



URBI^{plus} ENSEMBLE

Organe d'information sur le programme URBI^{plus} du canton de Berne



La commune en mutation

La commune en mutation

Depuis plus de trois ans, Manuel Flückiger coordonne le programme URBI^{plus}. Durant cette période, la question de l'urbanisation interne a été souvent abordée avec les communes et dans le cadre de projets. Même si chaque projet naît d'un contexte spécifique, repérer des analogies permet d'en tirer parti.

«Dans les contacts que j'entretiens avec les communes en qualité de responsable du programme URBI, je constate régulièrement que l'urbanisation interne est étroitement liée au développement communal, en premier lieu dans les communes de petite et moyenne taille. Une surface limitée, une petite population et un potentiel de développement modéré constituent certes d'importants défis, mais si la commune en est consciente et parvient à cerner les besoins spécifiques du lieu, il n'est pas rare que son analyse révèle des perspectives prometteuses. Ne l'oublions pas: même un petit projet ou une initiative privée peut avoir toute son importance ou faire bouger les choses.

Les deux rencontres de l'an dernier étaient consacrées à l'échange d'expériences liées à la mise en œuvre de démarches d'urbanisation interne. À Tramelan, un projet concernant le périmètre d'une gare, vu comme le pôle du développement local, a notamment été présenté et discuté. Une démarche analogue a eu lieu à Berne, où le débat a porté sur les bâtiments de la Poste situés au centre-ville. Il arrive souvent qu'un développement soit rendu possible par l'action conjointe de l'autorité communale et des propriétaires. Les deux rencontres précitées ont par ailleurs permis de mettre en lumière le potentiel de développement des quartiers composés de maisons individuelles. Il vaut la peine d'examiner ces zones avec attention et de convaincre les propriétaires des avantages d'une forme de développement emportant l'accord du voisinage. Un article spécialisé traite de ce sujet aux pages 3 à 5 de la présente édition.

Je me réjouis tout particulièrement de la prochaine rencontre d'échange, le 22 novembre 2023 à Berne, qui traitera d'une question à laquelle le titre *La commune en*

mutation ci-dessus se réfère justement, et que l'on peut aborder de plusieurs manières. Le maire de Lichtensteig (canton de St-Gall), une petite ville du Toggenburg lauréate – notamment – du prix Wakker 2023 pour la réaffectation innovante de divers espaces, viendra nous exposer les démarches accomplies dans sa commune (voir les informations préliminaires sur Mini.Stadt aux pages 6 et 7 du présent magazine). À l'occasion d'exposés, nous débattons également de ce que l'on peut entendre par «centre résilient» ou «village intergénérationnel».

La présente édition contient de nouveau des exemples de développement en ce sens. Nous y évoquons par ailleurs deux projets qui ont bénéficié d'un soutien financier par le programme URBI^{plus}. Bonne lecture!»



Manuel Flückiger, responsable du programme
manuel.flueckiger@be.ch
+41 31 633 77 56

Table des matières

2	La commune en mutation
3-4	Développement vers l'intérieur des quartiers de maisons individuelles
5	MetamorphHouse. Une requalification en douceur
5	Plein feux sur URBI ^{plus} : soutien à des procédures
6-7	Petite commune, grandes ambitions
8-9	Exemples à suivre en matière d'urbanisation interne: les changements structurels

Développement vers l'intérieur des quartiers de maisons individuelles

D'emblée, les quartiers composés de maisons individuelles semblent receler un important potentiel de densification: d'un point de vue technique, c'est exact, et il va de soi qu'eux aussi doivent être intégrés à la réflexion sur l'aménagement du territoire. Cela étant, on constate que le développement possible sur la base du règlement de construction en vigueur est souvent sous-estimé. Et qu'une augmentation du degré d'affectation peut déboucher sur des résultats surprenants en matière de bâti, que personne n'avait envisagés au départ. Une démarche d'urbanisation interne en douceur intégrant les propriétaires de maisons individuelles permet des changements intéressants pour le quartier concerné, appuyés par l'initiative et les intérêts des propriétaires.



Buttisholz, 2005

Les quartiers de maisons individuelles ne se gèrent pas tout seuls

Depuis la révision de la LAT, le classement de nouveaux terrains en zones à bâtir pour maisons individuelles est limité. La villa avec jardin reste cependant un idéal d'habitation. En conséquence, la pression se déplace des espaces libres vers les quartiers existants.

