

*Concours 2007  
sur les PDE «logement»  
dans le canton de Berne*

*Thoune: De la friche industrielle au logement urbain*

*Berne: Les choses bougent à l'est de Berne!*

*Lyss: Habiter dans un parc*

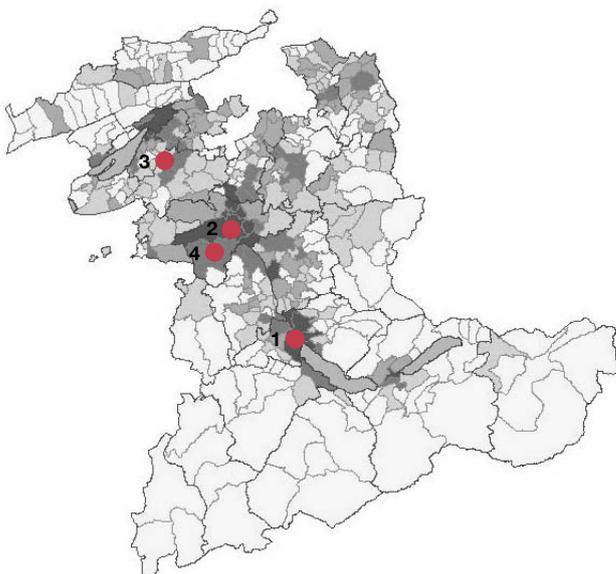
*Köniz: Un espace convivial*



## *Le canton de Berne: un cadre de vie de qualité!*

Au printemps 2007, le canton de Berne a lancé un concours en vue de décerner le label PDE-L à des projets de construction de logements qui fixent de nouveaux critères de qualité dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisation. Lors du lancement, nous ne savions pas si ce nouveau projet rencontrerait de l'intérêt, ni si les communes seraient prêtes à entrer dans le jeu. Or, le jury a pu évaluer 13 dossiers présentés par neuf communes. Ce succès montre que, dans les agglomérations et les centres régionaux, communes et responsables de projets sont prêts à réaliser des bâtiments de qualité et tournés vers l'avenir. C'est, pour le canton de Berne, une preuve de l'esprit novateur qui règne en matière d'aménagement du cadre de vie et de la place économique, en parfaite adéquation avec sa stratégie de croissance.

Andreas Rickenbacher, conseiller d'État, directeur de l'économie publique du canton de Berne



### *Débats du jury pour 2007*

Début décembre 2007, le jury a, pour la première fois, évalué des projets de PDE «logement». Le présent magazine présente les projets primés.

	Page
<b>1</b> Ville de Thoue – Aire de la Scheibenstrasse	4
<b>2</b> Ville de Berne – Schönberg-est	5
<b>3</b> Lyss – Lotissement «Parc paysager»	6
<b>4</b> Köniz-Schliern – Lotissement d'Hertenbrünnen	7

## Concours sur les PDE «logement» dans le canton de Berne

### De quoi s'agit-il?

L'offre de logements en des emplacements centraux et bien desservis par les transports publics doit être encouragée. D'une part, il convient de veiller à harmoniser davantage encore le développement des transports et l'urbanisation, afin de contribuer à ce que le territoire bernois soit organisé à un coût avantageux dans le respect des principes du développement durable, d'autre part, il importe de promouvoir le cadre de vie qu'offre le canton de Berne.

### Habitat en des sites centraux

L'habitat en des sites centraux, avec tous les avantages qu'il offre tant aux particuliers qu'à la collectivité, doit régulièrement faire l'objet d'une promotion pour que son attrait par rapport à la vie à la campagne ou à la périphérie d'une localité soit démontré. Les lotissements continuent, dans l'esprit du public, à être considérés comme des lieux de vie de deuxième classe, le plus souvent à tort. Pour mieux positionner l'habitat en des sites centraux par rapport à l'idéal de la maison familiale, il convient de faire ressortir chacun de ses atouts, aussi bien sur le plan pratique que sur le plan des émotions. Les lotissements centraux doivent conférer aux villes et aux communes une densité qui fait que l'on a envie d'y vivre et contribuer ainsi à leur rayonnement. Ils doivent permettre de combiner largement les qualités d'une situation centrale avec le sentiment de sécurité, le caractère privé avec les contacts publics, l'habitat avec les activités. Les lotissements de qualité doivent être de plus en plus nombreux dans le canton de Berne.

