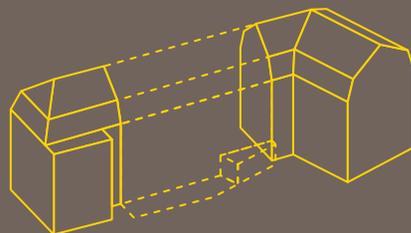
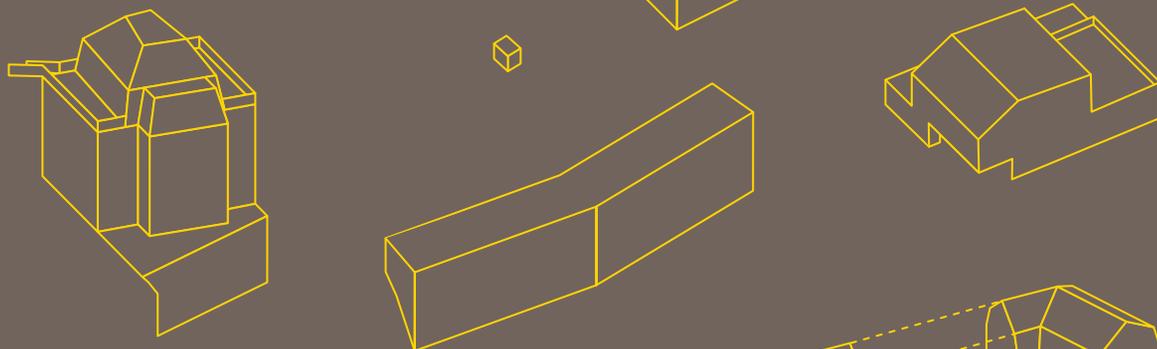
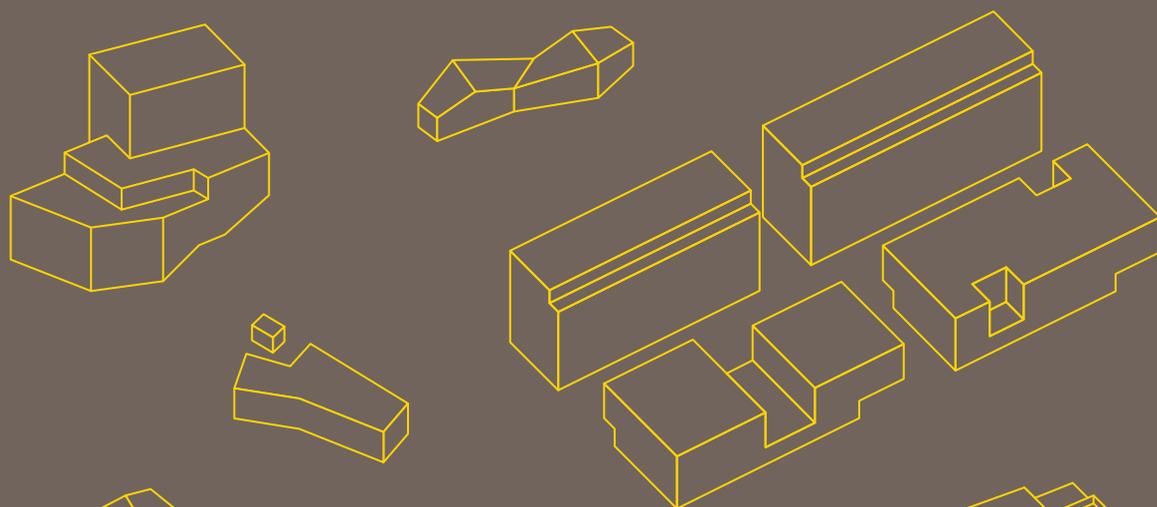
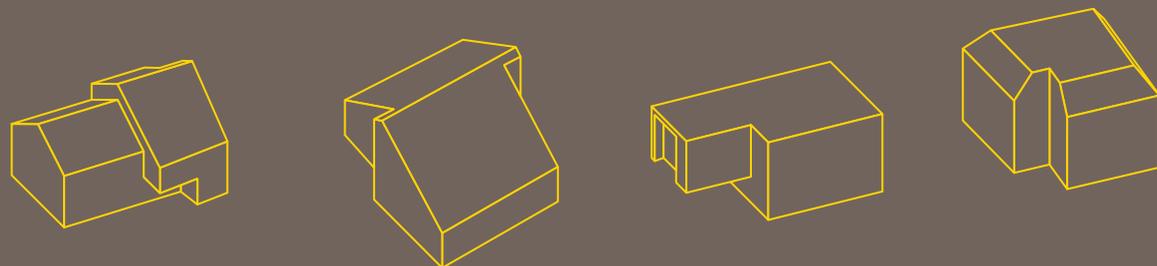
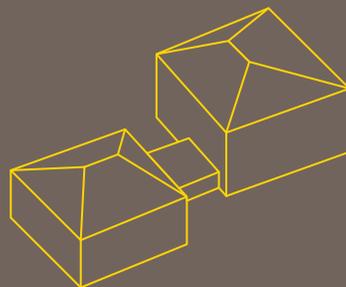


Les enjeux du développement vers l'intérieur



32 exemples de densification
réalisés en Suisse

IMPRESSUM

Édition 2016 (1^{re} édition)

© Direction de l'aménagement, de l'environnement
et des constructions (DAEC) du canton de Fribourg
© Département du développement territorial
et de l'environnement (DDTE) du canton de Neuchâtel
© Département de l'économie, de l'énergie
et du territoire (DEET) du canton du Valais

Conception et rédaction du guide

TRIBU architecture www.tribu-architecture.ch
Plates-Bandes communication www.plates-bandes.ch

Graphisme, illustrations et mise en page

Plates-Bandes communication et Fulguro design

Traduction des textes en allemand

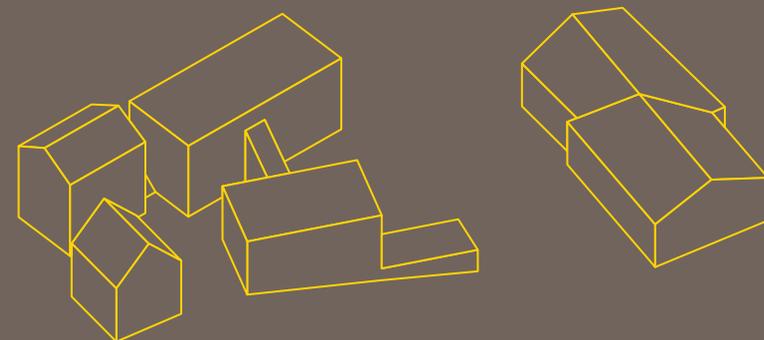
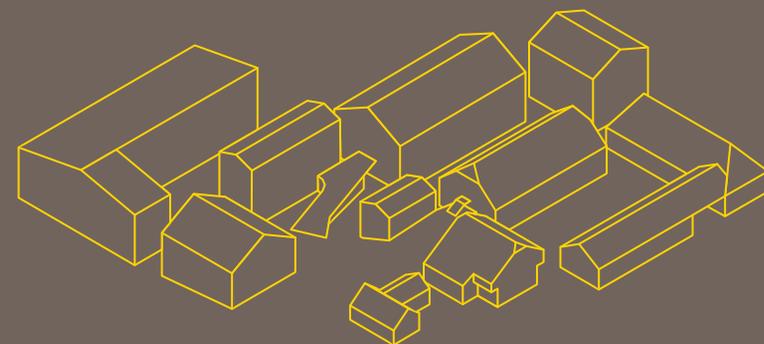
Nathalie Inniger, Karin Schmid, Anna Hirsbrunner

