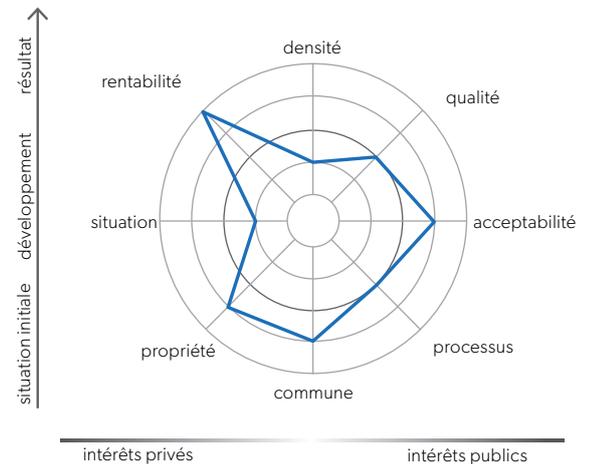


densipedia.ch\_Brütten ZH

# Harossen-Est – Bâti densifié en région rurale

Le lotissement Harossen-Est est un ensemble compact de maisons individuelles, situé en lisière du milieu bâti de la commune de Brütten. En 2008, le Conseil communal a soumis la vente du terrain, propriété de la commune, à l'Assemblée communale. Celle-ci a accepté la vente ainsi que le crédit destiné à un concours d'architecture ayant pour but de créer la base d'un quartier d'habitation de haute qualité, destiné aux familles. Aujourd'hui, la grande parcelle de 6'650 m<sup>2</sup> accueille un lotissement de 16 maisons jumelées avec une cour intérieure commune. L'Exécutif communal a investi une partie du produit de la vente du terrain dans le magasin du village et a contribué ainsi, par sa politique foncière active, à assurer l'approvisionnement local en biens de consommation courante.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Le quartier rappelle les maisons jumelées des années 1930. Les habitants ont un accès direct à la rue depuis la porte de leur maison. Photo: M. Schlatter, HSR

# contexte

La commune rurale de Brütten a connu une croissance régulière au cours des dernières années et comptait près de 2'000 habitants à fin 2017. Par le biais de son règlement sur les constructions et l'aménagement, Brütten a, dès le départ, souhaité mettre en œuvre le développement de l'urbanisation et la croissance de sa population de façon conforme à ses lignes directrices. La parcelle communale située dans le quartier de Harossen a constitué un élément central de ce développement. Dans la zone d'habitation à deux étages (H2), la commune a désiré créer des logements en propriété destinés aux familles avec enfants. Le Conseil communal a en outre décidé de développer lui-même le site et, par la suite seulement, de procéder à la vente du projet une fois réalisé. Les citoyens ont également voté en faveur de cette procédure et ont accepté le crédit destiné au concours d'architecture comprenant ces deux étapes. A noter que l'investisseur a mis en œuvre le projet gagnant suite à la vente du site.

# évaluation

## situation

Brütten est situé entre Zurich et Winterthur. Sa desserte par les transports publics est moyenne. Des bus circulent toutes les demi-heures vers Winterthur et Kloten. L'accès à l'autoroute n'est qu'à quelques minutes. Le quartier de Harossen-Est est situé à l'extrémité sud-est de Brütten et dispose d'un arrêt de bus à proximité. Au centre du village, à environ 600 mètres du quartier de Harossen, un magasin «Volg» et une boulangerie proposent des produits de consommation quotidienne. L'administration communale, les écoles primaire et secondaire ainsi que le jardin d'enfants se situent également au centre.

## commune

La commune de Brütten n'a, en général, mené aucune stratégie particulière en matière de développement vers l'intérieur. Les indices d'utilisation fixés par le règlement sur les constructions et l'aménagement sont plutôt bas pour les différentes zones résidentielles avec un taux d'utilisation maximum de 0,6. Par contre, le Conseil communal pratique une politique foncière active et régulière; des efforts sont consentis depuis plusieurs

