

Densifier dans un esprit de qualité – la boîte de densification Metron

Suite à la votation positive de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) du 3 mai 2013, la décision est prise: en Suisse, l'urbanisation sera à l'avenir dirigée vers l'intérieur ! Cela signifie utiliser le bâti existant de manière plus efficace et le densifier. Parallèlement, il s'agit ici également de préserver la qualité du bâti et de l'améliorer.

Metron est un bureau de planification et d'architecture interdisciplinaire actif à tous les niveaux de la planification, de la planification d'Etat, régionale, communale et de territoire jusqu'à la planification et la réalisation d'objets individuels. La question de savoir comment optimiser l'exploitation des zones d'habitat existantes, comment obtenir une mobilité compatible avec l'habitat et l'environnement, tout en préservant la qualité de vie ou bien en l'améliorant, est une question qui revient actuellement très régulièrement dans nos activités tournant autour du thème du développement intérieur.

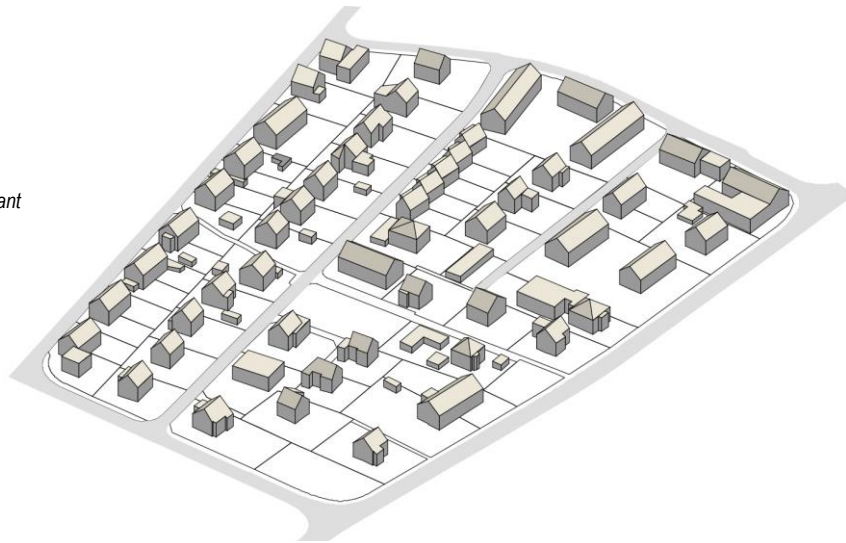
La boîte de densification – L'urbanisation dirigée vers l'intérieur

En 2010 déjà, Metron s'est penché sur ces questions lors d'un projet de développement concret, afin d'examiner de nouvelles approches. Nous en sommes très rapidement arrivés au niveau du quartier et avons constaté que le potentiel de densification se trouve bien moins dans les centres-villes déjà touchés par une densification importante que dans les zones d'habitat suburbaines. On trouve ici des quartiers qui ont vu le jour dans les cinquante dernières années avec une densification peu importante. Ils sont bien souvent caractérisés par des «dents creuses», une absence totale d'identité et un besoin d'assainissement des bâtiments en partie important, une somme de facteurs favorable à une transformation en quartiers plus densifiés avec une qualité de vie élevée.

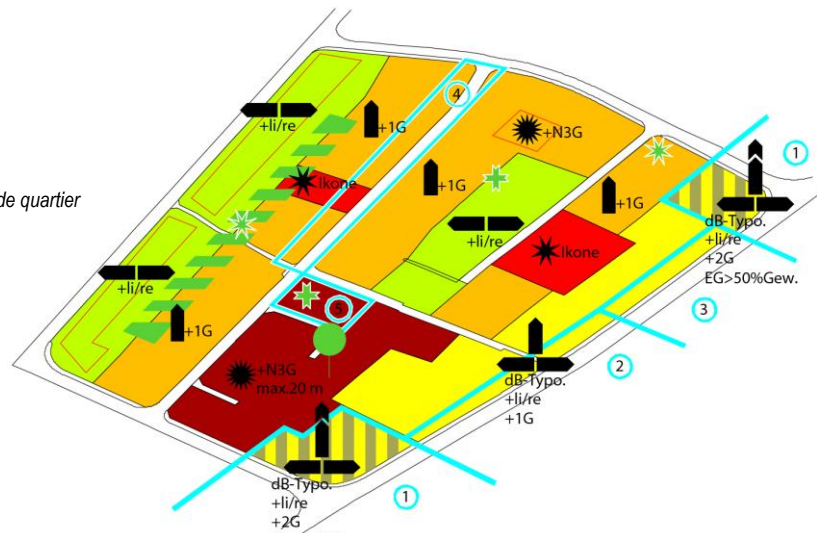
La page suivante illustre la densification d'un quartier vers l'intérieur.

