

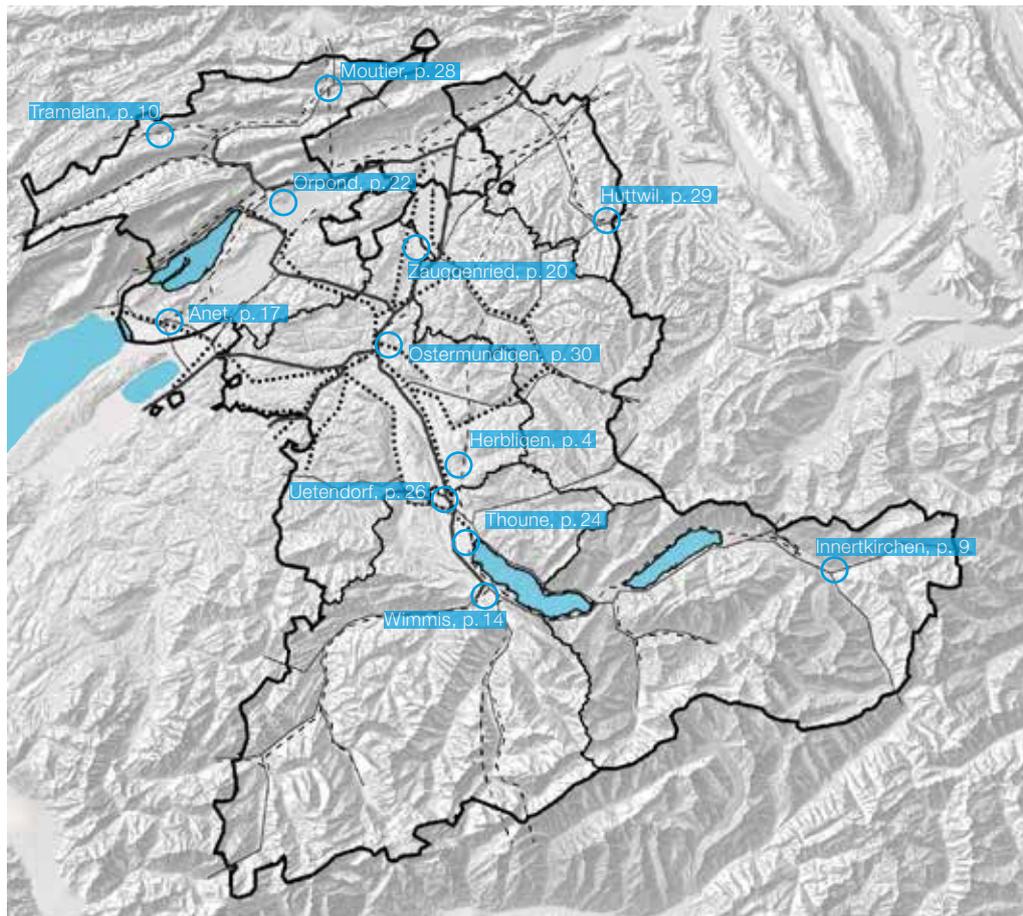


Urbanisation interne: des communes bernoises montrent l'exemple

**Office des affaires communales et de
l'organisation du territoire du canton de Berne
Service de l'aménagement cantonal**

Table des matières

Editorial	3
Herbligen: lotissement «Mühleareal».....	4–8
Innertkirchen: Grimseltor.....	9
Tramelan: réaffectation de quatre manufactures horlogères.....	10–13
Wimmis: un nouveau bâtiment se dresse à l'emplacement du «Bären».....	14–16
Anet: du neuf dans le centre historique.....	17–19
Zuggenried (Fraubrunnen): une ferme change d'affectation.....	20–21
Orpond: développement du centre du village.....	22–23
Thoune: des maisons familiales font peau neuve à Dürrenast.....	24–25
Uetendorf: lotissement-parc de la Jungfraustrasse.....	26–27
Moutier: rénovation du «Chicago».....	28
Huttwil: lotissement «Salze».....	29
Ostermundigen: nouveau bâtiment consacré au logement et aux services.....	30
S'inspirer des bons exemples: les clés du succès.....	31



Localisation des exemples présentés

Editorial



Monsieur Christoph Neuhaus, conseiller d'Etat, directeur de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques du canton de Berne

L'urbanisation sans précédent qu'a connue la Suisse au cours des dernières décennies n'a échappé à personne. En maints endroits, cette évolution est allée de pair avec une extension ininterrompue des surfaces affectées à l'urbanisation par le biais de classements en zone à bâtir en périphérie du milieu bâti. La conscience qu'un tel développement doit être endigué, que le mitage du territoire doit être contenu et que les terres arables doivent être protégées s'étend bien au-delà des cercles professionnels concernés. Le 3 mars 2013, le corps électoral a accepté la révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Le canton de Berne a, quant à lui, adopté le projet à une majorité de 66,8 pour cent, ce qui représente deux tiers des voix. Je considère

qu'il s'agit là de signes forts montrant qu'il est temps de redresser la barre.

L'adoption des dispositions de la LAT, qui sont mises en œuvre dans le plan directeur cantonal révisé, amorce un changement d'orientation dans l'aménagement du territoire nous obligeant tous à revoir certains schémas de pensée: le développement du milieu bâti doit désormais être synonyme d'urbanisation interne, dont la mise en œuvre passe en premier lieu par l'utilisation d'îlots non construits, la réaffectation de bâtiments ou de friches urbaines et la revalorisation de quartiers d'habitation. Les défis posés ne sont pas exclusivement d'ordre technique: ils sont aussi sociaux et politiques. Réaliser des constructions au sein d'un quartier d'habitation implique de dialoguer avec les personnes qui y résident.

Force est dès lors de constater que l'urbanisation interne ne se réalise pas à l'aide d'une recette miracle mais que le mode de densification choisi doit entrer en résonance avec les spécificités locales. Les milieux ruraux, les villes, les communes suburbaines et les centres régionaux donneront naissance à des projets fort différents les uns des autres. Le canton de Berne a très tôt pris au sérieux les responsabilités découlant du changement d'orientation évoqué plus haut et peut donc jouir aujourd'hui des bénéfices de son exploitation mesurée du sol. La responsabilité de

mettre en œuvre la législation sur l'aménagement du territoire incombe toutefois principalement – comme jusqu'à présent – aux communes. Il importe de repérer les potentiels et d'entamer les démarches nécessaires à temps, étant donné que le territoire et le milieu bâti évoluent à un rythme lent.

La présente brochure propose des exemples d'urbanisation interne dans le canton de Berne. Elle met en évidence la liberté considérable dont jouissent les communes en la matière sans pour autant passer sous silence les difficultés rencontrées lors de la réalisation des projets. Elle donne également la parole à des personnes qui se sont mobilisées en faveur de l'urbanisation interne dans le cadre des projets présentés.

L'urbanisation interne nous concerne tous. Elle exige que nous engagions le dialogue et que nous tirions des leçons des expériences des autres. Je souhaite que les exemples présentés ici fassent des émules et qu'ils viennent en aide aux communes.



Herbligen: lotissement «Mühleareal»

L'ancien moulin ainsi que trois nouveaux bâtiments abritent des logements pour 40 personnes au centre de Herbligen. La commune et l'initiateur du projet ont considéré que l'emplacement se prêtait à une densification.

Herbligen, qui compte tout juste 600 habitants, se situe au pied de la Falkenfluh dans le Kiesental. Le hameau de Helisbüel se blottit contre le versant sud de la vallée, Herbligen contre le versant nord. Les deux localités sont séparées par la route cantonale reliant la sortie d'autoroute de Kiesen à l'Emmental.

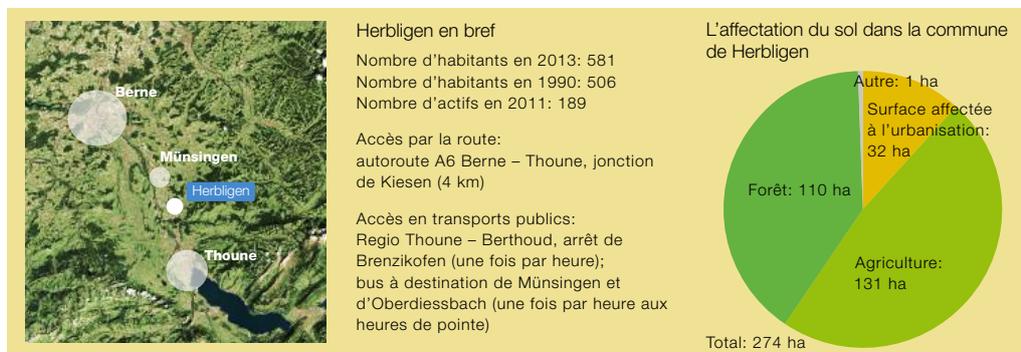
Le village de Herbligen est encore aujourd'hui essentiellement agricole. Les fermes et les vergers prédominent dans le paysage. Depuis le 19^e siècle, un moulin occupe le centre du village. Dans les années 60, l'installation a été agrandie pour permettre une exploitation de type industriel. La présence d'un silo en bois, visible de loin, conférait au périmètre une densité élevée,

contrastant avec les espaces agricoles alentour, plutôt clairsemés. Depuis les années 80, un peu plus de 30 maisons individuelles occupent le replat ensoleillé situé au-dessus du centre du village.

Transformer, oui, mais comment?

Au début des années 2000, le propriétaire a décidé de vendre le périmètre occupé par le moulin, depuis longtemps sous-exploité. Après l'abandon de son affectation originelle, le bâtiment servait encore à la fabrication de nourriture pour animaux et jouait le rôle d'entrepôt. En prévision d'éventuels changements, la parcelle avait été classée en zone à planification obligatoire (ZPO) lors de la révision de l'aménagement local interve-

nue peu de temps auparavant, qui permettait la construction de bâtiments à deux étages destinés à une utilisation mixte, soit l'habitation et les activités. En 2002, Globalbau AG, une entreprise générale, a acheté la parcelle dans le but d'y construire des logements et présenté un projet de maisons individuelles contiguës, qui n'a rencontré que peu d'écho au sein de la commune. Franziska Bürki, qui, en tant que conseillère communale, était alors responsable des constructions, nous fait part de ses souvenirs: «Le périmètre n'était pas beaucoup utilisé, mais n'en constituait pas moins le centre de Herbligen. Il était caractérisé par plusieurs grands bâtiments, dont l'école, la salle polyvalente construite au début des années 90 et le vieux





Juwer Pinter/OXCOT (4x)



Javier Pintor/OACOT

Franziska Bürki a suivi le projet en sa qualité d'ancienne conseillère communale

moulin digne de conservation. La topographie est aussi importante: le périmètre occupé par le moulin se situe entre la rivière Chise et le versant de la vallée, où se dresse un autre bâtiment de plusieurs étages. Un lotissement de maisons individuelles aurait fait éclater le centre du village au lieu de le renforcer parce qu'un tel projet ne tenait pas compte de la structure du milieu bâti déjà existant.» Le Service cantonal des monuments historiques (SMH) estimait que la proposition n'était pas adéquate, notamment parce qu'elle prévoyait la démolition de l'ancien moulin.