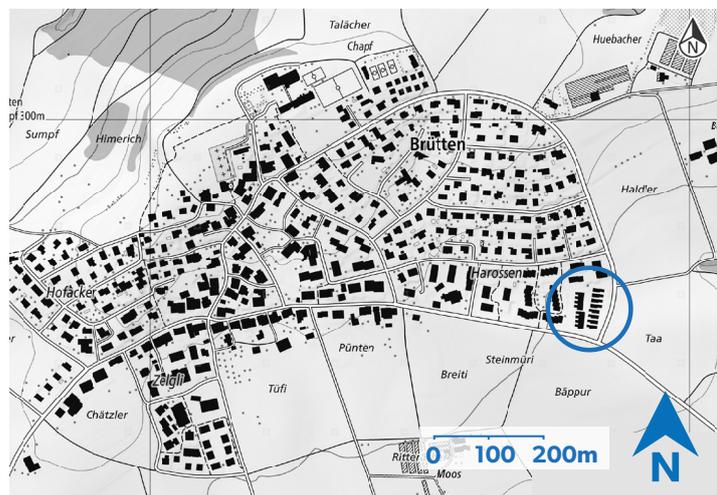
années afin de densifier le centre du village. Ainsi, l'Exécutif a souhaité développer un quartier d'habitation destiné aux familles sur la portion non construite de Harossen, propriété de la commune, dans l'optique de lutter contre le vieillissement de la population. La commune a présenté les possibilités de développement qu'elle envisageait et, une fois seulement les lignes directrices définies, le bien-fonds a pu être vendu. La population a directement bénéficié d'une partie du produit de la vente: au centre du village, la commune a acquis le bâtiment dans lequel se trouvait le magasin «Volg», permettant à ce dernier de poursuivre son activité.

## propriété

Après le concours d'architecture, la commune a vendu son terrain à un investisseur au prix du marché; celui-ci a mis en œuvre le projet lauréat. Ainsi, un seul propriétaire foncier a occupé la fonction d'interlocuteur pour l'aménagement du site. Ce n'est qu'après la construction que les parcelles des 16 maisons ont été morcelées et mises en vente. De cette manière, il



L'équipement de détail sert également d'espace extérieur commun et s'élargit pour former une petite place. Source: www.maps.zh.ch



Situation du site Harossen-Est. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## chiffres clés

- population de Brütten: 2'016 habitants
- surface du site: 6'650 m<sup>2</sup>
- coûts d'investissement: 12,4 millions de francs
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,4
- unités d'habitation UH: 16
- surface brute de plancher: environ 205 m<sup>2</sup> par maison
- coefficient des places de stationnement: 2 places/UH
- niveau de qualité de desserte par les TP: C - desserte moyenne
- type de commune OFS: commune périurbaine de moyenne densité



Chaque maison mitoyenne dispose, à l'arrière, d'un jardin privé, séparé les uns des autres par une haie de charmilles. Photo: M. Schlatter, HSR

n'était pas nécessaire d'impliquer plusieurs propriétaires dans les prises de décision, ni de coordonner divers intérêts, qui auraient pu être divergents et qui auraient pu ralentir le processus.

### processus

Avant l'Assemblée communale de décembre 2008, le Conseil communal a informé la population de son intention de développer le site de Harossen-Est. La décision de la population a donc eu une influence directe sur le développement du site. Ce n'est que grâce à son feu vert pour la demande de crédit que le concours d'architecture a pu être lancé et que la qualité recherchée a pu être garantie. L'Exécutif communal a atteint son objectif de créer des logements de qualité pour les familles avec enfants. Cela prouve que, de manière générale, un processus bien structuré et ciblé permet une mise en œuvre plus rapide d'un projet. Étant donné il n'y avait qu'un seul investisseur, il n'a pas été nécessaire de mobiliser de nombreux acteurs.

### acceptabilité

La conception du lotissement de maisons à deux étages de Harossen-Est a tenu compte des propriétés environnantes dans la zone d'habitation à deux étages. Avec les maisons mitoyennes en rangée, les aménagistes ont trouvé un compromis entre un quartier de villas étendu au niveau du terrain et un lotissement compact d'immeubles locatifs. Chaque maison dispose d'un jardin privé à l'arrière, mais fait aussi partie d'un lotissement qui se partage une cour. En sauvegardant le magasin du village, le Conseil communal a également investi dans son centre, créant ainsi une valeur ajoutée pour l'ensemble de la population.

