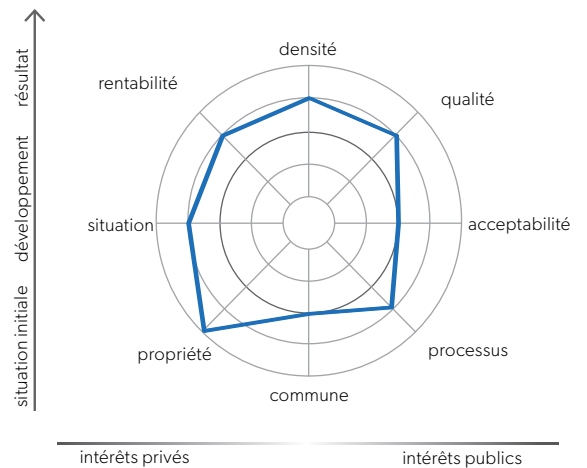


densipedia.ch\_Baar ZG

# Le site de l'Obermühle fait sa mue et son silo se remplit de vie

L'Obermühle est le plus ancien moulin dont l'existence soit attestée dans le canton de Zoug. Après la délocalisation de l'entreprise exploitante en 2001, la société propriétaire et son architecte ont élaboré un plan d'affectation spécial (Bebauungsplan) pour l'ensemble du site. Dans ce cadre, il convenait de traiter avec doigté plusieurs objets protégés au niveau cantonal. Les maîtres d'ouvrage ont pris cet enjeu à cœur et sont même allés au-delà de leurs obligations légales en prévoyant de conserver aussi le silo, véritable emblème du quartier. Par la suite, silo et moulin ont été réaffectés. Aujourd'hui, le premier ne contient plus ni grain ni farine, mais des logements, tandis que le second abrite toujours bureaux et ateliers, mais aussi, depuis quelques années, des appartements. L'aspect général des bâtiments ayant été préservé, leur fonction originelle reste parfaitement identifiable.

 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Le quartier de l'Obermühle et son étonnant silo habité sont desservis par une rue en cul-de-sac. Photo: L. Buchmann, HSR

# contexte

À Baar, la physionomie de la localité a longtemps été dominée par la silhouette élancée des silos à grain. Pendant plus de 800 ans, le site de l'Obermühle a été le théâtre d'une intense activité. Les meuniers y moulaient le grain issu des fermes environnantes. Après plusieurs changements de propriétaires, l'Obermühle est passée, en 1812, aux mains d'une famille du lieu et, en 1998, elle a été acquise par la société Meyerhans Hotz AG, qui était alors la troisième minoterie de Suisse. En 2001, l'entreprise s'est délocalisée à Weinfelden et Matters, et le moulin a été désaffecté. Plus rien ne s'opposait dès lors à la reconversion du site. C'est ainsi qu'ont été engagées les études relatives à la réaffectation et à la reconstruction partielle du périmètre.

# évaluation

## situation

Le site de l'Obermühle se compose du silo, du moulin et de son adjonction, du bâtiment des turbines, de deux villas, d'une métairie et d'une grange réaffectée et rénovée. Au nord-est du site s'étendent par ailleurs deux périmètres constructibles encore vierges. L'ensemble se situe à environ 800 mètres au nord-est du centre de Baar. Les deux arrêts de bus les plus proches se trouvent à environ 200 mètres. De là, le bus mène à la gare de Baar en quatre petites minutes, ce qui vaut au site l'attribution du niveau B de qualité de desserte par les transports publics. La jonction autoroutière la plus proche se situe à environ 2,5 kilomètres. Le site lui-même comporte une école enfantine. Les écoles de niveau primaire et secondaire, les commerces de première nécessité et divers cabinets médicaux sont accessibles à pied.

