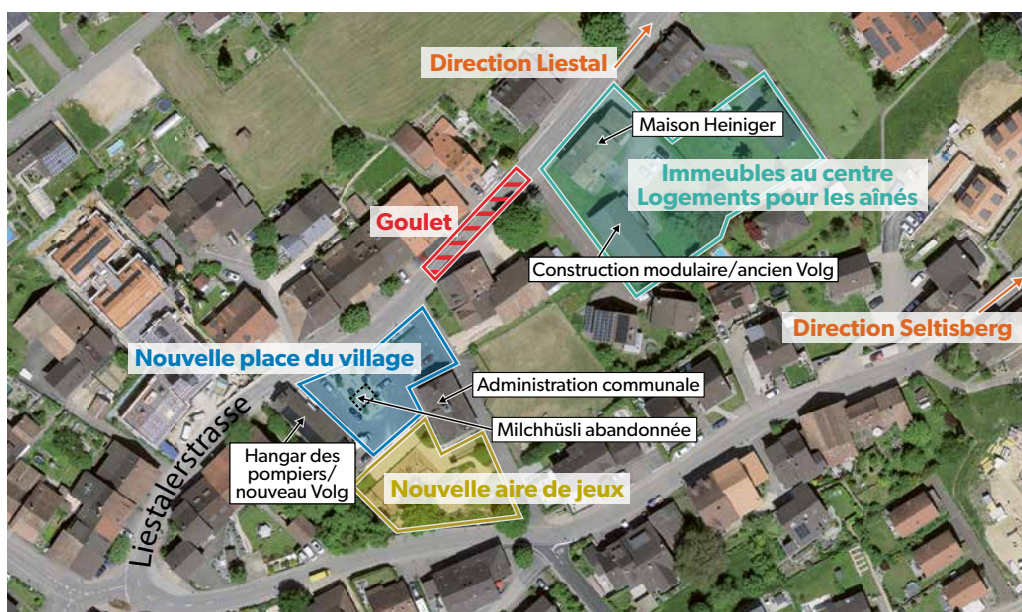
Alors présidente de Lupsingen BL, Sibylle Wanner a accompagné le réaménagement de la place du village. Après avoir siégé durant sept ans au conseil communal, dont deux en tant que présidente, elle a démissionné de ses fonctions à la fin février 2022 pour des raisons professionnelles.

Photo: mäd par la commune de Lupsingen

bâtiments s'ouvrait la «place du village», qui servait jadis de cour de récréation, puis plus tard plutôt de parking que de lieu de rencontre.

La vie disparaît peu à peu

Il y a quelques années, les 1450 habitant-es de Lupsingen se sont trouvés confrontés aux mêmes difficultés que celles rencontrées par d'autres communes suisses: la population vieillissait, les changements structurels vidaient le centre de ses commerces et services, les lieux de rencontre disparaissaient et la vie publique déperissait lentement mais sûrement. Le village n'avait plus de boulangerie, ni de boucherie depuis longtemps. Seule la Milchhüsli était restée et avait servi pendant des décennies de lieu de rencontre spontané du village. En 2000, elle a dû cependant fermer, car la vente de lait frais avait fortement reculé les années précédentes. La même année, le jardin d'enfants a quitté l'ancienne école pour s'installer dans



Le centre du village de Lupsingen est situé sur un virage serré de la route cantonale. La route a été assainie entre 2014 et 2016 par le canton de Bâle-Campagne. Source: Swisstopo, représentation par nos soins



La maison communale (à gauche) avec l'aire de jeux (derrière), la «Milchhüsli» (au centre, derrière les arbres) et le hangar des pompiers (à droite, avec le petit clocher) ...



... et aujourd'hui (2022).

Photos: Google Street View (à gauche), Rémy Rieder (à droite)

le nouveau centre scolaire en bordure du village. Déjà passablement vieilles, l'aire de jeux et la cour de récréation se sont retrouvées vides. Et la Milchhüsli était aussi à l'abandon.

Prévoir des logements adaptés aux aînés ...

En 2006, le conseil communal fonda le groupe de travail «Aînés». Le but était notamment d'élaborer une stratégie pour faire face au vieillissement de la population, car l'exécutif craignait que Lupsingen n'ait pas suffisamment de logements pour ses aînés. La stratégie devait définir des mesures qui permettraient de mieux répondre aux nouveaux besoins d'une société vieillissante. Deux ans plus tard, elle fut acceptée par l'assemblée communale, qui chargea par la même occasion le conseil communal d'examiner s'il était possible d'acquérir des terrains «pour bâtir des logements adaptés aux aînés».

Pour savoir quels habitants du village seraient effectivement prêts à emménager dans un logement pour personnes âgées, le conseil communal a d'abord réalisé une analyse des besoins avec l'aide du Forum de l'habitat de l'EPF Zurich. «Il en est ressorti que la population était dans l'ensemble favorable à des logements destinés aux aînés, mais l'analyse a aussi montré que notre projet était encore prématuré», résume Sibylle Wanner. «Il existait certes un certain intérêt pour la réalisation d'habitats adaptés aux personnes âgées, mais beaucoup préféreraient vivre le plus longtemps possible chez elles.» La mise à disposition de logements adaptés n'était donc pas aussi urgente que ce que l'on avait pensé. L'analyse montra aussi quelles parcelles conviendraient à la réalisation de ce type de logements; parmi elles, le terrain de la commune où se trouvait le magasin Volg.

... garder le commerce de détail ...

Servant à la fois de boulangerie, de boucherie et de poste, le magasin Volg offrait depuis longtemps à la population de

Lupsingen un assortiment répondant à ses besoins quotidiens. Malgré son importance pour le village, il devait aussi lutter pour sa survie, car son emplacement n'était pas optimal (voir aussi «La parole à», p. 35). Il était certes situé sur la Liestalerstrasse, mais n'était pas visible depuis celle-ci. La commune en était bien consciente. «Nous étions en contact régulier avec Volg et connaissions les chiffres», se souvient Sibylle Wanner. «Le magasin s'en sortait tout juste.»

Alors qu'il était sur le point de fermer, le magasin brûla, suite à une farce de gamins. Comme Volg ne voulait pas reconstruire le bâtiment et qu'il n'y avait pas d'autres solutions, la commune est intervenue au pied levé. Après avoir obtenu le feu vert de l'assemblée communale, elle a édifié, au même emplacement, une construction modulaire en bois louée à Volg, réussissant ainsi à garder l'enseigne au village. La construction en bois se laisserait facilement démonter au cas où il faudrait libérer un jour la parcelle pour des logements pour personnes âgées.

... et exploiter les opportunités

À cette époque, en 2008, Stefan Vöggtli était encore président de la commune. Il se souvient encore bien comment les choses se sont tout à coup mises en mouvement en ce qui concerne

«Le canton, qui avait alors un important projet de réfection de la route cantonale, a donné l'élan.»

Stefan Vöggtli, ancien président de la commune

les questions liées aux aînés et à l'aménagement du centre. Le canton, qui avait un important projet de réfection de la route cantonale, a donné l'élan.» Le Service des ponts et chaussées

de Bâle-Campagne prévoyait de refaire la route, de paver les trottoirs du centre du village, d'aménager des arrêts de bus adaptés aux personnes handicapées et de supprimer le resserrement à l'entrée du centre. Le projet ne fut pas bien accueilli dans le village. Les trottoirs pavés ne plaisaient pas à la population âgée, et Volg craignait de ne pouvoir supporter la baisse de son chiffre d'affaires en raison des longs travaux. En outre, les propriétaires des biens-fonds qui devaient être expropriés pour élargir la route se sont défendus. Enfin, la commune ne voyait pas d'un bon œil l'accélération de la circulation à travers la localité.

Finalement, le projet fut redimensionné, notamment en raison de la situation économique du canton. «Cela nous a amené à réfléchir en tant que commune sur ce que voulions faire de nos terrains», raconte Stefan Vögtli. Un atelier prospectif organisé avec la population a permis de clarifier différents points: l'accélération du trafic dans le centre du village et l'élargissement de la Liestalerstrasse n'étaient pas souhaités. Il valait mieux réhabiliter le centre, assurer la présence d'une épicerie et aménager une place de village. On a reposé la question des logements adaptés aux aînés. En 2014, un second groupe de travail intitulé «Immeubles au centre» avait été lancé, à côté du groupe de travail «Aînés», afin d'étudier le développement de logements pour personnes âgées au centre du village. C'est à cette époque que la population a décidé de démolir la Milchhüsli, située à côté de la maison de commune, lors d'une assemblée hautement émotionnelle. Sa conservation aurait nécessité de coûteuses mesures de sécurisation statiques alors qu'aucune nouvelle affectation n'était envisageable. Cette démolition a été la première étape en vue d'aménager une nouvelle place de village agrandie.

En 2015, l'assemblée communale a autorisé le conseil communal à acheter deux parcelles constructibles qui convenaient bien à la réalisation de logements pour personnes âgées. L'activité du groupe de travail «Aînés» avait conforté les propriétaires dans l'idée de vendre leur terrain à la commune. Les deux parcelles étaient idéalement situées, puisqu'elles jouxtaient directement le Volg et la maison Heiniger, propriété communale. Le conseil communal a chargé le bureau Arco Plus AG d'élaborer plusieurs variantes pour la future utilisation du site. La variante qui a convaincu l'ensemble des parties prenantes prévoyait de placer le magasin Volg sur la nouvelle place du village, de remettre en état l'ancienne maison Heiniger et de développer, au besoin, des logements pour personnes âgées attrayants sur les parcelles communales réunies. Cette proposition a aussi convaincu l'assemblée communale, qui a voté en 2016 la mise en œuvre du projet «L'épicerie du village sur la place du village». Le signal de départ de la réhabilitation de la place du village était donné.



Situation actuelle: la maison Heiniger (no 24), le magasin (no 24a), la villa (no 30)



Variante 3 de l'étude avec maison Heiniger rénovée et 2 nouveaux immeubles

Le projet «Immeubles au centre» prévoit de rénover ultérieurement la maison Heiniger (en haut à gauche dans les deux extraits) et de bâtir des logements adaptés aux personnes âgées sur les parcelles voisines (en bas dans le 2^e extrait) – dès que le moment sera venu.

Plan: arco plus AG, mäd par la commune de Lupsingen

L'ancienne aire de jeux n'offrait plus toutes les garanties de sécurité. Photo: Elian Wüthrich



La démolition de la «Milchhüslä», longtemps le lieu de rencontre officieux du village, a été la première étape sur le chemin d'une nouvelle place de village. Photo: mäd par la commune de Lupsingen



Les pompiers sont partis mais le hangar classé est resté - une précieuse opportunité pour la commune. Photo: mäd par la commune de Lupsingen

Planifier en jouant: les enfants et les parents peuvent participer à la conception de la nouvelle aire de jeux lors d'un parcours avec postes. Photo: Elian Wüthrich

Les pompiers partent, le magasin emménage

Entretemps, le Service des ponts et chaussées avait bien avancé et entièrement refait la Liestalerstasse entre 2014 et 2016, en deux étapes afin de limiter les nuisances pour la population et les commerces. L'achèvement précoce de ces travaux a permis à la commune de poursuivre sans attendre avec des mesures d'aménagement autour de la nouvelle place du village, qui a pu être achevée avant la fin de l'année 2016. Des arbres, financés par la population, et des bancs invitaient certes à s'y installer, mais il manquait encore quelque chose pour insuffler véritablement de la vie au lieu. Deux événements, aussi inespérés qu'inattendus, y contribueront.

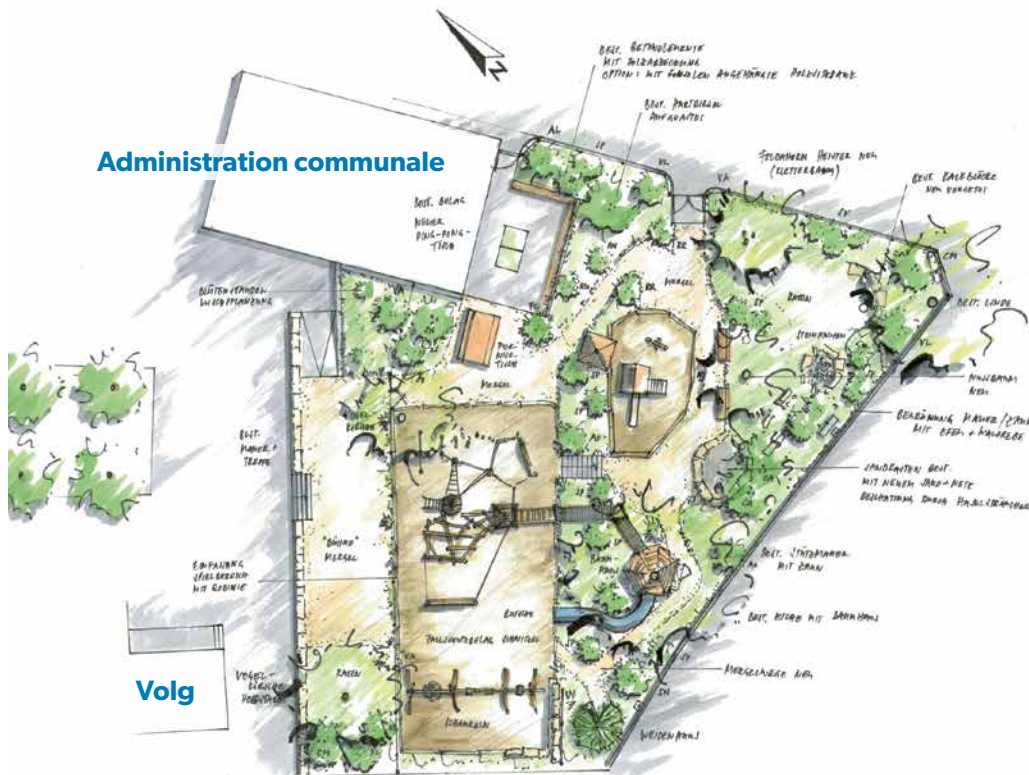
Comme d'autres communes de la région, les pompiers du village étaient confrontés depuis déjà plusieurs années à un problème de relève. En 2017, Lupsingen a fondé avec cinq d'entre elles un groupement intercommunal de pompiers. Le hangar des pompiers de Lupsingen ne jouait aucun rôle dans cette réorganisation: un bâtiment communal protégé et caractéristique du site se retrouvait d'un seul coup inutilisé sur la nouvelle place du village, une occasion que le conseil communal ne souhaitait pas laisser passer. Se basant sur l'étude de variantes de 2016, il a d'abord examiné quelles restrictions d'utilisation découlaient de la zone pour les ouvrages et les installations publics (Zone für öffentliche Werke und Anlagen [OeWA]) où se

trouvait le hangar. Après avoir pris connaissance des intérêts de la société Volg Konsumwaren AG, de la commission communale et des riverains, et discuté avec les pompiers des derniers points à coordonner, il a décidé de changer l'affectation de la zone de la parcelle du hangar en zone centre. Afin de ne pas ralentir ce reclassement, il l'a séparé de la procédure de révision du plan d'affectation qui était en cours.

