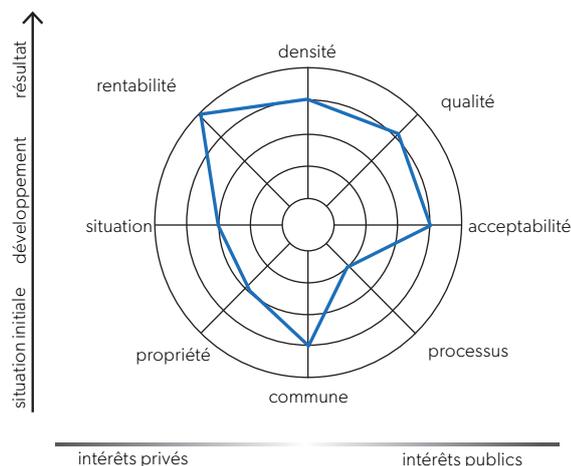


La cité Turmmatt est agrandie et rénovée au lieu d'être détruite

Construit pour des ouvriers dans les années 1940, la cité Turmmatt à Altdorf n'était plus conforme aux besoins actuels en matière de logement. Au lieu de détruire les bâtiments vétustes et sous-utilisés, des citoyens engagés sont parvenus à les rénover et à les agrandir. La commune a joué un rôle important dans ce processus, en exigeant la conservation de la cité ouvrière: elle a jugé important que le parc immobilier soit développé ou remplacé, mais uniquement par un projet de grande qualité. Suite à ces démarches, les habitations ont finalement pu être rénovées de manière conforme au marché et répondent à nouveau aux exigences des locataires. Point fort de ces transformations: la structure du lotissement d'origine est toujours clairement lisible.



contexte

La commune d'Altdorf, chef-lieu du canton d'Uri, se situe dans la partie inférieure de la vallée de la Reuss (sur le plateau de la Reuss). Au sud-est du centre historique d'Altdorf se trouve la cité ouvrière Turmmatt qui a été construite dans les années 1940 par l'usine de câbles et de caoutchouc proche, soucieuse de loger ses employés. Les conditions de logement avantageuses ont eu pour mérite de lier durablement les travailleurs à l'entreprise. Cependant, alors que les exigences à l'égard des appartements évoluaient, la substance des bâtiments s'est progressivement dégradée. Et les maisons n'ont plus été en mesure de satisfaire aux besoins actuels. En l'absence d'investissements, les loyers devenaient toujours moins rentables alors que le nombre de logements inoccupés augmentait. Le propriétaire a donc confié à un architecte et promoteur immobilier local le soin d'évaluer de quelle manière la cité Turmmatt pourrait être rénovée ou développée.

chiffres clés

- population d'Altdorf: 9 211 (2016)
- surface du site: 13 695 m²
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,59
- unités d'habitation UH: 47
- ratio de places de parking: 3,2 places/UH
- niveau de qualité de desserte par les TP: B (bonne desserte)
- type de commune OFS: commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

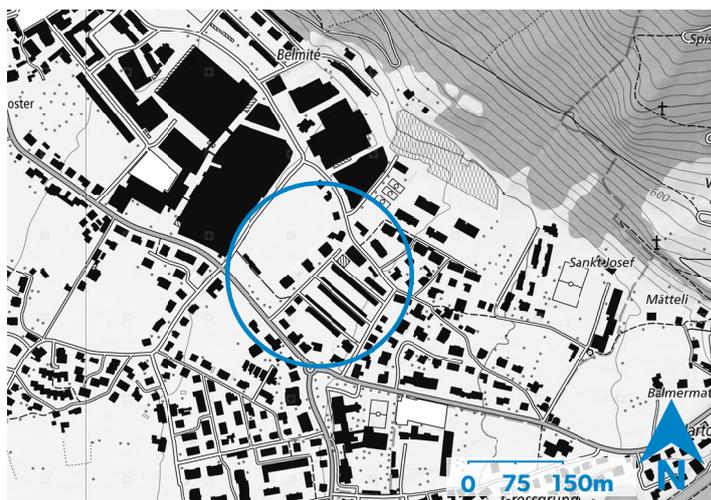
évaluation

situation

En tant que chef-lieu, la commune d'Altdorf joue une fonction centrale pour l'ensemble du canton. La cité Turmmatt se situe à près de 800 mètres au sud-est du centre, en bordure de la localité. La ville est bien desservie par le réseau routier national et les transports publics: le bus circule régulièrement à Turmmatt et permet de rejoindre rapidement le centre historique et la gare. On y trouve des magasins proposant des biens de nécessité courante, une pharmacie, un cabinet médical, un jardin d'enfant et une école primaire.