Les communes sont mal préparées à ce phénomène. Jusqu'à présent, les zones villa – une fois construites – ne demandaient plus de suivi. Les règlements et processus de planification actuels – élaborés pour la construction de nouveaux bâtiments sur des parcelles libres – ne sont plus adéquats lorsqu'il s'agit d'augmenter le nombre d'habitants dans un quartier existant tout en préservant ses spécificités et qualités.

Qualité spatiale et diversification de l'offre de logements

L'urbanisation interne des quartiers de maisons individuelles ne peut pas se résumer à plus de constructions et plus d'habitants. Des espaces de qualité sont nécessaires pour favoriser l'attachement, la mixité sociale et démographique, le logement à prix juste et la vie de quartier. L'évolution devrait tendre à diversifier les types, les tailles et les formes de ménages: la société ne vieillit pas seulement, elle se diversifie également.

Influence du profil de l'investisseur

Le profil des investisseurs a une grande influence sur la qualité spatiale et sociale lors de la requalification des quartiers. Un ménage privé, habitant sur place, ne porte pas le même projet qu'une entreprise qui y investit dans une opération de rendement. Lorsque les propriétaires transforment leur maison, ils réalisent un projet qui répond à leur situation personnelle, financière et familiale. Cette situation de départ unique favorise une offre de logements diversifiée et un développement que l'on peut qualifier de résilient. De plus, les propriétaires de longue date disposent d'une marge



Buttisholz, 2011

La surface urbanisée ne cesse de s'étendre. Pour préserver les terres agricoles et maintenir les qualités paysagères et les espaces non bâtis, il est indispensable d'intensifier l'utilisation de l'environnement construit et de le valoriser, même dans les zones de villas!

de manœuvre financière – contrairement au promoteur, qui doit d'abord acheter le bien fonds au prix fort – qui leur permet de concilier logement à prix juste et qualité d'habitation élevée.

Nouvelles constructions de remplacement

Les investisseurs misent sur des constructions de remplacement, surtout lorsque les indices de construction ont été augmentés. Cette stratégie n'est pas sans danger: non seulement les nouveaux volumes produisent un saut d'échelle et une rupture avec l'environnement bâti et social, mais ils provoquent aussi, dans

le voisinage, une résistance progressive à toute forme de développement. Une densification mesurée, pas à pas, est plus lente, mais probablement plus efficace à long terme puisqu'elle favorise l'acceptation de la densité.

L'urbanisation interne ne doit pas conduire à une fragmentation supplémentaire de la propriété. Si une villa est remplacée par une nouvelle construction de plusieurs appartements en copropriété, le nombre d'acteurs impliqués dans les futurs processus de planification augmente. Or d'autres étapes de densification sont prévisibles à l'avenir. La diffusion de la

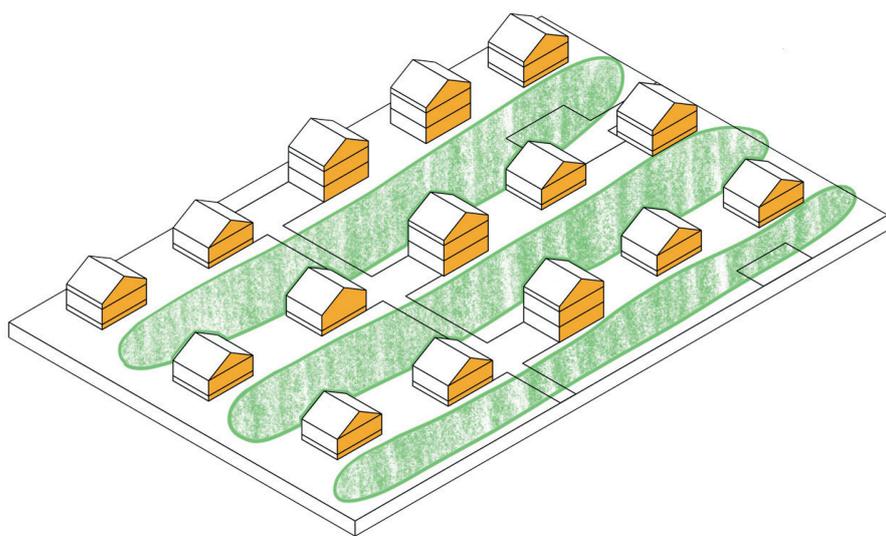
propriété par étages promet des résistances structurelles plus marquées.

