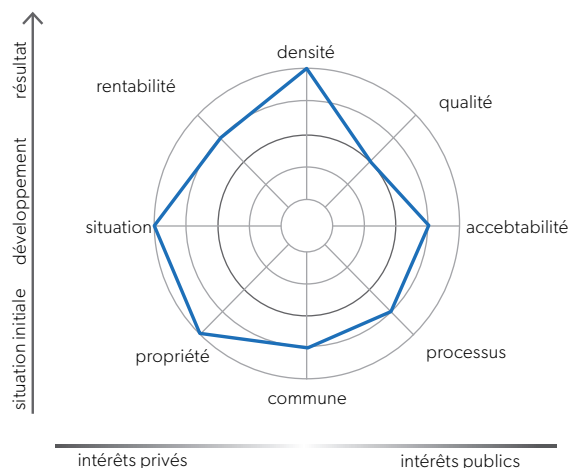


Fehlmannmatte – logements et commerces au centre

En 2015, un ensemble regroupant 140 logements, des commerces et des bureaux autour d'une cour intérieure végétalisée a vu le jour à la Fehlmannmatte, un site de 1,8 hectare idéalement situé au centre de Windisch. L'objectif était de densifier le centre de la localité de ce lieu chargé d'histoire (ruines romaines), mais également fortement exposé au bruit du trafic. Initialement, la Fehlmannmatte était propriété, dans sa majeure partie, de la commune. Celle-ci a développé le projet en collaboration avec un investisseur privé.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



La cour intérieure de la Fehlmannmatte est dotée de bancs et d'équipements de jeux dans un cadre de verdure composé d'arbres et de buissons. Un réseau de cheminements publics sillonne le lotissement. Photo: H. Haag, EspaceSuisse

contexte

Selon le plan d'affectation, le site de la Fehlmannmatte est classé en zone mixte centrale et soumis à une obligation de planifier (plan d'affectation de détail).

Avant son développement, la majeure partie du site de la Fehlmannmatte, pour l'essentiel non bâti jusqu'en 2015, était propriété de la commune. Quelques immeubles d'habitation assez anciens appartenaient à des particuliers, deux parcelles restant en main du canton. Afin de permettre à de nouveaux propriétaires de construire des logements près du centre, le législatif communal, puis la population (par le biais d'un vote), ont accepté la vente du site.

Deux défis de taille se sont alors posés pour les planificateurs: le premier, au niveau du sous-sol, a été de préserver autant que possible les ruines d'un forum romain ; le deuxième, a été de composer avec la situation bruyante au bord de la route cantonale.

évaluation

situation

Brugg-Windisch fait partie d'un espace de développement urbain cantonal. Le site de la Fehlmannmatte se trouve au centre de Windisch, à quelque 400 mètres de la gare de Brugg-Windisch. À proximité immédiate s'étend le campus de la Haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse (FHNW) qui est inclus dans le périmètre du plan directeur de développement intercommunal «Visionmitte». Celui-ci a pour objectif de créer un cadre de haute qualité urbanistique dans la zone en question, englobant également la Haute école spécialisée. De façon générale, le site se prête donc idéalement à un développement vers l'intérieur. Par contre, il est bordé par la route cantonale, soumise à un intense trafic de poids lourds



Situation du site Fehlmannmatte. Source: office fédéral de topographie swisstopo

en provenance et à destination de l'Allemagne via l'autoroute A1 et sujette aux embouteillages aux heures de pointe.

chiffres clés

- population de Windisch: 7'488 (2016)
- surface du site: 1,8 ha
- coûts d'investissements: 66 millions de francs
- indice d'utilisation du sol IUS: 1,2
- potentiel d'habitants du site: 320 personnes
- unités d'habitation UH: 140
- surface brute de plancher: 17'198 m²
- ratio de places de parking: 1,7 places/UH
- niveau de qualité de desserte par les TP: A à B - très bonne/bonne deserte
- type de commune OFS: commune urbaine d'une agglomération moyenne

commune

Les objectifs de la commune étaient multiples: densifier le centre de la localité en comblant une brèche dans le milieu bâti, créer des logements en situation centrale ainsi que des espaces à usage commercial. Les autorités communales de Windisch et Brugg ont inscrit ces enjeux dans un schéma directeur du développement spatial, contraignant pour les autorités en 2015. A partir de là, le site de Fehlmannmatte était appelé à contribuer au renforcement du centre de Brugg-Windisch.