Après avoir consulté le Service cantonal des monuments historiques, le conseil communal a ensuite fait élaborer un avant-projet pour la transformation du hangar en épicerie villageoise tout en conservant le clocher classé et le toit en tuiles plates. La population a accepté ce projet à une large majorité en mars 2018, permettant ainsi à Volg de s'installer sur la place. L'inauguration de la nouvelle épicerie un an plus tard a concrétisé la revitalisation réussie du centre.

Une nouvelle aire de jeux

Elian Wüthrich apprécie aussi la nouvelle la place du village. À force d'y passer régulièrement avec ses enfants, elle a réalisé que l'ancienne aire de jeux et l'ancienne cour de récréation recelaient un important potentiel, puisque les vieux équipements qui s'y trouvaient devaient de toute façon être remplacés. «Ce qui s'offrait à nous, c'était la possibilité de créer en même temps une toute nouvelle aire de jeux et un lieu de rencontre



La nouvelle aire de jeux offre des aménagements ludiques pour les enfants, des endroits où s'asseoir pour les adultes et des lieux où les hirondelles peuvent faire leur nid. Source: Luzius Gschwind



Impressions de l'inauguration de la nouvelle aire de jeux, au cœur de Lupsingen. Photomontage: Elian Wüthrich

«Ce qui s'offrait à nous, c'était la possibilité de créer en même temps une toute nouvelle aire de jeux et un lieu de rencontre intergénérationnel.»

Elian Wüthrich, citoyenne

intergénérationnel», se souvient la graphiste et spécialiste en marketing. Elle a donc pris contact avec le conseil communal, qui se montra ravi de cette initiative.

Au milieu de l'année 2018, le conseil communal a créé un groupe de travail «Aire de jeux du village». Composé d'un conseiller communal, d'un collaborateur de la commune et de parents, il a eu pour mission de concevoir le nouveau terrain de jeu. Il a commencé par définir un concept général prévoyant des matériaux naturels et des équipements à haute valeur pédagogique. En outre, l'aménagement devrait être conçu pour des enfants de différents âges et intégrer un passage vers la place du village. Plusieurs entreprises spécialisées ont été invitées à soumettre un projet. Lors d'un atelier participatif qui a connu un grand succès, les parents et les enfants ont pu donner leur avis sur le projet le plus prometteur, conçu par Rudolf Spielplatz AG.

Le large soutien rencontré par le projet s'est confirmé dans le cadre du financement. L'appel de fonds lancé par le groupe de travail a rencontré un beau succès, puisque près de deux tiers des coûts – environ 100'000 francs – ont été financés par des dons de la population et d'entreprises, le Swisslos-Fond Baselland et la bourgeoisie. La commune a financé le solde: l'assemblée communale a accepté à une large majorité le crédit relatif à la rénovation de l'aire de jeux en septembre 2019. Depuis son inauguration en été 2020, la nouvelle aire de jeux avec ses équipements différenciés attirent de nombreux utilisateurs, dont certains viennent même des villages voisins. «L'aire de jeux fait la fierté de tout le village», explique Stefan Vögtli. «Pour la place du village, c'est la cerise sur le gâteau, un vrai plus qui amène énormément de vie. Un tout grand merci à ses instigatrices et instigateurs!»

La parole à

Mario Frey: «Le magasin Volg fait activement partie de la vie du village»



Mario Frey dirige depuis six ans le secteur Vente Ouest chez Volg. Avec les gérantes, les gérants et les responsables de la vente, il est responsable de domaine de 90 magasins Volg dans la région du Plateau.

Photo: m&d Volg Konsumwaren AG

Monsieur Mario Frey, le magasin Volg de Lupsingen se trouve dans un ancien hangar de pompiers classé monument historique. S'agit-il de l'adresse Volg la plus insolite de Suisse?

Chacun de nos magasins a sa particularité. Nous sommes locataires et non propriétaires. Nous ne construisons pas nos propres magasins mais louons des locaux dans des bâtiments existants. Nos bailleurs peuvent être des communes, mais il s'agit le plus souvent de propriétaires privés. Les plans des locaux sont toujours spécifiques, raison pour laquelle nous avons développé un concept de magasin très souple. Chaque magasin Volg est différent.

Pourquoi êtes-vous à Lupsingen et non par exemple dans le village voisin de Seltisberg?

Nous ne nous exprimons pas sur les questions stratégiques. Nous sommes fondamentalement ouverts à tous les emplacements. Nous recevons souvent des demandes de la part d'administrations communales ou de propriétaires privés. Nous procédons à une analyse détaillée du site pour savoir si la commune présente un potentiel pour un magasin Volg. En cas de résultat positif, le bailleur et Volg élaborent un projet sommaire. En règle générale, nous prenons aussi contact avec la commune dans le cadre du projet.

Avant d'emménager sur la place du village, le magasin Volg était un peu à l'écart. Était-ce quand même un bon site?

L'emplacement est pour nous déterminant. L'ancien magasin Volg de Lupsingen était malheureusement situé dans une rue secondaire. Ce n'était pas idéal. La fréquentation était plutôt faible.

Vous avez ensuite joué de malchance puisque ce magasin a brûlé. Une nouvelle construction était hors de question. Pourquoi?

Comme je l'ai mentionné auparavant, nous ne construisons pas de magasin, mais louons toujours des locaux existants. Après l'incendie, nous avons cherché une solution qui soit rapidement réalisable. La commune a fait bâtir une construction modulaire en bois sur le même emplacement et l'a mise à notre disposition. Nous avons pu y aménager notre nouveau magasin.

Volg a-t-il envisagé de renoncer à un magasin à Lupsingen?

Non, à aucun moment. Notre philosophie est de développer des partenariats sur le long terme. Dans le cas de Lupsingen, nous avons très bien réussi à trouver une solution avec la commune. La construction modulaire en bois était cependant toujours un peu à l'écart. Nous avons donc à plusieurs reprises

Nous avons à plusieurs reprises examiné avec la commune si d'autres emplacements pouvaient entrer en ligne de compte.

examiné avec la commune si d'autres emplacements pouvaient entrer en ligne de compte. Lorsque le hangar des pompiers s'est retrouvé inutilisé, nous avons eu l'idée d'y installer notre enseigne. Nous avons donc indiqué à la commune les critères qui, selon nous, doivent être remplis pour un magasin fonctionnel.

Quelles conditions une commune doit-elle remplir pour être attrayante pour un détaillant comme Volg?

En principe, nous examinons toutes les demandes et analysons si le site concerné présente un potentiel pour un Volg. Nos critères sont variés et englobent plusieurs facteurs comme le nombre d'habitants, le pouvoir d'achat, la concurrence, l'emplacement, le plan et la répartition des surfaces, l'accès pour les livraisons et la fréquentation. Si les critères sont remplis, nous ouvrons volontiers un magasin dans le village en question. Nous ne publions par principe pas de chiffres détaillés.

Aujourd'hui, le magasin se trouve dans un bâtiment classé.

En quoi y avez-vous vu une opportunité pour Volg?

Le nouvel emplacement du Volg est au milieu du village, là où les gens habitent. La place du village avec la nouvelle aire de jeux est un lieu de rencontre attrayant, et nous sommes très heureux d'être ainsi près des habitantes et des habitants.

Quelles étaient vos attentes par rapport à la commune?

Cette proximité avec la population est pour nous importante. Parmi plusieurs autres facteurs, les places de stationnement directement devant le magasin augmentent aussi certainement l'attrait du site.

Lorsque vous repensez au chemin parcouru, qu'est-ce qui vous réjouit le plus lorsque vous voyez le magasin Volg aujourd'hui sur la place du village?

Je suis très heureux que les clientes et les clients apprécient de pouvoir faire leurs achats de proximité chez nous et que le magasin soit très fréquenté. Nous donnons directement sur la place et participons donc activement à la vie du village – c'est aussi quelque chose dont je me réjouis chaque fois que je viens à Lupsingen.

Interview: Rémy Rieder



Le nouveau magasin, au cœur du village, profite à la population, au site bâti, à la commune et à Volg. Photo: Rémy Rieder

Caché et à l'écart de la route cantonale, l'emplacement du magasin n'était pas idéal.
Photo: arco plus AG



Grâce à une construction modulaire, la commune a assuré la pérennité du Volg dans le village.
Photo: Rémy Rieder

La bonne visibilité et les places de stationnement devant le magasin ont eu un impact positif sur le chiffre d'affaires. Photo: Rémy Rieder



Le petit clocher classé du hangar des pompiers a été conservé.
Photo: Rémy Rieder

Zoom sur

Delémont JU: marée basse et qualité haute

Alain Beuret

Architecte EPFL, urbaniste FSU, EspaceSuisse

Le développement vers l'intérieur se concrétise à Delémont, entre autres, par la construction d'un écoquartier de près de 400 logements aux abords de la Sorne. Celui-ci peut voir le jour car la ville a investi massivement dans un concept global de protection contre les crues. Cette réalisation a permis non seulement de sécuriser le centre-ville, mais aussi de donner plus de place à la nature et d'offrir à la population un espace de détente de proximité de qualité. La ville réalise ainsi d'une pierre plusieurs coups.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur



Le projet Delémont marée basse a permis la réalisation d'un parc et de la tour ronde au fond. Toutes les Photos: Alain Beuret, Espace Suisse

La Suisse et une bonne partie de l'Europe ont subi un été pourri avec d'abondantes précipitations, tandis que le sud du continent étouffait sous la chaleur. La fréquence et l'intensité toujours plus fortes de ces événements extrêmes nous fait prendre conscience de l'urgence de nous adapter aux changements climatiques en cours.

Certaines communes ont déjà pris des mesures qui commencent à porter leurs fruits. À Delémont, malgré les pluies diluviennes du mois de juillet dernier, la Sorne, la rivière qui façonne la vallée et traverse la ville, est restée sagement dans son lit. Un de ses affluents a pourtant provoqué des inondations importantes dans le village voisin de Develier. Comment est-ce possible? La Sorne a été renaturée dans le cadre d'un projet global de protection contre les crues, bien nommé «Delémont marée basse». Son lit a doublé de largeur par endroit et lui offre donc largement plus de place.

À quelques encablures de la gare, dans le nouveau parc urbain à côté de la Sorne, Hubert Jaquier, l'urbaniste communal, est assis sur le bord de la plate-forme qui surplombe une petite plaine herbeuse. Il explique qu'en cas de crue majeure, l'eau de la Sorne peut envahir le pré sous nos pieds. C'est la raison pour laquelle le bureau qui a planifié ce nouvel espace public a placé de petites échelles de natation entre le pré et la plate-forme. C'est un clin d'œil à l'attention de la population, pour qu'elle n'oublie pas que les crues peuvent être importantes comme en 2007.

La crue historique de 2007

Hubert Jaquier explique qu'en mai 2007, Delémont était la première commune du canton à «recevoir» sa carte des dangers de crues. Cette dernière faisait apparaître que le quartier de la gare était menacé par de potentielles crues de la Sorne. L'ingénieur communal de l'époque élaborait alors des plans pour augmenter le débit du cours d'eau. En parallèle, Hubert Jaquier travaillait, de son côté, à l'organisation du concours d'architecture European ouvert aux jeunes architectes européens, pour «urbaniser» le lieu où se trouve le parc urbain et qui était alors une surface agricole résiduelle, enclavée dans le tissu bâti.

En cas de crue majeure l'eau de la Sorne peut envahir le pré sous nos pieds.

Début août, la Sorne allait remettre en question les projets des deux hommes: elle débordait largement et inondait massivement le quartier de la gare. Durant une journée, Delémont était coupée du reste de la Suisse: les routes cantonales et les lignes de train en direction de Bâle et de Bienne étaient largement sous l'eau. Seule l'autoroute et le train en direction de Porrentruy et de la France restaient opérationnels.



Le parc urbain offre un espace vert de qualité sur les rives de la Sorne au cœur de la ville.



L'écoquartier est en chantier derrière la passerelle.

Une crue rassembleuse!

Le point positif de cet événement, qui fit plus de 30 millions de francs de dégâts, heureusement seulement matériels, est la volonté affirmée dès le lendemain de s'attaquer au fond du problème et de travailler autrement. Ensemble, les deux hommes organisent, avec le soutien de la Municipalité, plusieurs séances participatives avec la population pour lancer une nouvelle démarche visant à protéger la ville contre les crues, tout en améliorant la biodiversité et en intégrant la dimension sociale. Le

nom de ce projet de territoire est choisi lors de ces soirées, ce sera «Delémont marée basse», un slogan rassembleur et évocateur. Dès le début, l'idée d'intégrer au projet un parc urbain,

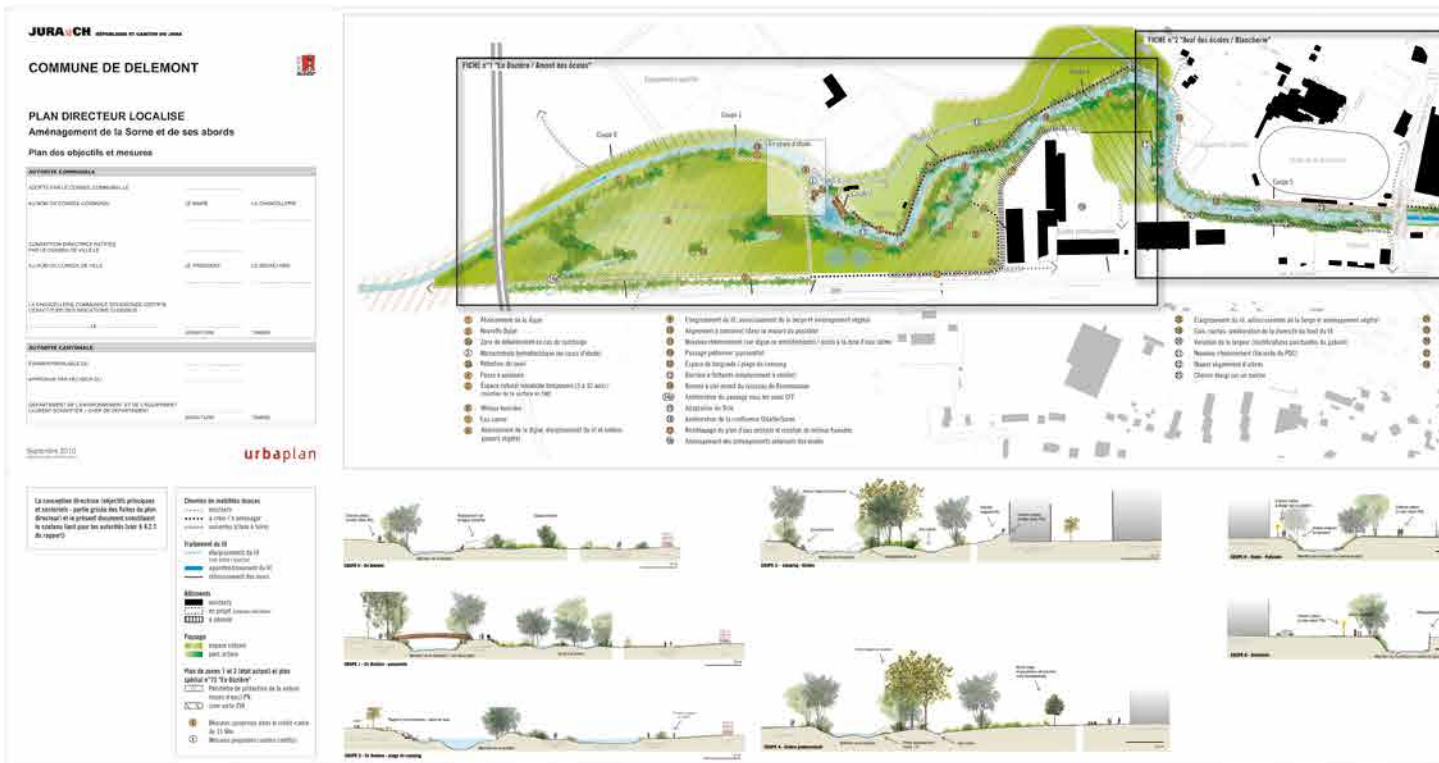
Dès le début, l'idée d'intégrer au projet un parc urbain est retenue.

