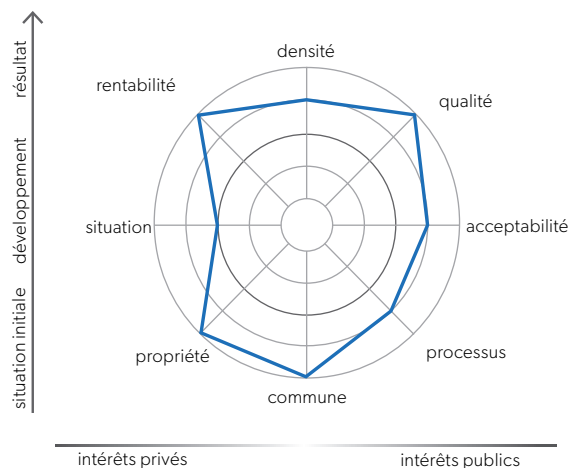


densipedia.ch_Lenzburg AG

Construire autour du pré: développement du secteur de la Widmi

Dans la Widmi, un ancien pré de 9,1 hectares situé au sud de la vieille ville de Lenzburg, ont vu le jour de nouveaux immeubles de logements de grande qualité. Le développement du secteur s'est basé sur la conception directrice des espaces libres de Lenzburg Sud. À l'inverse de l'habituel, cette conception pensait le développement urbain à partir des «vides» et non des «pleins». Au cœur de la Widmi, elle prévoyait un parc inspiré des communaux d'autrefois, destiné à sauvegarder l'identité du site et à offrir un espace de détente aux habitants. En 2008, l'ensemble des espaces libres du secteur et les quatre périmètres de construction qui entourent le parc ont été ancrés dans un plan d'aménagement détaillé. Bien que les périmètres constructibles aient fait l'objet de concours d'architecture indépendants, le résultat d'ensemble se distingue par l'unité et la qualité des espaces verts.

 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Le parc de la Widmi fonctionne comme un poumon vert entre les nouveaux immeubles érigés à l'ouest du secteur et le périmètre de construction encore vierge situé à l'est. Photo: L. Buchmann, HSR

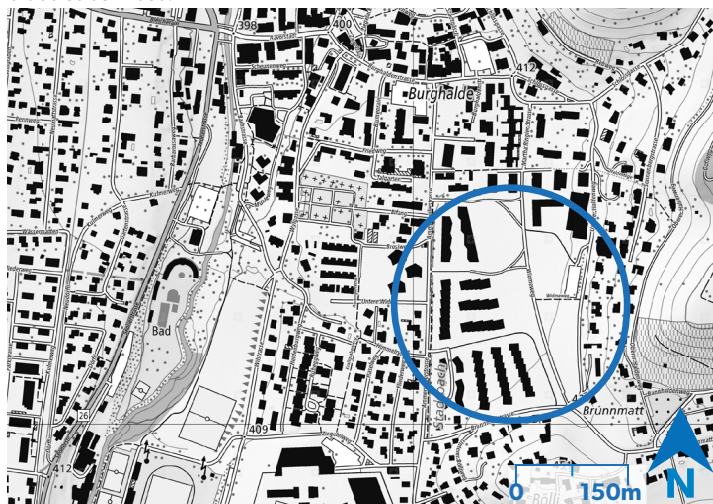
contexte

En 1998, le secteur de la Widmi, qui était déjà classé en zone d'habitation depuis un certain temps, avait été soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement détaillé (Gestaltungsplan). L'élaboration d'un tel plan par des privés avait avorté en 2001. En effet, le projet avait été vivement critiqué par une partie de la population avant l'ouverture de la procédure de participation. Les critiques portaient notamment sur le fait que le plan prévoyait beaucoup trop peu d'espaces verts pour les habitants du quartier. Afin d'obtenir de nouvelles idées, le service d'urbanisme de la Ville avait lancé, en 2003, une procédure de mandats d'étude parallèles dans le cadre de laquelle il avait chargé quatre bureaux d'architectes-paysagistes de concevoir, pour la Widmi, un espace public apte à conférer une identité forte au site et à s'intégrer de façon optimale dans les quartiers résidentiels existants et futurs. Ces études ont ensuite servi de base à l'élaboration de la conception directrice des espaces non bâtis de Lenzburg Sud, sur laquelle repose à son tour l'actuel plan d'aménagement détaillé «Widmi».

évaluation

situation

La Widmi se situe à 500 mètres au sud du centre-ville et à un peu plus d'un kilomètre de la gare. Aux heures de pointe, le bus relie le site à la gare à une cadence semi-horaire en passant par le centre-ville. Le reste du temps, il ne circule que toutes les heures, ce qui explique que le niveau de desserte TP du secteur soit considéré comme faible (D). Une cadence plus élevée serait souhaitable, car le site comporte une école enfantine. Les quartiers environnants ne disposent par contre ni d'écoles, ni de commerces, ni d'autres services.



