

densipedia.ch_La Chaux-de-Fonds NE

Le quartier Le Corbusier étend le damier par étapes

Situé en plein cœur de la ville, le quartier Le Corbusier prend place sur une friche ferroviaire de près de cinq hectares. Il s'étend le long des voies ferrées sur 700 mètres et relie la gare, à l'est, au centre commercial des Entilles, à l'ouest. En toute logique, la réalisation se fait par étapes successives, planifiées sur la base d'un plan de quartier. Le projet recherche la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, juste à côté de la place de la gare qui été entièrement réaménagée en 2016. À terme, ce sont près de 800 habitants et 800 emplois qui doivent prendre place dans ce nouveau quartier. Le projet prévoit la réalisation d'un espace public majeur, la voie verte, destinée prioritairement à la mobilité douce, qui servira de desserte principale au quartier ainsi que de connexion à la gare et d'espace de flânerie et de rencontre.

 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Le quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds prend place sur les deux premières lignes de construction derrière les voies ferrées. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

contexte

La direction des CFF, en accord avec la ville, a décidé de revitaliser le site de l'ancienne gare aux marchandises, situé en plein centre-ville, à proximité directe de la gare principale. Un concours d'urbanisme a été organisé pour ouvrir une forme de débat sur les différentes possibilités de développement et d'organisation de ce secteur. Le projet retenu respecte en tous points les exigences du concours et propose une solution urbanistique qui correspond au tissu en damier caractéristique de la ville, en privilégiant un habitat et un environnement de qualité. Le plan spécial prévoit une réalisation par étapes.

chiffres clés

- population de la Chaux-de-Fonds: 38'957 (2017)
- surface du site: 49 000 m²
- coûts d'investissements: 61 millions de francs
- indice d'utilisation du sol IUS: 1,6
- potentiel de places de travail du site: 800 personnes
- potentiel d'habitants du site: 800 personnes
- unités d'habitation UH: 350
- surface brute de plancher: 82'000 m²
- niveau de qualité de desserte par les TP: A - très bonne desserte
- type de commune OFS: commune urbaine d'une agglomération moyenne

évaluation

situation

La situation du nouveau quartier Le Corbusier est excellente, à la fois proche de la gare et du centre-ville commerçant. Le parc des Crétets, la piscine et la patinoire se situent à moins de 500 m à pieds par le passage sous-voies de la gare. L'accessibilité en transports publics est excellente (A). La nouvelle voie verte, en construction à travers le quartier, assure une



Situation du quartier. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

connexion optimale avec la gare située juste à côté. En voiture, l'accès est aussi facile par le pont de la H20 Le Locle-Neuchâtel qui passe par-dessus le quartier en son centre.

commune

La ville n'a pas encore formalisé sur papier une vision de son développement vers l'intérieur. Celle-ci sera prochainement explicitée dans le plan directeur communal actuellement en cours d'élaboration. Cependant, au niveau politique, la commune privilégie le développement de l'urbanisation vers l'intérieur depuis les années soixante déjà. En effet, en 1968, la commune a déclassé des zones à bâtir en périphérie et n'en a pas réalisé de nouvelles depuis lors. Le développement du quartier Le Corbusier et le réaménagement de la place de la gare sont une des priorités des autorités communales. La ville a en outre identifié des secteurs stratégiques de développement et mène une politique foncière active sur ces sites par l'acquisition de terrains dans le but de les revendre pour la construction ou les mettre à disposition en droit de superficie.

propriété

Le site était en mains d'un seul propriétaire foncier, les CFF, qui n'avait plus besoin du site et cherchaient une nouvelle affectation. Le projet du quartier Le Corbusier est donc tombé à point nommé tant pour le propriétaire que pour la commune qui souhaitait développer le centre-ville et accueillir de nouvelles infrastructures publiques. La négociation entre la commune et le propriétaire s'est bien déroulée. La commune a pu acquérir les terrains pour la réalisation des îlots A et B à des conditions préférentielles.

processus

Le réaménagement de la place de la gare, porte d'entrée du nouveau quartier Le Corbusier, a fait l'objet d'un intense processus participatif avec la population, mené par les CFF et le service de l'urbanisme de la ville. En ce qui concerne le quartier Le Corbusier, la population a manifesté relativement peu d'intérêt pour ce projet qui prenait place sur un site privé jusque-là inaccessible au public. Les habitants et propriétaires voisins du site ont néanmoins été régulièrement consultés sur la planification. La population de la ville a été informée régulièrement de l'avancement du projet par la publication d'un magazine annuel intitulé QLC (Quartier Le Corbusier). Un concours d'urbanisme a été mené pour la planification cohérente de l'entier du site. Chaque îlot a été ensuite réalisé sur la base d'un concours d'architecture.

acceptabilité

Cette partie de la ville était auparavant fortement marquée par la présence de l'automobile: avenue Léopold-Robert au Nord, vaste parking à ciel ouvert sur le site de l'ancienne gare aux marchandises, stationnement possible sur la place de la gare, pont routier de la H20 au centre. La pratique de la mobilité douce n'était ni facile ni agréable. L'intégration de la voie verte, destinée prioritairement à la mobilité douce, dans la planification du quartier apporte une solution à ce problème. La place de la gare voisine à l'est a en outre été réaménagée en privilégiant les transports publics et les déplacements doux. L'ensemble de ces aménagements bénéficient non seulement au nouveau quartier mais aussi à l'ensemble des habitants de la