à disposition de la population, est retenue. Le périmètre du projet du nouveau quartier est réduit et l'idée d'améliorer le fond du lit de la rivière pour augmenter son débit est abandonnée: la rivière sera élargie avec un parc urbain sur ses rives qui profitera à la ville, tout cela dans un projet d'ensemble.

Une stratégie globale ...

Comme la petite ville de Delémont (12'500 habitants) n'est pas très riche, on décidera assez rapidement de réaliser le projet par secteurs, tout en disposant d'un plan directeur localisé qui définit la vision globale avec la stratégie, les objectifs à atteindre, le cadre financier, le calendrier et les différentes étapes de réalisation. La population delémontaine accepte en 2009, à 83 pourcent, un crédit-cadre de 15 millions de francs, dont 5,5 à charge de la ville, en vue de sa réalisation par étapes successives sur plusieurs années jusqu'en 2025.

Le plan directeur localisé Somme précise les étapes du réaménagement de la rivière et de ses abords entre 2010 et 2025. Source: ville de Delémont



Comment obtient-on un tel score en votation? «Les inondations étaient encore très présentes dans l'esprit des gens et il y avait la volonté politique de battre le fer pendant qu'il était encore chaud. Et ça a fonctionné!» résume Hubert Jaquier.

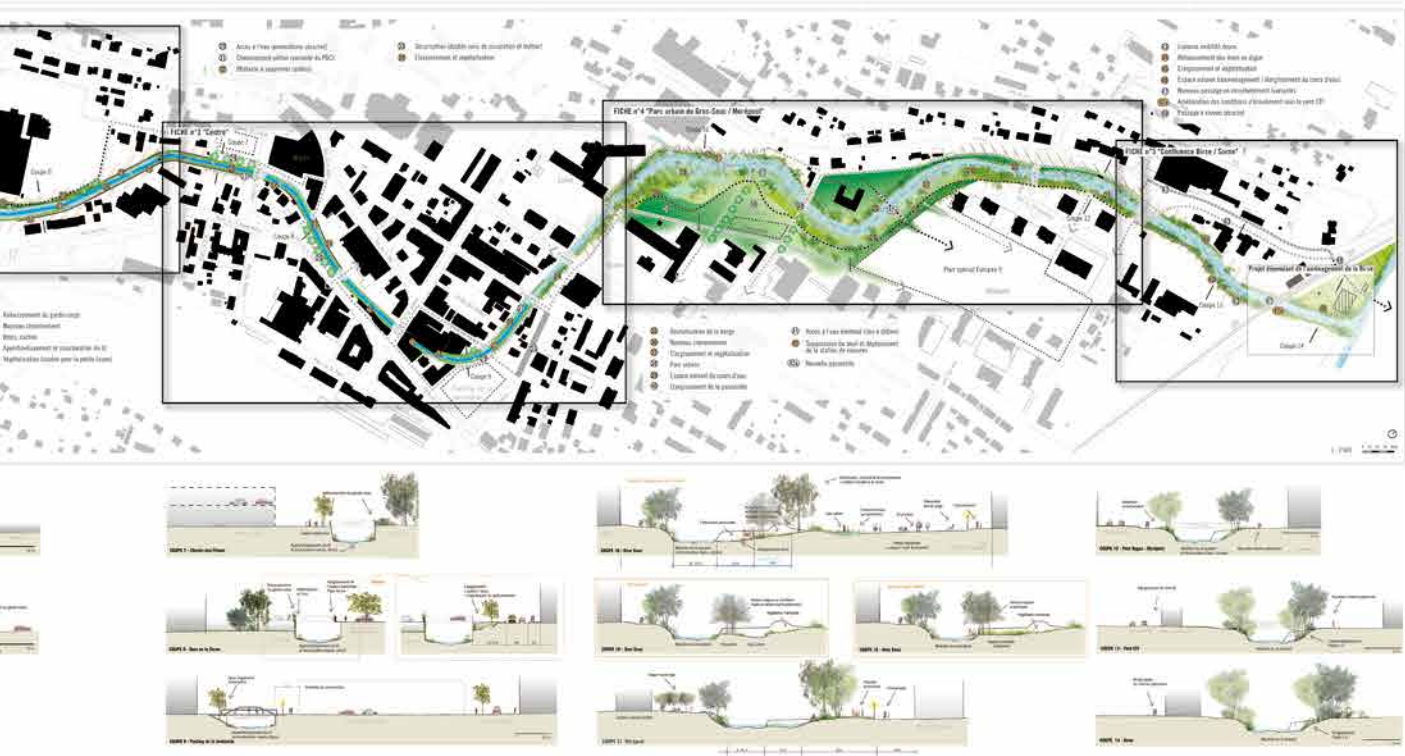
... qui paie!

Avec un budget de quinze millions de francs et un horizon de réalisation de dix à quinze ans, la tâche est herculéenne pour la petite ville. Comment mener à bien de tels travaux sans épuiser le personnel communal ni augmenter la quotité d'impôts? Pour s'assurer du bon déroulement du projet, la commune a mandaté l'ingénieur en génie de l'environnement Denis Moritz qui avait dirigé la cellule des dangers naturels au sein de l'Office cantonal de l'environnement et supervisé l'élaboration de la carte des dangers crues. Il était prédestiné à la coordination des travaux en tant que bureau d'assistance au maître d'ouvrage (BAMO). «Le fait d'avoir engagé un expert externe a permis à la commune d'optimiser le projet à tous les niveaux», affirme l'urbaniste. Grâce à ce travail, la ville a pu obtenir le taux de subventionnement maximal au niveau cantonal et fédéral. Le coût de ce mandat a donc été largement compensé par les subventions supplémentaires que la ville a pu obtenir (voir encadré à droite «Financement du projet»).

Financement du projet

Pour la part des coûts restant à charge de la ville, celle-ci a pu compter sur le fonds communal des digues, destiné à financer les infrastructures de protection contre les crues. Plusieurs communes jurassiennes ont abandonné cette pratique dans les années 1960 à 1980, en pensant qu'il ne serait plus nécessaire de construire de nouvelles digues de protection. On estimait alors que les eaux avaient été ingénieusement canalisées... Delémont a été plus prudente et a conservé ce fonds, auquel tous les propriétaires fonciers contribuent annuellement à hauteur de 0,24 pour mille de la valeur officielle de leur bien. «Il faut voir cet instrument comme un investissement sur plusieurs générations» explique Hubert Jaquier.

Le caractère modèle et pionnier de la réalisation, permettant de sécuriser un grand nombre de propriétés rapidement, a séduit l'assurance la Mobilière qui a décidé de soutenir financièrement les travaux de la première étape à titre pilote. Au vu des résultats très positifs, elle a réitéré son soutien pour la deuxième et la troisième étape. Le montant total versé par l'assureur privé dans cette réalisation s'élève au total à plus de 750'000 francs.



Les nouveaux cheminements pour la mobilité douce connectent les quartiers d'habitation au centre-ville en passant par les écoles.

Les pensionnaires du nouvel EMS de la Sorne peuvent profiter de la rivière renaturée au quotidien, sans craindre les inondations.



L'espace situé entre le sentier sur les rives et la plate-forme peut être inondé lors de crues exceptionnelles. La place de jeu est installée entre les deux.



Le lit de la Sorne a presque triplé par endroit, ce qui a nécessité la construction de nouvelles passerelles plus longues.



L'esplanade du parc peut se transformer en gradins pour accueillir des manifestations, comme le spectacle de l'école du cirque en juin 2021.

Un processus participatif et interdisciplinaire

La ville a souhaité dès le début associer largement la population et les associations de protection de l'environnement au processus, en plus des partenaires pour le financement (Confédération, canton, commune et la Mobilière). Après plusieurs soirées participatives, elle a constitué un groupe de suivi avec des représentantes et des représentants de la population et des milieux intéressés. Ce groupe de suivi existe encore aujourd'hui et continue de donner son avis sur l'ensemble des décisions en lien avec la réalisation de «Delémont marée basse».

Le projet est en outre interdisciplinaire au sein des services de la Municipalité, notamment entre l'urbaniste et l'ingénieur communaux. Lorsque l'ingénieur est parti à la retraite, l'exécutif communal en a profité pour fusionner les deux services en une seule nouvelle entité administrative: le service de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics (UETP) dirigé par l'urbaniste communal Hubert Jaquier, ce qui a permis de gagner encore des synergies entre le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, l'environnement et les travaux publics.

Ces synergies ont notamment permis de trouver des solutions efficaces et pragmatiques, en matière de finances publiques et de maîtrise foncière notamment. Ainsi, plutôt que d'acquérir près de 14'000 mètres carrés de terrain à bâtir à 600 francs, soit une dépense de plus de huit millions de francs, pour élargir et renaturer la Sorne dans le secteur du parc urbain, la ville a négocié avec le propriétaire foncier la cession gratuite de cette surface. En échange, celui-ci a obtenu la possibilité de construire davantage sur le solde de sa parcelle. Une tour ronde de dix étages et 48 appartements en PPE a ainsi pu voir le jour en bordure du parc urbain.

Un écoquartier en prime

Un écoquartier a également été développé derrière la tour en question. L'ensemble est indirectement issu du concours

d'architecture de 2007. Le projet initial a été retravaillé suite à l'adoption du plan directeur localisé. Le conseil de ville a ensuite adopté le plan spécial en 2013.

L'écoquartier, actuellement en construction, verra sortir de terre prochainement neuf immeubles d'habitation totalisant près de 340 appartements, sans trafic motorisé, le stationne-

La ville a négocié avec le propriétaire foncier la cession gratuite de cette surface

ment étant regroupé en souterrain. Les nouveaux bâtiments répondront au standard Minergie-P. Ce futur quartier est d'ores et déjà reconnu par la Confédération comme un modèle de développement durable et a, pour ses qualités, reçu le label «site 2000 watts». L'investisseur et promoteur du projet est un architecte genevois qui a reconnu un potentiel important dans ce secteur. Les premiers habitants pourront emménager dans ce nouveau quartier vert au bord de la Sorne à l'automne prochain.

Une plus-value concrète pour la population

En 2018, lors de l'inauguration du parc urbain, la vice-directrice de l'Office fédéral de l'environnement, Franziska Schwarz, a loué dans son discours un cas d'école au niveau suisse. Cette étape importante marque la mi-parcours de la réalisation complète. Après la réalisation d'une petite plage vers le camping à l'ouest de la ville il y a une dizaine d'années, l'ouverture au public de ce nouveau parc en plein cœur de la ville permet à la population de bénéficier d'un deuxième accès à la rivière et d'un vaste espace de détente de proximité, aménagé en partie en place de jeu et pouvant accueillir aussi des manifestations.



Pour élargir la rivière, la commune a négocié la cession d'un terrain privé en échange de la possibilité de construire plus haut.

Le nouveau parc est relié à la gare, au centre-ville et aux quartiers d'habitation voisins par de nouveaux cheminements mobilité douce au bord de la rivière et par trois passerelles préexistantes qui ont dû être remplacées suite à l'augmentation de la largeur du lit du cours d'eau.

Et ce n'est pas fini

Après une décennie de travaux, l'aventure «Delémont marée basse» est déjà bien avancée mais pas encore terminée. La prochaine étape sera la transformation du tronçon central en pierre, canalisé par les chômeurs de la ville en 1930 le long du quai de la Sorne, à côté de la gare. Le groupe de suivi est en train de plancher sur différentes propositions pour rendre ce «monument» plus agréable pour la faune et la flore et donner là aussi un accès à l'eau à la population.

À côté de cela, la ville a lancé l'année dernière l'élaboration de son plan climat. Elle souhaiterait que les mesures proposées puissent être directement intégrées dans le règlement communal sur les constructions. Il s'agirait là d'une première en Suisse. Une large consultation par voie électronique a eu lieu ce printemps, et les services communaux sont en train d'en dresser la synthèse. À n'en pas douter, la participation citoyenne, dans l'ensemble des démarches qu'elle entreprend, est la clé du succès pour la ville de Delémont.

Liens utiles

- [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Aménagement du territoire > Changement climatique
- Office fédéral de l'environnement, Programme pilote d'adaptation au changement climatique: [nccs.admin.ch](https://www.nccs.admin.ch) > Mesures > Programme pilote
- Office fédéral de l'environnement, Informations cantonales sur l'adaptation aux changements climatiques: [nccs.admin.ch](https://www.nccs.admin.ch) > Régions > Cantons
- Ville de Lausanne, Plan climat lausannois: [lausanne.ch](https://www.lausanne.ch) > Portrait > Climat



Les berges de la Sorne ont été renaturées et offrent un accès à l'eau pour les habitantes et les habitants.



La ville est maintenant en train de rédiger son plan climat. La population est une nouvelle fois étroitement associée à la démarche.

Publications et outils de travail Changement climatique et protection du climat

- Office fédéral de la santé publique, Boîte à outils de mesures contre la chaleur, Berne 2021.
- Office fédéral du développement territorial, Changement climatique et développement territorial – Un outil de travail pour les aménagistes, Berne 2013.
- Office fédéral de l'environnement, Aménagement du territoire fondé sur les risques, Berne 2019.
- Office fédéral de l'environnement, Quand la ville surchauffe – Bases pour un développement urbain adapté aux changements climatiques, Berne 2018.
- Institut für Raumentwicklung IRAP, Aide aux communes pour la protection du climat, Rapperswil 2020.
- Canton d'Aargau, Check changement climatique pour les communes, Aarau 2019.
- Klima-Bündnis Schweiz. Charte climatique et énergétique, Berne, 2020.
- Regionaldachverbands Region Zürich und Umgebung, Un développement vers l'intérieur adapté au climat, Zürich, 2021.

