



## Densification et mixité dans les zones d'activités

### Forum PDE BE

# Introduction EspaceSuisse

## Conseil juridique

Droit de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement, des constructions



## Conseil en aménagement



→ Peu de questions et demandes de conseil au sujet des zones d'activités!

# Introduction EspaceSuisse Publications sur le sujet



EspaceSuisse



# Introduction

## Densipedia.ch: exemples de zones d'activités

densipedia.ch

Innenentwicklung  
Développement vers l'intérieur  
Sviluppo centripeto

Bons exemples

Connaissances & outils

Au sujet de densipedia.ch

DE FR

### Comment améliorer la qualité des zones d'activités

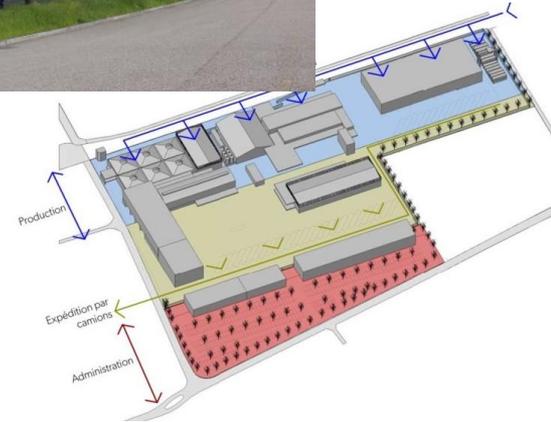
↳ Rüti bei Büren, BE

🏠 | [Comment améliorer la qualité des zones d'activités](#)



#### Comment améliorer la qualité des zones d'activités

La localité de Rüti bei Büren est inscrite à l'ISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse. La zone industrielle et artisanale de l'Archmatte, au nord de la commune, n'y fait toutefois l'objet d'aucun éloge. Situé à quelques pas du noyau villageois, le périmètre connaît un intense développement. Si aucun conflit n'est apparu jusqu'ici, c'est qu'un masterplan et un plan de quartier y assurent un haut niveau de qualité architecturale.



Thommen-Furler, Rüti b. Büren BE



# Constats

- Zones d'activités: «parents pauvres» de l'aménagement du territoire
- Potentiel de densité et mixité peu étudié – logique individualiste, plain-pied
- Les règlements de construction favorisent peu la qualité (laissez-faire)
- Peu d'exemples construits de qualité
- Peu d'incitations économiques à construire dense, réserves pour extensions futures
- Dimensionnement insuffisant des structures porteuses (charges)
- Espaces de circulation et stationnement très étendus → mauvaise image
- Les centres urbains ont plus de potentiel (prix du foncier)