Crédit des photographies aériennes

Reproduit avec l'autorisation de swisstopo (BA 160254)

Impression

PCL Presses Centrales SA, Renens – novembre 2016
Tirage: 5650 exemplaires (4100 FR / 1550 D)



NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- ① Bardonnex (GE) | Hameau de Charrot p. 33
- ② Boudry (NE) | Chemin des Isles p. 37
- ③ Lausanne (VD) | Avenue de Morges p. 41
- ④ Baden (AG) | Theaterplatz p. 45
- ⑤ Marin, La Tène (NE) | Rue de la Gare p. 49
- ⑥ Fribourg (FR) | Rue François-d'Alt p. 53
- ⑦ Genolier (VD) | Route de la Gare p. 57
- ⑧ Sierre (VS) | Rue du Bourg p. 61
- ⑨ Payerne (VD) | Rue à Thomas p. 65
- ⑩ Vouvry (VS) | Rue du Riond p. 69
- ⑪ Bonaduz (GR) | Obere Bahnhofstrasse p. 73
- ⑫ Gorgier Chez-Le-Bart (NE) | Rue du Littoral p. 77
- ⑬ Näfels (GL) | Im Dorf p. 81
- ⑭ Fribourg (FR) | Chemin Monséjour p. 85
- ⑮ Ostermundigen (BE) | Oberfeld p. 89
- ⑯ La Chaux-de-Fonds (NE) | Promenade Le Corbusier p. 93
- ⑰ Zurich (ZH) | Badenerstrasse p. 97

RÉHABILITATIONS

- ⑱ Bussigny (VD) | Rue St-Germain p. 103
- ⑲ Fully (VS) | Route de Mazembre p. 107
- ⑳ Bulle (FR) | Avenue de la Gare p. 111
- ㉑ Pampigny (VD) | Route du Stand p. 115
- ㉒ Le Landeron (NE) | Ville p. 119
- ㉓ Villarsiviriaux (FR) | Route de la Gare p. 123

PROJETS MIXTES

- ㉔ Mont-Vully (FR) | Route Principale p. 129
- ㉕ Neuchâtel (NE) | Chemin de Maujobia p. 133
- ㉖ Grimisuat (VS) | Rue du Tunnel p. 137
- ㉗ Fribourg (FR) | Rue Louis-Chollet p. 141
- ㉘ Fläsch (GR) | Hinterdorf p. 145
- ㉙ Thalwil (ZH) | Mühlebachstrasse p. 149
- ㉚ Ballwil (LU) | Margarethenhof p. 153
- ㉛ Neuchâtel (NE) | Route des Falaises p. 157
- ㉜ Cham (ZG) | Hammergut p. 161

Localisation des exemples



Table des matières

05	Édito	164	Index
06	Un guide fait pour vous	167	Liens utiles
07	Comment fonctionne ce guide ?	168	Remerciements
09	Partie 1 LES ENJEUX	29	Partie 2 32 RÉALISATIONS EXEMPLAIRES
11	Environnement naturel	31	Nouvelles constructions Exemples 1 - 17
12	Localisation et accessibilité		
13	Nature et paysage		
14	Ressources naturelles		
15	Environnement construit	101	Réhabilitations Exemples 18 - 23
16	Patrimoine bâti		
17	Qualités spatiales	127	Projets mixtes Exemples 24 - 32
18	Densité		
19	Environnement social		
20	Mixité fonctionnelle		
21	Mixité sociale		
22	Vivre ensemble		
23	Processus		
24	Maîtrise d'ouvrage		
25	Action publique		
26	Foncier		
27	Participation		

Densifier, c'est mieux vivre ensemble !

Densification, construction vers l'intérieur, requalification: tels sont les maîtres-mots découlant de la dernière révision de la loi fédérale sur l'aménagement (LAT). Une révision qui ne va pas de soi pour une grande partie des cantons et des communes helvétiques, tant la nouvelle LAT a transformé les normes en matière d'aménagement; il y a un « avant » et un « après » 1^{er} mai 2014. Reste que la population helvétique a accepté ce changement de paradigme et que ces nouvelles normes sont désormais entrées en vigueur. Il est maintenant de la compétence des cantons et des communes de les mettre en œuvre.

Le terme de « densification » est un mot qui effraie. L'imaginaire collectif voit alors de grandes tours sans vie, posées dans des quartiers sans âme. Cela semble antinomique et contraire à nos idéaux de cadre de vie. Mais densifier, ce n'est pas construire un immeuble de plusieurs étages sans réfléchir à son intégration ni à son utilisation; ce n'est pas penser uniquement au bâtiment sans tenir compte de ses habitants et de sa fonctionnalité. Densifier, c'est surtout rénover des bâtiments existants, valoriser des quartiers, requalifier des espaces déjà construits.

Les cantons de Neuchâtel, de Fribourg et du Valais ont décidé de valoriser la densification, de présenter les qualités qu'elle peut apporter et de rédiger un guide d'information et de sensibilisation sur ce thème, à l'intention en premier lieu des communes, mais aussi du grand public, pour expliquer les enjeux, les contraintes, mais également les chances de la densification. Ce guide, qui est accompagné d'une exposition itinérante, permet de découvrir de visu de belles réussites en matière de densification, notamment hors du cœur des villes et en milieu rural.

Un aménagement du territoire réussi, c'est l'affaire de toutes et de tous! Promoteurs, propriétaires, communes, cantons, nous avons tous notre pierre à apporter à l'édifice. Ce guide vous permettra de découvrir les possibilités offertes par la densification. Il vous donnera des clefs pour imaginer et concrétiser votre propre projet. C'est peut-être là un des atouts d'une densification réfléchie et intelligente: elle peut se réaliser partout, avec des formes très différentes, sans perdre notre qualité de vie. Densifier, c'est mieux vivre ensemble!

MAURICE ROPRAZ
Conseiller d'État
État de Fribourg



JEAN-MICHEL CINA
Conseiller d'État
Canton du Valais



LAURENT FAVRE
Conseiller d'État
Canton de Neuchâtel



Un guide fait pour vous

Quel beau pays que la Suisse! Ses paysages, faits de montagnes, de lacs, de cours d'eau et ponctués de villes magnifiques, font la fierté de sa population et son attrait touristique. Vastes et somptueux, les panoramas façonnés par son agriculture participent de l'identité nationale.

Cette richesse est parfois altérée par un développement urbain trop étalé. Mais au-delà des dommages possibles sur le paysage, l'étalement urbain éloigne les lieux de résidence des activités et des loisirs, impliquant une forte augmentation de la mobilité. Face à cette situation, la population suisse a réagi à plusieurs reprises¹ pour manifester son souci de préserver le paysage et d'encadrer le développement de l'urbanisation. Il s'agit d'adapter nos pratiques, pour appliquer le principe de «développement urbain vers l'intérieur».

Un changement de paradigme qui, plutôt qu'une contrainte, représente une fantastique opportunité! Concentrer les nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre des agglomérations ou des localités permet de les rendre plus vivantes, plus intenses, plus durables, mais aussi plus prospères. En effet, le développement urbain vers l'intérieur permet de réduire les charges de construction

et d'entretien du réseau de transport. Concentré, il est plus fréquenté, ce qui limite la pollution, la consommation d'énergie, le bruit, les dangers de la circulation routière et les dépenses des collectivités publiques.