Une gare verte en prime

La nature et la biodiversité entrent en gare. En partenariat avec l'Eawag (institut fédéral des sciences et technologies de l'eau), Energie du Jura, Pro Natura, la ville et le canton, CFF Immobilier va investir deux millions de francs pour métamorphoser la gare de Delémont et en faire la première «gare verte» de Suisse.

Le projet prévoit notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, la végétalisation d'une partie des quais, la plantation d'arbres, la valorisation écologique et l'installation de fontaines d'eau potable. L'expérience a débuté à l'automne 2021 et se terminera à fin 2023.

La parole à

Renate Amstutz: **«On peut aussi commencer petit, puis persévérer.»**



Renate Amstutz

Directrice de l'Union des villes suisses de 2008 à fin septembre 2021, Renate Amstutz s'est fortement impliquée en faveur d'une densification urbaine de qualité. Photo: mäd

Renate Amstutz, qu'est-ce qui vous impressionne le plus dans le projet «Delémont marée basse»?

Ce projet est résolument orienté vers l'avenir et exemplaire par son approche globale. Delémont a compris que la protection contre les crues ne pouvait pas se faire isolément et qu'elle offrait aussi des opportunités. L'enjeu porte sur la sécurité, mais on y a aussi intégré des mesures environnementales. Les

«Ville et nature vont de pair.»

changements sociaux, spatiaux et économiques ont été pris en compte et facilités. Les nouvelles structures permettent de valoriser la ville et de forger son identité. L'espace de détente nouvellement créé fait entrer la nature dans la ville. Ville et nature vont de pair. À Delémont, la nature et la biodiversité, les transports, les espaces non bâtis, le développement urbain et le vivre-ensemble ont été pensés ensemble. Il ne s'agit pas d'une simple mesure corrective, mais d'un projet de développement.

Le projet delémontain a été décidé il y a plus de dix ans, à la suite d'une grande inondation. D'autres villes connaissent aussi des problèmes de crues. Pourquoi y a-t-il si peu de projets de ce type dans les zones urbaines?

Ils ne sont pas si rares que ça. Cela fait un moment que les choses évoluent. Les approches cloisonnées qui prévalaient par le passé sont de plus en plus remplacées par des projets qui intègrent pleinement une vaste palette de thèmes. C'est aussi un point central. Car des événements comme on en voyait avant une fois par siècle se produisent maintenant tous les deux ou trois ans. Les projets globaux sont donc appelés à gagner en importance.

Mais cela prend du temps!

Oui, cela prend énormément de temps. Les procédures sont souvent longues et peuvent mobiliser plusieurs instances. De plus, une nouvelle manière de penser est nécessaire dans l'organisation des projets. Il faut prendre en compte des domaines auxquels on ne pensait même pas auparavant et prévoir dès le début la participation de larges cercles d'acteurs, ce qui au final peut d'ailleurs s'avérer un gain de temps. À Delémont, un point important a aussi été l'implication des organisations de protection de la nature. Une position a priori inconfortable peut représenter une chance d'aboutir à de meilleures solutions. Pour mettre sur pied des projets selon une approche globale, nous devons aussi davantage intervenir dans la formation des spécialistes, par exemple des aménagistes ou des architectes.

Ces derniers mois, plusieurs grandes villes ont présenté leur plan climat. On a l'impression que chacune procède de manière isolée, sans coordination.

Chaque ville doit établir ses propres priorités. Il s'agit, en fin de compte, de décisions politiques. Mais des échanges ont bel et bien lieu, au niveau régional, national et international, et entre les différents échelons étatiques. Prenez la Charte pour le climat et l'énergie, déjà signée par un nombre réjouissant

de villes et de communes. Avec ses groupes de travail et ses commissions, l'Union des villes suisses offre également des plates-formes d'échange idéales. Cela permet aux villes et aux communes d'apprendre les unes des autres.

Ce sont surtout les grandes villes qui ont les moyens de se doter d'une propre stratégie climatique. Que peuvent faire les villes plus modestes qui manquent de ressources financières?

Une stratégie climatique globale est gage de sécurité dans la planification, mais on peut aussi intervenir dans un domaine restreint qui s'avère important pour une ville ou une commune donnée. Il existe de nombreuses mesures spécifiques de qualité que les petites villes et communes peuvent réaliser. Morges, par exemple, est active dans le domaine de l'hydrothermie, Schaffhouse a été la première Cité de l'énergie de Suisse, Montreux mise sur les vélos électriques. Il n'y a pas que chez les grands que les choses bougent. On n'est jamais «trop petit».

«On n'est jamais «trop petit».



Comme Delémont, Schaffhouse est une cité de l'énergie Gold. Elle fut la première ville à être labellisée en 1991 déjà.
Source: European Energy Award

À Sion, l'Espace des Remparts a été végétalisé dans le cadre de la démarche AcclimataSion.
Source: Mobilité piétonne Suisse



Comment financer des mesures de protection du climat quand une commune ne dispose que de ressources limitées?

La question financière se pose partout, car les ressources sont limitées partout. Mais à long terme, les conséquences du changement climatique coûtent plus cher que les mesures de protection et d'adaptation. Les investissements dans le chauffage à distance, par exemple, représentent des sommes très

«Il existe une foule de domaines où la Confédération ferait bien de donner des impulsions.»

élevées; cela n'empêche pas les villes et leurs services industriels de s'engager dans cette voie judicieuse à long terme. Les aides cantonales sont importantes, par exemple pour les projets photovoltaïques. Certes, la population a rejeté la loi sur le CO₂, mais il nous faudra quand même adopter rapidement de nouvelles mesures. Il existe une foule de domaines où la Confédération ferait bien de donner des impulsions. Pourquoi ne pas subventionner temporairement les bornes de recharge des véhicules électriques? Mais – et je tiens à le souligner – tout ne se résume pas à une question de finances. Une approche globale



ne coûte pas forcément cher. Les processus participatifs, par exemple, peuvent aboutir à des idées peu onéreuses.

Considérez-vous la taxe sur la plus-value découlant d'un classement en zone à bâtir ou d'un changement d'affectation comme une source possible de financement pour les projets climatiques?

On peut certainement en discuter. Cela dit, la taxe sur la plus-value suscite beaucoup de convoitises. Ces moyens financiers sont avant tout générés dans les zones à forte densité, et c'est là aussi qu'ils devraient principalement être utilisés, dans l'intérêt d'une bonne qualité de vie.

Quel rôle l'aménagement du territoire peut-il jouer dans l'adaptation au changement climatique? Il est à peine mentionné dans la Charte pour le climat et l'énergie. A-t-il été oublié?

Même s'il n'est pas explicitement mentionné, il se reflète dans de nombreuses mesures qui y sont énumérées. Pour moi, l'aménagement du territoire est central et revêt une fonction de première importance. Où faut-il créer quelle zone? Quelles utilisations sont possibles à quel endroit et à quelles conditions? La perspective globale de l'aménagement du territoire est essentielle. Si l'aménagement du territoire ne met pas en place les conditions adéquates, celles-ci feront aussi défaut pour les mesures de protection du climat et d'adaptation au changement climatique.

Les espaces publics constituent un levier important de cette adaptation. Comment motiver davantage les propriétaires à prendre eux aussi des mesures qui concernent leurs espaces verts privés?

Le travail de sensibilisation est, à mon sens, très important, même s'il est exigeant. De bons exemples pourraient certainement motiver les particuliers. Je constate que même dans les jardins privés, les questions de biodiversité et de désimperméabilisation du sol sont de plus en plus souvent évoquées. L'eau et les espaces verts sont importants pour un environnement propice à l'être humain et à la nature, qui procure du plaisir et dispense ombre et fraîcheur. Les investisseurs sont eux aussi de plus en plus conscients que des espaces extérieurs attrayants sont essentiels à la qualité d'un lotissement où il fait bon séjourner. L'influence des aménagistes et des conseillers sur les propriétaires privés n'est pas négligeable non plus. Il

n'est pas nécessaire d'agiter des aides financières tous azimuts, on touche aussi les particuliers en primant de bons exemples ou en recueillant de bonnes pratiques.

D'un côté, les villes doivent densifier pour faire face à la croissance démographique. De l'autre, elles doivent créer davantage d'espaces verts pour répondre au changement climatique. Comment concilier les deux?

Les conflits d'utilisation dans les villes et les communes à forte densité sont un fait. Mais on vient de voir durant la pandémie à quel point une bonne qualité de séjour est importante dès le pas de la porte. Nous avons besoin de ces espaces non bâtis. Cela n'implique pas d'immenses surfaces. Avant, il était normal de bétonner le pourtour des arbres le long des rues de

«Dans les villes déjà très denses, on peut obtenir beaucoup même à petite échelle.»

quartier. Aujourd'hui, des plantes y fleurissent. À elle seule, cette verdure confère à la rue un tout autre caractère. Sur les ronds-points, une place croissante est laissée à la biodiversité. Et beaucoup de gens font pousser des plantes qui profitent aux insectes dans leur jardin ou sur leur balcon. Les villes et les communes mettent des surfaces plantées à disposition, les jardins communautaires suscitent un intérêt toujours plus vif. Ces efforts portent leurs fruits. Dans les nouveaux quartiers, on peut penser les espaces verts et les plans d'eau de façon totalement différente. Dans les villes déjà très denses, on peut obtenir beaucoup même à petite échelle. L'espace urbain invite ainsi à la découverte et permet de se sentir chez soi.

Que conseillez-vous aux villes et aux communes pour mieux faire face au changement climatique?

En un mot: agir! Il faut s'y mettre et persévérer, quitte à essayer des choses peu conventionnelles. Les villes et les communes devraient intervenir là où elles disposent d'une marge de manœuvre, accumuler et échanger des expériences et les multiplier. C'est ainsi qu'elles construisent l'avenir.

Interview: Alain Beuret

Biodiversité et protection du climat vont de pair.
Photo: Robert Adam


Zoom sur

Rüti bei Büren BE: Comment améliorer la qualité des zones d'activités

Rémy Rieder

Géographe, à EspaceSuisse jusqu'en janvier 2022

La localité de Rüti bei Büren est inscrite à l'ISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. La zone industrielle et artisanale de l'Archmatte, au nord de la commune, n'y fait toutefois l'objet d'aucun éloge. Situé à quelques pas du noyau villageois, le périmètre connaît un intense développement. Si aucun conflit n'est apparu jusqu'ici, c'est qu'un masterplan et un plan de quartier y assurent un haut niveau de qualité architecturale.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

Un développement de qualité est aussi possible dans les zones d'activités: nouveaux bâtiments réalisés dans le secteur de l'Archmatte.
Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse



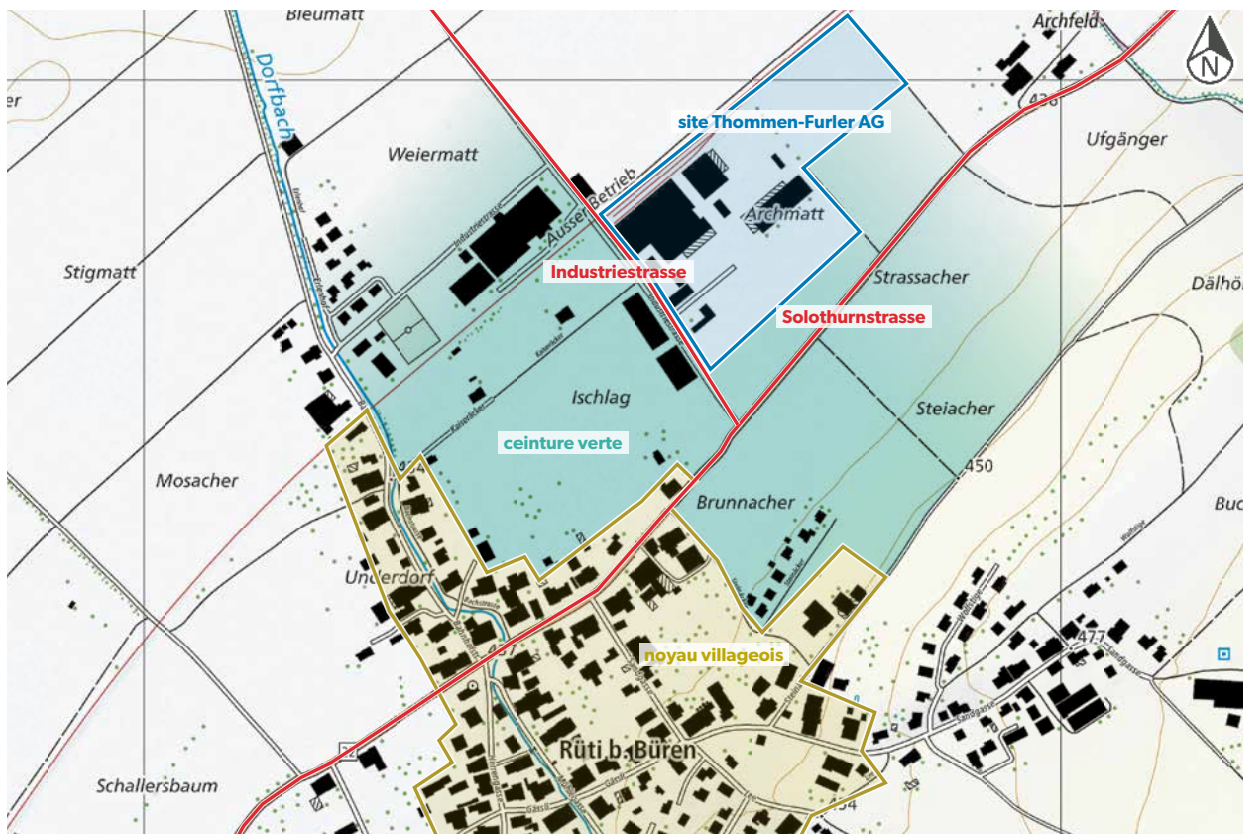
Belle localité du Seeland bernois, Rüti bei Büren est située au sud de Granges SO, sur la rive méridionale de l'Aar. Deux lignes de bus desservent ses deux arrêts à la cadence horaire, jusqu'à minuit. Au centre du village clapote le cours renaturé du Rütibach, majoritairement bordé de bâtiments historiques bien conservés. Cette impression positive se confirme quand on lit la fiche de l'ISOS: «Exemple rare, dans la région, de village construit autour d'un ruisseau.» L'inventaire attribue au «noyau villageois rural» des qualités spatiales et architecturales particulières, ainsi qu'un objectif de sauvegarde A – le plus élevé.

Bien sûr, Rüti possède aussi des endroits moins charmeurs, mais nécessaires sur le plan économique. Parmi ceux-ci figure, au nord de la localité, la zone industrielle et artisanale de l'Archmatt. Entre les deux s'étend une bande de terres cultivables qui permet de maintenir une vue dégagée sur le village. Comme le relève l'ISOS, il est primordial que ces surfaces d'assolement soient préservées et que les constructions industrielles ne se rapprochent pas du village – même si elles ne nuiraient pas tant au site construit proprement dit qu'à «la plaine de l'Aar, restée en grande partie intacte».

