



POINT FORT

## Développement vers l'intérieur: les recettes sédunoises

focus 1/25

Février



**Vincent Kempf**

ingénieur et urbaniste, est chef du service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Sion, en charge également des espaces verts, de l'éclairage public et des centres funéraires.

Sion connaît un fort développement en lien avec l'offre croissante de formation, de culture et de services. Or, la ville n'a pas connu l'installation de grandes industries, qui laisserait place aujourd'hui à des friches à reconverter. Elle a néanmoins choisi de se développer vers l'intérieur tout en revalorisant des espaces publics, promouvant des espaces verts et préservant le paysage.

La zone artisanale proche du centre, 60 hectares, faiblement densifiée, a fait l'objet d'un concours d'urbanisme (lauréats: Herzog & de Meuron). L'objectif est la création d'une zone mixte dense de haute qualité structurée par une chaîne de parcs. Des affectations transitoires participent à la mutation. Les premiers espaces publics voient le jour ainsi que la reconversion de bâtiments aux qualités patrimoniales avérées dans une optique de circularité.

Ensuite, les installations communales horticoles, qui étaient devenues obsolètes et qui représentent 5 hectares près du cœur de la ville, ont été délocalisées pour libérer de précieux mètres carrés.

En plus de ces projets de requalification, la ville de Sion suit aussi des pistes alternatives dans un objectif de densification. La révision totale du plan de zones et du règlement des

constructions ouvre des potentiels de densification, en veillant à une certaine mesure pour une intégration adéquate avec les tissus existants. Cela passe par la mise en place d'alignements architecturaux obligatoires, la démonstration que les projets de constructions préservent le potentiel pour une densification future, des bonus de densité pour inciter certaines fonctions comme les surfaces d'activités ouvertes au public en rez-de-chaussée, et des transferts de densité dans des zones d'affectation de même nature. Une augmentation des hauteurs des constructions, vérifiée au préalable à partir de simulations et des droits de rapprochement entre bâtiments permettent aussi de viser des densifications adéquates. Finalement, les secteurs peu construits sont organisés par des lignes directrices qualitatives et l'obligation de suivre des plans de quartier, afin d'inciter le développement vers l'intérieur.

En parallèle à ces projets de densification, la ville s'est assurée de la préservation du coteau viticole et des zones de nature, par des objectifs précis et des concepts de renaturation. De plus, l'adaptation de la ville au changement climatique est soutenue par l'ambitieux programme AcclimataSion. Les bonnes pratiques, diffusées auprès de la population et des professionnels, sont complétées sur la base de tests in situ.

Pour garantir une densification adéquate, une augmentation significative de l'offre en transports publics et en mobilité douce a été développée en amont des projets urbains. Cette requalification des places et rues permet de stimuler le Vivre ensemble, aujourd'hui et demain.

### Chère lectrice, Cher lecteur,

La Suisse à 10 millions d'habitants est une réalité prévisible. Si l'on veut préserver les terres cultivables et les refuges naturels, les zones urbaines existantes doivent pouvoir accueillir davantage de personnes. Ce développement vers l'intérieur concerne en particulier les villes, car cela est plus durable en termes de mobilité et d'infrastructure. Mais à quoi doit ressembler ce développement vers l'intérieur? Jusqu'à présent, de nombreuses villes ont pu transformer des friches par exemple industrielles. Mais quelles possibilités reste-t-il lorsque ces réserves sont épuisées? La poursuite durable de la construction dans le tissu urbain existant nécessite d'autres approches que la démolition. Quelles sont les possibilités qui s'offrent aux villes? Comment fait-on pour ne pas détruire la qualité de ces espaces, mais plutôt les valoriser? Ce focus donne quelques pistes: Caspar Schärer, secrétaire général de la Fédération des architectes suisses, évoque le redéveloppement de villas ou la transformation d'immeubles de bureaux. La conseillère municipale Christa Meier explique comment Winterthur répond à ces défis. Quant à l'urbaniste Vincent Kempf, il décrit comment Sion adapte ses règlements de construction pour favoriser la densification vers l'intérieur, tout en valorisant les espaces publics. Nous vous souhaitons beaucoup de plaisir à la lecture de notre magazine.

