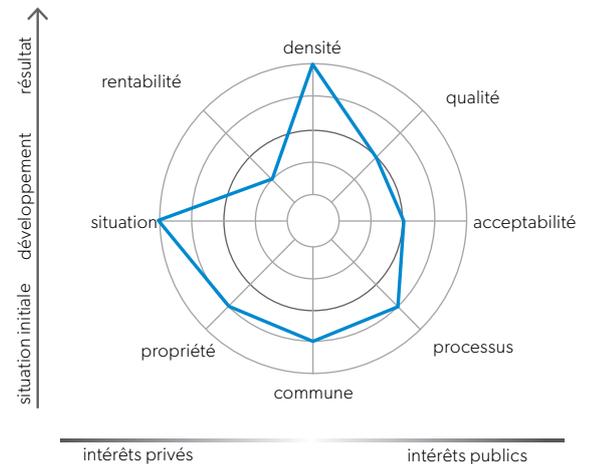


# Densification attentive au contexte entre la gare et le bourg

Lorsqu'en 2006, l'exécutif d'Uznach a remanié la conception directrice communale, il s'est rendu compte que la zone entre la gare et le bourg historique se prêtait particulièrement bien au développement vers l'intérieur. Il a alors logiquement fixé les objectifs et les contraintes dont il faudrait tenir compte lors du développement concret du site. L'unique propriétaire – la Caisse de pensions de la Confédération PUBLICA – en était consciente. Étroitement encadrée par la commune, PUBLICA a lancé, en tant que maître d'ouvrage, une planification détaillée incluant un concours d'architecture et un plan d'affectation de détail. Grâce au processus bien organisé et à la prise en compte de certaines contraintes d'aménagement, le lotissement Takt3, à l'aspect urbain, s'intègre bien dans le site de la Linthofwiese.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



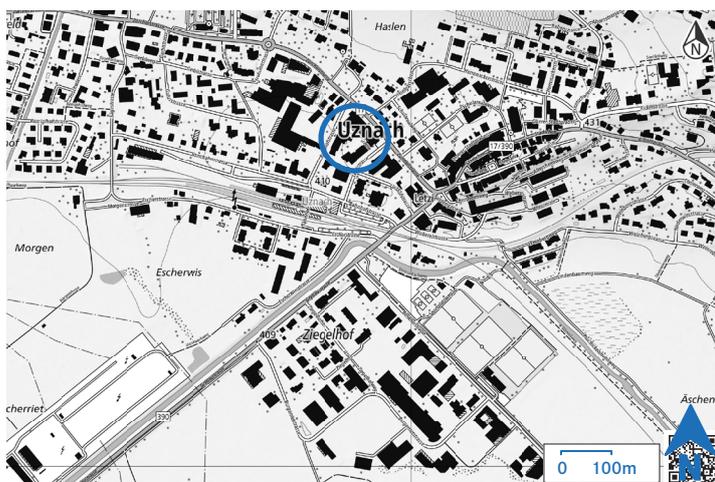
Le lotissement Takt3 forme, entre la gare et le bourg historique, un bloc ouvert avec des structures horizontales et verticales marquées. Photo: M. Schlatter, OST

# contexte

Située à la limite nord de la plaine de la Linth, la commune d'Uznach compte près de 6500 habitants et habitantes. Selon le projet de territoire du canton de Saint-Gall, elle forme le petit centre d'un espace de densification urbaine qui est entouré d'un paysage marqué par un milieu bâti compact.

Depuis 1984, le site de la Linthofwiese au centre d'Uznach est inscrit en zone centre B qui admet les constructions denses. Toutefois, seuls trois bâtiments anciens avaient été érigés sur ce site largement non construit. Lors du remaniement complet de sa conception directrice qui datait de plus de 30 ans, l'exécutif communal a décidé que le secteur situé entre la gare et le bourg historique – où se trouve aussi la Linthofwiese – devrait à l'avenir être densifié en raison de sa situation centrale et bien desservie.

# évaluation



Situation du site Linthofwiese à Uznach. Source: Bundesamt für Landestopographie swisstopo.

## situation

Située à la limite nord de la plaine de la Linth, la commune d'Uznach compte près de 6500 habitants et habitantes. Selon le projet de territoire du canton de Saint-Gall, elle forme le petit centre d'un espace de densification urbaine qui est entouré d'un paysage marqué par un milieu bâti compact.

