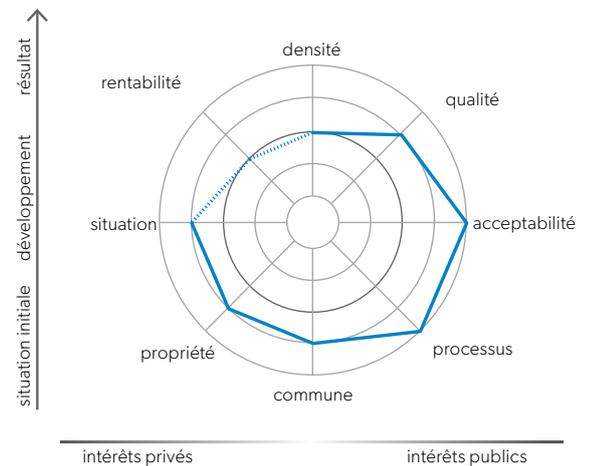


densipedia.ch_ Brugg AG

La planification test et l'aménagement de la Habsburgerstrasse résout les problèmes de bruit

A l'ouest de la ville de Brugg, un lotissement pour 240 habitants a vu le jour sur un site vierge longeant la ligne ferroviaire et donc très exposé au bruit. Les quatre parcelles classées en zone d'habitation sont restées longtemps en friche, la réalisation d'un éventuel projet nécessitant des mesures de planification, des expertises et des clarifications. Lorsque certains propriétaires fonciers ont annoncé leur intention de construire, le Service de la planification et des constructions de la ville de Brugg a craint de ne pas être à la hauteur de cette situation complexe en matière d'urbanisme. En accord avec tous les propriétaires concernés, il a donc décidé d'organiser une planification test.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



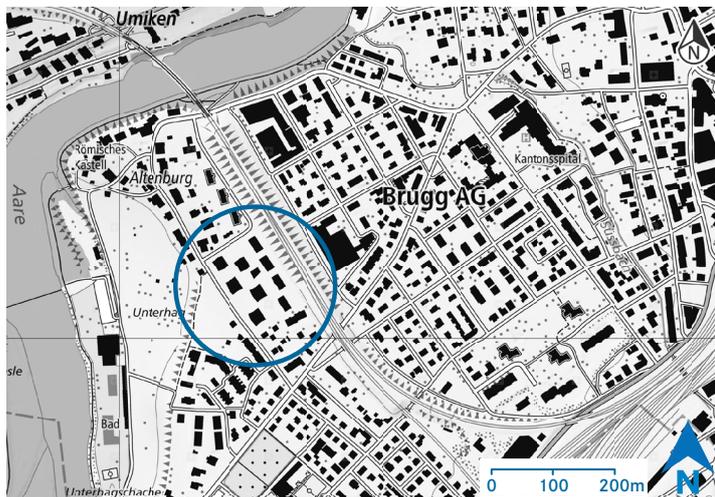
Mesure de protection contre le bruit de sept étages: les immeubles à droite sur la photo protègent le quartier par rapport au bruit de la ligne ferroviaire. Photo: www.gross-ag.ch

Brugg se trouve dans le canton d'Argovie, au confluent de la Reuss, de l'Aar et de la Limmat, le milieu urbain de la ville est construit dans sa majeure partie. A l'ouest de la localité, entre le remblai de voie de la ligne CFF Bâle-Zurich et la Habsburgerstrasse, quatre parcelles, en zone d'habitation à 4 niveaux, offraient de la place à de nouveaux édifices. Les terrains n'étaient toutefois pas constructibles car pas encore équipés. Il était nécessaire d'établir un plan d'équipement avant de réaliser les travaux. Conformément à la loi cantonale sur les constructions, ce plan devait déterminer l'emplacement des infrastructures d'élimination et d'approvisionnement, mais aussi d'équipement. En raison des nuisances sonores causées par le trafic ferroviaire, les parcelles étaient classées en degré de sensibilité au bruit III (DS III). Par conséquent, le maître d'ouvrage aurait dû effectuer une expertise de bruit supplémentaire; celle-ci aurait dû démontrer que son projet de construction respectait les valeurs limites planifiées en matière d'émissions sonores. Cela aurait également contraint les propriétaires des quatre parcelles à remettre un plan d'équipement ainsi qu'une expertise de bruit.