Ainsi que le démontrent les exemples rassemblés dans ce guide, la démarche est possible et permet, moyennant d'éviter certains écueils, d'améliorer la qualité de vie de nos villes, quartiers et villages.

Responsable politique d'une commune, élue dans un organe législatif, technicien communal, charpentier, propriétaire d'un terrain, héritière d'un bâtiment, architecte ou simple citoyen... le développement vers l'intérieur vous concerne. Ensemble, c'est à nous qu'il incombe de construire pour demain.

¹ Révision de la loi sur l'aménagement du territoire, initiative sur les résidences secondaires ou initiative pour le paysage

Comment fonctionne ce guide ?

Ce guide n'est pas un ouvrage scientifique et ne prétend pas à l'exhaustivité. Il constitue plutôt un outil pouvant être consulté de différentes manières: en commençant par la première ou la dernière page, en cherchant une thématique dans la table des matières, en se référant aux mots-clés proposés ou encore en découvrant les projets près de chez soi.

Partie 1 LES ENJEUX

Dans sa première partie, le guide résume les enjeux liés au développement vers l'intérieur. Ceux-ci ont été regroupés en quatre grandes thématiques:

- Environnement naturel
- Environnement construit
- Environnement social
- Processus

Partie 2 32 RÉALISATIONS EXEMPLAIRES

La seconde partie expose 32 projets exemplaires en matière de développement urbain vers l'intérieur. Récemment réalisés en Suisse, ces projets sont présentés en images, textes et chiffres, ainsi qu'en termes d'enjeux, auxquels ils ont particulièrement su répondre. Les projets sont organisés par type de densification:

- Nouvelles constructions
- Réhabilitations
- Projets mixtes

LES ENJEUX

Il n'existe pas de recette miracle pour relever les défis du développement vers l'intérieur. Chaque projet est unique et doit s'inscrire dans son contexte. Chercher à satisfaire l'ensemble des enjeux présentés s'avère dès lors inutile. En effet, il n'est jamais possible de répondre à l'intégralité des attentes et des contraintes locales.

Par ailleurs, atteindre le juste équilibre entre les différents enjeux rend souvent le processus long et complexe. Un projet exemplaire n'est pas celui qui répond au maximum d'enjeux possibles, mais bien celui qui parvient à répondre aux enjeux spécifiques d'une situation donnée.

ENVIRONNEMENT

NATUREL





LOCALISATION ET ACCESSIBILITÉ

accessibilité, mobilité, stationnement, motorisation, transports publics, voiture, infrastructure, proximité, vélo, sécurité, séparation, piéton

L'accessibilité aux bâtiments, au-delà de ses répercussions sur les constructions elles-mêmes, est liée plus largement aux enjeux de mobilité et de stationnement. Cela concerne les transports publics et privés, mais aussi l'accessibilité jusque dans le logement. Proposer de véritables alternatives aux déplacements en voiture garantit l'accessibilité au plus grand nombre et limite l'encombrement, la pollution, le bruit et les risques du trafic. Pour ce faire, la localisation à proximité des transports en commun et des réseaux de mobilité douce (cheminements piétons sécurisés, tracés cyclables,...) est primordiale.

L'offre en transports publics est fortement liée à la *densité* d'habitants. Il faut environ 100 habitants+emplois par hectare pour rentabiliser une ligne de bus, et environ 200 pour une ligne de tram ou de métro (ARE, DETEC 2006¹). Dans les quartiers périphériques, une densification trop faible compromet les chances d'atteindre les seuils nécessaires. L'offre en transports publics s'accompagne en général d'une baisse du taux de motorisation, limitant ainsi les besoins en stationnement et permettant de dédier les espaces extérieurs - occupés jusqu'alors par la voiture - aux loisirs, à la détente et à la rencontre (*vivre ensemble*). Autant d'éléments qui participent à améliorer la qualité de vie des habitants.

Une *densité* suffisante permet en outre de maintenir et d'intégrer des commerces et services de proximité, d'améliorer la *mixité fonctionnelle* et, par conséquent, de diminuer les déplacements. Les aménagements de mobilité douce offrent une alternative pour les nombreux trajets de proximité et réduisent l'emprise de la circulation sur le domaine public, cela à moindre coût.

Dans les quartiers et villages, il est important de prendre en compte la question ambivalente du stationnement. Les habitants concernés revendiquent une limitation des voitures, notamment pour des questions de sécurité et de lutte contre le bruit et la pollution. Pourtant, ils ne sont pas toujours prêts à baisser leur propre confort et demandent des places de stationnement à proximité de chez eux. C'est pourquoi il est important d'intégrer cette composante affective en répondant à ces attentes, particulièrement lors de démarches de *participation*. Inclure le stationnement nécessite de bien le situer, de bien le dimensionner et de trouver des solutions économiquement viables.

Enfin, une bonne accessibilité implique surtout un accès au plus grand nombre, c'est-à-dire aussi aux enfants et aux personnes à mobilité réduite, notamment les seniors ou les personnes en chaise. En cela, l'adaptation des bâtiments aux normes et standards de construction d'aujourd'hui permet d'améliorer considérablement la qualité des bâtiments (ascenseurs, locaux poussettes/vélos, sanitaires adaptés, etc.).

¹ Structure spatiale et mobilité des personnes
ARE, DETEC - Juin 2006

TAUX DE MOTORISATION

Le taux de motorisation est influencé par la densité de population. Si la densité est de 20 habitants par hectare, il est à 550 véhicules pour 1000 personnes. Lorsque la densité est de 45 habitants par hectare, le taux de motorisation baisse à 450.



NATURE ET PAYSAGE

biodiversité, intégration, patrimoine naturel, qualités paysagères, site, sol, aménagements extérieurs, préservation, mitage, production agricole

Le sol est une denrée limitée, qu'il convient d'économiser. La préservation du paysage et des *ressources naturelles* constitue donc un enjeu majeur du développement urbain. La protection de périmètres non construits est une condition pour ménager la biodiversité et préserver les terres agricoles, les forêts ou les cours d'eau. Le paysage naturel fait partie de notre patrimoine commun et doit donc être préservé. Planifier des surfaces au sol de pleine terre permet l'infiltration des eaux de pluie, ce qui limite l'encombrement des stations d'épuration lors de fortes précipitations. Cela offre également la possibilité de planter des arbres de grande taille, dont les racines stabilisent le terrain. Par ailleurs, la végétalisation des toitures et des espaces

extérieurs tempère le climat en réduisant les surchauffes estivales. Cette démarche peut également être conduite dans notre environnement immédiat. Soigner les jardins, places, rues et cheminements contribue à améliorer notre cadre de vie quotidien (plus de détails sous *localisation et accessibilité*).

La proximité d'espaces verts pour le jeu, la détente ou le jardinage répond aux attentes de nombreuses personnes. Il est donc particulièrement important d'y être attentif et de ménager ou développer de tels espaces dans les projets de densification. En effet, il est compréhensible que les personnes n'y ayant pas accès dans leur environnement immédiat soient tentées d'acquiescer à la campagne disposant d'un espace extérieur planté.

EN CHIFFRES

L'urbanisation vers l'intérieur préserve le sol et les terres travaillées par l'agriculture suisse. Ce principe limite la perte de terres agricoles, que l'on constate depuis plusieurs décennies. En effet, entre 1985 et 2009, la Suisse a perdu 850 km², soit environ un mètre carré chaque seconde. Si dans les régions de montagne le phénomène est dû à la déprise agricole, sur le Plateau cette situation est principalement liée à la croissance soutenue de l'urbanisation. L'urbanisation vers l'intérieur aide à lutter contre la surconsommation et le morcellement des parcelles agricoles, qui nuisent à leur bonne exploitation.