### Sommaire

Point fort 1

Interview 2

Le thème 3

## INTERVIEW

## «Une ville dense n'a pas besoin de plus, mais de meilleurs espaces extérieurs»

### Comment se fait le développement vers l'intérieur à Winterthur? Avez-vous défini un programme spécifique en la matière ?

Depuis deux décennies, la population de Winterthur croît de 1 à 1,5% par an. Jusqu'à présent, la densification vers l'intérieur s'est concentrée sur la transformation d'anciens sites industriels, mais ces possibilités seront bientôt épuisées.

Il est évident que la ville de Winterthur va continuer à se développer. C'est pourquoi nous avons présenté il y a quatre ans déjà le projet «Winterthur 2040», un modèle d'urbanisme axé sur le développement vers l'intérieur. La densification ne doit pas se faire n'importe comment, mais de manière ciblée, là où la desserte est optimale.

### Quelles sont les circonstances auxquelles la ville doit faire face selon le canton et la Confédération ?

Près de la moitié de la ville de Winterthur est répertoriée dans l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS). Ces prochaines années montreront dans quelle mesure la protection des sites entre en conflit avec la densification vers l'intérieur.

### De nombreuses villes limitent leur densification vers l'intérieur au développement de sites existants. Qu'en est-il à Winterthur ?

Avec le projet «Winterthur 2040», nous avons développé une vision globale qui sert en même temps de base au nouveau plan directeur. Un concept de développement en hauteur détermine les endroits où il est possible de construire des immeubles de grande hauteur et de premiers plans directeurs régissent le développement dans les endroits les plus appropriés pour une densification, par exemple autour de certaines gares de quartier. La prochaine étape consistera à remanier le règlement de construction et de zonage (BZO). Nous ne visons pas une surélévation généralisée, mais voulons favoriser une densification ciblée là où cela fait sens du point de vue urbanistique.

### Quelles sont les pistes envisageables pour faire avancer la densification du bâti existant ?

Jusqu'à présent, on a souvent démolé l'ancien pour construire du neuf. Mais ce n'est



**Christa Meier** (PS, 52 ans) est membre du gouvernement de la ville de Winterthur depuis 2018 et dirige le département Construction et mobilité. Parmi ses priorités le renforcement du trafic cycliste, piéton et des transports publics, le développement urbain, ainsi que les grands projets d'infrastructure **MehrSpur-Zürich Winterthur** ou le projet **Winterthur-Süd**, qui vise à déplacer le contournement autoroutier A1 dans la montagne et à réaménager tout un quartier de la ville.

pas ainsi que nous pourrions atteindre nos objectifs climatiques ambitieux (zéro émission nette de CO<sub>2</sub> d'ici 2040). En effet, c'est dans la structure du bâtiment que se niche une importante part de l'énergie grise. En même temps, la transformation du bâti existant est plus complexe et parfois plus coûteuse que la démolition et la réalisation d'une construction de remplacement. Nous examinons des systèmes d'incitation et voulons nous-mêmes donner l'exemple en tant que ville. Nous planifions par exemple l'agrandissement de complexes scolaires sans démolition: nous estimons qu'il est préférable de créer des salles de classe au-dessus d'une salle de gymnastique existante ou de changer l'affectation des bâtiments.

### Quelles sont les opportunités qu'offre la densification vers l'intérieur à Winterthur ?

Jusqu'à présent, Winterthur a été construite de manière plane et ne présente pas une structure de construction particulièrement dense. Or, les infrastructures telles que les transports publics ou le chauffage urbain sont plus «rentables» lorsque la densité est plus élevée. Un plus grand nombre d'habitants est également avantageux pour les offres culturelles et gastronomiques.

