

AGGLOLAC Le projet immobilier qui devrait voir le jour dans le quartier de l'Expoparc aiguisé les appétits des propriétaires fonciers et des bénéficiaires de terrain en droit de superficie

Des parcelles qui valent de l'or

DEBORAH BALMER
TRADUCTION MARCEL GASSER

Agglolac n'est encore qu'à l'état de projet, mais les propriétaires fonciers se frottent déjà les mains à la perspective de juteux profits. Si ce quartier devait voir le jour, Nidau et Bienne seraient en effet appelés à racheter certains terrains et à indemniser certains propriétaires.

Ainsi Martin Dällenbach exploite un centre de lavage de voitures exactement là où il est prévu de construire Agglolac, à l'angle du canal de la Thielle et de la rue Dr. Schneider. Avec ses 30 voitures à l'heure, l'installation est florissante. A tel point que le patron souhaite en doubler la capacité. Une demande de permis a même été adressée à la Ville de Nidau. Sans succès. Mais Nidau ne peut pas interdire à Martin Dällenbach d'exercer son activité actuelle, car il possède un droit de superficie valable jusqu'en 2032. Adrian Kneubühler, maire de Nidau, n'en fait pas mystère: ce terrain l'intéresse, et il a déjà fait part de son intérêt à Martin Dällenbach. Celui-ci n'a pourtant aucunement l'intention de renoncer à son installation. Au contraire, il flaire une bonne affaire. «Les gens auront toujours besoin de laver leur voiture, l'éventuelle construction d'Agglolac est une bonne nouvelle pour nous, d'autant plus que les stations de lavage automobile sont de plus en plus rares dans les centres urbains», explique-t-il. Il n'entretrait donc en matière avec les autorités que s'il pouvait continuer d'exploiter son installation à proximité immédiate du futur quartier et s'il était correctement indemnisé.

Quid des clubs de tennis?

Même son de cloche auprès des deux clubs de tennis Dufour et Schlossmatte: ils ne se montreraient coopératifs que s'ils touchent suffisamment d'argent. Eux aussi disposent d'un droit de superficie jusqu'en 2028. Le TC Schlossmatte est même propriétaire d'un des courts de tennis et du terrain sur lequel se trouve le club. «Évidemment, nous préférons rester ici», déclare Beat Kunz, président du TC. Il sait que ces terrains intéressent les promoteurs d'Agglolac, qui souhaiteraient en faire une zone verte accessible au public. «Mais il faudrait alors que la Ville nous aide financièrement à chercher un autre endroit, du même côté du lac, car nos membres viennent presque tous de la rive droite», poursuit-il. Il croit savoir que les planificateurs d'Agglolac se sont déjà entretenus avec la commune d'Ipsach. Peter Bohnenblust, du TC Dufour, enchaîne: «Si ça joue financièrement, nous serions plutôt favorables à un déménagement.» Et il évoque les 2,5 millions de francs que le TC Bienne, lorsqu'il a dû émigrer, a reçus de la Ville de Bienne à titre d'indemnisation.

Près du port de Nidau, la société anonyme propriétaire du port de petite batellerie possède également un bâtiment avec des logements et des commerces. Peter Wüthrich, son directeur, s'est déjà vu demander s'il accepterait de



- 1 Le Tennis Club Schlossmatte possède un terrain de tennis et une buvette à quelques mètres du lac. Le TC Schlossmatte et le TC Dufour disposent en outre de six autres courts en droit de superficie.
- 2 On trouve aussi dans le coin le restaurant La Péniche et d'autres bâtiments de Barkenhafen SA, qui dispose aussi de terrain en droit de superficie.
- 3 Au chemin des Rives 5 est située l'Auberge de jeunesse Lago Lodge, qui dispose d'un droit de superficie.
- 4 Une station d'auto-lavage se trouve au bord de la Thielle (droit de superficie).
- 5 Un entrepôt appartenant à un privé jouxte les terrains de tennis.