Concours de mandats parallèles: la clé du succès

Malgré la pertinence des critiques et le manque de solutions satisfaisantes, les divers acteurs impliqués ne doutaient

pas que les alentours du moulin se prêtaient bien à un développement du milieu bâti. «Dans une commune rurale comme Herbligen, l'on attribue une grande valeur aux terres arables», remarque F. Bürki rétrospectivement. La commune et son spécialiste de l'aménagement local, Vinzenz Gerber, ainsi que Globalbau AG, ont décidé de lancer un concours de mandats parallèles mettant en concurrence trois bureaux d'architecture, chargés d'élaborer indépendamment les uns des autres des projets pour un nouveau lotissement. Grâce à la possibilité de comparer plusieurs projets, la densité adéquate a pu être définie. La proposition du bureau d'architecture bernois Aebi & Vincent a finalement convaincu les organisateurs du concours. L'entreprise Globalbau AG a donc donné mandat d'approfondir le projet, qui a été suivi pas à pas par les auteurs du projet gagnant. L'assemblée communale a adopté ce dernier en 2005, les travaux ont été lancés en 2007, et, deux ans plus tard, les appartements étaient prêts à accueillir les premiers locataires.

Un ensemble compact au pied de la pente

Le bureau d'architecture Aebi & Vincent a édifié trois bâtiments à toit plat dans le périmètre concerné. L'un des deux bâtiments situés à proximité de la Chise comporte deux étages, l'autre trois; le troisième bâtiment, situé près du talus, en comporte cinq. «L'ensemble est créé sur mesure pour se couler dans l'en-

Herbligen vu du ciel:
le périmètre entourant le moulin (cercle blanc) occupe une position centrale dans un village qui s'est développé principalement le long de la route.



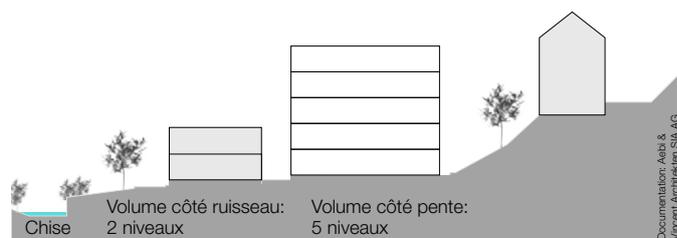
Canton de Berne/ÖIG

vironnement existant: les bâtiments forment avec le moulin et la salle polyvalente une unité harmonieuse et compacte. La transition entre les nouveaux bâtiments et ceux qui sont situés sur la pente se fait en douceur. Cette dernière reste visible et les bords du ruisseau sont mis en valeur» (www.aebi-vincent.ch). La plupart des appartements sont des duplex ou des triplex et sont destinés avant tout à des familles. Le rez-de-chaussée est surélevé, protégeant la sphère privée des

regards des curieux. A l'exception des structures portantes, les bâtiments sont construits avec du bois provenant de la région. L'utilisation d'un matériau local, dont la couleur a passé du beige clair au brun foncé sous l'action des éléments, contribue considérablement à l'intégration des nouvelles constructions dans le site. Le vieux moulin, dont l'intérieur était encore très bien conservé, a été entièrement rénové et abrite également des appartements, sauf au rez-de-chaussée. La rénovation a pré-

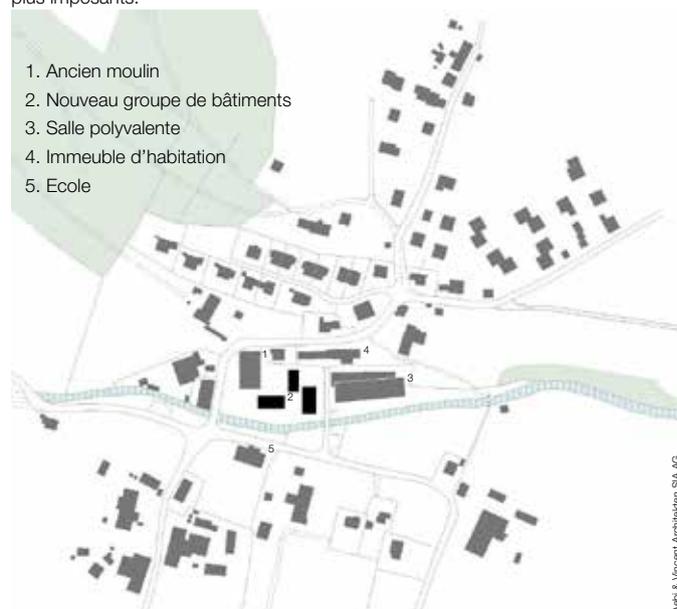
senté quelques difficultés, car les façades et les espaces extérieurs avaient déjà été transformés plusieurs fois au mépris de l'affectation originelle et de la substance historique du bâtiment.

Les bâtiments sont entourés d'un espace extérieur d'un seul tenant, qui constitue un passage public reliant le pont sur la Chise à la salle polyvalente. «En raison de la densité élevée, il est important que les espaces extérieurs soient aussi dégagés que possible et



Coupe du nouveau lotissement: les différents volumes épousent la topographie.

Situation: l'ancien moulin et les nouveaux bâtiments sont environnés de volumes plus imposants.



Ancien moulin: fenêtre et barrière de balcon

Aperçu du projet
 Bâtiments: 4 (y compris l'ancien moulin)
 Niveaux: de 2 à 5
 Unités d'habitation: 18
 Surface brute au plancher: 3200 m²
 Habitants: 33 adultes, 7 enfants

Zone: centrale (ZPO)
 Parcelle: 3736 m²
 Indice d'utilisation: 0,86

Coût: 10,5 millions de francs

Architectes: Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Berne
 Initiateur du projet: Globalbau AG, Hilterfingen
 Aménageur local: Vinzenz Gerber, Berne

Exploitation: location

accessibles à tous», explique l'architecte Pascal Vincent. A l'exception de deux places de stationnement destinées aux visiteurs, le parking est souterrain afin que la vocation des espaces extérieurs ne soit pas compromise. Par la réalisation de dégagements, le projet a valorisé l'espace public au centre du village.

Des locataires qui restent

Il était prévu à l'origine de vendre les appartements, mais l'intérêt s'est révélé limité. «Il semble que les personnes désirant vivre à la campagne cherchent plutôt une maison individuelle avec un peu de terrain», avance F. Bürki. Les appartements ont finalement été proposés à la location, et

le lotissement est encore actuellement exploité de cette manière. Quarante personnes, dont des familles avec enfants, ont élu domicile dans le nouveau lotissement et jouissent des bénéfices d'un habitat moderne à la campagne.



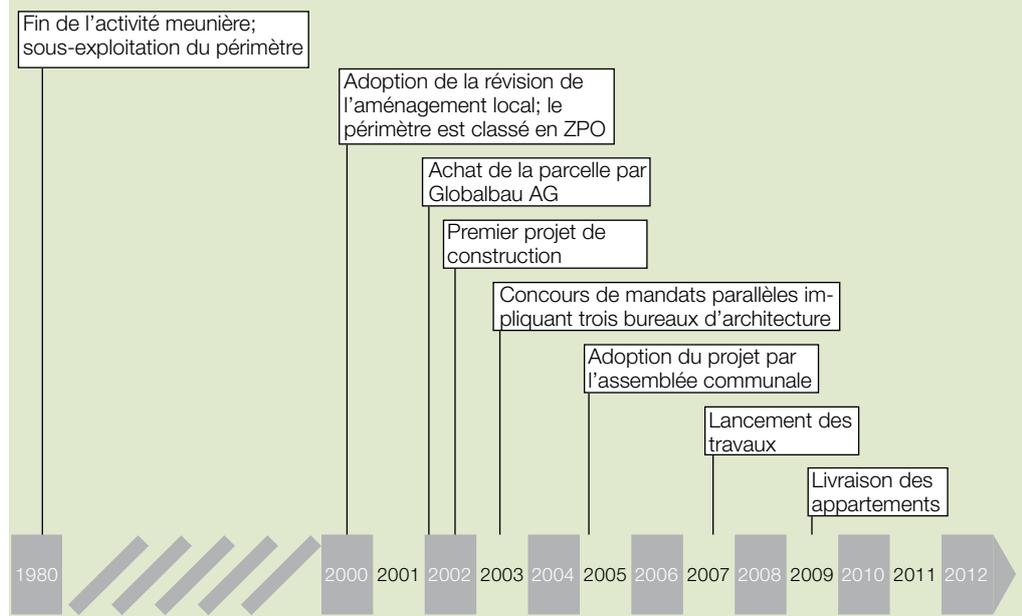
Aab & Vincent Architekten SIA AG, photo: Adrien Scheidegger & Thomas Toley



Aab & Vincent Architekten SIA AG

L'ancien moulin pendant (ci-dessus) et après la rénovation (à gauche); les nouveaux bâtiments sont visibles à l'arrière-plan.

Déroulement du projet





Innertkirchen: Grimselftor

Un nouveau centre de prestations, dont profitent la population locale et les touristes, contribue à l'urbanisation interne dans la commune.

Innertkirchen est situé à la jonction des routes menant aux cols du Grimsel et du Susten. Les touristes de passage y sont nombreux, surtout en été. Depuis 2012, le Grimselftor leur donne une raison de s'attarder dans la localité.

L'idée initiale émane de la population locale, qui s'est dite favorable, à l'occasion d'une journée remue-méninges, à la construction d'un centre où des prestations de base pourraient être fournies de manière permanente. Outre l'office d'information touristique, une galerie et un atelier d'artisanat local, le nouveau centre abrite la poste, un magasin d'alimentation ainsi qu'une salle destinée à accueillir des manifestations.

