

SITES EN DIALOGUE

Zoom sur Bienne BE, remembrement de l'aire Gyga

Annemarie Straumann
chargée de communication VLP-ASPAN



Le nouveau bâtiment de Swatch se compose de milliers de poutres en bois. Fin juillet, l'ossature était déjà visible.
Photos: A. Straumann, VLP-ASPAN.

Swatch SA emménagera bientôt dans son nouveau siège principal sur l'ancienne aire Gyga, à Biel. Seule une rue sépare l'aire Omega, à caractère historique, de ce site de représentation, les deux aires étant reliées par une construction en forme d'arche. Ce trait d'union entre Omega et Swatch a été rendu possible par un remembrement: comme la Ville possédait un terrain sur l'aire Gyga, elle a pu l'échanger contre celui d'un deuxième propriétaire foncier. Puis elle a vendu le terrain ainsi obtenu à Swatch, qui y construit aujourd'hui son nouveau siège. Ce remembrement a offert d'autres avantages encore: à la lisière sud de l'aire Gyga, une zone de détente appelée Île-de-la-Suze voit le jour au bord de l'eau, tandis qu'à côté, la fondation de prévoyance Previs peut réaliser un lotissement dense, qui porte le joli nom de «Jardin du Paradis».

Depuis des décennies, c'est une tradition à Bienne: afin de mieux influencer sur le développement de son territoire, la Ville achète des terrains de manière ciblée, puis les cède en droit de superficie. Exceptionnellement, elle vend aussi des terrains, comme dans le cas de l'aire Gygax. Une politique foncière active qui permet à la Ville d'être aujourd'hui en possession d'un quart du territoire communal. C'est à cette politique active que l'on doit aussi la renaissance de l'aire Gygax; d'habiles opérations foncières et une volonté de coopération ont été d'autres facteurs déterminants.

En fin de compte, l'affaire n'a été possible que parce que la Ville était propriétaire de terrains.

«Rétrospectivement, on peut dire que le processus de planification a été globalement réussi», résume Florence Schmoll, la nouvelle directrice du Département de l'urbanisme de la Ville de Bienne. Depuis 2006, Mme Schmoll a pris part à de nombreuses planifications de la Ville. Comme dans tout grand projet, les écueils n'ont pas manqué, concède-t-elle. «Mais ils ont été surmontés car toutes les parties impliquées – la Ville, Previs et Swatch – tiraient à la même corde: tous étaient intéressés à réaliser quelque chose sur l'aire Gygax, et à aucun moment la dynamique ne s'est bloquée.»

De la friche à l'îlot urbain

Et pour preuve: tout se construit en même temps. Dans la partie ouest de l'aire Gygax, Swatch SA bâtit son nouveau site de représentation. Un entrelacs toujours plus vertigineux de poutres en bois donne progressivement forme au squelette de la nouvelle construction. Pendant ce temps, à l'est, les quatorze immeubles de la fondation de prévoyance Previs, de trois à sept étages chacun, poussent eux aussi en hauteur. Ils sont encore surmontés de grues, mais à terme, l'ensemble comptera 280 appartements locatifs. Au sud, là où s'amoncellent les tas de terre, la Ville procède à la renaturation de la Suze. Une langue de terre plate s'étend le long de la rivière. C'est la future Île-de-la-Suze, un îlot de verdure au cœur de la ville baigné d'un côté par la Suze, de l'autre par le prolongement du canal Stebler.

Il y a dix ans, l'aire Gygax se présentait sous un tout autre jour: à l'ouest, à l'endroit où le Swatch Group érige son nouveau site, se dressaient des serres vides, reliques d'une ancienne jardinerie. À l'est, sur des terres appartenant à la Ville, se trouvaient un terrain de football, des courts de tennis et quelques jardins ouvriers, mais aussi et surtout des buissons qui envahissaient les rives canalisées de la Suze. Bref: l'aire Gygax était une friche sous-utilisée, et cela au beau milieu du territoire bâti.