Lac de Biènn 39,3 km²
Surface perdue par l'agriculture chaque année



Lac Léman 581,3 km²
Surface bâtie depuis 1985

Lac de Brienz 29,8 km²
Surface bâtie chaque année

Utilisation du sol

RESSOURCES NATURELLES

ressources, dangers, nuisances, air, eau, sol, pollution, énergie, production, consommation, électricité, énergie grise, bruit, vibrations, déchets, rayonnement, soleil, matières premières, alimentation

L'habitat est responsable d'une part importante de notre consommation énergétique. Particulièrement énergivores, les anciennes constructions sont majoritairement en cause. En appliquant les principes du développement durable, il est aujourd'hui possible de réaliser des bâtiments aux performances étonnantes, notamment en termes d'isolation et d'économie d'énergie. Les extensions, rehaussements ou transformations de bâtiments constituent l'occasion d'améliorer le bilan énergétique des bâtiments existants. Il y a donc un intérêt majeur à assainir le parc immobilier actuel, aujourd'hui responsable de l'essentiel du gaspillage.

Par ailleurs, les nouveaux standards sont également beaucoup plus exigeants en matière de protection de certains dangers et nuisances : bruit, vibrations, pollution de l'air

ou risques sismiques. Ces modifications sensibles des constructions participent à améliorer le cadre de vie de leurs occupants. Une attention particulière à ces questions est souvent indispensable, car la densification se fait dans des endroits bien situés, bien desservis et donc exposés à ces nuisances.

Les opportunités de développement se situent parfois sur des terrains pollués, souvent dans les friches industrielles ou ferroviaires. La dépollution de ces sites est coûteuse, mais leur assainissement plus que nécessaire, dans la mesure où la santé des populations avoisinantes est à préserver. La densification de ces terrains est donc un bon moyen pour en financer la dépollution.

AVANTAGE !

Les nouvelles constructions utilisent des ressources renouvelables, consomment moins d'énergie grise lors de leur construction, se protègent des surchauffes estivales, utilisent des matériaux sains, limitent le gaspillage de l'eau sanitaire et infiltrent l'eau de pluie tout en retardant son rejet dans les canalisations. Un investissement à réaliser pour la qualité de vie, mais également, à terme, pour les finances privées et publiques.



Rénovation «Minergie»

ENVIRONNEMENT

CONSTRUIT



PATRIMOINE BÂTI

préservation, protection, intégration, tissu urbain, construction, matériaux, chantier, cycle de vie, site, entretien, sécurité, maintenance, rénovation, exploitation, techniques, démolition, déconstruction

Urbaniser vers l'intérieur, c'est inévitablement se confronter à des bâtiments existants ayant une valeur patrimoniale. La situation est parfois relativement claire, par exemple si le bâtiment est protégé. Cependant, la valeur patrimoniale d'un bâtiment ou d'un lieu peut aussi être très affective, particulièrement si elle est liée à des événements fortement ancrés dans l'inconscient collectif. Il est donc essentiel d'intégrer ces considérations lorsque l'on souhaite transformer ou démolir, afin d'anticiper et d'accompagner les réticences naturelles de la population au changement.

Dans l'ensemble du projet, le rapport au patrimoine bâti revient à penser l'intégration du neuf dans un contexte naturel et bâti existant. L'intégration, ce n'est pas la reproduction à l'identique de l'ancien ou la réalisation d'un pastiche. Celle-ci passe par des réflexions complexes sur la confrontation entre le site et les exigences du programme.

Il faut également admettre que le patrimoine n'a de sens que s'il est vivant et habité. L'ensemble de ce qui a été bâti par les générations précédentes ne peut empêcher les générations suivantes de vivre. Par exemple, il est nécessaire d'entretenir les constructions face aux risques de vétusté. Dès lors, il convient de les adapter aux besoins nouveaux, notamment en matière d'assainissements énergétiques, d'accessibilité ou de *mixité sociale*. Et bien entendu, il faut aussi pouvoir répondre aux évolutions des exigences légales, comme c'est le cas par exemple en matière de sécurité incendie et de normes antisismiques.

Les bâtiments d'aujourd'hui sont le patrimoine de demain. Il est important de construire de manière durable en pensant, dès la réalisation, à l'ensemble du cycle de vie (exploitation, entretien, déconstruction) du bâtiment. Cette démarche se traduit par des choix qui tiendront compte de l'économie sur le long terme, et pas uniquement des coûts de construction.

BOURGS ET CENTRES HISTORIQUES

Les centres des villages ou les centres historiques des villes ont souvent une grande valeur patrimoniale. Ils ont été réalisés avant les conceptions modernistes et possèdent une densité exemplaire. Il n'y a donc pas ou peu de raison de densifier ces quartiers souvent bien plus compacts que ceux fondés pendant le XX^e siècle. Au-delà de leur densité, on pourrait s'inspirer de ces quartiers historiques pour la qualité de leurs espaces, en particulier celle de l'espace public.

QUALITÉS SPATIALES

qualités urbaines, espace public, jardin, parc, rue, pleins, vides, affectation, sécurité, typologie, confort, santé, site, architecture, identité, appartenance, usage, appropriation, lumière, personnalisation, protection solaire, utilisation, fonctionnalité

La qualité de notre cadre de vie dépend des qualités spatiales des constructions et des aménagements qui nous entourent. Dans l'espace public, il s'agit en premier lieu de proposer des aménagements utiles à l'ensemble des usagers. Ensuite, il faut veiller à prévoir l'animation de ces espaces, notamment en développant leurs relations avec les bâtiments qui les bordent.

En matière de logements, les enjeux reposent sur la forme des appartements, en vue de les adapter à l'évolution des modes de vie. Il est également important de concevoir avec soin les espaces de distribution et de dégagement, véritables lieux de la vie collective pour les habitants.

Pour assurer la qualité des espaces extérieurs, c'est l'implémentation des bâtiments – leur forme urbaine – qui se révélera déterminante. Une construction en «plots» placés en milieu de parcelle crée des espaces résiduels

et morcelés. Planter de la verdure ne suffira alors pas à ce que les cheminements se transforment par enchantement en jardins pour le jeu, la rencontre ou l'activité culturelle. Pourtant, la place disponible permet généralement de construire des logements tout en améliorant la qualité des espaces.

Pour ce faire, il est nécessaire de reconsidérer les règles actuelles à la base de ces constructions: interdiction de la contiguïté, distances à la limite, distances entre bâtiments, longueur ou hauteur maximum des bâtiments, indices d'utilisation trop faibles. On constate aussi que la multiplication de règles cumulatives compromet les objectifs de *densité* et se fait aux dépens de la qualité spatiale.

UNE RÈGLE D'OR

Les espaces doivent être définis et affectés. Des mètres carrés de pelouse et un arbre ne suffisent pas à créer un espace extérieur de rencontres et de jeux s'il n'y a pas un muret, un banc ou encore une balançoire pour en assurer l'appropriation.

