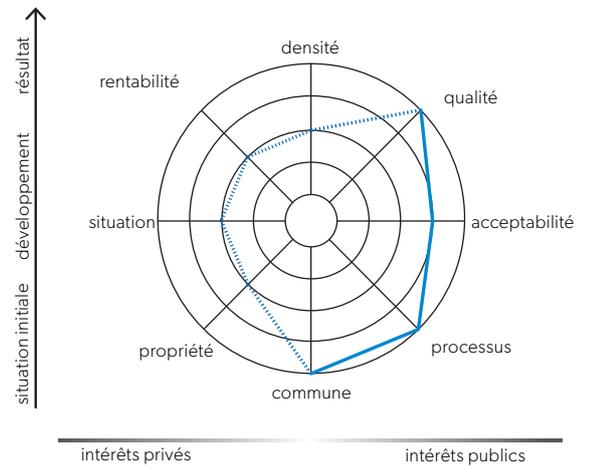
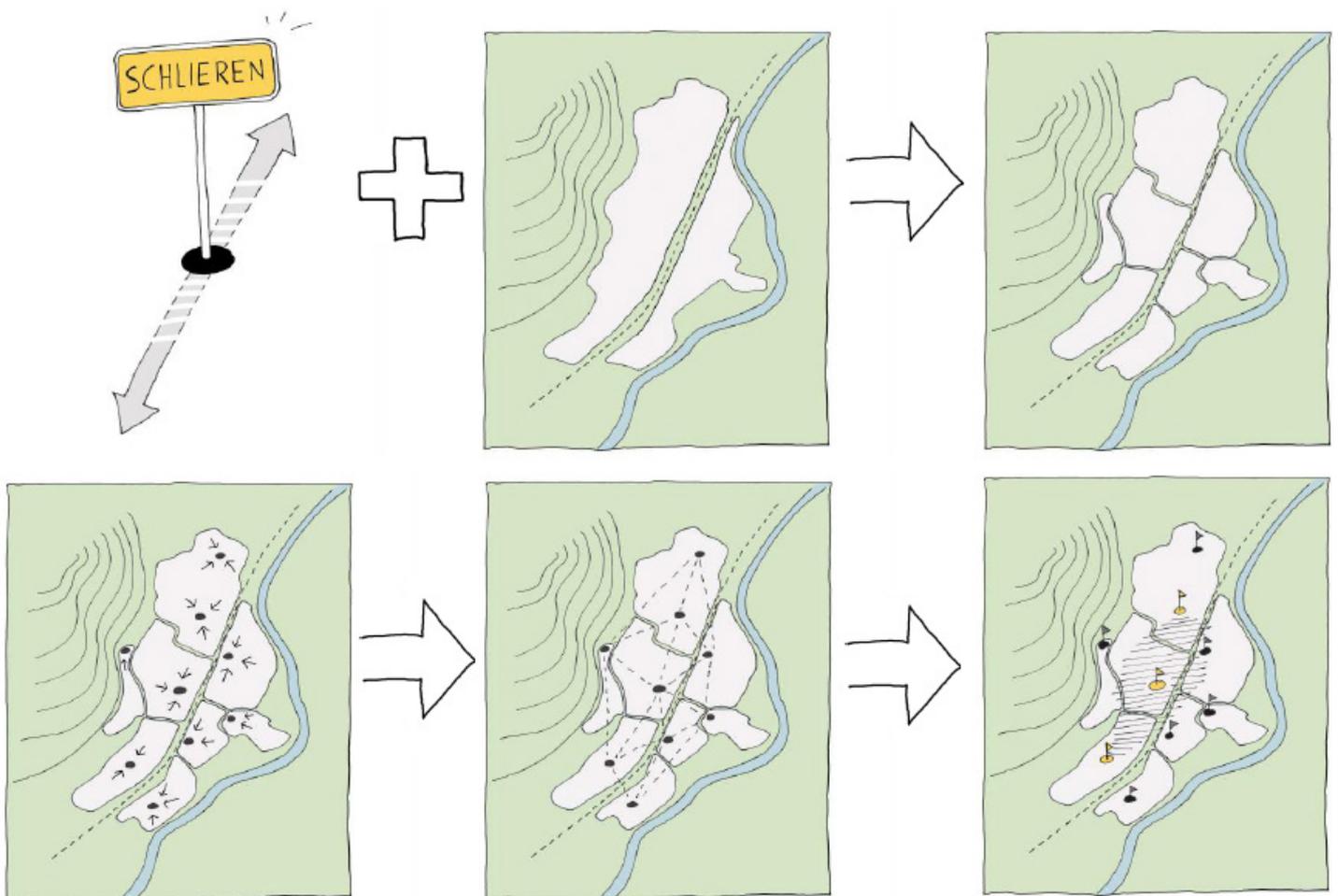