Les parcelles en rouge appartiennent à la Ville de Bienne (104 650 m²), dont 16 450 m² sont en droit de superficie. Nidau possède 110 600 m² de terrain (en bleu). D'autres propriétaires se partagent encore 39 500 m² (en vert). INFOGRAPHIE MARTIN LOBSIGER

laisser le champ libre. «Nous avons un droit de superficie jusqu'en 2028, les promoteurs du projet doivent en tenir compte», explique-t-il. Adrian Kneubühler est tellement conscient du problème posé par ces servitudes que, pour le contourner, il envisage même de construire Agglolac par étapes. Autre écueil de taille: le restaurant de la Péniche, également propriété de la SA du port de petite batellerie. Idéalement situé au bord du lac, il accueille en été jusqu'à 400 clients par jour et emploie 40 personnes. Directrice adjointe, Yvonne Fiechter repousse l'idée même de devoir un jour vider les lieux. Mais François Kuonen, urbaniste de la Ville de Bienne, ne s'en cache pas: il est fort probable que la Péniche soit intégrée dans un autre bâtiment ou déplacée, «par exemple le long d'un des canaux». Quant au chantier naval de la Société de navigation du lac de Bienne, il faudra également lui trouver une solution, mais il n'y a pas de pression pour l'instant. Les planificateurs devront également composer

avec le propriétaire privé d'un hangar, qui préfère conserver l'anonymat. «Je n'exclus pas de vendre, mais cela dépend bien entendu du montant de la transaction», commente-t-il, précisant que son principal objectif, c'est de conserver ce hangar.

L'argent, nerf de la guerre

Il n'empêche que l'argent reste au centre des débats. L'auberge de jeunesse Lago Lodge, sur le chemin des Rives, ne se trouve pas dans le périmètre concerné par le projet Agglolac. «En effet, notre existence n'est pas menacée», déclare Daniel Schärer, son directeur. «Peut-être profiterons-nous même de la présence d'Agglolac, qui nous amènera davantage d'hôtes.» Adrian Kneubühler résume la situation: «Nous ne pouvons interdire à personne de faire valoir son droit de superficie jusqu'à son terme.» C'est pourquoi il envisage, le cas échéant et dans un premier temps, de ne pas intégrer dans le projet de construction le terrain sur lequel se trouve la station de lavage automobile, «dont la super-

ficie, par ailleurs, n'est pas significative».

D'abord le concours d'urbanisme

Au contraire des propriétaires fonciers, le maire de Nidau se soucie actuellement moins des lieux de remplacement et des indemnités que du concours d'urbanisme, qui devrait être lancé l'année prochaine. Le projet Agglolac entrera enfin dans une phase plus concrète. Les planificateurs sont persuadés que cette mise au concours «rencontrera un écho international». Adrian Kneubühler juge important de laisser aux candidats une totale liberté de création et de ne pas leur imposer des limites dès le début. Parmi ces limites, il y a l'initiative Publilac, qui souhaite conserver libre de toute construction le pré situé à l'arrière de la plage et en faire une zone «accessible à tout le monde». François Kuonen estime que les plans des initiators ne correspondent pas à la réalité, puisqu'ils présentent à proximité des rives une zone toute de verdure,

accessible au public, alors que s'y trouvent non seulement le port de petite batellerie, mais également le restaurant de la Péniche et des courts de tennis privés, auxquels ne peuvent accéder que les membres. Sans parler du parking de la plage, que l'initiative envisage de supprimer pour restituer la superficie ainsi gagnée à la zone de verdure. «Pour déplacer ces places de parc, par exemple pour un parking souterrain, il faudrait verser rien qu'à la Ville de Bienne jusqu'à 7 millions de francs», estime François Kuonen, qui délivre un verdict sans appel: «Un Agglolac en version réduite ne vaudrait plus la peine.»

Le conseiller de ville vert/libéral Max Wiher, à l'origine de l'initiative Publilac, répond que l'initiative ne condamne pas définitivement l'aire de stationnement de la plage: «Il faut voir si ces places de parc sont indispensables ou non à la bonne marche de la plage.»

www.journaldujura.ch

Retrouvez notre dossier Agglolac sur notre site internet.

LES 3 VARIANTES

LE STATU QUO La situation actuelle, représentée par le graphique tout à gauche, présente 137 000 m² de surface constructible (en rouge) et 121 000 m² de surfaces vertes.

AGGLOLAC Le 2e graphique ci-contre montre les contours du projet Agglolac, qui prévoit 131 000 m² de surface constructible (en rouge) et 127 000 m² de zones vertes.

