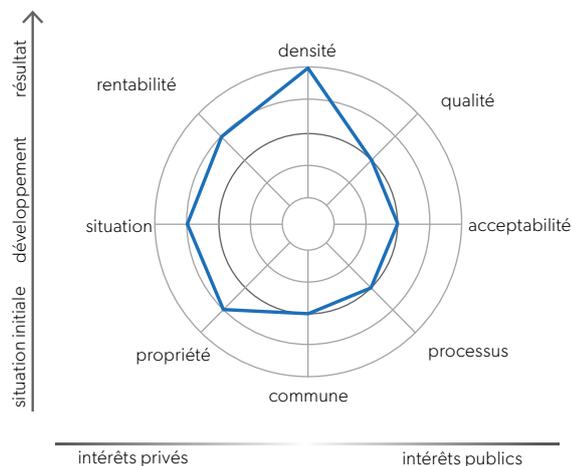


L'ensemble Zentrum Staldenbach confère une note d'urbanité à la gare de Pfäffikon

Le Zentrum Staldenbach est un ensemble d'habitation dense, comportant aussi une part d'activités, qui relie la gare de Pfäffikon au centre de la localité. L'ancien site industriel de la société Verwo AG, que l'on ne pouvait autrefois pas traverser, a été racheté par le groupe d'assurances Helvetia Suisse et reconverti, à partir de 2010, en un quartier urbain au sein du village. L'ensemble abrite 94 logements et des rez-de-chaussée à vocation publique. L'aménagement diversifié des espaces publics, la localisation privilégiée du site et la mixité fonctionnelle de l'opération témoignent du soin apporté à la planification et contribuent au bon fonctionnement du centre élargi de la localité.



Évaluation de la réaffectation de l'ensemble Zentrum Staldenbach par EspaceSuisse selon la méthode «boussole IRAP du développement vers l'intérieur». Photo: L. Buchmann, HSR

contexte

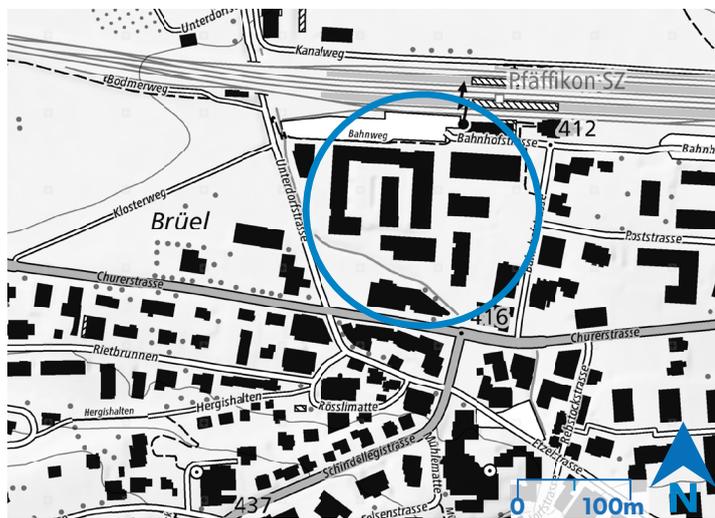
Située sur la rive gauche du lac de Zurich, la commune de Freienbach se compose des cinq localités de Pfäffikon, Freienbach, Wilen bei Wollerau, Bäch et Hurden. Commune la plus peuplée du canton de Schwytz, Freienbach a enregistré, au cours des dernières années, une croissance démographique supérieure à la moyenne, ce qui s'explique notamment par les qualités du site, par la proximité de la ville de Zurich et par une faible charge fiscale.

La société Verwo AG a longtemps profité, elle aussi, de la situation privilégiée de la commune. Implantée au sud de la gare, l'entreprise y a longtemps produit ses célèbres containers métalliques. Suite à une restructuration interne, toutefois, le site de Pfäffikon a été peu à peu abandonné entre 2006 et 2010. Pour la commune, c'était là une occasion unique de réaffecter ce site jusque-là fermé au public et de valoriser tout le secteur de la gare.

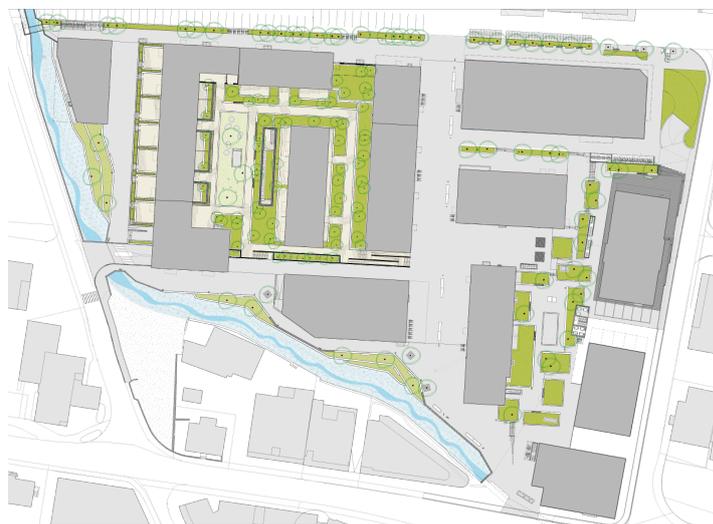
évaluation

situation

Principale localité de la commune politique schwytoise de Freienbach, Pfäffikon fait partie de l'agglomération d'Obersee. Situé à proximité immédiate de la gare de Pfäffikon, l'ensemble Zentrum Staldenbach bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics. L'autoroute A3 peut être rejointe en quelques minutes, même si le trafic régional est ralenti par des bouchons aux heures de pointe dans et autour de la localité.