Ça bouge à l'Archmatt

La dernière version de la fiche de l'ISOS consacrée à Rüti date de 1994. À l'époque, seule une poignée d'entreprises s'étaient implantées à l'Archmatt, au milieu des champs. La fonction industrielle du périmètre se signalait surtout par le grand dépôt de mazout que géraient trois entreprises locales. Pour répondre aux besoins de ces dernières, le règlement de construction applicable au site a été, au fil des années, adapté à plusieurs reprises. En 1994, le secteur était encore divisé en deux zones d'activités (A2, A3) régies par des dispositions spécifiques en matière de hauteur, de longueur, d'orientation et de nombre de niveaux des bâtiments. Par ailleurs, la commune avait édicté, pour une grande parcelle non bâtie, une zone à planification obligatoire. Enfin, un plan de quartier régissait l'équipement de toute la zone industrielle et artisanale.

Ce cadre juridique complexe n'a pas empêché l'une des entreprises qui exploitait le parc à citernes, la Thommen AG, de prospérer. «Au départ, nous avons connu quelques années difficiles, se souvient Franz Christ, CEO de l'actuelle Thommen-Furler AG. Mais notre stratégie s'est révélée



La zone d'activités de l'Archmatt se situe un peu à l'écart, au nord du noyau villageois inscrit à l'ISOS. Source: Office fédéral de topographie swisstopo



Le village de Rüti bei Büren est un site construit d'importance nationale inscrit à l'ISOS. Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse



La zone industrielle et artisanale de l'Archmatte est séparée du centre de la localité par une ceinture verte que l'ISOS préconise de maintenir libre de constructions. Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse

payante» (voir aussi «La parole à», p. 57). Autour de 1990, la société a délaissé la vente de mazout pour fabriquer et commercialiser des produits chimiques et recycler des déchets industriels et spéciaux – ce qu'elle fait encore aujourd'hui. Pour ce faire, elle occupe, sur le seul site de Rüti bei Büren, quelque 275 personnes. Cette évolution a eu de fortes répercussions sur l'Archmatte.

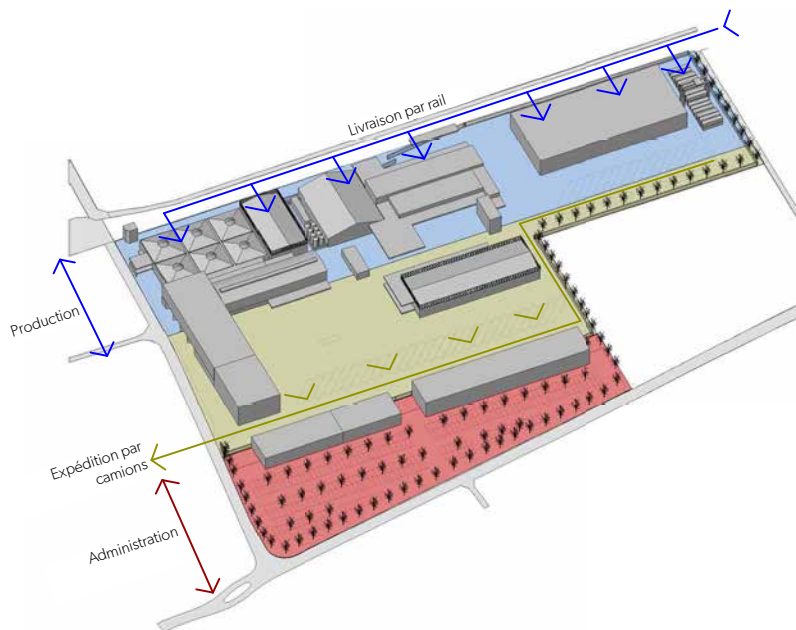
Le succès de l'entreprise a entraîné des besoins accrus en surface. La direction a donc peu à peu incorporé à la société diverses entreprises et biens-fonds voisins et développé son site au gré des besoins. En 2010, la Thommen-Furler AG occupait toute la zone située au nord-est de l'Industriestrasse, soit plus de 53'000 mètres carrés. Il lui manquait toutefois une vision globale pour transformer de façon flexible l'ancien parc à citernes en une grande entreprise moderne.

Un masterplan pour planifier l'avenir

Fin 2010, le conseil d'administration a chargé le groupement formé de Lanz Architekten, Bauzeit Architekten et Panorama AG d'élaborer, pour l'entreprise, un instrument de pilotage stratégique. Objectif: repenser l'exploitation et mettre les intentions de développement de la société en accord avec le cadre réglementaire en vigueur. Résultat attendu: un masterplan (schéma directeur). La tâche était exigeante, car le futur plan devait à la fois permettre de garantir le respect des exigences en matière d'aménagement du territoire, d'illustrer les possibilités de développement par étapes, de prendre des décisions de façon flexible et d'ancrer le développement souhaité dans la prochaine révision du plan d'aménagement local.

La réglementation en vigueur se révélait source de difficultés. «Les multiples dispositions applicables empêchaient une réorganisation globale de l'exploitation», explique Kevin Stucki, aménagiste du bureau Panorama. Le masterplan devait donc d'abord permettre de clarifier la situation. «Nous l'avons

d'emblée conçu de manière à ce qu'il définisse les grands principes et puisse servir de base à un plan de quartier cohérent et axé sur le long terme.» Il en a résulté un contenu assez détaillé. Le masterplan tenait compte des instruments de planification existants et formulait des propositions pour un développement par étapes de l'entreprise. En outre, il définissait déjà des principes concernant la végétation du site et l'orientation, les matériaux, les couleurs et l'intégration paysagère des constructions. Enfin, il montrait que, pour assurer un développement optimal de l'entreprise, il fallait déplacer le stationnement et classer de nouveaux terrains en zone à bâtir entre les bâtiments existants et la Solothurnstrasse – soit précisément sur les surfaces d'assolement dont l'ISOS préconisait la préservation.



Le masterplan d'origine prévoyait de localiser le stationnement du site industriel sur des surfaces d'assolement préalablement classées en zone à bâtir (en rouge). Source: Thommen-Furler AG

La commune entre en jeu...

En 2012, Franz Christ et le groupement de mandataires ont présenté pour la première fois le masterplan à l'exécutif communal de Rüti, qui s'est montré très réceptif. Comme le relève aujourd'hui le président de la commune, Theodor Bösiger: «Pour nous, c'était un immense avantage que l'entreprise ait mené des réflexions aussi poussées sur son avenir et son développement.» En énonçant aussi clairement ses intentions et objectifs, l'entreprise avait facilité le travail des autorités locales. «Tout le monde ne bénéficie pas d'une base pareille», se réjouit le président. Dans de telles circonstances, l'exécutif communal était tout disposé à soutenir la société dans ses projets. En août 2013, il a, en tant qu'autorité de planification compétente, chargé le même groupement de mandataires d'élaborer, sur la base du masterplan, le plan de quartier «Industrie Ost».

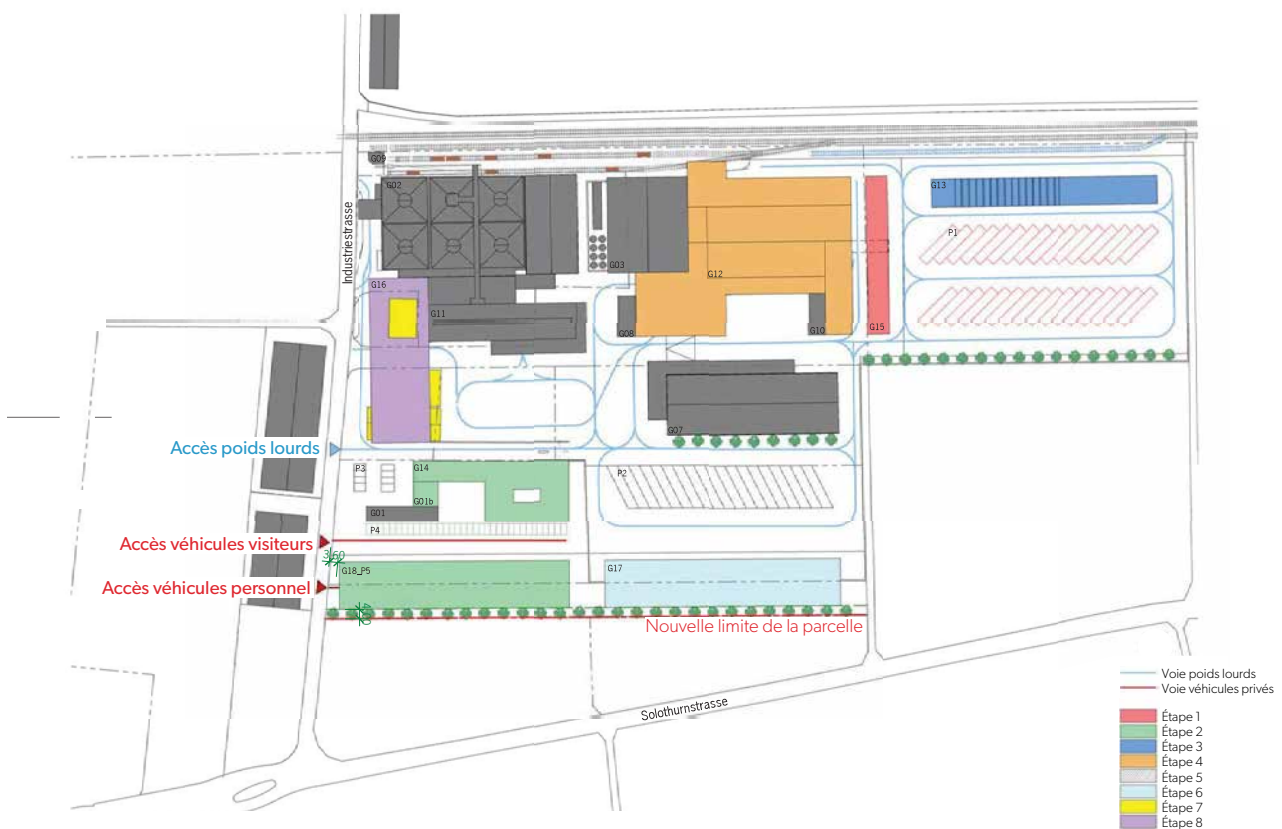
Afin de donner à ce projet d'envergure une assise aussi large que possible, les mandataires ont tout de suite cherché le dialogue avec les principaux acteurs concernés. Ils ont pris contact avec l'Office cantonal des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) pour clarifier les exigences à respecter et les questions de procédure, et ils ont organisé un



Theodor Bösiger est membre de l'exécutif communal de Rüti bei Büren depuis 2013 et président de la commune depuis trois ans. Il a suivi l'élaboration du plan de quartier jusqu'à son approbation. Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse

«Pour la commune, c'était un immense avantage que l'entreprise ait mené des réflexions aussi poussées sur son avenir et son développement.»

Theodor Bösiger, président de la commune de Rüti b. Büren



Dans le masterplan remanié, le stationnement est intégré aux nouveaux bâtiments projetés et les nouveaux classements sont drastiquement réduits. Source: Thommen-Furler AG



Le masterplan de 2012 comportait déjà des prescriptions concernant le traitement architectural des constructions. On s'en rend compte en voyant le nouveau bâtiment administratif G01...

... la halle de stockage et de recyclage G07...



... et le dépôt à citernes G11.

Photos: Thommen-Furler AG / Rémy Rieder, EspaceSuisse / Yves André





Les nouvelles constructions répondent à des prescriptions contraignantes en matière de dimensions, d'orientation, de matériaux et de couleurs. Elles doivent aussi s'intégrer de façon satisfaisante dans la plaine de l'Aar. Photo: Thommen-Furler AG

atelier dans le cadre duquel commission d'urbanisme, services cantonaux, associations locales, organisations de protection de la nature et propriétaires concernés ont pu s'exprimer sur les principaux aspects à prendre en compte. Par la suite, la commune a régulièrement organisé des séances destinées à informer et à faire participer la population. Bref: un processus exemplaire.

... mais la LAT 1 change la donne

Quand la première étape de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT 1) est entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, les études en cours ont subi un brusque coup d'arrêt. En effet, le moratoire sur les zones à bâtir empêchait tout nouveau classement jusqu'à ce que le plan directeur cantonal ait été adapté et que la loi cantonale sur les constructions ait été complétée par des dispositions relatives à la compensation de la plus-value.

En 2016, le canton de Berne était l'un des premiers à disposer d'un plan directeur conforme à la LAT révisée. Theodor Bösiger se souvient: «Après le moratoire, nous avons plusieurs fois discuté de notre projet de plan de quartier avec le canton. Mais nous nous sommes heurtés à un mur.» Le hic: il n'était plus possible de classer des surfaces d'assolement en zone à bâtir sans raison majeure. Et si un motif suffisant existait, l'impératif du développement vers l'intérieur exigeait que les surfaces en question soient compensées par d'autres surfaces équivalentes et que l'urbanisation des terrains nouvellement classés présente une forte densité. De fait, il s'avérait impossible de procéder au classement prévu par le masterplan, car la zone d'activités se situait en dehors des pôles de développement cantonaux et n'était pas adéquatement desservie par les transports publics. De plus, l'exigence d'une coordination à l'échelle régionale n'était pas remplie, et l'affectation des surfaces concernées au stationnement n'était plus justifiable. Il fallait donc remanier le

masterplan et le concept de plan de quartier, et faire en sorte que le développement envisagé soit plus économe en surface.

La clé du succès: un peu de jeu et beaucoup d'efforts

Par la suite, une grande partie du stationnement privé a pu être localisée dans la zone d'activités existante, au rez-de-chaussée des bâtiments administratifs projetés, ce qui a fortement réduit les besoins en terrains supplémentaires. Il restait malgré tout nécessaire d'agrandir légèrement la zone en empiétant sur les surfaces d'assolement. Il a pour cela fallu fournir des justificatifs détaillés, pour lesquels le canton n'avait pas encore publié de guide. «Nous étions souvent les premiers à adresser au canton ce genre de questions», se remémore Theodor Bösiger. Et de poursuivre, conciliant: «Parfois, nous ne voyions plus comment avancer. Mais le canton a reconnu qu'une certaine marge de manœuvre était nécessaire pour trouver des solutions satisfaisantes, et il nous a beaucoup aidés.»

Ainsi, comme Rüti ne disposait pas des surfaces nécessaires pour compenser le classement des surfaces d'assolement en zone à bâtir, la promotion économique du canton a informé l'exécutif communal que Bellmund, autre commune du Seeland, venait de dézonner sans compensation de précieuses terres agricoles. La commune de Rüti en a dès lors acquis 12'000 mètres carrés, ce qui lui a permis – après avoir fait attester que les terres présentaient la qualité requise – de compenser le classement de ses propres surfaces d'assolement et, ainsi, d'agrandir le périmètre de l'entreprise en direction de la Solothurnstrasse dans le plan de quartier révisé. Et comme cet agrandissement améliorait le raccordement de la zone d'activités au réseau de transports publics, sa légitimité s'en trouvait encore renforcée.