Situation de la Widmi. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

processus

Entre la première visite du site et le premier coup de pioche, les maîtres d'ouvrage ont dû faire preuve de patience. Grâce à la Ville, toutefois, le processus s'est déroulé de manière structurée, et les propriétaires fonciers ont été impliqués à chaque étape. En 1998, le site, qui était déjà classé en

zone à bâtir depuis un certain temps, a été assorti de l'obligation d'établir un plan d'aménagement détaillé.

Jusqu'en 2004 a été élaborée une conception directrice des espaces non bâtis, et le plan d'aménagement détaillé établi sur cette base a été adopté en 2008. Celui-ci imposait, pour chaque périmètre de construction, l'organisation d'un concours d'architecture mettant en concurrence au moins quatre équipes. La conception des espaces non bâtis devait en outre être confiée à des architectes-paysagistes. La Ville s'est impliquée dans le processus à la fois en qualité de détentrice de la puissance publique et en qualité de propriétaire.

Pour avoir été longue, la phase d'études a néanmoins porté ses fruits, l'utilisation d'instruments éprouvés ayant permis d'atteindre la plupart des objectifs définis conjointement par les acteurs impliqués.

commune

La Ville de Lenzburg dispose depuis 2014 d'une stratégie de développement territorial. Celle-ci permet à l'exécutif communal de planifier le développement de l'urbanisation, du paysage et des espaces non bâtis jusqu'en 2030 et sert de base à la révision totale du plan d'aménagement local. Le développement de la Widmi avait cependant été engagé dès 1998, date à laquelle la Ville avait eu la sagesse de soumettre l'ensemble du secteur à l'obligation d'édicter un plan d'aménagement détaillé.

Une première tentative de planification privée avait été abandonnée en 2001, suite à quoi la Ville avait pris le relais. Sous sa houlette, les propriétaires concernés avaient, en 2004, conclu un contrat qui régissait leur participation juridique et financière respective aux travaux de planification. La Ville s'y engageait à prendre en charge, au nom de l'intérêt public, environ un quart des frais d'études, par quoi elle assurait la poursuite du processus. En contrepartie, elle s'est vu céder 22'278 mètres carrés de terrain à titre de compensation des plus-values résultant des mesures d'aménagement.

propriété

En plus de la Ville, six autres propriétaires fonciers ont participé au développement du secteur. L'un des propriétaires privés possédait cependant près de 80 pour cent de la surface totale. Afin de réserver les emprises dévolues à l'espace public, les propriétaires se sont engagés par contrat à céder gratuitement à la Ville environ un quart de la surface de leurs biens-fonds. En contrepartie du remaniement parcellaire nécessaire, ils se

Chiffres clés

- Nombre d'habitants à Lenzburg: 10'572 (2018)
- Superficie du site: 91'000 m²
- Superficie du parc: 45'336 m²
- Coûts d'investissement: environ CHF 130 millions
- Indice d'utilisation du sol: entre 0,7 et 1,0
- Nombre de logements: 363 (443 quand tout le secteur sera construit)
- Surface brute de plancher: 42'757 m²
- Nombre de places de stationnement: 719 places au total
- Coefficient de stationnement: 1,62 places par logement
- Niveau de qualité de la desserte TP: D – faible desserte
- Type de commune OFS: commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

sont vu accorder des possibilités de bâtir accrues à l'intérieur des périmètres de construction délimités dans le plan d'aménagement détaillé.

Acceptabilité

Le développement du secteur de la Widmi ne s'est pas toujours déroulé sans accrocs. L'élaboration du premier plan d'aménagement détaillé a dû



Le parc qui s'étend entre les différents périmètres de construction constitue le cœur de la Widmi. Les nouveaux immeubles situés à l'ouest du secteur protègent ce parc du bruit du trafic, en contrepartie de quoi les habitants jouissent d'une vue dégagée sur le château de Lenzburg. Source: plan d'aménagement détaillé «Widmi», Ville de Lenzburg

être interrompue en 2001. En effet, la population s'était énergiquement opposée à l'idée de perdre non seulement le pré de la Widmi, mais aussi la vue sur le château de Lenzburg. Cela a amené les acteurs impliqués dans la planification à changer de perspective. À partir de là, l'idée de préserver une généreuse surface verte au cœur du site est devenue tout à fait centrale. Cette décision s'est révélée judicieuse, car seules deux oppositions ont été déposées lors de la mise à l'enquête publique du nouveau plan d'aménagement détaillé, avant d'être d'ailleurs retirées par la suite.

Aujourd'hui, le parc de la Widmi rappelle encore l'ancien pré. Il confère son identité spécifique au secteur, tout en répondant aux besoins des quartiers voisins en matière de détente. Exempte de voitures en surface, la Widmi se profile, avec son école enfantine et ses espaces extérieurs appropriables, comme un quartier adapté aux familles et ouvert. Aussi est-elle très bien perçue au sein de la population.

