

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio

Inform

Le périodique du développement territorial suisse

Septembre 3/2023

Zones d'activités: des réalisations inspirantes
Aires d'accueil: un nouveau guide pour les communes
Zones réservées: un précieux instrument en cas de dézonage
densipedia.ch: des synergies exemplaires à Aarburg AG

Zones d'activités

Un guide pour la qualité

Alain Beuret

Architecte et urbaniste, EspaceSuisse

Des zones d'activités plus denses et de qualité, tel est l'objectif d'une récente étude vaudoise qui présente des réalisations inspirantes en Suisse et en Europe, à l'attention des communes et des partenaires de l'aménagement et de la construction. Trop souvent négligées, les zones d'activités doivent, elles aussi, évoluer vers une meilleure utilisation du sol et davantage de qualité. L'étude «Densité et mixité dans les zones d'activités» montre la voie.

«Industria» a vu le jour sur une brèche industrielle et comprend un bâtiment moderne et durable de 10'000 m² et 45 unités de différentes tailles, modulables au gré des besoins ...



La planification des zones d'activités est un défi pour les communes, les régions et les cantons. Parent pauvre de l'aménagement du territoire, elle s'est longtemps limitée à définir de larges zones, au vert, loin de l'habitat (en raison du bruit et des nuisances), avec peu de règles. Chaque entreprise y construisait ensuite sa boîte sur un niveau, entourée de parkings extérieurs, avec comme conséquence l'extension sans fin de zones monofonctionnelles isolées et peu denses.

Changer de paradigme

Pour délimiter de nouvelles zones d'activités, la législation fédérale impose d'établir au préalable un système de gestion garantissant leur utilisation rationnelle (art. 30a al. 2 OAT). Les cantons s'y attèlent avec plus ou moins d'empressement, comme le montre le dossier Territoire & Environnement 1/2022 consacré aux zones d'activités.

Un autre défi: donner davantage de qualité aux zones d'activités, en augmentant la densité et la mixité fonctionnelle. Ce n'est pas chose facile, les communes disposant d'une large autonomie en la matière. Les conditions économiques varient en outre d'une région à l'autre avec des zones d'agglomération plutôt orientées vers les services et d'autres plutôt vers l'industrie. Le canton de Vaud veut inciter les communes à promouvoir une meilleure utilisation du sol et davantage de mixité, au travers d'un guide qui donne des conseils et présente des bons exemples construits en Suisse et dans les pays voisins.

L'étude «Densité et mixité dans les zones d'activités» a passé en revue 21 bons exemples européens, dont 11 suisses (voir encadré «Informations utiles», p. 8). Les réalisations – autant des hôtels d'entreprises que des parcs d'activités – sont présentées sous formes de fiches avec descriptif, photos, plans et chiffres-clés permettant la comparaison. Le rapport qui accompagne les fiches livre des enseignements pragmatiques (p. ex. sur le dimensionnement des vides d'étages et des dalles pour répondre au besoin de l'industrie) et ouvre des perspectives.

Démonstration par les exemples

L'étude fait la démonstration que concilier activités, y compris industrielles, avec densité et mixité est possible. Elle invite les communes à dialoguer avec les promoteurs et porteurs de projets pour atteindre l'objectif légal fédéral d'une utilisation plus rationnelle du sol, en sortant des sentiers battus lors de la conception.

À titre d'exemple, certains bâtiments résolvent de manière astucieuse les contraintes liées aux livraisons, avec des quais de chargement mutualisés – comme l'hôtel d'entreprises Pulse en construction à Cheseaux-sur-Lausanne VD – ou en se

Lors de la conception,
les communes sont invitées
à sortir des sentiers battus.



... et accessibles par les véhicules de livraisons même aux étages supérieurs.
Source: Haworth Tompkins Architects, London

développant sur plusieurs niveaux. L'hôtel industriel de Mozinor à Montreuil à côté de Paris, construit il y a 50 ans, accueille aujourd'hui encore 50 entreprises et 500 employé-es sur quatre niveaux accessibles aux poids lourds jusqu'à 30 tonnes par une rampe hélicoïdale.

En périphérie d'agglomération, le parc d'activités de Schützenwiese à Kriessern SG réunit plusieurs types d'entreprises différentes (industrie, artisanat, bureaux) sur une parcelle de 21'000 mètres carrés. Le bâtiment central, sur six étages, abrite un hall multifonctionnel, un réfectoire, des salles de réunion et locaux partagés entre tous les locataires. Les espaces de production sont localisés au rez-de-chaussée. Cette combinaison permet d'atteindre une densité relativement élevée (indice d'utilisation du sol de 1,5) et un prix de location avantageux (à partir de CHF 160/m²/an).