Qui plus est, le plan de quartier tient désormais mieux compte de l'ISOS. Il prévoit en effet, vers le sud, un alignement obligatoire défini en fonction des bâtiments sis hors du



Le plan de quartier «Industrie Ost» reprend le contenu du masterplan en lui conférant force obligatoire pour les propriétaires. Au sud-est, un alignement obligatoire (ligne rouge vers S IV) garantit que les nouvelles constructions constitueront une limite claire et que la vue sur le village sera préservée. Source: commune de Rütli bei Büren

périmètre de l'entreprise. Les façades des nouvelles constructions érigées le long de cet alignement devront donc s'implanter juste sur cette ligne, ce qui permettra de délimiter clairement la zone d'activités et de maintenir une vue dégagée sur le village. Par ailleurs, l'article 15 du règlement du plan de quartier précise que tous les projets de construction doivent être soumis à un collège d'experts chargé d'en évaluer la qualité et

Tous les projets de construction doivent être soumis à un collège d'experts.

de veiller à leur bonne intégration dans la plaine de l'Aar. Une disposition fort louable, qui garantit la qualité architecturale que le masterplan visait déjà à promouvoir. Les bâtiments qui ont déjà été construits conformément à ce même masterplan se révèlent à la hauteur des ambitions affichées, qu'il s'agisse du sobre immeuble administratif G01, de la halle de stockage et de recyclage G07 ou du nouveau dépôt à citernes G11 (voir les photos en page 54). L'avenir se présente donc sous de bons auspices.

Le plan de quartier «Industrie Ost» est entré en vigueur fin 2020. Son élaboration s'est étendue sur dix ans. Elle a requis d'innombrables discussions et réunions et donné lieu à deux séances de participation publique et à deux examens préalables de la part du canton. Mais l'effort en valait la chandelle. «Nous sommes très satisfaits du résultat», résume Theodor Bösiger. L'assemblée communale a adopté le plan de quartier à une large majorité et le canton l'a approuvé sans réserve. «Tout le monde a dû gérer des moments difficiles. Il a fallu garder la tête froide! Et l'expérience a eu son prix pour tout le monde», admettent cependant les uns et les autres. Qui sait: peut-être le cas de Rütli bei Büren deviendra-t-il aussi connu, dans les milieux professionnels, que celui du Rütli zurichoïis. Comme exemple de démarche permettant d'améliorer la qualité des zones d'activités – y compris grâce à l'ISOS.

La parole à

Franz Christ: «Un cadre clair réduit les problèmes en aval»



Franz Christ est depuis 1990 CEO de la société Thommen-Furler AG. Cet ancien ingénieur a fait de la petite entreprise des débuts une société de 375 employés active dans toute la Suisse, notamment dans la fabrication et la commercialisation de produits chimiques et dans le recyclage de déchets industriels et spéciaux.

Franz Christ, le village de Rüti bei Büren BE n'est pas connu pour être la Mecque de l'industrie. Pourquoi votre entreprise s'est-elle tout de même établie ici?

J'explique toujours aux visiteurs étrangers qu'il existe en Suisse une «banane économique» allant du lac de Constance au lac Léman. C'est là que se déroule l'activité économique du pays. Rüti bei Büren est à environ 200 kilomètres de chacun des deux lacs. Nous sommes donc au centre de la banane économique suisse. C'est une excellente situation!

Depuis bientôt dix ans, vous vous développez sur la base d'un masterplan (schéma directeur). C'est une démarche inhabituelle. Pourquoi vous être imposé un tel cadre?

Notre site de Rüti bei Büren présente une superficie de près de 80'000 mètres carrés. Avec une telle surface, il s'imposait de définir un cadre clair en amont. Il nous fallait aussi assurer notre avenir. Pour nous, la confiance des clients est quelque chose de vital. Il faut donc que nous puissions croire. Une entreprise qui ne peut pas montrer qu'elle se développe n'a pas d'avenir à long terme. Avec ce masterplan, nous avons pu communiquer de façon concrète sur la manière dont nous souhaitons développer l'entreprise et selon quelles conditions-cadres. Cela a tout de suite inspiré confiance à nos clients.

Le masterplan n'est pas contraignant pour les propriétaires. Pourquoi le mettez-vous tout de même en œuvre?

Nous utilisons ce plan comme document de base et comme instrument de planification interne. De nombreuses entreprises se contentent de réaliser des études de marché et des plans d'affaires. Mais un bon business-plan doit reposer sur un masterplan; c'est l'instrument qui permet le mieux de gérer dans le temps les ressources de l'entreprise en matière d'exploitation,

de locaux et de logistique, tout en tenant compte des planifications de niveau supérieur. Nous ne sommes pas tout seuls ici: nous devons respecter des plans directeurs, des plans de

«Un bon business-plan doit reposer sur un masterplan.»

zones, des programmes d'équipement et des plans de quartier. Un business-plan ne peut porter ses fruits que s'il se fonde sur un masterplan montrant comment les projets pourront se réaliser dans le temps. C'est sur cette base que peuvent aussi se déterminer de façon fiable les investissements nécessaires. Il n'y a bien sûr jamais de sécurité absolue en matière de planification. Mais plus le cadre est clair, moins la mise en œuvre des projets pose de problèmes.

Depuis 2020, il existe un plan de quartier contraignant pour les propriétaires. Que cela implique-t-il pour le développement de votre entreprise?

Comme je le disais, le masterplan est un instrument de planification stratégique qui nous permet de définir comment

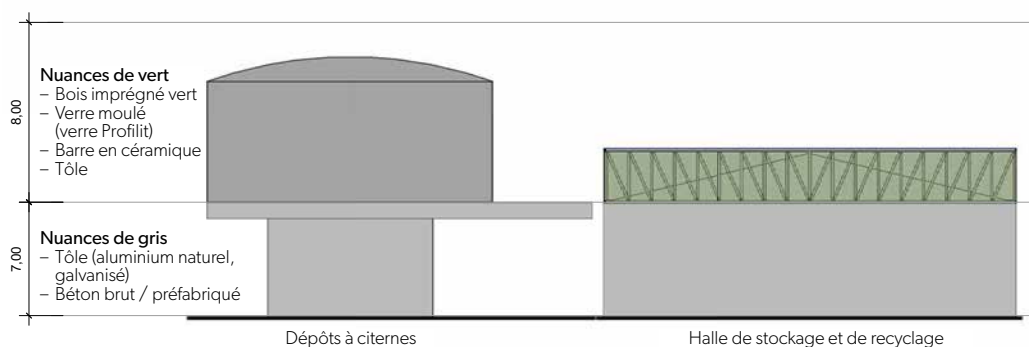
concevoir notre avenir. Le plan de quartier, lui, définit le cadre juridique contraignant. En même temps, il indique que les projets prévus par le masterplan sont en principe réalisables. C'est pour nous garant de sécurité juridique.

Le plan de quartier vous a-t-il imposé certaines restrictions?

Le principal facteur de blocage a été la votation populaire sur la première étape de révision de la loi sur l'aménagement du territoire, la LAT 1, en raison du moratoire sur les nouveaux classements en zone à bâtir. Cette révision nous a coûté trois à quatre ans. Il a ensuite fallu mener plusieurs combats. L'un d'entre eux était lié au fait que, dans son plan directeur, le canton avait désigné plusieurs pôles de développement en dehors desquels il était très difficile – y compris donc à Rüti – de classer de nouveaux terrains en zone à bâtir et de réaliser des infrastructures supplémentaires. Pour une entreprise d'importance systémique comme la nôtre, c'était une situation épineuse. Nous avons dû revoir nos projets d'extension à la baisse et intégrer les places de stationnement prévues en surface à l'intérieur des bâtiments. Tout cela n'est fondamentalement pas négatif, mais c'était un vrai changement de paradigme, qui a trouvé sa traduction dans le plan de quartier. Cela aura entraîné pour

Le masterplan comportait déjà des prescriptions en matière de couleurs, de matériaux et d'aménagement des abords.
Source: Thommen-Furler AG

3 Prescriptions architecturales
3.1 Secteur industriel





En plus d'être esthétiques, les bâtiments doivent être une véritable profession de foi, par exemple ...

... ou de l'intégration dans le site. Photos: Thommen-Furler AG / Yves André / Rémy Rieder, EspaceSuisse



... en faveur de l'utilisation du bois...



EspaceSuisse

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

Késakooooooooo?



Du nouveau en
aménagement!



Du nouveau au
Tribunal fédéral!

Une newsletter pour tout savoir, rapidement.
Livrée dans votre boîte mail.

nous des surcoûts compris, selon nos estimations, entre 3,5 et 4 millions de francs. Mais peu importe! Répartis sur les vingt prochaines années, ces coûts seront supportables. À part cela, je ne vois pas quelles restrictions nous aurions subies.

Pas même du fait des mesures prévues dans le règlement du plan de quartier pour assurer la qualité des projets? L'article 15 veut par exemple qu'un collège d'experts indépendant examine tous les projets sous l'angle de leur effet esthétique, de leur traitement architectural et de leur intégration paysagère.

Mais c'est nous-mêmes qui l'avons proposé! Le masterplan indiquait déjà comment concevoir l'orientation des bâtiments et l'échelonnement des hauteurs, et comment les couleurs devaient s'harmoniser avec le Jura en arrière-plan. Ce genre d'aspects qualitatifs faisait dès le début partie intégrante du masterplan.

Vous aviez donc intégré tous ces aspects de votre propre chef dans le masterplan?

Disons que le masterplan allait déjà dans cette direction. L'implication du collège d'experts est simplement venue s'y ajouter dans le plan de quartier. Si nous procédons ainsi, c'est aussi parce que j'aime les beaux bâtiments. Même les constructions industrielles devraient être esthétiques. Au final, il faut que les bâtiments s'intègrent harmonieusement dans le contexte. Un bâtiment devrait aussi être une profession de foi – par exemple en faveur de l'utilisation du bois ou de l'intégration dans le site. Il est possible d'apporter des améliorations considérables avec

contre nous. Nous n'avons toutefois jamais interrompu le dialogue, et la situation s'est beaucoup améliorée au fil du temps. Comme je le dis toujours: nous sommes à Rütli, nous resterons à Rütli, nous faisons partie intégrante de Rütli. Nous agissons en conséquence. Si une association locale a par exemple besoin de soutien, alors nous la soutenons dans la mesure où nous pouvons nous le permettre sur le plan économique – et jusqu'ici, nous l'avons pu.

Mais au final, il faut bien que le compte soit bon, même pour une entreprise de la taille de la vôtre. Est-ce le cas?

Toute entreprise doit surveiller ses comptes de très près. Depuis 2006, nous avons investi près de 130 millions de francs – pas seulement dans des bâtiments, mais aussi dans des véhicules, dans la prospection et dans des mesures de modernisation. Jusqu'en 2030, nous prévoyons d'investir encore près de 100 millions de francs, dont environ 60 dans des agrandissements et de nouvelles constructions. Cela n'est possible qu'avec la sécurité que confèrent le masterplan et le plan de quartier. Les premiers bâtiments réalisés selon le nouveau plan de quartier devraient être achevés d'ici 2023 – année où nous célébrerons nos cent ans d'existence.

Ce serait une belle conclusion, mais nous n'avons pas tout à fait fini. De quoi êtes-vous aujourd'hui le plus fier?

Fier n'est pas le bon mot. Je me réjouis de ce qu'aucune des parties n'ait abandonné, en dépit de la révision de la LAT. La commune a cherché des solutions. Nous aurions aussi pu renoncer, mais nous nous sommes accrochés. Je me réjouis aussi beaucoup de l'accueil très positif que la commune a réservé à nos plans. Quant à la population, elle a toujours participé de façon constructive aux séances d'information publiques. Ce climat favorable s'explique notamment par le fait que nous nous efforçons de faire des choses bien et que nous nous comportons correctement. Mais il faut aussi des autorités communales prêtes à porter un tel processus et à faire participer la population. De ce point de vue, le fait que le président de la commune et la secrétaire communale n'aient pas changé en cours de route s'est révélé très bénéfique.

«Il faut que les bâtiments s'intègrent harmonieusement dans le contexte.»

des mesures relativement peu onéreuses. Quand quelque chose plaît aux gens, ils le regardent autrement. Dans ce sens, l'architecture contribue aussi à créer et maintenir la confiance.

Comment la collaboration avec la commune s'est-elle passée?

Le dialogue avec la commune a toujours eu lieu. Nous sommes assez bien intégrés dans le village et nous parlons aux gens même quand il n'y a ni masterplan ni plan de quartier à élaborer. Je me souviens qu'après la catastrophe de Schweizerhalle, la population se méfiait beaucoup de l'industrie chimique. Au début des années 1990, nous avons donc dû lutter contre des résistances massives. Un véritable mouvement s'est formé

Recommanderiez-vous une telle démarche à d'autres entreprises, même plus petites?

Si l'on veut développer une entreprise, il faut penser non seulement business-plan, mais aussi masterplan. Je recommande à toutes les entreprises d'établir des masterplans et de les tenir à jour, d'adapter leurs plans d'affaires et de les utiliser pour communiquer. Cela intéresse aussi les clients!

Entretien mené par Rémy Rieder

Zoom sur

Stetten AG: de la friche à la nouvelle place du village

Rémy Rieder

Géographe, à EspaceSuisse jusqu'en janvier 2022

Un nouveau centre prend forme dans la petite localité de Stetten, dans le canton d'Argovie. Ce projet d'aménagement est le fruit d'un processus de réflexion global, enclenché par différents facteurs: la volonté de bâtir de façon harmonieuse une friche existant depuis 25 ans, plusieurs projets visant une route cantonale et le souhait de la commune de se doter d'un centre de village animé. Les premières idées ont mûri lors d'une planification-test, qui a permis aux participant-es de composer un ensemble judicieux qui intègre le ruisseau du village, les futurs bâtiments et leurs utilisations, les éléments marquants du site construit, une place de village digne de ce nom et la route cantonale qui traverse le lieu. Le résultat a été fixé dans un plan d'affectation de détail habilement conçu et contraignant. Entre-temps, une grande partie du projet a été réalisée. Visite dans un centre de village presque terminé.

 Impulsion
Développer vers l'intérieur

La friche du site de Belinox AG a marqué durant 25 ans la physionomie du centre du village de Stetten. Photo: Planteam S



La commune rurale de Stetten est située dans la partie argovienne de la vallée de la Reuss, sur le flanc entre la rivière et le Heitersberg. Formant historiquement un village-rue, la commune n'a jamais possédé de véritable place de village et donc de lieu de rencontre pour ses quelque 2200 habitantes et habitants. Il en sera bientôt autrement, puisque le canton, la commune et un propriétaire foncier privé ont déposé fin janvier 2021 une demande de permis de construire pour la première place de village de la localité. Cette étape constitue le dernier chapitre d'une longue histoire, commencée il y a trente ans. Si tout se passe comme prévu, elle devrait se terminer en 2023.