### Un concours à titre d'incitation

Le canton a lancé un concours destiné à promouvoir les projets de construction de logements répondant à des exigences rigoureuses. Il s'agit d'inciter

financièrement les communes, dans un contexte de compétition, à se porter candidates à l'obtention d'un label PDE-L pour des périmètres et des projets présentant des qualités particulières. Le concours s'étend sur une période de cinq ans (2007 à 2011). Chaque année, certains projets sont primés. Le concours s'adresse aux communes bernoises, qui seules peuvent envoyer des projets. Les propriétaires fonciers et les investisseurs ne peuvent pas prendre directement part au concours, mais ils peuvent encourager leur commune à le faire. Les communes peuvent présenter un ou plusieurs projets qui se trouvent soit en cours de développement, soit en cours de réalisation. Les communes primées touchent

un montant de 250 000 francs au maximum, qui doit impérativement être destiné à accroître la qualité des projets de PDE «logement».

Le canton entend mettre l'accent non pas sur la quantité de projets bénéficiant d'un encouragement, mais sur la force symbolique de quelques éléments phare.

### Pôles de développement

Les PDE «logement» doivent notamment contribuer à une meilleure utilisation des installations publiques existantes, et une sélection rigoureuse des projets doit permettre autant que

possible d'éviter de nouveaux investissements. Par ailleurs, la part des déplacements effectués au moyen de véhicules motorisés individuels doit être limitée autant que possible, grâce à des liaisons attrayantes et de qualité pour les piétons et les cyclistes, ainsi qu'à une bonne desserte par les transports publics. La diversité des affectations et des installations publiques à l'intérieur de la commune peut accroître l'attrait du PDE «logement» (centre de quartier, garderies d'enfants ou ateliers par exemple). Les affectations doivent être soigneusement définies compte tenu des spécificités de chaque périmètre. Le projet de PDE «logement» doit également promouvoir des solutions inédites et novatrices, et contribuer à les faire connaître dans le public.





«La proximité du centre-ville animé et des bains sur l'Aar de Schwäbis, l'architecture de qualité des bâtiments, y compris des deux tours prévues, rendent ce site très attrayant. Ce cadre de vie pouvant accueillir 500 personnes est situé dans un parc de verdure, directement au bord de l'Aar. Thoune est une ville pleine d'attraits où il fait bon vivre.»

Ursula Haller, conseillère communale, cheffe de la Direction de la formation et du développement de la ville de Thoune

## Ville de Thoune – Aire de la Scheibenstrasse

Ville au bord de l'eau et porte de l'Oberland bernois, Thoune poursuit le développement de son centre: La construction d'un nouveau lotissement destiné à l'habitat, aux activités et aux loisirs est prévue à la Scheibenstrasse, sur l'ancienne aire industrielle Selve. Le complexe envisagé, bien centré par rapport à la gare et à la vieille ville, situé juste au bord de l'Aar, jouit d'une situation idéale. Le projet «Habiter dans un parc», fruit d'un mandat d'étude, a convaincu les deux propriétaires fonciers, la commune et Selve-Park SA, société fondée expressément en vue de cette réalisation: forte demande pour des logements proches du centre-ville, hauteur différenciée des bâtiments, combinaison souple entre les nouvelles constructions et l'Aarepark sont d'importants atouts. La construction de 250 logements de deux pièces et demie à cinq pièces et demie, destinés pour moitié à la vente et pour moitié à la location, est prévue. Des bureaux, un café, ainsi qu'une école gardienne verront également le jour. Le centre-ville est à deux pas, commerces, établissements publics ou culturels, écoles sont accessibles à pied en 5 à 15 minutes, la gare en 10 minutes.