Depuis 1984, le site de la Linthofwiese au centre d'Uznach est inscrit en zone centre B qui admet les constructions denses. Toutefois, seuls trois bâtiments anciens avaient été érigés sur ce site largement non construit. Lors du remaniement complet de sa conception directrice qui datait de plus de 30 ans, l'exécutif communal a décidé que le secteur situé entre la gare et le bourg historique – où se trouve aussi la Linthofwiese – devrait à l'avenir être densifié en raison de sa situation centrale et bien desservie.

## chiffres clés

- population d'Uznach: 6489 (31 décembre 2019)
- surface du site: 7'304 m<sup>2</sup>
- coûts d'investissements: env. 40 millions de CHF
- indice d'utilisation du sol IUS: 1,7
- unités d'habitation UH: 106, dont 35 appartements pour personnes âgées
- potentiel d'habitant-es du site: 200 à 300 personnes
- surface brute de plancher: 12'417 m<sup>2</sup>
- niveau de qualité de desserte par les TP: A – très bonne desserte
- nombre de places de stationnement: 170 dans un parking souterrain à deux niveaux
- type de commune OFS: commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

## commune

La commune d'Uznach dispose d'un masterplan (schéma directeur) depuis 2007. Avec la conception directrice communale, ce masterplan constitue un instrument de pilotage stratégique du développement spatial de la commune. Il a servi de base à l'élaboration du plan directeur communal, mais aussi à la révision du plan d'affectation.

Le masterplan désigne douze sites stratégiques pour lesquels il définit des intentions de développement. Le site stratégique «centre» où se situe l'ensemble Takt3 devra proposer des espaces publics de haute qualité, des liaisons attrayantes et des quartiers mixtes offrant une qualité de vie et d'habitat élevée. De plus, il devra rester facilement accessible tout en maintenant un volume de trafic supportable.

Lors de l'élaboration du plan d'aménagement de détail de la Linthofwiese, la commune s'est engagée en faveur d'une construction à l'apparence moderne qui servirait de trait d'union entre la gare et la vieille ville. Le nouveau quartier devrait aussi intégrer des logements pour personnes âgées.

À présent, la commune a formulé sa stratégie de «développement de l'urbanisation vers l'intérieur» qui définit les objectifs de développement pour les secteurs à densifier au centre du village. Tout le périmètre de la gare – et avec lui le site de la Linthofwiese – doit ainsi devenir un quartier dynamique, présentant une densité élevée et une mixité des affectations (lieu de résidence et de travail). Il est prévu de créer davantage d'espaces publics et ouverts attrayants et d'encourager la mobilité douce.



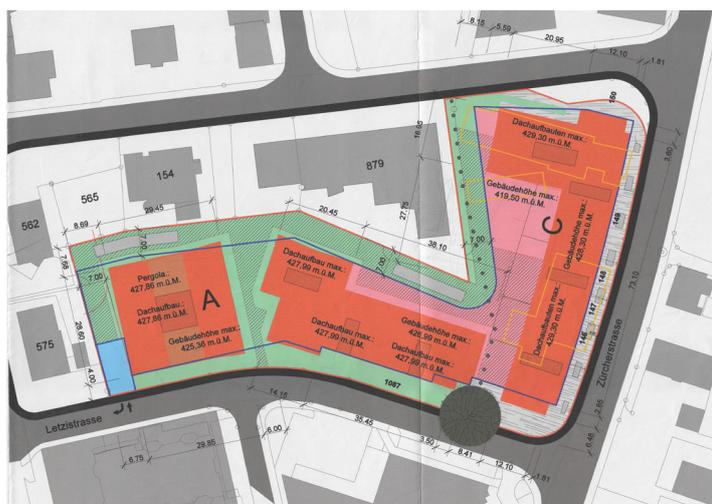
Le masterplan de la commune d'Uznach avec les douze domaines prioritaires. Source: commune d'Uznach

## processus

Suite à la révision de la conception directrice, l'exécutif communal d'Uznach s'est attelé au développement des sites entre la gare et le bourg historique avec l'aide des propriétaires fonciers. Il les a par exemple aidés à rechercher un investisseur dans le but de développer la partie ouest de la Linthofwiese. Le maire et le secrétaire communal ont en particulier pris beaucoup d'initiatives. Une fois que PUBLICA s'est joint à ce développement, les deux hommes ont lancé un concours d'architecture.