Un centre longtemps marqué par une friche et la route cantonale

Cette histoire débute au début des années 1990, lorsque l'entreprise Belinox AG ferme sa fabrique de Stetten et démantèle ses infrastructures. Elle laisse alors derrière elle un site de près de 10'000 mètres carrés, extrêmement bien situé au cœur de la localité, qui allait rester en friche et marquer la physionomie du centre du village pendant un quart de siècle. Pendant cette période, le site changea deux fois de propriétaire et fit l'objet de deux projets d'aménagement, mais aucun n'aboutit. Selon Kurt Diem, le président de la commune, ces échecs s'expliquent par différentes raisons. Alors que le premier projet prévoyait

quatre petites rues en cul-de-sac desservant chacune une maison familiale pour lesquelles l'investisseur ne trouva aucune personne intéressée, le second semblait tout droit sorti d'un tiroir. «Il n'aurait pas du tout passé dans le centre du village», résume Kurt Diem.

Le Conseil communal avait bien sûr sa petite idée sur la façon dont le centre du village devait se développer: «Nous avons toujours voulu quelque chose de spécial, quelque chose de particulier et de qualité élevée pour le centre du village. Nous voulions l'animer.» Un souhait bien compréhensible, d'autant plus que le site est bien desservi et qu'il est à proximité immédiate de l'administration communale, du jardin d'enfants, du restaurant Krone et de l'arrêt de bus. La commune signala donc aux propriétaires fonciers et aux investisseurs qu'elle était prête à discuter les conditions d'un éventuel aménagement. Cependant, se souvient Kurt Diem, l'idée que le Conseil communal se faisait du développement du centre était souvent à mille lieues de ce qu'imaginaient les investisseurs. Rétrospectivement, le président de la commune est soulagé qu'aucun des projets n'ait été poursuivi. «Nous avons aussi eu de la chance. Le site contaminé effrayait certaines personnes intéressées.»

La friche n'était cependant pas le seul défi à relever. Le centre de Stetten est en effet aussi traversé par la route de liaison cantonale K414, qui relie les localités voisines de Mellinger



Le centre du village de Stetten AG vu d'avion, 2019. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

et Künten. À l'endroit où, juste en bordure du centre, la K414 forme l'Oberdorfstrasse, elle se rétrécit tellement que les voitures et les camions peuvent à peine se croiser, provoquant de fréquents embouteillages. En 2006, le trafic moyen de jour était de 5700 véhicules, tendance à la hausse. Une situation dont le canton était bien conscient. Par ailleurs, il fallait s'attendre à ce que le trafic de transit se modifie en raison du remplacement d'un pont sur la Reuss, au sud du village, et du contournement de Mellingen, deux projets de construction de route cantonaux.

Une planification-test pour le centre du village

C'est dans ce contexte qu'en 2011, l'ancien site de Belinox changea une dernière fois de main et fut acquis par la société Creafonds AG, qui s'avéra être, pour la commune, un interlocuteur ouvert à un développement du centre. Ce coup de chance ne fut pas le seul, puisque le Conseil communal apprit par hasard par l'ancien aménagiste d'arrondissement cantonal qu'il existait une procédure d'aménagement qui pourrait être intéressante pour Stetten: la planification-test (voir encadré «La planification-test en bref», p. 68). Rapidement convaincu par cet instrument, le Conseil communal réussit à communiquer son enthousiasme à Creafonds AG, et ils se mirent ensemble à la recherche d'un bureau d'aménagement capable de les aider dans cette démarche. Parallèlement, il fut possible d'associer au projet la communauté héréditaire qui était propriétaire d'une parcelle située à un emplacement clé entre la friche, la Mellingerstrasse et le restaurant Krone, un bâtiment protégé qui est aussi un élément d'identité du lieu.

«Il ne s'agissait pas en premier lieu de construire quelque chose, mais d'étudier de quoi pourrait avoir l'air une bonne solution d'ensemble.»

Le choix se porta sur le bureau Planteam S et l'architecte et urbaniste Martin Eggenberger, qu'EspaceSuisse a entre-temps réussi à s'adjoindre comme expert externe. Martin Eggenberger résume ainsi la situation de départ: «Le centre de Stetten offrait un triste tableau. De fait, il ne s'agissait pas en premier lieu de construire quelque chose, mais d'étudier de quoi pourrait avoir l'air une bonne solution d'ensemble.» Pour lui, il était évident qu'un tel projet ne pourrait être traité de façon appropriée que par un processus fondé sur le dialogue. Dans la planification-test, le jury joue un rôle central. Il voit tous les concepts proposés, écoute les explications des bureaux invités et obtient des réponses aux questions posées. «C'est un



Le rétrécissement de l'Oberdorfstrasse à l'entrée du centre du village rend le croisement des véhicules difficile. Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse

avantage considérable, souligne l'urbaniste Eggenberger, les arguments sont immédiatement compréhensibles pour tous. Un argument qui persuade le jury persuade aussi l'investisseur.» Et aussi les autres participants qui jouent un rôle déterminant dans le processus, raison pour laquelle le jury de la planification-test avait été composé de façon très large: en plus du président de commune et des conseillers communaux, des propriétaires fonciers et des investisseurs, le collège d'experts comportait aussi l'aménagiste d'arrondissement cantonal et le directeur du Service cantonal du développement urbain et des sites construits.

Variantes, discussions et résultat inespéré

La planification-test pouvait commencer. Entre décembre 2011 et mai 2012, trois équipes invitées élaborèrent plusieurs variantes pour le futur aménagement du centre, qu'elles présentèrent lors de deux séances. Le matin, les propositions étaient discutées avec toutes les équipes, et le centre du village était passé à la loupe pour en dégager les particularités et les caractéristiques. L'après-midi, le jury se réunissait seul. «Lorsque les équipes ne sont pas là, le jury peut discuter ouvertement des approches présentées et mettre les points sur les i s'il le faut, ce qui est important!», dit Martin Eggenberger en riant. Outre qu'elles servent à mettre en évidence les forces et les faiblesses des propositions, ces discussions permirent aussi aux experts cantonaux d'en noter les avantages et inconvénients, ce qui leur fut utile par la suite, de retour dans leur service, lors des discussions internes ou avec des représentants d'autres départements. Le jury faisait ensuite part de ses commentaires aux équipes pour qu'elles puissent poursuivre leur travail. Progressivement, une variante se dégagait et fut largement favorisée lors de la séance finale du jury. Sans que cela ait été prévu, la démarche accoucha de façon surprenante d'un

concept clairement favori pour le projet directeur et le plan d'affectation de détail.

À la suite de la planification-test, l'investisseur chargea l'équipe auteure du projet retenu, le bureau Schneider + Schneider Architekten d'Aarau, d'établir le projet directeur pour le plan d'affectation de détail. Détail intéressant, l'investisseur n'avait, au début de la planification-test, pas voulu s'engager par contrat à confier la poursuite du mandat à l'équipe proposant le meilleur projet. Un point que Martin Eggenberger explique ainsi: «Il ne voulait pas se lier à des architectes avec qui il n'avait encore jamais travaillé. À la fin, tout s'est cependant très bien passé.» Grâce à l'attribution de la suite du mandat au bureau Schneider + Schneider, le projet pu se développer sans problème et de manière contrôlée.

Du projet au plan contraignant: comment assurer la qualité?

Il n'est pas rare que des projets initialement bien pensés perdent en qualité au cours des étapes menant à leur réalisation. Le point crucial à cet égard réside souvent dans la transposition des éléments qualitatifs, définis lors des phases d'étude et de projet directeur, dans les instruments de planification contraignants. Martin Eggenberger identifie trois points particulièrement importants pour garantir la qualité:

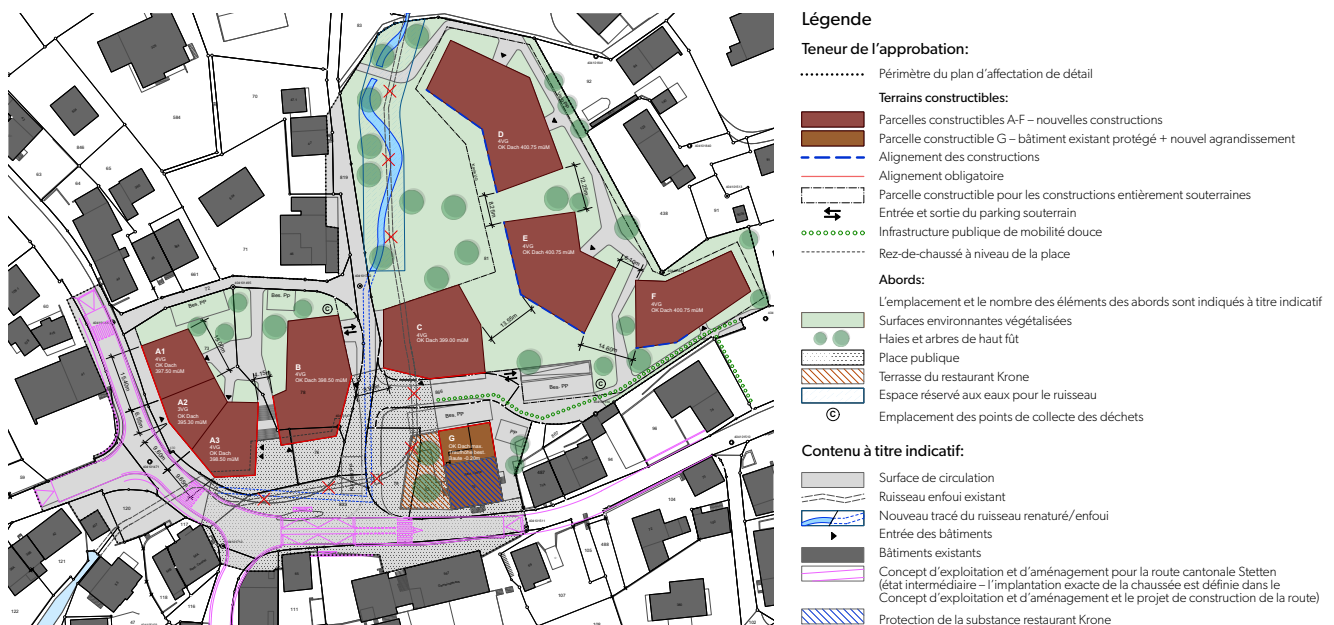
1. un projet (directeur) soigneusement élaboré,
2. des prescriptions spéciales bien rédigées et expliquées,
3. des avis spécialisés pour les projets de construction concrets.

Le plan d'affectation de détail «Zentrum Oberdorf» tient compte de tous ces points:

Point 1: au milieu de l'année 2014, le projet directeur avait atteint un niveau qui permettait d'en faire un élément clé des directives spéciales. «Lorsqu'on a un bon projet directeur, cinq articles suffisent en général dans le plan d'affectation de détail. Il suffit que l'un d'eux indique qu'il faut s'en tenir aux éléments du projet directeur pour que le tour soit joué!»

Point 2: les prescriptions spéciales comprennent 27 articles. Certains sont des articles typiques qui limitent la hauteur des bâtiments, fixent le nombre des places de stationnement et les secteurs constructibles ou définissent schématiquement les chemins piétonniers et cyclables. D'autres entrent davantage dans le détail: un article limite l'utilisation des rez-de-chaussée le long de la Mellingerstrasse et de l'Oberdorfstrasse et autour de la future place du village aux commerces, à la restauration, aux services et aux espaces communs, afin de contribuer à l'animation de la place du village. Un autre précise que le rez-de-chaussée du Krone ne peut être utilisé que pour la restauration, mais autorise un agrandissement pour autant qu'il soit de qualité élevée. D'autres encore règlent ponctuellement la conception des façades.

Point 3: les prescriptions spéciales exigent que tous les projets de construction fassent l'objet d'un avis spécialisé afin d'en apprécier la qualité. Pour les espaces extérieurs, un plan consolidé de l'aménagement des abords doit être remis avec la première demande de permis de construire.



Le plan d'affectation de détail «Zentrum Oberdorf» est contraignant pour les propriétaires. Il fixe l'implantation des constructions, les dimensions de la place du village et le tracé de la route cantonale. Source: Gestaltungsplan Zentrum Oberdorf, Gemeinde Stetten



Situation en mai 2023: la nature a repris ses droits.
Photo: Florian Inneman, EspaceSuisse

C'est ici que la place du village sera aménagée. Les nouveaux locaux du rez-de-chaussée sur la Mellingerstrasse (bâtiment sur la gauche) seront affectés au commerce, à la restauration et aux services.
Photo: Rémy Rieder, EspaceSuisse



Les prescriptions spéciales précisent que le rez-de-chaussée du restaurant Krone devra servir à la restauration. Un agrandissement pourra être réalisé dans ce but, à condition que la qualité soit au rendez-vous. Photos: Heidi Haag, EspaceSuisse (à gauche); Rémy Rieder, EspaceSuisse (à droite)



Les perspectives sur le centre du village ouvertes par la friche ont été reprises dans le projet du nouvel aménagement.
Photos: Planteam S (à gauche), Rémy Rieder, EspaceSuisse (à droite)

Enfin, le plan d'affectation de détail fixe de manière contraignante l'étendue de la future place du village, de façade à façade, en incluant la Mellingerstrasse et l'Oberdorfstrasse (K414). Ce qui, à première vue, pourrait sembler être un em-

Le point crucial réside souvent dans la transposition des éléments qualitatifs dans les instruments de planification contraignants.

piètement sur la souveraineté de planification du canton en matière de route cantonale s'avère, à y regarder de plus près, être une interaction habilement conçue. En ce qui concerne l'aménagement de la place du village et de la route cantonale, les directives spéciales mentionnent systématiquement la nécessité d'une coordination avec le concept d'exploitation et d'aménagement cantonal. Le canton a établi le concept de 2015 et 2016 en étroite collaboration avec la commune, de façon à pouvoir remplir les exigences liées à la fonctionnalité de la K414 et à tenir compte autant que possible du plan d'affectation de détail contraignant pour les propriétaires fonciers. Ce concept a ensuite servi de ligne directrice au canton pour ses projets d'aménagement routier en lien avec la K414 (voir l'encadré «Propos du canton», p. 68).

Une mise en œuvre qui finit bien

Beaucoup de choses se sont passées depuis l'approbation du plan d'affectation de détail en 2015. Creafonds AG a acquis le bien-fonds de la communauté héréditaire. Sur cette parcelle et sur l'ancien site de Belinox, elle a réalisé, en collaboration avec le bureau Schneider + Schneider, six immeubles résidentiels avec 14 appartements en copropriété et 61 appartements loca-

tifs, auxquels il faut ajouter plus d'une dizaine de surfaces pouvant accueillir des services, des bureaux ou des commerces, ainsi que des espaces de loisirs. Deux parkings souterrains offrent de nombreuses places de stationnement pour voitures et vélos. La Fabrikstrasse a été refaite, le tronçon du ruisseau remis à l'air libre coule dans son nouveau lit, et l'implantation des nouvelles constructions a su préserver la vue à travers les espaces verts sur le clocher de l'église, la nouvelle place du village ou en direction de Künten.

