

## Conférence Urbanités - 10 juin 2024

### Compte rendu

---

Francine Wegmüller, modératrice de la soirée, souhaite la bienvenue aux personnes présentes. Elle annonce et remercie également les intervenant-es de la soirée.

Elle introduit le thème du jour en rappelant le besoin de surfaces pour les activités économique, une nécessité évoquée à plusieurs reprises dans la presse au cours des derniers mois. Une étude commandée par le Canton établit d'ailleurs qu'au cours des vingt prochaines années, 54'000 emplois plein temps devraient se créer sur le territoire vaudois.



Ces besoins exercent une pression sur le territoire, et les zones d'activités d'antan qui relevaient davantage du no man's land ne sont plus d'actualité. Il faut donc créer des zones mixtes, de qualité, durables et accessibles, et l'objectif de la soirée vise justement à montrer que ce but peut être atteint.

### **Alain Turatti**

*Directeur de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), Etat de Vaud*

Alain Turatti commence par dresser un état des lieux des différents défis actuels dans le canton en matière d'aménagement du territoire : la révision du plan directeur cantonal, la révision de la LACT, le dimensionnement des zones à bâtir, les besoins en logement et la finalisation des stratégies régionales de gestion des zones d'activités.

Il revient ensuite brièvement sur l'historique de la révision de la LATC, démarrée en 2018 et dont les premiers retours ont déjà soulevé des questionnements sur lesquels il sera nécessaire de réagir. La nouvelle révision s'articule en deux axes, l'adaptation de la partie « aménagement », et la refonte de la partie « construction ». Elle amène notamment des questions concernant la planification communale, avec le souhait de privilégier les instruments plus souples et celui de garantir la stabilité des plans face aux droits populaires.

Alain Turatti présente ensuite les thèmes phares de cette révision, avec notamment la question des autorisations de construire et, dans ce cadre, la nécessité de prévoir un mécanisme de dispense ainsi que de créer des bases légales en faveur de la CAMAC. La question d'une adhésion du Canton de Vaud dans l'accord intercantonal AIHC se pose également, avec la nécessité de peser les intérêts et les risques qu'engendrerait une telle adhésion.

Alain Turatti ouvre ensuite le chapitre de la révision du plan directeur cantonal. Cet instrument stratégique qui oriente l'organisation du territoire cantonal dans un horizon de 15 à 25 ans est exigé par la LAT et ancré dans la LATC. Le plan directeur cantonal vaudois, adopté en 2007 par le Grand Conseil, a déjà été adapté à de multiples reprises. Il doit aujourd'hui être révisé complètement, la LAT exigeant un réexamen intégral tous les 10 ans. Il s'agit d'une occasion de réviser le fond et la forme de ce document.

Ce projet de révision est inscrit dans le programme de législature du Conseil d'Etat, avec un processus d'élaboration qui court jusqu'en 2028 et qui passera par divers stades d'approbation, du Conseil d'Etat au Conseil Fédéral.

Le document intitulé « Perspectives pour le territoire » constitue le fil rouge de cette révision, qui poursuit trois objectifs :

- Identifier les enjeux pour le territoire cantonal à l'horizon 2050
- Etablir un cadre de référence commun
- Proposer des pistes pour l'évolution du territoire

Alain Turatti rappelle ensuite les enjeux majeurs pour le territoire cantonal, qui touchent à des domaines variés tels que l'environnement, les ressources, l'énergie, l'agriculture, la mobilité, les espaces bâtis, les services et l'économie. Ces enjeux serviront de base à la révision.

Le canton a également décidé d'associer la population à ce projet, par le biais d'une démarche participative et d'une grande enquête publique. Les résultats seront publiés prochainement. Un panel restreint au territoire lémanique est également prévu durant l'été pour traiter de questions plus précises. Et d'autres consultations sont prévues dans plusieurs autres régions du canton.

Alain Turatti évoque ensuite l'exemple des rives du lac, un enjeu important qui donnera lieu à une stratégie cantonale. Une autre étude concerne les espaces bâtis.

Il termine son intervention en présentant le calendrier de la révision et les étapes-clés. Le projet devrait passer devant le Conseil d'Etat et devant le grand Conseil à la fin de l'année 2025. Alain Turatti espère une mise en œuvre pour 2028.

**Alain Turatti / Isabelle Merle / Karine Lizzio**

*Directeur de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), Etat de Vaud*

*Directrice a.i de la Direction des projets territoriaux (DIP)*

*Urbaniste, cheffe de projet DIP*

Alain Turatti reprend la parole pour cette présentation d'une étude sur les zones d'activités pilotée par la DGTL, réalisée par le bureau SCOPE DEVELOPMENT et finalisée en 2023. L'objectif de cette étude est de présenter des exemples de zones d'activités denses et de qualité en Suisse et en Europe. Ces exemples ne présentent pas de recette prête à l'emploi, mais ont vocation à inspirer les planificateur·rices dans leurs questionnements.