metron

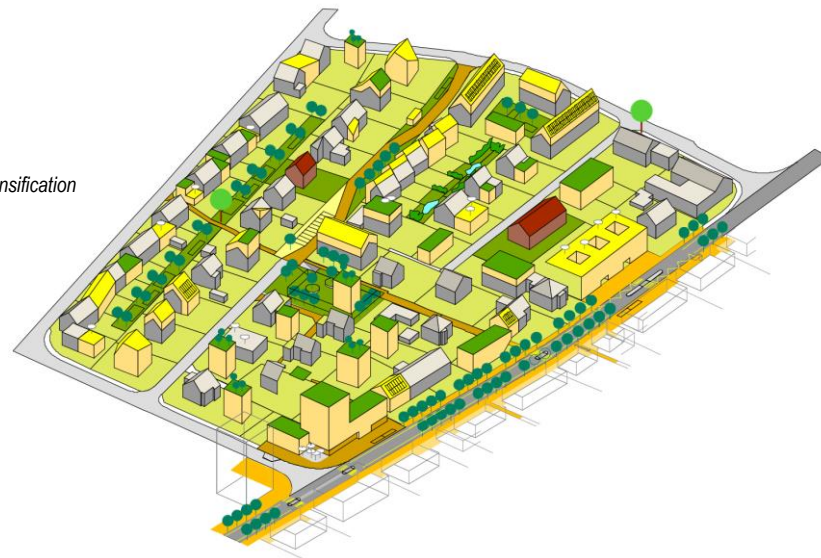
Quartier existant



Plan structurel de quartier

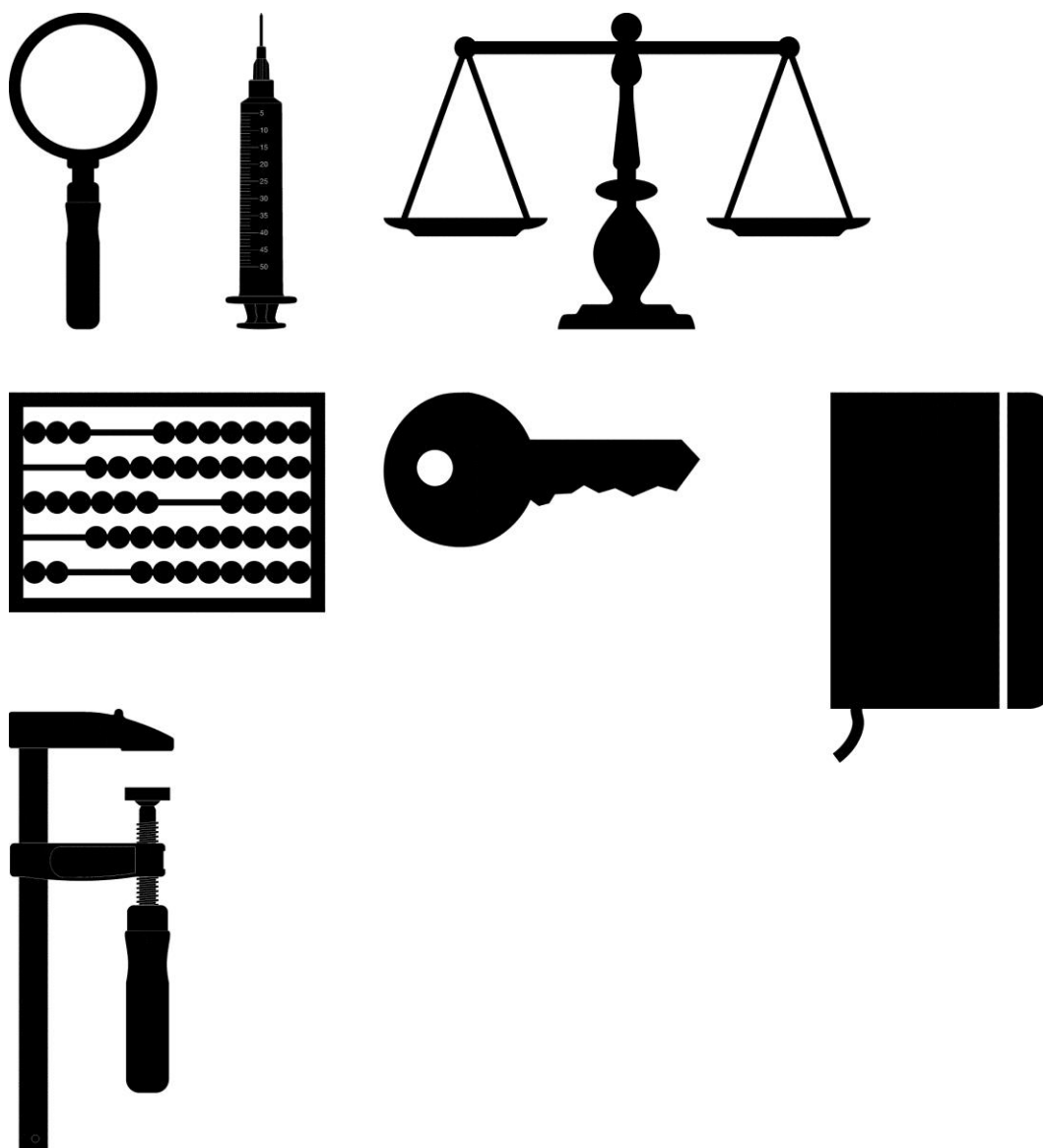


Quartier après densification



metron

La boîte de densification livre l'instrument nécessaire pour cela: un ensemble de sept outils permet la mise en œuvre ciblée de la densification dans le bâti existant, dans un esprit de qualité. L'objectif de la boîte de densification est une «véritable densification», c'est-à-dire plus d'habitantes et d'habitants sur une superficie identique. L'aptitude d'un quartier à une densification ultérieure doit d'abord être contrôlée à l'aide de critères d'aménagement du territoire. Une densification n'est pas judicieuse partout. L'équilibre entre densité et qualité, la discussion autour du besoin de place et d'espaces libres, la faisabilité économique ainsi que la communication ouverte avec les habitants du quartier et une réalisation progressive constituent les principaux défis.



Les sept outils de la densification

La boîte de densification propose pour cela les sept outils suivants:

Loupe

La loupe de potentiel pour déterminer les possibilités de densification La loupe de potentiel sert à déterminer les zones de développement vers l'intérieur les plus prometteuses d'une commune. Dans un premier temps, les espaces potentiels sont déterminés et les espaces d'action définis. Le regroupement d'analyses de données compatibles SIG et d'un contrôle consécutif sur place dans le quartier par une équipe de planification interdisciplinaire est ici essentiel.

Seringue