De façon plus précise, le règlement sur les constructions et l'aménagement de Windisch contient des dispositions relatives au renouvellement urbain et à la densification. Un article concernant spécifiquement la Fehlmannmatte a été introduit afin de prendre en compte les nuisances sonores et la transition vers le quartier voisin de maisons individuelles. De plus, la commune, alors en phase d'assainissement financier, s'est contractuellement assuré une partie de la plus-value en fixant le prix de vente à 7,3 millions de francs, une aubaine pour elle.

propriété

En 2008, les citoyens ont approuvé la vente du site, autorisant de ce fait la construction de logements au centre. Des mandats d'étude parallèles ont abouti à un projet convaincant, permettant également de rallier les propriétaires privés des parcelles situées en bordure du site. Ceux-ci ont alors accepté de vendre leurs terrains, dont certains étaient bâtis de longue date. Le canton en a fait de même, rendant possible le développement d'un projet global pour l'ensemble du périmètre. A partir de là, la commune disposait d'un seul partenaire, facilitant l'ensemble de la démarche. Quant au contrat de vente avec l'investisseur, la commune a adapté le prix de la construction à la densité du projet. La commune a par ailleurs rédigé un cahier des charges avec les acheteurs qui spécifie les conditions à respecter pour les nouvelles constructions. A noter que le site a été revendu pendant la phase de planification.



Le plan d'affectation de détail définit de manière contraignante pour les propriétaires un front d'implantation obligatoire pour les constructions bordant la route. Il décrit avec précision l'emplacement de la cour intérieure végétalisée ainsi que le réseau de cheminements piétonniers
Plan: Metron AG, plan d'affectation de détail Fehlmannmatte, rapport de planification

processus

Afin de trouver un acquéreur, et, potentiellement un partenaire solide, la commune a lancé un appel d'offres à l'issue duquel un investisseur de Windisch a acquis une grande partie du site. Commune et investisseur ont collaboré étroitement afin de développer un projet satisfaisant pour toutes les parties par le biais d'une procédure de mise en concurrence (mandats d'étude parallèles en y associant un groupe interdisciplinaire d'experts. La commune a établi un plan d'affectation de détail, contraignant pour les propriétaires, ce qui a permis de s'assurer que les qualités du projet lauréat soient mises en œuvre. La population – et tout particulièrement les riverains – ont été informés très tôt des intentions et du processus avec, comme résultat, un faible nombre d'oppositions qui ont été retirées à l'issue des pourparlers de conciliation.

acceptabilité

Tout au long de la phase de planification et de construction, une attention particulière a été portée aux vestiges enfouis du forum romain, que l'on a tenté de préserver au mieux. Par exemple, les nouveaux immeubles ont été disposés en conséquence, sans être équipés de sous-sol. Cette réalisation a par ailleurs permis de densifier le centre du village. Une disposition adéquate des constructions et des affectations a permis d'assurer une protection efficace contre le bruit de la route. Ceci se traduit par des logements calmes et une cour intérieure publique, verdoyante et paisible. Le lotissement comprend également des commerces, une sandwicherie, des bureaux et une nouvelle liaison piétonne.

densité

À l'avenir, ce site jusque-là en grande partie libre de constructions pourra accueillir plus de 200 résidents. La densité d'utilisation va encore augmenter grâce aux emplois, aux commerces et aux services de restauration. La densité mise en œuvre (indice d'utilisation du sol de 1,2) est élevée pour la commune de Windisch, mais adéquate pour ce lieu central.