Développer une culture de la transformation

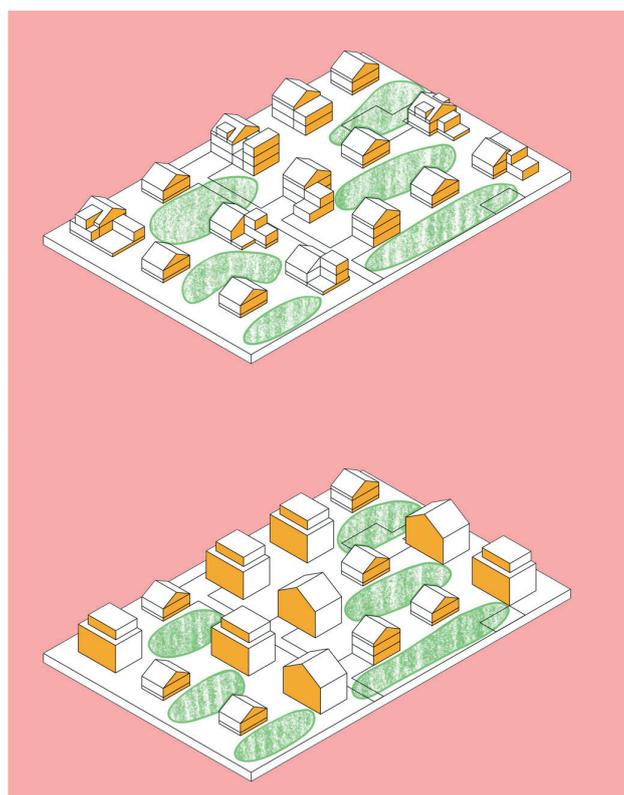
La requalification des quartiers de maisons individuelles est nouvelle. Elle exige une véritable culture de la transformation qui permette de gérer le «pointillisme» du bâti existant.

Le développement de la parcelle individuelle doit absolument être placé dans le contexte du quartier. Les communes doivent jouer un rôle de coordination. Le laisser-faire n'est pas une option. La mise en œuvre, la gestion de la pression sur les espaces libres, l'augmentation du trafic, l'imperméabilisation des sols et la préservation de la qualité de vie doivent être abordées avec les habitants. Le recensement des qualités existantes ou manquantes peut servir de base à l'élaboration d'une vision de développement (un plan directeur), afin d'en déduire des conditions-cadres régulatrices dans une optique qualitative.

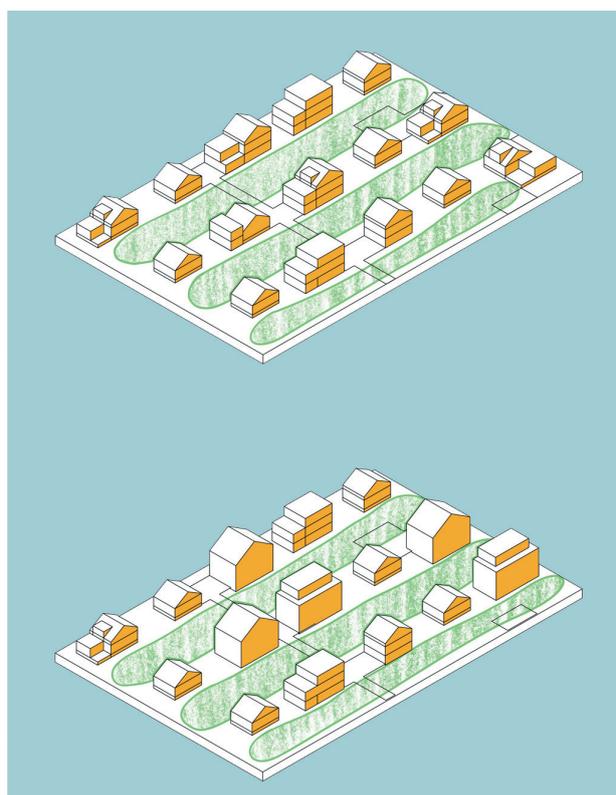
Mariette Beyeler



Le recensement des caractéristiques et des spécificités du quartier peut servir de base à l'élaboration d'une vision de développement pour assurer la qualité de la densification.



Sans vision d'ensemble, des projets de densification par «petites touches» (en haut) menacent les qualités intrinsèques du quartier tout autant que des opérations de «démolition-reconstruction» (en bas).



Un développement qui se fonde sur une vision d'ensemble forte peut supporter des transformations par «petites touches» (en haut) et des opérations de «démolition-reconstruction» (en bas) tout en préservant les qualités intrinsèques du quartier.