En 2006, l'un des propriétaires a décidé de rendre sa parcelle constructible. Les clarifications ont toutefois montré que les plans d'équipement liés aux parcelles et l'expertise de bruit ne suffiraient pas. Du point de vue urbanistique également, les réflexions devaient porter sur la totalité du site. Par conséquent, la ville de Brugg a proposé à tous les propriétaires fonciers concernés d'élaborer une planification commune pour toutes les parcelles.

chiffres clés

- population de Brugg: 11 488 (2017)
- surface du site: 15 530 m²
- coûts d'investissement: 40 millions de francs
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,84
- potentiel d'habitants du site: 240 personnes
- unités d'habitation UH: 106
- coefficient des places de stationnement: 1,39 places/UH
- niveau de qualité de desserte par les TP: C
- type de commune OFS: commune urbaine d'une agglomération moyenne



Situation du périmètre concerné. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

situation

Située à l'ouest de la ville de Brugg, le site n'est pratiquement pas construit. Cependant, il est exposé au bruit car il se situe entre le remblai du chemin de fer et la Habsburgerstrasse, une route de quartier. La digue ferroviaire empêche la mise en place de liaisons efficaces avec les autres quartiers de la ville. Les écoles primaire et enfantine sont à environ 300 mètres et facilement accessibles à pied. Toutes les demi-heures, un bus relie le quartier au centre-ville et à la gare, distants d'environ 800 mètres. Il ne faut que cinq minutes pour la rejoindre à vélo et les trains directs et régionaux permettent de rejoindre Zurich et Aarau.

commune

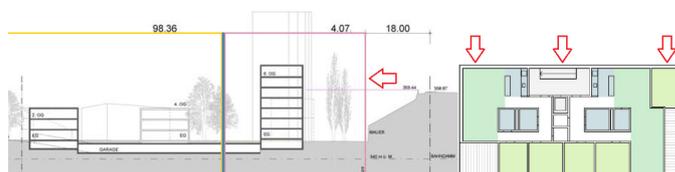
En 2006, l'urbaniste et le responsable de la gestion des constructions ont mis en œuvre la planification commune avec les propriétaires fonciers; ils les ont convaincus de la nécessité d'une planification générale. C'est la Ville, avec quatre représentants au sein du comité d'évaluation, qui a dirigé la planification test. A ce moment-là du processus, elle n'avait pas encore élaboré de stratégie visant à un développement vers l'intérieur. Elle a depuis développé un schéma directeur de développement intercommunal avec la commune voisine de Windisch. A noter que, la Ville a pris en charge 20% des coûts de la planification test

propriété

Quatre propriétaires fonciers privés étaient concernés par le périmètre du plan d'aménagement de détail. Au début des travaux de planification, l'un d'entre eux vivait sur son propre terrain, dans un bien mobilier ancien. Deux parcelles appartenaient à des hoeries et la dernière parcelle à une communauté de propriétaires. C'est dans ce contexte que le processus de planification a été lancé en 2005. A cette date, seule la communauté de propriétaires avait l'intention de construire. La disparité des objectifs et des valeurs des nombreux propriétaires – en particulier au sein des différentes hoeries – aurait pu rendre la situation difficile ou même la bloquer. Bien que le contexte semble compliqué au vu du nombre des acteurs et des intérêts différents, les propriétaires sont toutefois parvenus à s'entendre sur les principes de la planification test de la Habsburgstrasse. Une fois le plan d'aménagement terminé, les quatre propriétaires ont tous vendu leur terrain à une entreprise générale, chargée de s'occuper de la suite du développement du projet et de sa réalisation

digression sur la protection contre le bruit

A gauche: les zones de construction à l'ouest (jaune) et à l'est (rose) permettent d'avoir des hauteurs différentes afin de contrer le bruit (flèche rouge). A droite: les salles de bain et les cages d'escaliers sont situées du côté exposé au bruit, les pièces d'habitation du côté protégé (Metron AG).