Introduction

## Comment faire mieux?

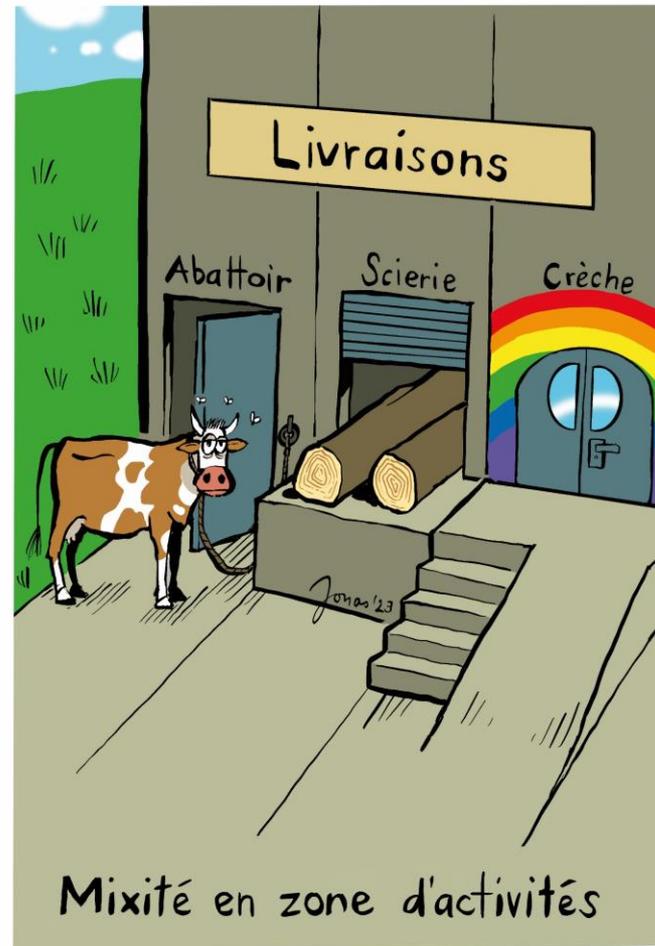
### Mixité

Comment passer de la logique entrepreneuriale « chacun pour soi » à une conception mixte?

### Densité

Comment construire plus compact et plus dense?

→ Changement de paradigme



Exemples, pistes pour densifier et mutualiser

## Etude «Densité et mixité dans les zones d'activités»

Etude de scope development  
sur mandat du canton de Vaud (DGTL + SPEI)

Objectif: donner envie aux communes et aux  
entreprises avec des exemples illustrés

21 réalisations en Suisse et dans les pays voisins  
+ constat et histoire, enseignements, perspectives

vd.ch > Territoire et construction > Aménagement du  
territoire > Zones d'activités > Etude densité-mixité



Exemples, pistes pour densifier et mutualiser

## 1975: Mozinor, Montreuil (Paris)

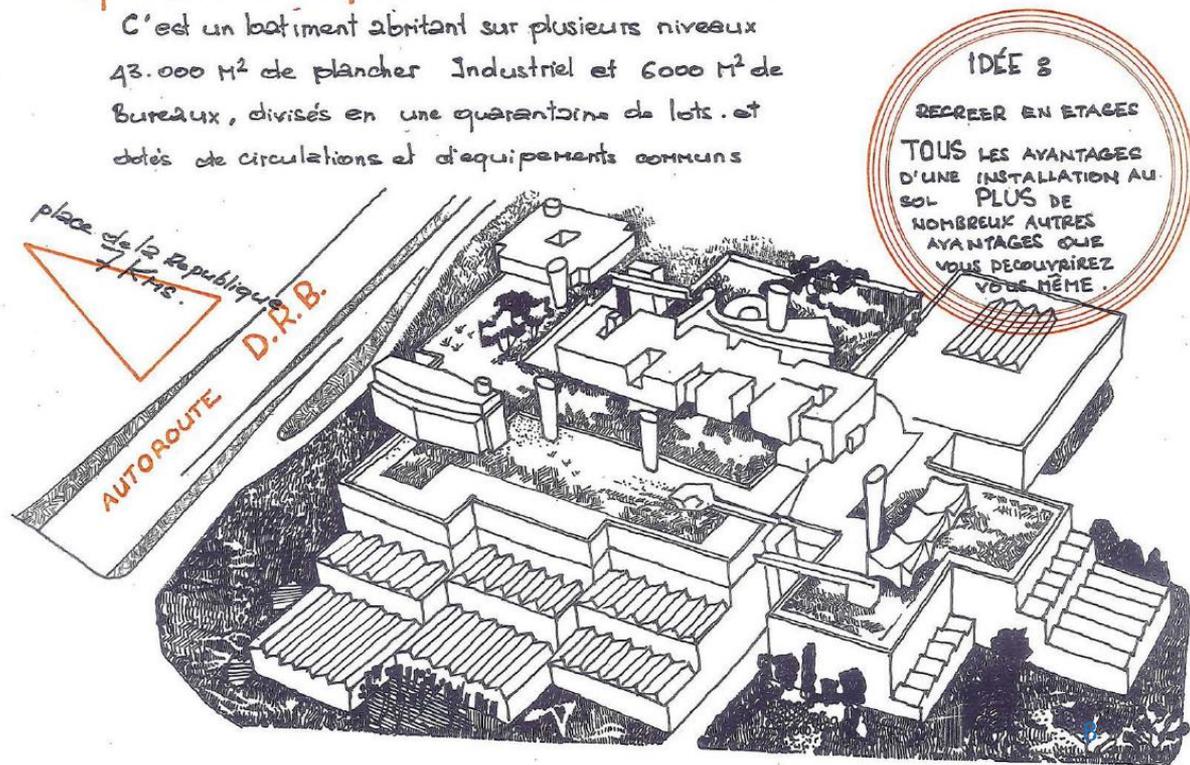
- 50 entreprises
- 500 emplois
- 4 niveaux
- Rampe pour PL <30t