Tout n'est pas encore achevé. La route cantonale doit être réaménagée, l'arrêt de bus installé à son nouvel emplacement, la place du village réalisée et la fontaine du village déplacée. Le processus se poursuit. La première étape de la place du village devrait être mise en œuvre en 2021. La demande de permis de construire a été déposée. Si tout se passe bien, la place pourra être inaugurée en 2023. Pour cela, il faut aussi un peu de chance – et il semble bien qu'elle ait élu domicile à Stetten.

Encore un peu de patience!

Au printemps 2023, la route cantonale n'était toujours pas réaménagée. Les travaux ont été reportés en 2024, si bien que la place du village n'est pas encore terminée.

La planification-test en bref

Dans sa ligne directrice pour le règlement SIA 143 (142i-604d), la Société suisse des ingénieurs et des architectes définit la planification-test de façon très générale comme suit:

Les planifications-test correspondent à des mandats d'étude parallèles ouverts pour des situations d'aménagement complexes, au cours desquels les équipes chargées du traitement et le collège d'experts cherchent la meilleure solution possible dans une démarche fondée sur le dialogue. L'échange ouvert entre le collège d'experts et les équipes de projet sur les travaux de conception favorise une compréhension commune de la problématique, des besoins et des options de solution.

En plus des équipes et du jury, il est possible d'associer les parties concernées comme des politiciennes et politiciens, des propriétaires fonciers et des groupes d'intérêts. Il n'y a pas à proprement parler de projet vainqueur. Toutes les équipes participantes reçoivent les mêmes honoraires. Les résultats d'une planification-test englobent les études conceptuelles ainsi que les connaissances acquises dans le cadre du dialogue; ils se présentent sous la forme de stratégies spatiales et de recommandations pour la suite des opérations. Tout cela fournit en général la base pour les étapes suivantes de la planification.

Propos du canton

Le Département des constructions, des transports et de l'environnement du canton d'Argovie a approuvé le plan d'affectation de détail «Zentrum Oberdorf» pour Stetten en 2015. Ce plan contient des indications relatives à la nouvelle place du village qui sont contraignantes pour les propriétaires fonciers. Ces indications ont aussi des conséquences pour la route cantonale, dont elles fixent le tracé à travers le centre de la localité, et peuvent donner l'impression d'empiéter sur la souveraineté de planification du canton. Voici comment le Département explique les raisons pour lesquelles il a quand même approuvé le plan:

«La planification-test et le projet directeur «Zentrum Oberdorf» formaient une base appropriée pour la forme que devrait prendre le développement du centre: un bâti moderne, relativement dense, une place de village et, derrière celle-ci, un parking souterrain. Le plan d'affectation de détail fixe les résultats de la planification-test et du projet directeur, définit le cadre du réaménagement du centre et garantit sa mise en œuvre.

Comme l'espace routier jouait un rôle déterminant pour la réussite de la valorisation du centre, les parties concernées ont opté très tôt pour un processus basé sur l'échange. Elles

ont ainsi pu définir ensemble le cadre général et coordonner les objectifs d'aménagement et de circulation. Cette coordination en amont du développement du milieu bâti et de l'aménagement de l'espace routier a permis de poser, dès le plan d'affectation de détail, les jalons à même de valoriser le centre et d'aménager harmonieusement la nouvelle place du village. C'est pour cette raison que le périmètre d'aménagement comprend, en plus du secteur affecté aux nouvelles constructions, l'espace formé par la route cantonale, y compris les espaces extérieurs adjacents – ce qui n'est, en général, pas de règle dans le canton d'Argovie.

Un défi particulièrement complexe à relever fut de concevoir l'aménagement et les détails de l'espace routier dans le plan contraignant pour les propriétaires fonciers, de façon à garantir les caractéristiques essentielles de la requalification de l'espace routier sans trop limiter la marge de manœuvre nécessaire pour la fonctionnalité du projet routier proprement dit.

Dans le canton d'Argovie, les projets de travaux routiers coordonnent déjà depuis longtemps les aspects relatifs au milieu bâti et à la circulation. La question de savoir s'il est judicieux d'intégrer les éléments relatifs à l'aménagement d'une route cantonale dans un plan d'affectation de détail dépend de divers aspects et doit être examinée au cas par cas. La situation de Stetten fut un processus d'apprentissage pour toutes les parties concernées, et le résultat est réjouissant.»

La parole à

Kurt Diem: «Nous ne pouvons y parvenir que si nous arrivons à transmettre notre enthousiasme»



Kurt Diem est membre du Conseil communal de Stetten AG depuis 2006. Employé de commerce de formation, ce planificateur en logistique est président de la commune depuis 2010.

Kurt Diem, vous avez accompagné le développement du centre de Stetten depuis le début. Êtes-vous satisfait du résultat?

Lorsqu'on s'occupe aussi longtemps d'un projet, on se réjouit quand à la fin quelque chose a lieu et prend forme. Nous avons imaginé tant de fois de quoi ce projet aurait l'air! Aujourd'hui, nous l'avons sous les yeux, et il est à peu près comme on nous l'avait montré sur les plans lors des présentations et des discussions. Je dois dire honnêtement que je suis très content du résultat et que je le trouve beau. Les formes choisies et aussi les toits plats que nous avons autorisés pour le centre du village vont tout à fait dans le sens de ce que le Conseil communal avait imaginé pour ce projet.

«Les toits plats, dans le centre du village, confirment aussi la vision du Conseil communal.»

Qu'est-ce qui vous plaît tout particulièrement?

Il y a 40 ans, nous avons dû enfouir le ruisseau pour un demi-million de francs. Aujourd'hui, on dit qu'en cas de travaux d'aménagement, il faut si possible remettre les cours d'eau à l'air libre. Au début, cela nous a irrités et nous avons pensé laisser le ruisseau enterré. Les investisseurs, eux, ont tout de suite vu que sa remise à l'air libre aurait pour effet de valoriser le centre. Ils nous ont donc motivés à réaliser cette mesure. Avec le recul, ce fut une très bonne décision. C'est devenu très beau! Le ruisseau qui serpente entre les maisons, les pierres naturelles et la prairie tout autour – c'est ce que je préfère dans l'ensemble!

Le ruisseau à ciel ouvert, les grandes pierres et la prairie naturelle tout autour sont ce qui plaît le plus à Kurt Diem, le président de la commune.

Photo: Heidi Haag, EspaceSuisse



Y a-t-il aussi des points critiques?

La remise à ciel ouvert du ruisseau a coûté très cher à la commune. Pour assurer le débit en cas de fortes crues, nous avons dû poser de plus gros tuyaux là où le ruisseau passe sous la route. Au final, nous avons dû investir 1,8 million de francs supplémentaires dans l'infrastructure. Cela nous a d'abord fait un peu peur.

C'est une somme considérable. Comment l'avez-vous expliqué à vos concitoyennes et concitoyens – et quelle fut leur réaction?

Je préfère présenter tous les aspects d'un projet, aussi les points négatifs. Cela n'a pas été très heureux de vendre d'abord à la population un beau projet avec une place de village qu'elle pourrait contribuer à aménager et qui serait principalement payée par les investisseurs, puis, seulement six mois plus tard, alors que le changement de zone et le plan d'affectation de détail avaient été approuvés, de demander encore un crédit de 1,8 million de francs. J'aurais bien voulu le savoir plus tôt. C'est pour moi l'ombre au tableau. Mais en tant que président de commune, on doit prendre ses responsabilités, faire face à l'Assemblée communale et expliquer que de nouvelles informations sont apparues que l'on n'avait pas auparavant. J'ai aussi dû expliquer que Stetten s'était engagée, que les dispositions légales sur ce point étaient claires et qu'au final, tous les habitants en profiteraient. La population l'a bien compris.

«Le président de la commune doit faire face à l'Assemblée communale et expliquer que de nouvelles informations sont apparues.»

Le fait que la route cantonale traversera le centre par la place du village n'a jamais été discuté ou contesté?

Non, jamais. Nous savions dès le début que la route cantonale devrait être intégrée au centre. Notre idée était d'aménager le centre du village de façade à façade. Nous savions aussi que le canton devrait un jour refaire sa route. C'est la raison pour laquelle des représentants du canton ont joué un rôle actif dès la phase de la planification-test. Ils nous ont ensuite beaucoup soutenus au moment de l'élaboration du projet de réaménagement de la route cantonale.

Centre du village, aménagement de façade à façade, route cantonale... La situation de départ était complexe. Comment s'est déroulée à cet égard la collaboration avec les services cantonaux?

Le secrétaire communal et moi-même nous sommes rendus plusieurs fois à Aarau et nous avons même rencontré une fois le conseiller d'État Stephan Attiger, le chef du Département des

constructions, pour discuter de la route cantonale. Nous avons pu lui faire part de notre mécontentement au sujet du projet de rond-point de 38 mètres de diamètre que prévoyaient à cette époque les premiers plans du Service des routes. Il a alors fait de ce projet une priorité et a pu faire entendre raison aux personnes chargées de la planification des transports. Le rapport avec le chef de projet des ponts et chaussées fut aussi une épreuve de force au début, car ni lui ni nous n'étions prêts à céder sur certains points. Finalement, nous nous sommes mis d'accord sur le fait que nous poursuivions tous le même objectif, à savoir réaliser une traversée du village attrayante sans démolir de maison. À partir de ce moment, les deux parties ont été prêtes à faire des compromis – même en dehors des normes. La collaboration a ensuite vraiment bien fonctionné. Mais le canton comporte plusieurs services qui doivent en partie se coordonner entre eux, et les choses ne se déroulent pas toujours harmonieusement!

Vous avez mentionné la planification-test. La population a-t-elle aussi été associée au processus?

Il y a eu une participation publique sous la forme d'une réunion d'information, mais les discussions n'ont porté que sur des détails. Je reviens au cours d'eau: comme la berge était très en pente, le canton voulait poser une barrière. La population trouvait cela dommage, car elle souhaitait que l'on puisse accéder

au ruisseau, aussi pour les enfants, et que l'on renonce donc à une barrière. Le Conseil communal a pris ce point au sérieux. Nous sommes intervenus auprès du canton, et après une ou deux séances, celui-ci s'est montré conciliant et a cherché avec nous une solution de compromis. Des remarques importantes concernant la propagation du bruit ont aussi été exprimées.

De quoi était-il exactement question en ce qui concerne le bruit?

Lors de la séance d'information, plusieurs citoyennes et citoyens ont exprimé leur crainte que, du fait de leur trop grande hauteur, les façades des nouvelles maisons sur la Mellingerstrasse renvoient le bruit vers la partie basse du village. Il nous fallait donc choisir entre deux options: soit nous prenions simplement connaissance de ces craintes, avec, au pire des cas, le risque que le processus soit retardé en raison d'oppositions jusque devant le Tribunal fédéral, soit nous étudions s'il existait des alternatives. Les architectes ne voulaient pas modifier le projet et les investisseurs craignaient des pertes de revenus. Or, en tant que président de commune, on est au milieu et l'on doit servir d'intermédiaire. Les discussions ont permis de trouver une solution avec laquelle tout le monde était satisfait (*Note de la rédaction: voir l'image ci-dessous*). Lorsque ce point fut ensuite traité à l'Assemblée communale, il n'a plus été nécessaire de le discuter.



Les habitants craignaient que la hauteur des nouveaux bâtiments de la Mellingerstrasse favorise la propagation du bruit par réflexion. La solution: la partie médiane du bâtiment a un niveau de moins, et son toit sert de terrasse aux appartements situés à droite et à gauche. L'investisseur a perdu un logement, mais en échange, il a pu en valoriser deux. Photo: Remy Rieder, EspaceSuisse

Vous parlez là de la participation après la planification-test. Mais qu'en a-t-il été durant celle-ci?

Aucune participation n'a eu lieu durant la planification-test. Seuls les propriétaires fonciers y étaient associés. Nous ne nous sommes adressés à la population pour lui permettre de participer que lorsque le projet favori, issu de la planification-test, avait été désigné et que nous étions en mesure de lui présenter le projet directeur. Ensuite, il y a bien sûr eu la mise à l'enquête publique du plan d'affectation de détail, et lors du projet de construction concret, la participation prévue par la loi lors de la procédure de demande de permis de construire.

Les 250'000 francs qu'a coûté la planification-test n'étaient pas une raison suffisante aux yeux de la population pour avoir son mot à dire?

Nous avons su très tôt que la planification-test coûterait une telle somme. Nous étions alors trois propriétaires fonciers: la commune, Creafonds AG et une communauté héréditaire. La répartition des coûts fut longuement discutée. La commune n'apportait que très peu de terrain, mais nous voulions absolument avoir notre mot à dire. La communauté héréditaire était d'accord de participer jusqu'à un certain point, mais n'était pas prête à simplement diviser les coûts en trois. Au final, il sembla à tous que la solution la plus juste consistait à répartir les coûts proportionnellement aux surfaces des parcelles amenées par chaque partie. La commune n'a donc participé aux coûts qu'à hauteur de 25'000 francs, sans que cela influence la répartition des voix du jury lors de l'appréciation des projets. Pour le contribuable, le montant était donc relativement insignifiant, et personne n'en a déduit une obligation d'être consulté.

«La commune n'apportait que très peu de terrain, mais nous voulions absolument avoir notre mot à dire.»

Quel conseil donneriez-vous à vos collègues syndics pour des projets semblables?

Lorsqu'on a une idée claire de ce qui devrait se faire, il vaut toujours la peine de se battre pour celle-ci. Le Conseil communal a toujours été absolument convaincu par le projet – et d'agir pour le bien du village. La population doit être associée suffisamment tôt. Il est toujours important qu'elle reçoive des informations de source officielle. D'ailleurs, même lorsque c'est le cas, les rumeurs vont bon train et il y a toujours quelqu'un pour prédire le malheur. Il faut prendre cela au sérieux. Nous avons toujours écouté les avertissements et les avis négatifs et essayé de faire face à la critique de façon constructive et d'y répondre par voie officielle. Beaucoup de questions étaient justifiées! Je dis toujours à mes collègues que nous répondons de quelque chose. Nous vendons des projets à la population et nous ne pouvons y parvenir que si nous arrivons à lui transmettre notre enthousiasme. Il ne faut pas oublier qu'à la fin, le souverain dit oui ou non. Et si quelque chose ne passe pas, eh bien, c'est la démocratie.

Interview: Rémy Rieder

... conseil

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

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

... informe

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

... commente

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

... documente

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

... forme

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

... crée des liens

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

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



Tome 1:
Planifier
l'affectation



Tome 2:
Construire hors
zone à bâtir



Tome 3:
Planification
directrice et
sectorielle, pesée
des intérêts



Tome 4:
Autorisation de
construire, procédure
et protection
juridique

