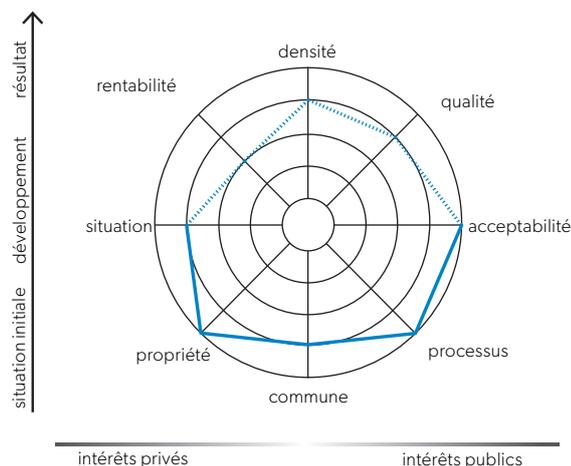


densipedia.ch_Cham ZG

Cham ZG: la population a son mot à dire sur l'avenir de la fabrique de papier

Le site de l'ancienne fabrique de papier de Cham, largement en friche, doit être réaffectée et développée de manière significative. Afin d'atteindre cet objectif, la propriétaire a demandé au Conseil communal de changer l'affectation du site en zone d'habitation et d'activités économiques. Soutenant cette idée, l'Exécutif a toutefois demandé qu'un processus de planification coopératif soit lancé et que la population puisse y participer de manière active. La propriétaire et la commune ont dès lors organisé ensemble un processus de planification à plusieurs degrés, comportant notamment une planification-test, afin d'explorer les futures affectations et aménagements du site. Le résultat a débouché sur un plan de construction bien pensé, reposant sur des bases solides et prévoyant un développement par étapes.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



«Du papier au quartier» et «Vivre au bord de la rivière»: les affiches placardées sur place tout comme le site web promettent des habitations modernes dans un cadre historique et proche de la nature. Photo: M. Schlatter, HSR

contexte

Jusqu'en 2015, le Cham Paper Group Schweiz AG a progressivement délocalisé sa production de papier en Italie, quittant ainsi la bourgade située sur la rive nord du lac de Zoug. L'importance du site, baptisé «Papieri» par la population, a décliné. Au printemps 2012, la propriétaire des lieux a demandé au Conseil communal de Cham de réaffecter cette zone d'activité économique en zone mixte, dédiée à l'habitat et au travail. Celui-ci s'est montré prêt à donner suite à sa requête, à condition toutefois que les instruments de planification soient élaborés conjointement par la propriétaire et la commune. Le crédit nécessaire a été accepté par le corps électoral en décembre 2012 à condition qu'un large processus de participation public soit organisé et qu'une planification-test l'accompagne.

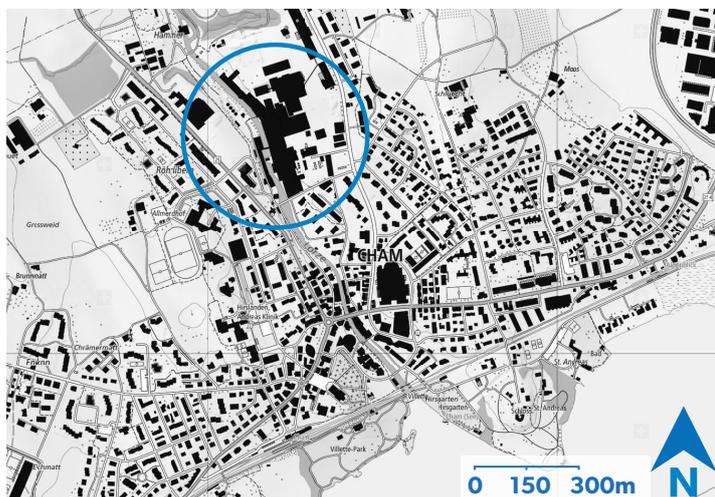
évaluation

situation

Traversée par la rivière Lorze, le site Papieri s'étend sur 12 hectares au nord-est de la commune de Cham, à environ 400 mètres du centre de la localité et à un kilomètre de la sortie d'autoroute la plus proche. Le site est également situé dans la zone de desserte de quatre arrêts de bus, qui permettent de se rendre à la gare de Cham toutes les quinze minutes, d'où les trains RER circulent à destination de Zoug, Zurich et Lucerne. Au centre de Cham se trouvent des magasins proposant des biens d'usage quotidien ainsi que des entreprises artisanales, de services et des institutions de formation – jardin d'enfants, écoles primaires et secondaires. L'International School of Central Switzerland se situe au nord du site.

