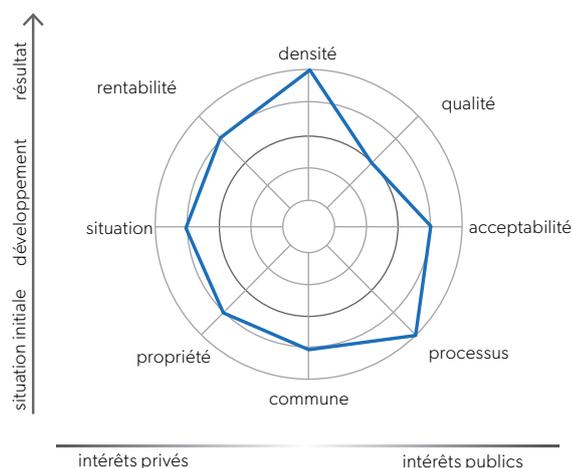


densipedia.ch\_ Langnau am Albis ZH

# Un ensemble immobilier dense au centre de la localité crée de l'espace pour une place du village

Vers la fin du siècle passé, une jardinerie s'est retirée du cœur du village de Langnau am Albis, libérant une surface particulièrement bien située. Le conseil communal a saisi cette occasion pour développer le centre de la localité en impliquant la population. Il a été possible d'étendre les surfaces d'habitations et de commerces, d'aménager de nouvelles places de stationnement souterraines et de créer une place du village. Un concours de projet a permis de définir des qualités qui ont ensuite été fixées de manière contraignante dans un plan d'aménagement. Les personnes qui habitent aujourd'hui le centre de Langnau am Albis peuvent ainsi profiter d'une large palette d'utilisations attrayantes tout près de chez elles.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Vue d'une partie de la nouvelle place du village avec l'ensemble immobilier central (au second plan, à gauche). Photo: M. Schlatter, OST.

# Contexte

La commune de Langnau am Albis est située dans l'agglomération zurichoise, plus précisément dans la vallée de la Sihl entre Zurich et Zoug. Quelque 7700 personnes y habitent. Outre un magasin et une banque, le cœur du village accueillait une grande jardinerie avec plusieurs serres. Cette dernière s'y trouvait toutefois à l'étroit : faute de possibilités de s'étendre au centre de la localité, le propriétaire de la jardinerie s'est mis à la recherche d'un nouveau site. Le conseil communal en a eu vent. À la fin du siècle passé, il a lancé un projet de développement du centre de la localité. Dans le cadre de ce projet, en 1999, la commune a mené divers ateliers avec la population. Il s'est avéré que celle-ci était très motivée à améliorer le centre en matière de transports et d'achats, mais aussi à créer une place du village, qui faisait défaut jusque là. Il s'est ensuite agi de développer un projet coordonné tenant compte des résultats intermédiaires du projet de développement, des diverses demandes d'autorisation de construire à accorder et en particulier du déplacement envisagé de la jardinerie en dehors du centre du village.

## Chiffres clés

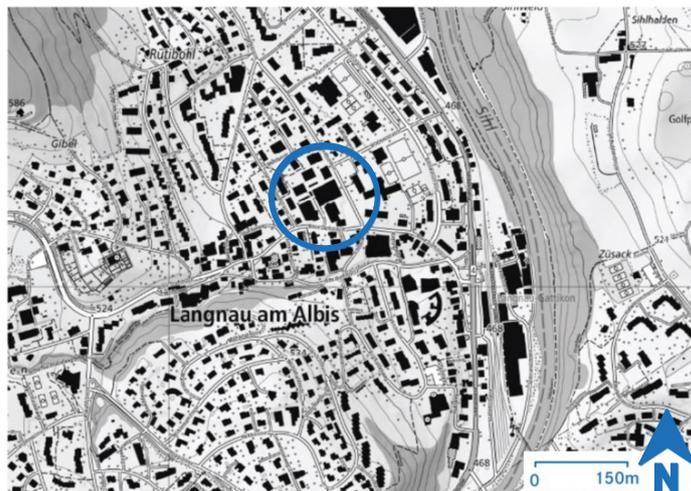
- Nombre d'habitants : 7727 (31 décembre 2019)
- Unités d'habitation : 52 (dont 42 nouvelles)
- Surface du site : 13 000 m<sup>2</sup>
- Niveau de qualité de desserte par les TP : C – desserte moyenne
- Nombre de places de stationnement : env. 200 (17 en surface et près de 180 en garage souterrain (privé et public))
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une grande agglomération

# Évaluation

## Situation

La place du village et le nouvel ensemble immobilier sont situés au cœur de la commune. Un réseau routier suffisamment efficace permet d'y accéder facilement et rapidement. L'accès le plus proche à l'autoroute A3 se trouve à environ quatre kilomètres, le trajet jusqu'à Zurich dure quelque 30 minutes. Les transports publics (TP) sont légèrement plus rapides, puisqu'ils n'ont besoin que d'environ 25 minutes, bien que le centre du village ne dispose que d'une desserte moyenne (niveau de qualité C).

