

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione del territorio

# inforum

Le périodique du développement territorial suisse

Mai 2/2019

**Zoom sur Prangins VD: densifier dans un site inscrit à l'ISOS**  
**Le Conseil de l'organisation du territoire ose l'utopie**  
**Comment les villes se préparent au changement climatique**  
**Protection du sol: le Tribunal fédéral prend position**





À Prangins VD, l'auberge communale rénovée marque le centre du village et attire les amateurs de bonne cuisine. À droite, elle s'ouvre sur la place de la Broderie.  
Photos: A. Beuret, EspaceSuisse

Zoom sur

## Prangins VD brode son avenir au centre

Alain Beuret

architecte, urbaniste FSU, EspaceSuisse

La commune de Prangins a investi dans la valorisation et la densification de son centre de village, inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Pendant dix ans, elle a mené plusieurs concours pour transformer des bâtiments qui lui appartenaient et créer une nouvelle place publique. Avec cette réalisation, elle montre l'exemple et prouve que la densification est possible partout, y compris dans des sites bâtis protégés, pour autant que l'on intervienne avec doigté et qualité.

Je traverse Prangins mais mon train ne s'y arrête pas. La gare est fermée depuis une dizaine d'années, en attendant la réalisation d'une troisième voie entre Genève et Lausanne qui permettrait de faire circuler davantage de trains et de les arrêter peut-être à nouveau dans ce village de plus de 4'000 habitants. C'est donc un kilomètre et demi plus loin que débute ma visite, en gare de Nyon.

Le bus des transports publics nyonnais à destination de Prangins circule chaque quart d'heure mais son horaire n'est pas synchronisé sur l'arrivée des trains. Il est malheureusement parti trois minutes avant mon arrivée. J'attendrai donc un peu plus de dix minutes le départ du suivant.

Il m'emmène jusqu'à l'ancienne gare de Prangins. Là je décide de poursuivre le chemin à pied jusqu'au centre du village, histoire de gagner du temps et d'éviter le détour de sept minutes à travers les quartiers d'habitation situés de l'autre côté de la ligne ferroviaire qui est très présente. Les CFF viennent de construire des murs antibruit ce qui contribue encore à accentuer l'effet de barrière.

### Un réaménagement routier qui invite à la flânerie

La distance est courte et le chemin agréable. Les immeubles des années septante cèdent rapidement la place à de jolies maisons plus anciennes. La rue de la Gare a été entièrement réaménagée: étroite et avec une rigole, elle invite les automobilistes à lever le pied et ça semble bien fonctionner. Le château, qui abrite le site romand du Musée national suisse, apparaît en perspective au fond de la rue. L'ambiance villageoise contraste avec Nyon toute proche.

Le noyau villageois est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec l'objectif de protection le plus élevé – A – qui correspond au maintien de la substance bâtie. Les bâtiments sont donc bien protégés. Y a-t-il encore des gens qui vivent ici ou vais-je juste découvrir des boutiques de souvenirs pour les touristes qui viennent visiter le musée?

### Des locaux commerciaux attractifs intégrés à la maison de commune

Les quelques voitures qui me dépassent s'arrêtent toutes sur la place du village devant la maison de commune. Ce bâtiment de 1728 était autrefois la ferme du château. En regardant de plus près les textes sur les portes, je constate qu'il ne s'agit pas d'une simple administration communale mais que la bâtisse abrite également une épicerie, un tea-room, un jardin d'enfants, la police et un bancomat. Tout ça dans un seul bâtiment public! Et ça a l'air de fonctionner très bien. Un bref coup d'œil à l'intérieur pour constater que le tea-room et l'épicerie sont bien ouverts, même pendant la pause de midi.

Les visiteurs qui viennent de laisser leur voiture devant la maison de commune ont cependant pris l'autre direction. Ils ont tous traversé la rue et se pressent pour entrer dans l'auberge communale. Elle semble faire le plein ce midi et attirer du monde de loin à la ronde. Elle vient d'être rénovée. La cuisine y est bonne d'après ce que j'entends des conversations.



