

Forum des PDE

Les pistes du pôle de développement économique de Berthoud



La présentation en quelques mots

- La situation actuelle: la zone d'activités de Buchmatt
- La mise en place
- Les objectifs
- L'approche par processus
- Les premiers résultats intermédiaires
- Les instruments
- L'idée sur les principes (premières approches)
- Des questions?

Mark Imhof

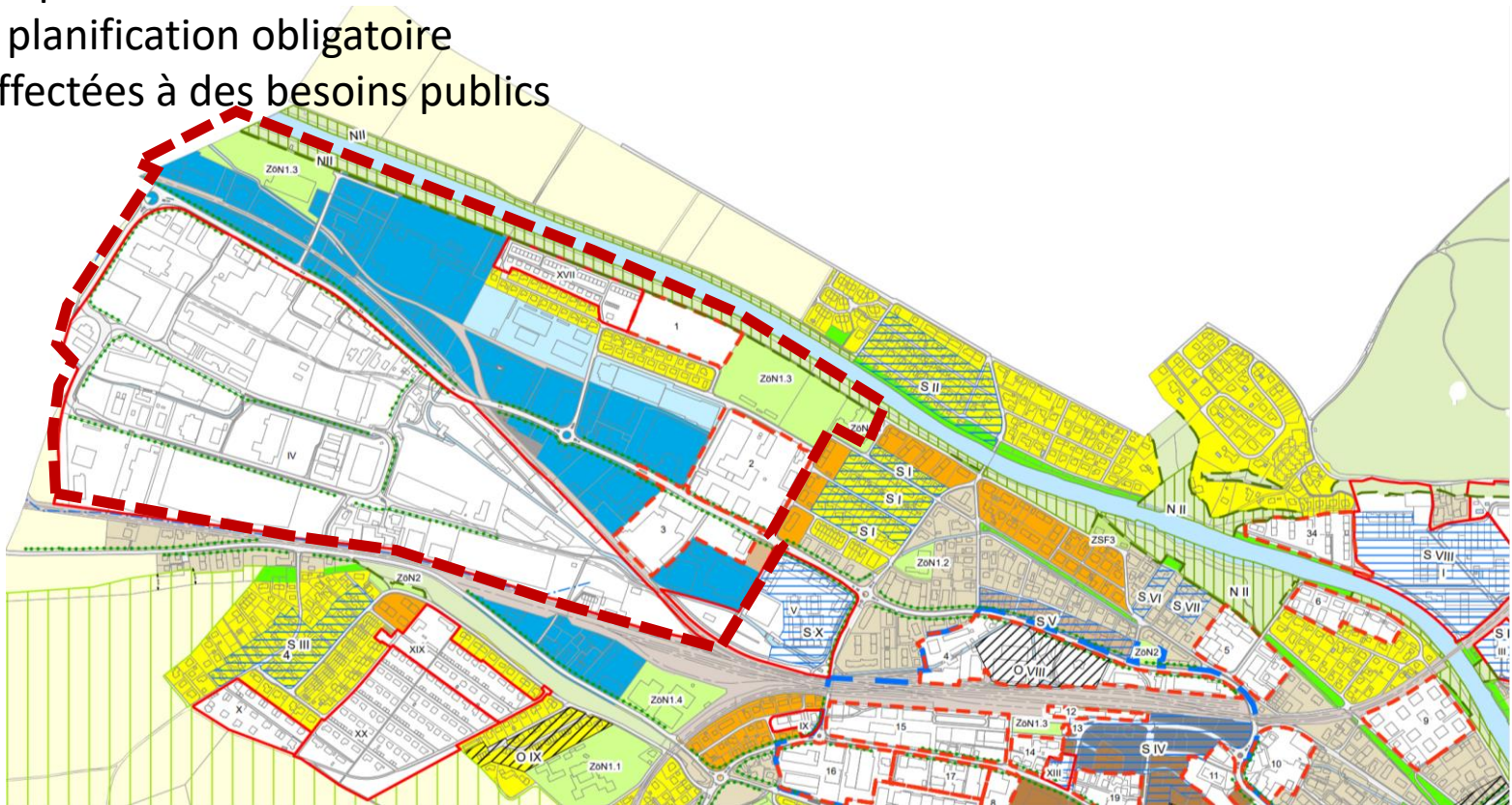
Depuis le 1^{er} mai 2023, chef du service de l'urbanisme de la ville de Berthoud