### Site

Thoune; bonne desserte par les transports publics (proximité de la gare et du bus)

### Surface brute au plancher destinée à l'habitat

28 600 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

- 250 (en location et en propriété)
- Appartements de 2,5 à 5,5 pièces

### Réalisation

Les travaux peuvent commencer

### Participants au projet

- Commune de Thoune
- Selve-Park SA
- ARGE Selve-Thoune SA (Frutiger SA, HRS)

### Equipe d'aménagistes

- Luscher Architectes SA & Partner
- Althaus Architectes Berne SA

### Informations

www.thun.ch

## De la friche industrielle au logement urbain

**A Thoune, sur l'ancienne aire industrielle Selve, les jalons sont posés pour un complexe urbanistique tourné vers l'avenir: les deux propriétaires fonciers, la commune et Selve-Park SA, se sont prononcés en faveur d'un projet qui est maintenant prêt à être réalisé. Un nouveau quartier destiné à l'habitat, aux activités et à la détente, qui offrira 37 500 m<sup>2</sup> de surface brute au plancher, se développe. De nouvelles formes d'habitat correspondant à l'évolution de la société y sont envisagées, de même que la transformation d'un quartier industriel en une oasis où il fera bon habiter en plein centre-ville.**

La réalisation du projet prévu sur l'aire de la Scheibenstrasse n'en est qu'à ses débuts, mais les premiers pas concrets pour cette importante création urbanistique ont été franchis: au cœur de la structure historique de la ville, l'ancienne zone industrielle se transforme en un quartier agréable. Sur cette friche industrielle va se développer un complexe d'un haut niveau de qualité, comptant 28 600 m<sup>2</sup> d'appartements et 8 400 m<sup>2</sup> de bureaux. Une tour sera construite à l'emplacement de la tour industrielle qui a été détruite, et deviendra l'emblème du lotissement, le nouveau symbole architectural et le centre du quartier. Rien ne doit entraver la vue vers l'intérieur, et l'ouverture vers l'Aar est assu-

rée grâce à un parc libre d'accès. Les habitants des quartiers voisins ne peuvent que se réjouir de cette nouvelle perspective.

L'aire de la Scheibenstrasse se trouve à deux pas du centre animé de la ville de Thoune. Les services destinés aux enfants d'âge préscolaire, les écoles, les commerces, la vieille ville et la gare sont à un quart d'heure de marche au maximum. Le quartier doit disposer de sa propre école enfantine et d'une école gardienne, ainsi que d'un café. Les appartements proposés compteront de deux pièces et demie à cinq pièces et demie. Lors de l'aménagement, la possibilité d'adapter les affectations aux besoins individuels a été prise en compte. Il devrait ainsi être



Image de synthèse

possible de proposer de nouvelles formes d'habitat répondant à l'évolution sociale, qui voit le modèle classique de la petite famille faire place à des modes de vie communautaires ou, au contraire, plus individualisés.

## Appréciation du jury

Ce projet permet la création d'un nouveau quartier bien centré grâce à la réaffectation d'une friche industrielle. Tout en encourageant une haute qualité urbanistique, la procédure a tenu compte des exigences économiques, ce qui offre de sérieuses garanties pour la réalisation de l'entreprise.

