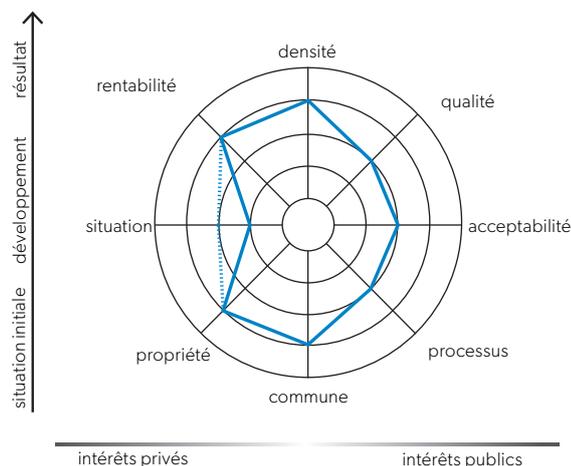


densipedia.ch_Sattel SZ

Le village se dote d'un nouveau centre à Kronenmatt

En 2011, la commune de Sattel a acquis une parcelle sur le site de Kronenmatt, qui jouit d'une position centrale, afin d'y construire sa nouvelle maison de commune et de garantir l'infrastructure d'approvisionnement du village. L'Exécutif communal a multiplié les séances de négociations avec les propriétaires du terrain et est parvenu à rallier l'électorat à ses idées avant de soumettre cette question en votation. Il a ainsi créé les conditions requises pour le nouveau complexe immobilier, achevé en 2015 qui accueille désormais l'administration communale, un magasin de proximité, des appartements et le bureau postal.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Le nouveau centre villageois Kronenmatt: la maison de commune (à droite) côtoie un immeuble abritant des logements et un magasin. Photo: S. Nowacki, «Commune Suisse»

contexte

Située dans le paysage préalpin du canton de Schwyz, la commune de Sattel compte 1926 habitants. En 2004, les électeurs ont rejeté un projet de valorisation du centre historique, qui visait à dynamiser le noyau villageois autour de l'église. Suite à ce refus, l'Exécutif a décidé de s'investir activement dans le développement du site de Kronenmatt, une zone à bâtir jouissant d'une position centrale, mais encore peu construite. Il a informé les propriétaires du terrain – une communauté d'héritiers – du potentiel de ce secteur d'une superficie de 10 000 mètres carrés. En effet celui-ci jouit d'une situation privilégiée par rapport au développement du centre de la commune. En été 2005, le terrain a été vendu à des investisseurs. L'Exécutif a alors fait savoir aux nouveaux propriétaires qu'elle était intéressée à acquérir une parcelle pour y réaliser un centre communal comprenant des locaux administratifs. Cela a été le point de départ de longues négociations.

chiffres clés

- population de Sattel: 1920 habitants (2018)
- surface du site: 10 000 m²
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,85
- niveau de qualité de desserte par les TP: D (desserte faible)

évaluation

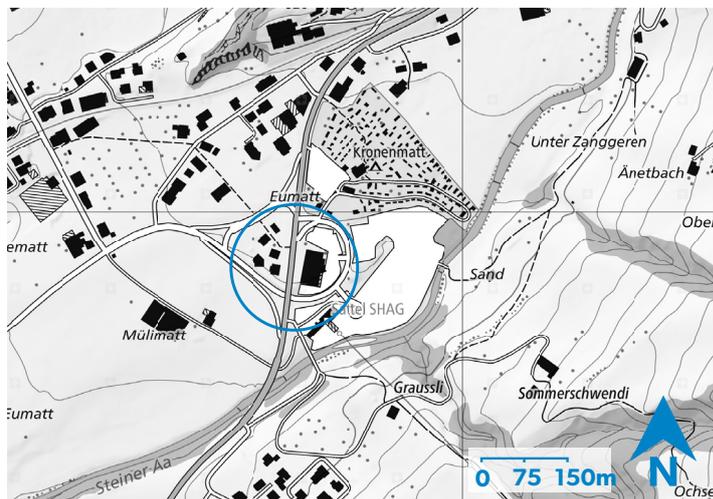
situation

Idéalement situé entre la ligne de chemin de fer (Arth-Goldau – Rapperswil-Jona) et la route principale (Schwyz – Pfäffikon SZ), le site de Kronenmatt est facilement accessible en voiture. La prochaine jonction de l'A4 se trouve à une dizaine de kilomètres. Par contre, le village est relativement mal desservi par les transports publics (niveau de qualité de desserte D). L'arrêt situé directement à côté de Kronenmatt, permet certes de rejoindre Schwyz et Arth-Goldau en bus mais la gare ferroviaire qui offre des liaisons RER bien plus fréquentes se situe à 600 mètres de là. Un camping et le téléphérique de Sattel-Hochstuckli se situent par ailleurs juste à côté de Kronenmatt. Afin d'améliorer l'interconnexion des différents types de transports, un projet est en cours afin de déplacer la gare de Sattel-Ägeri à Kronenmatt.