- Architecte diplômé HES / SIA REG A
- CAS de management stratégique, HSG
- Entrepreneur / fondateur d'une start-up (technologie immobilière)
-
- mark.imhof@burgdorf.ch



La situation actuelle: le PDE de Buchmatt, une zone d'activités

- 2 plans de quartier
- 3 zones à planification obligatoire
- 2 zones affectées à des besoins publics



La mise en place





La mise en place

- Les superficies sont peu densifiées.
- Un projet de développement territorial ordonnancé, de rang supérieur, fait défaut.
- La dynamique des défis dans les domaines de l'artisanat et de l'industrie s'intensifie.
- L'industrie, l'artisanat et les autorités doivent appliquer le principe d'agilité.
- Les conditions, du point de vue de l'aménagement et de la législation, ne correspondent souvent plus aux exigences actuelles et, à plus d'un égard, ne garantissent pas les qualités souhaitées.
- Les instruments d'aménagement sont rigides et les processus durent (trop) longtemps.
- Les «nouveaux» thèmes (protection du climat, adaptation aux changements climatiques, prise en compte de la durabilité, «industrie 4.0») sont insuffisamment pris en compte dans les prescriptions.
- Les outils, les méthodes et les instruments d'une coopération regroupant l'ensemble des propriétaires de la surface considérée font défaut.

Les objectifs (pour les entreprises/les propriétaires)