### densité

Le développement de Harossen-Est s'est réalisé sur la dernière grande réserve de terrains à bâtir de la commune dans la zone d'habitation à deux étages (H2) à l'orée du milieu bâti. Selon le règlement sur les constructions en vigueur, l'indice d'utilisation est de 0,4. Contrairement aux parcelles précédemment construites et souvent sous-utilisées, l'indice a été entièrement utilisé dans le quartier de Harossen-Est. La densité bâtie semble élevée sur la partie de la cour. Cependant, en raison des jardins étendus à l'arrière, l'indice d'utilisation ne dépasse pas les exigences de la réglementation en matière de construction. La densité équivaut à celle d'un quartier de villas. Elle aurait pu être encore augmentée par l'adaptation du règlement sur les constructions ou par le biais d'un plan d'aménagement.

### qualité

Les maisons mitoyennes en rangée avec leur toiture à deux versants séduisent par leur aspect uniforme, elles caractérisent l'entrée du village et délimitent de façon claire la zone urbanisée. La structure du bâti est en adéquation avec le quartier du Harossen existant. Le lotissement s'inspire des types de maison des années 1930, tout en conférant une touche contemporaine à la maison mitoyenne. Les couleurs, l'apparence des gouttières et le crépi de la façade créent une identité unique.

Les maisons mitoyennes de 6,5 pièces offrent une surface habitable moyenne de 205 m<sup>2</sup>. L'avant des bâtiments fait face à l'allée commune piétonne, qui sert d'accès. Cette ruelle s'élargit en une place semi-privée, modestement meublée d'un long banc, d'une fontaine et d'un peu de verdure, offrant un espace d'échange entre voisins. Chaque maison dispose, à l'arrière, de son propre jardin séparé par des haies de charmilles.

## rentabilité

La commune a vendu le terrain pour 950 francs le mètre carré, ce qui correspondait alors au prix du marché. Le lotissement a été construit en une seule fois, évitant un processus de construction morcelé et permettant de mettre en vente sur le marché les 16 maisons en même temps. Elles ont rapidement été vendues entre 1,1 et 1,3 million de francs. On peut en conclure que l'offre était conforme aux exigences du marché et à la situation économique, et qu'il existait à Brütten un réel besoin en espace pour les familles. En outre, le garage souterrain commun à toutes les maisons a également été un élément déterminant dans la construction du projet en un seul tenant.

## résumé

Le lotissement de Harossen-Est à Brütten montre que des formes d'habitations plus denses disposant d'espaces extérieurs communs sont possibles dans les zones rurales. Le quartier de maisons mitoyennes s'intègre très bien dans la structure existante et crée une transition réussie vers le paysage. Les points forts du projet résident dans la qualité structurelle et la conception des maisons. Le concours d'architecture en deux étapes proposé par le Conseil communal y contribue assurément. Bien que la commune de Brütten ne disposait pas encore, en 2008, d'une stratégie explicite en matière de développement vers l'intérieur, elle a été en mesure d'amorcer un processus et d'orienter son développement dans l'intérêt de la commune grâce au terrain qu'elle possédait et à sa politique foncière active. Le petit nombre d'acteurs en présence a également joué en sa faveur. La commune a impliqué très tôt les voisins et la population dans le projet.

---

### points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Par sa propre initiative et son engagement, le Conseil communal a réussi à mettre en œuvre un projet bien pensé qui tient compte de l'environnement et offre un complément de haute qualité au territoire urbanisé, à l'est du village.
- Le projet exploite au maximum le dernier terrain à bâtir non aménagé sur le territoire communal et crée un espace de vie pour les familles.
- Le Conseil communal a attendu un projet convaincant avant de vendre le terrain.
- Il a investi une partie des recettes dans l'entretien du magasin du village et dans l'approvisionnement de la population en biens de consommation courante.

## informations supplémentaires

2009. Règlement sur les constructions et l'aménagement. Commune de Brütten, Brütten.

2012. Lignes directrices de la commune de Brütten. Commune de Brütten, Brütten.

2012. Auf die Reihe bringen. Hochparterre, édition 2012/08. Zürich.

2014. Das ideale Heim. Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur. numéro 11 de novembre 2014. Zürich.