Le Zentrum Staldenbach comporte quelques commerces et services. Une liaison piétonne permet de gagner rapidement la gare et le centre du village, où se trouvent d'autres équipements et services tels que cabinets médicaux, banques, écoles et commerces d'usage courant.



La plupart des espaces extérieurs sont en partie plantés et offrent diverses possibilités d'échanges et de ressourcement. La liaison piétonne n'est en revanche pas végétalisée.
Source: www.zentrum-staldenbach.ch

propriété

Les terrains sur lesquels a été érigé le Zentrum Staldenbach ont longtemps appartenu à la société Verwo. Dans le cadre d'une restructuration interne, toutefois, l'entreprise a abandonné le site et vendu les terrains au groupe Helvetia Suisse, qui a investi, en tant qu'unique propriétaire et maître d'ouvrage, environ 100 millions de francs pour construire le Zentrum Staldenbach entre 2010 et 2014. Cette opération a permis d'ouvrir à la population ce site jusque-là non accessible, et de créer ainsi une nouvelle liaison entre la gare et le centre du village.

commune

La commune a vite compris que le départ de la société Verwo offrait une formidable occasion de développer et densifier ce périmètre situé juste au sud de la gare, où elle envisageait d'ailleurs aussi de construire une nouvelle maison de commune.

Saisissant la balle au vol, l'exécutif communal a procédé à une adaptation partielle du plan de zones, consistant à grever le site de l'obligation d'établir un plan d'aménagement détaillé et à réserver la surface nécessaire au futur bâtiment de l'administration communale. En 2004, la population a accepté cette adaptation de plan mais, en 2009, elle a refusé le crédit destiné à l'acquisition des terrains et à la construction de la maison de commune.

Chiffres clés

- Nombre d'habitants à Freienbach [Pfäffikon]: 16'372 [7'357] (2019)
- Superficie du site: 20'228 m²
- Coûts d'investissement: environ CHF 100 millions
- Indice d'utilisation du sol IUS: 1,43
- Nombre de logements: 94
- Surface brute de plancher SBP: 29'022 m²
- Niveau de qualité de la desserte TP: A - très bonne desserte
- Type de commune OFS: commune urbaine d'une grande agglomération

processus

Pour concrétiser son projet de développement, l'assureur Helvetia était tributaire d'une adaptation du plan de zones. Comme l'exécutif communal tenait à valoriser au plus vite les terrains situés autour de la gare, il a, en 2004, procédé à la nécessaire adaptation partielle du plan de zones sans attendre la révision totale du plan d'aménagement local, et reclassé l'ancien site industriel en une zone centre (Zentrumszone) assortie de l'obligation d'édicter un plan d'aménagement détaillé. Dès lors, la voie était libre pour développer le périmètre.



Le Staldenbach a été renaturalisé et est désormais accessible par quelques marches.
Photo: L. Buchmann, HSR

Jusqu'en 2006, l'investisseur a établi le plan d'aménagement détaillé requis – plan que l'exécutif communal a adopté en 2008, avant que le gouvernement cantonal ne l'approuve en 2009. Un bureau d'architecture a endossé le rôle de mandataire général et réalisé l'ensemble Zentrum Staldenbach entre 2010 et 2014. Les premiers immeubles ont été occupés dès 2013.



Une cour est équipée de jeux pour les enfants. Photo: L. Buchmann, HSR

acceptabilité

L'opération a beaucoup apporté à la population. Ainsi le quartier est-il par exemple devenu plus perméable, une nouvelle liaison piétonne ayant en outre été créée entre la gare et le centre du village. Le long de cette voie, les rez-de-chaussée ont accueilli un certain nombre de commerces et de services.

Au sud-ouest du site, le cours d'eau qui a donné son nom à l'ensemble a été remis à ciel ouvert, revitalisé et rendu, par endroits, accessible au public. Entre les bâtiments ont vu le jour de nombreux espaces extérieurs privés, semi-publics et publics protégés du bruit, où il fait bon s'attarder. Bien que la population n'ait pu s'exprimer sur le plan d'aménagement détaillé que pendant sa mise à l'enquête publique, la majorité des gens s'est rapidement identifiée à ces immeubles colorés.

densité

En 2004, le site Verwo, jusque-là sis en zone industrielle, a été reclassé en zone centre dans le cadre d'une adaptation partielle du plan d'affectation communal. À cette occasion, l'indice maximal d'utilisation du sol a été fixé à 1,5 et le nombre de places de stationnement obligatoires a été réduit dans des proportions allant jusqu'à 60 pour cent. Avec un indice d'utilisation du sol effectif de 1,43, le Zentrum Staldenbach présente une assez forte densité.