Le projet lauréat du bureau Arndt Geiger Hermann a servi de base à l'élaboration du plan d'aménagement de détail Linthofwiese West. Ce dernier a été adopté par l'exécutif communal en 2009, puis approuvé par le Département des constructions du canton de Saint-Gall en février 2010.

Malgré la bonne organisation de tout le processus, la réalisation du projet s'est trouvée bloquée en 2011, suite à la faillite de l'entreprise générale chargée d'effectuer les travaux. Cette situation inconfortable a eu peu de conséquences pour les sous-traitants impliqués, car PUBLICA a fait en sorte de payer directement leurs factures en suspens. De plus, elle a trouvé peu de temps après une nouvelle entreprise générale qui a pu terminer le lotissement Takt3, finalement sans autre délai.



Le masterplan de la commune d'Uznach avec les douze domaines prioritaires.

Source: commune d'Uznach

## propriété

Avant que PUBLICA n'intervienne en tant qu'investisseur, les parcelles de la Linthofwiese appartenaient à différents propriétaires. En 2007, la Caisse de pensions a acheté tous les terrains, devenant ainsi seule propriétaire et maître d'ouvrage, ce qui a simplifié la collaboration et la définition d'objectifs communs. PUBLICA souhaitait que le nouveau lotissement s'adresse à un spectre aussi large que possible de locataires. Dans ce but, elle a construit 106 logements locatifs de 2,5 à 4,5 pièces, dont 35 destinés à des personnes âgées, ce qui était également important pour la commune.

## acceptabilité

En dehors du dépôt public exigée par la loi, la population n'a pas eu l'occasion de se prononcer concrètement sur le projet Takt3. Toutefois, elle avait pu participer à l'élaboration du masterplan à plusieurs reprises quelques années plus tôt. De plus, la population du quartier avait aussi été conviée à participer à la révision de la conception directrice communale. Enfin, les échanges entre la commune, le bureau d'architecture et PUBLICA, en sa qualité d'investisseur et de maître d'ouvrage, ont été très intenses dès le départ.

## densité

Le site de la Linthofwiese se trouve en zone centre B, qui admet en principe des constructions de quatre étages au maximum. Grâce au plan d'aménagement de détail, le maître d'ouvrage a obtenu un bonus d'utilisation sous la forme d'un étage supplémentaire. Takt3 a ainsi permis d'augmenter clairement la densité de construction, mais aussi d'affectation de la Linthofwiese. L'ensemble, de caractère résolument urbain, présente aujourd'hui un indice d'utilisation du sol de 1,7. Le mélange des affectations – logements, bureaux, commerces et restaurant – favorise les rencontres et les échanges, ce qui est aussi le signe d'une densité sociale plus élevée.



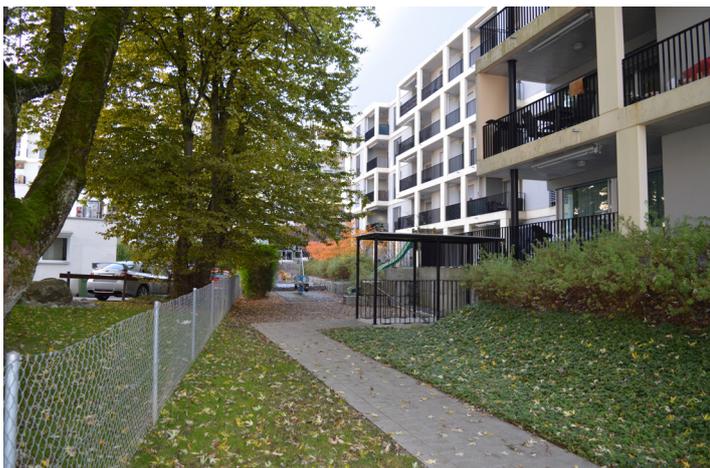
Une vue de nord de la rue cantonale montre la protection du site contre le bruit ainsi que l'utilisation du sol mixte entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.

Photo: M.Schlatter, OST

## qualité

L'ensemble bâti donne une nouvelle identité plus urbaine à la zone située entre la gare et le bourg historique. Le lotissement Takt3 propose des logements dans trois bâtiments qui remplissent différents rôles. Le bâtiment situé le long de la très fréquentée Zürcherstrasse – la barre «Allegro» – protège des émissions sonores la cour qui se trouve derrière et les deux autres immeubles. Son rez-de-chaussée, à vocation publique, accueille des commerces et un restaurant accessibles par des arcades. Par contre, les logements pour personnes âgées se trouvent dans le bâtiment «Piano», au sud des deux immeubles érigés côté cour, plus proche de la gare.