Le Grimselftor se trouve au

centre du village, au carrefour des routes menant aux cols et en face de l'arrêt du train. La place du village, qui se trouve entre le centre et la route, sert de plaque tournante au trafic automobile ainsi que de lieu de rencontre. Le bâtiment et ses espaces extérieurs valorisés traduisent clairement la volonté de renforcer la structure de la localité et l'espace public au cœur d'une commune marquée par l'exode rural.

Innertkirchen en bref

Nombre d'habitants en 2013: 814
Nombre d'habitants en 1990: 1006
Nombre d'actifs en 2011: 597

Accès par la route: autoroute A8
Spiez – Brünig – Lucerne, jonction
d'Unterbach (13 km)

Accès en transports publics: Regio
Innertkirchen – Meiringen (une fois
par heure); ligne de bus desservant le
Grimsel et le Susten

Aperçu du projet

Bâtiment: 1
Niveaux: 2
Unités d'occupation: 5
Surface brute au plancher: 870 m²

Zone: zone affectée à des besoins
publics
Parcelles: 4960 m²

Coût: 5 millions de francs

Architectes:
Gschwind Architekten, Bâle
Beat Schäfer Architekt, Innertkirchen
Propriétaire:
Grimselftor AG, Innertkirchen

Exploitation: location

Déroulement du projet

2007: journée remue-méninges

2008: fondation d'une communauté
d'intérêts

2009 (printemps):
concours d'architecture

2009 (automne):
adoption par l'assemblée communale

2011: lancement des travaux

2012: livraison



Réaffectation d'objets
immobiliers de grande valeur

Tramelan: réaffectation de quatre manufactures horlogères

Dans une région où les bâtiments désaffectés situés au centre des localités sont nombreux, quatre manufactures, témoins du passé prestigieux de l'industrie horlogère, entament une nouvelle vie.

La crise de l'industrie horlogère des années 70 et 80 a profondément marqué le développement du patrimoine immobilier du Jura bernois. De nombreux sites de production ont été abandonnés suite à des faillites ou à des fusions. Après une longue période de déclin, la population augmente à nouveau dans la région depuis le début du millénaire, notamment grâce à la facilité avec laquelle il est possible d'aller travailler à Bienne, Granges ou Neuchâtel. L'économie du Jura bernois elle-même fleurit à nouveau.

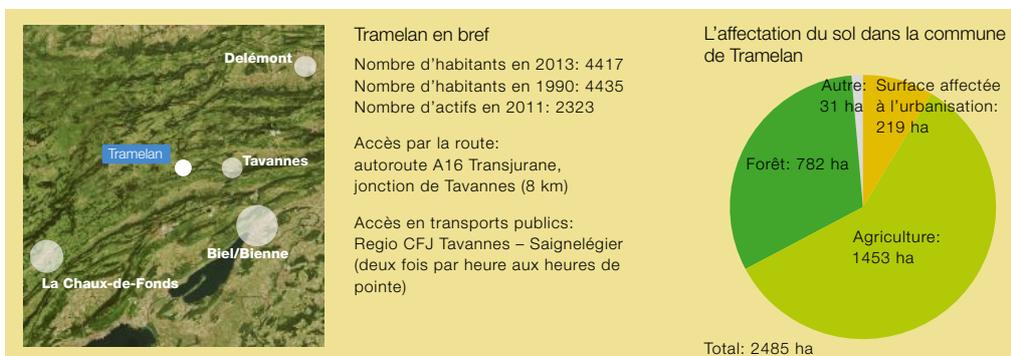
La localité de Tramelan incarne ce regain de dynamisme. Située à près de 1000 mètres de hauteur sur un versant sud, elle domine le brouillard hiver-

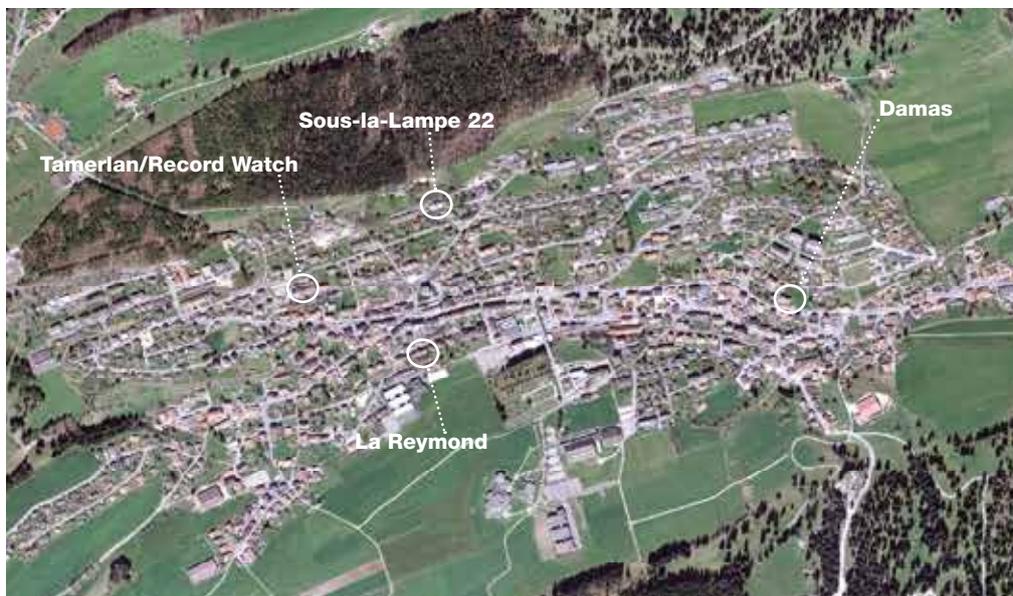
nal. La plupart des bâtiments, quels que soient leur taille ou leur âge, ne sont pas contigus, sauf au centre de la localité. Les manufactures horlogères et les maisons locatives apportent une note urbaine dans cet univers à dominante rurale. En sa qualité de site construit d'importance régionale, Tramelan est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), où il est décrit comme «village urbanisé».

L'héritage des manufactures horlogères

Les sites actuels de production se trouvent pour la plupart dans des zones d'activités, donc en dehors des zones centrales d'habitation. Les manufactures abandonnées

se prêtent en général très mal à la production, étant donné qu'elles ne satisfont plus aux exigences actuelles et peuvent être incompatibles avec l'affectation de la zone dans laquelle elles se trouvent lorsque celle-ci est vouée au logement. Leur réaffectation et leur assainissement énergétique représentent toutefois un grand défi en raison des dimensions de leurs espaces intérieurs et de leurs hautes fenêtres en bandeau, qui fournissaient la lumière nécessaire au travail de précision exigé par l'élaboration des mouvements horlogers. En outre, la plupart de ces bâtiments sont considérés comme dignes de protection ou de conservation.





Tramelan vu du ciel: la plupart des bâtiments ne sont pas contigus, quels que soient leur taille ou leur âge. Les anciennes manufactures horlogères se trouvent aujourd'hui dans des zones affectées au logement.

Deux pionniers: «Tamerlan» et «La Reymond»

En 1987, le fabricant de montres Longines a mis en vente l'ancien bâtiment de production de la marque Record Watch. La manufacture désaffectée a été rachetée par l'architecte zurichois Hannes Strebel, qui avait déjà transformé une fabrique en logements dans l'Oberland zurichois et souhaitait renouveler l'expérience à Tramelan en créant des lofts destinés à la vente. Aux côtés d'une partie des futurs propriétaires, H. Strebel a également joué le rôle d'investisseur pour ce projet, qui a été baptisé «Tamerlan».

La parcelle a tout d'abord dû être réaffectée de la zone d'activités à la zone mixte. Simultanément, le bâtiment construit

en 1903 et agrandi en 1918 a été inscrit au recensement architectural en tant que bâtiment digne de protection. Etant donné que H. Strebel avait assaini le bâtiment sans en trahir le caractère originel – la transformation en lofts n'avait exigé que des modifications mineures de la structure d'origine – le canton de Berne a participé au financement du projet. La transformation la plus importante touchant au volume a été l'ajout d'une verrière sur la cour intérieure en guise de protection contre la neige, qui ne fond parfois pas avant le printemps. La cour intérieure fournit un espace convivial aux habitants, dont les premiers ont emménagé en 1990.

En raison de la mauvaise

conjoncture des années 90, H. Strebel a dû renoncer à vendre tous les appartements et en a proposé quelques uns à la location. Pendant quelque temps, «Tamerlan» a fait figure d'enclave dans Tramelan: les nouveaux habitants venaient en effet majoritairement des villes suisses-alémaniques, qui restaient leur principal point d'attache. Les pionniers ont depuis été remplacés par une nouvelle génération d'habitants, qui a souhaité rebaptiser le bâtiment «Record Watch», son appellation d'origine.

La manufacture de la marque Auguste Reymond (aujourd'hui ARSA), baptisée «La Reymond» et réaffectée, a été achetée au début des années 90 par un investisseur suisse-alémanique, qui

Tamelan/Record Watch

Niveaux: 3 (+ combles)
 Unités d'habitation (lofts): 13
 Surface brute au plancher: 2500 m²
 Habitants: 25
 Zone: mixte (habitation, activités)
 Parcelle: 5670 m²
 Indice d'utilisation: 0,44
 Année de construction: 1903
 (agrandissement en 1918)
 Réaffectation/assainissement: 1989–90
 Coût: 1,4 million de francs
 Architecte et initiateur du projet:
 Hannes Strebel, Tramelan/Zurich
 Exploitation: appartements en
 copropriété



La Reymond

Niveaux: 3 (+ combles)
 Unités d'habitation: 8
 Surface brute au plancher: 1600 m²
 Habitants: 18
 Zone: mixte (habitation et activités)
 Parcelles: 1730 m²
 Indice d'utilisation: 0,92
 Année de construction: 1913
 Réaffectation/assainissement: 1993
 Coût: 100 000 francs
 Architecte: Bruno Cattoni, Tramelan
 Exploitation: appartements en
 copropriété et en location



Damas

Niveaux: 5
 Unités d'habitations (lofts)/bureaux: 3/2
 Surface brute au plancher: 900 m²
 Habitants/postes de travail: 6/10
 Zone: mixte (habitation et activités)
 Parcelle: 900 m²
 Indice d'utilisation: 1
 Année de construction: 1908
 Réaffectation/assainissement: 2003
 Coût: 130 000 francs
 Architecte et initiateur du projet:
 Damas Tramelan SA, Gibswil
 Exploitation: location



Sous-la-Lampe 22

Niveaux: 5
 Unités d'habitation: 7 (de 4,5 à 5,5
 pièces)
 Surface brute au plancher: 840 m²
 Habitants: 12 adultes, 4 enfants
 Zone: habitation
 Parcelle: 1770 m²
 Indice d'utilisation: 0,47
 Année de construction: 1960
 Réaffectation/assainissement: 2003
 Coût: 900 000 francs
 Initiateur du projet et réalisateur des
 transformations: Mario Martinez SA,
 Tramelan
 Exploitation: location

entendait en faire des appartements et y aménager un atelier d'artiste. Le propriétaire occupe aujourd'hui encore une partie des locaux. Les autres appartements sont loués ou ont été vendus.