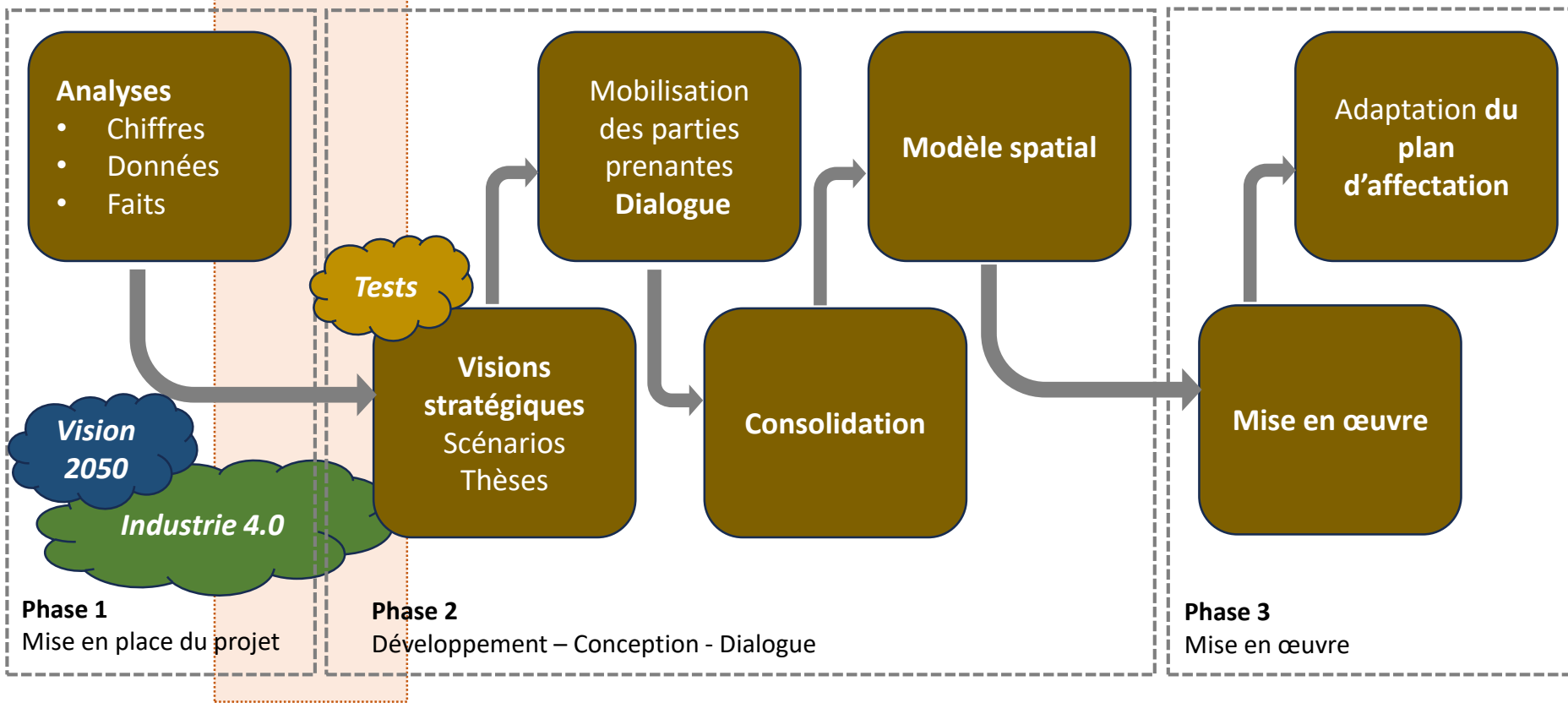
- Le développement de la zone industrielle sous la forme d'un espace de vie
- L'élaboration de structures d'ordonnancement de niveau supérieur
- La densification de surfaces utiles et la promotion de la coopération
- Un cadre simple et gérable favorisant une extension et une transformation réactives des espaces de production et de travail
- Des procédures et des instruments simples pour la planification et la mise en œuvre d'assainissements, d'extensions et de nouvelles constructions
- Des infrastructures d'importance stratégique (restauration, TP, stationnement, énergie, etc.)
- La création de conditions générales pour des grappes d'affectations thématiques (industrie 4.0), le cas échéant

Les objectifs (pour la ville)