EspaceSuisse

qu'est ce que mozinor 1 ?

C'est un bâtiment abritant sur plusieurs niveaux  
43.000 M<sup>2</sup> de plancher Industriel et 6000 M<sup>2</sup> de  
Bureaux, divisés en une quarantaine de lots. et  
dotés de circulations et d'équipements communs



## Exemples, pistes pour densifier et mutualiser

# Yond, Zürich

Hôtel d'activités urbain avec flexibilité dans le découpage et l'usage des surfaces

Flexibilité avec hauteur d'étage de 5.3 m, subdivisible en mezzanines en bois

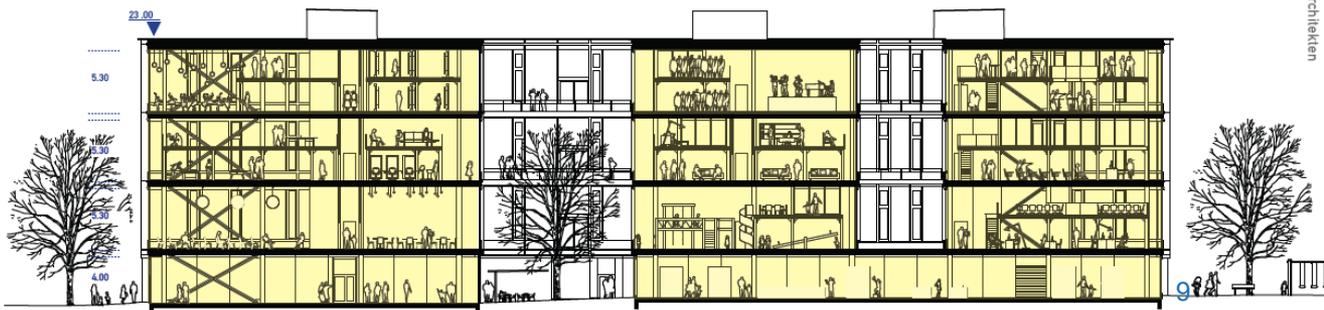
IUS: 3.0

Ateliers, bureaux, services, artisanat

Livraisons et ascenseurs mutualisés

Restaurant commun

CHF 280 /m<sup>2</sup>/an



## Exemples, pistes pour densifier et mutualiser

# Schützenwiese, Kriessern SG

Parc d'activités mixtes pour PME, artisanat, commerces et bureaux, hors agglomération

Tour, pièce centrale abritant locaux partagés  
Trame structurelle flexible de 13m de portée