Le plan d'aménagement de détail ne prévoit pas de places de stationnement en surface, mais un garage souterrain de deux étages avec 170 places a été réalisé. Les espaces ainsi libérés en surface n'ont malheureusement pas bénéficié d'un aménagement très attrayant. Les rares espaces verts ressemblent à des surfaces résiduelles qui, en dehors de la place de jeux, n'invitent vraiment pas à la flânerie. Néanmoins, un hêtre commun protégé a survécu au projet sans dommage.



L'arrière du lotissement forme, avec l'immeuble voisin, une petite cour intérieure. Une clôture en treillis en limite de parcelle divise et diminue l'espace vert. Des espaces extérieurs de qualité ont une autre allure. Photo: M. Schlatter, OST.

## rentabilité

Le lotissement a été construit en deux étapes très rapprochées l'une de l'autre. En octobre 2012, le bâtiment «Piano» avec ses logements pour personnes âgées était prêt à accueillir des habitants, et les immeubles «Allegro» et «Mezzo» étaient achevés trois mois plus tard. Presque un quart des appartements étaient encore vides deux ans et demi après leur mise à disposition. Le propriétaire a alors décidé de baisser le nombre des logements vacants en mettant en place un système incitatif: PUBLICA a alors offert une prime de 1500 francs en cas d'emménagement dans un appartement de 3,5 pièces, et même de 2000 francs dans le cas des 4,5 pièces. S'il est vrai que cette démarche pouvait se justifier d'un point de vue économique, les locataires arrivés plus tôt ne l'ont guère appréciée. Aujourd'hui, Takt3 est pratiquement entièrement loué.

## informations supplémentaires

2009. 40 Millionen teure Überbauung. St. Galler Tagblatt du 21 juillet. Saint-Gall.

2009. Überbauungsplan Linthhofwiese West und Besondere Vorschriften. Canton de Saint-Gall / Commune d'Uznach. Uznach.

2012. Ein Stück Stadt mit Bergsicht. Baublatt du 30 mars. Adliswil

2015. Neumieter-Belohnung sorgt in Uzner Wohnblock für Unmut. Zürichsee-Zeitung du 10 juin. Winterthur.

2020. Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Commune d'Uznach. Uznach.

## résumé

Les principes de développement du site entre la gare et le bourg historique ont été fixés lors de la révision de la conception directrice avec la population. Il s'est ensuite concrétisé dans le masterplan qui a suivi. On constate aujourd'hui, avec le lotissement Takt3, que les objectifs définis dans la conception directrice et le masterplan sont largement atteints. Les communes ont donc tout intérêt à poser les jalons de leur développement territorial avec la population, avant que des investisseurs privés ne s'attèlent à la construction. Malgré un processus de planification bien structuré et bien qu'un concours d'architecture ait assuré la qualité, garantie ensuite par le plan d'aménagement de détail, la réalisation présente quelques faiblesses. Un nombre important d'appartements vacants durant plusieurs années montre par exemple que l'offre en logements a augmenté trop vite dans la commune et qu'une construction par étapes aurait été plus opportune. La commune a par ailleurs manqué l'occasion de favoriser une mobilité adaptée au lieu par des mesures incitatives, par exemple, en réduisant le nombre de places de stationnement. Le règlement de stationnement de la commune l'aurait permis. La situation centrale du site et la très bonne desserte par les transports publics auraient clairement parlé en faveur de cette option. La commune a récemment travaillé dans ce sens. D'une part, elle a remanié ce règlement. D'autre part, lors de la construction de nouveaux bâtiments importants, elle exige aujourd'hui plus souvent des plans de mobilité qui doivent influencer les habitudes en la matière.

## points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La densification a été réalisée au bon endroit à Uznach, à savoir à proximité de la gare, créant du même coup une transition entre le bourg historique et le quartier de la gare.
- Les intentions de développement, formulées clairement dans la conception directrice communale élaborée avec la population, ont aidé lors de la construction de la Linthofwiese.
- Le lotissement de la Linthofwiese est socialement durable, car il propose des logements pour des personnes d'âges variés menant des vies différentes.