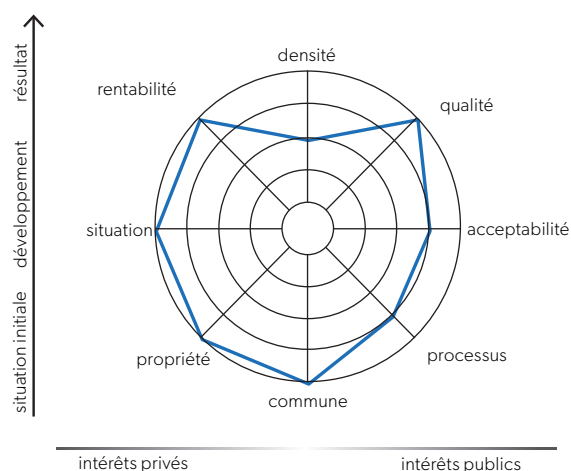


Le parc d'Erlenmatt associe les espaces urbains, libres et verts avec la protection de la nature

Depuis plusieurs années, l'ancien site de la Deutsche Bahn (les chemins de fer allemands), au nord-est de Bâle, est en plein développement. Rebaptisé Erlenmatt, ce périmètre offre non seulement des logements et des places de travail, mais aussi nombre d'espaces verts et libres – avec, au beau milieu, un parc urbain de 5,7 hectares. Le parc d'Erlenmatt doit sa taille au grand engagement de la population et du canton de Bâle-Ville, lequel est responsable de pratiquement toutes les tâches communales. Cet exemple montre comment les grands projets bénéficient de la démarche participative, de la politique foncière active et de la taxation de la plus-value.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Le site d'Erlenmatt vu du nord: financé grâce à la taxe sur la plus-value, le parc d'Erlenmatt est le poumon vert du nouveau quartier. Photo: Service de l'aménagement du territoire de Bâle-Ville

contexte

S'étendant sur plus de 19 hectares, le site d'Erlenmatt est le résultat d'une longue évolution. Ce périmètre longtemps utilisé par la société anonyme Deutsche Bahn (DB) s'est retrouvé inoccupé à la fin des années 1990. Comme il s'agissait alors d'une des dernières grandes zones de développement du canton de Bâle-Ville, qui éveillait bien des convoitises, les idées de réaffectation n'ont pas manqué. En 1996, le canton a organisé un premier concours public d'idées. Il demandait l'élaboration de projets urbanistiques pour un quartier offrant divers types de logements, des emplois de qualité et de vastes espaces ouverts à même de favoriser la biodiversité. La population souhaitait tout particulièrement un accroissement des surfaces libres dans le Petit-Bâle, densément peuplé. Aujourd'hui, le projet lauréat, présenté en 2001 lors du deuxième concours d'urbanisme, est en grande partie réalisé. Il prévoyait plusieurs parcs et des places multifonctionnelles. À la fin des travaux, les espaces verts et les surfaces libres devraient totaliser près de 8 hectares, dont plus de 5 hectares de verdure. Les parcs remplissent différentes fonctions, qui transparaissent dans les divers aménagements. Ainsi, le site d'Erlenmatt comporte des places urbaines, des pelouses, des aires de jeux et des surfaces de protection et de conservation de la nature. En son milieu, on trouve le parc d'Erlenmatt dont les espaces verts, les places publiques et les aires de jeux s'étendent entre les bâtiments résidentiels.

évaluation

situation

Situé au nord-est de Bâle du côté du Petit-Bâle (rive droite du Rhin), le parc d'Erlenmatt occupera à terme 5,7 hectares au cœur du site d'Erlenmatt. Non seulement il offre des espaces verts à la population du quartier de Rosental, mais il joue aussi un rôle compensatoire pour les quartiers densément construits de Matthäus et de Klybeck, qui manquent de verdure. Le site est facilement accessible en voiture et très bien desservi par les transports publics (trams et bus). Il est également à quelques minutes à pied de la gare badoise. Les écoles et les garderies publiques se trouvant sur place bénéficient elles aussi des espaces verts et des surfaces non construites.

commune

La planification et le développement du site d'Erlenmatt ont commencé bien avant la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Depuis longtemps, le canton de Bâle-Ville ne possède plus aucune zone à bâtir non construite. Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur représente donc la seule issue possible. Dans le cas du site d'Erlenmatt, des surfaces déjà utilisées ont pu être requalifiées, densifiées de manière adéquate et animées par des usages judicieux. Grâce à sa longue expérience en matière de compensation de la plus-value, Bâle a pu prélever plus de 40 millions de francs en reclassant l'ancienne friche ferroviaire en zones résidentielles et mixtes. Le fonds alimenté par la compensation de la plus-value a permis



Le parc d'Erlenmatt, c'est l'ensemble des espaces verts et des surfaces libres entre les nouveaux bâtiments. Leur accès et leur aménagement varient selon leur fonction. Source: Service des parcs et promenades de la ville de Bâle

