

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (1996)

**Heft:** 2

**Artikel:** Le quartier de Chamard, du zonage industriel à la planification d'un pôle de développement économique

**Autor:** Honegger, Roger

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957469>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

EN DEHORS DE L'ARC LÉMANIQUE, DES SITES POTENTIELLEMENT INTÉRESSANTS POUR ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT STRATÉGIQUE CONCERTÉ EXISTENT. PLANIFIER LA QUALITÉ DE LEUR ÉQUIPEMENT ET CALIBRER LEUR POTENTIEL EN FONCTION DES AFFECTATIONS FINEMENT ANALYSÉES EST UNE TÂCHE INCONTOURNABLE DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES.

## Le quartier de Chamard, du zonage industriel à la planification d'un pôle de développement économique

► Roger Honegger

**Dans la frénésie des années 80, des terrains bien greffés sur le réseau national sont convoités et les projets s'accumulent. L'Etat n'est pas en mesure de réguler le flux des demandes, une offre diffuse et une planification encore déficiente déterminent une situation de rapport de forces où les conflits se règlent au coup par coup.**

**L'exigence de planifier ne se manifeste qu'alors que les pressions de l'initiative privée ont disparu. Néanmoins la qualité de la planification des aires d'activités constitue aujourd'hui un facteur de promotion important dans un contexte où la concurrence tendrait encore à écarter de la course les régions de l'arrière-pays vaudois.**

Dans les années 70 - 80, la construction des routes nationales prend son rythme de croisière. Le nouveau maillage qui en découle affecte aussi les stratégies de valorisation des terrains dont l'accessibilité devient le critère principal.

Ainsi, des aires d'activités et de services naissent ex nihilo aux portes des villes, posant d'emblée un problème de concurrence avec les activités des centres.

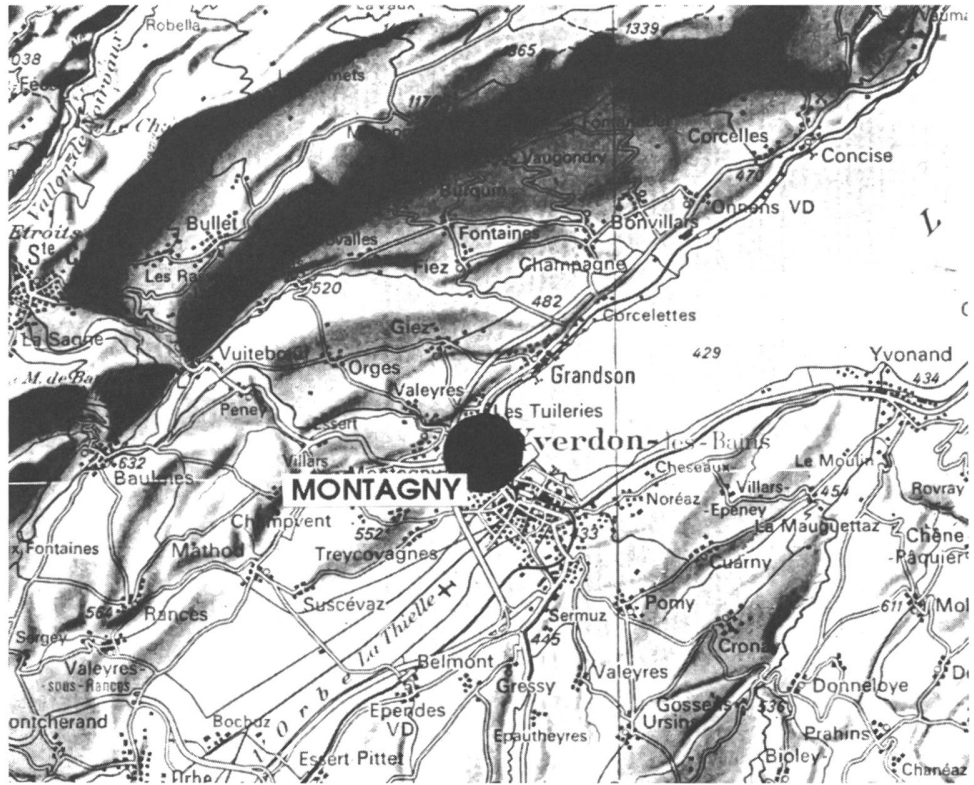
A l'instar d'autres secteurs situés sur les nœuds du réseau national, le quartier de Chamard, à cheval sur les communes d'Yverdon-les-Bains et de Montagny fait l'objet d'intenses transactions. L'Etat, ayant acquis les terrains nécessaires à la réalisation du réseau national est impliqué dans le processus de valorisation du solde de son patrimoine aux abords de l'autoroute. Certaines communes font de même.