Il rappelle en préambule que les zones d'activités doivent être considérées comme des zones à bâtir comme les autres ; elles nécessitent une coordination au niveau cantonal, il s'agit là d'une exigence de la Confédération. Le plan directeur cantonal inclut donc des mesures en lien avec les zones d'activités et définit les grands principes qui sont ensuite déclinés dans 11 stratégies régionales.

En filigrane, il faut garder à l'esprit les objectifs des autorités : favoriser la vitalité des entreprises, concilier les besoins économiques avec ceux de l'aménagement du territoire, et limiter la pression sur les zones à bâtir.

Karine Lizzio prend ensuite la parole pour présenter un exemple précurseur. Les premiers hôtels industriels ont en effet fait leur apparition au 19<sup>ème</sup> siècle, avec des questionnements similaires à ceux que l'on rencontre aujourd'hui.

Elle évoque l'exemple de Mozinor à Montreuil, l'un des premiers hôtels industriels qui propose 42'000 m<sup>2</sup> de surfaces destinées aux activités économiques sur quatre niveaux, et qui aujourd'hui encore accueille 500 employé-es, un bel exemple de pérennité. La question de l'accessibilité y a été traitée de façon efficace, avec une rampe permettant aux poids lourds d'accéder à tous les étages.

Isabelle Merle prend ensuite la parole pour présenter une sélection de quelques exemples de zones d'activités denses et qualitatives. Les exemples sont nombreux en Suisse et dans les pays voisins. Dans son étude, le Canton de Vaud a souhaité mettre en avant une large palette d'exemples pour illustrer les enjeux majeurs des zones d'activités : la qualité, la densité/mixité, la flexibilité et la durabilité.

### Qualité

Ce critère de qualité est lié au bâtiment lui-même, mais également à l'articulation du projet avec son environnement naturel et bâti.

1. Un premier exemple se trouve au Pays-Bas, dans le port d'Amsterdam. Il se distingue par son architecture soignée et par des indices chiffrés qui permettent d'obtenir des informations sur le projet. Il abrite différentes activités : logistique, bureaux, etc.
2. Un second exemple, à Valbonne (France), s'inscrit dans un tissu totalement différent, à proximité d'un secteur résidentiel. Il en résulte un projet peu dense et relativement compact.
3. Le troisième exemple, celui des Ardoines à Vitry-sur-Seine, s'intègre dans un tissu urbain. Le projet se développe sur plusieurs niveaux avec des rampes d'accès pour les 26 tonnes jusque dans les étages. L'un des points forts du projet réside dans la présence d'une ferme urbaine en toiture.

### Densité/mixité

Ce second enjeu pose des questions de verticalité et d'usage du sol.

1. Un premier exemple londonien, finalisé à la fin de l'année 2023, se distingue par une utilisation optimale de la parcelle et par un accès logistique dans les étages. Le rez-de-chaussée et le premier étage y sont destinés au stockage et à la production. Un quai centralisé avec des monte-charges complète l'accès. Des services y sont également proposés.
2. Un deuxième exemple concerne l'Espace Tourbillon à Plan-les-Ouates, qui se caractérise par une forte densité et par un programme destiné à l'industrie, à l'artisanat, à la recherche et aux services. Le projet profite d'une allée centrale piétonne, les aspects logistiques étant traités en souterrain.
3. Avec le troisième exemple, l'hôtel industriel des Galants à Meyrin, on retrouve un style architectural plus traditionnel. La structure est entre autres destinée aux activités logistiques et au stockage. Elle compte cinq niveaux pour 28'000 m<sup>2</sup> de surfaces industrielles hors sol, une utilisation très dense de la parcelle. Les zones logistiques répondent aux attentes des entreprises avec des hauteurs importantes. Un autre intérêt du projet réside dans une structure porteuse faite de poteaux et de dalles pleines en béton, ce qui permet une grande flexibilité dans l'usage des espaces.

## Flexibilité

Cet enjeu important est lié à la façon d'organiser les activités. On constate une volonté d'aller vers des programmes architecturaux plus ouverts et attractifs, qui permettent d'évoluer avec la rocade des entreprises dans un site.

1. Le premier exemple, le Parc de la Haie, situé au Nord de la France, se situe sur des anciennes halles industrielles réhabilitées. Les volumes intérieurs sont divisés selon les besoins des occupants, et des espaces paysagers permettent de rompre avec la minéralité du site.
2. Le second exemple, le projet Yond à Zürich, est caractérisé par un concept original de double hauteur modulable. Le programme d'activités se déroule donc sur deux niveaux, avec des volumes modulables et des espaces loués nus aux occupants qui peuvent ensuite se l'approprier en réalisant les finitions à leur convenance. Ce projet fournit un exemple dense et qualitatif en centre urbain.