commune

En 2004, la commune d'Altdorf a reconnu que la cité était précieuse et qu'elle ne pouvait pas être démolie et remplacée sans autre forme de procès. Elle s'est donc mise à réfléchir à la possibilité de placer le site sous protection ou d'imposer un concours selon les normes SIA pour les futures planifications le concernant. Le Conseil communal a alors insisté sur les qualités – et a même obtenu le soutien de la Commission cantonale de la nature et de la protection du patrimoine ainsi que de



Situation de la cité Turmmatt. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

l'Office fédéral de la culture. En prenant une telle décision, la commune a forcé la propriétaire et les acteurs impliqués – qui avaient déjà élaboré un plan d'aménagement – à se concentrer sur les qualités de la cité méritant d'être conservées et à les renforcer. Finalement, la commune n'a pas été plus loin et ne s'est pas impliquée davantage dans la procédure. Elle n'a pas eu à placer le lotissement sous protection.

propriété

Le site a longtemps été en mains privées, propriété de l'usine de câbles et de caoutchouc. En 1997, la propriétaire a fait effectuer une étude destinée à évaluer le potentiel de développement de sa cité. Le rapport recommandait de la détruire et de construire de nouveaux bâtiments. Cette conclusion a incité la propriétaire à vendre le site à un investisseur. L'architecte chargé de l'étude s'est déclaré disposé à reprendre la cité en 2002 à condition que la commune autorise le plan de quartier qu'il avait développé et qui prévoyait de nouvelles constructions. Or, les travaux se sont déroulés selon un tout autre plan, et avec un autre bureau d'architectes, qui s'est associé au projet en tant que co-investisseur. Suite à cela, les maisons mitoyennes sont aujourd'hui toutes en mains privées. Les nouveaux bâtiments abritent également des appartements en copropriété, tous vendus sur plan.

processus

L'architecte et promoteur immobilier, premier investisseur trouvé par la propriétaire - a pris un rôle central dans l'ensemble de la procédure et a élaboré le premier plan d'aménagement du quartier. Lorsqu'il a été clair que la commune n'allait pas donner son feu vert au plan, il a recherché une nouvelle approche pour développer le lotissement malgré le refus probable. Il a alors fait appel à un deuxième bureau d'architectes, ce qui a eu une influence extrêmement positive sur le processus: le nouveau bureau a reconnu les qualités existantes et a proposé de préserver l'espace vert, créateur d'identité, au lieu d'ériger des maisons d'un étage dotées d'un atrium sur ces surfaces.

Les nouveaux architectes se sont à leur tour adressés à un bureau d'architecture paysagère afin d'élaborer un concept pour les espaces verts. Celui-ci a inclus des jardins privés séparés, libéré les rues pour les jeux des enfants et créé une place de jeux communautaire, afin d'assurer



Les routes de desserte se sont transformées en zone de rencontre. De ce fait, les jeux d'enfants ont remplacé les voitures. Photo: M. Schlatter, HSR

les qualités des espaces extérieurs. En 2005, la commune a accepté le plan d'aménagement du quartier correspondant.