Puis les choses se sont mises à bouger – un changement qui s'est fait en trois actes. Dans un premier temps, fin 2007, le déplacement du stade tout proche de la Gurzelen et des infrastructures sportives de l'aire Gygax vers un autre quartier de la ville (Champs-de-Boujean) est approuvé en votation populaire. Puis, en 2008, le groupe horloger Swatch Group, à la recherche d'un site pour le nouveau quartier général de la marque Swatch, fait part de sa volonté de l'implanter en ville de Bienne, si possible à proximité de la manufacture d'Omega, une autre de ses marques. Enfin, la fondation de prévoyance Previs envisage la construction d'un lotissement d'habitation sur le terrain de l'ancienne jardinerie qu'elle s'est assuré dans la partie ouest de l'aire Gygax.

La Ville prend l'initiative de l'échange et de la vente de terrains

La Ville de Bienne profite de ce contexte pour prendre l'initiative. S'ensuit une planification marquée par deux importantes opérations foncières. D'un côté un remembrement entre la Ville de Bienne et la fondation de prévoyance Previs, de l'autre une vente de terrain en faveur de Swatch Group. Ces opérations engendrent un bénéfice comptable d'environ 17,5 millions de francs au profit de la Ville de Bienne, mais elles sont liées à la réalisation d'un certain nombre de mesures d'accompagnement. C'est ainsi qu'une bonne partie du bénéfice est investie dans le déplacement d'une canalisation ou le déménagement du Tennis-Club de Bienne. Au final, la Ville a réalisé un bénéfice de 7,6 millions de francs, somme qu'elle utilise actuellement pour aménager l'Île-de-la-Suze.

Cela faisait longtemps que des projets pour l'aire Gygax trottaient dans la tête des urbanistes biennois. «La volonté de réaliser un lotissement et un parc le long de la Suze sur l'aire Gygax existait depuis les années 1990», se souvient l'urbaniste municipale Florence Schmoll. En termes d'aménagement, les bases ont été jetées en 1999, avec la délimitation par la Ville de trois zones à planification obligatoire (ZPO) pour l'aire Gygax et les deux aires voisines de la Gurzelen et d'Omega. Une ZPO

Opérations foncières sur l'aire Gygax

Swatch Group Previs Ville de Bienne



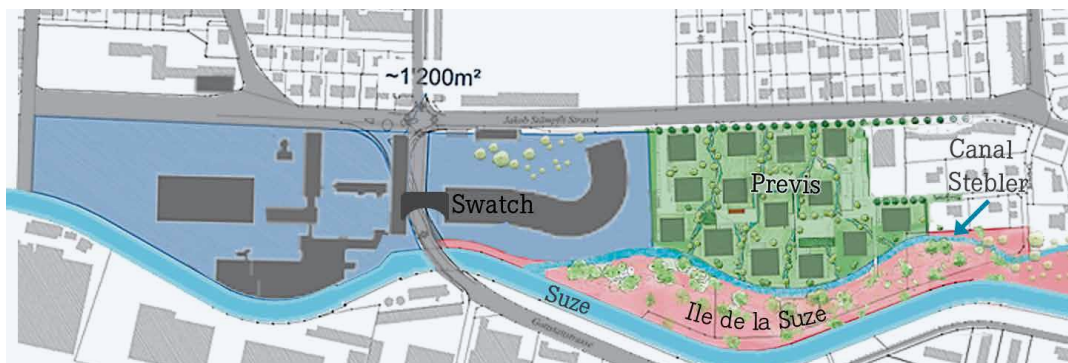
1. Situation initiale

Situation initiale:
Previs possède un terrain à l'ouest de l'aire Gygax, la Ville à l'est.



2. Remembrement

Remembrement en 2008:
Previs reprend Gygax-Est, la Ville reçoit Gygax-Ouest en retour. Séparation de l'Île-de-la-Suze et élévation de la densité d'utilisation à Gygax-Est.



3. Vente de terrain

Vente de terrain en 2008:
la Ville vend Gygax-Ouest à Swatch, qui peut ainsi bâtir juste à côté de son aire Omega.

signifie que la zone ne peut être construite qu'à condition qu'une planification détaillée existe sous la forme d'un plan d'affectation spécial entré en force.