Orthophoto: Office fédéral de topographie swisstopo



Les jardins du château datent du 18<sup>ème</sup> siècle.



### Une auberge rénovée et une nouvelle place vivantes

Le restaurant de l'auberge communale connaissait cependant il y a quelques années des difficultés. Martine Baud, Municipale de l'urbanisme à l'époque, a pris alors les choses en main. Elle a beaucoup travaillé avec des hôteliers pour savoir ce qu'il fallait faire. La commune a entièrement rénové et transformé son auberge et elle a trouvé un nouveau tenancier. En prime les tables qui sont juste devant la nouvelle baie vitrée ont une vue imprenable sur la place de la Broderie.

Mais pourquoi ce nom de Broderie? Ce sont des massifs floraux en vogue au XVIII<sup>ème</sup> siècle et que l'on retrouve dans les jardins du château juste à côté. L'idée a été reprise et réinterprétée par l'architecte-paysagiste Jean-Yves Le Baron. La nouvelle place établit un lien entre le château voisin et le centre du village. Ceci répond à une vraie préoccupation qu'avaient les autorités.

C'est qu'à Prangins il y a un bien un centre historique de renommée nationale – liée au château – mais le village ne vivait pas très bien il y a encore quelques années, d'abord parce que le centre est très petit mais aussi parce qu'il n'y avait pas vraiment de connexion avec le château. La place de la Broderie a permis d'en créer une. Pas très grande et surélevée par rapport à la rue, la place n'est pas un lieu de passage mais plutôt un lieu d'agrément, à l'image des jardins du château voisin. On y vient certainement pour s'asseoir sur le grand banc en bois, histoire de profiter du soleil, de la lumière et du calme qui y règne. La place de la Broderie crée une respiration publique dans le centre du village déjà très dense. J'imagine qu'en été il doit y avoir foule sur la terrasse de l'auberge. En ce premier jour du printemps, les tables ne sont cependant pas encore à disposition et les arbres attendent encore pour bourgeonner.

### De nouveaux appartements dans de vieilles bâtisses comme point de départ

Un panneau d'information explique comment la place a été réalisée sur l'emplacement de l'ancienne annexe de l'auberge communale. La démolition de cette annexe a permis de créer cette place et en même temps de donner de la lumière aux trois bâtiments historiques situés à l'arrière qui étaient presque à l'abandon: la Passade, la Forge et l'Ancienne Poste.

La Passade est le bâtiment le plus ancien des trois. Il a été construit en 1727 et présente un intérêt régional selon le répertoire cantonal des Monuments et Sites. Après avoir servi de maison de commune, il est devenu un lieu de passage lié au château (d'où il tire son nom) puis d'abri pour les nécessiteux.