Image de synthèse



## Ville de Berne – Schönberg-est

Le quartier projeté de Schönberg-est se trouve dans le secteur IV de la commune de Berne et est adjacent au quartier très apprécié de l'Obstberg. Le terrain est ensoleillé et offre une vue étendue sur le Bantiger, la chaîne des Alpes et le Gurten. La desserte par les transports publics est excellente, et l'accès au centre-ville garanti grâce à deux lignes de bus, trois arrêts étant disponibles dans le périmètre. La commune envisage la construction d'une nouvelle école enfantine et le service de la jeunesse une maison des enfants offrant une structure d'accueil à la journée; des appartements répondant aux besoins des aînés sont également projetés. Un faible trafic, ainsi que la proximité immédiate d'un terrain de jeu et de la zone naturelle du Wyssloch, qui sera aménagée en parc paysager, sont autant d'atouts supplémentaires.



Alexander Tschäppät,  
maire de Berne

*Une situation exceptionnelle, un voisinage agréable, une architecture de haut niveau, la vue sur les Alpes, la forêt, le parc Wyssloch, des arrêts de bus, des écoles, le centre Paul Klee... Et le tout sans voitures! Que peut-on demander de plus?*

## Les choses bougent à l'est de Berne!

**A l'est de Berne, il y a du nouveau pour les futurs propriétaires de logements et les investisseurs à la recherche de normes de construction élevées et d'un cadre de vie de qualité! En effet, un quartier nommé Schönberg-est, qui prévoit la construction de 400 unités d'habitation et de vie pour jeunes et vieux, est en cours d'aménagement.**

Le quartier projeté touche celui de l'Obstberg. Avec 70 000 m<sup>2</sup> de surface affectée au logement

### Site

Berne; bonne desserte par les transports publics avec deux lignes de bus

### Surface brute au plancher destinée à l'habitat

70 000 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

Au moins 400 logements

### Réalisation

Première étape de construction de 2009 à 2010

### Participants au projet

– Bourgeoisie de Berne  
– Ville de Berne

### Equipe d'aménagistes

– Bureau B, Berne  
– Graber + Pulver, Berne  
– H. Kollhoff, Rotkreuz

### Informations

[www.schoenberg-ost.ch](http://www.schoenberg-ost.ch)

et 20 000 m<sup>2</sup> aux services, Schönberg-est doit offrir une image harmonieuse tout en permettant à chaque propriétaire de dimensionner et d'aménager son espace de vie de manière individuelle.

Le terrain, qui appartient à la commune bourgeoise, est mis à la disposition des futurs propriétaires sous forme de droit de superficie. Les parcelles sont intéressantes aussi bien pour les personnes envisageant de construire leur propre habitation que pour les petits investisseurs à la recherche d'un terrain sur le marché immobilier de la ville de Berne. Une société fondée à cet effet régleme aussi bien les relations entre les futurs propriétaires que la gestion des installations collec-

tives. Un plan du quartier et un contrat d'infrastructure garantissent le respect de l'idée directrice en matière d'urbanisme. Pour la réalisation, il sera possible de choisir entre trois bureaux d'architectes chargés d'assurer que le projet d'urbanisation, qui prévoit des normes de construction élevées et un cadre de vie de qualité, sera bien observé. La collaboration entre les architectes et la bourgeoisie fait l'objet d'un contrat écrit.

Le site est bien desservi par les transports publics, deux lignes de bus permettant d'atteindre le centre-ville en 15 minutes. L'école primaire se trouve juste à côté de Schönberg-est, et l'école secondaire dans le quartier adjacent de l'Obstberg. Le cas échéant, d'autres installa-

tions pourront être construites sur des parcelles voisines, réservées pour répondre aux besoins de la population du quartier. Tous les commerces nécessaires se trouvent dans le quartier de Freudenberg et dans celui, adjacent, de l'Obst-



berg. Tout le quartier répond à la norme Minergie, et la chaleur sera fournie à distance par une installation de combustion de copeaux de bois.

Le plan du quartier tient compte de la topographie et veille à l'intégration du site dans le milieu bâti existant. Le lotissement est dans une zone d'habitation à trois niveaux où au moins 90 pour cent des constructions doivent être consacrées à l'habitat.