Source: Metron AG



Le pavillon est situé au cœur de l'espace vert et extérieur (à droite devant sur la photo). Il sert de pièce communautaire et de lieu de rencontre à tous les habitants. Photo: www.gross-ag.ch

processus

La ville de Brugg a reconnu à temps qu'un seul plan d'équipement ne suffirait pas pour gérer correctement la situation en matière d'urbanisme. Le service chargé de la planification et des constructions de la ville a donc opté pour une planification test. Cette procédure parallèle avait pour objectif l'élaboration d'un concept de construction convaincant à un emplacement exigeant au niveau urbanistique. Dans un premier temps, la ville a pris contact avec les propriétaires souhaitant construire avant qu'ils n'aient investi des sommes importantes dans leur propre projet. Elle a également convaincu les propriétaires fonciers voisins de s'associer à la planification commune. Dans un deuxième temps, à savoir en 2006, Brugg a invité trois équipes à se joindre au développement de la planification test en créant notamment des ateliers. Ceux-ci, organisés avec le groupe d'accompagnement, ont eu pour but de clarifier les questions en suspens. Après présentation finale, le groupe a retenu les meilleurs éléments des trois projets: ils ont permis de définir les points essentiels du contenu du plan d'aménagement. Dans un troisième temps, la ville a invité les mêmes trois équipes à élaborer des propositions pour le plan d'aménagement. Au final, le travail le plus convaincant a été mis en œuvre. Fait remarquable: les propriétaires fonciers ont accepté de renoncer à dix pour cent du bonus d'utilisation au profit de la compatibilité du développement urbain, bien que la planification test et le plan d'aménagement aient occasionné des coûts supplémentaires.

acceptabilité

Suite à la mise à l'enquête publique du plan d'aménagement en 2007, seules deux oppositions ont été déposées; elles ont été réglées dans le cadre de discussions avec le service des constructions et par l'adaptation des prescriptions spéciales. Depuis 2014,

date de la fin des travaux de construction, l'Administration communale n'a pratiquement pas eu de retours négatifs au sujet du nouveau lotissement de la part des citoyens ou des habitants, les rares commentaires étant principalement positifs. La bonne qualité de l'architecture et de l'espace libre a d'ailleurs souvent été mentionnée.

Le pavillon est situé au cœur de l'espace vert et extérieur (à droite devant sur la photo). Il sert de pièce communautaire et de lieu de rencontre à tous les habitants. photo: www.gross-ag.ch Un exemple de densipedia.ch évalué par EspaceSuisse | 10_2019 4 de 4 En matière de bruit, la situation des nuisances sonores dont pourraient souffrir les habitants s'est même nettement améliorée, les bâtiments longitudinaux situés directement en bordure de la voie ferrée faisant barrage aux émissions sonores du trafic ferroviaire. Les voisins, même éloignés, en sont ravis. Cet atout compense par ailleurs la hauteur des bâtiments de sept étages situés le long des rails. Les riverains profitent d'une part de l'espace vert et extérieur semi-public et, d'autre part, de l'amélioration du trafic non motorisé, un chemin piéton et une piste cyclable ayant été aménagés le long de la ligne ferroviaire.

densité

Le lotissement a été construit sur une parcelle vierge, située en milieu bâti. Il aurait été envisageable d'avoir un coefficient d'utilisation de 0,8 dans la zone d'habitation 4, ce qui aurait représenté un écart de densité important entre le lotissement et le quartier existant. Même si le nouveau quartier présente dans l'ensemble une densité de 0,82, la hauteur des bâtiments est échelonnée du côté des bâtiments voisins, une particularité essentiellement due au plan d'aménagement commun aux différentes parcelles.