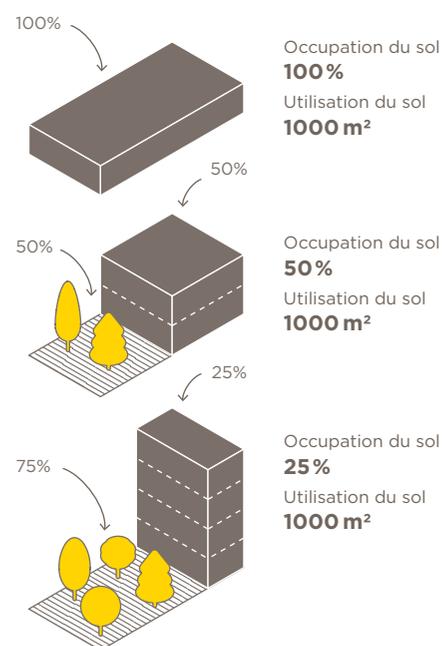
DENSITÉ

sol, densification, superficie, périmètre, occupation, utilisation, indice

Le développement vers l'intérieur implique la densification du bâti existant. Mais derrière cette notion se cachent bien des interprétations. La densité ne peut se résumer au résultat d'un simple calcul mathématique. En effet, la densité humaine donne des indications différentes de la densité bâtie. Par exemple, la consommation de mètres carrés par habitant peut varier fortement d'un contexte à l'autre. L'échelle du périmètre étudié peut également fortement influencer une mesure de densité. La rigueur des mesures et la maîtrise des définitions utilisées sont donc primordiales. Le site www.densité.ch apporte de nombreuses clarifications utiles, en particulier dans l'article concernant « Les techniques de mesure de la densité ».

Mais au-delà des aspects mathématiques, le « sentiment de densité » ne correspond pas à la densité réelle. À résultats identiques, selon le contexte et les formes

urbaines choisies, un indice de densité peut être ressenti très différemment par la population. C'est que la *qualité spatiale* influence fortement le sentiment de densité. Lorsque densité rime avec qualité, elle est perçue positivement et offre un cadre de vie agréable. Bien accompagnée, la densité est un facteur de qualité. Une densité suffisante permet d'implanter des transports publics, des commerces ou des services. Elle favorise aussi la rencontre et le lien social. Une telle densité permet la proximité qui, quant à elle, limite les déplacements et participe ainsi à un mode de vie durable.



Différentes occupations du sol pour une même utilisation

VERS UNE HARMONISATION TERMINOLOGIQUE

Aujourd'hui, les termes et indicateurs de la densité peuvent varier d'un canton à l'autre. À terme, l'AIHC¹ devrait permettre d'harmoniser les terminologies et d'utiliser les mêmes mesures dans tous les cantons. Dans l'intervalle, afin d'en simplifier la lecture, les données de ce guide sont toujours comparables.

Pour en savoir plus : www.bpuk.ch

¹ Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction

ENVIRONNEMENT

SOCIAL





MIXITÉ FONCTIONNELLE

services, zoning, ségrégation, séparation, mono-fonctionnalité

La séparation entre habitat, travail et loisirs a longtemps été favorisée. Les principes d'urbanisation privilégient dorénavant le mélange des activités et des lieux de résidence. C'est ce qu'on appelle la mixité fonctionnelle, une pratique amenant une bonne qualité de vie et conférant un véritable *vivre ensemble*.

Favoriser la proximité entre habitat, travail et loisirs permet d'éviter les déplacements inutiles, de maintenir des espaces vivants la journée, mais également en soirée et le week-end. À contrario, les zones très peu denses, dont les zones de villas, et les quartiers exclusivement résidentiels souffrent d'un manque de services, de commerces ou de transports publics. La distance entre les activités multiplie les déplacements. La faible *densité* limitant l'offre en transports publics, l'essentiel de ces déplacements se fait ainsi en voiture.

Cela tend à exclure de certains quartiers des personnes peu mobiles et à augmenter les nuisances de la circulation routière (bruit, pollution, dangers). Il en résulte que les populations fragilisées, comme les personnes âgées, finissent par s'isoler ou sont alors condamnées à déménager. Tous ces phénomènes entraînent inévitablement des conséquences pour l'organisation sociétale et les dépenses publiques.

Ainsi, dans ces quartiers résidentiels, la densification est une opportunité pour intégrer les services et équipements qui y font défaut. Ces nouvelles activités prennent généralement place dans les rez-de-chaussée, qui peuvent ainsi participer à l'animation des espaces publics et améliorer leur qualité (*qualité spatiale*).

QUAND L'URBANISME S'INVITE EN FAMILLE

L'éloignement des services et équipements complique grandement le quotidien des familles. Rien ne peut se faire sans voiture. Les parents doivent souvent véhiculer les enfants pour leurs activités scolaires et parascolaires. Les adolescents gagnent difficilement leur indépendance tant leurs

déplacements sont compliqués. Et lorsque les habitants vieillissent et se fragilisent, ils se retrouvent isolés dans des habitats peu adaptés à leur évolution et aux difficultés qui caractérisent le quatrième âge.



MIXITÉ SOCIALE

gentrification, paupérisation, patrimoine humain, immobilier, loyer, ghettos, proximité, affectation, vocation, mode de vie, logement

Les différents quartiers d'une commune se caractérisent souvent par une grande homogénéité de leur population. Ici, la classe moyenne, là les riches, ici les personnes âgées, là les familles, ici les populations étrangères, là les artistes, etc. L'urbanisation vers l'intérieur peut participer à rééquilibrer cette situation et rompre ainsi avec des logiques d'entre-soi.

La transformation du bâti offre un réel avantage social parce qu'elle contribue à générer de nouveaux espaces pour des populations qui changent. En intégrant par exemple dans les quartiers des logements adaptés aux personnes âgées, on permet leur maintien dans la localité. En créant des logements pour les jeunes en formation, on leur donne la possibilité de rester ou de revenir vivre à proximité de leurs proches avant leur indépendance financière totale.

Par leurs actions, les collectivités publiques sont en mesure d'agir très concrètement sur la mixité sociale. Elles peuvent mettre en place une politique du logement intégrant notamment des aides financières, le développement de résidences pour les seniors ou étudiants ou encore la création de logements d'utilité publique ou subventionnés. Elles peuvent aussi prendre des mesures visant à attirer certaines populations: créer des crèches et des écoles pour les familles, des services de proximité adaptés pour les personnes âgées, des transports publics réguliers pour les jeunes en formation, etc.

Dans certains quartiers ou localités, au contraire, l'enjeu sera d'attirer de bons contribuables pour pallier un déséquilibre. Ainsi, la mixité sociale ne consiste pas exclusivement à aider les plus fragiles.

Créer un espace collectif partagé et convivial, imaginer des usages alternatifs d'espaces existants, penser à la modération du trafic, profiter d'un chantier voisin pour assurer le réaménagement de l'espace public, proposer des salles pour les associations locales, toutes ces dispositions concrètes offriront un meilleur vivre ensemble et participeront à la mixité des habitants.

ANTICIPER POUR MIEUX ACCOMPAGNER

C'est une réalité: les quartiers et leurs populations évoluent au fil du temps. On assiste ainsi à des phénomènes de ghettoïsation, de paupérisation ou de gentrification qui dépassent largement l'échelle de la parcelle. C'est pourquoi les collectivités publiques ont une responsabilité importante dans le suivi des évolutions démographiques et dans la prise de mesures visant à garantir la mixité sociale.

La société actuelle se caractérise par l'individualisme, l'éloignement du lieu de résidence des loisirs et des activités, le vieillissement de la population ainsi que l'augmentation des divorces et des formes familiales toujours plus diverses (mobiles, éclatées, etc.). Dans le domaine de l'habitat, on constate une forte hausse des personnes vivant seules et des petits ménages. L'aménagement du territoire et l'urbanisme doivent en tenir compte, afin de pallier les conséquences sociales de l'isolement. La recherche d'un meilleur vivre ensemble apparaît alors comme un complément nécessaire de l'habitat. Elle prend forme dans les relations humaines spontanées et quotidiennes : la rencontre, le jeu, le partage, l'entraide, etc.