Damas et Sous-la-Lampe 22, entre loft et fonctionnalisme

En 2003, deux autres manufactures horlogères désaffectées ont bénéficié d'un assainissement. Le bâtiment baptisé «Damas», datant également du début du vingtième siècle, accueille depuis des lofts et des bureaux.

Le caractère du bâtiment situé Sous-la-Lampe 22 se

distingue de celui des autres manufactures. Cette ancienne manufacture de l'entreprise Charles Gigandet SA a été construite en 1960. Le style est sobre, le béton prédominant, les façades percées de fenêtres en bandeau. Après la faillite de l'entreprise, un entrepreneur local a fait l'acquisition du bâtiment. Comme beaucoup d'autres produits du modernisme de l'après-guerre, le bâtiment, avec sa grande surface vitrée et ses ponts thermiques dus à l'utilisation du béton, était un véritable gouffre énergétique. Il a par conséquent été décidé d'isoler la façade et d'augmenter la surface des murs, ce qui a permis

l'aménagement de logements et d'espaces intérieurs plus conventionnels. L'aspect actuel du bâtiment ne laisse rien deviner de sa forme et de son affectation originelles.

La réaffectation, une chance à saisir pour le développement du milieu bâti

Si des projets comme «Tamerlan» étaient peu conventionnels pour l'époque, la commune de Tramelan reconnaît maintenant depuis longtemps la contribution apportée par les réaffectations au renforcement de la structure du tissu bâti. Aujourd'hui encore, donner une seconde vie à des bâtiments vides à rénover situés dans un centre de localité représente un grand défi. Depuis la révision de l'aménagement local en 1997, la commune demande aux propriétaires de manufactures désaffectées quelles sont leurs intentions quant à l'utilisation de leur bâtiment: s'ils se montrent disposés à envisager une réaffectation, la parcelle concernée est classée en zone mixte. En outre, la commune encourage à l'aide de prêts avantageux les propriétaires disposés à entreprendre un assainissement.

Sous-la-Lampe 22:
la façade nord actuelle et la verrière originelle de la cage d'escalier (en haut);
intérieur de la cage d'escalier, inchangé depuis 1960 (en bas)



Javier Pinier/CAGOT (2x)

Sous-la-Lampe 22:
la façade sud en 1960 (l'état actuel est représenté en p.12)



SNH



Wimmis: un nouveau bâtiment se dresse à l'emplacement du «Bären»

Le bâtiment érigé à la place de l'auberge «Bären», détruite par un incendie, présente une surface utile plus grande. Le dialogue avec le voisinage a constitué la clé de la mise en œuvre du projet.

Au pied du Niesen, Wimmis s'est développé principalement en s'étendant dans la plaine située au-dessous de l'ancien centre du village, dont la structure, agrémentée de nombreux espaces verts, a été largement préservée. Le château, auquel on accède depuis la rue principale par l'Oberdorfstrasse puis en passant devant l'église, domine l'agglomération. Le «Bären» a longtemps constitué un élément marquant du carrefour entre l'Oberdorfstrasse et la route principale. Outre le restaurant, ce bâtiment de trois étages abritait quelques chambres d'hôtel, trois appartements et une boulangerie.

La question de l'urbanisation interne se pose de manière inattendue

La commune de Wimmis a lancé en 2003 une procédure de révision de l'aménagement local, qui visait un développement urbain modéré, mis en œuvre par la densification et l'extension ponctuelle. La destruction complète du «Bären» par un incendie, le 8 janvier 2004, a conféré une certaine urgence à la question de l'ur-

banisation interne, prenant tout le monde par surprise. Il tenait à cœur de la commune et du SMH de combler la brèche qui s'était ouverte au centre du village, et les propriétaires de la parcelle avaient eux aussi l'intention de construire un nouveau bâtiment. Le projet de reconstruction devait être élaboré dans le cadre d'un plan de quartier en raison de l'importance de l'emplacement par rapport à l'ensemble du site.

Echec du développement coordonné du centre du village

Juste au-dessus du «Bären» se trouve le «Wellauer Stock», une parcelle sur laquelle la fondation «Alterszentrum Wimmis» souhaitait alors faire construire une résidence pour personnes âgées. La commune a envisagé de mener les deux projets de manière coordonnée. Des solutions concernant la desserte ainsi que des propositions intéressantes pour une place de village auraient dû résulter de ce processus. Le manque de coopération de certains propriétaires fit toutefois échouer l'agrandissement du périmètre du plan de quar-



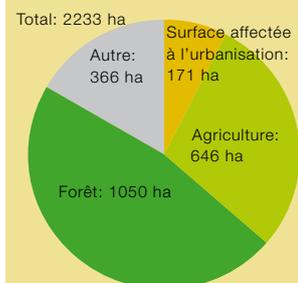
Wimmis en bref

Nombre d'habitants en 2013: 2445
Nombre d'habitants en 1990: 2082
Nombre d'actifs en 2011: 1154

Accès par la route:
autoroute A6 Berne – Wimmis,
jonction de Wimmis

Accès en transports publics:
Regio et RegioExpress
Zweisimmen – Spiez – Berne/
Interlaken (toutes les demi-heures aux
heures de pointe);
ligne urbaine de bus en direction de
Thoune (toutes les heures)

L'affectation du sol dans la commune de Wimmis



tier. Le projet de reconstruction du «Bären» et celui prévoyant l'édification de la résidence pour personnes âgées sont donc restés indépendants. En 2004, un concours d'architecture était lancé pour la construction de la résidence, en 2009, l'institution était prête à entrer en service, et en 2011, un premier agrandissement avait déjà été réalisé.

Les négociations font avancer le projet

Contrairement à la résidence pour personnes âgées, la reconstruction du Bären ne progressait que laborieusement, alors même que le temps pressait, puisque le droit à des prestations d'assurance se prescrit par cinq ans. Etant donné que le «Bären» faisait partie du recensement architectural can-

tonal en tant qu'objet digne de conservation, la nouvelle construction devait répondre à des exigences concernant l'emplacement, le volume, l'aspect et la qualité. Certaines obligations découlant de la nécessité de tenir compte des caractéristiques de l'ancien bâtiment ainsi que de l'emplacement étaient en porte-à-faux avec les intérêts du maître d'ouvrage. Le voisinage a critiqué l'augmentation de la surface au sol, l'aspect du futur bâtiment et le grand nombre de places de stationnement. La procédure selon laquelle le projet devait être réalisé ne faisait pas non plus l'unanimité. Après le refus d'un premier projet par l'autorité d'octroi du permis de construire, la formation de plusieurs oppositions et le rejet du plan de quartier

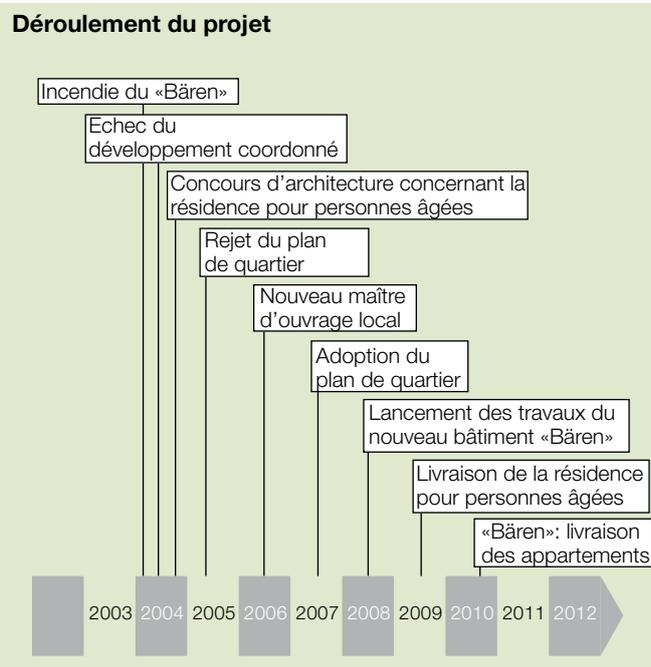
«Bärenareal» par l'assemblée communale, le projet a finalement été adopté par une très courte majorité lors d'une seconde votation populaire.

La controverse suscitée n'a pu être apaisée que grâce à une disposition accrue des parties à négocier et à l'implication des opposants dans le processus d'aménagement. Le maire de Wimmis, Rico Maier, a coordonné les démarches et joué le rôle de médiateur. Le projet n'a véritablement démarré qu'avec l'arrivée d'un nouveau maître d'ouvrage implanté dans la région et l'élaboration d'un projet de construction plus modeste par le bureau d'architecture Lehnherr Architektur AG, qui s'est joint au projet dans un deuxième temps. Une réduction de la longueur du bâtiment a pu être fixée par convention de droit privé avec les opposants dans le cadre d'une table ronde. R. Maier se souvient que le nouveau projet avait été très bien reçu et que les voix critiques s'étaient tues.

Rétrospectivement, il ne fait aucun doute que le maître d'ouvrage s'est montré trop peu disposé à négocier dans un premier temps, notamment avec les voisins. Hanspeter Bürki, responsable du dicastère des constructions à l'époque, explique: «La manière dont un tel projet est mis sur pied est déterminante. Les riverains devraient être impliqués. Dans le cas présent, beaucoup de choses ont laissé à désirer au début.» Grâce à l'engagement constant dont la commune a fait preuve pendant plusieurs années, le projet a finalement

Le centre du village vu du ciel: le périmètre dans lequel un développement coordonné avait été proposé puis rejeté est indiqué par un trait blanc.