MetamorphHouse. Une requalification en douceur

MétamorphHouse est un centre de compétences pour la densification vertueuse des quartiers de maisons individuelles, pour leur évolution vers une forme d'habitation plus dense, plus respectueuse des ressources et plus diversifiée. Il comprend une plateforme en ligne, librement accessible. Le projet bénéficie du soutien financier de l'Office fédéral du logement (OFL), d'autres partenaires et de cantons, communes et associations.

Les quartiers de maisons individuelles se composent d'une multitude de (petites) parcelles et de bâtiments: autant de structures familiales et d'univers d'habitation individuels. Leur transformation échappe aux procédures de planification usuelles et aux projets à grande échelle. Les propriétaires devraient – et souhaitent – être impliqués dans le processus de transformation en tant qu'experts de leur quartier. Cette démarche est d'autant plus efficace que les habitants seront convaincus de la faisabilité et des avantages du développement interne. La densification doit être vue comme une chance de prendre en main leur situation de logement individuelle, l'avenir de leur bien et de leur quartier.

MétamorphHouse propose des instruments et processus pour ce travail de sensibilisation et d'adhésion. Fin 2023, un site Internet d'accès libre rassemblera les connaissances sur la densification douce et choisie. Le site est orienté vers la mise en œuvre et s'adresse aux différents acteurs du développement interne: communes, propriétaires, entreprises et associations. Des reportages vidéo (allemand/français) donnent la parole à des habitants qui ont franchi le pas et développé leur bien. Ces témoignages sont accompagnés d'interviews de spécialistes afin d'approfondir les thèmes soulevés et de généraliser les expériences individuelles. Les communes pourront utiliser les contenus pour leurs propres procédures,

campagnes et actions de sensibilisation, les intégrer dans leur site web institutionnel, les utiliser librement pour des publications, des tables rondes, des ateliers participatifs, etc.

Contact:
mariette.beyeler@metamorphouse.ch
www.metamorphouse.ch

Une étude de base sur le potentiel de densification des parcelles avec maisons individuelles en Suisse orientale a été réalisée par Wüest Partner sur mandat de l'association EspaceSuisse Nordost (mots-clés: wuestpartner einfamilienhausparzellen).

Subventions cantonales en faveur de procédures destinées à garantir la qualité

Pleins feux sur URBI^{plus}: soutien à des procédures

URBI^{plus} propose un soutien financier à l'application de procédures qualitatives visant à promouvoir l'urbanisation interne. À la lumière de deux exemples récents, nous montrons comment sonder les possibilités d'urbanisation interne répondant à des critères qualitatifs et, sur cette base, élaborer la planification nécessaire à la réalisation des projets.

Langnau. Oberdorf: étude volumétrique, concours d'idées en une étape.

Situées sur des parcelles adjacentes toutes proches du centre historique inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (inventaire ISOS), la maison de paroisse, l'hôpital régional et le bâtiment de la commune municipale de Langnau se sont vus confrontés à des exigences d'utilisation et donc à des attentes divergentes. Six équipes au total ont réfléchi au développement possible de ces objets

et élaboré diverses solutions, une procédure qui a porté ses fruits. Intéressante, la solution des organisatrices (intitulée «Boulevard de la Santé») a été primée. Sur la base de l'étude volumétrique, une proposition de développement respectueuse du site a été formulée, formant ainsi la base d'un plan de quartier.

Perles. Landstrasse: procédure relative à des ateliers de projets.

Groupe architectural, le centre historique de Perles figure au recensement architec-

tural cantonal ainsi qu'à l'inventaire ISOS. Il s'agit d'élaborer, pour les terrains à bâtir non construits se trouvant dans le centre historique, une solide base d'évaluation des perspectives de développement de ce dernier. Le processus d'élaboration et son résultat («plan de développement Alte Landstrasse») remplacent ainsi des procédures distinctes portant sur des questions de détail et la consultation bilatérale avec des services spécialisés.

Petite commune, grandes ambitions

Prix Wakker, prix autrichien *Zukunftsgemeinde des Jahres* et Prix européen du renouveau villageois: la petite commune saint-galloise de Lichtensteig collectionne les honneurs, en Suisse comme à l'étranger. Ces distinctions, notre invité au prochain échange d'expériences *URB|plus 2023* les doit à la rigueur de la planification et de sa mise en œuvre.

La petite ville de Lichtensteig a été pendant longtemps au cœur des échanges commerciaux du Toggenburg. Le succès de ses usines appela la création de la Toggenburger Bank, qui devint plus tard l'UBS en fusionnant avec d'autres établissements. Pendant des décennies, diverses industries – dont celle du textile – ont fait vivre la commune.

