

NOVEMBRE 4/2016

INFORUM

LE MAGAZINE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SUISSE

VLP-ASPAN 

PROJET «RINGLING» | ZONES D'ACTIVITÉS RÉGIONALES | DES CENTRES VIVANTS | FERME | ZOOM SUR AARBERG



SITES EN DIALOGUE

Zoom sur Aarberg BE, un nouveau souffle pour la vieille ville

Annemarie Straumann
journaliste, communication VLP-ASPAN



Représentation virtuelle de la future Migros sur l'actuel site de la Poste. Illustration du projet lauréat, avec un accès direct à la vieille ville. Source: Swiss Interactive AG

La petite ville du Seeland a réussi ce dont rêvent nombre de communes touchées par la disparition des petits commerces: avec la Migros, un grand distributeur vient s'installer suffisamment près de la vieille ville pour que les commerces locaux puissent profiter de l'effet d'attraction. La Migros n'est pas encore construite, mais l'optimisme est perceptible de toutes parts. Tous les magasins du centre historique sont occupés. Un miracle? Un coup de chance? Peut-être aussi. Mais cette dynamique est avant tout due aux initiatives de citoyens et de commerçants qui veulent prendre en main le destin de leur commune.

Édifiée sur une éminence du Seeland bernois, la vieille ville d'Aarberg fait l'effet d'un décor parfait, tout droit sorti d'un livre d'histoire de l'architecture. Collées les unes contre les autres, les maisons historiques de trois étages aux façades colorées entourent une vaste place. En septembre dernier, celle-ci était noire de monde pour accueillir la Radio Télévision Suisse alémanique et son émission «SRF chez les gens» («SRF bi de Lüt»), lors de laquelle le présentateur Nik Hartmann a salué le lutteur Christian Stucki et le chef cuisinier Ivo Adam, tous deux originaires de la région. En temps normal, la place est aussi un lieu de convivialité et de vie fort apprécié, au cœur de la commune de 4'500 habitants.

Même par un jour gris d'automne, on y découvre un va-et-vient animé ainsi que du trafic motorisé, puisque son centre sert de parking. «Pour les commerces, les places de stationnement sont aussi importantes que l'agréable atmosphère et la diversité de l'offre des magasins», dit Christine Bourquin, pharmacienne sur la place et conseillère communale PLR. Tous les rez-de-chaussée des maisons de la vieille ville sont occupés par des magasins et les étages sont habités. Du fromage au millefeuille en passant par du whisky, des fleurs, des lunettes et des ustensiles de cuisine, les magasins spécialisés de la «Stedtli» («petite ville» en dialecte) ont tout ce qu'il faut. «La petite ville vit», se réjouit Bourquin. C'est en vain que l'on y chercherait des locaux inoccupés. Et comme une Migros est prévue en bordure immédiate de la vieille ville, il n'y a pas de raison pour que cela change. Au contraire. La commune a délibérément fait en sorte que la Migros vienne s'installer ici, pour que la vieille ville puisse profiter de la fréquentation qu'elle générera.

Des transformations sont possibles

Il y a dix ans, la situation n'était pas si rose. «On ne savait pas si les commerces réussiraient à survivre dans la vieille ville», se souvient Bourquin. «Beaucoup de magasins étaient tenus par des personnes plutôt âgées, la relève n'était pas assurée, il y avait des locaux inoccupés.» Bourquin, elle, avait des clients. La petite pharmacie qu'elle avait reprise de son père prospérait et elle souhaitait l'agrandir. Pour la nouvelle pharmacie, deux maisons ont été réunies et modernisées, avec l'aval du service des monuments historiques, des services de l'administration et des voisins. Avoir pu réaliser un tel projet dans un centre historique inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) eu l'effet d'un signal. «C'était la preuve que l'on

pouvait agrandir un commerce dans la vieille ville et aménager au-dessus des appartements modernes attrayants», souligne Bourquin.