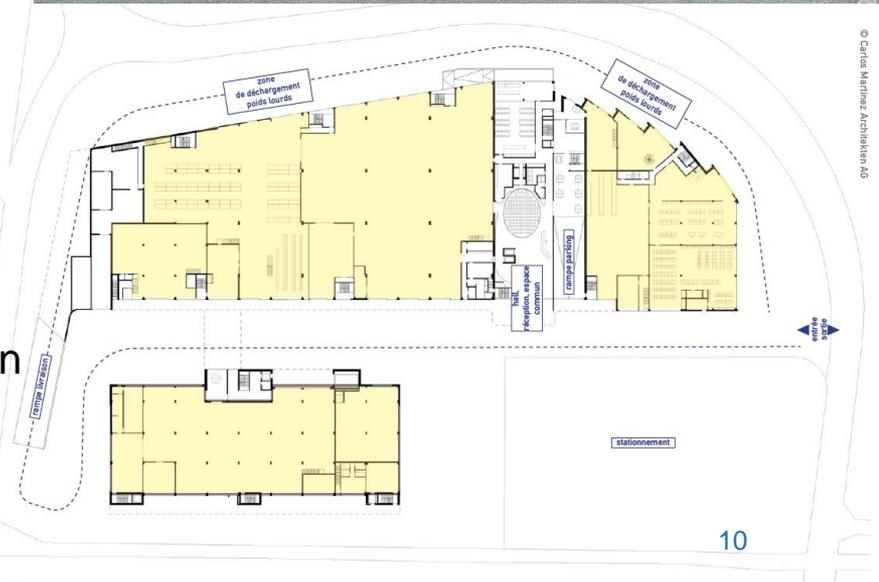
IUS: 1.5

Stockage, production, bureaux, artisanat, commerces

Livraisons et stationnement mutualisés

Réception, salles de réunion, réfectoire commun

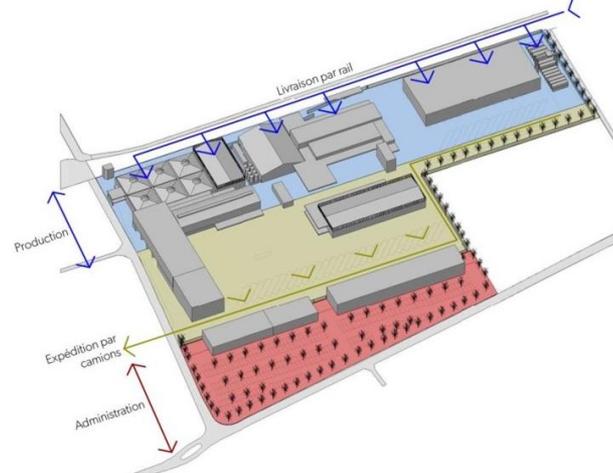
CHF 160 /m<sup>2</sup>/an



# Recommandations: prévoir l'avenir

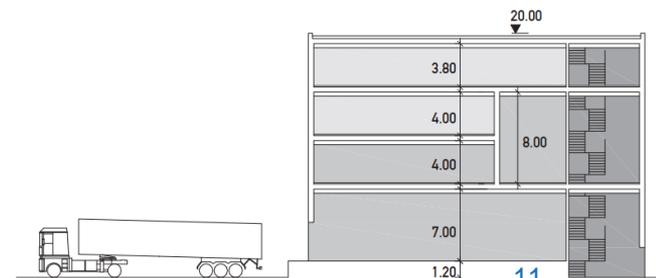
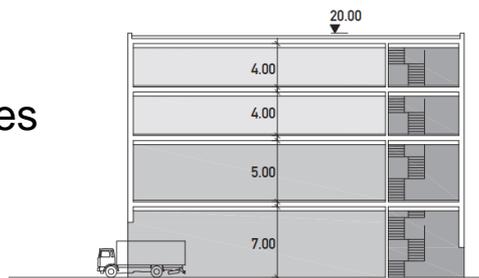
## Site:

- Stratégie de développement de site par étapes
- Agir sur la mobilité pour diminuer stationnement → qualité des espaces extérieurs:  
TP, réseau mobilité douce attractif, plans de mobilité, covoiturage



## Construction «adaptée» à la densification:

- Hauteur d'étage, flexibilité
- Dimensionnement des dalles



## Recommandations: prescriptions

- Développer des incitations, surtout «à la campagne» (prix du foncier bas)
  - Exigences de qualité dans les règlements de constructions:
    - + Densité minimale (indice d'utilisation du sol ou indice de masse min.)
    - + Bonus (indice, hauteur)
    - + Espaces verts (indice de surface verte, arborisation)
    - + Obligation d'accès livraisons mutualisés
    - + ...
  - Autoriser d'autres utilisations dans les règlements de constructions (services)
- 

**Densifier et mutualiser permet d'augmenter la qualité**

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione dei territori



**Merci pour votre attention!**