Par rapport à leur nombre de pièces, les logements présentent une surface importante. Ainsi la surface habitable d'un 3,5 pièces se monte-t-elle par exemple à 140 m². Tant la densité bâtie que la densité fonctionnelle et sociale sont malgré tout bien plus élevées qu'auparavant.



Une voie piétonne relie la gare au centre du village. Les rez-de-chaussée sont destinés à accueillir des locaux à vocation publique, mais cet objectif n'est, à l'heure actuelle, que partiellement atteint. Photo: L. Buchmann, HSR

qualité

Avec ses 94 logements, le nouvel ensemble résidentiel et commercial constitue la porte d'entrée du centre historique de Pfäffikon. L'ancien site industriel fermé au public s'est mué en un morceau de ville perméable, qui confère un caractère avenant au secteur situé entre la gare et le centre du village. L'architecture sobre et les façades colorées du Zentrum Staldenbach réservent un accueil tonifiant à celles et ceux qui arrivent en train à Pfäffikon. Une attention particulière a aussi été apportée à la consommation énergétique de l'ensemble. Les bâtiments répondent au standard Minergie et sont chauffés par une installation à plaquettes de bois. La société maître d'ouvrage a bénéficié de l'appui d'experts de la Confédération dans le cadre du programme «Quartiers durables».



Cette cour intérieure semi-publicue est à la fois lieu de rencontre et îlot de tranquillité. La plupart des logements donnent eux aussi sur des espaces extérieurs calmes.
Photo: L. Buchmann, HSR

Avec ses rez-de-chaussée conçus pour accueillir des activités à caractère public, son offre de logements modernes et ses places, cours et ruelles vertes et variées, l'ensemble offre en principe des conditions propices au développement d'une vraie vie de quartier. Pourtant, l'animation des espaces extérieurs reste en deçà des attentes. Dans la rue sans voitures et les cours intérieures publiques ou semi-publiques protégées du bruit, les rencontres sont moins nombreuses qu'escompté. La voie piétonne accueille régulièrement un petit marché. Quelques activités complémentaires seraient ici les bienvenues.

rentabilité

Bien que les loyers soient assez élevés – entre 3'000 et 4'000 francs par mois pour un appartement comptant entre 3,5 et 4,5 pièces –, tous les logements sont loués. De plus, la plupart des surfaces commerciales et de bureaux ont été rapidement louées aussi, alors même que le Zentrum Staldenbach a été construit en une seule étape. Cela montre que le projet a été conçu en fonction d'une demande clairement identifiée.

résumé

La commune a compris à temps que le développement du site s'étendant entre la gare et le centre du village méritait une attention particulière. En soumettant le périmètre à l'obligation d'établir un plan d'aménagement détaillé, elle a imposé une planification de qualité. Situé à proximité de la gare, l'ancien site Verwo, autrefois fermé au public, a cédé la place à un ensemble résidentiel et commercial dense, qui apporte une plus-value non négligeable à la population locale : une voie piétonne relie désormais la gare de Pfäffikon au centre du village, des espaces publics de qualité introduisent de la verdure dans le milieu bâti, et le cours d'eau remis à ciel ouvert et revitalisé qui donne son nom au Zentrum Staldenbach procure un peu de fraîcheur au quartier. Par ailleurs, le système de chauffage à plaquettes de bois permet de chauffer aussi les immeubles voisins de manière durable. Le nouvel ensemble représente une opération urbaine d'assez haut standing, qui offre à la population, et surtout à ses habitants, de nombreux avantages à un endroit très bien situé.

points forts de l'avis d'EspaceSuisse

- Grâce à une planification de qualité, un ancien site industriel autrefois fermé au public a été rendu accessible à la population et s'est mué en une véritable plaque tournante entre gare et centre du village.
- Le nouvel ensemble présente une densité élevée, mais tout à fait adaptée à sa localisation très bien desservie à proximité immédiate de la gare de Pfäffikon.
- Une attention particulière a été apportée, non seulement à l'architecture, en l'occurrence très expressive, mais aussi aux espaces extérieurs, à la desserte piétonne et cyclable, ainsi qu'à la revitalisation du cours d'eau qui donne son nom à l'ensemble.
- Des logements certes relativement chers, mais de grande qualité, ont été construits à un endroit approprié.

informations supplémentaires

2009. Gestaltungsplan Verwo, Gysko-Areal. Sonderbauvorschriften (plan et rapport). Commune de Freienbach.

2013. «Der Preis der Boomjahre». NZZ, édition du 23.08.2013. Zurich.

2014. «Zentrum Staldenbach, Pfäffikon SZ – Ein neuer Ort im Dorf». Bauinfo 7/8 2014. Saint-Gall.