commune

La commune de Cham s'est dotée d'une «Conception directrice en matière d'urbanisme et d'architecture» en 2015. Lors de projets de construction importants et de développement de sites d'envergure, ces principes directeurs défendent une certaine qualité et acceptabilité en exigeant que des procédures de mandats d'étude parallèles ou des concours soient mis en place avec participation de la population. Les développements de sites



Situation de l'exemple. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

chiffres clés

- population de Cham: 16'216 (2016)
- futur potentiel d'habitants du site: 1'800 à 2'400 habitants et près de 1'000 places de travail
- surface du site: 120'000 m²
- coûts d'investissement estimés: environ 700 millions de francs
- futur indice d'utilisation du sol IUS estimé: environ 1,4
- unités d'habitation UH planifiées: environ 1'200
- niveau de qualité de desserte par les TP: C – desserte moyenne
- type de commune OFS: commune urbaine d'une agglomération moyenne

complexes et de grande ampleur sont cependant plutôt rares dans les petites ou moyennes communes. Lorsque ce cas de figure se présente, ces dernières doivent relever des défis de taille. Le développement du site Papieri n'a pas fait exception à la règle, exigeant de la part de la commune un effort non négligeable dans le cadre du processus de planification coopératif. Elle a donc bien fait de s'assurer un soutien externe et, dans ce cas également, un accompagnement par des experts a fait ses preuves. La commune a négocié avec la propriétaire la réalisation conjointe des planifications et le partage des coûts. Elle s'est ainsi donné la possibilité d'influencer le développement et l'aménagement architectural général du quartier. En revanche, l'évolution concrète et détaillée des projets de construction a été uniquement du ressort de la propriétaire.

propriété

Cham Immobilien AG possède la majeure partie du périmètre Papieri depuis février 2018. Cette société immobilière est issue du Cham Paper Group, longtemps propriétaire du site, qui avait participé à la planification jusqu'alors. Cham Paper Group a toujours été consciente de l'importance de ce lieu de travail pour la région de Zoug et ainsi que pour Cham. Les rapports de propriété simples – deux autres propriétaires possèdent près de 2000 m² de terrain constructible au sud-ouest du site – ont facilité l'étroite collaboration avec la commune et la planification ciblée qui en a résulté.

processus

Le processus de planification coopératif mis en place par la propriétaire et la commune a duré en tout 4 ans et a intégré la population, des experts ainsi qu'un groupe d'accompagnement. Il a été marqué par plusieurs étapes, à savoir les principes directeurs, la planification-test, le masterplan, puis le projet directeur et, finalement, le plan de construction avec étude d'impact sur l'environnement (plan d'affectation détaillé). Un facteur clé du succès de cette opération a été l'accompagnement de l'ensemble du processus par un modérateur externe et des experts en matière de planification. Une grande importance a également été donnée à la participation de la population: les idées des quelque 80 résidents – ayant pris part à trois ateliers – ont été intégrées au programme de la planification-test. Les responsables ont mis sur pied quatre équipes interdisciplinaires chargées d'élaborer, à partir d'octobre 2013, des suggestions pour le futur aménagement de l'aire Papieri. Un masterplan a ensuite permis d'intégrer les résultats de la planification-test à un projet directeur urbanistique. Le plan de construction contraignant pour les autorités et la propriétaire a finalement été élaboré en collaboration avec un bureau d'études avant