«La zone à planification obligatoire est un instrument de planification génial, estime Florence Schmoll. Elle donne à la commune la possibilité de définir des points fondamentaux dans des secteurs sensibles. Cela permet de déterminer des affectations essentielles, en adéquation avec les objectifs stratégiques de la commune. De plus, la ZPO garantit un urbanisme de qualité,



Une situation gagnant-gagnant grâce à une politique foncière active

- Réalisation de l'Île-de-la-Suze, une zone de détente au cœur de la ville, financée pour moitié par les opérations foncières de la Ville.
- Possibilité pour le Swatch Group de s'agrandir sur le site de Bienne, avec 400 emplois à la clé. Le site de représentation de Swatch est appelé à devenir une attraction touristique majeure.
- Création du lotissement d'habitation à forte densité «Jardin du Paradis» de Previs, dans un emplacement idéal (proche d'un espace vert et du centre-ville et desservi par les transports publics).
- Participation concrète de la population aux décisions portant sur le développement de leur ville.

puisque dans cette zone, le développement du bâti implique généralement une procédure par concours.»

La vente va de pair avec une élévation de la densité d'utilisation

Il faudra encore attendre un remembrement, en 2008, pour que le site de représentation de Swatch – juste à côté d'Omega – puisse être réalisé, comme le lotissement Previs et le parc urbain: Previs accepte alors de céder à la Ville de Bienne le terrain dont elle propriétaire à l'ouest de l'aire Gygax, en échange de quoi la Ville lui remet le terrain qu'elle possède dans la partie est (voir graphique page 27). À l'issue de cette opération, Previs se retrouve certes avec un terrain plus petit, mais elle se voit accorder une surface brute de plancher supérieure (la SBP passe de 23'000 m² à 29'700 m²), ce qui lui



Dans le sens des aiguilles d'une montre: le prototype du projet Swatch, la construction du pont entre l'aire Gygax et celled'Omega, l'Île-de-la-Suze encore non aménagée, l'urbaniste municipale Florence Schmoll et le lotissement de Previs dominé par les grues.

permet de construire plus de logements, voire des logements plus grands. Une concession pour laquelle Previs a, en sus, versé à la Ville un montant à sept chiffres.

L'assentiment de Previs n'allait pas de soi. En effet, en 2008, Previs aurait pu bâtir assez rapidement sur son terrain dans la partie ouest de l'aire Gygax, à côté du terrain d'Omega. Or, c'est à ce moment que la Ville lui a proposé d'accepter une nouvelle planification globale portant sur l'ensemble de l'aire Gygax, une planification qui, par ailleurs, impliquait une votation populaire. La Ville a dû se montrer persuasive, mais elle a pu compter sur l'appui de Swatch Group, qui convoitait le terrain jouxtant celui d'Omega pour y ériger son nouveau bâtiment. Outre le poids de ces deux importants acteurs biennois, Previs a certainement aussi reconnu les avantages qu'elle pouvait retirer de l'opération: le parc public que la Ville envisageait de réaliser était de nature à

accroître l'attractivité des immeubles locatifs de Previs, situés juste à côté. Par ailleurs, avec le remembrement, Previs obtenait davantage de surface brute de plancher. Et les employés du site prévu par Swatch étaient autant de clients potentiels pour ses appartements.

Les citoyens biennois se sont prononcés par les urnes à l'automne 2008. Ils ont approuvé la modification partielle de la réglementation des constructions, le remembrement entre la Ville et Previs et, dans la foulée, la vente par la Ville de la partie ouest de l'aire Gygax à Swatch Group. Le contrat de vente entre Bienne et Swatch a en outre été assorti d'un accord par lequel le groupe s'engage à réaliser à ses frais un chemin de rive public allant de l'aire Omega à celle de Gygax.

Le trait d'union entre l'aire Omega et l'aire Gygax, matérialisé par le nouveau bâtiment Swatch, devient donc réalité. En même temps que son site de représentation, le Swatch Group construit une nouvelle manufacture sur l'aire Omega. Dès l'été prochain, la population biennoise pourra flâner sur l'Île-de-la-Suze, la rivière serpenter dans son lit renaturé, et Previs proposer des logements idéalement situés.



Sur le même thème:

journée d'étude «Areale und Quartiere partnerschaftlich entwickeln» (développer les aires et les quartiers en partenariat) le 26 octobre 2016 à Lucerne.

Inscriptions sur www.vlp-aspan.ch