## Appréciation du jury

Le projet de Berne, Schönberg-est, convainc par la participation active de la propriétaire foncière (bourgeoisie) et par la prestation préalable fournie par la ville de Berne, ainsi que par la procédure intéressante adoptée pour la recherche d'investisseurs (communautés de maîtres d'ouvrage).



Image de synthèse



Hermann Moser,  
maire de Lyss

«Depuis 1997, la population de Lyss a passé de 10 000 à 11 250 habitants. La réalisation du lotissement «Parc paysager» permet de poursuivre la mise en œuvre de la stratégie de croissance choisie par la population, et nous pouvons nous réjouir de voir apparaître ce quartier plein de verdure à proximité de l'espace de détente proche du viel Aar.»

## Lyss – Lotissement «Parc paysager»

Située entre les villes de Berne et de Bienne, la commune de Lyss, avec ses plus de 11 000 habitants, destine une de ses plus importantes réserves de terrain à bâtir au lotissement «Parc paysager». Ce secteur, situé à proximité immédiate des commerces, des écoles, de l'administration publique, de la gare et de nombreux postes de travail, semble prédestiné. Le large spectre de logements proposés est par ailleurs intéressant: outre des appartements en immeubles locatifs, on trouve des maisons jumelées, des maisons contiguës et des maisons familiales individuelles, totalisant quelque 500 unités de logement. Le lotissement doit être desservi par une rue résidentielle et intégré dans une vaste zone de verdure.

## Une idée plaisante: habiter dans un parc

La commune seelandaise de Lyss a adopté le plan directeur incluant le projet de nouveau lotissement «Parc paysager»: elle entend créer des logements sur une de ses dernières importantes réserves de terrain à bâtir. Il passera toutefois encore de l'eau sous les ponts avant que le quartier ne s'anime: ce n'est que lorsque le plan de quartier entrera en vigueur, au printemps 2009, que l'équipement pourra être construit, juste à temps pour la célébration du millième anniversaire de Lyss!

### Site

Lyss; desserte par les transports publics avec la ligne de chemins de fer Berne – Bienne ainsi qu'un bus

### Surface brute au plancher destinée à l'habitat

43 100 m<sup>2</sup>

### Nombre de logements

– Environ 500  
– Immeubles locatifs, maisons jumelées, maisons contiguës et maisons familiales individuelles

### Réalisation

Plan de quartier: printemps 2009

### Participants au projet

– Commune de Lyss  
– 20 propriétaires fonciers

### Equipe d'aménagistes

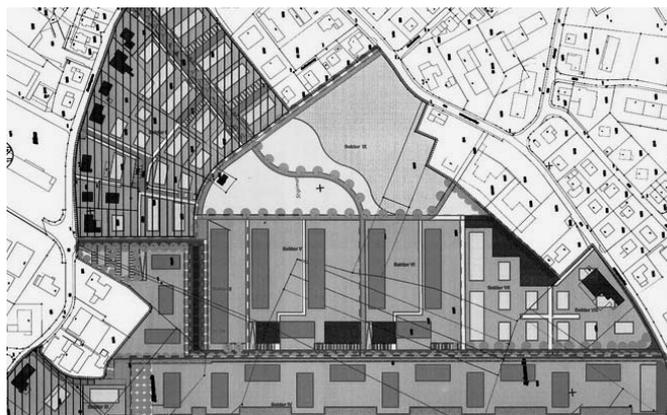
A déterminer par la suite

### Informations

Suivront

L'idée de lotissement «Parc paysager» de Lyss, lancée par les 20 propriétaires fonciers concernés en collaboration avec la commune, est certes encore au stade de projet. Mais la construction, sur cet important périmètre de 43 100 m<sup>2</sup>, d'appartements en immeubles locatifs, de maisons jumelées, de maisons contiguës, ainsi que de maisons familiales

individuelles, est assurée. Le nouveau complexe sera desservi par une rue résidentielle; intégré dans une zone de verdure, il comprendra de généreux espaces destinés aux loisirs. Une installation de chauffage collective est prévue pour l'ensemble du lotissement, et l'utilisation d'énergies renouvelables encouragée.