Aperçu du projet

Bâtiment: 1
 Niveaux: 4 (inchangé)
 Unités d'habitation/locaux commerciaux:
 6/2 (6 pièces, agence bancaire;
 auparavant: 3 appartements et
 1 restaurant/hôtel)
 Surface au sol: 870 m²
 (auparavant: 660 m²)
 Surface brute au plancher: 1280 m²
 Nombre d'habitants: 11 adultes
 Zone: centrale
 Parcelle: 1640 m²
 Indice d'utilisation: 0,78
 Coût: 3,9 millions de francs
 Architecte:
 Lehnherr Architektur AG, Wimmis
 Maître d'ouvrage: Lanz AG, Wimmis
 Exploitation: copropriété

Vue du «Bären» depuis la rue principale;
 au fond, le château de Wimmis



Régularité de la disposition des bâtiments bordant l'Oberdorfstrasse: le «Bären» (au premier plan à droite) et la résidence pour personnes âgées (au fond à gauche)



été mené à bien. L'architecte Hans Peter Lehnherr confirme: «La commune s'est beaucoup investie, notamment en insistant pour que les délais soient respectés.» Les efforts exigés par la recherche minutieuse d'une solution à la mesure de cet emplacement d'une importance capitale pour le centre du village ont été récompensés.

Une surface utile plus grande pour de nouvelles affectations

La nouvelle construction, achevée en 2010, se trouve au même emplacement que l'ancien bâtiment et en reprend certaines caractéristiques. Située un peu plus à l'ouest, elle est plus longue, mais, comme son prédécesseur, possède trois étages auxquels s'ajoutent des combles aménagés sous le toit à double pente. «Une place publique plus grande a été aménagée grâce au positionnement légèrement en retrait du bâtiment», indique H. P. Lehnherr. Les étages supérieurs abritent six appartements en copropriété, qui étaient déjà vendus avant le début des travaux. Une agence bancaire s'est installée au rez. Etant donné que Wimmis compte un bon nombre de «bistrotts», il n'était pas nécessaire de préserver le restaurant. Un deuxième espace commercial est toutefois resté vide côté montagne.



Anet: du neuf dans le centre historique

Une parcelle située dans le centre historique d'Anet est restée inexploitée pendant plusieurs décennies. En 2011, un bâtiment moderne de huit appartements a été intégré dans le tissu bâti existant.

Anet, en tant que centre régional du Seeland, connaît depuis plusieurs décennies une croissance démographique hors du commun (cf. encadré jaune en p. 18). Malgré la demande élevée de terrain à bâtir, une parcelle, située au numéro 14 de la Dorfstrasse, est restée en friche alors même qu'elle avait été affectée à la zone d'habitation centrale dans le plan de zones de 1961. Cette situation est due à différentes raisons.

Un site délicat

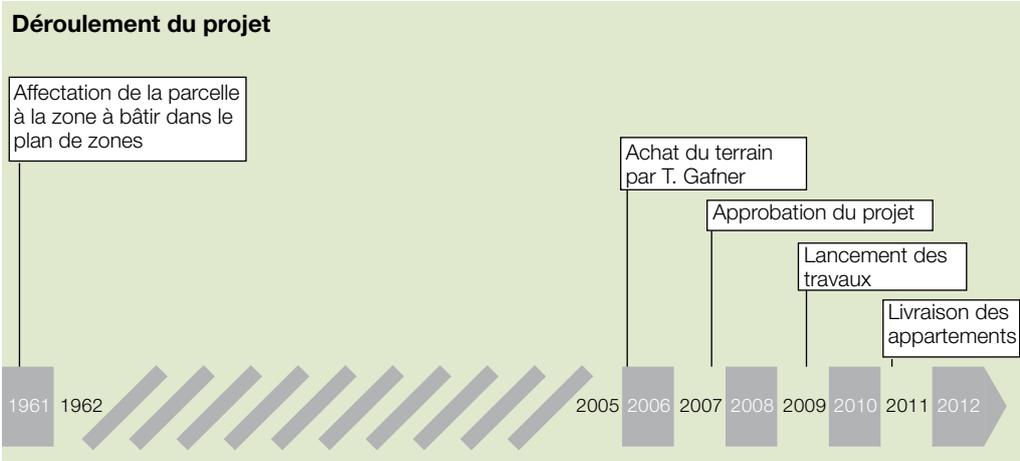
Le centre historique d'Anet est un site construit d'importance nationale (inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse [ISOS]). Toute mesure de construction exige par conséquent la sauvegarde du patrimoine immobilier traditionnel. En outre, une chambre de captage est située sur la parcelle, et il s'agissait de garantir que la source ne tarisse pas. Etant donné que le système hydrogéologique local était peu connu, un maître d'ouvrage aurait risqué de rencontrer de grands problèmes, susceptibles de générer des coûts supplémentaires considérables. De plus, un four

occupe la parcelle voisine, qui doit par conséquent être accessible lors de certaines manifestations. La présence d'eaux de ruissellement représente un défi supplémentaire. L'hoirie propriétaire de la parcelle avait fait élaborer des projets prévoyant des maisons individuelles contiguës

et déposé des demandes de permis de construire à cet égard, mais avait abandonné les démarches en raison des problèmes qui se posaient et de l'évaluation critique de la demande préalable de la part du SMH.

Le centre historique d'Anet vu du ciel: le nouveau bâtiment est orienté de la même manière que les bâtiments environnants, la façade latérale faisant face à la rue.





Un changement de propriétaire donne un nouveau souffle au projet

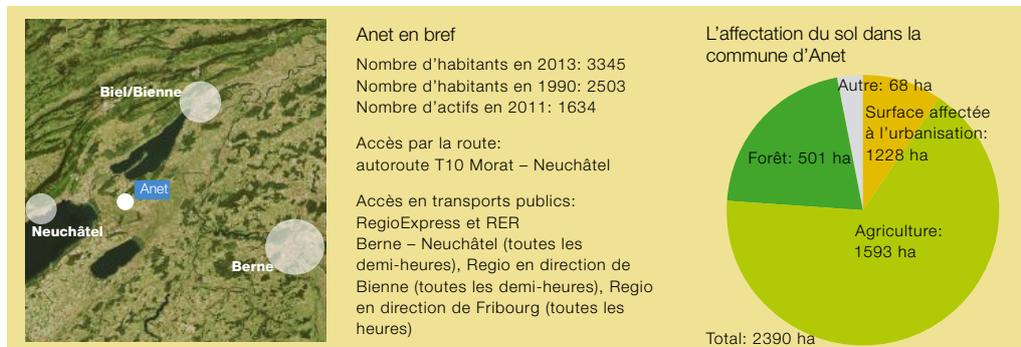
En 2006, la parcelle a été acquise par un particulier, Monsieur Thomas Gafner. Il avait appris par le biais de contacts personnels que l'hoirie était disposée à vendre. Etant donné qu'il réalisait un investissement pour son propre compte et disposait de peu de connaissances techniques concernant l'architecture, la construction et le marché immobilier, il a fondé la société BAT Partner AG, qui compte trois membres, dont l'un,

baupunktbern, a joué le rôle de maître d'ouvrage et chargé le bureau d'architecture W2 de l'élaboration d'un projet. En 2011, les travaux étaient achevés et les premiers locataires emménageaient.

Entre tradition et modernité

Le bâtiment contient huit appartements regroupés en trois unités contiguës reliées par un dégagement intérieur. Un chemin situé au nord du bâtiment permet d'accéder aux appartements depuis la route ainsi qu'à la parcelle voisine sur laquelle se trouve le four traditionnel. Les appartements

du rez disposent de jardins privatifs côté sud. Le plan et les matériaux utilisés sont d'esprit contemporain alors que les éléments formels sont inspirés de l'architecture traditionnelle. La dimension du toit, en particulier, est un clin d'œil à la ferme bernoise. Le déplacement de la chambre de captage sur une autre parcelle a été précédé d'une évaluation du système hydrogéologique local, qui s'est révélée fort complexe.



Les exigences de la protection des sites comme source d'inspiration

Le SMH est compétent pour évaluer un projet de construction par rapport aux objectifs poursuivis par l'ISOS. Une conseillère du SMH a par conséquent suivi le projet dès le début. Il était notamment important que le positionnement et la volumétrie du bâtiment s'accordent avec les constructions alentour et le caractère général de la rue. Les architectes du bureau W2 ont apprécié les prescriptions claires formulées par le SMH, qui leur ont servi de guide

pour l'élaboration du projet et ont contribué à la sécurité des procédures. Rolf Weber, collaborateur du SMH, considère que le bâtiment situé Dorfstrasse 14 illustre avec bonheur l'intégration d'un style contemporain dans un cadre historique. De nouvelles constructions doivent se distinguer clairement des formes traditionnelles et ne pas en copier le style. L'architecture du nouveau bâtiment n'a toutefois pas fait l'unanimité parmi les habitants de la localité.

La location remplace la vente

La société BAT Partner AG avait d'abord eu l'intention de vendre les appartements. Etant donné le peu d'intérêt initial suscité par cette offre, les appartements ont été proposés à la location. Le succès ne s'est pas fait attendre: six mois après la fin des travaux, toutes les unités étaient occupées. Etant donné que les revenus générés satisfaisaient les propriétaires, toute offre d'achat ultérieure a même été refusée.



Perspective depuis le haut de la Dorfstrasse: le nouveau bâtiment comble un vide et accroît la régularité de la disposition des bâtiments.

Jardins devant la façade sud



Façade côté rue



Aperçu du projet

Bâtiments: 1
Niveaux: 3
Unités d'habitation: 8
(de 2,5 à 4,5 pièces)
Surface brute au plancher: 930 m²
Nombre d'habitants: 12 adultes,
4 enfants

Zone: centrale
Parcelle: 1700 m²
Indice d'utilisation: 0,5
Coût: 2 millions de francs

Architectes: W2 Architekten, Berne
Propriétaire et initiateur du projet:
BAT Partner AG, Kirchlindach
Exploitation: location

Augmentation de la surface utile allié à la préservation de la substance protégée

Zauggenried (Fraubrunnen): une ferme change d'affectation

La surface utile d'une ferme bernoise digne de protection augmente légèrement grâce à une réaffectation et à un assainissement soigneux, qui préservent l'aspect caractéristique du toit.

La ferme bernoise traditionnelle est souvent polyvalente: l'habitation, les espaces de travail, les écuries et les entrepôts sont fréquemment regroupés dans un seul bâtiment. Son aspect est caractérisé par un vaste toit à forte pente abritant un fenil. En raison de son volume, cet espace recèle un grand potentiel, qui est toutefois difficilement exploitable en raison de l'absence de lumière naturelle. Les principes de la protection du patrimoine exigent que la surface du toit consiste si possible en un seul matériau et que son aspect soit fidèle à celui de la ferme traditionnelle.