### Une coopérative d'habitation soucieuse de la qualité

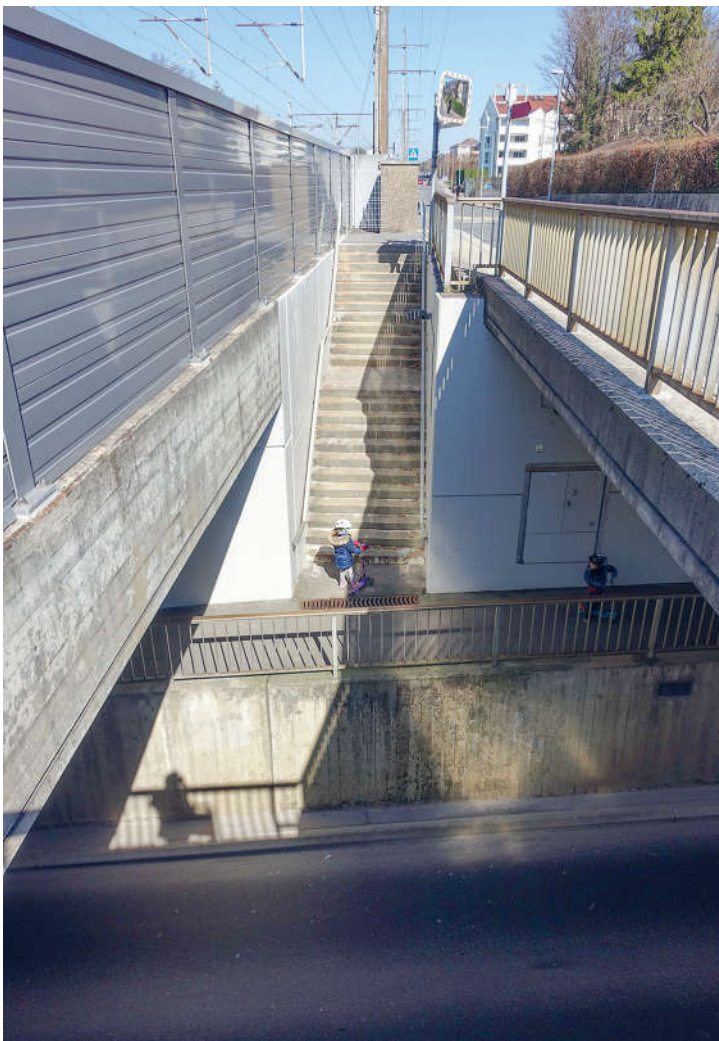
Aujourd'hui rénovés, ces trois bâtiments abritent seize appartements. Ceux qui donnent sur la place disposent de balcons et certainement aussi d'une vue sur le château et le lac pour ceux qui se situent dans les étages les plus élevés. Pour les appartements qui se situent au rez-de-chaussée, l'intimité est préservée grâce aux plantations entre les terrasses et la place de la Broderie qui forment un espace tampon.

En voyant cela de l'extérieur, on pourrait facilement s'imaginer qu'il s'agisse d'appartements de luxe. En réalité ces appartements appartiennent à la coopérative d'habitation des Plantaz qui possède également deux immeubles à Nyon. Cette petite coopérative est au bénéfice d'un droit de superficie de septante ans ainsi que d'une subvention annuelle de 35'000 francs pendant quinze ans qui ont été tous deux accordés par le propriétaire qui n'est autre que la commune de Prangins. En confiant la rénovation et la gestion de ces trois bâtiments à une



Zoom sur

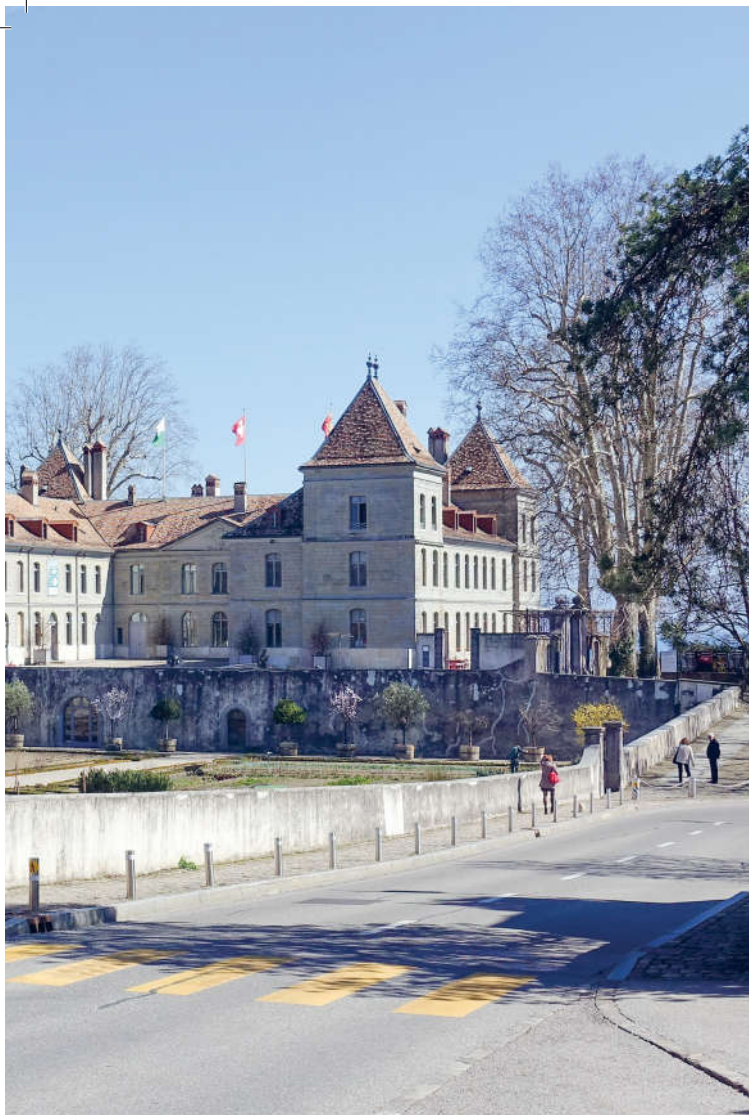
L'ancienne ferme du château de Prangins abrite aujourd'hui l'administration communale, la police, un tea-room, une épicerie et un jardin d'enfants.