Le nouveau complexe immobilier accueille d'importantes infrastructures d'utilité publique telles qu'un magasin Volg proposant un assortiment de base, une boulangerie exploitant un café, un cabinet médical ainsi que l'administration communale. L'école primaire et le jardin d'enfants se situent dans la partie ancienne de Sattel, à sept minutes à pied.

commune

La commune de Sattel ne dispose d'aucune stratégie de développement vers l'intérieur. Au début des négociations, elle a cependant proposé aux investisseurs de reclasser le site de Kronenmatt en zone centrale – avec à la clé une densité plus élevée – à condition de pouvoir mener à bien le développement de ce périmètre. Selon le règlement de construction en vi-



Situation du quartier Kronenmatt. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

gueur, la zone centrale est destinée au développement d'un noyau villageois attrayant. Les services, restaurants, entreprises artisanales produisant peu de nuisances et les immeubles résidentiels peuvent s'y implanter. Le projet de Kronenmatt a aussi permis de mettre en œuvre un principe de la conception directrice «Sattel 2020», demandant que l'approvisionnement de base de la population soit amélioré au travers des projets de construction importants.

En 2011, le Conseil communal a convaincu les électeurs d'approuver une demande de crédit pour l'achat du terrain nécessaire sur le site de Kronenmatt ainsi que le nouveau bâtiment de l'administration communale (avec des appartements aux étages supérieurs). Cette démarche a permis à la commune d'accroître son influence sur le développement du centre et de clarifier ses intentions auprès du groupe d'investisseurs.

propriété

Durant l'été 2005, les propriétaires ont vendu le restaurant Krone ainsi que l'ensemble du site de Kronenmatt, encore non bâti, à un groupe d'investisseurs composé de trois entreprises de construction locales. Suite à de longues négociations avec les nouveaux propriétaires et après approbation du crédit requis par la population, la commune est elle-même devenue propriétaire d'une parcelle. Avant la votation sur le crédit, l'Exécutif s'était adressé à deux bureaux d'aménagistes afin d'élaborer un programme de développement pour le nouveau centre villageois de Kronenmatt. Cette démarche a non seulement permis de convaincre la population d'accepter le crédit, mais a aussi persuadé les différents investisseurs de mettre en œuvre un objectif formulé en commun.

processus

Un plan de quartier pour le site de Kronenmatt, – prévoyant trois bâtiments semblables principalement affectés au logement – avait déjà été approuvé quelques années auparavant. En 2006, les investisseurs ont décidé de le présenter au Conseil communal. Malheureusement, celui-ci a constaté que ce plan ne lui permettrait pas de réaliser son objectif, à savoir la création d'un nouveau centre villageois. La conception directrice, mandatée et financée par la commune, prévoyait en effet que le site de Kronenmatt puisse accueillir non seulement un magasin, l'administration communale et des appartements, mais également une place publique pour des fêtes et des marchés ainsi qu'un nombre suffisant de places de stationnement. La planification a également pris en compte le restaurant Krone, tout proche,



Le parking pavé aménagé devant la maison de commune et le magasin peut être utilisé pour des marchés ou d'autres manifestations. Photo: M. Schlatter, HSR

et l'arrêt de bus du même nom. La commune s'est engagée auprès des investisseurs à reclasser le site de Kronenmatt en zone centrale et à augmenter ainsi l'indice d'utilisation si un consensus pouvait être trouvé. Suite à la votation populaire en faveur du crédit, la commune a acquis la parcelle convoitée et tenu ses engagements. Près de quatre-vingts réunions ont été nécessaires afin que toutes les personnes impliquées dans la planification du centre puissent accorder leurs positions. Le peuple a influé positivement sur la planification lors de trois votations communales.

acceptabilité

En exerçant une influence active sur la planification du centre, l'Exécutif communal est parvenu à offrir aux habitants une infrastructure de base au centre du village avec la présence de l'administration et de commerces. L'électorat a même été convaincu à deux reprises: par le programme de développement du centre élaboré par la commune et par les résultats du concours d'idées sur l'aménagement des espaces ouverts du site de Kronenmatt («Frei-raumgestaltung Dorfzentrum Kronenmatt»), auquel ont participé plusieurs bureaux d'architecture paysagère. L'Exécutif a donc accepté les différentes demandes de crédit et de permis. Aujourd'hui, la population semble satisfaite du résultat.