À partir des années 70 du siècle dernier, des changements structurels ont touché Lichtensteig de plein fouet. Les fabriques ont fermé et l'implantation de grands supermarchés dans des communes voisines a attiré la clientèle à l'extérieur. En perdant sa fonction de centre, la commune a aussi perdu des commerces et des places de travail. En 2009, la population, qui n'avait cessé de décroître dans les 25 années précédentes, ne comptait plus que 1840 personnes.

La population et les autorités ont alors réagi. Décidée à établir un état des lieux pour cerner ses possibilités d'action, la commune a entamé une collaboration avec des expertes et experts en aménagement du territoire et en urbanisme. L'analyse a révélé que le point fort de la commune – petite ville au patrimoine bâti caractéristique – réside dans son grand potentiel d'identification. Parallèlement, des habitantes et habitants se sont engagés à titre bénévole pour insuffler une nouvelle vie à la localité.

En 2013, une procédure participative, au cours de laquelle 140 habitantes et habitants ont pu échanger leurs idées et faire connaître leurs aspirations pour Lichtensteig, a été mise sur pied, contribuant à l'essor d'une démarche locale de développement territorial: la stratégie *Mini.Stadt 2025*. Dans cette dernière, la

commune s'est donné des objectifs pour devenir plus attractive dans les domaines du logement, de l'emploi et des loisirs. Cette stratégie est fondée sur le lancement de divers projets (ou le soutien à ceux-ci), en majorité à l'initiative de particuliers, pour prévenir l'exode de la jeune génération.

Parallèlement aux locaux abritant associations et mini-commerces, une partie du projet est consacrée à la réaffectation de bâtiments existants.

Centre d'initiative

Lorsque le bureau de poste de Lichtensteig a fermé en 2016, plusieurs personnes ont signifié leur volonté d'ouvrir un espace de travail partagé dans ces locaux désormais inoccupés. Le bâtiment a été transformé en centre d'initiative, un lieu d'échange et de transfert du savoir au niveau régional aujourd'hui géré par une



La vieille ville et le bâtiment historique de l'usine textile au bord de la Thur

coopérative de 50 membres entendant fournir aux habitantes et habitants du Toggenburg des places de travail flexibles et soutenir leurs initiatives entrepreneuriales.

Culture à l'Hôtel de Ville

La commune envisageait la construction d'un ascenseur pour faciliter l'accès à ses services. Comme le bâtiment, construit au 17^e siècle, se prêtait mal à de tels travaux, une autre solution a été retenue. L'administration communale a pris ses quartiers dans le bâtiment historique de l'UBS et le site initial a été repris par l'association *Rathaus für Kultur*, qui l'a affecté à un autre usage. Ouvert à la collectivité, le bâtiment est aujourd'hui un haut-lieu de culture et de rencontre en vieille ville, proposant concerts, lectures et expositions.

Coopérative *Stadtufer*

Il est prévu que des espaces d'habitation, de travail et de création artistique soient aménagés sur les 8000 m² de la friche industrielle située au bord de la Thur. Convaincue du bien-fondé de ce projet, la Fondation Edith Maryon a soutenu la coopérative *Stadtufer*, nouvellement créée, en vue de l'achat du bâtiment de la fabrique de l'ancienne entreprise textile. Aujourd'hui, ces locaux accueillent des activités commerciales et artistiques,

dans le cadre d'une utilisation provisoire. Grâce à un changement de perspectives, la localité a pu prendre un nouveau départ en tirant profit des locaux abandonnés par l'industrie. Population et autorités dessinent l'avenir de concert, avec un soutien extérieur. Et cela ne s'arrête pas à

la stratégie *Mini.Stadt 2025*: dans le cadre de la planification directrice communale, le conseil communal a publié une vision portant sur la configuration du site et une stratégie à l'horizon 2050, pour se donner les moyens de penser à long terme.



Le nouveau local culturel de l'Hôtel de Ville



La coopérative *Mini.Rebberg*, produisant du vin biologique

Exemples à suivre en matière d'urbanisation interne: les changements structurels

Au cours des dernières décennies, les façons de se loger, de travailler, de se déplacer et de consommer ont beaucoup évolué. Ces changements structurels placent nombre de communes devant des défis de taille. Savoir les identifier offre la chance de les relever de belle manière, à l'image des exemples ci-après, qui montrent comment des localités peuvent se renforcer pour l'avenir.