Tirer les leçons d'une négligence

Un autre événement clé pour la commune fut l'achat de l'aire de l'ancienne tuilerie par des investisseurs suédois, en dehors de la vieille ville. En 2011, les investisseurs annoncèrent leur projet d'y édifier un grand centre d'achat avec Coop comme locataire principal. L'emplacement, sur l'axe de circulation principal de la ville, était propice. Coop abandonnerait son magasin à l'entrée de la vieille ville, près du pont en bois enjambant l'Aar, pour s'installer plus bas, sur l'aire de la tuilerie. Les commerçants de la vieille ville craignaient de perdre des clients, car rares seraient ceux prêts à monter à pied vers la vieille ville. La dénivellation n'a beau être que de cinq à huit mètres, pour des personnes qui font leurs courses, un escalier raide, c'est trop. À cela venait s'ajouter qu'à la même époque que celle du projet Coop, une initiative proposait d'interdire les voitures dans la vieille ville.

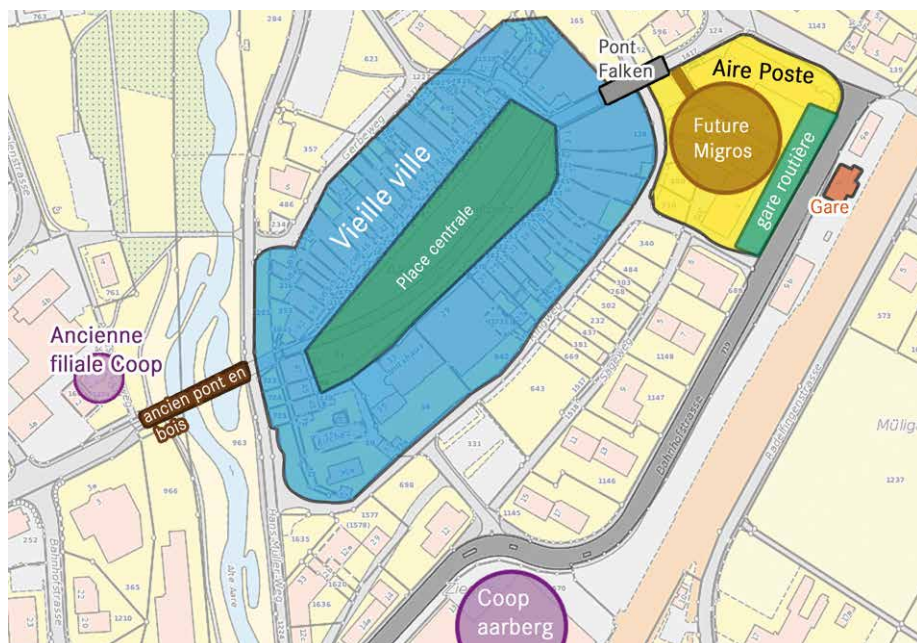
D'une pierre sept coups

Avec le nouvel édifice de la Migros à proximité de la vieille ville, la commune fait d'une pierre sept coups:

1. Pas d'implantation d'un nouveau grand distributeur loin du centre ou hors du milieu bâti
2. L'installation de la Migros à proximité immédiate de la vieille ville accroîtra la fréquentation des commerces qui s'y trouvent
3. La position d'Aarberg comme centre régional est renforcée, ce qui correspond à la stratégie de la commune
4. Le nouvel édifice de la Migros crée une liaison entre la vieille ville et la gare
5. Le concours d'architecture accroît la qualité urbanistique (mandats d'étude parallèles)
6. Le nouveau bâtiment répond à d'autres besoins de la commune: bureau de poste, logements adaptés aux aînés, centre médical, places de stationnement au sous-sol
7. La nouvelle construction crée plus de place pour les cars postaux: la gare routière est agrandie et aménagée pour être accessible aux handicapés



L'actuel bâtiment de la Poste avec la gare routière (à gauche) et le projet de la nouvelle Migros à ce même emplacement (en haut à droite). Illustration: Swiss Interactive AG



La carte révèle la fonction urbanistique de la future Migros: elle sera un trait d'union entre la gare, au pied de la pente, via le pont «Falkenbrücke» et la vieille ville. Graphique. J. Poux, VLP-ASPAN

Les commerçants concernés, dont la pharmacienne Bourquin, ne restèrent pas les bras croisés. Organisés au sein de l'association Vereinsverband Aarberg (VVA), ils posèrent trois conditions: premièrement, pas de concurrence frontale entre les détaillants de la «Stedtli» et les magasins qui s'installeront dans le nouveau centre Coop. Deuxièmement, les commerçants locaux devaient pouvoir ouvrir une filiale dans le centre d'achat. Troisièmement, une liaison sans obstacles devait être réalisée entre le centre d'achat et la vieille ville, sans escaliers. Ce n'est que si ces conditions seraient remplies que les acteurs concernés donneraient leur accord au changement d'affectation nécessaire pour ériger le centre commercial. Et c'est ce qui se passa. «Le Conseil communal a su rester ferme lors des négociations avec

Coop et les investisseurs», loue rétrospectivement Bourquin.