PUBLILAC Le 3e graphique, tout à droite, met en exergue les demandes formulées par le texte de l'initiative Publilac. Ainsi, celui-ci prévoit de préserver une zone verte de 162 000 m². Il reste donc 96 000 m² de surface constructible.



Les trois graphiques montrent de gauche à droite: 1) la situation actuelle, 2) le périmètre selon le projet Agglolac, 3) la situation prônée par l'initiative Publilac. LDD

UDC ET CONFÉDÉRÉS Une liste commune aux élections

Suite au divorce entre le Parti du peuple biennois et l'UDC, qui a conduit à l'éclatement de la fraction PPB + (voir notre édition du 18 mai), l'UDC et les Confédérés ont annoncé hier soir qu'ils vont former une nouvelle fraction, présidée par le conseiller de ville agrarien Martin Scherrer. Les deux partis envisagent en outre de faire liste commune aux élections municipales de septembre. Outre un siège au Municipal, Beat Feurer (UDC) pourrait briguer la mairie. **IG**

PÉTANQUE Des championnats fort disputés

Le week-end dernier, le club de la Biennoise était chargé de l'organisation des Championnats en Mixtes de l'Association Jurasienne de pétanque, à savoir le Triplette le samedi et le Doublette le dimanche. Ces deux compétitions qualifiaient également les équipes qui participeront aux Championnats Suisses qui se dérouleront les 7 et 8 juillet à Thielle.

Dans le Triplette, la victoire est revenue à l'équipe de Jean-Jacques Masneri, de la Côtate, alors que le Doublette est resté au club organisateur avec le succès de Catherine Emery et Bruno Imhof. **COMM**

LES RÉSULTATS

TRIPLETTES MIXTES (31 ÉQUIPES)

Quarts de finale: Jacqueline Devoille/Laurent Leuenberger/Jean-Jacques Masneri (La Côtate) battent Jacqueline Crétin/Laurent Crétin/Patrick Willemmin (L'Escarpolet) 13-8. Delphine Rappachietti/Patrick Fridez/Frédéric Fridez (Les Poissonnets) battent Chantal Tschannen/Steve Lauper/Thierry Cataldo (La Biennoise) 13-10. Muriel Wyss/Filippo Mancini/Alan Charpié (La Gentiane) battent Candida Zornio/Johnny Zornio/Arthur Da Cruz (Les Poissonnets) 13-8. Anne-Sophie Leger/Sandrine Lauper/Flavio Tartaro (La Biennoise) battent Brigitte Bérout/Claude Bérout/Pierre Schneegg (La Gentiane) 13-7.

Demi-finales: Jacqueline Devoille bat Muriel Wyss 13-4. Delphine Rappachietti bat Anne-Sophie Leger 13-8.

Finale: Jacqueline Devoille bat Delphine Rappachietti 13-3.

DOUBLETTES MIXTES (41 ÉQUIPES)

Quarts de finale: Christine Emery/Bruno Imhof (La Biennoise) battent Ghyslaine Quirantes/Edward Quirantes (Oméga) 13-12. Marina Hirschy/Romano Vicenzi (La Côtate) battent Marie-Lena Deubel/Pierre-Yves Grosjean (Les 3 Pitts Verres) 13-1. Annetta Fridez/Emilio Santos (Les Poissonnets) battent Isabelle Cataldo-Geiser/Yves Forestier (La Biennoise) 13-4. Tanja Burgler/Jean-Jacques Masneri (La Côtate) battent Ella Albisetti/Pietro Albisetti (Oméga) 13-6.

Demi-finales: Christine Emery bat Annetta Fridez 13-7. Marina Hirschy bat Tanja Burgler 13-4.

Finale: Christine Emery bat Marina Hirschy 13-5.

PUBLICITÉ

Prix spécial FAMILLE **Fr. 1470.-** 2 adultes + 2 enfants

LES BAINS D'OVRONNAZ

Vacances, Thermalisme et Montagne

- Logement 7 nuits
- Petit déjeuner
- Soirée raclette
- Entrée libre aux bains thermaux (8 jours)

Ovronnaz - Valais | 027 305 1100 | thermalp.ch