L'assainissement et la réaf-

fectation partielle d'une ferme digne de protection datant du 18^e siècle située à Zauggenried se sont concentrés sur le rural, qui occupe le rez-de-chaussée et le premier étage. Le fenil n'a pas été agrandi, comme il en avait tout d'abord été question. La surface affectée au logement a été doublée, alors que la surface utile totale n'a pas augmenté. Le manque de lumière naturelle pose problème même au premier étage, étant donné que le toit descend jusqu'au rez-de-chaussée, couvrant trois des quatre façades. Grâce à la lumière indirecte pénétrant par le dégagement central qui traverse tous les étages,

les pièces situées sous le toit reçoivent un peu de clarté naturelle. Elles sont toutefois destinées avant tout à des activités n'exigeant que peu de lumière.

La subdivision de la surface utile en deux appartements et un local commercial lors de l'assainissement de 2005 correspondait aux besoins du propriétaire de l'époque. Les propriétaires actuels ont décidé de regrouper les trois unités en un seul appartement comprenant une pièce faisant office simultanément de bureau et de salon.





Fenêtre illuminant le dégagement central (à gauche), façade est percée de fenêtres au premier étage sous l'avant-toit (au milieu) et façade ouest (à droite)
 Vue du toit depuis le sud-est avant (tout en bas) et après les travaux (ci-dessous)



Aperçu du projet

Bâtiments: 1

Niveaux: 2 (+ fenil)

Unités d'habitation/local commercial:
 2/1 (regroupés ultérieurement)

Surface brute au plancher: 752 m²

Habitants/places de travail: 2 adultes,
 1 enfant/2 places de travail

Zone: centrale

Parcelle: 2320 m²

Indice d'utilisation: 0,18

Coût: 550 000 francs

Année de réalisation: 2006

Architecte: Fred Wittwer, Oberdiessbach

Propriétaires: particuliers

Exploitation: propriété



Processus d'urbanisation
interne initié par les
autorités communales

Orpond: développement du centre du village

Une stratégie pour le développement urbain du centre de la localité ainsi que l'accompagnement continu du projet par une commission spécialisée contribuent de manière décisive à une urbanisation de qualité exploitant des réserves centrales de terrain à bâtir.

En 2008, une journée à l'occasion de laquelle la population locale pouvait se prononcer sur la création d'un centre de localité accueillant a marqué le lancement de la révision de l'aménagement local d'Orpond. Des réserves de terrain centrales avaient déjà été classées, mais étaient restées en friche pendant des décennies en raison de leur morcellement et des prescriptions en matière de construction qui les concernaient. Malgré quelques doutes initiaux – l'on craignait de ne pas trouver d'investisseurs – la commune a décidé de promouvoir l'utilisation de ces terrains. Le potentiel d'exploitation et de densification du périmètre concerné a été présenté dans le cadre d'une stratégie sommaire concernant la

construction et la desserte. Le périmètre concerné a été subdivisé en deux ZPO dans les plans d'aménagement local adoptés en 2011.

Dans un premier temps, l'impulsion est venue principalement du secteur privé. Le bureau d'architecture biennois Harttig Architekten a conclu une convention en matière d'aménagement avec les propriétaires, convaincus par son projet de construction. Ce dernier a également retenu l'attention de l'entreprise générale MLG AG, qui s'y est jointe en tant qu'investisseur. Sous la houlette de la commune et de MLG AG, une stratégie pour le développement urbain du centre de la localité a vu le jour dans le cadre d'une procé-

de d'expertise. De manière parallèle, l'Office des ponts et chaussées du canton de Berne a fait élaborer un programme d'exploitation et d'aménagement pour la traversée de la localité, qui a débouché sur la création de trois plans de quartier. Le début des travaux de construction sur le périmètre situé au sud de la rue principale est prévu pour 2015.

Le centre s'étendra vers l'est en partant de la rue principale, qui constituera, avec la nouvelle place du village, l'espace public central d'Orpond. Une affectation mixte est prévue le long de cet axe (vente et services au rez-de-chaussée, logements aux étages supérieurs). Une résidence pour personnes âgées fera égale-



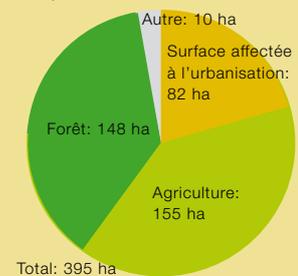
Orpond en bref

Nombre d'habitants en 2013: 2654
Nombre d'habitants en 1990: 2508
Nombre d'actifs en 2011: 725

Accès par la route:
autoroute A5 Bienne – Soleure,
jonction de Champs-de-Boujean
(5 km)

Accès en transports publics:
bus vb-tpb en direction de Bienne
(3x par heure)

L'affectation du sol dans la commune d'Orpond



ment partie du nouveau lotissement. Grâce à la réalisation de bâtiments résidentiels de trois étages derrière une première série de constructions, la densité sera sensiblement plus élevée que ne le prévoyait le plan de zones précédent. Cette solution constitue par ailleurs une réponse aux difficultés liées au développement urbain le long d'axes bruyants.



Canton de Berne/IG

Orpond vu du ciel: la commune se concentre sur le développement de surfaces déjà classées situées entre deux périmètres urbanisés ainsi que sur l'aménagement de l'espace routier.



MLG/Hartig Architekten, image de synthèse: Baumplaner

Vue du lotissement «Gottstatt» depuis le sud; en arrière-plan, les nouvelles constructions (avec le toit à double pente) le long de la rue principale.

Aperçu des projets (état: 2014)

Niveaux: 3 (+ combles)
 Unités d'habitation: 150
 Proportion de l'espace affecté au commerce: 20 %
 Zone: mixte (2 ZPO)
 Mise en œuvre: 3 plans de quartier
 Elaboration des plans d'aménagement local et des plans de quartier:
 BHP Raumplan AG, Berne
 Conception urbanistique:
 Hartig Architekten, Bienne

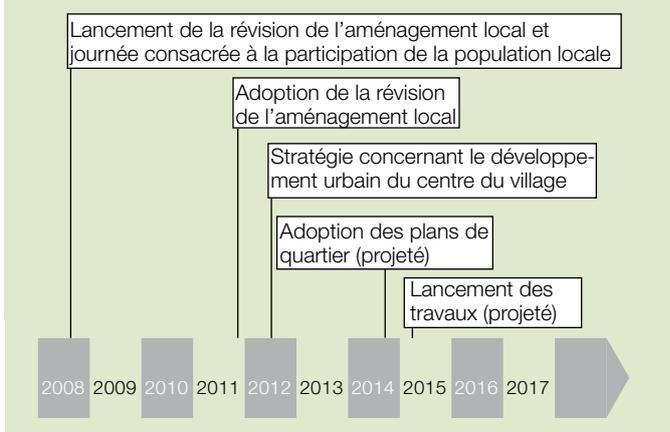
ZPO «Gottstatt»
 (au sud de la rue principale)
 Surface brute au plancher: 7900 m²
 Parcelle: 10 550 m²
 Indice d'utilisation: 0,75
 (auparavant: 0,4)
 Architecte: Hartig Architekten, Bienne
 Architecte paysager:
 Müller Wildbolz Partner GmbH
 Maître d'ouvrage:
 entreprise générale MLG AG, Berne

ZPO «Dorfkern»
 (au nord de la rue principale)
 Surface brute au plancher: 16 950 m²
 Parcelles: 21 450 m²
 Indice d'utilisation: 0,86
 (auparavant: 0,65)

Plan de quartier «Dorfkern West»
 Architecte: ZSB Architekten SIA AG
 Espaces routiers et publics:
 Metron Bern AG
 Maître d'ouvrage: commune d'Orpond,
 fondation Hans Gutjahr

Plan de quartier «Dorfkern Süd»
 Architecte:
 bauwelt architekten/st.arch AG
 Architecte paysager:
 weber + brönnimann ag
 Initiateur du projet: Halter AG

Déroulement du processus



Densification et adaptation
aux besoins actuels

Thoune: des maisons familiales font peau neuve à Dürrenast

De nombreuses maisons familiales situées dans le quartier de Dürrenast en périphérie de Thoune prennent de l'âge. Une réglementation sur les constructions flexible et des exigences qualitatives élevées ont permis une remise au goût du jour.

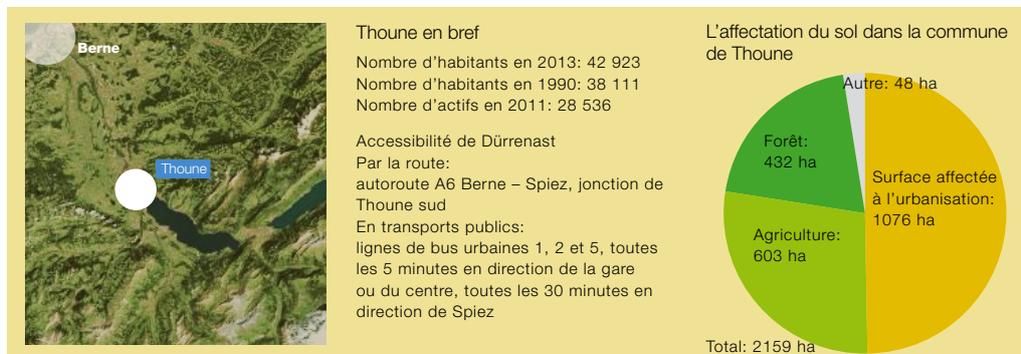
Le quartier de Dürrenast, situé en périphérie de Thoune, est principalement composé de maisons familiales individuelles construites pendant l'après-guerre. Une nouvelle génération de propriétaires s'installe actuellement dans le quartier. La plupart de ces bâtiments à niveau unique ne correspondent toutefois plus aux exigences actuelles, que ce soit en matière de surface habitable, d'agencement des pièces ou d'équipement technique.

De nouveaux propriétaires ont modernisé, selon des standards qualitatifs élevés, deux maisons familiales situées le long de la Waldheimstrasse en leur ajoutant un étage. La sur-

face utilisable a doublé dans les deux cas, passant de 100 à 200 m² environ. Les bâtiments ont simultanément subi un assainissement technique et énergétique complet: isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation d'appareils électroménagers conformes aux exigences actuelles ainsi que de capteurs solaires pour la production d'eau chaude.