Actuellement, Prangins n'est accessible qu'en bus.

Un passage inférieur relie les quartiers de villas au nord de la ligne de chemin de fer au centre du village à l'emplacement de l'ancienne gare.





Le château de Prangins abrite le Musée national suisse.

coopérative en 2008, la Municipalité a souhaité offrir des appartements abordables et ainsi lutter contre la gentrification et favoriser la mixité sociale. La coopérative des Plantaz a de son côté participé aux frais du concours organisé par la Municipalité l'année suivante.

Certains propriétaires voisins se sont opposés à ce projet de rénovation lors de la mise à l'enquête publique en 2011, au motif qu'il contrevenait à la réglementation communale sur le nombre minimal de places de stationnement et la hauteur maximale. Le Tribunal fédéral a rejeté leur recours en 2013.

Les travaux ont alors pu commencer et la commune a acquis des parts sociales dans la coopérative. L'inauguration de la nouvelle place de la Broderie et des appartements de la coopérative des Plantaz a eu lieu à l'été 2016. Il aura donc fallu près d'une décennie pour réaliser ce projet, comme l'urbaniste Bruno Marchand l'explique dans l'interview (voir p. 30).

La ruelle à l'arrière des bâtiments ne manque pas de charme avec ses maisons villageoises et ses jardins. Les façades des trois bâtiments rénovés s'insèrent très bien dans ce tissu et disposent également de petits jardins privés sur la ruelle. On est cependant surpris de trouver des panneaux d'interdiction de circuler à pied juste après la limite de parcelle de la coopérative. Les propriétaires de l'immeuble voisin n'acceptent plus que l'on emprunte le passage à travers leur parcelle. Les habitants de la coopérative que j'ai vu sortir par derrière semblent respecter cette interdiction et empruntent uniquement la partie publique de la ruelle à l'ouest. Même si pour se rendre à l'école toute proche, il serait plus court de passer de l'autre côté, personne ne semble oser s'aventurer au-delà des panneaux.

### Des architectes capables d'intégrer la substance bâtie

Peu importe finalement les états d'âme des voisins, l'ambiance qui se dégage donne vraiment envie d'habiter ici. Les architectes Bakker & Blanc, qui ont réalisé la transformation et la rénovation des trois bâtiments pour le compte de la coopérative des Plantaz, ont su tirer parti de la contrainte des parcelles étroites et profondes qui est caractéristique de centres anciens villageois. Cette profondeur importante s'explique pour des raisons fiscales: on payait autrefois des impôts en fonction du nombre de fenêtres sur rue et les bâtiments s'étendaient donc souvent en profondeur avec peu de lumière.

Les architectes ont résolu ce problème en réintroduisant des puits de lumière à l'intérieur des bâtiments. Ce ne sont pas de grandes cours ouvertes mais des puits de lumière assez restreints sur lesquels donnent les appartements. Ceci n'a pas été sans poser certaines difficultés: il a notamment fallu installer des vitrages fixes pour répondre aux exigences de protection incendie. Mais ces puits de lumière ont permis de faire entrer la lumière à l'intérieur des habitations et de développer des typologies intéressantes et variées. Chaque appartement est différent. Il se dégage un côté un peu pittoresque à l'intérieur.

