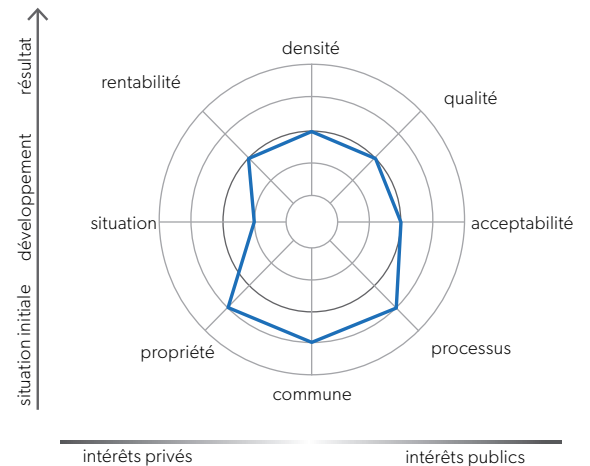


densipedia.ch_Grub AR

Le lotissement «am Mattenbach» réinterprète l'architecture traditionnelle

Avec la construction du lotissement «am Mattenbach» dans la commune de Grub (AR), 24 logements locatifs destinés à des familles ont vu le jour. Les trois maisons se trouvent en bordure du milieu bâti, mais néanmoins pas très loin du centre du village. La parcelle, qui appartenait initialement à la commune, est située dans une zone d'habitation à deux étages (H2) et soumise à l'obligation d'élaborer un plan de quartier. Les travaux ont pu débuter en 2015 après plusieurs modifications du plan de quartier ainsi que du projet, qui reposait sur le modèle architectural des maisons appenzelloises traditionnelles. Grâce à l'initiative et à la persévérance de quelques acteurs, la bonne intégration des bâtiments dans le paysage a été assurée. On regrettera cependant le peu d'importance attaché aux espaces extérieurs dans ce projet.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Les maisons locatives sont disposées les unes par rapport aux autres de façon à créer une sorte de cour. Photo: V. Hårdi, Service des monuments historiques AR

contexte

Située dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures, la commune de Grub compte quelque 1000 habitants. La population a augmenté jusqu'en 2000, mais reste stable depuis lors. Le site concerné se trouve à la lisière sud-ouest du milieu bâti. La commune y possédait un grand terrain non construit de 5630 mètres carrés. Au début des années 2000, le Conseil communal a décidé de créer une nouvelle zone résidentielle au bord du ruisseau Mattenbach. Il souhaitait attirer à Grub des familles avec enfants en leur offrant un milieu bâti convivial. À l'origine, il était prévu de construire des maisons individuelles sur le site. Pour ce faire, la commune a édicté en 2004 un plan de quartier, qui n'a cependant jamais été mis en œuvre vu le manque d'intérêt pour ce type de maisons. En 2010, l'Exécutif a donc modifié le plan de quartier et vendu le terrain à la communauté de travail Tschungge, afin qu'elle puisse y réaliser un lotissement.

Environ 50% de tous les bâtiments d'Appenzell Rhodes-Extérieures datent d'avant 1919. C'est donc le canton qui possède le plus vieux parc immobilier de Suisse. La plupart des maisons appenzelloises traditionnelles sont composées de pièces petites et basses qui ne satisfont plus aux exigences actuelles des habitants. La question aujourd'hui est de savoir comment construire des logements modernes, sans toutefois nuire au caractère typique des villages des Rhodes-Extérieures. Le lotissement «am Mattenbach» présenté ici réinterprète la maison appenzelloise et propose une voie à suivre pour développer les milieux bâtis en les modernisant.

évaluation

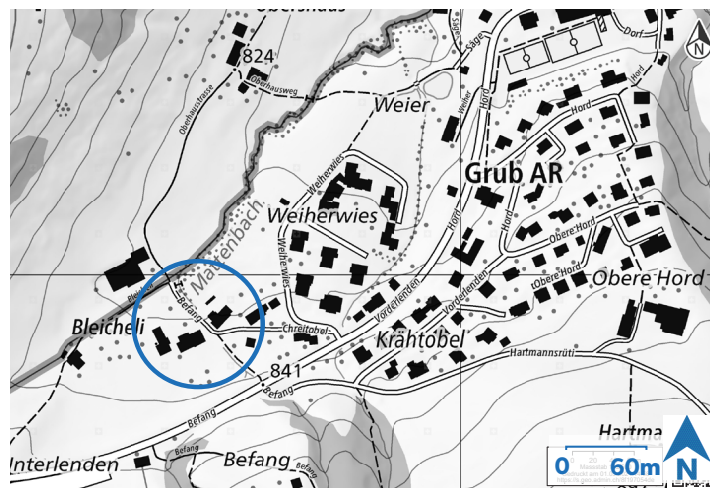
situation

La commune de Grub se situe dans une région rurale, à la frontière du canton de Saint-Gall, relativement mal desservie par les transports publics. Trente minutes en bus sont nécessaires pour se rendre à Saint-Gall, le centre urbain le plus proche. Une cadence au quart d'heure est proposée aux heures de pointe, mais passe ensuite à la demi-heure. L'autoroute est accessible en quinze minutes en voiture.