La seringue de densité pour la bonne stratégie de densification Avec la seringue de densité, une stratégie de densification urbanistique convaincante est poursuivie pour le quartier. Avec différents types d'espaces libres, de bâtiments et de développement, il est possible de voir les modifications possibles dans le quartier et le voisinage. Soutenue par une image d'avenir tridimensionnelle, l'intégration des propriétaires fonciers ainsi que de la population du quartier est réalisable, et les modifications possibles dans un quartier existant peuvent être discutées. Elle forme dans une seconde étape la base pour la déduction d'une stratégie de densification sur mesure convaincante.

Balance

La balance qualité visant à garantir la qualité La balance qualité assure l'équilibre entre qualité et quantité. Le «Plan de structure de quartier» est ici proposé en tant que nouvel instrument de planification. Il décrit les marges de manœuvre, les exigences et les règles de la modification de quartier. Il se base sur le principe qu'une plus grande densité doit présenter une qualité urbanistique plus élevée.

Boulier

Le curseur de rendement visant à la création d'incitations économiques Le curseur de rendement met en évidence les incitations économiques du développement intérieur à la fois pour les personnes privées et les institutions publiques, car la densification ne peut réussir et être lancée que si elle en vaut la peine à la fois pour la communauté et pour les personnes privées.

Clé

La clé de densité pour déterminer les marges de manœuvre La clé de densité permet de déterminer les dispositions qui doivent être intégrées dans l'ordonnance d'exploitation de la commune. Sur des instruments éprouvés tels que des plans de planification ou des concepts de développement, elle met en évidence les marges de manœuvre supplémentaires relatives à la planification et à la construction pour une construction densifiée. Le plan de structuration de quartier, en tant qu'instrument de commande nouveau au niveau du quartier, constitue l'instrument de commande et la base du processus participatif.