Ainsi, les plans d'affectation suivent l'évolution des grandes infrastructures de transports et l'on admet de soustraire les bonnes terres à l'aire agricole.

L'accélération brutale du développement observée pendant la croissance de la «bulle spéculative» des années 80 sonne l'essor de réalisations plus ou moins prestigieuses, au gré du flair des investisseurs privés. Des centres commerciaux comme Placette - Do it et Waro s'implantent aux portes de la ville en même temps que des constructions multifonctionnelles ouvertes aux activités commerciales ainsi qu'aux activités de services. La commune d'Yverdon s'est battue pour que les grandes surfaces s'installent à proximité immédiate du centre-ville.

**La réalisation de coquilles vides, pratique caractéristique des années 80, entraîne la perte de maîtrise**

Prévu au départ comme une zone industrielle, le quartier glisse irrésistiblement vers un rôle de pôle commercial. Ses qualités d'accueil sont encore renforcées par la réalisation de l'Expohôtel, centre hôtelier et de congrès et surface d'exposition qui devrait donner l'impulsion d'un développement rapide du secteur. L'ambiguïté quant au rôle attribué à ce pôle économique en naissance perdure; en gros, trois types distincts d'opérations sont identifiables: les grandes surfaces commerciales, les bâtiments administratifs et les halles. Ces dernières, mises à l'enquête comme des coquilles vides (dépourvues d'une affectation explicite), trouvent preneur pour des activités commerciales ou de loisirs accessoires et mouvantes.



A Chamard, un syndicat d'améliorations foncières est constitué. A lui de planifier et de répartir les charges d'infrastructures internes du quartier. La commune de Montagny s'investit dans ce syndicat et joue le rôle de moteur et de coordinateur du développement; elle est partenaire de l'Expo-hôtel. Ce syndicat a pour mission d'assurer l'équipement technique du quartier au gré de son occupation; il n'est pas chargé de planifier cet équipement comme un espace public pouvant avoir une vocation structurante pour le quartier. Tout semble aller pour le mieux jusqu'au moment où le déficit de planification du secteur devient patent. Les projets se multiplient dans l'ouest yverdonnois et la crainte d'une perte de maîtrise se fait jour, les nuisances sont en passe de mettre en péril des secteurs d'habitat limitrophes. L'Etat s'aperçoit enfin de la réalité d'un changement de rôle significatif par rapport à l'affectation originelle; il commence à bloquer les projets commerciaux. A noter que les blocages dus à l'initiative de l'Etat coïncident avec la fin de la période de surchauffe, en 1991. Paradoxalement, l'Etat resta en retrait et n'intervint qu'au coup par coup pendant toute la croissance de la bulle spéculative.

Survient alors la crise de la construction qui ajoute à la confusion un sentiment d'urgence: Projets bloqués, réalisations de plus en plus aléatoires, recherche de clients en échec, le secteur de Chamard devient emblématique des espoirs déçus d'une folle décennie d'investissements mal maîtrisés.

Les exigences de l'Etat sont mal perçues. Lui qui a laissé le quartier se développer en fonction des

opportunités du moment, le voilà qui s'élève en censeur au moment où tous les efforts doivent converger pour appuyer le potentiel encore important qui reste à réaliser et empêcher la dévaluation du pôle.