Les bâtiments du site Papierer sont partiellement protégés. Facteurs identitaires aujourd'hui déjà, ils peuvent apporter une contribution précieuse au développement futur.
Photo: M. Schlatter, HSR

d'être accepté par la population en 2016. Le résultat positif de ce vote est certainement en partie dû au fait que les personnes intéressées ont pu être consultées à chaque étape de la planification. Il faut néanmoins constater que les procédures de participation – même celles qui sont aussi complexes que dans le cas Papierer – ne garantissent pas des résultats de planification convaincants, un projet accepté en votation ou l'absence d'oppositions. Elles ont pour but de permettre à la population de participer au travail de planification et de la sensibiliser aux projets de grande envergure. Dans l'idéal, ce processus devrait permettre à la population de Cham de s'identifier au nouveau quartier.

acceptabilité

Le processus de planification coopératif a été exigeant et a demandé des concessions tant de la part de la commune que du propriétaire foncier. Toutes les parties impliquées ont mené une réflexion approfondie sur l'avenir du site. Le processus de participation a été positif à beaucoup de points de vue: il a généré une perspective de développement commune pour l'aire Papierer, il a amélioré la compréhension de la population à l'égard de ce grand projet et a permis d'apaiser les craintes. La population peut aujourd'hui retrouver certaines de ses idées dans les décisions prises, et également dans les affectations temporaires qui ont contribué à l'ouverture du site. De plus, avec la construction prévue d'appartements à loyers modérés exigée par la commune, le projet favorise la mixité sociale. Enfin, les affectations publiques et les espaces libres apportent une plus-value à la population.

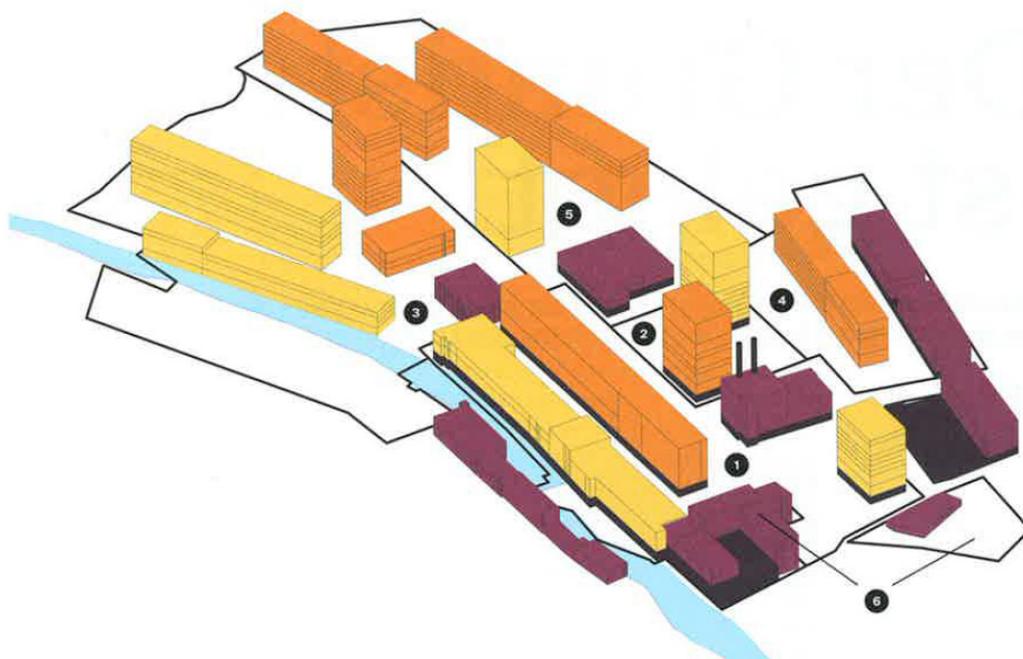
densité

Le projet de construction crée de l'espace pour environ 2000 habitants et 1000 emplois. L'indice d'utilisation du sol moyen sera d'environ 1,4, soit nettement plus que dans les quartiers environnants, où il s'établit entre 0,4 et 0,8. La densité d'utilisation va également augmenter. En plus des places de travail, que l'on trouvait déjà à cet endroit par le passé, des appartements situés dans différentes classes de prix seront construits. Des magasins et des restaurants devraient s'installer dans les ruelles et au bord de la Lorze. La mixité recherchée devrait relever nettement la densité sociale et fonctionnelle.