Les façades sont en revanche très sobres avec des balcons continus qui ne laissent presque rien transparaître de cette richesse intérieure sur l'espace public.



La démolition de l'annexe communale a permis de dégager la façade principale des trois bâtiments historiques (au fond). La salle à manger du restaurant (à gauche) dispose maintenant d'une vue sur la nouvelle place de la Broderie.

### Une politique foncière active qui porte ses fruits

En intervenant de manière ciblée là où elle était propriétaire de plusieurs bâtiments, la commune de Prangins a, à n'en pas douter, réussi une belle opération de revitalisation de son centre de village. Même si la réalisation est de dimensions modestes, elle a permis de donner une nouvelle impulsion à tout un quartier, de créer un lien avec le château et d'augmenter la mixité sociale.

La leçon à en tirer est que, même au cœur d'un site inscrit à l'ISOS, il est possible de densifier de manière ciblée et avec qualité. En démolissant l'annexe de l'auberge, la Municipalité a fait d'une pierre plusieurs coups: elle a pu réaliser une place publique, gagner de la lumière pour de nouveaux appartements mais aussi redynamiser l'auberge communale. Pour y parvenir, elle a dû faire preuve de volonté politique et de patience. Nul doute que cet engagement porte aujourd'hui ses fruits et saura inspirer d'autres villages.

La nouvelle place de la Broderie crée un lien avec le château au fond et offre une terrasse protégée pour l'Auberge communale.





Professeur à l'EPFL, architecte et urbaniste indépendant, **Bruno Marchand** conseille la commune de Prangins VD depuis plus d'une décennie. Spécialiste reconnu de l'habitat collectif, il a publié de nombreux ouvrages sur ce sujet.

La parole à...

## **Bruno Marchand**

# **«Le plan directeur communal a permis de détecter les points stratégiques les plus importants»**

**La réalisation de la place de la Broderie à Prangins et la réhabilitation des bâtiments voisins a nécessité de nombreuses années pour voir le jour. Pour quelles raisons cela a-t-il duré si longtemps?**

La réalisation de la Broderie a découlé d'abord d'un choix politique. Lorsqu'en 2006 j'avais commencé à travailler sur le plan directeur communal, la Municipalité avait un problème dans le plan partiel d'affectation du centre avec une annexe de l'auberge communale actuelle. La compagnie théâtrale locale utilisait cette annexe comme théâtre. La commune souhaitait la démolir pour améliorer les conditions d'habitabilité des trois bâtiments situés à l'arrière qui lui appartenaient. Un référendum a été lancé contre cette décision mais la population a finalement accepté cette démolition en votation en 2007.

J'avais alors conseillé à la Municipale de l'urbanisme de l'époque, Mme Martine Baud d'organiser un concours pour la création d'une place sur le vide laissé par la démolition. En 2008, quatre bureaux de paysagistes et d'architectes avec



une fibre paysagère ont été invités à établir un projet pour la nouvelle place. Jean-Yves Le Baron a gagné avec un projet très intéressant sur le thème de la Broderie.

La réalisation a dû attendre un peu car on ne pouvait pas réaliser la place sans rénover les trois bâtiments propriétés de la commune qui étaient situés derrière et qui allaient désormais enfin recevoir de la lumière. Un deuxième concours a suivi juste après en 2009. Il s'agissait cette fois-ci d'un concours d'architecture pour la rénovation de ces trois bâtiments historiques.

#### Y a-t-il eu d'autres contraintes qui ont contribué à ce que la réalisation nécessite un temps si long?

Les autorités ont souhaité éviter une gentrification du centre du village et qu'il reste accessible à des gens qui ont peu de moyens financiers. C'est pourquoi la Municipalité a sollicité une coopérative pour tout le processus de rénovation des trois bâtiments. C'était très compliqué en termes de montage financier car la rénovation était elle aussi très compliquée. Il a fallu consolider les bâtiments, mener le chantier de rénovation et seulement après on a pu réaliser la place devant, issue du premier concours.