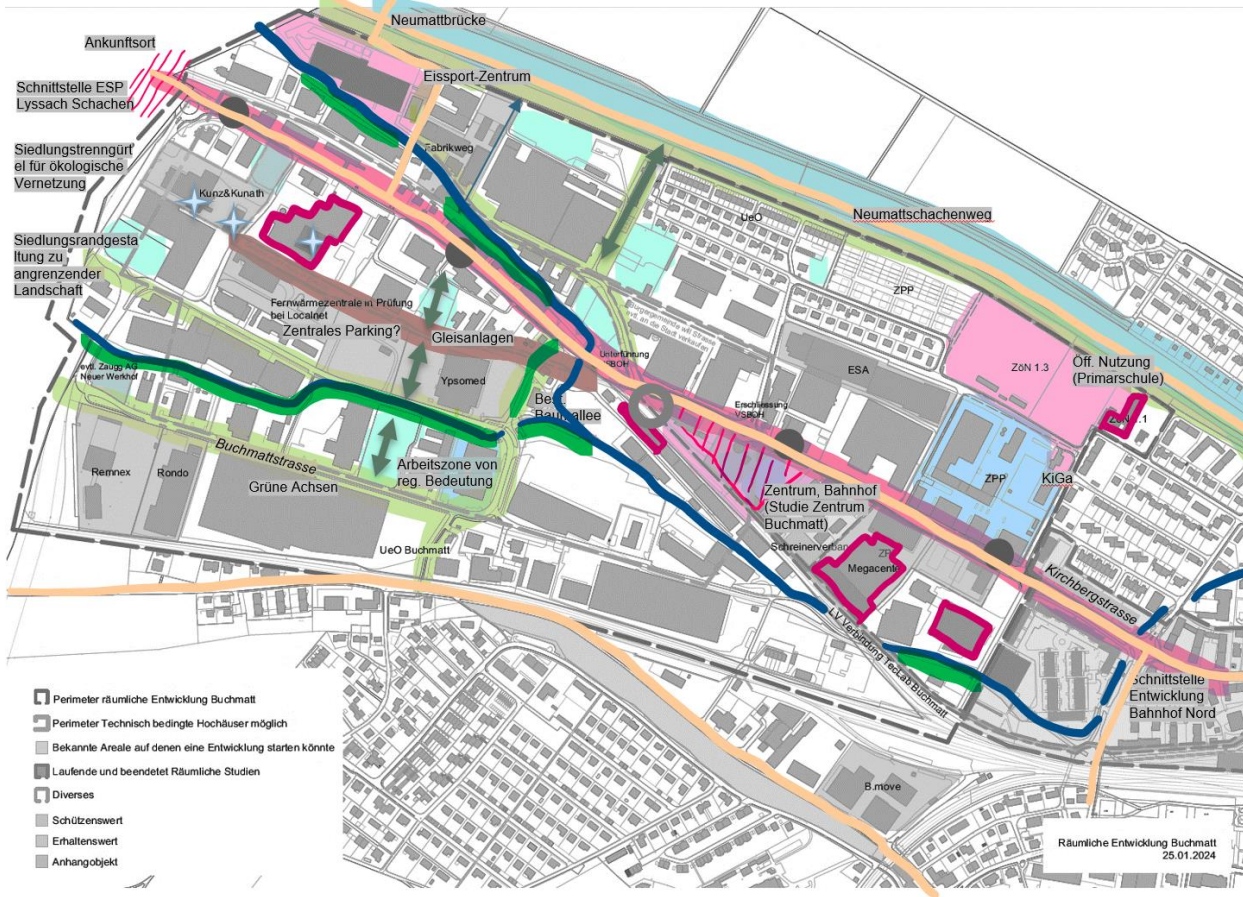
- La transformation du périmètre en un nouveau système d'ordonnancement
- Des conditions générales simples en matière d'aménagement pour un développement densifié et de bonne qualité du PDE de Buchmatt
- La revalorisation de la gare de Buchmatt
- La revalorisation des espaces libres le long des canaux (ville éponge)
- Le nouveau quartier urbain: «au-delà de l'industrie»
- L'amélioration / l'encouragement de la mobilité douce
- Une implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée (p. ex. industrie 4.0)
- Une planification commune des infrastructures au-delà des limites du périmètre (mobilité [parking], énergie, approvisionnement et élimination, ravitaillement)
- La réalisation des objectifs climatiques
- La promotion économique du site (rayonnement suprarégional)

Démarche et approche par processus

Actuellement



Premiers résultats intermédiaires – L'analyse du potentiel spatial



EBP

Potenziale

Entwicklung

- Unüberbaute Bauzonen
- Entwicklungsabsichten
- Innenentwicklungspotenzial
- Hochhausstandorte
- Gemeinsame Infrastruktur möglich (z.B. Parking)
- Öffentliches Grundeigentum

Identifikation / Begegnung

- Zentrale Achse
- ▨ Zentrumsentwicklung am Bahnhof (Studie Entwicklung Zentrum Buchmatt 2020)
- ▨ Ankunftsort
- ▨ Begegnungsorte
- ▨ Bauinventar
- ▬ Fabrikkanäle prägen das Siedlungsbild und dienen als blaues Netz
- ▨ Gleisanlagen (nicht mehr in Betrieb) bergen Potenzial für Orientierung, ökologisch wertvolle Flächen, Gebietscharakter
- ★ Städtebauliche Akzente