qualité

En accord avec le propriétaire et la commune, le canton de Zoug a placé certains témoins précieux du patrimoine culturel et architectural sous protection. Les qualités du quartier industriel seront développées sur cette base, afin de préserver la spécificité de l'usine d'origine. Malgré la préservation de ces éléments, l'aspect du site sera profondément transformé en raison de l'édification de nombreux nouveaux bâtiments. La planification-test a permis de récolter des idées sur l'utilisation et la construction, sur les espaces libres ainsi que sur le trafic; elles seront intégrés au projet directeur puis au plan de construction. Ce dernier règle les zones de construction et les volumes des futurs bâtiments. Une importance particulière a également été accordée aux espaces publics et verts avec leurs différentes fonctions et aménagements. Enfin, la Lorze joue un rôle essentiel; la rivière, qui traverse le site, doit être visible et accessible.

- Mögliche Nutzungsverteilung**
- Arbeiten
 - publikumsorientierte Nutzung
 - Eigentumswohnungen
 - Mietwohnungen
- Mögliche Etappierung**
- 1 Etappe 1
 - 2 Etappe 2
 - 3 Etappe 3
 - 4 Etappe 4
 - 5 Etappe 5
 - 6 Etappe 6



Le projet de construction permet un développement par étapes. La dernière doit être réalisée au plus tôt 15 ans après l'approbation du plan. Source: Cham Group AG, retravaillée par Hochparterre

rentabilité

Le changement d'affectation a augmenté significativement la valeur du site. Il était donc juste que la commune définisse la compensation de la plus-value dans un contrat-cadre établi avec le propriétaire. Selon l'accord établi, la commune obtient trois terrains affectés à des usages publics et la propriétaire peut construire et gérer 100 appartements à loyers modérés conformes aux prescriptions de l'aide au logement cantonale. Enfin, au moins 25% de la surface doivent être utilisés pour des activités économiques, afin de préserver les places de travail à long terme. Le projet de construction permet un développement par étapes. Il faudra certainement au moins 15 ans à compter de l'adoption du plan jusqu'à la réalisation de la dernière étape. Des affectations différentes doivent être possibles à chaque étape, afin d'assurer la mixité dès le départ. En outre, des affectations provisoires de certains bâtiments sont prévues pendant la phase de planification. Leurs utilisateurs participent à l'entretien des bâtiments et animent le site. En contrepartie, ils profitent de loyers modérés. Cette affectation provisoire pendant la longue phase de planification et de construction permet au propriétaire de générer quelque revenu et une bonne image auprès de la population.

résumé

La demande du Cham Paper Group de réaffecter l'aire Papieri a marqué le début d'un processus de planification participatif et coopératif. Pendant toute la durée du processus, la commune et le propriétaire ont permis à un large public de participer à la prise de décision et n'ont pas hésité à demander de l'aide à de nombreux experts. Dans le cadre d'une planification-test, plusieurs équipes ont développé des idées variées en vue de la création d'un quartier de grande qualité, profitant de l'atmosphère de l'ancien site industriel. Enfin, la commune s'est assurée en amont une partie de la plus-value de cette planification, qui doit être réinvestie dans le site Papieri.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La commune et le propriétaire foncier se sont accordés sur un processus coopératif et participatif ainsi que sur une répartition paritaire des coûts.
- La commune et le propriétaire ont engagé, pour l'ensemble du processus, des experts externes jouant le rôle de conseillers et de modérateurs. Parallèlement, toute la population a été invitée à prendre part au processus.
- En guise de compensation pour la plus-value résultant de la planification, le propriétaire de l'aire cède à la commune de Cham près de 1,8 hectare de terrain, qui doit à l'avenir être affecté à des fins publiques. Enfin, le Cham Group AG construit et gère 100 appartements à loyers modérés.

informations supplémentaires

- 2017. Vom Papier zum Quartier. Cahier thématique de la revue «Hochparterre», août 2017, Zurich.
- 2016. Dispositions relatives à l'aire Papieri du 15 mars. Commune de Cham, Cham.
- 2014. Rapport final de la planification-test relative à l'aire Papieri du 20 juin. Commune de Cham, Cham Paper Group, Cham.
- 2013. Principes directeurs sur le développement de l'aire du mois d'avril. Cham Paper Group et commune de Cham, Cham