L'urbanisation vers l'intérieur induit une augmentation de la population dans des périmètres stratégiques. Comme indiqué dans le chapitre *mixité sociale*, ces changements peuvent générer des crispations,

voire des conflits. Néanmoins, le voisinage se révèle aussi être une ressource clé dans le développement de liens sociaux et d'entraide réciproque.

La proximité ainsi générée s'avère parfois cruciale pour des personnes fragilisées, en situation de handicap, âgées ou dans une situation économique délicate. Le partage de services permet d'avoir plus pour moins cher. L'exemple le plus courant est certainement la buanderie. Toutefois, d'autres offres tendent désormais à se généraliser et à se développer : jardin collectif, salle de jeux ou chambre d'amis commune, partage d'outils, échange de connaissances ou encore mise en commun des livraisons à domicile.

L'URBANITÉ POUR FAVORISER LA RENCONTRE, L'ÉCHANGE ET LE PARTAGE

L'urbanité est la qualité bâtie qui permet le développement du vivre ensemble. Elle requiert des espaces de qualité permettant l'appropriation et le bien-être : paliers, entrées des bâtiments, jardins, espaces publics, etc. L'urbanité n'est donc pas un privilège réservé aux villes et on trouve parfois plus d'urbanité dans les villages qu'en milieu urbain.

Urbanité signifie « politesse » ou « gentillesse ». Elle est une mesure de la capacité des espaces à accueillir le « vivre ensemble ». En ce sens, l'urbanisation vers l'intérieur est une opportunité pour retrouver l'urbanité perdue avec le mitage du territoire.

PROCESSUS





MAÎTRISE D'OUVRAGE

propriétaire, économie, rentabilité, coûts, financement, programme, besoin, partenariat public-privé, exploitation, entretien, coopérative, logement d'utilité publique (LUP), concours, logement

Le propriétaire ou le maître d'ouvrage est un acteur clé dans la réalisation de projets de qualité. C'est lui qui commande le projet et qui détient la responsabilité du terrain, du programme et des finances. Il réalise le montage de l'opération, définit les besoins et le programme des locaux. Il assume le coût de la construction et recherche les financements nécessaires. Après avoir réuni les fonds propres et obtenu les prêts, c'est à lui qu'il incombe de garantir la viabilité du projet immobilier sur le long terme. Il doit en assurer la rentabilité et l'amortissement ainsi que veiller à la gestion des charges d'exploitation. De plus, il lui appartient de planifier les dépenses d'entretien sur la durée de vie de son bien.

Au-delà de son souci économique, le maître d'ouvrage effectue la nécessaire pesée d'intérêts entre tous les critères intervenant dans un projet de construction ou de transformation. La multitude d'enjeux et leur complexité illustrent la portée stratégique

de son rôle. En ce sens, la capacité à décider est donc un facteur de réussite. En résumé, le maître d'ouvrage détermine le cadre du projet, c'est-à-dire en très grande partie le projet lui-même.

L'urbanisation vers l'intérieur présuppose des propriétaires et acteurs voisins n'ayant pas forcément les mêmes intentions. Ceux-ci peuvent alors faire opposition au projet, ce qui complique, ralentit, voire compromet sa réalisation. Dans d'autres cas, au contraire, il est possible de se regrouper pour mutualiser des investissements et faire ainsi des économies. Par exemple, il peut être envisagé de partager des accès, des raccordements à des conduites, l'entretien de locaux, des ressources ou des connaissances. Ce sont alors des partenariats sur le mode « gagnant-gagnant ». Dans ce registre, les avantages des partenariats public-privé (PPP) sont aujourd'hui reconnus.

DE L'IMPORTANCE DE BIEN S'ENTOURER

Le choix de mandataires qualifiés (assistants à maîtrise d'ouvrage dans le cas de projets complexes, architectes, ingénieurs civils, ingénieurs techniques, etc.) pour accompagner le processus de projet est un impératif pour éviter certains écueils. La Société des ingénieurs et architectes (www.sia.ch) propose différents types de procédures

pour choisir ces professionnels : les concours, les mandats d'étude parallèles (MEP) et les études-tests décrits dans les normes SIA 142 et 143 ont l'avantage d'aider à trouver les bons partenaires sur la base de propositions, jugées de manière objective et transparente.



ACTION PUBLIQUE

fiscalité, équipements, aménagement du territoire, commune, affectation, planification, oppositions, concours, sensibilisation, logement

Les collectivités publiques, principalement les communes, sont des acteurs essentiels pour la réussite et la qualité de tout projet. Elles sont amenées à agir sur l'ensemble des projets : pour bâtir, accompagner, régler, autoriser. Dans tous les cas, il est indispensable que les autorités communales adoptent une position proactive pour répondre harmonieusement aux enjeux urbanistiques de leur communauté.

Selon les cantons, les communes ont la compétence d'aménager leur territoire et d'adopter les règlements de construction qui octroient des droits à bâtir sur les parcelles constructibles. Cela passe par des outils d'affectation du sol (là aussi variables d'un canton à l'autre). L'urbanisation vers l'intérieur dépend donc directement de la définition de règles qui l'autorisent et la favorisent. Dans de nombreux cas, les règles doivent être repensées afin de permettre la densification de terrains où on n'imaginait pas pouvoir construire, en rehaussant ou en réalisant une extension d'un bâtiment existant.

Les collectivités publiques peuvent aussi stimuler la construction au moyen d'aides diverses : subventionnements ou aides à la pierre, aides ou conditions fiscales favorables lors de constructions durables, mise à disposition de services ou de prestations dans l'affectation de terrains, mise à disposition de terrains sous conditions et bonus sur les droits à bâtir. Elles peuvent encore, par leur connaissance fine du contexte, jouer un rôle actif dans la recherche d'entreprises ou de sociétés en fonction des affectations souhaitées sur le territoire communal et des opportunités liées aux terrains disponibles ou aux planifications prévues.

L'action publique peut consister simplement à réunir des acteurs ou à proposer des mesures incitatives. Elle peut aussi être plus affirmée, en menant par exemple une politique foncière active (*foncier*). Dans tous les cas, pour être efficace, l'action publique doit trouver le juste équilibre entre interventionnisme et liberté absolue. Cet équilibre dépend fortement du contexte politique local et des mentalités.

DES EXEMPLES POUR SENSIBILISER !

Une tâche importante des collectivités publiques (Confédération, cantons, communes) consiste à sensibiliser la population, les propriétaires et le voisinage à la nécessité de l'urbanisation vers l'intérieur et à ses nombreuses possibilités de réalisations. Le présent guide et son exposition peuvent être largement diffusés. Les nombreux exemples collectés démontrent bien qu'une densification vers l'intérieur de qualité est non seulement souhaitée, mais aussi possible !

Dans pratiquement toutes les régions de Suisse, la construction de logements est actuellement très favorable, compte tenu de la pénurie et des taux hypothécaires très bas. Pourtant, certains propriétaires ne sont pas enclins à construire, préférant « thésauriser » leur bien, c'est-à-dire le conserver sans le construire, en attendant qu'il prenne de la valeur. La thésaurisation entre en contradiction avec les principes de définition des zones à bâtir et de disponibilité des terrains constructibles prévus aux art. 15 et 15a de la nouvelle LAT. C'est pourquoi la maîtrise foncière par les collectivités publiques constitue un excellent moyen de garantir la planification. Il est ainsi possible de « stimuler » la construction des bons terrains, c'est-à-dire en priorité ceux qui se situent à proximité des services et des transports.