# Des années de développement urbain portent leurs fruits

En 2016, la ville de Schlieren a réalisé son deuxième concept de développement urbain (STEK 2016), destiné à remplacer celui de 2005 (STEK 2005). A l'époque, la commune de la vallée de la Limmat était à la peine, l'effondrement de l'industrie à la fin du siècle dernier avait eu plusieurs conséquences: un fort taux de chômage dans la région, l'apparition de vastes friches industrielles et peu de perspectives d'avenir. Depuis, la commune a connu un développement exemplaire, notamment grâce au renouvellement du STEK 2005.



Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Un lieu de transit devient un lieu porteur d'identité: le concept de développement de la ville de Schlieren de 2016 prévoit des quartiers clairement définis, dotés de centres propres. Reliés entre eux, ils forment une ville. STEK 2016

# contexte

Schlieren se situe dans la vallée de la Limmat, aux portes de la ville de Zurich. Entre les années 1970 et 1990, elle a fortement souffert des conséquences du recul du tissu industriel. En quelques décennies en effet, plusieurs entreprises importantes du secteur ont mis la clé sous la porte.

La perte de nombreuses places de travail a fait augmenter le chômage et a généré l'apparition de friches industrielles. Parallèlement, le trafic de transit a augmenté, entraînant une forte hausse d'émissions, notamment sonores. Dans les bâtiments peu ou pas entretenus, les loyers se sont mis à baisser, attirant une population à faible revenu quittant Zurich, où le coût de la vie devenait trop élevé pour elle. C'est à ce moment que Schlieren s'est mise à faire les titres négatifs de la presse, ayant pour conséquence, entre autres, l'arrêt des investissements à partir de 1995.

Le Conseil communal a considéré que, malgré la crise, cette situation pouvait être également vue comme une chance. Les friches industrielles présentaient en effet un important potentiel de développement pour la commune, offrant de la place pour construire de nouveaux logements abordables dont Zurich, toute proche, manquait cruellement. Le Conseil communal désirait toutefois éviter à tout prix que les constructions se fassent de manière non coordonnée, ce qui aurait compliqué le développement durable de Schlieren.

En 2003, il a donc réalisé un concept de développement urbain destiné à identifier les possibilités de contribuer activement au développement de la commune et de relever les défis qui se présentaient. C'est ainsi que le STEK 2005 a vu le jour. Sans plus attendre, la ville a mis en œuvre, les unes après les autres les mesures prévues dans le concept. Son travail lui a valu de nombreux éloges et elle a pu présenter, onze ans plus tard, le STEK 2016, élaboré entre temps.

## chiffres clés

- population de Schlieren : 19 000 (2016)
- type de commune OFS: commune urbaine d'une grande agglomération

# évaluation

## situation

La commune est située au nord-ouest de Zurich, dans la vallée de la Limmat. La proximité avec le chef-lieu du canton et l'excellent raccordement avec celui-ci en font un emplacement économique extrêmement attractif. L'aéroport, la ville de Zurich ou divers centres régionaux sont rapidement accessibles en voiture ou en transports publics. Grâce aux mesures du concept de développement de la ville, Schlieren a réussi peu à peu à améliorer son image. Elle a su utiliser à son avantage sa situation en bordure de la ville de Zurich.

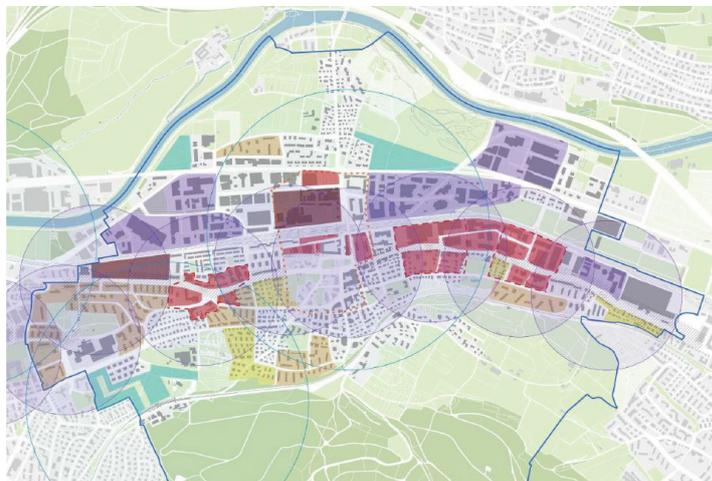
## commune

La ville de Schlieren était désireuse de se débarrasser de son image négative. Celle-ci dépendait étroitement des utilisations de ses nombreuses friches industrielles, où le commerce de voitures d'occasion s'épanouissait. Débutée au tournant des années 2000, la transition de ville industrielle à