Prochaines étapes

À la demande du canton de Vaud, les différentes régions élaborent actuellement leur Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA). Il n'est pas toujours simple pour les communes concernées d'imposer des conditions aux promoteurs et aux entreprises face à la pression économique. Les exemples présentés doivent permettre une meilleure compréhension mutuelle des enjeux et faciliter le dialogue avant le dépôt des demandes de permis de construire.

D'autres cantons sont aussi confrontés aux défis de la densification, de la mixité et de la mutualisation d'équipements pour augmenter la qualité des zones d'activités, comme le voisin fribourgeois par exemple (voir l'article «zoom sur» consacré à la zone d'activités AgriCo à St-Aubin FR, p. 26).

Enrichir l'imaginaire

En abordant des questions liées à la qualité, au moyen d'exemples illustrés, «l'étude a pour objectif d'enrichir l'imaginaire autour de la question des zones d'activités», comme le dit Karine Lizzio qui a piloté le projet dès le début à la DGTL avec Isabelle Merle. Elle amène un peu de fraîcheur dans les outils d'aide à la planification des zones d'activités, qui se limitent encore souvent à des règles quantitatives (indice de masse, hauteur, distance entre bâtiments).

L'étude amène un peu de fraîcheur dans la planification des zones d'activités.





«Pulse» à Cheseaux-sur-Lausanne VD est un parc industriel multifonctionnel d'une surface modulable d'env. 43'000 m².
Source: maîtrise d'ouvrage: EPIC Suisse / architecte: Architram – Atelier du Simplon

À Zurich, le bâtiment Yond, dans le quartier urbain d'Albisrieden, est accessible en tram. Il est structuré autour de patios plantés d'arbres laissant pénétrer généreusement la lumière naturelle. L'importante hauteur sous plafond (5.30 m) permet une grande flexibilité: les étages peuvent être subdivisés verticalement par un système de mezzanines en bois, spécialement développé pour l'occasion. Le rez-de-chaussée plus bas (4 m) présente un aspect urbain sur la rue principale (commerces, bureaux et restaurant), tout en étant ouvert sur les rues latérales, permettant l'accès aux piétons et véhicules. Cette structure tire habilement parti de la parcelle et permet d'atteindre une densité très élevée (indice d'utilisation du sol de 3.0) avec des services et beaucoup de qualités.

Cette utilisation habile de la parcelle permet d'atteindre une densité très élevée avec beaucoup de qualités.

Le parc industriel «Pulse» à Cheseaux-sur-Lausanne VD devrait être terminé d'ici 2025. Production, halles de stockage, bureaux, quais de livraison et prestations de services sont rassemblés sous le même toit. Source: maîtrise d'ouvrage: EPIC Suisse / architecte: Architram – Atelier du Simplon





À Kriessern (Oberriet SG), le parc d'activités «Schützenwiese» est situé à proximité de l'A13 et comprend une surface de 31'300 m². L'organisation en deux ailes de production et une tour centrale de bureaux offrent aux entreprises implantées la possibilité de s'agrandir et de se restructurer.

Photo: maîtrise d'ouvrage: EPIC Suisse / architecte: Architräm – Atelier du Simplon

Augmenter la qualité

Si la plupart des décideurs aiment avoir beaucoup d'emplois à haute valeur ajoutée sur un minimum de surface au sol avec un climat de travail agréable, il faut bien reconnaître que cela n'est pas partout possible. Nous allons encore avoir besoin d'industrie de production et des livraisons par camions. Avec le commerce en ligne, les énormes entrepôts de logistique avec peu de personnel vont continuer à croître.

Nous avons besoin de meilleures solutions urbanistiques dans les zones d'activités afin de les transformer en véritables quartiers.

Développer de meilleures solutions urbanistiques et architecturales pour l'ensemble des bâtiments érigés en zone d'activités – pas seulement pour les sièges administratifs des grandes entreprises de services – permettra d'augmenter la qualité et de transformer ces zones en véritables quartiers. Les employés et toute la population en bénéficieront. Les exemples présentés dans l'étude vaudoise y contribueront certainement.

i Informations utiles

Réalisée par Scope Development sur mandat de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), l'étude «Densité et mixité dans les zones d'activités» est disponible sur le site internet du canton de Vaud:

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

Le dossier Territoire & Environnement 1/2022 est consacré aux zones d'activités. Vous y trouverez de nombreux exemples de l'état d'avancement des planifications cantonales dans ce domaine.

HOLLENSTEIN KARIN/JERJEN DAMIAN/KISSLING SAMUEL, Zones d'activités économiques, Leur gestion en théorie et en pratique, in: EspaceSuisse, Territoire & Environnement 1/2022.