## commune

En 2013/2014, la commune de Baar a élaboré, en collaboration avec la ville voisine de Zoug, une stratégie de développement vers l'intérieur. Dans ce cadre, différents périmètres – notamment dans le territoire dynamique situé entre Zoug et Baar – ont été analysés sous l'angle de leur potentiel de densification, et des mesures concrètes ont été soumises aux instances politiques. Le plan directeur du canton de Zoug définit lui aussi des secteurs à densifier, et donne mandat aux communes d'y porter, sur la base d'études de variantes urbanistiques, l'indice d'utilisation du sol à des valeurs respectives de 2,0 et 3,5. Bien que le site de l'Obermühle ne fasse pas partie de ces périmètres de densification, la commune estime qu'il présente un réel potentiel de développement vers l'intérieur.

## propriété

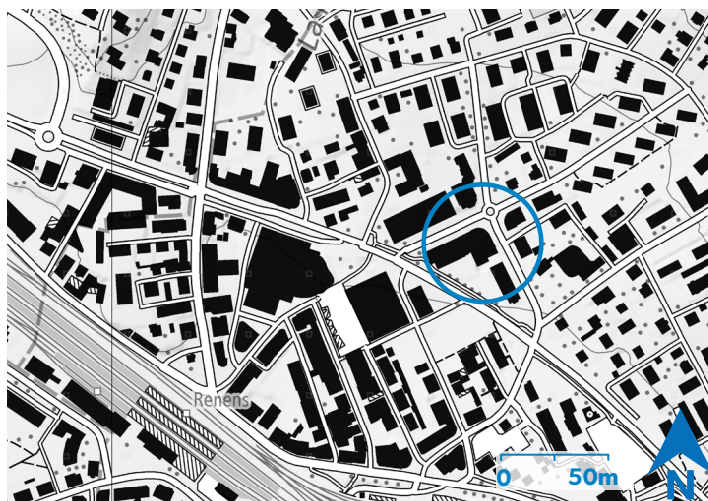
Au cours de ses quelque 800 ans d'existence, l'Obermühle a changé de mains à plusieurs reprises. Elle est passée de l'abbaye d'Einsiedeln au couvent de Kappel, puis à la Ville de Zurich, puis à des privés. C'est la propriétaire actuelle – la société Hotz Obermühle AG – qui a établi le plan d'affectation spécial (Bebauungsplan) et réalisé la reconversion du site. À l'exception du silo, tous les bâtiments figuraient, au début du processus, à l'inventaire des monuments historiques du canton de Zoug. La propriétaire a néanmoins décidé de conserver et réaffecter aussi le silo.

## processus

Le plan d'affectation spécial et d'alignements Obermühle, qui remplaçait celui de 1975, a été approuvé par le gouvernement cantonal zougais en 2003. Dans le cadre de cette procédure, la réaffectation du silo et du moulin contigu au logement et à des activités a été validée et les constructions dignes de conservation ont été identifiées.

Lors de la phase de projet consécutive, il s'est avéré nécessaire, pour diverses raisons, de procéder à des modifications architecturales, ce qui a entraîné une adaptation du plan d'affectation spécial. Tant la commission d'urbanisme que l'exécutif communal ont soutenu le projet de reconversion du moulin et du silo élaboré par un bureau d'architecture de Cham. Après deux séances d'information auxquelles les habitants du quartier étaient conviés, la modification de plan et le projet de construction ont été mis à l'enquête publique au printemps 2007.

Comme il n'a pas été possible d'aplanir certaines oppositions concernant, notamment, la hauteur du silo ou le nombre de places de stationnement, la modification du plan d'affectation spécial a dû être soumise à l'assemblée communale, qui l'a approuvée. Le projet a été réalisé entre 2009 et 2012.