En effet, ce plan a permis de répartir la densité de manière irrégulière: plus élevée le long de la voie ferrée, elle est réduite dans la zone

donnant directement sur la Habsburgerstrasse. Les 106 appartements abrités par les nouveaux bâtiments servent aujourd'hui essentiellement au logement, bien que des activités peu bruyantes y soient autorisées. Grâce au concept d'espace libre, le rapport entre surfaces urbanisées et espaces verts est équilibré. En plus de l'espace extérieur, les habitants ont à disposition un pavillon, qui abrite une salle communautaire.

qualité

Les caractéristiques essentielles du quartier ont été identifiées pendant la planification test et intégrées aux prescriptions d'utilisation particulières du plan d'aménagement. On y a ajouté des indications sur l'utilisation et l'intégration des nouveaux bâtiments, sur l'aménagement architectural, sur l'espace extérieur et son entretien, sur la mobilité ainsi que sur la protection contre le bruit. Le plan d'aménagement détaillé a exigé que les bâtiments de la zone Est comptent au moins cinq étages, afin de faire écran au bruit de la voie ferrée. À l'ouest, les nouveaux bâtiments ont été limités à quatre étages, de manière à réaliser une transition réussie avec le reste du quartier. En revanche, le plan d'aménagement ne contient pas de prescriptions sur la diversité des appartements ou des utilisations. La conception des espaces extérieurs est favorable à la biodiversité et de bonne qualité

rentabilité

Bien qu'à l'origine on ait prévu de construire en plusieurs étapes, les bâtiments ont été érigés presque en même temps car la demande d'espace habitable dans la zone d'influence des deux régions métropolitaines de Zurich et de Bâle était importante à l'époque. Les investisseurs ne se sont d'ailleurs pas fait attendre. L'un d'entre eux est Pensimo Management AG, société connue pour sa stratégie de placement à long terme et durable - point positif car en corrélation avec les objectifs du projet et également un indicateur de l'aspect durable de celui-ci. Le rendement attendu n'est pas connu..

résumé

La construction du lotissement de la Habsburgerstrasse a été achevée en 2014 après plusieurs années de planification. Sa localisation à Brugg est périphérique. Toutefois, dans un contexte plus large, la ville se prête parfaitement à un processus de densification. Malgré des bases juridiques claires, le service de planification et des constructions de la ville de Brugg est parvenu à convaincre les propriétaires de la plus-value d'une planification d'ensemble. Ces derniers ont placé leurs intentions individuelles et leurs différentes conceptions du développement au deuxième plan au profit de la planification globale. Ils ont pris en charge les coûts de l'expertise sur le bruit, de la planification test, du plan d'aménagement et du concept d'espace libre. En échange, la ville leur a accordé un coefficient d'utilisation légèrement supérieur, a payé 20% des coûts de la planification test et pris la direction du processus de planification. Le plan d'aménagement détaillé exigeait un concept d'espace libre pour l'aménagement écologique et pertinent des espaces verts et extérieurs. Tous les propriétaires fonciers ont participé à son élaboration.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Sur une friche exposée au bruit, un lotissement réussi du point de vue de l'urbanisme a été construit de manière relativement dense.
- Le plan d'aménagement a été élaboré sans mandat légal.
- L'administration de la ville a convaincu par sa vision à long terme et pris les rênes de la planification.
- Les propriétaires fonciers se sont montrés disposés à collaborer et ont toujours été prêts à coopérer.
- Un plan d'aménagement détaillé a permis un développement logique et compréhensible

informations supplémentaires

- 2006. Rapport de synthèse de la planification test «Habsburgerstrasse», Brugg. Metron AG. Brugg.
- 2007. Prescriptions du plan d'affectation de détail «Habsburgerstrasse». Metron AG, Brugg.
- 2008. Rapport de planification du plan d'affectation de détail «Habsburgerstrasse». Metron AG. Brugg.