Le lotissement «am Mattenbach» se trouve à dix minutes à pied du centre du village et l'arrêt de bus le plus proche à cinq minutes. Si le centre du village accueille seulement un petit magasin et une école primaire, le village voisin de Heiden offre un plus grand choix de biens de consommation courante avec davantage de commerces.

chiffres clés

- population de Grub: 1'044 (2017)
- unités d'habitation UH: 24 logements locatifs
- surface du site: 5'630 m²
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,5
- coûts d'investissement: env. 10 millions de francs
- niveau de qualité de desserte par les TP: D - faible desserte
- coefficient de places de parking: 2,5 places/UH
- type de commune OFS: commune périurbaine de moyenne densité



Situation du lotissement. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

commune

La commune de Grub n'a pas développé de stratégie explicite visant le développement vers l'intérieur. Elle a néanmoins pris une part très active à la planification du projet au bord du Mattenbach. Une fois le projet initial de maisons individuelles abandonné, le Conseil communal a soutenu la modification du plan de quartier en faveur de logements collectifs, l'objectif restant de construire à cet endroit des appartements à vendre de haut standing. C'est surtout la Présidente de commune de l'époque qui a donné un nouvel élan au second projet, prévoyant un mode de construction plus dense. Elle était alors membre du groupe de projet cantonal « Construction et habitation » inclus dans le programme du gouvernement d'Appenzell Rhodes-Extérieures. Ce programme visait notamment à réaliser des logements selon des techniques modernes d'un style de construction appenzellois plus contemporain. Grâce à ce projet, la commune a fait d'une pierre deux coups: d'une part, elle s'est rapprochée de l'objectif qu'elle s'était fixé d'attirer davantage de jeunes familles avec des enfants d'ici à 2023. D'autre part, elle a réalisé un lotissement de haute qualité, cofinancé par le canton à hauteur de 25'000 francs.

propriété

La parcelle située au bord du Mattenbach appartenait à l'origine à la commune, ce qui a permis au Conseil communal d'avoir une forte influence sur l'évolution du projet. Suite à la modification du plan de quartier en 2010, la commune a vendu le terrain à la communauté de travail privée Tschungge. Elle était constituée d'un bureau d'aménagistes et d'architectes locaux, (ayant ensuite participé à la réalisation), d'une agence spécialisée en accompagnement de projet urbain de Zurich et d'un autre bureau d'architectes de Zoug. Après avoir participé à la modification du plan de quartier, la communauté de travail Tschungge a développé le projet en vue de sa commercialisation. Malheureusement, le projet n'a pas attiré une demande suffisante d'appartements en copropriété. Par conséquent, il a dû être repensé de manière à proposer des appartements à louer légèrement plus petits. Une caisse de pension a acheté le projet avec le permis de construire avant le début des travaux. Bien que le terrain ait changé de main deux fois au cours du processus, il n'a jamais été divisé, ce qui a simplifié le développement et la réalisation du projet.

processus

Le projet a profité de l'engagement de différents acteurs. La présidente de commune de l'époque et le responsable du groupe de projet cantonal



Les voies d'accès aux garages marquent les entrées du lotissement. Photo: Vreni Hürdi, Denkmalpflege AR

nal «Construction et habitation» ont régulièrement rappelé ses avantages et ses points forts dans les médias. La communauté de travail Tschungge s'est engagée en faveur du projet, l'a pris en charge à ses propres risques et l'a modifié à plusieurs reprises selon les diverses demandes. L'obligation d'élaborer un plan de quartier a contraint tous les acteurs à mener une réflexion globale sur le site et ses environs. Au final, et grâce à cela, aucun recours n'a été déposé contre le plan de quartier ni contre le projet de construction. L'engagement commun de toutes les parties concernées s'est illustré par le biais de différentes actions, notamment la plantation d'un chêne lors du premier coup de pioche.