Situation du site de l'Obermühle. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## chiffres-clés

- Nombre d'habitants à Baar : 24'500 (31.12.2018)
- Superficie du site : environ 12'000 m<sup>2</sup>
- Coûts d'investissement : environ CHF 25 millions
- Indice d'utilisation du sol : 1,05
- Nombre de logements : 50
- Surface brute de plancher : 12'800 m<sup>2</sup>
- Nombre de places de stationnement : parking souterrain avec 170 places (utilisation partagée avec l'ensemble d'habitation voisin Obermühle Matt)
- Niveau de qualité de la desserte TP : B – bonne desserte
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une agglomération moyenne





#### Legende

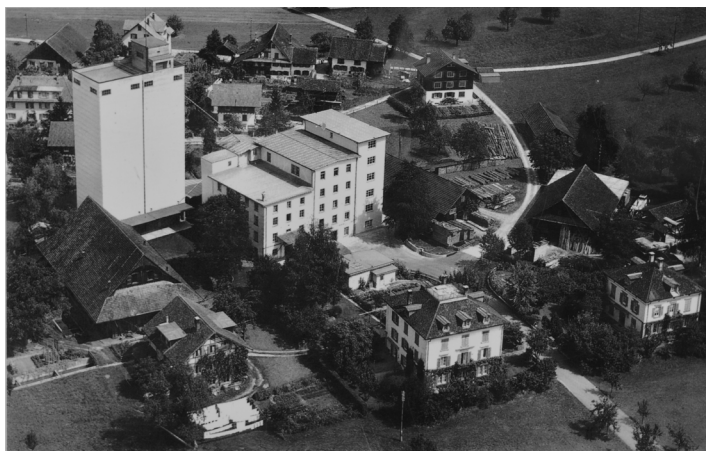
	Geltungsbereich
	Bezeichnung der Baubereiche
	Max. Höhen der Baubereiche
	Abbruch bestehender Bauten
	Unterrivau-Baulinie
	Baulinie gemäss kant. Gesetz über die Gewässer
	Freifläche (Grünfläche)
	Öffentlicher Raum (Quartierplatz, Hartbelag)
	Zufahrtsstrasse
	Freihaltbereich
	Einzelbaum; zu erhalten
	Hochstämmige Bäume, Anordnung schematisch
	Baumgruppen
	Öffentliche Fusswege; neue Wege Breite min. 2.0 m
	Erschliessung Einstellhalle
	Erschliessung der unbebauten Flächen gem. Verkehrsrichtplan
	Bestehende Gebäude
	Höhenkoten m.C.M.
	Zonengrenze WG1/WG2 (gemäss Zonenplan 1991)
	Geltungsbereich alter Bebauungsplan
	Baulinie genehmigt
	Gewässerabstandslinie (rechtskräftig)
	Im Kantonalen Inventar schützenswerter Bauten
	bestehender Schounanteil
	Fusswegverbindung (ausserhalb Bebauungsplan)

Le plan d'affectation spécial montre quels objets sont inscrits à l'inventaire cantonal des monuments dignes de protection (en hachuré) et où de nouvelles constructions peuvent être érigées (en brun). L'aménagement des espaces publics (en gris clair) et la réalisation des projets de construction devaient se faire simultanément. Source: commune de Baar

### acceptabilité

Même si le silo ne figurait pas à l'inventaire cantonal des monuments dignes de protection, cet objet identitaire a été traité avec doigté, si bien que sa transformation-réaffectation a été inscrite à ce même inventaire en 2015. Aujourd'hui, silo et moulin forment avec les constructions voisines un ensemble qui accueille des fonctions essentielles pour le quartier environnant.

Dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation spécial et de sa mise à l'enquête publique a eu lieu un échange avec les habitants du voisinage. Ce dialogue a permis de lever les craintes et réticences exprimées, au départ, au sujet de l'augmentation du trafic et d'une éventuelle surélévation du silo.



L'ensemble industriel Obermühle se dresse dans les années soixante dans un site bâti très marqué par l'agriculture. Source: photo aérienne de 1962

### densité

Si le silo n'avait pas été réaffecté mais avait cédé la place à un nouveau bâtiment, celui-ci aurait sans doute dû être construit moins haut, et il n'aurait pas été possible de réaliser autant de logements. Sous cet angle, l'opération contribue au développement de l'urbanisation vers l'intérieur. La réaffectation du moulin et du silo à du logement et à des activités n'a du reste pas seulement accru la densité humaine, mais aussi la densité fonctionnelle. De fait, la présence de logements, d'activités et d'une école enfantine contribue à l'animation du quartier.