Avant de recourir à des mesures interventionnistes, les collectivités peuvent mener une politique foncière active en s'impliquant sur le marché immobilier. Une commune peut acquérir des terrains stratégiques. C'est d'ailleurs sa responsabilité lorsqu'il s'agit de planifier un équipement public répondant à des besoins, comme par exemple une école. Elle peut aussi céder des parcelles à des tiers pour réaliser des opérations immobilières sous conditions. Il est aussi possible de mettre le terrain à disposition en droit de superficie à un superficiaire qui peut l'exploiter pendant une certaine durée en payant une redevance régulière ou unique.

Il faut noter que ce type de politique foncière se mène sur le long terme. Il est opportun que la commune ait une position proactive et sache anticiper ses futurs besoins. Il importe d'acquérir des terrains lorsqu'ils sont disponibles, sans risquer qu'ils ne

soient vendus à d'autres ou que leur prix ne soit plus accessible. Une autre piste repose sur les remaniements parcelaires, qui permettent de réunir des propriétés et d'exploiter des droits à bâtir de manière cohérente et efficace. Dans un tel cas, il s'agit alors de savoir rassembler les acteurs concernés afin de faire aboutir les opportunités.

Enfin, les propriétaires privés doivent être conscients de la responsabilité qui leur incombe, de par le simple fait qu'ils détiennent une ressource déterminante pour la planification et le développement du territoire. D'où l'intérêt de sensibiliser l'ensemble de la population aux enjeux du développement vers l'intérieur.

DES OUTILS POUR LA MOBILISATION FONCIÈRE

Des dispositions légales sont prévues dans la plupart des cantons (droits d'expropriation, d'emption ou de préemption). Même s'ils sont rarement utilisés, ces droits peuvent s'avérer utiles afin d'inciter les propriétaires à construire, sans même les priver d'un rendement intéressant. Outre ces outils, les collectivités publiques sont en mesure d'octroyer des droits à bâtir, à condition de les utiliser dans un certain délai, sans quoi ils sont perdus. Ces clauses sont alors fixées dans un contrat de droit administratif.

En Suisse, il existe un potentiel important de réserves à bâtir sur des parcelles souvent partiellement ou même totalement bâties, et donc habitées. À l'annonce d'un chantier, les habitants vont alors légitimement s'inquiéter des nuisances et conséquences possibles pour eux. Pourtant, certains projets peuvent participer à améliorer le confort du quartier et la qualité de vie de ceux qui y résident, qu'ils soient nouveaux ou non.

Aujourd'hui usuelles, ces démarches participatives permettent d'accompagner le projet afin qu'il réponde aux attentes de la population. Elles donnent l'opportunité d'entendre la population et le voisinage directement concerné. Elles sont l'occasion de répondre aux questionnements et inquiétudes du voisinage: bruit, poussières, résiliation de bail, augmentation de loyer ou encore de stationnement... Les démarches portent souvent sur des améliorations attendues en matière de services, d'équipements publics, d'aménagement des espaces collectifs et des espaces publics. Elles offrent aussi la possibilité de répondre aux questions qui fâchent et aux

craintes légitimes de la population (*mixité sociale* et *mixité fonctionnelle*). L'intégration des souhaits et des besoins soulevés permet d'adapter le projet en conséquence. Les situations locales divergent grandement d'un projet à l'autre. Il n'est toutefois pas rare que les projets génèrent des intérêts multiples et contradictoires. Offrir un espace d'information conduit à une meilleure acceptation du projet. Accueillir les remarques dans un esprit ouvert, comprendre les avis défendus, les prendre au sérieux, tout cela permet de récolter de potentielles ressources pour l'amélioration du projet. Il existe donc un réel intérêt à mettre en place un espace de participation, qu'il soit ou non imposé par une législation cantonale.

Avant de se lancer dans une démarche de participation, il importe de l'envisager comme un dialogue nécessitant une écoute mutuelle et respectueuse. Il convient ainsi d'établir une confiance durable de la population envers l'ensemble des acteurs impliqués, tels que les politiques, les promoteurs, les urbanistes ou les architectes.

LA PARTICIPATION, UNE AFFAIRE DE PROFESSIONNELS

Les démarches participatives peuvent prendre différentes formes, comporter des durées variables et entrer plus ou moins dans les détails du projet. Il est essentiel d'engager la démarche de manière cadrée et professionnelle et de veiller à ce qu'elle réponde aux objectifs du projet. Il est fondamental de fixer clairement le cadre de la démarche: ses objectifs et sa finalité, ses acteurs et les

personnes qu'ils représentent. Enfin, il convient de fixer ses limites, les éléments soumis à discussion et ce sur quoi la démarche ne portera pas. Quelle qu'en soit la forme, les démarches doivent être menées avec méthode et par des personnes qualifiées, sans quoi elles pourraient avoir un effet inverse à celui escompté.