Agenda

L'agenda de densité pour la structuration du processus Construire dans un espace bâti est moins facile que dans un pré vert, c'est la raison pour laquelle un rôle actif des communes est indispensable. L'agenda de densité présente les processus, les acteurs et leurs marges d'action ainsi que les ordres. Les acteurs sont en particulier les autorités de construction, les planificateurs, les propriétaires fonciers et les investisseurs. Les communes sont spécialement encouragées à mener les processus de planification et de développement.

Pince-étai

Le pince-étai pour limiter l'expansion de l'habitat La pince-étai veille à une limitation supérieure de la croissance sur la superficie et détermine des prescriptions relatives à la densité de l'habitat dans la zone bâtie existante, car sans limitation efficace de l'expansion de l'habitat dans le paysage, la densification part sur de mauvaises bases. Avec 63 % de oui à la modification partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la population de la Suisse a confirmé ces objectifs le 3 mars 2013.

L'utilisation de la boîte de densification:

Conclusions issues des premières expériences pratiques et études complémentaires

Depuis la clôture de la première phase de développement de la boîte de densification fin 2011, nous avons pu tirer d'autres conclusions sur la base d'études complémentaires, d'applications pratiques et d'ordres pilotes.

Pas de solutions à la chaîne: stratégies communales sur mesure

Chaque commune est différente. Les premiers projets pilote montrent que la voie menant au développement vers l'intérieur passe par une stratégie communale sur mesure. Les potentiels des réserves et de la transformation sont analysés, une idée conductrice urbanistique est élaborée et les zones de mise en application du développement vers l'intérieur recherché sont mises en évidence. La combinaison entre les analyses de données et les examens sur place dans le quartier avec des personnes spécialisées locales est ici incontournable. Les études de typologie visant à déterminer la mesure de densification adaptée ont également fait leurs preuves. Bien souvent, de bons exemples de densification se trouvent déjà dans les quartiers et les communes se sont déjà engagées sur le «sentier de la densification». Les instruments de planification qui permettent une densification de la zone d'habitat existante créent des marges d'action pour les propriétaires fonciers, les investisseurs ainsi que pour les pouvoirs publics. Les villes et communes de petite taille surtout font souvent preuve de réserve lorsqu'il s'agit d'exiger une compensation réelle ou également financière pour les nouvelles marges d'action créées. Une compréhension des rôles modifiée est ici nécessaire. Les autorités publiques doivent encore plus guider, agir, prendre en charge la responsabilité des processus ainsi que l'assurance qualité tout en intégrant les acteurs privés.

Les personnes concernées deviennent des personnes impliquées

Nous avons fait des expériences positives en intégrant précocement des «experts de quartier» sélectionnés en tant qu'accompagnateurs soutenant la planification. Ces derniers sont en mesure d'influencer positivement la planification dans le sens de la population du quartier et de fournir des indications importantes pour la stratégie et le moment de participation adapté. Du point de vue des personnes concernées et des autorités de planification, la question suivante suscite toujours un vif intérêt: comment peut-on s'imaginer la modification visée? Les visualisations et les exemples construits jouent ici un rôle important.

Relation positive entre densification et comportement de mobilité

Les analyses de micro recensement 2010 menées par Metron ainsi que d'autres résultats de recherche mettent en évidence des relations importantes entre la densité d'exploitation et le comportement de mobilité. Des densités plus élevées soutiennent les objectifs d'un développement durable de la mobilité. Elles favorisent des trajets plus courts, des parts plus élevées des transports publics et de la mobilité douce, ainsi qu'une mixité et des services de proximité renforcés. L'effet le plus important est attendu dans l'augmentation des densités basses et moyennes, c'est-à-dire dans les communes suburbaines.

Le développement vers l'intérieur en tant que chance pour des solutions intégrales

L'intérêt des différents secteurs spécialisés et des organes administratifs pour le thème du développement de l'habitat vers l'intérieur, comme par exemple des représentants d'intérêts sociaux ou économiques, mais également de la part de l'infrastructure, en particulier dans le secteur de la circulation et du social (écoles etc.) est très positif. La stratégie du développement de l'habitat vers l'intérieur présente la chance d'intégrer une multitude de champs d'action et de créer des approches de solutions intégrales.