1. Plateforme participative *Städtliwerkstatt*, Huttwil

Après avoir attiré l'attention des médias en 2019 en raison du taux de logements vacants le plus élevé de Suisse, la commune de Huttwil a décidé d'agir. En collaboration avec l'unité de recherche Dencity de la Haute école spécialisée bernoise, le conseil communal a mis en œuvre la plateforme participative *Städtliwerkstatt*, sur laquelle la population peut partager des idées en vue d'accroître l'attrait de sa petite ville. À ce jour, plus de 100 propositions ont été recensées, qui peuvent être discutées et soutenues en ligne. Grâce à cette plateforme et à l'organisation en parallèle d'ateliers et de manifestations, un échange entre habitantes et habitants sur leurs attentes respectives envers la commune est possible. Depuis, la situation relative aux logements vacants s'est bien améliorée.



Plateforme *Städtliwerkstatt*:

<https://www.stedtiwerkstatt.ch/>

Equipe: commune de Huttwil, Dencity – Haute école spécialisée bernoise et Infosnake Sàrl

avec le soutien de nextzürich et nexthamburg

Commentaire d'une habitante

«Un magasin bio vendant des marchandises sans emballages, avec une offre composée avant tout (voire exclusivement) de produits régionaux et de saison, ce serait parfait! Je participerais volontiers à la mise sur pied d'une telle structure au sein d'une petite équipe: j'ai des idées à revendre!»



2. Zone de rencontre en vieille ville, Büren an der Aare

La vieille ville de Büren an der Aare est traversée par la route cantonale. Pendant longtemps, le passage des voitures et des camions a pesé lourdement sur la population, mais aussi affecté les bâtiments du centre historique.

De 2011 à 2012, une route de contournement a été construite et la commune en a profité pour transformer la vieille ville en zone de rencontre (mise en valeur de l'espace public). Le nouvel aménagement de la rue en question a largement rehaussé la qualité de vie des riverains et de la clientèle des commerces de la vieille ville et contribué à donner un nouvel élan au centre de la localité.

Conception de l'exploitation et de l'aménagement ainsi que projet de réalisation de la *untere Hauptgasse*: Kontextplan AG

Planification du trafic en vieille ville et route de contournement: Gruner AG



La zone de rencontre vers la *untere Hauptgasse*



La zone de rencontre vers la *obere Hauptgasse*

3. Espace CoworkINS, Anet



La grange aux dîmes et l'espace de travail partagé de la commune d'Anet

Dans le cadre du projet «Coworking dans les centres régionaux du Seeland» du réseau des communes seeland.biel/-bienne, un espace de travail partagé a été ouvert en 2021 à Anet. L'installation de places de travail flexibles et d'utilité commune dans les zones de campagne répond à plusieurs buts. Parallèlement à une réduction du trafic des pendulaires, l'idée est de revitaliser les villages par la pratique du coworking. Un groupe d'habitantes et habitants d'Anet se sont engagés en faveur de ce projet, en fondant une association et en aménageant des locaux de travail dans l'ancienne grange aux dîmes communale. Depuis août 2022, il est possible de réserver des places de travail ou une salle de séance dans ce bâtiment historique.

Site de CoworkINS: <https://coworkins.ch/>

Direction de projet: réseau des communes seeland.biel/-bienne, commune d'Anet

Soutien au programme: nouvelle politique régionale (NRP), CommunityOffice Sàrl

CoworkINS est soutenu par les entreprises Mobilier AG et EP: Metzler & Freiburghaus AG

Info URBI^{plus}

Le bureau de l'urbanisation interne soutient les communes désirant poser des questions conceptuelles, méthodologiques ou concrètes en la matière.

Le programme URBI^{plus} comprend trois offres concrètes:

- consultations avec des représentantes ou représentants de l'OACOT et des personnes expertes en aménagement du territoire et en architecture pour assurer l'échange de vues sur les questions et défis posés par l'urbanisation interne,
- subventions en faveur de procédures visant à garantir une urbanisation qualitative,
- diffusion et échange des expériences réalisées, des enseignements tirés et des bonnes pratiques par le biais de rencontres et de publications.

Vous trouverez des informations détaillées sur l'offre URBI^{plus} dans le programme disponible en ligne: www.be.ch/urbiplus

Consultations

Mercredi 25 octobre

Lundi 27 novembre

Autres dates à convenir en 2024, sur demande.

Échange d'expériences

Mercredi 22 novembre