Les secteurs encore en friche appelés à accueillir les nouvelles constructions devant l'îlot B (bâtiments blancs au fond), vus depuis le pont de la H20. Pour assurer le lien avec la gare, il est essentiel que la rue sans caractère à gauche devienne à terme la voie verte dédiée à la mobilité douce, telle que prévue dans le plan spécial. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

ville. Les nouveaux habitants et emplois du quartier participent par ailleurs à la fréquentation des commerces et restaurants de l'avenue Léopold-Robert voisine qui pâtissent de la concurrence des centres commerciaux périphériques.

densité

L'indice d'utilisation du sol du nouveau quartier atteint 1.6. La démolition de l'ancienne gare aux marchandises permet une augmentation massive de la densité. La densité d'utilisation est également très forte avec 800 nouveaux habitants et 800 nouveaux emplois. Les différents types de logements proposés (PPE, coopérative, seniors) conduisent à une mixité des habitants. Un restaurant social de quartier et des locaux de bureaux contribuent à la densité fonctionnelle dans un périmètre plus vaste.

qualité

Le projet s'installe sur une friche le long des voies ferrées. La disposition des constructions en îlots, entre la nouvelle voie verte au nord et les voies ferrées au sud, continue l'urbanisation en damier, caractéristique de la ville. La hauteur des constructions est limitée à 20 m au nord et à 11 m au sud afin de respecter la silhouette des îlots bâtis voisins existants au nord du périmètre et préserver leur ensoleillement. La voie verte, qui remplace l'ancienne rue des Marchandises à travers tout le site, servira plusieurs fins: cheminement pour la mobilité douce entre le centre commercial des Entilles à l'ouest et la gare à l'est via le nouveau quartier, espace de rencontre

et de détente, transition entre le nouveau quartier et les immeubles existants situés au nord et finalement espace pour la nature en ville. Elle sera plantée d'arbres et aménagée selon le standard de zone de rencontre (20 km/h). Actuellement, seules les constructions de l'îlot B, fruits d'un concours d'architecture, sont terminées. Ni la voie verte ni les plantations ne sont encore réalisées, de sorte que les espaces publics sont encore embryonnaires. Si le projet se réalise comme prévu dans la planification, cette situation devrait évoluer dans un sens plus favorable. Le projet participe au programme quartiers durables de la Confédération. L'ensemble des bâtiments est certifié MINERGIE-P et équipé d'un chauffage à distance.

rentabilité

L'excellente situation en plein cœur de la ville répond à la demande en logements bien situés. La mixité des formes d'habitation proposées dans l'îlot B déjà construit (logements adaptés pour personnes âgées, coopérative d'habitation, propriété par étages) répond à une demande large de la population. Dès lors, les attentes en matière de rendement peuvent être satisfaites. Etant donné la dimension très importante du site, le projet a été divisé en lots. Le premier (A) était appelé à accueillir une grande infrastructure publique cantonale (nouvel hôtel judiciaire) mais le projet a été refusé par les citoyens neuchâtelois en votation en septembre 2017. Le deuxième (B) est achevé et accueille de l'habitat, quatre classes d'école et des équipements publics cantonaux (office AI et ORIF). Les autres îlots (C et D) seront réalisés ultérieurement sur la base du plan de quartier dans un horizon de quinze ans.

résumé

Le quartier Le Corbusier constitue une réalisation intéressante. Toutes les caractéristiques étaient réunies pour que le projet aboutisse à un bon développement de l'urbanisation vers l'intérieur: des intérêts convergents entre la Commune et le seul propriétaire foncier du site – les CFF –, une excellente localisation et une opportunité de revaloriser l'espace public autour de la place de la Gare voisine.

Non seulement la densité bâtie a pu être massivement augmentée, passant de 0.1 à 1.6, mais également la densité fonctionnelle avec la réalisation d'infrastructures publiques, de nouvelles places de travail et de formes d'habitat différenciées.

Le projet comble une brèche importante dans le tissu bâti chaux-de-fonnier, permettant d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles fonctions. Il offre en même temps un nouvel espace public de qualité, la voie verte, dédiée à la flânerie, contrepoint de la très fréquentée avenue Léopold-Robert parallèle, principal axe routier de la ville.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Développement par étapes sur la base d'une conception d'ensemble
- Respect de la trame en damier, caractéristique du tissu bâti chaux-de-fonnier (patrimoine mondial de l'UNESCO)
- Mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle
- Planification d'une voie verte qui fait office à la fois de cheminement pour la mobilité douce, d'espace public de rencontre et de détente, de transition avec le bâti existant et de contribution à la nature en ville

informations supplémentaires

2015. Magazine «Quartier Le Corbusier» n° 1. Ville de La Chaux-de-Fonds, La Chaux-de-Fonds.

2016. Magazine «Quartier Le Corbusier» n° 2. Ville de La Chaux-de-Fonds, La Chaux-de-Fonds.

2016. «Développement durable et qualité de vie dans les quartiers». ARE, Berne.

2016. «Requalification du secteur de la gare, le rôle moteur des autorités», Philippe Carrard, séminaire ASPAN-S du 24.11.2016 à Delémont.