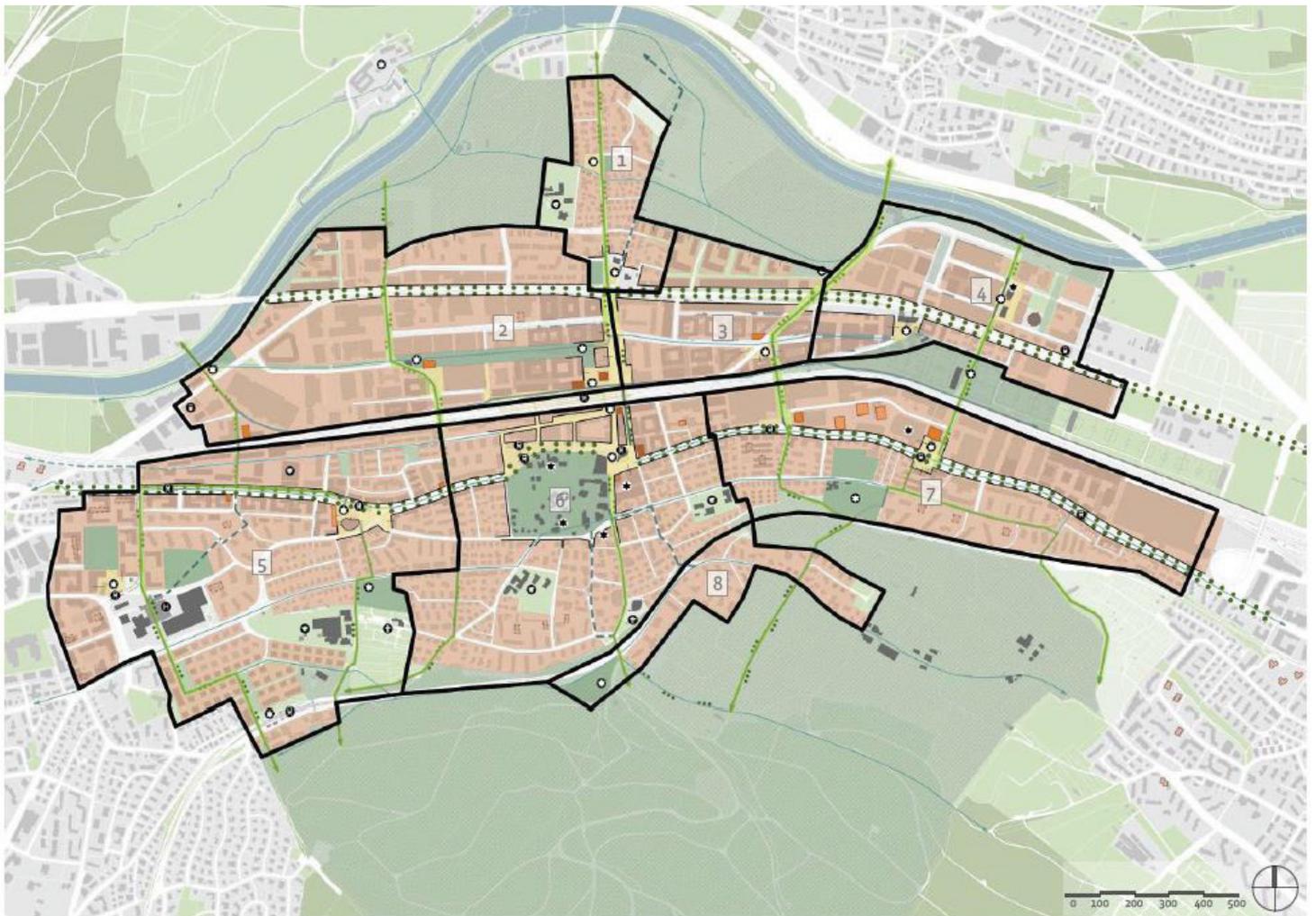
ville de services a accru la pression sur le commerce de véhicules, qui, par nature, crée peu de valeur ajoutée mais nécessite beaucoup d'espace. Le Conseil communal s'est rendu compte qu'il pouvait utiliser cette pression pour guider le développement et éviter que les friches industrielles ne se construisent de manière désordonnée. Cette réflexion a donné l'impulsion nécessaire à l'élaboration du STEK 2005. Huit ans plus tard, le Conseil communal a une nouvelle fois fait la preuve de son esprit visionnaire en commençant par évaluer les résultats obtenus avant d'élaborer le STEK 2016.