Erschliessung

- Umfangreiche Infrastrukturen vorhanden
- Bahnhof Burgdorf Buchmatt, Buslinie/-haltestellen
- Veloroute, Neumattbrücke, FV-Verbindung entlang der Emme
- Öffentliche Durchwegung von Entwicklungsgebieten

Freiraum / Ökologische Qualitäten

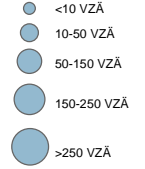
- Nähe zu Wald, angrenzenden Felder und Emme (Naheholung, ökologischer Mehrwert)
- Grüne Achsen
- Baum- und Heckenstrukturen
- Ufergehölze entlang der Fabrikkanäle
- Siedlungsrand zu angrenzender Landschaft
- Ökologische Aufwertung Fabrikkanäle

- Perimeter räumliche Entwicklung Buchmatt
- Perimeter Technisch bedingte Hochhäuser möglich
- Bekannte Areale auf denen eine Entwicklung starten könnte
- Laufende und beendetet Räumliche Studien
- Diverses
- Schützenswert
- Erhaltenswert
- Anhangobjekt

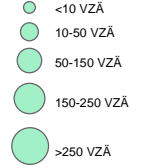
Räumliche Entwicklung Buchmatt
25.01.2024

Premiers résultats intermédiaires – L'analyse du site et l'analyse de marché

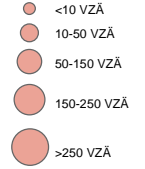
Logistik / Umschlag



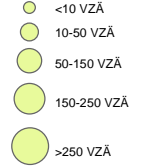
Produktion



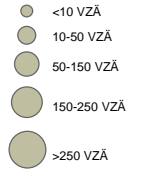
Sonstige



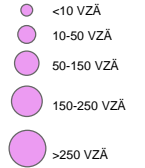
Verkauf / Gastronomie



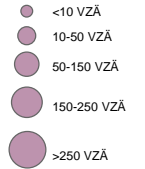
Bildung und Gesundheit



Buero



Gewerbe



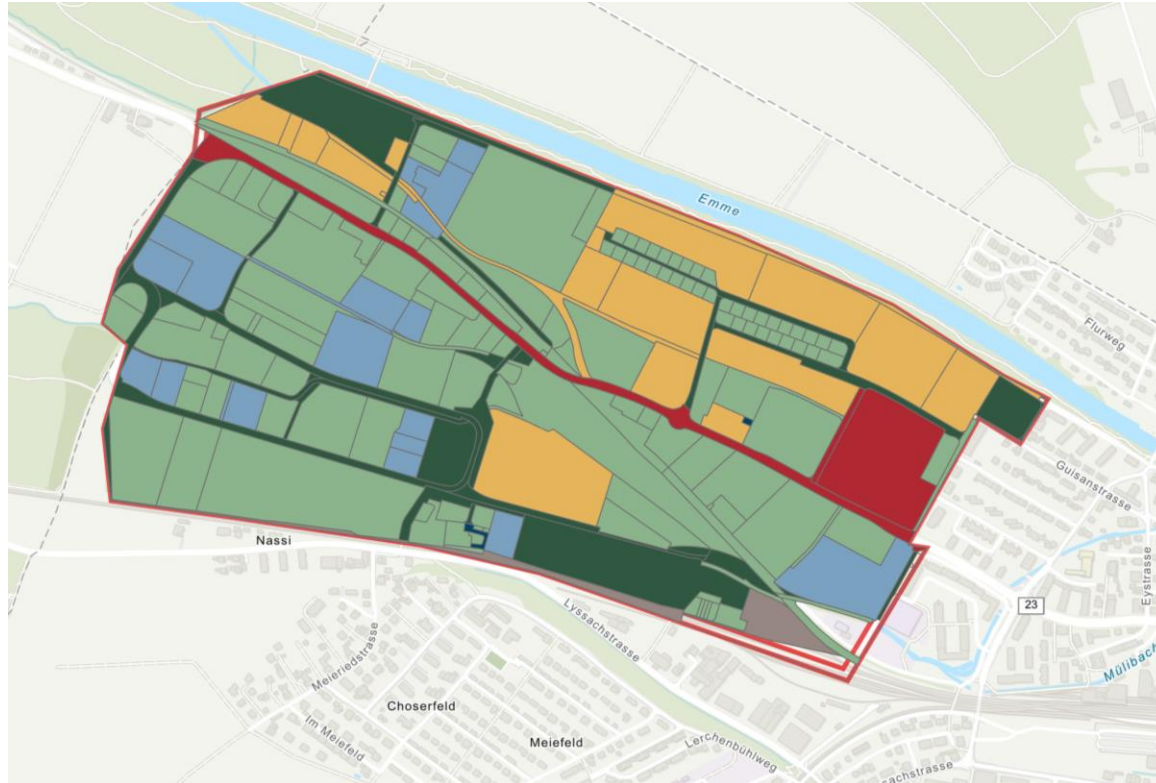
Total 3521 (+16 %)