A y regarder de plus près, l'évolution contrastée du quartier reflète bien les limites de la pratique de l'aménagement du territoire au cours des décennies précédant la crise, surtout pendant les années dites euphoriques. Certes, la commune de Montagny a vu ses efforts récompensés par l'essor rapide observé en moins de dix ans, mais on constate que, malgré l'implication des pouvoirs locaux, les tâches d'affectation et d'équipement des zones d'extension les mieux placées ne sont plus gage de succès.

Durant les années fastes l'attention a été concentrée sur la réalisation d'objets devant correspondre à un cadre normatif plus ou moins contraignant. L'équipement a toujours été compris comme l'effort minimum à engager pour assurer le fonctionnement des réalisations privées prises isolément ou, plus rarement, dans un ensemble. Il appartenait à l'initiative privée de rechercher ensuite une certaine qualité de l'équipement, selon le niveau d'entente possible entre les propriétaires. La dimension urbanistique est restée parent pauvre de ce type de processus, le prestige de chaque réalisation étant censé compenser le déficit d'urbanisme, en particulier, le traitement de l'espace public.

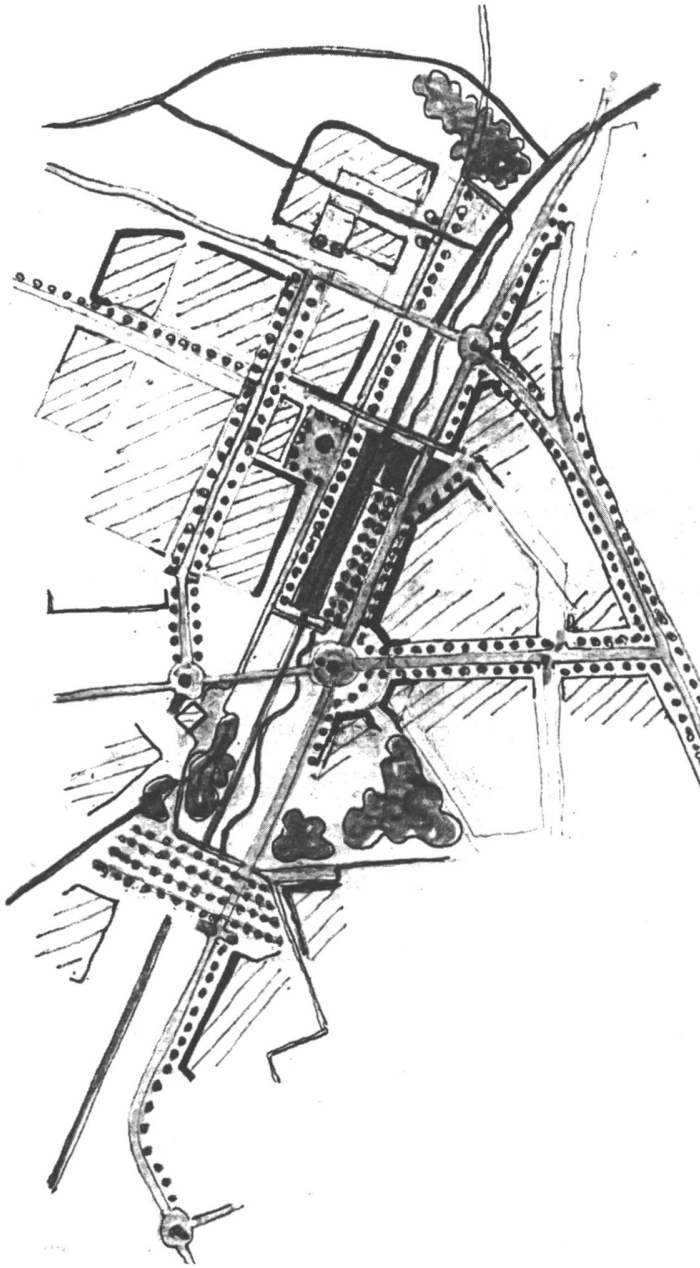
Sans parler de la notion même de zone industrielle qui mérite depuis longtemps d'être revisitée en profondeur, collectivités locales, urbanistes et Etat doivent désormais s'interroger sur la capa-

Une région greffée sur les grands axes de communication, modelée par des espaces naturels.