Du moins les deux premières exigences ont-elles été remplies. La troisième attend encore une solution, car l'idée d'un ascenseur en verre le long des remparts n'a pu se réaliser, malgré les promesses de financement des investisseurs suédois. L'«Aarberg Center» et sa grande Coop a néanmoins vu le jour sur le site de l'ancienne tuilerie et a été inauguré en 2015. Décidée à prendre le taureau par les cornes, la pharmacienne Bourquin y a ouvert une filiale.

Cette expérience a laissé un souvenir plus que mitigé. Il était bien sûr réjouissant que Coop investisse à Aarberg. Mais le site choisi, à l'écart de la vieille ville, «n'est pas un enrichissement pour les commerçants du



Le centre historique d'Aarberg est situé sur une colline. Un escalier raide conduit de la Coop à la vieille ville (photo en haut). Le chemin au départ de la future Migros conduira via le pont «Falkenbrücke» (en haut à droite) à la vieille ville, inscrite à l'ISOS. À droite, la place centrale avec des places de stationnement.



centre historique», constate Bourquin. La commune avait manqué l'occasion de proposer un emplacement plus approprié.

Saisir l'opportunité qu'offrait une Migros

Car un meilleur site existait. Une analyse du Réseau vieille ville, le centre de compétence et de conseil géré par VLP-ASPAN, avait montré qu'une aire appartenant à la Poste, à proximité immédiate du centre ancien, serait idéale pour un grand distributeur. Située au pied de la pente entre la gare et la vieille ville, elle accueille un bâtiment gris partiellement utilisé par la Poste. Dans leur analyse de la ville, les experts recommandaient un bâtiment neuf ingénieusement conçu, avec des surfaces

commerciales au premier étage et une entrée principale au niveau de la vieille ville ainsi qu'un accès au niveau de la gare. Un tel projet fournirait en même temps une solution pour un autre problème rencontré par la commune, puisqu'il permettrait de repenser la gare des cars postaux devant le bâtiment de la Poste, devenue entretemps trop petite.

Cette analyse venait trop tard pour la Coop, mais pas pour la Migros. À cet égard, Aarberg a eu de la chance que la Migros ait aussi été à la recherche d'un emplacement dans la commune. Jusqu'ici, la Fédération des Coopératives Migros n'y avait qu'un Denner, situé assez loin, entre une zone industrielle et une zone résidentielle.



L'emplacement de l'«Aarberg Center» et sa Coop était inopportun, car il est éloigné de la vieille ville et situé sur une route à grand trafic (en haut). L'ancien site de la filiale Coop est aujourd'hui déserté (photo à droite).



Valorisation de la vieille ville d'Aarberg

Depuis le choix inopportun du site d'implantation pour le centre Coop, la commune «a donné un coup d'accélérateur» en ce qui concerne les questions d'aménagement liées à la vieille ville, comme l'explique la conseillère communale Bourquin. Le but est de mettre le centre en valeur.

1. Plutôt que d'interdire la circulation, une zone de rencontre a été créée et la vitesse maximale fixée à 20 km/h.
2. Un concept d'utilisation a été établi pour la place et règle le nombre et la durée des manifestations publiques comme les concerts ou les marchés. Il s'agissait notamment de diminuer le bruit et de préserver l'accès de la place aux clients et aux commerçants.
3. Le plan d'affectation spécial pour les biens-fonds de la vieille ville est en révision. Les principales questions sont les suivantes: faut-il autoriser des logements dans les rez-de-chaussée (locaux traditionnellement affectés au commerce) de la vieille ville? Le Conseil communal y est opposé. Quelles transformations, extensions et liaisons entre les maisons sont réalisables en accord avec la protection des monuments historiques? Les modifications seront votées en décembre.