qualité

Cet ensemble urbain a doté le site de la Fehlmannmatte d'une nouvelle structure dense. Les bâtiments de quatre étages rompent le caractère morcelé du quartier de villas contigu à l'ouest. Leur positionnement assure toutefois une transition harmonieuse avec ce dernier. En offrant à la fois des logements en location et en propriété, des surfaces de commerces et de bureaux, le but a été, dès le départ, d'obtenir une diversité d'utilisations et une mixité de résidents. A noter que le nouveau lotissement ne possède pas de locaux collectifs. Néanmoins, les espaces extérieurs communaux



Le long de la route d'accès à l'autoroute, très fréquentée, se trouvent des infrastructures telles que des parkings à vélos ou des points de collecte des déchets. Les façades fermées protègent la cour intérieure contre le bruit. Photo: H. Haag, EspaceSuisse

taires et les espaces verts ont fait l'objet d'une attention particulière, avec la création d'une aire de jeux et de grillades au cœur du lotissement et certains logements au rez-de-chaussée possèdent un espace extérieur privé clos. Grâce à la bonne desserte du lieu par les transports publics, le nombre de places de parking de stationnement requis a pu être réduit.



L'aménagement des espaces verts et des espaces libres dans la cour intérieure a fait l'objet d'une grande attention lors de la planification. Photo: H. Haag, EspaceSuisse

rentabilité

La répartition des appartements en propriété privée (PPE), en location et en surfaces commerciales a permis d'éviter une concentration des risques financiers. La majorité des logements ont rapidement trouvé preneurs. Il faut néanmoins noter, que, comme c'est le cas dans de nombreux centre-ville, trouver des locataires pour les surfaces commerciales et les bureaux n'est pas chose aisée.

A noter qu'un échelonnement des travaux n'était pas envisageable, car les longs bâtiments faisant écran contre le bruit de la route étaient une condition nécessaire à la réalisation des trois immeubles d'habitation en PPE implantés en retrait.

informations supplémentaires

2009. Plan d'affectation de détail Fehlmanmatte et prescriptions du plan d'affectation de détail. Commune de Windisch, Windisch.

2009. Rapport de planification du plan d'affectation de détail Fehlmannmatte. Senn BPM AG et Metron AG, Brugg.

2013. «Senn baut». Themenheft von Hochparterre, octobre 2013. Zurich.

résumé

Dès le départ, la commune de Windisch a pris la direction de ce processus de développement vers l'intérieur. Elle s'est montrée ouverte, tout en posant ses conditions. Grâce à une procédure garante de qualité et à l'implication d'experts, il a été possible de créer un lotissement dense et satisfaisant d'un point de vue urbanistique sur un site central mais difficile. Le fait que les logements aient rapidement trouvé preneurs témoigne d'une bonne qualité d'habitation. La commune attribue également le succès du projet à sa collaboration étroite avec l'acheteur initial. La location des locaux commerciaux le long de la route s'avère difficile, mais cela n'a rien de surprenant. On est en droit de se demander aujourd'hui si la commune a bien fait de vendre le site ou si, à long terme, il n'aurait pas mieux valu céder le terrain en droit de superficie. Mais à l'époque, la commune faisait face à des difficultés financières; il était notamment urgent d'assainir la caisse de pensions de ses employés. En conclusion, la réalisation du lotissement a contribué de façon significative à stimuler le développement de la commune ces dernières années.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Un lotissement à densité urbaine a permis de combler une brèche dans le milieu bâti, à proximité du centre en créant non seulement des logements, mais aussi des espaces commerciaux.
- La disposition intelligente des bâtiments commerciaux de plan allongé protège les immeubles d'habitation et la cour intérieure contre les intenses nuisances sonores de la route.