Le plan de zones révisé en 2002 a rendu ces transformations possibles. La nouvelle réglementation fondamentale en matière de construction garantit une certaine marge de manœuvre tout en désignant des quartiers dont la structure est digne de conservation. Il importe avant tout de préser-

ver ces ensembles précieux, au sein desquels un développement urbain soigné et modéré doit tout de même être permis. Dans de tels périmètres, des exigences élevées doivent être posées en ce qui concerne les éléments structurants du quartier ainsi que la qualité. L'ordre de construction non contigu, le plan presque carré d'une surface inférieure à 150 m² ainsi que l'omniprésence de la verdure, caractéristiques, sont déterminants pour l'évaluation des projets. Le comité d'experts chargé des constructions et de l'aménagement des espaces extérieurs de la ville est compétent pour la garantie de la qualité. Il examine et évalue les projets



de construction prévus dans la vieille ville ainsi que dans les périmètres de protection des sites et les périmètres de conservation des structures afin que ces derniers soient développés de manière circospecte sans perdre leur identité.



Christoph Felber (4X)

Aperçu des projets

Bâtiments: 2 maisons familiales
Niveaux: 2 (auparavant: 1)
Zone: habitation (2 étages), périmètre de conservation des structures

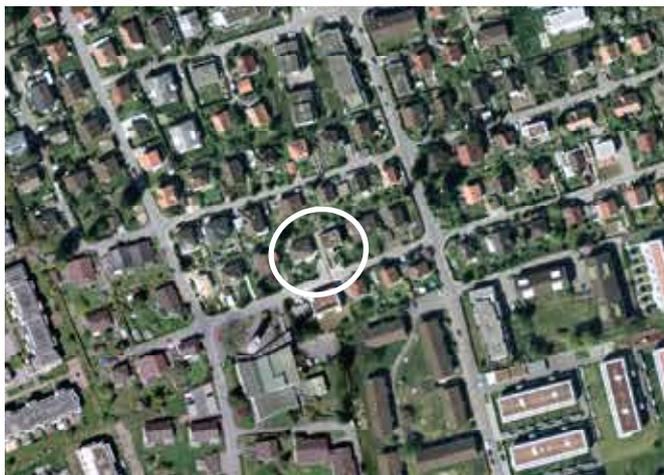
Waldheimstrasse 40
Surface brute au plancher: 205 m²
(auparavant: 110 m²)
Parcelle: 550 m²
Indice d'utilisation: 0,37
(auparavant: 0,2)
Coût: 450 000 francs
Année de réalisation: 2005 (4 mois)
Habitants: 2 adultes, 2 enfants

Waldheimstrasse 42
Surface brute au plancher: 190 m²
(auparavant: 95 m²)
Parcelle: 560 m²
Indice d'utilisation: 0,34
(auparavant: 0,17)
Coût: 400 000 francs
Année de réalisation: 2012 (4 mois)
Habitants: 2 adultes, 2 enfants

Architecte: Christoph Felber
Architekten AG, Thoun
Maîtres d'ouvrage: particuliers
Exploitation: propriété

Les bâtiments avant la transformation (à gauche) et après la transformation (ci-dessous).

Dürrenast vu du ciel: les maisons familiales individuelles sont nombreuses (à droite, le n° 40 après la transformation; à gauche, le n° 42 avant la transformation).



Centre de Bienne/03

Utilisation d'un îlot non construit, innovation dans la structure du quartier

Uetendorf: lotissement-parc de la Jungfraustrasse

En plein cœur d'un quartier de maisons familiales, un hectare de terrain est resté en friche pendant des décennies. Un lotissement-parc rompt avec la structure existante et exploite à fond le potentiel de densification.

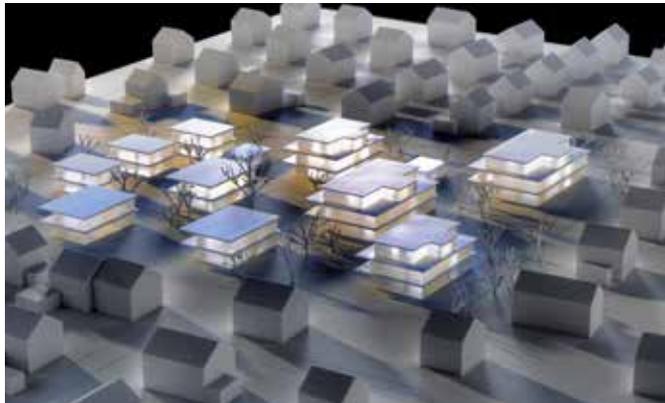
Le territoire de la commune d'Uetendorf s'étend du centre historique situé au pied du versant ouest de la vallée de l'Aar jusqu'au canal de l'Aar; la plaine en fait également partie. Près du canal, sur l'«Äussere Allmend», un quartier résidentiel composé de maisons familiales s'est développé depuis les années 60, tout en restant à l'écart de la localité d'Uetendorf.

En raison de l'éloignement des infrastructures, la commune a réservé le long de la Jungfraustrasse une parcelle d'une dimension d'un hectare dont elle était propriétaire dans l'intention d'y construire une

école. En 1978, le terrain a été classé en zone affectée à des besoins publics. La nécessité de construire une école à cet endroit s'est toutefois révélée moins pressante que prévu. Après 20 ans, la commune a par conséquent réaffecté la parcelle à la zone d'habitation. Malgré l'intérêt manifesté par quelques investisseurs, l'urbanisation de la commune s'est concentrée dans un premier temps sur d'autres sites.

En 2010, la situation avait évolué, et la commune a choisi un projet de lotissement parmi ceux proposés lors d'un concours d'investisseurs. En 2011, le canton de Berne a

Le lotissement-parc de la Jungfraustrasse et le quartier préexistant forment un ensemble harmonieux.



Uetendorf en bref

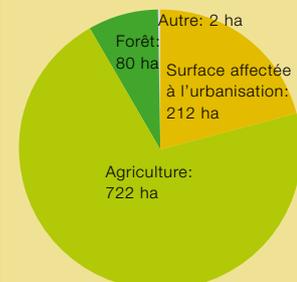
Nombre d'habitants en 2013: 5966
Nombre d'habitants en 1990: 5417
Nombre d'actifs en 2011: 3111

Accès par la route:
autoroute A6 Berne – Spiez, jonction de Thun nord

Accès en transports publics:
RER Thun – Berne (toutes les demi-heures)

L'affectation du sol dans la commune d'Uetendorf

Total: 1016 ha



primé le projet retenu dans le cadre du programme de pôles de développement économique (PDE) «logement». Les premiers propriétaires pourront emménager fin 2014.

Les 36 unités d'habitation sont réparties en dix bâtiments, situés dans un parc, qui comporte des aires de jeux et de détente ainsi que des jardins privés. Grâce à l'association d'immeubles résidentiels et de maisons familiales individuelles ou jumelles, le nouvel ensemble s'intègre parfaitement du point de vue architectural et démographique au quartier existant, caractérisé par un renouvellement générationnel.

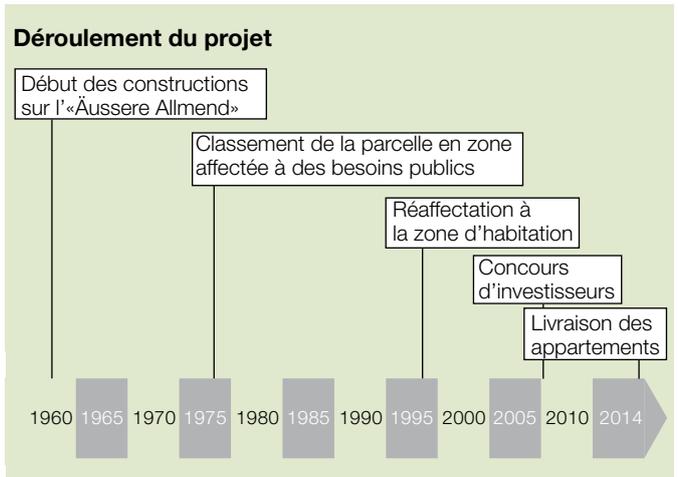
Le nouveau lotissement épuise le potentiel de densification autorisé (indice d'utilisation: 0,5), alors que celui-ci est plutôt sous-exploité sur les parcelles avoisinantes. Les espaces extérieurs apportent une touche inédite dans ce quartier qui ne disposait d'aucun espace public jusqu'à présent. L'innovation est également présente sur le plan énergétique: la station d'épuration toute proche fournit le chauffage au lotissement-parc sans le moindre rejet de CO₂.



Uetendorf vu du ciel: la parcelle encore vierge est entourée de maisons individuelles. La station d'épuration toute proche fournit le chauffage au nouveau lotissement.

Aperçu du projet	Zone: habitation (2 étages)
Bâtiments: 10	Parcelle: 10 000 m ²
(5 immeubles résidentiels, 2 maisons familiales jumelles, 3 maisons familiales individuelles)	Indice d'utilisation: 0,5
Niveaux: 2 (+ combles)	Coût: 28 millions de francs
Unités d'habitation: 36 (de 2,5 à 5,5 pièces)	Architectes:
Surface brute au plancher: 5340 m ²	J. Höhn + Partner Architekten, Thoune
	Propriétaire et initiateur du projet:
	Läderach Weibel Immobilien AG, Thoune
	Exploitation: propriété

Bâtiment résidentiel du lotissement-parc de la Jungfraustrasse pendant la construction





Moutier: rénovation du «Chicago»

La rénovation d'un bâtiment de style Art nouveau construit en 1903 augmente l'attractivité de logements existants et apporte une contribution décisive à la renaissance du centre de Moutier.

«Le Chicago», conçu par l'architecte Charles Kleiber en 1903, est situé dans le centre de Moutier. Il doit son nom à sa taille: avec ses cinq étages, il est deux fois plus haut que la plupart des autres bâtiments du centre-ville.

A Moutier, comme dans de nombreux autres centres régionaux, les locaux situés au cœur de la localité ont eu tendance, pendant plusieurs

décennies, à rester vides. Les bâtiments n'étaient plus entretenus et les commerces fermaient. La ville croissait à sa périphérie. Grâce à plusieurs projets de transformation, de remise en état et de rénovation, le centre-ville est redevenu attractif ces dernières années pour le logement, le commerce et la vie publique.

La rénovation du «Chicago» en 2012 a largement contri-

bué au regain d'attractivité du centre-ville. Les travaux ont respecté l'architecture de ce bâtiment digne de protection. Le renforcement de structures existantes est une forme d'urbanisation interne même s'il n'entraîne pas de densification de l'utilisation.



