

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2015)
Heft: 2094

Artikel: Densification à la zurichoise : les conditions et les moyens de la densification réussie d'un quartier
Autor: Rey, Michel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1017385>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 29.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

aux parents pour se libérer de l'assistance.

Nombre de bénéficiaires de l'aide sociale sont à la limite de l'exclusion. Mettre en œuvre les mesures réclamées à

grands cris dans certains milieux, ce serait priver ces gens de leurs ressources financières, de leur dignité et de toute perspective. Ce serait leur interdire d'être des personnes qui vivent au milieu de nous.

Raphael Golta est un membre socialiste de l'exécutif de la ville de Zurich. Le texte original a paru dans le [Tages-Anzeiger](#) du 29 août 2015, traduction Ulrich Pluess.

Densification à la zurichoise

Les conditions et les moyens de la densification réussie d'un quartier

Michel Rey - 26 septembre 2015 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/28116>

La densification exige une stratégie communale soucieuse de la qualité urbaine des quartiers. C'est ce nous apprennent à la fois une étude réalisée par le service d'aménagement du canton de Zurich et les expériences faites par les communes de Wädenswil (ZH) et Oberwil (BL)

Densifier les quartiers de nos villes, voilà le nouveau *credo* des responsables politiques et des experts en charge de l'urbanisme et de l'aménagement ([DP 2088](#)). Mais toute densification se heurte aux nombreuses réticences et oppositions des habitants.

Pour mieux connaître cette problématique et ses enjeux, l'Office cantonal de l'aménagement du canton de Zurich a commandé un [sondage](#) auprès de 3'000 personnes. Les habitants interrogés s'affirment en majorité satisfaits de leur

logement et de leur cadre de vie urbaine. Ils souhaitent clairement maintenir cette qualité de vie en cas de densification.

A noter que plus un quartier est déjà dense, plus ses habitants sont prêts à accepter sa densification, pour autant qu'elle s'accompagne d'une amélioration du cadre de vie. Dans un tel cas, les réticences et les oppositions se réduisent, voire disparaissent. En revanche, les résistances se manifestent davantage dans les communes rurales et dans les zones de villas.

Les auteurs de l'étude tirent plusieurs enseignements de ces résultats. Les effets de la densification sur les prix du logement constituent un facteur déterminant pour l'acceptation ou le refus de la densification. La perspective de hausses de loyers mobilise les opposants. La densification doit contribuer au maintien de la qualité urbaine des quartiers

où l'on intervient, des lieux qui ont une identité et un vécu social de plusieurs décennies. Elle doit être perçue comme une opportunité permettant de diversifier l'offre de logement dans le quartier.

Concrètement, les responsables politiques et les promoteurs immobiliers doivent fournir des garanties concernant le prix des logements, sur le maintien des espaces verts de proximité, la gestion du bruit, les possibilités de stationnement et les perspectives d'amélioration de la desserte en transports publics.

Le bureau d'architecture et d'urbanisme Metron, qui a conduit l'étude zurichoise, a aussi élaboré pour la ville de Saint-Gall une [boîte à outils de la densification](#) qu'il a pris soin de tester dans deux communes, Wädenswil (ZH) et Oberwil (BL). Soucieuses, dans le cadre de leur aménagement local, d'une urbanisation vers

l'intérieur de qualité, ces deux communes ont élaboré une stratégie qui précise pourquoi, où et comment densifier. Elles ont procédé à une analyse de l'état du bâti et des caractéristiques des quartiers, qui a permis l'élaboration d'un plan directeur définissant les conditions-cadres à réunir ainsi que les objectifs à poursuivre avec la densification des quartiers retenus.

Le bureau Metron observe d'abord que les communes disposent d'une marge de manœuvre en la matière. Elles ont la responsabilité de définir l'urbanisation de leur territoire, leur réseau de mobilité douce, leurs espaces publics et verts. C'est le rôle du plan directeur «*densification*» que d'adapter les règles et normes du plan d'aménagement local.

Les expériences menées dans les deux communes en question ont fait apparaître des conflits entre les exigences d'une densification de qualité et les règlements concernant les

zones à bâtir. Ces normes (équipement, alignement, hauteur, distance, etc.), élaborées dans les années 80, sont de portée générale et donc applicables dans toute la zone. Sur chaque parcelle, il doit être possible de construire le même volume, tout en respectant les mêmes distances.

Or, pour densifier, il faut pouvoir appliquer les règles avec une certaine souplesse, afin de faciliter les agrandissements ou extensions des bâtiments existants. A défaut, on crée de l'incertitude juridique et on met en péril la qualité urbanistique du quartier.

Le principe d'un indice d'utilisation plus élevé pour tout le quartier n'est pas une réponse pertinente. Il faut envisager des solutions dépassant l'échelle parcellaire. Par exemple, il doit être possible d'augmenter les possibilités de construction dans les angles et coins de rues. Il faut aussi réfléchir aux coefficients d'utilisation du sol

à proposer pour les extensions des bâtiments (bonus de densification).

Le bureau alémanique constate qu'il est possible de procéder par petits pas à une densification de qualité en s'appuyant sur les futurs assainissements des bâtiments pour des raisons économiques et énergétiques. Par exemple, à raison d'un à deux pourcent d'assainissements par année sur une période de 25 ans, l'on peut densifier entre un quart et une moitié des bâtiments. La commune doit donc collaborer étroitement avec les propriétaires immobiliers pour connaître leurs intentions et leurs projets.

Le succès de la densification passe par la mise en œuvre d'une stratégie communale soucieuse de la qualité des quartiers, menée en concertation attentive avec les habitants et les propriétaires. Mais cela exige non seulement du temps, mais aussi une volonté politique affirmée de la part des autorités communales.

Accès à l'université, avec ou sans maturité

L'examen préalable de l'Université de Lausanne semble une alternative intéressante à la maturité

Jacques Guyaz - 23 septembre 2015 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/28104>

Les divers types de maturité ouvrent la voie royale conduisant à l'université. Ceux qui n'ont pas la fameuse «*matu*» peuvent toujours faire une demande pour un accès

sur dossier, s'ils remplissent deux conditions *de facto* fort restrictives: avoir 25 ans et une expérience professionnelle d'au moins trois années.

L'Université de Lausanne fait figure d'exception. Elle est la seule en Suisse à prévoir, pour les jeunes sans maturité, un **examen d'entrée**, baptisé «*préalable*», à la seule