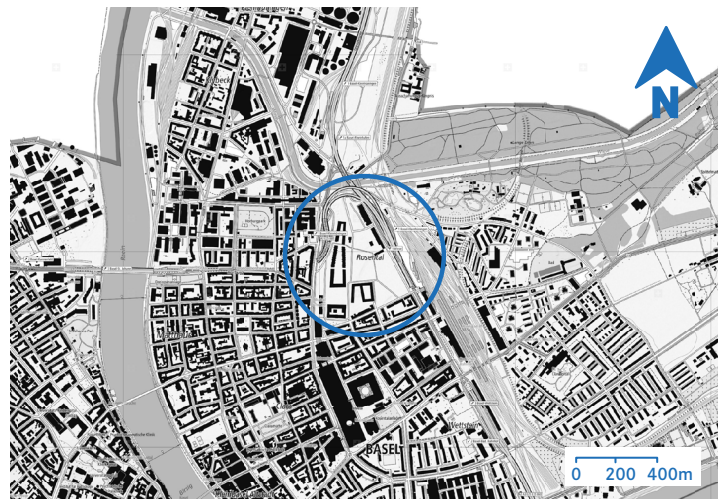
de financer l'ensemble du parc d'Erlenmatt.

propriété

L'ancienne gare de marchandises (l'Erlenmatt actuel) a été utilisée par la société anonyme Deutsche Bahn (DB) à des fins ferroviaires jusqu'en 1998. L'affectation du site était régie par un traité conclu entre l'Allemagne et la Suisse en 1852. Lorsque la DB s'est retirée, il a fallu exclure le périmètre du traité international en vue de son développement futur. Dans un contrat-cadre d'urbanisme de 2002, le canton de Bâle-Ville et la DB ont défini les usages futurs sur la base des résultats du concours. Il a également été convenu quelles surfaces le canton acquerrait ou reprendrait à telle ou telle fin. D'ici 2025, le canton de Bâle-Ville achètera plus de 10,1 hectares en plusieurs étapes pour construire des routes, des places publiques et des espaces verts. Les périmètres constructibles ont été vendus à différents privés tels que développeurs immobiliers, fondations ou caisses de pensions.

chiffres clés

- population de la ville de Bâle: 176'236 habitants (2017)
- site d'Erlenmatt: 19 ha
- espaces verts et surfaces libres: 7,4 ha
- parc d'Erlenmatt: 5,7 ha
- qualité de la desserte par les TP: niveaux A à C



Situation du site d'Erlenmatt. Source: Office fédéral de topographie swisstopo



Cet espace semble un peu négligé, mais ce n'est qu'une illusion: les surfaces de conservation de la nature abritent des espèces rares qui nécessitent un entretien particulier. Photo: R, Rieder, EspaceSuisse

processus

Le canton a dirigé le développement du site et la réalisation du parc d'Erlenmatt. Outre les deux concours d'urbanisme, il a organisé des forums publics qui ont débouché sur la constitution d'un groupe d'accompagnement. Grâce à l'intégration de ce dernier dans la suite du projet, la superficie des espaces verts et surfaces libres réclamés peu après le premier concours a presque doublé, passant des 4,5 hectares prévus initialement à 8 hectares.

Le développement du site était soumis à certaines conditions: tout d'abord, il fallait sortir le périmètre du traité international. Le seul moyen pour cela étant d'en modifier l'affectation, une procédure de planification (changement de zones, attribution à un degré de sensibilité au bruit approprié, plan d'affectation de détail) a été lancée. La décision du Grand Conseil de juin 2004 concernant le nouveau plan d'affectation a fait l'objet d'un référendum, que les Bâlois ont rejeté à une large majorité en février 2005. L'issue positive du vote a ensuite créé une sécurité en matière de planification pour la société propriétaire du terrain (DB) et le canton de Bâle-Ville. Une fois le plan d'affectation entré en vigueur, le canton a acquis les premières surfaces et a pu remettre la première partie du parc d'Erlenmatt à la population en 2011. Les dernières étapes de l'aménagement du parc devraient probablement être terminées d'ici 2025.

acceptabilité

Avant qu'Erlenmatt ne devienne un nouveau quartier, l'ancienne gare de marchandises a été animée par toutes sortes d'affectations transitoires. En effet, de nombreux acteurs se sont engagés pendant des années pour revitaliser le site, alors nommé «nt/Areal», et en ont fait une adresse appréciée. La fin de cette utilisation a entraîné la disparition d'une bonne part de diversité et de créativité, que certains regrettent encore aujourd'hui – même s'il était déjà clair à l'époque qu'un nouveau quartier aux multiples usages serait établi à cet endroit. En outre, les habitants actuels veillent à ce que l'Erlen-

matt fasse partie intégrante du Petit-Bâle et qu'il soit agréable d'y vivre. Le parc d'Erlenmatt, qui jouit d'une grande popularité avant même d'être terminé, contribue aussi à cette qualité de vie. Le nouvel espace vert compense déjà le manque de parcs publics dans le Petit-Bâle.