Ecoles, commerces, établissements de loisirs et institutions culturelles sont à dix minutes de marche au plus. La desserte par les transports publics est bonne: l'horaire de la ligne de bus toute proche devrait être amélioré, et Lyss se trouve en outre au cœur d'un dense réseau ferroviaire.

Le complexe prévu s'intègre parfaitement dans le milieu bâti existant et le complète de manière harmonieuse. L'orientation des bâtiments et leur implantation dans le «Parc paysager» créent un sentiment de proximité avec le parc du centre de la localité et les quartiers limitrophes, dont les habitants pourront par ailleurs profiter des nouvelles infrastructures. Le découpage en parcelles, de même que le large choix de types d'habitations prévu, doit permettre de répondre aux divers besoins et exigences en matière de logement.

## Appréciation du jury

La procédure appliquée, qui a permis la création d'un projet de qualité, est convaincante. L'utilisation d'un îlot non construit situé entre les quartiers d'habitation et la zone industrielle révèle une prise en compte globale du développement de la commune.



## Köniz-Schliern – Lotissement d'Hertenbrünnen

La commune novatrice de Köniz, dans l'agglomération de Berne, utilise un de ses derniers îlots non construits et offre son terrain de Schliern (Hertenbrünnen) en droit de superficie. En prévoyant des logements de tailles diverses, à louer aussi bien qu'à acheter, la commune encourage la mixité sociale et confirme sa réputation de localité accueillante pour les familles. Le terrain d'Hertenbrünnen descend vers le nord-ouest et offre une vue dégagée sur le Plateau et le Chasseral. Le lotissement est intégré dans un parc où un réseau de chemins relie de petites places réservées au jeu, à la détente et aux rencontres. Le bus 10 relie Schliern aux centres de Köniz et de Berne toutes les 3 à 5 minutes, et l'arrêt se trouve à 2 ou 3 minutes à pied d'Hertenbrünnen. Structures de loisirs et d'accueil à la journée, jardins d'enfants et écoles sont accessibles en moins d'un quart d'heure de marche, de même que des logements adaptés aux aînés et le service d'aide et de soins à domicile. Il faut encore moins de temps pour aller faire ses courses ou pour se rendre dans la nature.

«La construction de logements accessibles grâce à leur prix modéré et attrayants grâce à la vue offerte sur le Jura et le Plateau permet à Köniz d'élargir son offre. Le respect de la norme Minergie, des espaces extérieurs proches de l'état naturel et la proximité des transports publics garantissent une haute qualité écologique.»

Luc Mentha,  
maire de Köniz



## Hertenbrünnen: un espace convivial

**Köniz œuvre au respect d'un développement durable, adapté à la localité et de qualité, notamment en ce qui concerne la construction de logements sur le sol de la commune. Dans le lotissement d'Hertenbrünnen, la barre est placée haut sur le plan architectural, et les transports, les constructions, les espaces extérieurs et la technique se conjuguent harmonieusement. Les conditions sont bonnes pour les célibataires comme pour les familles qui souhaitent acheter leur propre logement ou en louer un: sur plus de 11 800 m<sup>2</sup> de surface brute au plancher, chacun doit pouvoir trouver un appartement de taille adaptée. Et celui qui aurait un jour l'impression d'être enfermé entre ses quatre murs pourra aller faire un tour, voire une descente en luge, dans le parc.**



Image de synthèse

Avec 86 appartements de deux pièces et demie à cinq pièces et demie, Hertenbrünnen propose une offre variée, et écologique grâce au respect de la norme Minergie. Le lotissement est intégré dans un parc ouvert sur le voisinage où un réseau de chemins relie une place principale à de petites places réservées au jeu, aux rencontres et à la détente.