### Existe-t-il des exemples concrets qui montrent comment une densification peut avoir un effet positif sur un quartier, et en fin de compte sur la qualité de vie des habitantes et habitants ?

Après le déclin économique de l'entreprise Sulzer, 22 hectares se sont retrouvés vides en plein centre-ville à la fin des années 1990. Aujourd'hui, cette zone est entière-

ment développée et très animée. Ce mix de bâtiments historiques et neufs abrite de nouveaux immeubles de bureaux, des lofts, des bâtiments universitaires, mais aussi des petits commerces ainsi que des espaces dédiés à la culture et à la gastronomie: le quartier est vivant!

### Quelles sont, selon vous, les mesures d'accompagnement importantes pour que la densification vers l'intérieur améliore la qualité de vie au lieu de la détériorer ?

Une ville dense n'a pas besoin de plus, mais de meilleurs espaces extérieurs et d'un climat urbain sain. Stadtgrün Winterthur a planté 1000 arbres au cours des trois dernières années. Le plan directeur communal prévoit des corridors d'air froid ainsi qu'un «parc périurbain»: Winterthur est entourée d'une frange verte qui constitue une zone naturelle et de détente de grande qualité que nous voulons protéger et développer.

Pour que le trafic reste fluide dans une ville en pleine croissance, nous développons les itinéraires cyclables, donnons la priorité aux transports publics et rendons la circulation piétonne attractive grâce à des mesures de modération ciblées. Notre vision est une ville où tout ce qui est nécessaire au quotidien ne se trouve qu'à une distance de quelques minutes – même sans voiture.

## LE THÈME

# Un développement intégrant les éléments existants

**Le parc immobilier existant ne fait pas obstacle à un développement urbain vers l'intérieur, bien au contraire: il est le point de départ de transformations innovantes et durables, aussi bien pour un immeuble de bureaux que pour une maison individuelle.**



**Caspar Schärer**

Architecte, publiciste et aménageur, est secrétaire général de la Fédération des Architectes Suisses FAS

«Le temps de l'appropriation des terres est révolu»: j'ai écrit cette phrase en 2014 dans la revue d'architecture *werk, bauen + wohnen*. Elle décrit de manière assez frappante ce qu'implique réellement la révision de la loi sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur à l'époque. Lorsqu'il n'est plus possible de classer des terrains en zone à bâtir, l'attention se concentre sur le bâti.

Avant même la révision de la loi, les sites industriels et artisanaux se présentaient déjà comme des zones idéales pour le développement urbain vers l'intérieur. À Zurich, pratiquement tous les grands sites industriels ont été transformés ou reconstruits. Dans d'autres villes, le développement de tels sites ne fait que commencer, mais il est à prévoir qu'il ne restera pratiquement plus de zones industrielles désaffectées après 2030. Les promoteurs immobiliers n'ont plus d'autre choix que de trouver le moyen de tirer parti des constructions existantes sur les petites et moyennes parcelles. Les villes doivent pour leur part adapter leurs règlements de construction afin d'être prêtes pour cette prochaine étape du développement urbain vers l'intérieur.

## Opportunités de régulation

Mais pourquoi chercher à tirer parti des bâtiments existants? Ne serait-il pas plus simple de les démolir et de reconstruire plus grand et mieux? Cela peut s'avérer judicieux dans certains cas, lorsque la structure du bâtiment a été négligée pendant des décennies et que les nouvelles constructions de remplacement

apportent indéniablement des avantages de taille. Dans la plupart des cas, le potentiel du parc immobilier est toutefois sous-estimé. Outre la valeur écologique – une certaine quantité de CO<sub>2</sub> a déjà été «émise» et la démolition génère d'énormes quantités de déchets – de nombreux bâtiments existants contribuent à l'identité d'une rue ou d'un quartier.