Le changement de main d'une génération à l'autre auquel on assiste dans la vieille ville aide aussi. Des jeunes commerçants ont ouvert des commerces traditionnels (laiterie, boucherie) en les modernisant et en y introduisant un nouvel esprit.

Cette fois, la pharmacienne Bourquin et les citoyens proches de l'association VVA prient l'initiative suffisamment tôt: au printemps 2014, la VVA prit contact avec la Migros et lui proposa de négocier avec la Poste sur le bien-fonds concerné. Selon Bourquin, la Coopérative Migros Aar a tout de suite été partante, alors que la Poste a d'abord refusé. En novembre 2014, une lettre adressée conjointement par VLP-ASPAN et le Conseil communal d'Aarberg à la Poste Suisse réussissait à faire bouger les choses. La Migros et la Poste entamèrent des négociations, qui aboutirent en février 2016 et permirent à la Migros d'acheter le site à la Poste. Lors d'une soirée d'information pour les habitants, le Conseil communal expliqua au public venu nombreux que la Migros planifie sur le site la construction d'une filiale avec 1000 m² de surface de vente. L'actuel bâtiment sera démoli. Si tout se passe comme prévu, la nouvelle construction sera achevée en 2019. Les coûts sont estimés à 12 millions de francs. La Migros financera les travaux et la commune participera peut-être à la réalisation d'un chemin scolaire sur le site.



«La commune peut faire beaucoup plus que ce que pensent certains. Elle ne doit pas se contenter de subir le jeu des influences extérieures, mais conduire le jeu de son développement, comme dans le sport.»

Christine Bourquin, conseillère communale à Aarberg



Ambiance dans la vieille ville d'Aarberg. Grâce à leur nouveau concept, les commerces attirent à nouveau les clients.

Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN





Alors que les façades des maisons de la place centrale font l'objet d'une protection plutôt stricte, l'arrière de ces bâtisses – du côté des remparts – laisse place à plus de liberté.

Une convention de planification puis des mandats d'étude parallèles

Le projet prend peu à peu forme. Fin 2014, la Coopérative Migros Aar et la commune ont conclu une convention de planification, qui règle la collaboration possible et la procédure. La convention clarifie ce que les bases de planification existantes permettraient de construire sur le site et ce qui devrait être adapté en fonction des besoins de la Migros. La commune a aussi exprimé ses conditions: la nouvelle construction doit être reliée à la «Stedtli» et s'intégrer au site historique bâti (voir l'interview à la page 33).

En automne 2015, la Migros a élaboré un programme pour une procédure de mandats d'étude parallèles (conformément au règlement SIA 143). Trois bureaux d'architecture furent ensuite invités afin de trouver le meilleur projet. Pour le nouveau bâtiment, les architectes devaient tenir compte de l'urbanisme et de la conservation des monuments historiques et proposer aussi des solutions pour les questions relatives à la desserte, notamment la livraison de la marchandise par camion, les places de stationnement, les liaisons avec la vieille ville pour les piétons et les cyclistes et la gare routière devant le bâtiment. La commune était représentée dans le jury ainsi que dans un organisme d'accompagnement qui a proposé des idées lors d'ateliers.

Le projet gagnant convainc les deux parties

Le projet gagnant est maintenant connu. Il a été présenté en août par Migros Aar et le Conseil communal. Il prévoit un nouvel édifice lumineux de plusieurs étages abritant un supermarché Migros, une filiale de la Poste, un Denner et d'autres fournisseurs de services. Le nouveau complexe comprendra également des logements adaptés aux aînés – dont Aarberg a aussi besoin – et un centre de santé. Des escaliers roulants, des ascenseurs et des chemins permettront d'accéder au centre historique, plus en hauteur et – point essentiel – l'entrée principale de la Migros est prévue au niveau de la vieille ville.

«Nous avons ainsi atteint notre objectif de garantir un raccordement optimal avec la vieille ville et d'accroître la fréquentation du centre historique», résumait le conseiller communal Samel Gauler devant les habitants de la commune en août. Et Christine Bourquin, en charge de l'économie au conseil communal depuis 2012, de rajouter: «Le projet de construction correspond exactement à la vision formulée il y a quelques années par l'association VVA».