En 2019, seule la maison (en bas à gauche) témoigne encore du passé agricole du site. Les traces de l'histoire industrielle sont quant à elles encore lisibles dans l'Obermühle (moulin) et le silo. Source : Google



## qualité

La combinaison entre bâtiments d'habitation et constructions minotières plus que séculaires, activités et architecture contemporaine confère à l'ensemble un cachet unique. Outre le moulin et le silo, le cours d'eau, le canal, l'aire de transbordement entourant la minoterie et les jardins des villas constituent autant d'éléments marquants.



Sur la façade sud-ouest du silo, des loggias décalées les unes par rapport aux autres prolongent l'espace habitable. Photo: L. Buchmann, HSR



La façade sud-est ne présente que de petites fenêtres. C'est de ce côté que le moulin est accolé au silo. Photo: L. Buchmann, HSR

## informations supplémentaires

2011. «Wohnen im Silo». TEC21, vol. 137, no 31-32. Zurich.

2011. «So woht es sich im Silo». NZZ, édition du 20.03.2011. Zurich.

2009. Änderung: Bebauungs- und Baulinienplan Obermühle. Baar.

À l'ouest du site se trouve l'ensemble d'habitation Obermühle Matt, dont les cinq immeubles en forme de plots assurent une bonne transition avec les quartiers résidentiels voisins. Avec leur végétation, les loggias décalées qui animent la façade sud-ouest du silo font l'effet d'un jardin vertical. Les logements sont conçus de manière à permettre un nouveau changement d'affectation à l'avenir. Les appartements aménagés dans le silo et les lofts, bureaux et ateliers qu'abrite l'ancien moulin garantissent une mixité fonctionnelle bienvenue.

## rentabilité

Pour pouvoir accueillir des logements répondant aux exigences actuelles, la structure de l'ancien silo a dû être radicalement transformée. Ces lourds travaux ont eu des répercussions sur les loyers des logements : habiter dans ce fleuron de l'histoire locale coûte ainsi entre 1'900 et 4'900 francs par mois. Malgré ces prix élevés – mais conformes à ceux pratiqués à cet endroit –, les logements se louent bien. D'autant que l'on jouit, depuis les étages supérieurs, d'une vue sans obstacles sur le lac de Zoug et les montagnes à l'arrière-plan. Silo et moulin ont été occupés en même temps en 2012.

## résumé

Eu égard au marché locatif tendu qui prévalait dans l'agglomération zougnoise, la réaffectation de l'Obermühle se révélait opportune. Les conditions n'étaient toutefois pas les mêmes pour le silo que pour le moulin : même si sa substance bâtie était en bon état, en effet, l'ancien réservoir à céréales ne se prêtait pas idéalement à un habitat moderne. Comme il était dépourvu de fenêtres, il faisait noir à l'intérieur, et il n'était pas possible d'aménager des pièces dans les cellules, trop exiguës pour cela.

La société propriétaire Hotz & Co. et ses architectes ont malgré tout décidé de conserver ce bâtiment remarquable et de l'intégrer au projet de développement du site. En effet, les prescriptions réglementaires en vigueur n'auraient pas permis de construire un bâtiment neuf aussi haut, et le nombre de logements créés s'en serait trouvé réduit d'autant. Dans cette perspective, la réaffectation du silo et du moulin contigu contribue à la fois au développement de l'urbanisation vers l'intérieur et à la sauvegarde de l'aspect caractéristique du lieu.

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

- Malgré le fait que le silo n'était pas protégé, ce bâtiment emblématique et visible loin à la ronde a été intégré dans le projet de développement du site et sa forme d'origine a été conservée.
- Le silo réaffecté offre plus de surface habitable que n'aurait pu le faire un nouveau bâtiment érigé en conformité avec les prescriptions réglementaires en vigueur.
- Les logements ont été conçus pour pouvoir être adaptés aux besoins des générations futures.
- La réaffectation réalisée garantit une mixité fonctionnelle qui contribue à l'animation du quartier et fait de l'Obermühle un lieu de centralité.