

# Pour une densification de qualité

Il faut freiner l'extension des espaces urbanisés. Un consensus se fait progressivement jour autour de cet objectif. La densification du milieu bâti existant prend de plus en plus d'importance. Une nouvelle prise de position de Patrimoine suisse montre comment assurer la qualité requise dans les processus de densification.

**P**atrimoine suisse s'engage résolument en faveur d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol. L'énorme consommation de sol des dernières décennies, dont la poursuite placerait les générations futures face à des problèmes insolubles, n'est pas un modèle viable. Dans ce contexte, Patrimoine suisse a lancé en été 2007, avec d'autres organisations environnementales, l'Initiative pour le paysage. La prise de position *L'aménagement du territoire face à de grands défis* publiée en automne 2010 présente des pistes permettant de lutter contre cette évolution indésirable.

Pour parvenir à une utilisation parcimonieuse du sol, il est primordial d'améliorer l'organisation et l'utilisation du milieu bâti existant. Il s'agit d'exploiter les potentiels disponibles et de limiter l'extension des zones urbanisées. Le processus de densification que cela implique n'en est qu'à ses débuts, et il comporte des risques considérables: des interventions précipitées et mal planifiées sont susceptibles d'amener la population à rejeter le principe même de densification. Il importe de prévenir de tels effets indésirables.

Dans sa nouvelle prise de position, Patrimoine suisse décrit comment tenir compte de la culture architecturale et assurer la qualité requise dans les processus de densification. Partant du principe que la nécessité de densifier est reconnue, le document met l'accent sur les aspects qualitatifs de la densification. C'est ainsi seulement que la transformation des zones urbanisées du pays pourra apporter une amélioration de la qualité de vie.

## Dix règles pour assurer une densification de qualité

La prise de position adoptée par le Comité central de Patrimoine suisse le 26 novembre 2011 présente dix principes favorisant une densification de qualité:

**1 Respecter l'identité spécifique du lieu:** l'identité d'un site à densifier est déterminée par de nombreux facteurs. Chaque quartier est unique. Il est donc nécessaire d'identifier dans chaque cas les qualités architecturales essentielles et de tenir compte des facteurs à pondérer par rapport à chaque situation spécifique. L'être humain doit être au cœur des préoccupations.

**2 Tenir compte des inventaires:** l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)

fournit de précieuses indications sur les qualités des sites répertoriés. Les recommandations de l'ISOS et des autres inventaires constituent une base essentielle pour déterminer le potentiel de densification d'un lieu. La mise à jour de ces inventaires représente un préalable indispensable à toute nouvelle planification.

**3 Sauvegarder les éléments générateurs d'identité:** chaque parcelle est chargée d'histoire. Pour qu'un site ou un quartier où se déroulent des démolitions-reconstructions ne se transforme pas en un lieu mort, il convient de préserver les éléments constitutifs de son identité.

**4 Rechercher la densité optimale:** il importe de déterminer avec soin, en se basant sur les caractéristiques bâties du lieu, la densité souhaitée d'un îlot ou d'un quartier. Pour ce faire, les planifications-tests, les mandats d'étude ou les concours d'architecture ont fait leurs preuves. Ces démarches permettent de développer une vision stratégique et des critères de décision relatifs aux nouvelles constructions à réaliser, que ce soit en remplacement ou en complément des bâtiments existants.

**5 Prévoir le temps nécessaire pour trouver un consensus:** les transformations rapides et massives sont difficiles à gérer. Des réalisations progressives clairement définies sont en général mieux acceptées. Il est donc indispensable de prévoir le temps nécessaire et d'impliquer les personnes concernées dans le processus de planification.

**6 Promouvoir une architecture de qualité:** en matière de densification, la qualité architecturale est un facteur-clé. L'architecture doit présenter une grande valeur d'usage au quotidien. Les procédures de mise en concurrence (mandats d'étude, concours) permettent de comparer des variantes et de débattre de choix à opérer.

**7 Assurer une affectation judicieuse:** prévoir la bonne affectation au bon endroit est un autre facteur-clé à même d'assurer le fonctionnement d'un site ou d'un quartier. Il s'agit de développer des objectifs réalistes et de communiquer au public les activi-

tés recherchées afin d'attirer les acteurs potentiellement intéressés. Les situations centrales se prêtent quasiment toujours à des affectations publiques.

**8 Créer la diversité:** les secteurs densifiés doivent pouvoir accueillir des fonctions variées. De courtes distances entre lieux de vie, de travail et de loisirs contribuent à ménager l'environnement et assurent mixité et diversité.

**9 Conserver et créer des espaces libres:** même les quartiers très denses dans des situations centrales ont besoin d'espaces non construits, que ce soit sous la forme de chemins, de places, d'espaces verts ou de plans d'eau. Il incombe aux pouvoirs publics de définir la localisation et le caractère de ces espaces. Il faut également tenir compte de leur accessibilité (publique ou privée).

**10 Pratiquer une politique foncière active:** en matière de densification, une politique foncière active élargit le champ des possibles. Si elles sont propriétaires de terrains dans les princi-

aux secteurs à densifier, les collectivités publiques pourront exercer une influence accrue sur leur transformation. L'exemple des pouvoirs publics joue un rôle important: il influence les réflexions et décisions des acteurs privés.

**Adrian Schmid, secrétaire général de Patrimoine suisse, et Peter Egli, rédacteur**



*La prise de position Pour une densification de qualité donne une présentation détaillée des dix règles pour une densification de qualité. A commander gratuitement sur: [www.patrimoinesuisse.ch/shop](http://www.patrimoinesuisse.ch/shop) ou à télécharger au format PDF sur: [www.patrimoinesuisse.ch/politique](http://www.patrimoinesuisse.ch/politique)*

(Sulzer Immobilien)



*D'anciennes halles industrielles peuvent renforcer l'attractivité des nouvelles constructions voisines. Site Sulzer de Winterthur, Sulzer Immobilien AG, dès 1995*

*Alte Fabrikhallen vermögen die Attraktivität von benachbarten neuen Immobilien zu steigern. Sulzer-Areal Winterthur, Sulzer Immobilien AG, ab 1995*