En haut le STEK 2005, ci-dessous le STEK 2016. L'espace urbain est devenu plus compact et les bâtiments sont moins nombreux dans la zone non constructible. Source : STEK 2016



Le STEK 2016 considère les transports publics comme le moteur de la densification: des coefficients d'utilisation plus élevés dans un rayon de 750 m autour des gares du RER (grands cercles) ont permis de construire de manière plus dense. L'indice d'utilisation maximum est de 1,5 autour des haltes de futur tram Limmattalbahnhof (rayon de 400 m). Source: STEK 2016



Le plan d'ensemble du STEK 2016 montre comment les huit quartiers, dotés de leurs propres centres, doivent être renforcés. Ensemble, ils contribuent en effet au bon fonctionnement de Schlieren en tant que ville. Source: STEK 2016

### propriété

Les concepts de développement n'ont en principe pas de force obligatoire pour les propriétaires. Ni le STEK 2005 ni le STEK 2016 ne font exception à la règle. Malgré cela, les deux concepts ont exercé et exercent toujours leur influence sur tous les propriétaires fonciers de Schlieren. Il est donc important que les personnes intéressées puissent s'impliquer dans l'élaboration du concept et qu'elles ne se sentent pas écartées de ce processus. La population a été fortement impliquée dans l'élaboration du STEK 2016. Ce fait mérite d'être mentionné et peut donner à cet instrument un caractère obligatoire pour toutes les parties impliquées.

### processus

De 2003 à 2004, la commission spécialisée pour le développement urbain de Schlieren a élaboré un concept en ce sens en partenariat avec un bureau de planification et le projet a été présenté publiquement en été 2004. Des représentants de groupes d'intérêts sélectionnés ont été invités à prendre position à ce sujet. Dans la mesure du possible, les retours ont ensuite été intégrés au concept et l'année suivante, le Conseil communal a adopté le STEK 2005.

De 2005 à 2013, Schlieren a connu un développement fulgurant en matière de constructions. Le STEK 2005 a largement aidé la ville à encadrer cette évolution durant cette période. En 2013, au vu des changements, le Conseil communal a décidé de faire un bilan de la situation. Il a réalisé une évaluation du développement dans une perspective spatiale et socio-géographique, avec l'idée de prendre des mesures de correction si nécessaire. Parallèlement, l'impulsion donnée par l'EPF de Zurich sous

le titre «Ideenkonkurrenz Perspektive Raumentwicklung Limmattal (PeRL)» s'est terminée à l'automne 2013. Sur la base de ces recommandations et de ses propres évaluations, le Conseil communal a décidé d'adapter le STEK aux remarques faites par le PeRL. Contrairement au STEK 2005, la population a cette fois-ci participé directement à l'élaboration du concept dans le cadre de deux ateliers. Les aménagistes mandatés ont également cherché le dialogue avec les offices cantonaux (transport et aménagement du territoire) ainsi qu'avec les CFF (infrastructures et développement du réseau ferroviaire).

### acceptabilité

La pression qui s'exerçait sur Schlieren était forte lorsque les travaux en vue de l'élaboration du STEK 2005 ont débuté. Plus d'une centaine d'oppositions ont été déposées pendant la mise à l'enquête publique du STEK, témoignant de l'intérêt de la population pour le sujet. Le bureau de planification chargé d'élaborer le concept a tenu compte, dans la mesure du possible, de ces points de vue. Afin que la population puisse se rendre compte de l'évolution de la ville et mieux comprendre sa transition, la Haute école d'Art de Zurich a documenté l'évolution architecturale de la commune depuis 2005 et ceci jusqu'en 2020. La ville a par ailleurs réalisé un tout-ménage invitant les citoyens à contribuer au STEK 2016. En plus des personnes habituellement intéressées, l'invitation a convaincu de nombreuses familles et nouveaux résidents, qui ont également participé aux deux ateliers organisés par les autorités.