Moutier en bref

Nombre d'habitants en 2013: 7603
 Nombre d'habitants en 1990: 7907
 Nombre d'actifs en 2011: 4019
 Accès par la route:
 autoroute A16 Transjurane,
 jonction de Moutier
 Accès en transports publics:
 Interregio
 Delémont – Bienne (deux fois par
 heure), Bâle – Genève (une fois par
 heure)

Rénovation

Bâtiment: 1
 Niveaux: 5 (+ combles)
 Unités d'habitation/local commercial:
 14/1
 Surface brute au plancher: 1200 m²
 Habitants: 18
 Zone: zone centrale urbaine
 Parcelle: 330 m²
 Indice d'utilisation: 3,63
 Coût de la rénovation: 1 million de
 francs
 Année de rénovation: 2012 (année de
 construction: 1903)
 Architecte responsable de la
 construction: Charles Kleiber
 Exploitation: location



Huttwil: lotissement «Salze»

Un nouveau bâtiment abritant des logements variés occupe un emplacement central au-dessous de la gare et contribue à la cohésion de la localité.

Entre le centre de Huttwil et le quartier d'habitation situé de l'autre côté de la vallée s'étend un périmètre jouissant d'une situation centrale très importante. Son exploitation est un élément clé de la stratégie d'aménagement local.

La commune a vendu une parcelle située dans ce périmètre à la société immobilière Manuela AG, qui a mandaté le bureau d'architecture Büro B pour réaliser un bâtiment résidentiel. Une deuxième construction de taille égale à la première était initialement prévue, mais n'a pu être réalisée.

Le nouveau bâtiment, d'une longueur plutôt inhabituelle pour Huttwil, est disposé perpendiculairement par rapport à l'axe de la vallée, raison pour laquelle les habitants du village le surnomment «le barrage». L'axe longitudinal du bâtiment n'est pas complètement droit, et les fenêtres sont légèrement décalées les unes par rapport aux autres. La renaturalisation de la Langeten augmente l'agrément des espaces extérieurs. Le bâtiment historique du centre culturel «Salze» n'est pas loin.



Lotissement «Salze»: accès aux appartements (à gauche); espace extérieur avec pavillon en osier vivant (à droite); le nouveau bâtiment avec le centre culturel (ci-dessous)



Huttwil en bref

Nombre d'habitants en 2013: 4706
 Nombre d'habitants en 1990: 4721
 Nombre d'actifs en 2011: 3080

Accès par la route:
 autoroutes A1 Berne – Zurich,
 jonction de Lyssach (40 km),
 et A2 Lucerne – Bâle,
 jonction de Dagmersellen (20 km)

Accès en transports publics:
 RER Lucerne – Langenthal
 (toutes les demi-heures)

Aperçu du projet

Bâtiment: 1
 Niveaux: 3
 Appartements: 18 (de 2,5 à 5,5 pièces)
 Surface brute au plancher: 2650 m²
 Habitants: 30

Zone: habitation (2 étages)
 Parcelle: 3000 m²
 Indice d'utilisation: 0,88

Coût: 6 millions de francs
 Année de réalisation: 2007

Architectes: Büro B Architekten und
 Planer AG, Berne
 Propriétaire: Manuela AG, Berne

Exploitation: location

Une densité élevée malgré
de nombreuses contraintes

Ostermundigen: nouveau bâtiment consacré au logement et aux services

La nouvelle construction située dans le périmètre de restructuration de Waldegg, à la limite entre Ostermundigen et Berne, doit satisfaire un grand nombre d'exigences.

Le périmètre entourant la gare d'Ostermundigen est en pleine mutation. Grâce à une desserte exceptionnelle (RER, réseau urbain), plusieurs projets de construction impliquant une réaffectation ou une densification sont en cours. De tels projets sont souvent confrontés à de grands défis, qui exigent des solutions architecturales hors du commun.

Le nouveau bâtiment situé à la Güterstrasse à côté du Schosshaldenwald illustre les problèmes rencontrés dans ce type de zone. Un bâtiment d'un étage comportant un grand garage souterrain et une station de lavage au rez se trouvait auparavant sur le terrain concerné. Seul un bâtiment peu profond pouvait

occuper cette longue parcelle étroite. De plus, il s'agissait de respecter la distance à la forêt. La station de lavage a dû être préservée et occupe actuellement un espace ouvert au rez-de-chaussée. Enfin, le bâtiment est exposé aux nuisances sonores de la Bernstrasse toute proche, ce qui interdit les ouvertures exposées.

La construction de cinq étages repose sur un socle contenant le garage souterrain. Elle comporte 21 appartements de deux à trois pièces adaptés aux besoins des personnes âgées. Les appartements sont accessibles par une galerie extérieure courant le long de la façade nord. Un local commercial et la station de lavage se partagent le rez-de-chaussée.

Ostermundigen en bref

Nombre d'habitants en 2013: 16 177
Nombre d'habitants en 1990: 16 457
Nombre d'actifs en 2011: 7 183

Accès par la route:
autoroute A1/A6, jonction de Berne
Wankdorf (2 km)

Accès en transports publics:
lignes de bus urbaines Bernmobil et
RBS, arrêt Waldegg (toutes les
3 minutes aux heures de pointe)

Aperçu du projet

Bâtiment: 1
Niveaux: 5
Appartements: 20 (de 2,5 à 3,5 pièces)
Surface brute au plancher: 2360 m²

Zone: mixte (ZPO)
Parcelle: 1500 m²
Indice d'utilisation: 1,57

Coût: 7 millions de francs
Année de réalisation: 2014

Architecte: Fuchs + Guggisberg
Architekten AG, Berne
Maître d'ouvrage: Baugesellschaft
Güterstrasse 3, Ostermundigen

Exploitation: location

Façade
ouest étroite (8 m) et façade sud



Distance entre la forêt et le bâtiment



Façade est avec galeries et
station de lavage au rez-de-chaussée



S'inspirer des bons exemples: les clés du succès

1. Exercer activement ses responsabilités en matière d'aménagement

La commune, en sa qualité d'autorité chargée de l'aménagement, joue un rôle clé dans l'encouragement de l'urbanisation interne. Ce rôle, à condition qu'il soit exercé de manière conséquente, offre à la commune de nombreuses possibilités en ce qui concerne l'aménagement et le pilotage. Les prescriptions spéciales en matière de construction (ZPO, plan de quartier), la planification de l'équipement ainsi que d'autres instruments relevant de l'aménagement communal sont autant d'outils dont la commune dispose pour accomplir ses tâches.

2. Anticiper

L'exécution d'analyses approfondies des conditions locales et des potentiels existants aide la commune à cibler le développement souhaitable, à créer des conditions favorables à l'urbanisation interne ainsi qu'à définir un cadre général à cet égard. Une commune bien préparée est à même de prendre position rapidement lorsqu'un projet lui est soumis et de se rendre compte tôt des changements pour en tirer profit. L'élaboration d'un programme communal d'urbanisation interne peut aider une commune à promouvoir et à suivre les projets ainsi qu'à adapter les plans d'affectation aux besoins.

3. Discerner les potentiels latents

La mise en œuvre de l'urbanisation interne exige un regard neuf et une certaine créativité: outre les îlots non construits et les friches urbaines, des objets restés vides ainsi que des périmètres et des quartiers sous-exploités recèlent souvent des possibilités de réaffectation et d'agrandissement variées dont la réalisation exige des solutions adaptées à la situation.

4. Faire preuve d'intransigeance sur la qualité

L'urbanisation interne ne connaît pas de procédure standard. Il importe par conséquent d'explorer des solutions qui tiennent compte de l'environnement, du site et de l'aménagement des espaces extérieurs. Une procédure codifiée, telle qu'une étude de validation ou un concours, crée de bonnes conditions pour la garantie de la qualité de l'architecture et de l'urbanisation et permet d'accorder les divers intérêts en présence pour l'élaboration de solutions satisfaisantes.

5. Sensibiliser la population

Les projets d'urbanisation interne se heurtent souvent à de l'opposition. L'implication continue des personnes concernées et de la population en général ainsi qu'une communication transparente sont les clés du succès. La défini-

tion de périmètres destinés à la densification et des modalités de cette dernière ainsi que la détermination de surfaces devant rester libres doivent faire l'objet d'un débat public se fondant sur une analyse des caractéristiques locales. Le débat peut avoir lieu dans le cadre de séances d'information ou d'ateliers, par exemple.

6. Nommer une personne de référence

L'urbanisation interne est une tâche durable qui devrait être assignée à une personne s'y consacrant en priorité: il doit s'agir d'une personne motivée qui coordonnera l'urbanisation interne et servira de relais à cet égard au sein de la commune. Cette personne sera notamment responsable de mobiliser les propriétaires fonciers, d'impliquer les riverains et les membres du public, de lancer des processus, de définir un programme propre à la commune et de transmettre les expériences effectuées.

7. Se laisser conseiller

Prendre contact très tôt avec les services cantonaux compétents et tenir compte des prescriptions d'ordre supérieur sont des atouts pour la réalisation d'un projet et l'efficacité des processus de travail.

Contact: Bureau de l'urbanisation interne de l'OACOT

Tél: 031 633 77 50

Site Internet:

<http://www.be.ch/urbanisationinterne>

Urbanisation interne: des communes bernoises montrent l'exemple

Editeur: canton de Berne,
Office des affaires communales et de
l'organisation du territoire (OACOT),
Service de l'aménagement cantonal
Chef de projet: Manuel Flückiger
Conseils: Service cantonal des
monuments historiques (coordination:
Adrian Stäheli)

Conception et réalisation:
IC Infraconsult AG, Berne
(Christian Schubarth, Karin Widler,
Thomas Bernhard, Andrea Stocker)
Photos: Javier Pintor/OACOT
Traduction française:
Aude Elser-Bourgeois, Service de
traduction de la JCE

Droits d'auteur (images): les droits
d'utilisation concernant les images
mises à disposition sont valables ex-
clusivement pour la présente brochure.
Toute autre utilisation exige l'accord
exprès des auteurs.

Orthophotos:
mosaïque d'orthophotos SWISSIMAGE
© swisstopo (DV5704002406/000010)
Données sur la population, le nombre
d'actifs et l'affectation du sol dans les
communes: Office fédéral de la statis-
tique (STATPOP 2013, STATENT 2011
[résultats provisoires], statistique de la
superficie, 2013)

Berne, décembre 2014,
n° 14.3. f. / 910.10 – 12.14

L'éditeur remercie chaque personne
dont les informations, la serviabilité et
la disponibilité ont contribué à la réali-
sation de la présente publication.