Il y a aussi eu des discussions au niveau du législatif communal quant au coût de l'aménagement de la place et à la réflexion globale sur l'ensemble du centre du village qui était menée en parallèle. Tout cela a donc pris pas mal de temps mais à la fin on a pu réaliser la nouvelle place de la Broderie ainsi que la rénovation des bâtiments et c'est cela qui est très intéressant.

#### Vous avez élaboré un plan directeur communal pour le compte de la commune. Qu'est-ce qui y était prévu pour la Broderie?

Ce plan directeur communal est un peu particulier car il a été établi en parallèle du projet de la Broderie. C'est ça qui était vraiment génial dans cette opération et je suis reconnaissant à la Municipalité de l'époque et à Mme Baud en particulier de nous avoir permis de travailler ainsi. Je suis convaincu que les planifications doivent certes en principe précéder la réalisation mais elles peuvent aussi se trouver dans une sorte de mouvance où, selon les problématiques, on fait les choses sans forcément attendre que la planification soit formellement validée.

La revitalisation du centre du village est un des points importants identifié dans le plan directeur communal. En effet, le centre de Prangins est confronté à la difficulté de maintenir un tissu commercial et artisanal de proximité, fragilisé par les nouvelles habitudes de consommation. Les gens vont aujourd'hui plutôt s'approvisionner ailleurs ou achètent en ligne. C'est un problème que rencontrent pratiquement tous les villages.

Avec le plan directeur communal, on a entamé une politique des espaces publics, qui abordait aussi les questions de mobilité. Toutes les opérations de rénovation du centre que j'ai décrites avant, ainsi que d'autres faites après, allaient dans le sens de revitaliser le centre du village. Il y a une sorte de synergie.

La démolition de l'annexe de l'auberge communale a créé de l'espace pour la place de la Broderie.



**Pensez-vous que la place de la Broderie aurait vu le jour si la commune n'avait pas établi de plan directeur communal?**

On serait peut-être passé à côté. C'est évident que le plan directeur communal a permis à la commune de mener une réflexion sur l'ensemble de son territoire et de détecter les points stratégiques les plus importants. S'il n'y avait pas eu de plan directeur communal, on n'aurait pas eu cette vision globale. Mais ce qui m'a beaucoup intéressé, c'est le dynamisme induit par le plan directeur – basé sur un vrai débat démocratique à travers l'organisation d'ateliers participatifs avec la population – en déterminant notamment des lieux d'intervention urbanistique et architecturale.

Le plan directeur communal est à mon avis un instrument essentiel pour l'aménagement du territoire. Je regrette d'ailleurs que dans la nouvelle loi vaudoise sur l'aménagement du territoire, les plans directeurs communaux ne soient pas davan-

tage valorisés. À présent ce sont les plans d'affectation qui le sont. Je suis plutôt perplexe par rapport à cette évolution.

**Vous avez conseillé la commune de Prangins pendant de nombreuses années. Quels sont selon vous les facteurs de succès de son développement urbanistique?**

Un des points forts est certainement le travail sur la mobilité avec l'emphase sur les espaces publics. Je connais peu d'autres villages qui ont accordé autant d'importance à la mobilité à l'intérieur du milieu bâti. Pour moi ce n'est pas anodin. Je trouve que c'est une des politiques les plus durables qui existe et qui est d'ailleurs poursuivie par la Municipalité actuelle, conduite par Mme Dominique-Ella Christin, Municipale de l'urbanisme et par Mme Isabel Girault, urbaniste communale. Elle contribue à quelque chose qui est pour moi fondamental, ce que j'appellerais un urbanisme qualitatif.



Les trois bâtiments historiques que la commune a cédé à une coopérative en droit de superficie: la Passade (à gauche) est le plus ancien et figure au répertoire cantonal des Monuments et Sites, la Forge (au centre) et l'Ancienne Poste (à droite).