#### **Das Chamard-Quartier, eine Industriezone für einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt**

*In der Hektik der 80er Jahre sind gut ans Nationalstrassennetz angeschlossene Grundstücke begehrt, die Projekte häufen sich. Der Staat ist nicht in der Lage, die Nachfrage zu beeinflussen; ein diffuses Angebot und die fehlende Planung führen dazu, dass das Feld den Kräften des Marktes überlassen wird; Konflikte werden von Fall zu Fall geregelt.*

*Der Ruf nach mehr Raumplanung ertönt erst, nachdem der Druck privater Initiativen nachgelassen hat. Eine gute Planung der Arbeitsplatz-zonen ist heute ein wichtiger Faktor für die Förderung von Gebieten im Hinterland, welche die Konkurrenz am liebsten vom Wettbewerb ausschliessen möchte.*



L'évolution du pôle se structure à partir d'une volonté de mise en valeur urbanistique.

cité d'accueil des réserves dont disposent les communes. Les valoriser par un projet de traitement de l'environnement bâti attractif et miser sur un développement durable qui justifiera les investissements consentis pour un équipement pensé en terme d'aménagement de l'espace public.

Ainsi, les moyens seront réunis pour l'action de prospection des sites. Déréglementer, cela peut être synonyme de baisser les bras et laisser tout le fardeau du développement qualitatif à l'économie privée. A ce jeu là, il y a fort à parier que seuls les sites disposant de l'environnement naturel le plus favorable pourront être investis à l'avenir. Le postulat d'un développement régional équilibré se réduirait alors à un mot d'ordre lénifiant.

#### La mission de l'aménagiste

Appelé à réaliser une démarche de planification capable d'accorder les deux communes territoriales concernées par le secteur d'étude, le bureau d'aménagement a commencé par proposer des hypothèses contrastées attribuant un rôle à ce secteur d'activités. S'appuyant sur un diagnostic et des éléments de projet cadrant avec les hypothèses de travail, les communes et l'Etat ont décidé d'attribuer au secteur le rôle d'un pôle de commerces, de services et d'activités (y compris de loisir), à l'échelle de l'agglomération et de la région intéressée par son rayonnement.

Dès lors, il était possible de fixer le cadre des activités commerciales, en opérant notamment une distinction fine entre les types de commerces en vue de maîtriser l'évolution du trafic et d'harmoniser les concurrences. Les flux de véhicules ont fait l'objet d'une attention particulière, de même que le traitement urbanistique de l'espace public, du bâti et des autres espaces libres.

Le document juridique issu des phases de planification conditionne les droits à bâtir au respect de seuils de trafic influençant les secteurs sensibles d'Yverdon, ceci avant et après la réalisation de la nouvelle collectrice sud.

#### Aujourd'hui

Chamard est un secteur du canton où l'effort de planification a été mené jusqu'au bout - soit de l'accord sur le rôle du pôle, au réglage des flux et autres principes d'organisation et à l'instrumentation juridique - avec les seuls moyens locaux. Ce qui était ressenti comme une entrave au développement (l'obligation de planifier) pourrait bien se révéler un avantage, non seulement parce que les réalisations privées peuvent être envisagées sans procédure ultérieure, mais aussi parce que le travail de mise en forme peut être utilisé pour «vendre» le secteur.

Reste à savoir si l'Etat, dans son nouveau rôle de dynamiseur de l'économie tirera parti des atouts de l'effort accompli à Chamard. ■