Après plus de six ans de planification et de développement, la dernière étape des transformations s'est achevée en 2010. Pendant les travaux de construction, quelques modifications a posteriori ont été apportées au plan d'aménagement du quartier, comme l'ajout d'annexes d'un étage (pour abriter les outils et les vélos). Le Grand Conseil uranais a validé ces modifications en 2009.

acceptabilité

La commune a autorisé le plan de quartier en 2005. Celui-ci prévoyait de nouvelles lignes de villas construites autour d'un atrium sur les surfaces vertes et les jardins familiaux, entre les maisons mitoyennes existantes. Les architectes ont remarqué à temps que les nouvelles constructions allaient détruire les qualités principales de la cité, à savoir ses grands jardins. Au lieu de construire de nouvelles villas, les investisseurs ont imaginé deux nouveaux immeubles locatifs en bordure du terrain, s'intégrant aisément au parc immobilier du quartier. Afin de rénover les maisons mitoyennes existantes de manière conforme aux conditions du marché, certaines adaptations architecturales se sont avérées nécessaires. En plus d'un garage souterrain commun, chaque maison mitoyenne a été complétée par une annexe donnant sur le jardin et par une terrasse. Les architectes ont tenu à préserver l'équilibre entre les exigences des acheteurs à l'égard d'un habitat moderne et la préservation de la substance des bâtiments. Les escaliers et les poutres en bois à l'intérieur des maisons ont donc été conservés. Les routes de desserte se sont transformées en zones de rencontre, le ralentissement du trafic améliorant la qualité de vie. Le site intègre une place de sport et de jeu. Le fait qu'il soit essentiellement habité par des familles avec enfants démontre que la population apprécie le soin apporté à la préservation de sa

substance.

densité

La rénovation et l'agrandissement de la cité Turmmatt l'ont densifié à plusieurs égards. La densité effective est passée de 0,35 à 0,59. Le nombre d'appartements a augmenté de 31 à 47 grâce aux deux nouveaux immeubles et désormais, 151 personnes (contre 122 auparavant) vivent dans la cité. Pour satisfaire aux besoins accrus de surface d'habitation par personne, les surfaces de plancher ont nettement augmenté après les travaux, passant de 4795 m² à 8'138 m². La densité humaine est passée quant à elle de 89 hab./ha à 110 hab./ha.

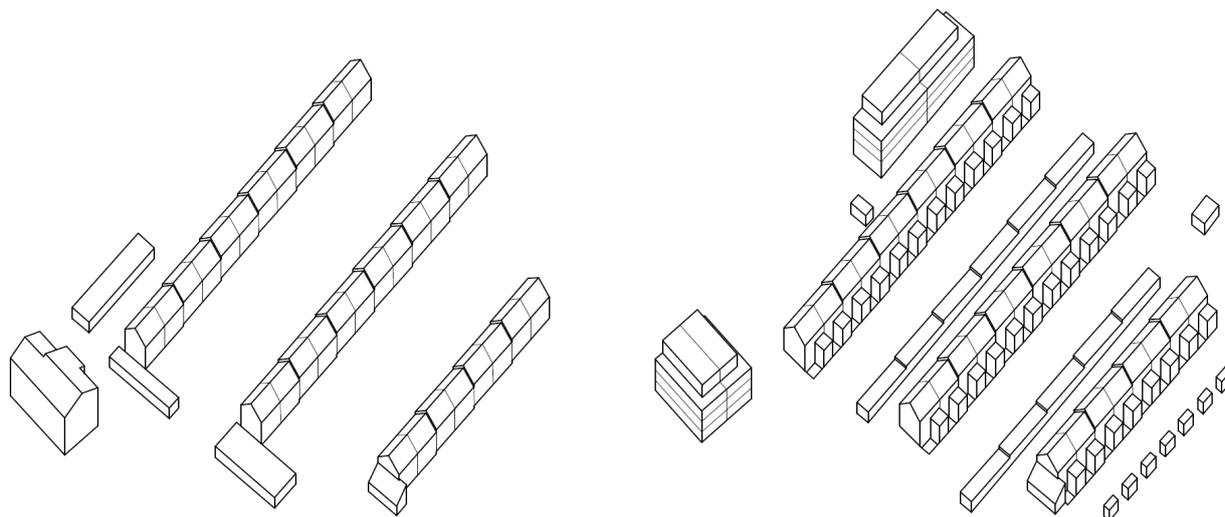
qualité

Les trois lignes préservées de maisons mitoyennes forment toujours la structure de base de la cité Turmmatt. D'autres éléments de la structure comme les jardins privés, les jardinets devant les maisons et les rues de desserte ont été pour l'essentiel conservés. Les annexes habillées de bois et les nouvelles constructions reprennent l'idée de base des constructions en ligne, même si le parc immobilier d'origine perd ainsi quelque peu de sa forme originelle.