densité

La construction de Kronenmatt s'est faite en majeure partie sur un site non bâti occupant une position stratégique pour la commune. Aujourd'hui, il s'agit d'une zone centrale, c'est-à-dire une zone mixte dans laquelle trois étages sont autorisés. L'indice d'utilisation du sol (IUS) y est fixé à 0,85 conformément aux prescriptions communales applicables à un projet assorti

d'un plan de quartier. Le nouveau complexe présente ainsi une densité adaptée à sa situation rurale. Comme il abrite des appartements et des places de travail, il réunit les conditions d'une forte densité d'utilisation.

qualité

Situé entre la route cantonale et la ligne de chemin de fer, le centre de Kronenmatt constitue, avec l'immeuble du restaurant Krone, un ensemble identitaire pour le village. Suite aux pressions de la commune, le restaurant Krone, fermé depuis longtemps, a été intégré au projet. Rénové, il abrite désormais une boulangerie et un café. Les nouveaux bâtiments du périmètre ne présentent aucun caractère local typique et s'intègrent bien dans le tissu bâti existant au niveau de leurs dimensions. Ils ont été placés de manière à délimiter une place de village. Celle-ci est pavée et sert partiellement de parking, le stationnement étant interdit lors de manifestations. Les autres espaces extérieurs du périmètre sont également en dur. Comme les environs de Kronenmatt sont principalement constitués d'espaces verts, à vocation paysagère ou agricole, l'aménagement minéral, quelque peu austère et fonctionnel, du nouveau centre villageois répond au besoin. La combinaison d'habitat, de places de travail, de commerces et de services sur un espace restreint ainsi que la place publique multifonctionnelle animent le nouveau centre et contribuent à sa qualité.

Le Conseil communal de Sattel élabore actuellement un plan directeur en vue d'étendre le nouveau centre villageois en direction du sud-ouest. Il est notamment prévu de déplacer la gare de Sattel-Ägeri à Kronenmatt, afin d'améliorer la connexion aux transports publics.



Un arrêt de bus se trouve tout près du centre de Kronenmatt. L'ancien restaurant Krone se situe un peu plus loin. Photo: M. Schlatter, HSR

rentabilité

Le complexe immobilier de Sattel est adapté au marché, comme le démontre la demande de surfaces résidentielles et commerciales à cet endroit: les nouveaux logements et espaces à usage commercial ont tous été loués ou vendus. Seuls deux appartements restent vacants dans le bâtiment rénové du restaurant Krone, sans doute parce qu'ils donnent directement sur la route et sont peu spacieux. Cette vacance n'est certainement que temporaire. Une utilisation à des fins commerciales pourrait constituer une solution dans le futur.

résumé

En réalisant le centre de Kronenmatt, Sattel s'est doté d'une nouvelle maison de commune, d'un magasin de proximité, d'appartements bien situés et d'une place publique multifonctionnelle. Les conditions essentielles au nouveau centre villageois et à la poursuite du développement vers l'intérieur ont ainsi été créées. La réalisation de Kronenmatt est convaincante à plusieurs égards: tout d'abord la forte volonté de l'Exécutif communal est à relever: il est parvenu à réaliser un centre villageois selon ses propres idées et en même temps correspondant aux attentes de la population. A

force de ténacité et de beaucoup de patience, il a su convaincre la population et faire avancer les négociations avec les investisseurs. Toutefois, si ceux-ci n'avaient pas fait preuve de compréhension ni d'une certaine souplesse – et cela n'allait pas de soi – ce projet n'aurait peut-être pas pu se concrétiser. Actuellement et selon le Secrétaire communal, un plan directeur localisé d'extension du centre de Sattel vers le sud-ouest est en cours d'élaboration. Il prévoit également l'implantation d'une nouvelle gare, qui devrait être mise en service au plus tôt en 2020 et permettre à l'avenir une connexion directe entre bus et train.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La commune a insisté pour que les besoins de la population soient pris en considération lors du développement du site de Kronenmatt, avec succès.
- Au lieu d'approuver l'ancien plan de quartier, la commune a misé sur un nouveau projet, tenant mieux compte de la position centrale du site et a ainsi créé les conditions pour un nouveau centre avec des affectations clés.
- Grâce à une politique foncière active, les objectifs de la commune ont été réalisés.

informations supplémentaires

- 2009. Leitbild Sattel 2020.
- 2011. Baureglement und Zonenplan Sattel.
- 2013. Revitalisation des centres de villes et de localités. Un guide assorti de onze exemples pratiques. Association des communes suisses (ACS), Berne.
- 2015. Gemeindeporträt «Das neue Gemeindehaus bringt Leben ins Zentrum», in: Revue pour communes et leur personnel, 7/8 2015.