La présence d'un arrêt de bus à proximité immédiate de la place du village, desservi trois fois par heure, améliore beaucoup la situation, tout comme le fait que le RER s'arrête toutes les dix minutes aux heures de pointe à la gare de Langnau-Gattikon. De toute façon, l'essentiel est disponible dans le nouveau complexe, qui abrite des magasins offrant des produits d'usage quotidien, des banques, une droguerie et la bibliothèque. L'administration communale et les établissements scolaires (école enfantine,



Situation de la nouvelle place du village. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

primaire et secondaire) sont quant à eux situés juste à côté de la place du village, côté aval.

## Commune

Jusqu'à la fin du siècle passé, le développement vers l'intérieur n'a jamais été un sujet à Langnau. La commune ne disposait donc d'aucune stratégie de densification. Le projet de développement lancé par le conseil communal en 1999 a montré que la population du village soutenait l'idée d'un centre densifié avec des possibilités d'achat, une nouvelle place du village et une solution coordonnée pour les transports. La commune ne dispose toutefois toujours d'aucune stratégie globale. Elle fait avancer le développement vers l'intérieur de manière ciblée, à l'aide de master-plans (non contraignants sur le plan juridique). Ces planifications doivent permettre d'établir dans quelle mesure le plan d'affectation devra être adapté dans le cadre de la future révision. La commission de gestion et des finances de la commune examine toutefois systématiquement les parcelles à vendre, en impliquant le service des constructions.

## Propriété

Au début, le périmètre de développement du centre du village concernait sept propriétaires, dont la commune. Tous ces propriétaires fonciers ont apporté leur soutien aux buts dégagés lors des ateliers menés avec la population: renforcer le cœur de la localité comme centre d'achats, améliorer la desserte et intégrer une place du village au centre de Langnau. Le conseil communal et le propriétaire de la jardinerie, dont le transfert avait déclenché toute la démarche, ont été les principaux acteurs de ce développement.

## Processus

Dès le départ, le projet de développement du centre a accordé une grande importance à l'implication de la population et des propriétaires fonciers concernés. Deux ateliers ont notamment montré que les habitantes et habitants étaient particulièrement attachés aux thèmes des transports, des achats et de la place du village. Afin de coordonner et d'harmoniser les apports provenant des rencontres participatives avec diverses demandes d'autorisation de construire et avec le retrait prévu



La population de Langnau a soutenu une vision d'un centre de village dense avec des possibilités d'achat. Photo: M. Schlatter, OST

de la jardinerie, le conseil communal a déposé en 2000 une zone réservée pour le périmètre du centre auprès de la Direction des constructions du canton de Zurich. Il s'est ainsi donné le temps requis pour lancer un concours, élaborer le plan d'affectation de détail et réviser au besoin le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions.

L'année suivante, il a invité les étudiants de la HES de Lucerne à proposer des projets pour le réaménagement du centre du village et des rues avoisinantes, en tenant compte des intérêts de la population. En juin 2002, les principaux acteurs – le propriétaire de la jardinerie et le conseil communal – ont convenu de lancer un concours sur invitation avec trois bureaux d'architecture. Celui-ci a abouti à un projet directeur pour l'ensemble immobilier, conçu par Roefs & Frei Architekten AG. Avec l'accord des quatre autres propriétaires, les principaux acteurs ont ensuite demandé à l'équipe d'architectes de mettre au point le plan d'affectation de détail pour le centre du village. L'assemblée communale a adopté ce plan le 9 décembre 2004 et la Direction des constructions du canton le 28 avril 2005. Ce document a fixé les intentions de développement de manière contraignante et a servi de base au concept de construction qui a suivi.

### Acceptabilité

Le dialogue établi avec la population pour le développement du centre a contribué à son acceptation. Les échanges ont permis de répondre à certains souhaits des habitantes et habitants, tout en éliminant des lacunes identifiées, notamment l'amélioration de l'accessibilité en voiture et de nouvelles places de stationnement souterraines. Quant aux piétons, ils bénéficient de meilleurs cheminements mais aussi d'une nouvelle place: conçue comme une zone de rencontre au milieu du village, elle relie les infrastructures scolaires existantes, la maison communale et le nouvel ensemble immobilier avec ses magasins. Elle sert aussi de lieu de rencontre et, de temps en temps, accueille des événements dans un cadre optimal.