Le parc immobilier offre de nombreuses possibilités de développement urbain vers l'intérieur. Les bâtiments construits au cours des 50 dernières années se prêtent justement à des transformations: ils sont très nombreux et doivent pratiquement tous être assainis. Un important potentiel réside dans le changement d'affectation de bâtiments qui n'étaient pas destinés à l'habitation. Ainsi, les immeubles de bureaux et les bâtiments commerciaux constituent une réserve facile à exploiter. D'une part, de nombreuses surfaces de bureaux sont vides dans les villes, d'autre part, une pénurie de logements sévit presque partout.

Une série d'exemples montre qu'il est possible de transformer de manière innovante des immeubles de bureaux en logements. L'immeuble d'habitation coopératif «Warmbächli» résultant de la transformation d'un entrepôt par le bureau BHSF à Berne est un exemple de réussite. À Baden, le cabinet d'architectes Meier Hug a aménagé 78 appartements en copropriété dans quatre pavillons de bureaux, démontrant ainsi que de tels changements d'affectation fonctionnent tout à fait pour le segment de marché moyen à haut de gamme.

L'un des plus grands obstacles à la transformation est le règlement d'affectation, qui interdit parfois une affectation résidentielle dans les zones de bureaux. Mais il est possible de changer cela, même si cela nécessite des modifications de lois et d'ordonnances cantonales. Cela en vaut la peine! Le relèvement

des bâtiments d'un ou plusieurs étages constitue une autre «opportunité de régulation». Le canton de Genève a édicté une réglementation progressiste en la matière, en étroite collaboration avec les associations de planificateurs. De nombreux exemples, comme la surélévation de trois étages de l'immeuble de la rue de Lausanne, un projet du bureau d'architectes Lacroix Chessex qui a été plusieurs fois récompensé, montrent qu'il est possible de réaliser des gains significatifs en matière d'architecture et d'urbanisme, en plus de la composante économique avantageuse. Des surélévations généralisées telles qu'elles sont encouragées dans certaines villes ne sont toutefois pas recommandées. Une gestion ciblée du mécanisme de surélévation, associée à des incitations attrayantes, permet de trouver de meilleures solutions, dans l'intérêt du quartier et de la ville dans son ensemble.

## Interventions futées

Les zones de maisons individuelles présentent également un fort potentiel. La Suisse compte plus d'un million de maisons individuelles, dont plus de la moitié n'abritent qu'une ou deux personnes. De nombreux habitants souhaiteraient céder leur maison à des familles, mais les conditions sont souvent peu favorables: un nouveau logement coûterait très probablement beaucoup plus cher.

Des interventions intelligentes comme le centre de quartier Wesmeln à Lucerne, un bâtiment multifonctionnel avec de petits appartements pour les habitant·e·s âgé·e·s du quartier ouvert en 2022, permettent de remédier à cette situation. Une autre possibilité consiste à densifier la maison individuelle elle-même. À Zurich-Witikon, une maîtresse d'ouvrage ne voulait pas habiter seule dans sa maison et a fait construire deux appartements supplémentaires. Six personnes y vivent désormais. La plateforme web [metamorphouse.ch](http://metamorphouse.ch) présente d'autres exemples de transformations réussies de maisons individuelles.

Pour conclure, en règle générale, les bâtiments existants peuvent non seulement faire l'objet d'une transformation, mais ils sont aussi plus durables que les nouvelles constructions de remplacement.

## Impressum

Éditeur: Union des villes suisses (UVS), Monbijoustrasse 8, Case postale, 3001 Berne. Tél.: 031 356 32 32, [www.uniondesvilles.ch](http://www.uniondesvilles.ch) S'abonner au «focus»: [info@staedteverband.ch](mailto:info@staedteverband.ch)

Rédaction UVS: Benjamin Fröhlich, Léa Pacozzi Images: Titre: Rolf Siegenthaler; portraits pages 1, 2 et 3: mise à dispo