Densité

Le secteur a vu se construire des logements pour environ 900 habitants – ce qui a fait augmenter la population de Lenzburg de presque 10 pour cent. Si l'on considère toutefois la totalité du secteur, l'indice d'utilisation du sol ne se monte qu'à 0,62. Il est en revanche compris entre 0,7 et 1,0 au sein des différents périmètres de construction, qui accueillent environ 200 personnes par hectare. Cette densité relativement élevée n'a été possible que grâce à la réalisation simultanée d'un espace non bâti de grande qualité.



La Widmi se caractérise par différents types de bâtiments réalisés par étapes. Les divers espaces verts et non bâtis offrent des vues dans la profondeur du site. Photo: L. Buchmann, HSR

Le parc de la Widmi est propice aux rencontres et contribue ainsi à accroître la densité sociale (c'est-à-dire la densité des interactions). Tant la densité bâtie que la densité humaine ont donc connu, dans le secteur, une augmentation considérable.

Qualité

L'élément le plus remarquable du secteur de la Widmi est le parc du même nom. Ce terrain constitutif de l'identité du site évoque les communaux d'autrefois et rappelle le paysage rural d'origine. Il offre aux voisins une extension de leur environnement résidentiel et, à tous les habitants de Lenzburg, un vaste espace de détente par ailleurs propice à la biodiversité. Le soir et le week-end, ce lieu de rencontres est particulièrement fréquenté et animé. À la limite entre parc et immeubles de logements sont aménagés des espaces de jeu et des endroits où s'asseoir. Grâce au parking souterrain, les chemins qui y mènent sont sans voitures.



Des terrains de jeux, des jardins communautaires et des aires de pique-nique bordent les biens communs. Photo: L. Buchmann, HSR

Les gens ne sont pas séduits que par le parc: d'une conception très variée, les logements, qui comptent entre 1,5 et 5,5 pièces, sont destinés à différents types de ménages. Abstraction faite de l'école enfantine, le site ne comporte pour l'instant que des logements. Les immeubles ne présentent donc aucune mixité fonctionnelle. Le fait que le plan d'aménagement détaillé ait imposé l'organisation de concours d'architecture a néanmoins permis d'assurer que les nouveaux bâtiments possèdent un caractère affirmé.



Dans le parc Widmi, tout ce qui prospère y pousse. Photo: L. Buchmann, HSR



Des espaces verts et des revêtements infiltrables caractérisent l'espace entre les bâtiments. Photo: L. Buchmann, HSR

Rentabilité

Les cinq nouveaux immeubles réalisés jusqu'ici comportent aussi bien des logements en propriété que des logements locatifs. Les premiers ont tous été vendus, les seconds sont pratiquement tous loués. Ce taux de location élevé s'explique aussi par le fait que les bâtiments ont été construits en plusieurs étapes et que tous les logements du secteur ont été commercialisés via le même site internet. Le volume d'investissement cumulé des trois premières opérations s'élève à près de 130 millions de francs.

Informations supplémentaires

2003. Documentation relative à la conception directrice des espaces non bâtis de Lenzburg Sud. Lenzburg.

2007. Rapport d'aménagement relatif au plan d'aménagement détaillé «Widmi». Lenzburg.

2008. Prescriptions spéciales relatives au plan d'aménagement détaillé «Widmi». Lenzburg.

2012. «Das Gebiet Widmi in Lenzburg füllt sich langsam mit Leben». Aargauer Zeitung. Aarau.

2013. «Wohnen im aufgebrochenen Stein. Baureportage Widmi 1 Lenzburg». Aargauer Zeitung. Aarau.

résumé

Les immeubles de logements et le parc de la Widmi montrent qu'il est possible de concevoir l'urbanisation d'un site à partir des espaces non bâtis. Une démarche menée avec soin a permis de préserver les qualités qui faisaient l'identité du site et d'en générer de nouvelles. Sont particulièrement convaincants les espaces verts et autres espaces non bâtis dont les habitants disposent, et dont ils font d'ailleurs abondamment usage. Le faible taux de vacance enregistré dans le quartier indique que les logements sont de grande qualité, que les loyers sont supportables et que les étapes de réalisation ont été judicieusement conçues. Ce succès est dû à un processus de planification qui, pour s'être étendu sur de longues années, s'est néanmoins révélé essentiel – depuis la conception directrice des espaces non bâtis jusqu'aux concours d'architecture sur les différents périmètres, en passant par le plan d'aménagement détaillé. S'est avéré tout aussi déterminant le fait que les maîtres d'ouvrage aient été régulièrement impliqués, et que les réactions de la population aient été dûment prises en considération.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Le recours intelligent à des instruments de planification formels et informels (conception directrice des espaces non bâtis, plan d'aménagement détaillé) a permis un développement coordonné.
- La démarche consistant à concevoir le développement du quartier à partir des espaces non bâtis s'est révélée convaincante.
- L'obligation d'organiser des concours, ancrée dans les prescriptions spéciales en matière de constructions a permis de garantir la qualité architecturale voulue.
- Les plus-values générées par les mesures d'aménagement prises ont été compensées par la cession de terrains à la Ville, ce qui permettra à celle-ci d'offrir des compensations concrètes à la densification du secteur.