### Densité

La plus grande partie de l'ensemble immobilier a vu le jour sur le site d'une jardinerie désaffectée. Avec la construction de bâtiments d'hab-

itation de trois à quatre étages, le terrain est fortement densifié. Grâce aux commerces au rez-de-chaussée, le complexe ne se distingue pas seulement par sa densité architecturale, mais aussi par la densité accrue des affectations. L'extension de l'offre d'approvisionnement et la création de la nouvelle place du village ont également permis d'accroître les densités fonctionnelle et sociale du centre du village.

### Qualité

Le centre existait déjà à la fin du siècle passé, mais l'arrivée de possibilités d'approvisionnement et de services supplémentaires l'a renforcé, tout comme la construction de nouveaux logements avec des typologies variées.

La nouvelle place du village est entourée de la bibliothèque, des établissements scolaires et de la maison communale, ce qui crée de nouvelles possibilités de rencontres pour la population. Comme divers événements y sont organisés, la place a été aménagée de manière fonctionnelle avec peu de végétation et de mobilier urbain. Cette surface offre ainsi certaines qualités en tant qu'espace non bâti, mais elle ne contribue certainement pas au maintien de la biodiversité. La qualité des nouveaux bâtiments. Le volume des nouveaux immeubles prend toutefois pour référence les bâtiments environnants – en particulier là où se trouvaient autrefois des serres (secteur B).

### Rentabilité

Les bâtiments des secteurs A et B ont été construits en une seule étape. En tout, ils abritent 42 logements de 3 à 5 pièces: 34 ont été vendus et 8 sont loués. Le loyer pour un appartement de 3 pièces d'environ 80 m<sup>2</sup> se monte à quelque 2000 francs. La vente des logements en propriété a eu lieu pendant le chantier. Aucun logement vacant n'était enregistré lors de la mise en service.

Dans les bâtiments existants des secteurs C et D, tous les appartements sont proposés à la location. Leur taille va du studio au 5 pièces.



Le plan montre la nouvelle place du village (E) et les nouveaux bâtiments d'habitation (A et B). Dans les secteurs bâtis C et D se situent les bâtiments édifiés avant 2005.

Source : Plan d'affectation de détail du centre du village, commune de Langnau am Albis.



Le mobilier urbain permet de s'asseoir à l'ombre ou au soleil. La place est un lieu propice aux rencontres. Photo: M. Schlatter, OST.

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

- Le projet de développement vers l'intérieur a apporté une contribution substantielle à l'augmentation de la densité humaine, fonctionnelle et sociale dans le centre.
- Le processus de participation, tout à fait exemplaire pour l'époque, a permis de réunir les idées de la population, de les enregistrer et de les intégrer à la planification.
- La place du village aménagée a renforcé le centre de la localité, en associant de nouveaux services et de nouvelles utilisations et en créant un lieu propice aux rencontres.

## Résumé

Le centre du village de Langnau am Albis se distingue aujourd'hui par un mélange varié d'utilisations. Toutes ces fonctions sont accessibles par des itinéraires courts. Le nouveau complexe immobilier et la place du village ont accru la densité fonctionnelle et sociale au cœur de la localité. Si le centre a pu être renforcé avec un accueil favorable, c'est principalement grâce au conseil communal et au propriétaire de la jardinerie. Entrepreneur domicilié dans la commune, il s'est engagé pour le développement du site, malgré le départ de son exploitation. Les deux parties ont veillé à rassembler les vœux de la population de Langnau au préalable et à les intégrer à la revalorisation du centre. Les bureaux d'architectes qui ont participé au concours ont ainsi dû faire attention non seulement au bâti et à des aménagements de qualité, mais aussi à intégrer des commerces, à garantir un accès efficace et à aménager la place du village de manière adéquate. En inscrivant de manière contraignante les qualités, les utilisations et les souhaits de la population dans le plan d'affectation de détail, le réaménagement du centre du village a été bien accepté.

### Informations complémentaires

- 2004. Rapport explicatif du plan d'affectation de détail Dorfzentrum Langnau am Albis. Commune de Langnau am Albis
- 2005. Plan d'affectation de détail Dorfzentrum Langnau am Albis. Commune de Langnau am Albis.
- 2005. Règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions de Langnau am Albis. Commune de Langnau am Albis.
- 2011. Wir Langnauer, 2/11. Journal communal. Commune de Langnau am Albis.