### densité

Schlieren avait déjà envisagé une densification urbaine vers l'intérieur avec le STEK 2005, soit près de 10 ans avant la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. La commune a poursuivi dans cette voie avec le STEK 2016, dans lequel elle formule des propositions concrètes sur les lieux où l'indice d'utilisation doit être relevé, et dans quelle mesure. Le concept prévoit des indices plus élevés de 0,8 à 1,7 surtout autour des arrêts de transports publics (RER, Limmattalbahnhof). La densification doit cependant aussi avoir lieu dans les zones de villas. Des projets pilotes et des planifications-tests doivent permettre de densifier certaines zones d'habitation à deux étages (H2). Ici, l'indice d'utilisation doit être relevé à 1,0.

### qualité

Le STEK 2005 a largement contribué à la transformation du village de Schlieren en une ville. Le STEK 2016 reprend cette approche en analysant de manière différenciée les aspects de l'urbanisme, du trafic et des espaces publics. Pour chacun de ces trois aspects, il identifie les thèmes importants, formule des objectifs et élabore des propositions de mesures adéquates. Le concept analyse les situations urbaines concernées de manière précise et élabore des idées de solutions sur mesure. Les illustrations s'avèrent particulièrement utiles: elles permettent de représenter ces thématiques complexes de manière simple et compréhensible.

### rentabilité

Le STEK 2016 a coûté près de 170 000 francs à la ville. Il s'agit d'un investissement pour l'avenir. Une bonne planification a permis d'éviter les erreurs de développement dont les corrections auraient occasionné des coûts supplémentaires. De plus, la population et la ville profitent de valeurs ajoutées, par exemple de nouveaux quartiers d'habitation de qualité. En fin de compte, on peut affirmer que Schlieren gagne en attractivité à plusieurs niveaux, ce qui profite aussi à l'économie.

## résumé

Avec le STEK 2016, Schlieren ouvre un nouveau chapitre dans l'histoire de son développement réussi, rendu possible par la seule attitude proactive de la ville. En effet, elle a pris les choses en main suffisamment tôt, s'engageant pour un développement durable. Ce faisant, elle a profité des conditions extérieures qu'elle n'était pas en mesure d'influencer: l'offre limitée de surfaces d'habitat et d'activités en ville de Zurich renchérisait les loyers alors que les parcelles constructibles de Schlieren, situées près de

l'autoroute, étaient disponibles à des prix avantageux. La commune a su identifier ces atouts et le changement qui approchait. Cette clairvoyance n'allait pas de soi.

Parmi les directives données par le STEK 2005, la commune demandait aussi que les zones affectées aux activités économiques soient développées en priorité et avec, fait important, qualité. Le centre devait être élargi et réaménagé, l'espace public revalorisé et développé. Au centre, une meilleure compatibilité entre les rues et le milieu bâti devait être recherchée, tandis que le trafic devait être modéré dans les quartiers.

Après onze ans de fort développement, la ville a marqué une pause en matière de planification, afin de contrôler la direction prise et de pouvoir effectuer les corrections éventuellement nécessaires. A cet effet, elle a élaboré un concept de développement urbain de deuxième génération, le STEK 2016. Celui-ci reprend les points essentiels du précédent et les développe. Le résultat est une planification solide pour les 10 à 25 prochaines années, mettant en lumière les futurs champs d'action pour la ville.

---

### points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Les autorités ont courageusement pris leur destin en main en élaborant le STEK 2005.
- Le STEK 2005 a été réalisé de manière conséquente et suivi d'une mise en œuvre concrète.
- Le suivi sur le long terme a facilité sa mise en œuvre. Il montre la voie à suivre en termes de développement et incite à agir.
- Le STEK 2016 n'a été lancé qu'après avoir effectué des évaluations et des réflexions en profondeur basées sur les principes du STEK 2005 et sur le développement de la ville. Les principaux champs d'action ont ainsi pu être identifiés et l'orientation ajustée en fonction des objectifs futurs.

### Informations supplémentaires

- 2005. Concept de développement urbain de Schlieren. Metron AG, Brugg.
- 2014. Schlieren im Wandel – 2005 bis heute. Ville de Schlieren, Schlieren.
- 2016. Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Schlieren. Albert Speer & Partner AS&P, Hamburg.