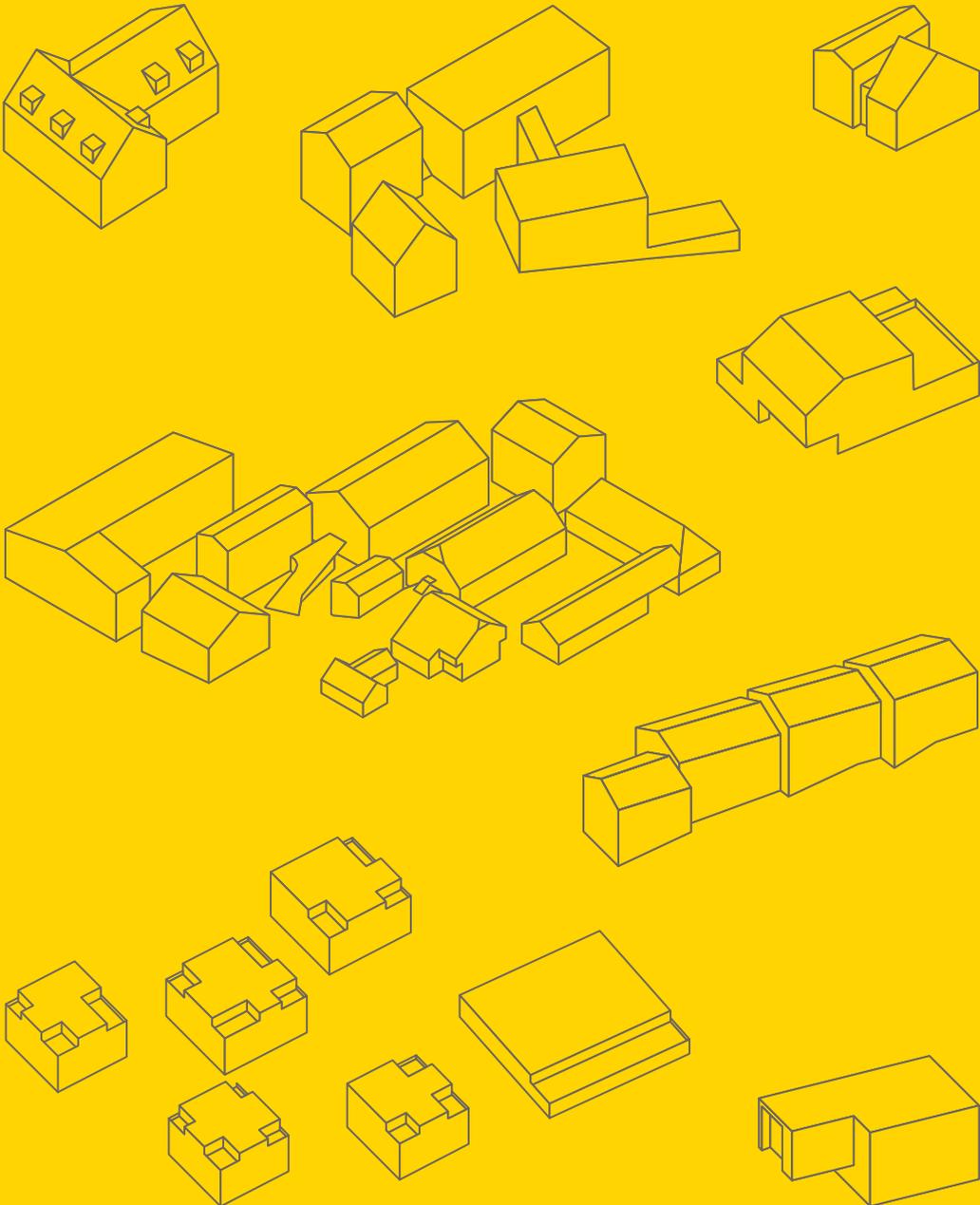
32 RÉALISATIONS EXEMPLAIRES

Les projets sélectionnés dans les pages qui suivent sont tous des modèles en matière de densification, mais ils ne le sont pas toujours pour les mêmes raisons. C'est pourquoi les enjeux auxquels ils répondent de manière exemplaire sont indiqués en marge. Ce qui ne signifie pas pour autant que les éléments qui n'y figurent pas ne sont pas pertinents! Ils ne sont simplement pas mis en lumière dans cette présentation. En effet, la motivation derrière ce guide est avant tout l'envie d'illustrer des projets de natures et de typologies variées. Les projets sont organisés par type de densification: nouvelles constructions, réhabilitations ou projets mixtes, chapitres dans lesquels ils sont présentés du plus petit au plus grand, en fonction des surfaces de plancher.

À noter que tous les exemples illustrés ont fait l'objet d'échanges avec les bureaux d'architectes auteurs des projets et, pour certains également, avec les maîtres d'ouvrage afin de cerner au mieux les enjeux de chaque réalisation. Lorsque les chiffres exacts de densité avant/après sur les parcelles étaient inconnus, un ratio moyen de 50m² par habitant/emploi a été appliqué pour effectuer les calculs. Les résultats ainsi obtenus peuvent différer de la réalité, mais cette méthode est simple et permet une bonne comparaison de principe. Pour approfondir ces questions de densité, nous vous invitons à consulter le site éponyme: www.densite.ch.

BONNE DÉCOUVERTE!

PROJETS MIXTES



LOGEMENTS COLLECTIFS AU BORD DU LAC

Type de densification Projet mixte

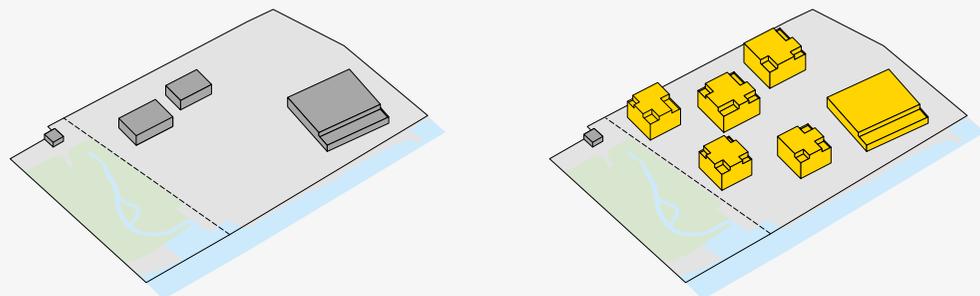
Mise en service 2010

Maître d'ouvrage Privé



NEUCHÂTEL (NE) | ROUTE DES FALAISES

Logements collectifs au bord du lac



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	11'143 m ²	11'143 m ²	
Surface bâtie	1462 m ²	2604 m ²	+ 1142 m²
Surface de plancher	2652 m ²	6927 m ²	+ 4275 m²
Densification humaine	53 h/e	138 h/e	+ 85 h/e



Le site du projet s'inscrit à proximité du centre-ville de Neuchâtel et d'une sortie d'autoroute. Sa topographie plate et sa position entre lac et colline confèrent à la parcelle de rares qualités. Cinq blocs d'habitation s'y déposent à la manière de pavillons dans un grand parc. Un sixième bâtiment de bureaux complète les nouvelles constructions. L'ensemble contribue au caractère mixte du quartier de Monruz, marqué par le secteur tertiaire et l'artisanat.

Une zone récréative revalorisée pour les habitants

Dans les années 1970, le terrain servait de zone récréative pour les sociétés siégeant dans les bâtiments au nord de la route des Falaises. Auparavant, il était occupé par deux petites constructions et un bâtiment de plus grande envergure. Pour exploiter le grand potentiel du site, AXA Winterthur, propriétaire et maître d'ouvrage, a initié le développement du complexe résidentiel: les deux petites constructions ont ainsi été démolies et la troisième - qui abritait une piscine couverte ainsi qu'un restaurant - a été transformée afin d'accueillir des surfaces de location pour des bureaux et des caves pour les nouveaux logements. Le parking souterrain existant a été conservé. Il faut relever que la propriété se compose de deux parcelles constructibles et que, dans l'idée de maintenir la zone récréative, la partie ouest du terrain n'a pas été bâtie. On y retrouve ainsi un échantillon de nature indigène pour se promener entre ruisseau, lac et forêt. Une plage et un petit port de plaisance ont également été réaménagés.

Un extérieur dédié à la vie de quartier

Les nouvelles constructions, de chacune quatre étages habitables, s'affirment dans des volumétries simples. Ces bâtiments de base carrée sont présents en deux dimensions (17 x 17 m et 19 x 19 m), ce qui offre une large gamme de logements pour la location. Par leur disposition libre en échiquier, les

plots cherchent à s'ouvrir dans les quatre directions. Ainsi, les logements profitent non seulement de la vue sur le lac mais aussi des collines avoisinantes, plus au nord. Dès lors, les typologies bénéficient de plusieurs orientations et d'une extension vers l'extérieur sous forme de loggias protégées. Par ailleurs, l'ensemble est relié par un parcours d'est en ouest proposant de riches élargissements et perspectives visuelles. Au nord, se trouve une place de jeux pour les enfants et, au sud, une promenade sur le lac ainsi que différents espaces nécessaires à la vie de quartier. Ceux-ci apportent une dimension sociale, propice aux rencontres entre voisins.

Un compromis pour préserver le paysage

Au départ, le projet visait une densification maximale. Toutefois, cela impliquait la construction de grands bâtiments, qui auraient obstrué la perméabilité visuelle sur le lac. Les architectes et le maître d'ouvrage ont compris le besoin de trouver un compromis pour la quantité de mètres carrés à construire, d'où ces volumes de taille compacte. Désormais, 41 nouveaux logements occupent la parcelle et leur importante variété de typologies - s'échelonnant des 2,5 pièces aux 7 pièces - a permis de garantir une grande mixité sociale.

Projet: Atelier d'architecture Manini Pietrini www.atelier-mp.ch
Photographies: © Thomas Jantscher www.jantscher.ch