Grâce à des espaces de stationnement souterrains, tout le complexe est sans voitures, donc enfants et adultes peuvent s'y promener et jouer sans risque.

Köniz a fait œuvre de pionnier en organisant une procédure à deux niveaux, soit un concours d'architecture englobant l'aménagement et un appel d'offres

(entreprises investissant dans le projet). La commune et les investisseurs se sont dans un premier temps partagé le coût du concours, puis l'entreprise qui a obtenu le contrat a remboursé aux autres entreprises les montants qu'elles avaient versés. Grâce à cette manière de faire, le projet a été commercialisable et économique dès le départ. Il peut maintenant être réalisé de manière rapide et conforme aux objectifs, et les premiers appartements seront disponibles en été 2009.

Le lotissement est bien raccordé aux transports publics. Grâce au bus 10, le centre de Berne est accessible en 17 minutes, les écoles (y compris l'école enfantine), les services culturels et les structures d'accueil à la journée en moins de cinq minutes. Mais Hertenbrünnen est aussi attrayant et sûr à pied: le centre du village, l'arrêt de bus et la nature sont à deux pas. En outre, tous peuvent profiter de nouveau réseau de chemins sillonnant le parc, qui améliore les déplacements

entre les quartiers limitrophes, ainsi que des nouvelles installations communes.

### Site

Agglomération de Berne, Köniz-Schliern; bonne desserte par les transports publics, le bus 10 circule toutes les 3 à 5 minutes

**Surface brute au plancher destinée à l'habitat**  
11 800 m<sup>2</sup>

**Nombre de logements**  
– 86 de 2,5 à 5,5 pièces  
– 38 logements à louer et 48 en propriété

### Réalisation

– Première étape terminée en été 2009  
– Conclusion de l'ensemble en 2014 au plus tard

### Participants au projet

– Commune de Köniz  
– Frutiger SA

**Equipe d'aménagistes**  
Aebi et Vincent, architectes  
SIA SA, Berne

**Informations**  
[www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)



Image de synthèse

## Appréciation du jury

Le projet présente une utilisation exemplaire d'une zone à bâtir disponible, et la mise en œuvre d'une nouvelle procédure destinée à garantir la qualité et la réalisation d'un lotissement. Il confère une qualité urbaine à un espace rural périurbain.

# *Délai pour la remise des projets en compétition en 2008*

**15 octobre 2008**

Tous les documents doivent être expédiés au secrétariat du concours et porter la mention: **Canton de Berne, concours sur les pôles de développement «logement»**.

## *Informations*

Pour en savoir plus sur les conditions de participation, cliquez sur [www.be.ch/pde](http://www.be.ch/pde),

ou adressez-vous à

Madame Pascale Mangold  
Office des affaires communales et de l'organisation du territoire  
Service de l'aménagement cantonal  
Secrétariat du concours  
Nydegasse 11/13  
3011 Berne

Téléphone: +41 31 633 77 54

Télécopie: +41 31 633 77 51

Courriel: [pascale.mangold@jgk.be.ch](mailto:pascale.mangold@jgk.be.ch)

### *Impressum:*

#### **Editeur**

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, Service de l'aménagement cantonal  
Nydegasse 11/13  
3011 Berne

#### **Secrétariat du concours**

Pascale Mangold  
Téléphone +41 31 633 77 54  
Télécopie +41 31 633 77 51  
[pascale.mangold@jgk.be.ch](mailto:pascale.mangold@jgk.be.ch)

#### **Baromètre des PDE sur Internet**

[www.be.ch/pde](http://www.be.ch/pde)

#### **Composition et rédaction**

careof kommunikation gmbh/  
mas, Martina Schelker

#### **Impression**

Varicolor AG, Berne

#### **Tirage**

800 exemplaires en français  
3200 exemplaires en allemand

#### **Parution**

Environ 1 fois par an