## Durabilité

Le critère de durabilité, présent en filigrane dans de nombreux projets, implique des objectifs d'accès en transports publics, une conception durable des bâtiments et une prise en compte de l'impact environnemental. Certains projets répondent particulièrement à ce critère.

1. Avec le premier exemple, la halle Mosimann et Stromer dans la région bernoise, on trouve une construction en bois avec des panneaux photovoltaïques en toiture. Peu dense, il s'inscrit davantage dans un tissu périurbain. Les deux halles sont occupées par deux entreprises associées. Les rez-de-chaussée servent à la production et au showroom, et les étages abritent la partie administrative. Malgré le caractère intéressant du bâtiment, le projet ne reflète cependant pas un bon exemple d'implantation dans le territoire.
2. Le second exemple est celui de la Chapelle internationale à Paris. Le projet se développe entre la voie de chemin de fer et un nouveau quartier d'habitation et fait partie de la réhabilitation d'une ancienne friche ferroviaire. Il sert également de barrière phonique avec les quartiers d'habitation voisins. La toiture accueille des terrains de sport et une ferme urbaine. Le projet fait également le lien avec le terminal ferroviaire qui relie toute la région parisienne.

Alain Turatti conclut l'intervention en rappelant que ce panel d'exemples ne doit pas nous faire oublier qu'il n'existe pas de solution miracle. L'étude réalisée peut être vue comme un catalogue d'inspirations. Il invite d'ailleurs le public à se rendre sur le site de l'Etat de Vaud pour y consulter tous les projets.

Il rappelle enfin qu'avec le fort besoin en surfaces artisanales et industrielles, la superposition d'activités secondaires doit être optimisée, surtout sur le plan logistique.

## **Damien Plattner, Architram et Morgane Hamel, Atelier Simplon**

Damien Plattner et Morgane Hamel interviennent pour présenter un exemple issu de l'étude de la DGTL : le projet Pulse à Cheseaux.

Morgane Hamel commence par présenter l'équipe du projet. Elle décrit ensuite le site sur lequel il s'implante, un site industriel existant avec des entreprises « classiques », et des bâtiments visibles depuis la route.

Le site se caractérise par une mixité des programmes. Les bâtiments sont au nombre de deux, avec deux étages de sous-sol qui accueillent le parking et les locaux techniques, un rez-de-chaussée dédié aux surfaces de production lourde (avec des quais mutualisés et des accès individuels), le premier et le deuxième étage dévolus à la production, et des surfaces de bureaux au troisième étage. L'un des bâtiments comporte aussi des services : crèche, restaurant d'entreprise, fitness. La présence de deux patios permet un apport de lumière naturelle.

Damien Plattner prend ensuite la parole. Il évoque la flexibilité des hauteurs sous plafond en fonction des niveaux et des besoins. Sur le même principe, les résistances de charges au sol sont adaptées selon les étages. Les piliers en doubles hauteurs permettent davantage de flexibilité, avec des hauteurs sous plafond pouvant atteindre 10m50.

Les flux de véhicules sur le site s'organisent entre l'entrée, la rampe d'accès et la sortie. Voitures et camions empruntent des chemins différents. Le projet vise un maximum d'accès direct. Des quais de chargements, des monte-charges et des ascenseurs assurent un accès facilité.

Damien Plattner présente une coupe du projet, sur laquelle on identifie bien les étages de production : le rez-de-chaussée, mais aussi le premier et le deuxième étage.

Morgane Hamel poursuit en présentant la trame structurelle du projet, dont les noyaux ont été conçus pour permettre une multitude de fonctions et une flexibilité dans leur découpage. Elle présente quelques exemples d'organisation des étages.

La trame de la façade a également été travaillée de façon que les programmes de l'intérieur puissent être flexibles. La trame principale peut être déclinée en plusieurs modules, les panneaux pouvant être remplacés par des panneaux vitrés ou pleins. Cette opération ne nécessite pas de grosse machine et ne modifie pas l'image de la façade. En cas de besoin, les modules de la façade peuvent être démontés depuis l'extérieur, ce qui permet par exemple de livrer une machine qui n'entrerait pas dans un monte-charge.

Damien Plattner conclut en présentant quelques chiffres. Le projet atteint 37'000 m<sup>2</sup> de surface utile et pourrait, au maximum de sa capacité, accueillir 1900 employé-es et 60 locataires. Actuellement en phase de construction, il devrait être livré à l'été 2025, avec possibilité pour les preneurs de débiter les travaux à l'été 2024. Le bâtiment est livré brut, et le second œuvre est à la charge des preneurs.