densité

Un parc présente une densité de construction très faible, mais une densité fonctionnelle et sociale élevée. Ces deux paramètres ont augmenté suite à la construction du parc d'Erlenmatt, une tendance qui devrait se poursuivre à l'avenir. Cela s'explique par les multiples formes d'espaces verts et de surfaces libres proposées, qui séduisent et attirent un large public. Sur le site d'Erlenmatt, la densité de construction est élevée, l'indice d'utilisation avoisinant 2,3. Le parc d'Erlenmatt compense aussi la forte densité du quartier résidentiel voisin de Rosental ainsi que des quartiers denses, mais peu verdoyants, de Klybeck et de Matthäus. Il est toutefois prévu que le parc ne soit pas utilisé partout avec la même intensité. Sa partie nord comportera une zone protégée où la nature aura la part belle. Un réseau de chemins y sera créé pour les loisirs extensifs, alors que les activités récréatives intensives seront concentrées sur les parties sud du parc.

qualité

En 2013, soit deux ans après la fin de la première étape, Patrimoine suisse a décerné le Prix Schulthess des jardins au parc d'Erlenmatt. L'association a tout spécialement loué l'esprit visionnaire et l'approche des différents acteurs. Beaucoup des nombreux intérêts en jeu ont pu être pris en compte. Les architectes paysagers ont réalisé les aménagements en recyclant des matériaux (dalles, éléments de voies ferrées ou ballast, p. ex.) qui avaient été entreposés lors du démantèlement des anciennes constructions. Cela a même permis à des graines rares de se ressemer sur le site. La flore et la faune très

variées de l'ancienne friche ferroviaire peuvent continuer de prospérer sur les surfaces vertes. Les différentes parties du parc offrent des espaces de détente et de rencontre précieux pour les enfants, les familles, les jeunes et les personnes âgées.

rentabilité

Le contrat-cadre d'urbanisme définit d'une part à quelles conditions le canton de Bâle-Ville peut acquérir et viabiliser le terrain, d'autre part de quelle manière les espaces verts et libres doivent être aménagés. En outre, le classement de la friche ferroviaire en zone à bâtir a généré une plus-value que les propriétaires fonciers ont dû reverser au canton à raison de 50 pour cent lors de la réalisation de leurs chantiers. L'affectation des montants de la plus-value est réglée par la loi et notamment réservée à la création d'espaces verts publics. C'est ce qui a permis et permet encore de financer le parc. À l'origine, il était prévu que le canton percevrait quelque 50 millions de francs par le biais de la compensation de la plus-value. Le même montant devait être réinvesti dans des routes, des places, des parcs et des écoles, mais cela n'a pas pu se faire pour diverses raisons. Finalement, les investissements représenteront plus du triple des recettes.

résumé

Le parc d'Erlenmatt fait désormais partie intégrante du quartier de Rosental. Vu qu'il a été achevé avant les immeubles résidentiels et commerciaux, il marque largement l'identité du nouveau quartier. Il a donc joué le rôle de catalyseur pour le site d'Erlenmatt et a contribué à ce que la population accepte mieux le quartier en construction. Cependant, ce n'est pas qu'un lot de consolation contre la densification du secteur: il remplit d'importantes fonctions écologiques en tant qu'habitat pour la flore et la faune, sert de corridor vert et de liaison avec la rivière Wiese et améliore la ventilation de la ville en été. Ces services ne sont pas seulement rendus aux résidents, mais aussi à l'ensemble du Petit-Bâle. Le développement du parc ayant fait surgir de multiples intérêts divergents, le fait que les idées clés issues des processus de planification participatifs soient directement visibles sur le terrain est réjouissant. Le parc présente à la fois des qualités fonctionnelles, architecturales et écologiques. Les recettes provenant de la compensation de la plus-value générée par le changement de zone ont permis de financer la majeure partie du parc et il n'a donc pas été nécessaire de recourir à l'argent des contribuables. Ce qui est une pratique courante dans le canton de Bâle depuis plus de vingt ans peut servir de bon exemple à d'autres cantons.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La procédure de planification globale a permis le lancement de processus participatifs et les idées qui en sont issues ont grandement contribué à l'aspect actuel du parc;
- Le parc combine des possibilités de loisirs et de détente variées avec protection de la nature, urbanisation et densification;
- La majeure partie des espaces verts et libres a été financée grâce au fonds alimenté par la compensation de la plus-value.

informations supplémentaires

- Ratschläge an den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt: Nr. 9299, Projekt «Erlenmatt» (2003), 07.0163.01 Erschliessung Mitte und Parkanlagen (2007), 09.0082.01 Erschliessung Ost und ÖV 1. Etappe (2009), 13.0601.01 Tram Erlenmatt (2013), 14.0425.01 Neubau Primarschule Erlenmatt (2014), 14.0452.01 Änderung Bebauungsplan(2014) und 14.1083.01 Erstellung eines öffentlichen Platzes (2014).
2011. Grünanlagen Erlenmatt: Daten und Fakten. Medienorientierung vom 7. April 2011. Stadtgärtnerei, Basel.
2016. Robert Stern, Planungsamt Basel-Stadt. Präsentation «Erlenmatt».