Une fréquentation accrue

La Migros s'est aussi montrée satisfaite. Heinz Rüedi, responsable des Centres commerciaux et de l'immobilier à Migros Aar, a salué la collaboration avec la commune ainsi que l'emplacement: «Il n'est pas évident pour un grand distributeur de pouvoir s'installer dans la vieille ville», constatait-il devant les habitants.

Et il sait de quoi il parle. «Il y a 40 ans, la Migros avait déjà voulu s'installer dans la «Stedtli» », raconte Bourquin, «mais à l'époque, la commune s'y était opposée, craignant un évincement des petits commerces». Aujourd'hui, l'exemple de plusieurs localités montre que les commerces du centre profitent de la clientèle générée par la présence d'un grand distributeur – et inversement. Ou, comme le formulait Gianni Chini, l'architecte du projet retenu, lors de la présentation de celui-ci aux habitants: «Prendre un café après les achats à la Migros? Pas de problème, puisqu'il suffira de quelques pas pour aller de la Migros à la vieille ville».

Le projet gagnant doit maintenant être conçu plus en détail. Comme pour le projet de la Coop, celui de la Migros exige une modification du plan de zone: une zone à planification obligatoire (ZPO) permettra de fournir une base légale. L'Assemblée communale devrait se prononcer début 2017. Si tout se déroule comme prévu, le premier coup de pioche pourra être donné en 2018.

LA PAROLE À...

Heinz Rüedi: «Nous voulons créer une plus-value pour la commune»

Monsieur Rüedi, quels sont, aux yeux de la Migros, les arguments en faveur du site «aire de la Poste»?

La Coopérative Migros Aar cherchait déjà depuis longtemps un emplacement approprié à Aarberg. De nombreux clients nous ont demandé quand la Migros allait enfin venir à Aarberg. De plus, nos analyses montraient qu'il y avait là un potentiel économique. L'ancienne aire de la Poste est bien située car elle est proche du centre. La proximité immédiate de la gare, le contact direct avec la ville et la possibilité de prendre le bus sont des conditions idéales pour un supermarché Migros. Nous voulons ménager autant que possible les terres agricoles. Et dès les premiers contacts avec la commune d'Aarberg, nous avons su qu'elle était prête à développer avec nous ce projet.

Comment se déroule la collaboration entre la commune, l'association des commerçants VVA et la Migros?

On sent que toutes les parties veulent mener à bien ce projet. La collaboration fonctionne bien. Les échanges ont déjà été nombreux. Les représentants communaux ont été associés aux travaux d'étude. Pour le projet d'Aarberg, nous avons convenu de procéder par mandats d'étude parallèles avec ateliers et avons choisi ensemble trois bureaux d'architecture. Le jury comprenait des représentants de la commune d'Aarberg, de l'association VVA, du service cantonal des monuments historiques, des offices cantonaux des ponts et chaussées et des transports publics et de la coordination des transports,

de la Conférence régionale des transports (CRT Bienne – Seeland – Jura bernois) et de l'exploitant de la gare routière. Nous avons choisi ensemble le projet gagnant qui a servi de base à la ZPO. L'équipe du projet discute régulièrement avec la commune de la suite de la procédure et l'état actuel du projet est régulièrement présenté au Conseil communal.

Qu'est-ce qui a été convenu pour le nouvel édifice?

Nous avons convenu de procéder à une densification urbaine respectueuse et associant le service cantonal des monuments historiques. La commune souhaitait que le supermarché soit intégré au niveau de la vieille



Heinz Rüedi est directeur a.i. de la direction Centres commerciaux & immobilier à la Coopérative Migros Aar. Il est le maître d'ouvrage du projet de la Migros sur l'ancienne aire de la Poste à Aarberg.



Aarberg: bâtiment actuellement situé sur l'aire de la Poste (ici l'arrière). Il sera remplacé par la nouvelle Migros.

ville. Elle voulait aussi agrandir la gare routière et que celle-ci soit planifiée comme une partie du nouvel ouvrage. Nous voulions un supermarché qui remplisse aussi nos exigences en ce qui concerne la livraison de la marchandise et les accès pour la clientèle.

Quel fut le principal défi?