Les massifs végétaux établissent une transition entre les espaces privés au pied des bâtiments et la place publique.

Les bâtiments rénovés disposent de petits jardins privés à l'arrière. Au fond de la ruelle, les voisins ont installé des panneaux d'interdiction de circuler à pied.



J'insiste là-dessus car j'ai parfois l'impression qu'en Suisse romande les chiffres ont pris le pouvoir depuis la révision de la LAT en 2014. Il y a des raisons très logiques à ça mais il ne faut pas qu'on jette le bébé avec l'eau du bain. Il faut qu'on continue à faire un urbanisme qualitatif et qu'en même temps on soit capable de gérer les chiffres et non pas l'inverse.

### Et quels étaient les principales difficultés ou pierres d'achoppement?

Il y a d'abord eu le référendum puis la gestion du projet dans la durée. Il y avait aussi une contrainte importante: la commune a dû laisser un local technique sous la place. En fait la place est aménagée sur une dalle et c'est la raison pour laquelle il n'y a pas d'arbre majeur mais uniquement des arbres en pot.

Évidemment une place telle que celle-là pose aussi de nouveaux défis, notamment le fait qu'il fallait que l'auberge communale puisse avoir sa terrasse sur la place. Avec les habitations autour, cela peut poser des problèmes de cohabitation car en été les clients font du bruit mais c'est inévitable avec ce genre d'activités.

### Dans un village figurant à l'ISOS, nombreux sont ceux qui estiment qu'on ne peut juste rien toucher. Comment aborde-t-on la question du développement vers l'intérieur dans un tel site?

Cette question de la muséification des centres est importante. Il faut insuffler une nouvelle vie aux centres. C'est pour ça que j'ai beaucoup insisté sur les espaces publics qui donnent envie aux gens de les utiliser.

On ne peut le faire que par des actions prioritaires politiques. J'ai souligné lors de l'inauguration de la Broderie qu'il fallait que les autorités communales continuent de s'inquiéter du sort du centre et qu'elles soient très attentives à son évolution, notamment pour qu'il continue à être considéré par la population comme un centre régional et qu'il ne se désertifie pas.

C'est très bien qu'on ait pu faire tout cela avec une coopérative au centre du village et que les habitants bénéficient de loyers abordables. Pour un petit village comme Prangins, c'est une opération remarquable. À mon avis il existe peu de tels exemples.

### Quels enseignements peut-on tirer de l'expérience faite à Prangins?

D'abord cette idée que les planifications et actions ne sont pas des choses dissociées. Les communes peuvent anticiper des réalisations sans attendre quand il est nécessaire d'agir rapidement, d'autant plus que le temps de planification est quand même relativement étendu.

Et puis il y a pour moi trois éléments essentiels: la politique des centres avec la question des espaces publics, la politique de la mobilité qui doit être menée conjointement et puis la politique du paysage qui est essentielle à Prangins. Je trouve que la question de la mobilité est un problème qui concerne tout le monde actuellement, selon des données qui dépassent les limites communales.

«Il faut insuffler une nouvelle vie aux centres. C'est pour ça que j'ai beaucoup insisté sur les espaces publics qui donnent envie aux gens de les utiliser.»

### Et est-ce qu'il y a un conseil que vous pourriez donner à d'autres communes?

Il y a aussi cette idée très importante – dont Prangins est un exemple – d'une urbanisation qualitative douce, c'est-à-dire que le développement ne se ferait pas par des grands plans de changement de structure mais plutôt par des interventions ponctuelles, dans des lieux stratégiques, qui ne mettent pas en crise les structures existantes mais améliorent les situations. J'y suis très favorable.

Je donne volontiers ce conseil aux communes: «au lieu de vouloir tout refaire, identifiez des points qui sont essentiels.» Un peu par des touches pointillistes très clairement déterminées. Les investissements sont discernés. Mais ça demande ce que j'ai mentionné avant: des planifications de longue durée avec des actions plus courtes et efficaces. C'est aussi mon côté architecte, j'aime voir les choses se réaliser.

Interview: Alain Beuret, EspaceSuisse