L'espace dévolu aux jardins entre les lignes de maisons a été légèrement abaissé, afin de pouvoir utiliser les sous-sols comme niveau d'habitation à part entière. Aujourd'hui, la ligne d'annexes sépare les zones de rencontre des jardins privés. La transition entre les espaces privés et publics est ainsi plus claire.

rentabilité

La rentabilité a été l'élément déclencheur et le moteur du développement de la cité Turmmatt. Une fois qu'il est apparu clairement que les bâtiments ne pourraient pas être simplement remplacés par de nouveaux édifices, la question de l'assainissement économique de la cité est devenue essenti-



La cité Turmmatt avant (à gauche) et après (à droite) la densification. Les deux nouveaux immeubles locatifs sont clairement reconnaissables. La structure du lotissement a été préservée.
Source: Institut Urban Landscape IUL ZHAW

elle. Diverses études ont été réalisées afin de clarifier cet aspect. Les résultats ont montré que la rénovation des maisons mitoyennes pouvait être financée si elle était subventionnée par la vente d'autres biens immobiliers. C'est ainsi que deux nouveaux immeubles ont été construits en complément de l'assainissement de Turmmatt.

Pour les investisseurs, le risque est cependant resté limité: toutes les maisons mitoyennes se sont vendues avant le début des travaux. Le prix par maison se situait entre CHF 600'000 et 630'000. Cette vente rapide a dépassé toutes les attentes. Au final, la rénovation complète de la cité s'est opérée en deux et non pas en quatre étapes.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- L'exemple montre comment les cités ouvrières peuvent être densifiées sans perdre leurs qualités originelles.
- La commune est parvenue à éviter la mise en œuvre de la première solution imaginée, ce qui a permis à un projet compatible avec le milieu bâti de voir le jour. Elle a par ailleurs su donner la priorité à la qualité du résultat et non au respect de la procédure correcte et a autorisé, par la suite, des modifications du plan de quartier qui ont contribué au succès du projet.
- Après des résistances initiales, les investisseurs ont accepté de revoir plusieurs fois leur copie et n'ont pas baissé les bras face aux difficultés rencontrées.

informations supplémentaires

- 2014. Règlement sur les constructions et plan de zone. Commune d'Altdorf, Altdorf.
- 2016. Critères et stratégies en vue de la densification des structures du milieu bâti de l'Après-guerre (en allemand). ZHAW Institut Urban Landscape, Winterthur.
- 2018. Aménagement d'un processus de développement vers l'intérieur (en allemand). Travail d'approfondissement personnel. Karin Rüthemann, HSR, Rapperswil-Jona.
- 2011. Prix du Patrimoine pour le lotissement ouvrier d'Altdorf. Informations SRF DRS du 2.2.2011. Zürich.

résumé

La commune a posé des conditions essentielles au processus. Le Conseil communal d'Altdorf a réfléchi à la possibilité de protéger la cité ouvrière Turmmatt; il a exigé que ses qualités soient préservées et une procédure permettant d'assurer la qualité du projet.

Ce processus inhabituel a débouché sur un quartier de grande qualité, densifié de manière raisonnable, répondant à nouveau aux exigences de ses habitants. L'image d'ensemble du quartier actuel constitue l'atout majeur de cette réalisation: le soin apporté à la substance existante et à l'intégration parfaite d'une nouvelle substance aux bâtiments est clairement reconnaissable. L'interaction entre l'ancien et le nouveau améliore la qualité de vie dans la cité. Les architectes ont par ailleurs réalisé l'équilibre entre les exigences des acheteurs et la préservation de la substance bâtie. Le «Prix du patrimoine» reçu en 2011 le confirme.