acceptabilité

La population locale a bien accepté le projet: les nouveaux volumes bâtis forgent une identité forte, car ces maisons appenzelloises modernes créent un lien avec la culture architecturale locale. Le dépôt public du plan de quartier a également généré un dialogue et des échanges répétés avec la population à chaque fois que celui-ci a dû être modifié.

densité

Le lotissement «am Mattenbach» a vu le jour sur une parcelle non construite dans une zone d'habitation à deux niveaux (H2) avec plan de quartier obligatoire. Le plan d'affectation permet un indice d'utilisation du sol de 0,5. Par rapport aux constructions traditionnelles dans les zones H2, le lotissement avec ses trois corps de bâtiment paraît plus dense. Cela peut aussi être lié au dix pour cent du bonus d'utilisation que le plan de quartier a accordé. Ces trois maisons locatives offrent ainsi un net contraste par rapport aux maisons individuelles typiques de la campagne qui utilisent de vastes surfaces.

qualité

Les qualités exigées habituellement au niveau des plans de quartier ont été respectées dans les nouveaux volumes bâtis: les trois habitations en bois réinterprètent la maison appenzelloise traditionnelle. Elles reprennent des éléments de construction typiques, tout en répondant aux besoins contemporains avec leurs loggias et leurs surfaces habitables vastes et modulables. De plus, l'ensemble du complexe résidentiel est adapté aux personnes handicapées. On regrettera cependant que les espaces extérieurs ne répondent pas aux standards de qualité actuels. L'aménagement des abords du lotissement est certes réussi, mais tout le potentiel des espaces extérieurs n'a pas été utilisé, malgré la création de petites niches avec des bancs. Par leur position, les bâtiments forment une sorte de cour intérieure. Celle-ci sert également d'accès aux garages souterrains, empêchant de mettre à profit la qualité de séjour de ce secteur. Les entrées principales des maisons entre les garages sont sombres et peu engageantes. En tant qu'ensemble, les constructions forgent une forte identité, mais les espaces extérieurs laissent à désirer en raison de la place trop importante laissée à la voiture.

rentabilité

Le maître d'ouvrage a investi plus de dix millions de francs pour réaliser les 24 appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Dix-huit mois après la fin des travaux, trois logements n'étaient toujours pas loués. Il faut donc constater que 24 nouveaux appartements ne correspondent pas à la demande à court terme dans une commune rurale telle que Grub. Les investissements s'inscrivent dans une perspective à plus long terme. On peut se demander si une réalisation du lotissement par étapes aurait été plus rentable dans le cas d'un si petit volume bâti.



Les maisons ne possèdent que des façades principales, permettant l'habitat sur toutes les orientations. Elles s'intègrent bien dans le site bâti. Photo: V. Hårdi, Denkmalpflege AR

résumé

Le lotissement «am Mattenbach» a plusieurs points forts: la commune et la communauté de travail qui ont participé à la réalisation se sont beaucoup engagées, le canton a soutenu le projet par le biais du groupe de projet «Construction et habitation» et, enfin, la réalisation architecturale peut être considérée comme réussie. À Grub, la bonne coordination entre les acteurs a permis de réinterpréter et de développer le modèle de la maison appenzelloise traditionnelle. Malheureusement, le plan de quartier n'a pas assez mis l'accent sur les accès et l'aménagement des espaces extérieurs, qui sont trop axés sur le trafic motorisé et invitent peu à la détente. En outre, le projet de Grub montre qu'il est difficile de louer simultanément 24 appartements dans des régions rurales périphériques.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Grâce à une réinterprétation moderne du style de construction traditionnel, les nouveaux bâtiments s'intègrent bien dans le site, ce qui augmente leur acceptation par la population.
- Le lotissement est de grande qualité. Dès lors, les appartements proposés offrent une alternative au modèle largement répandu de la maison individuelle, grande consommatrice de sol.
- Les appartements en location conviennent aussi bien aux familles avec enfants qu'aux personnes plus âgées qui souhaitent quitter leur maison et pouvoir rester dans la région.

Informations supplémentaires

2013. Conception directrice de la commune de Grub. 13 août 2013

2013. «Ankommen im 21. Jahrhundert», St. Galler Tagblatt, édition du 24 mai 2013

2014. «Mattenbach» mit Planänderung, St. Galler Tagblatt, édition du 11 septembre 2014

2014. «Eiche für Mattenbach», Tagblatt Online, édition du 19 décembre 2014

2016. «Tradition und Moderne unter einem Dach», St. Galler Tagblatt, édition du 8 juillet 2016

2016: Règlement sur les constructions et l'aménagement de Grub du 16 décembre 2016