Beschäftigte nach Arbeitsstättetyp (in % der VZÄ)

Arbeitsstättetyp	2011	2021
Produktion	3%	4%
Gewerbe	12%	17%
Buero	16%	25%
Logistik / Umschlag	17%	22%
Verkauf / Gastronomie	52%	30%
Sonstige		



Premiers résultats intermédiaires – La structure de la propriété



- Privat
- Institutioneller GE
- Öffentliche Hand Kanton
- Bürgergemeinde
- Öffentliche Hand Stadt Burgdorf
- SBB
- k.A.

Les instruments

- **Visions stratégiques**

En recourant à un **jumeau numérique** pour présenter nos visions stratégiques, nous permettons aux parties impliquées de comprendre la complexité du projet et de participer activement à son processus de développement

- **Participation**

Informer – sensibiliser – activer – motiver – intégrer

> Mise en place d'un canal d'échanges commun (association, communauté)

- **Curation**

Création d'un échelon supérieur / Gestion de site







L'idée est de disposer de conditions simples, du point de vue de l'aménagement, pour développer le PDE de Buchmatt

- **Question centrale:**

- Quels sont les aspects qui doivent être réglementés au moyen de prescriptions claires?
- Quels sont les aspects qui peuvent être clarifiés dans le cadre du processus de développement?

- **Notre approche:**

- Un petit nombre de prescriptions claires régissent les «quantités»
- Des principes décrivent les «qualités»
- Les aspects qualitatifs découlant des principes sont négociés dans le cadre d'un processus de développement défini, éventuellement au moyen d'une procédure de concours, avec le recours à un organe spécialisé

Les prescriptions et les principes (premières approches)

Prescriptions: les thèmes envisageables

- Les immeubles peuvent être réalisés dans le cadre d'une enveloppe définie.
- Les bâtiments ont une hauteur minimale de 15 mètres?

Principes: les thèmes envisageables

- La construction doit tenir compte des principes directeurs applicables aux espaces libres et à la desserte: par exemple, raccordement sûr et direct au réseau principal de chemins pour piétons et de voies cyclables.
- L'implantation des petites entreprises se fait en fonction des clusters.
- Les places de stationnement pour le personnel doivent être regroupées et situées les unes au-dessus des autres dans des parkings.
- Des principes doivent porter sur la protection du climat et l'adaptation aux changements climatiques: toitures végétalisées, désimperméabilisation du sol et végétalisation aussi étendues que possible, augmentation de la capacité d'infiltration.

Un grand merci! Place aux questions





«Laboratoire» de l'urbanisme →
réflexions et esquisses de
scénarios sur des visions d'avenir