De satisfaire les intérêts de tout le monde. La Migros veut aussi renforcer la vieille ville. Nous essayons toujours de faire en sorte que notre projet crée une plus-value pour la commune concernée. C'est pourquoi nous nous informons sur ses besoins et cherchons le dialogue avec elle.

«La consultation des communes et une gestion économique du sol sont pour nous primordiales.»

Comment est-ce que d'autres communes qui souhaitent avoir une Migros peuvent entrer en contact avec l'entreprise?

Dans la région de Migros Aar, elles peuvent s'adresser à moi. Il n'existe pas d'interlocuteur pour les communes à l'échelle suisse, mais elles peuvent s'adresser à la Coopérative Migros active dans leur région. Si une demande devait arriver à la mauvaise adresse, elle

sera transmise en interne. Dans les cantons de Berne, Soleure et Argovie, le site www.ekc.ch est une bonne porte d'entrée, car on y trouve tout sur les centres commerciaux de la Coopérative Migros Aar; sous la rubrique «Geschäftskunden», on peut cliquer sur «Expansion» pour trouver des informations (en allemand) sur nos exigences et les dimensions des magasins.

La Migros planifie-t-elle dans d'autres lieux de Suisse des projets similaires à celui d'Aarberg, à savoir des magasins sur des sites près de la vieille ville ou au centre du village?

La Migros analyse en détail les besoins de sa clientèle et essaie toujours de trouver l'emplacement approprié. Les exemples similaires sont nombreux. À Hinterkappelen (commune de Wohlen BE), la Coopérative Migros Aar est par exemple en train de remplacer un supermarché d'un étage par un bâtiment neuf de six étages, avec un étage pour le magasin et cinq étages d'habitation. Cette opération permettra d'agrandir un peu le supermarché et de réaliser des logements adaptés aux personnes âgées. Dans ce cas précis, nous densifions dans un quartier de tours d'habitation existant et améliorons le raccordement avec le centre du village. Un autre exemple est celui de Münsingen, où nous agrandissons le supermarché de la gare et densifions près du centre. Il est important à nos yeux de ne pas construire hors du milieu bâti sur les verts pâturages.



Les clients de la future Migros seront à deux pas de la vieille ville.

Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN

Est-ce la fin de l'époque des supermarchés Migros hors du milieu bâti?

On ne peut totalement exclure ce genre de site. Il n'est parfois pas possible de construire dans le centre. Certaines communes ont pour stratégie de se développer en périphérie et ont classé les zones concernées en conséquence. La Migros veut être présente là où passe le flux de clients et où nous identifions un réel besoin pour notre offre. Nous visons une situation gagnant-gagnant pour la Migros et pour la commune.

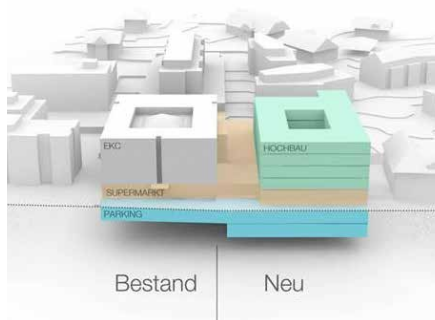
Nous sommes très intéressés par les projets durables. La consultation des communes et une gestion économique du sol sont pour nous primordiales. Nous nous efforçons, en partenariat avec les communes, de réaliser une densification conforme à l'esprit de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Lorsque nous pouvons construire à l'intérieur des localités, nous le faisons. Nous voulons soutenir le changement qui a progressivement lieu dans les communes. La Coopérative Migros Aar participe par exemple au projet Dencity (www.dencity.ch) de la haute école spécialisée bernoise, une plate-forme dédiée à la densité.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN



À Hinterkappelen BE, la Coopérative Migros Aar va remplacer son supermarché «Chappellemärit» d'un étage par un nouveau bâtiment de six étages.

Illustration: MAG



À Münsingen BE, la Migros veut agrandir sa filiale près de la gare. Une vieille maison sera démolie pour le deuxième bâtiment prévu (vert).

Illustration: MAG



VLP-ASPAN 

Association suisse pour
l'aménagement national
Sulgenrain 20
CH-3007 Berne

Tél. +41 31 380 76 76
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch