

# Ville compacte - LA tour de la question

2012

Depuis le début des années 1990, de nouvelles tours s'élèvent dans les métropoles européennes en pleine croissance. Pour faire la ville compacte, d'aucuns diront que ce n'est pas LA solution mais UNE solution.

Que peuvent apporter les urbanistes au débat ?

Quelle conduite de projet pour voir s'élever de nouvelles tours en Suisse romande ?

Quels critères pour une insertion urbaine et paysagère réussie ?

Quelles conditions pour une acceptabilité politique et sociale ?

Développer une zone urbaine stratégique avec comme objectif la densification de l'agglomération vers l'intérieur, la participation de la population, la mixité des affectations et la définition d'un accent à l'échelle de la ville, du quartier et du périmètre d'intervention.

Prime Tower, Platform, Cubus et Diagonal, réalisés par SPS AG, illustrent ce processus de développement impliquant dès le stade de la planification stratégique tous les stakeholders.

« La Prime Tower n'est pas exceptionnelle de par sa hauteur de 126 mètres ou la durabilité de sa conception, elle est exceptionnelle par le fait qu'elle soit construite aujourd'hui » Markus Graf  
CEO SPS

Prime Tower: 36 étages - 126 m - 2'000 PT - 40'000 m<sup>2</sup> SP - 228'000 m<sup>3</sup> - 250 PP

Platform: 7 étages - 20'900 m<sup>2</sup> SP - 109'000 m<sup>3</sup>

Cubus: 7 étages - 5'300 m<sup>2</sup> SP - 35'000 m<sup>3</sup>

Diagonal: 5 étages - 2'100 m<sup>2</sup> SP - 18'000 m<sup>3</sup>

« Un processus de planification coopératif entre les autorités et les propriétaires débouchant sur le PPA Maag Areal Plus qui a été approuvé par le conseil municipal en décembre 2004 » Markus Graf CEO SPS

- Une vision et la volonté politique de développer les sites stratégiques de la ville
- Un processus de planification coopératif impliquant tous les stakeholders
- Un programme d'affectation mixte intégrant les riverains et la population à la vision
- Une communication transparente et coordonnée durant l'entier du processus

# Le processus de développement

1920

1. Maag Areal - Une friche industrielle ?
2. De la crise d'une entreprise à l'urbanisme
3. Développement d'un périmètre urbain
4. Une tour - oui ou non
5. Stratégie de développement
6. Conclusions

# 1. Maag Areal - Une friche industrielle ?

1953

1913 Gründung der Firma in Zürich-West

1997 Verkauf aller Industriebereiche

1997 Immobilien AG (Maag Holding AG)

1998 Erwerb Spaltenstein-Paket

1999 Erwerb UBS-Paket

2005 Mit Swiss Prime Site AG fusioniert

# Caractéristiques d'une friche industrielle 2005

Bâtiments industriels non utilisés

Utilisation temporaire culturelle

Site contaminé industriellement

Zone industrielle non légalisée « à bâtir »



Position stratégique de premier ordre ?

Position stragégique dans l'agglomération ?

Position en périphérie de l'agglomération ?

# Condition principale pour le développement

Le périmètre Maag Areal se trouve dans une position stratégique de premier ordre par rapport au centre de la ville, de l'agglomération et de ses infrastructures de transport.

La gare du RER Hardbrücke dispose du potentiel pour devenir LA plateforme de transfert entre l'ouest, le nord-est et le sud-est de la ville, une nouvelle centralité d'agglomération.

# Bhf Hardbrücke - Une nouvelle centralité

SBB Hardbrücke compte 38'000 passagers / jour en 2010. Elle fait partie des 15 gares suisses les plus fréquentées quotidiennement. En 2017 la fréquentation estimée sera de 65'000 passagers / jour. En 2010, on comptait 85'000 passagers par jour à Lausanne CFF, 62'000 à Genève CFF et 30'000 à Renens CFF. HB Zürich compte 360'000 passagers / jour.

# Points d'accès aux TP d'agglomération 2012 2012

90% des 2'000 usagers de la Prime Tower utilisent les TP pour se rendre quotidiennement

ZH Hauptbahnhof SBB

Escher-Wyss Platz  
Tram no. 4, 13, 17

Bus no. 33, 72

Hardbrücke  
Urban railway S3,  
S5, S6, S7, S8,  
S12, S15, S16

Bus no. 33, 54, 72

Schifbau  
Tram no. 4

Bus no. 33, 72

Le temps de trajet est de 3 min. pour HB et 11 min. pour Klotten avec un tram toutes les 10 min.



# Développement Zürich West

2015

- 
- An aerial photograph of the Zürich West district, showing a dense urban grid and the Limmat river. Twelve numbered markers (1-12) are overlaid on the image, indicating specific development areas. The markers are: 1. Europaallee (top center), 2. Swissmill (Silo) (left side), 3. Löwenbräu Areal (left side), 4. Escher Terrassen (left side), 5. Justiz- Polizeizentrum (top right), 6. Gerold Areal (center), 7. Prime Tower, Platform (center), 8. Maaghof (center), 9. Mobimo Tower (center), 10. Toni Areal (bottom center), 11. Hardturm Park (bottom right), and 12. Hardturm Stadion (bottom right).
1. Europaallee
  2. Swissmill (Silo)
  3. Löwenbräu Areal
  4. Escher Terrassen
  5. Justiz- Polizeizentrum
  6. Gerold Areal
  7. **Prime Tower, Platform**
  8. **Maaghof**
  9. **Mobimo Tower**
  10. Toni Areal
  11. Hardturm Park
  12. Hardturm Stadion

## 2. De la crise d'une entreprise à l'urbanisme

Société immobilière « Maag Holding AG »

Activation du périmètre

Légalisation des terrains

Branding du périmètre

Développement d'un projet

Recherche des investisseurs + partenaires

Création de la valeur ajoutée

# Historique du développement urbain - 8 ans

- 1995 - 1997 Fermeture de « Zahnrad-Maag »
- 1996 - 2001 Révision BZO + PGB
- 1996 - 1997 Stadtforum (Initiative Estermann)
- 1998 - 1999 Planification coopérative (A+P)
- 1999 - 2001 Concours d'urbanisme
- 2002 - 2005 Légalisation PPA Maag Areal Plus
- 2002 - 2004 Etude test SP Prime Tower (CC CA)



# Historique du développement projet - 7 ans

2004 Concours de projet Prime Tower

2005 Planification et permis de construire

2008 Début de la construction

2011 Exploitation Prime Tower + Platform

La durée du développement total du projet est de 15 ans (184 mois)

# 1996 - 2001 Révision BZO + PGB

## BZO Art. 4 Obligation de plan d'aménagement

Le plan d'aménagement dans les zones « Maag Aeral Plus » et « Geroldstrasse » a pour objectif de garantir une desserte adéquate du périmètre par le système de transport multimodal, des qualités urbaines et architecturales élevées, inscrites dans une perspective durable, de l'ensemble des constructions et des espaces extérieurs attenants ainsi que la mise en place des conditions préalables pour une utilisation plurielle et une affectation mixte.

BZO: Bauordnung der Stadt Zürich 700.100 - Bau- und Zonenordnung

BZO: Plan de zone de la Ville de Zurich

PGB: Règlement de construction de la Ville de Zurich

# Définition du positionnement des tours

Les immeubles de grandes hauteur font partie du centre. Ils ne sont pas des satellites, séparés du centre par des espaces verts. Ils ne sont pas des éléments de transition entre les zones de loisir et les zones vertes. Leur implantation est interdite au sommet des reliefs ainsi que dans les vues.

Grundsätzlich erlaubt sind Hochhäuser im Limmattal beidseits des Gleisfeldes und in den unteren Hanglagen von Altstetten, Albisrieden, Wiedikon, Wipkingen und Unterstrass, sowie Teilen von Oerlikon, Seebach und Schwamendingen.

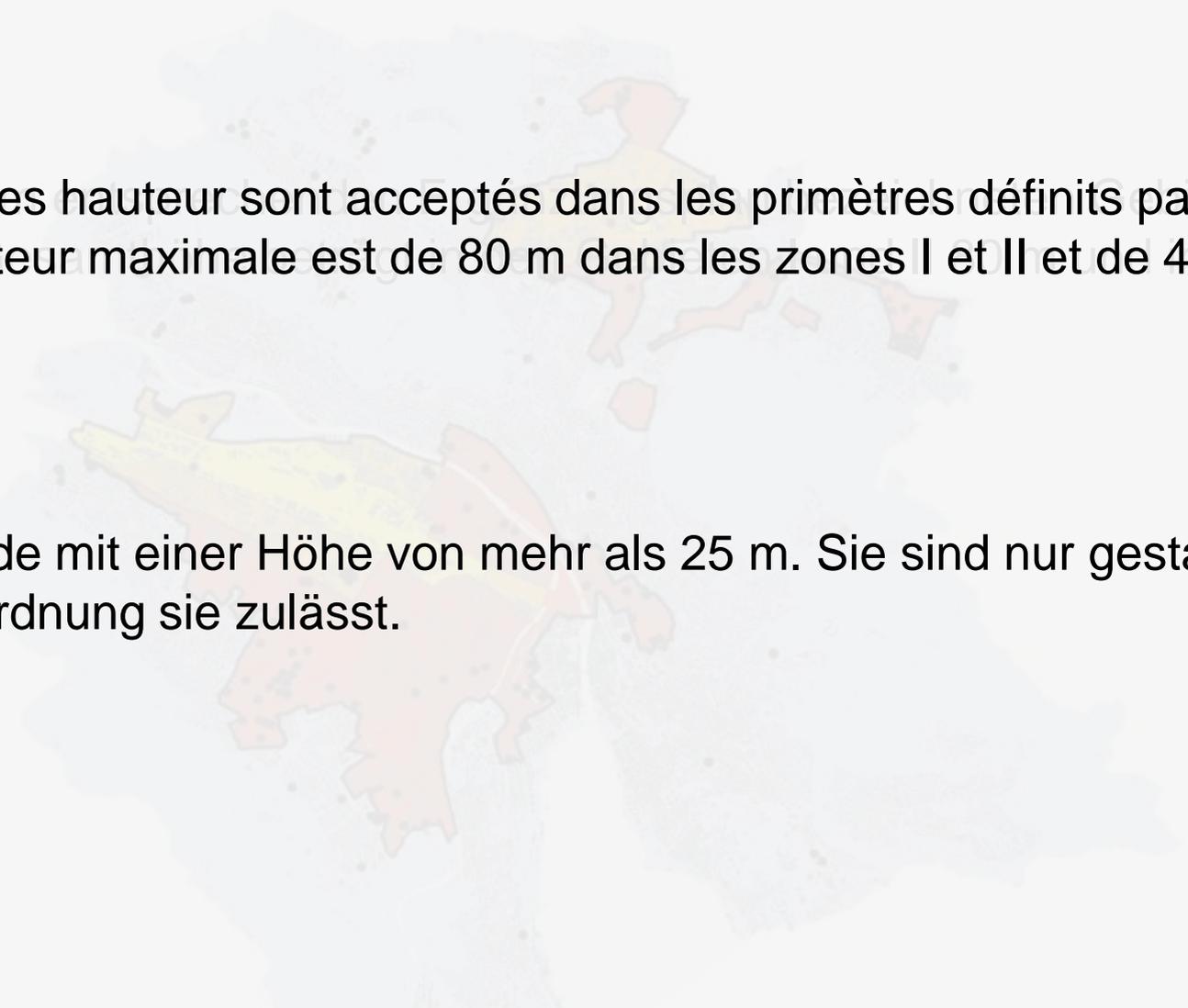
# 1996 - 2001 Révision BZO et PGB

## BZO Art. 9 Hochhäuser

Les immeubles de grandes hauteur sont acceptés dans les primètres définits par le plan d'extension. La hauteur maximale est de 80 m dans les zones I et II et de 40 m dans la zone III.

## PGB § 282

Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.

- 
- Gebiet I (max. 80 m Höhe)
  - Gebiet II (max. 80 m Höhe)
  - Gebiet III (max. 40 m Höhe)
  - bestehende Hochhäuser  
(nicht vollständig)

# Exigences pour la planification du PGB

## PGB § 284

1. Les immeubles de grande hauteur, en comparaison avec des bâtiments conventionnels, doivent apporter une valeur ajoutée à travers leur nature et l'objet de leur utilisation.
2. Une conception architecturale de immeubles de grande hauteur de grande qualité.
3. L'utilisation du sol ne doit pas être plus grande que dans un ensemble normal de construction; à l'exception d'un cas. Sous réserve des dispositions sur les plans d'aménagements partiels, les prescriptions particulières et les plans d'aménagement.
4. Les riverains ne doivent pas être affectés de manière déterminante, en particuliers par les ombres projetées sur les zone d'habitation ou contre des habitations.

## PGB § 285

le permis de construire est soumis à l'approbation de la direction des constructions

### 3. Développement d'un périmètre urbain



# 1996 - 1997 Stadtforum

Plateforme de dialogue ouverte

Initiative Estermann

Coopération Zürich-West ALL stakeholders

Mise en confiance des stakeholders

Processus de mise en valeur

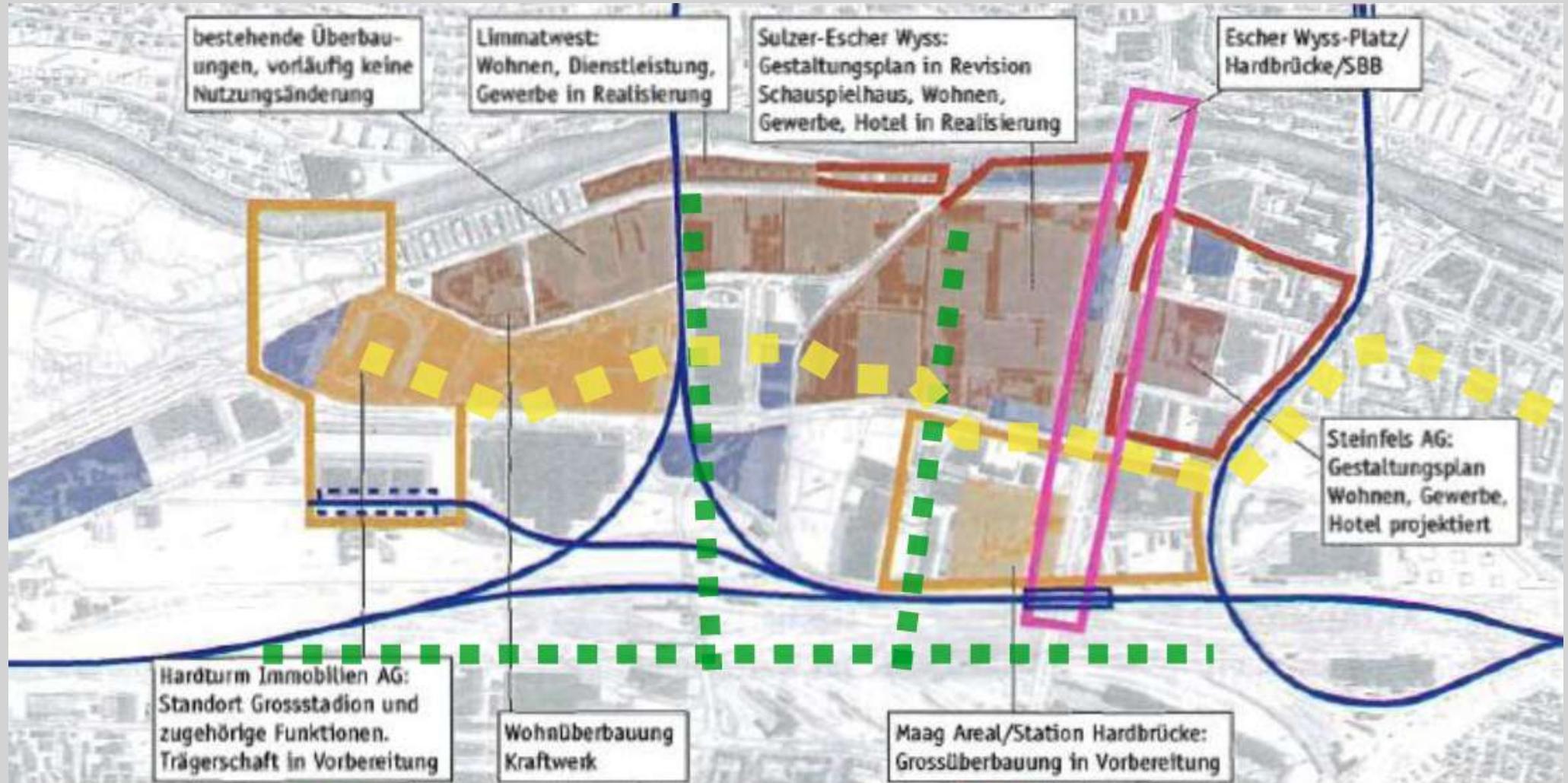
Engagement du processus de planification  
coopérative autorités + propriétaires (A+P)

# 1998 - 1999 Développement coopératif PSC

Participants: Les propriétaires principaux à l'échelon directoire, les autorités municipales représentées par les chefs des services concernés

Méthodologie et instruments: Workshops, planification test, rapport de synthèse

# Propositions stratégiques PSC



# Objectifs PSC et valeurs cibles

Mélange des affectations et « Start-Impulse »

CUS: 200 - 300 %

Affectation habitation: 20 - 30 %

Sufaces libres: 5 m<sup>2</sup> / PT - 8 m<sup>2</sup> / HA

Densité: Fonction déserte TP+TI

Retail: Pas de « Shopping Mall »

Les objectifs PSC seront réalisés en 2015

# Cahier des charges concours d'urbanisme

Définition de l'accent (LA Tour ?)

Définition d'une porte d'entrée urbaine

Réagir aux immissions

Mettre en valeur la Hardstrasse

Parcours piétonniers à travers le périmètre

Concentrer les PT proche des TP

Assurer la flexibilité de la réalisation

Trouver le juste mélange des affectations

# 1999 - 2001 Concours d'urbanisme

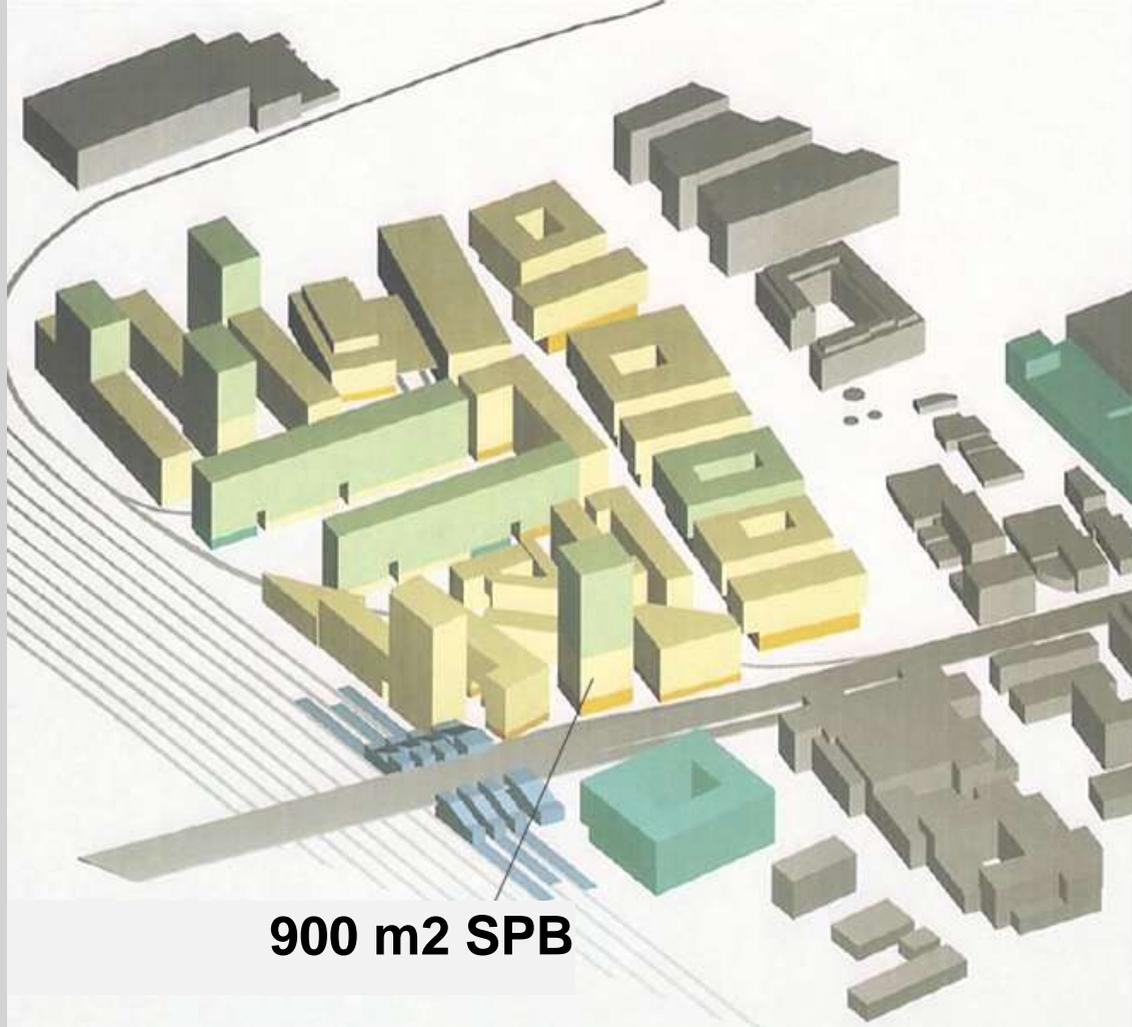
Autorités + Propriétaires

Concours d'urbanisme à 2 tours et 6 invités

Objectif: Modification du règlement de construction communal (GZO 99)

Proposition retenue: Diener & Diener mit M. u. E. Boesch

# Proposition Diener & Diener + M. u. E. Boesch



# Proposition Diener & Diener + M. u. E. Boesch

Intégration à la structure de la parcelle

Définitions de « quartiers »

Grande zone libre de loisir « Park-Hof »

Flexibilité de réalisation

La proposition comporte une tour

Une tour de 126 mètres a été retenue. La plus petite des 6 propositions !

# Effet de densification 2004 - 2020

Surface du périmètre: 110'000 m<sup>2</sup>

Utilisation du sol (CUS): 102% - 260%

Postes de travail (PT): 1'700 - 7'500

Habitants (HB): 40 - 1'500

Places de parking (PP): 1'150 - 1'250

Surface m<sup>2</sup> par personne: 63m<sup>2</sup> - 12m<sup>2</sup>

## 4. Une tour - oui ou non



# Hauteur - Benchmark Global

Dès l'époque de la République, des immeubles (insulae) divisés en logements (cenacula) sont construits. Ces bâtiments ont plus de 20 mètres de haut et possèdent jusqu'à sept étages.

Auguste limite la hauteur à 70 pieds (20.7 m) pour renforcer la protection incendie et contre les effondrements. Une définition de la hauteur

2011 - 126  
Prime Tower - Zürich

-2530 - 139  
Pyramide de Cheops - Giza

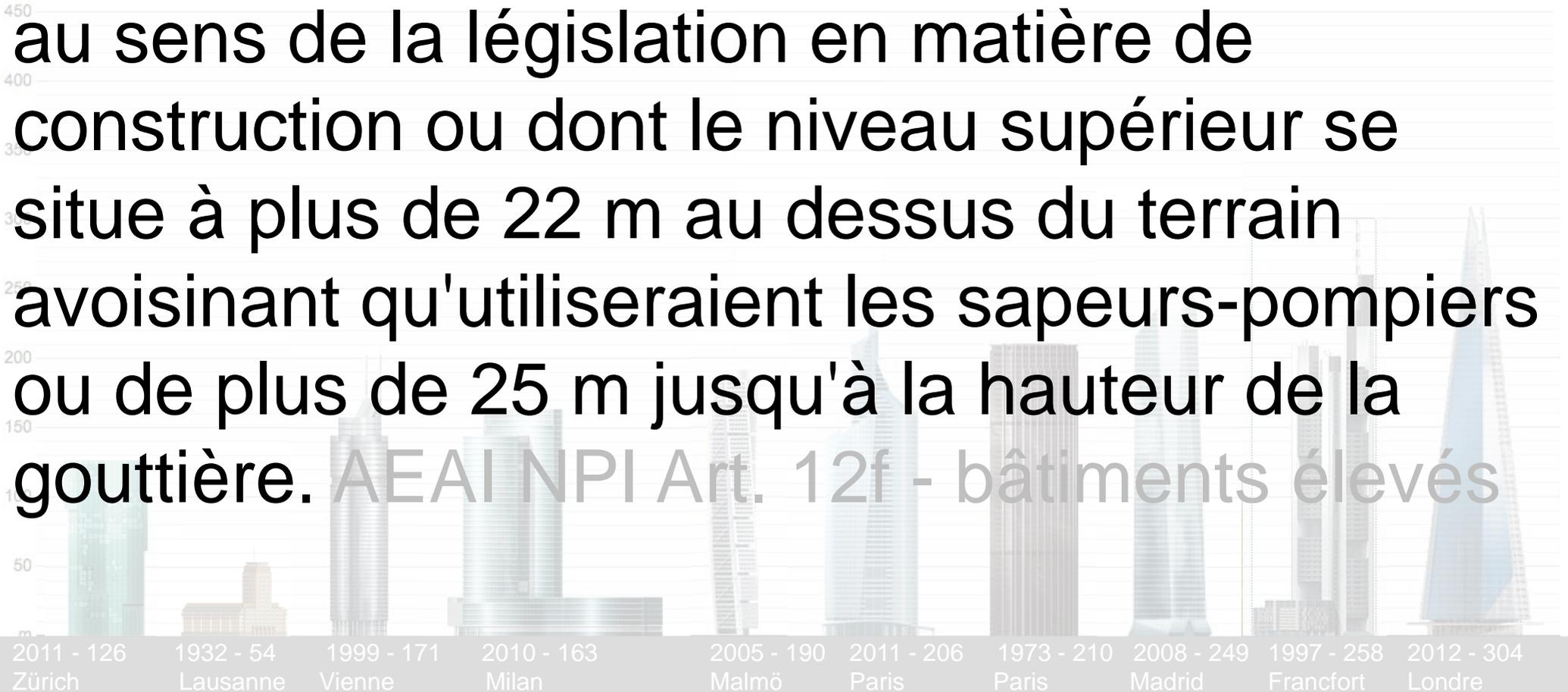
1889 - 300  
Tour Eiffel - Paris

1931 - 381  
Empire State - New York

2010 - 828  
Burj Khalifa - Dubai

# Hauteur - Benchmark Europe

Les bâtiments classés comme bâtiments élevés au sens de la législation en matière de construction ou dont le niveau supérieur se situe à plus de 22 m au dessus du terrain avoisinant qu'utiliseraient les sapeurs-pompiers ou de plus de 25 m jusqu'à la hauteur de la gouttière. AEAI NPI Art. 12f - bâtiments élevés



# Hauteur - Benchmark Suisse

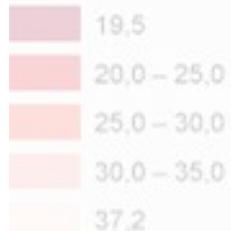
« Mit einem Mal sind sie in aller Munde, die Hochhäuser. In der Stadt Zürich wird eines geplant, Genf will mit dem höchsten Hochhaus der Schweiz nachziehen, und in Basel will die Roche einen spektakulären Büroturm bauen. Überall will man hoch hinaus in der Schweiz- und das geht nicht ohne Polemik » DRS 2



# 40 Meter sind genug - Initiative UDC 2010

So wurde beispielsweise die Initiative der Schweizer Demokraten mit dem Titel « 40 Meter sind genug » im November 2010 mit einem Nein-Stimmen-Anteil von 73 % deutlich verworfen.

Ja-Stimmenanteil (%)



Une opposition au PPA formulée par Patrimoine Suisse demandant une hauteur maximum de 60 m a été retirée à la demande de la ville suite à la mise en place de gabarits à 126 m.

« La Prime Tower n'est pas exceptionnelle de par sa hauteur de 126 mètres ou la durabilité de sa conception, elle est exceptionnelle par le fait qu'elle soit construite aujourd'hui » ... « Un processus de planification coopératif entre les autorités et les propriétaires débouchant sur le PPA Maag Areal Plus qui a été approuvé par le conseil municipal en décembre 2004 » Markus Graf CEO SPS

## 5. Stratégie de développement

2004 Concours de projet Prime Tower

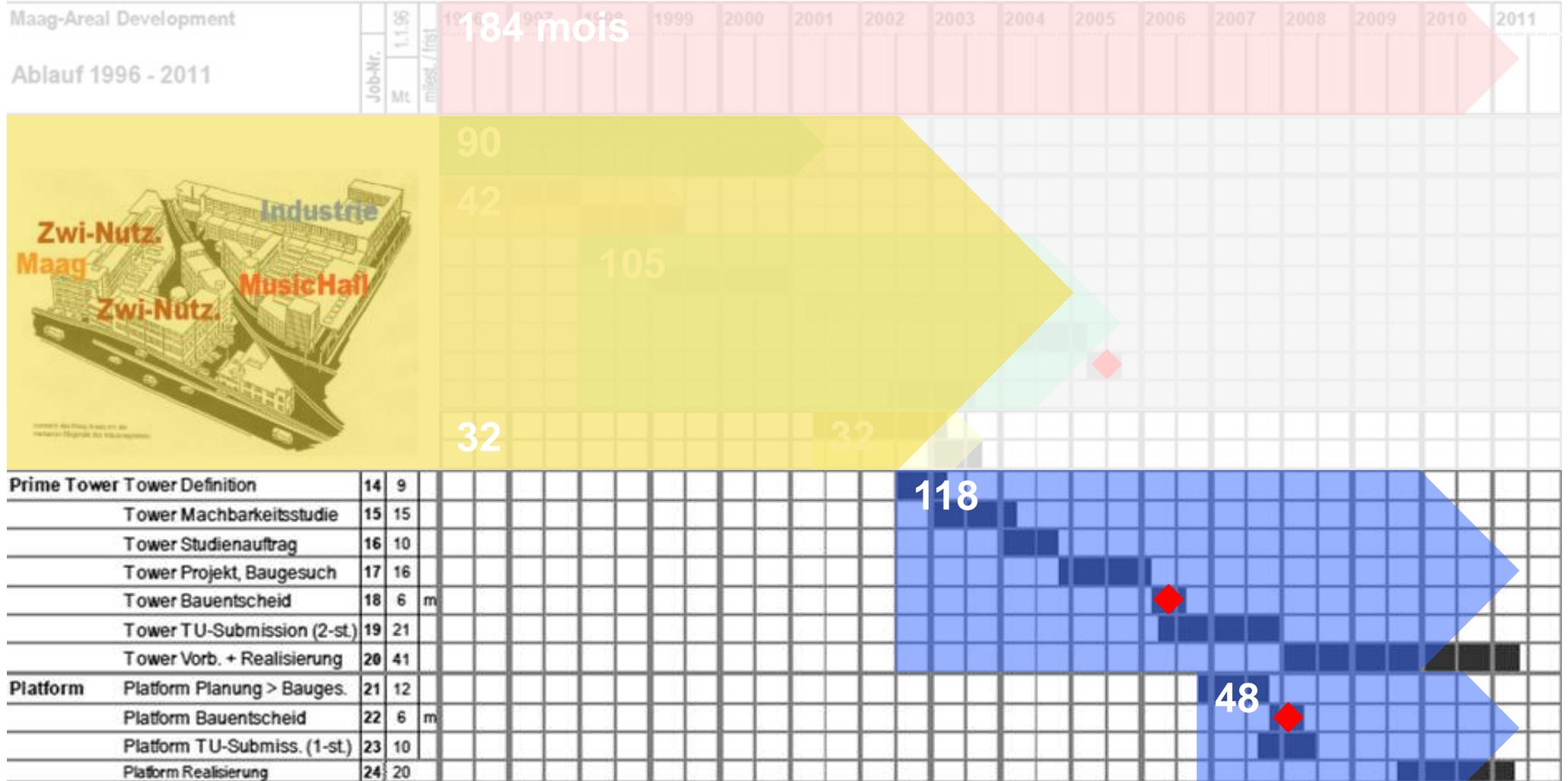
2005 Planification et permis de construire

2008 Début de la construction

2011 Exploitation Prime Tower + Platform

La durée du développement total du projet est de 15 ans (184 mois)

# Utilisation intermédiaire Music Hall



## 6. Conclusions

Quels critères pour une insertion urbaine et paysagère réussie ?

Quelles conditions pour une acceptabilité politique et sociale ?

Alors qu'à Zurich, la Prime Tower constitue la base d'un nouvel urbanisme vertical, à Bussigny-près-Lausanne, un projet de tour est refusé. Un vent défavorable soufflerait-il sur la Romandie ?

# Un marché - Un site - Une vision - Les acteurs

Un marché demandeur d'objets à forte identité.

**Un périmètre situé stratégiquement dans la ville définissant une nouvelle centralité.**

Une volonté politique portée par une personnalité locale indépendante des développeurs.

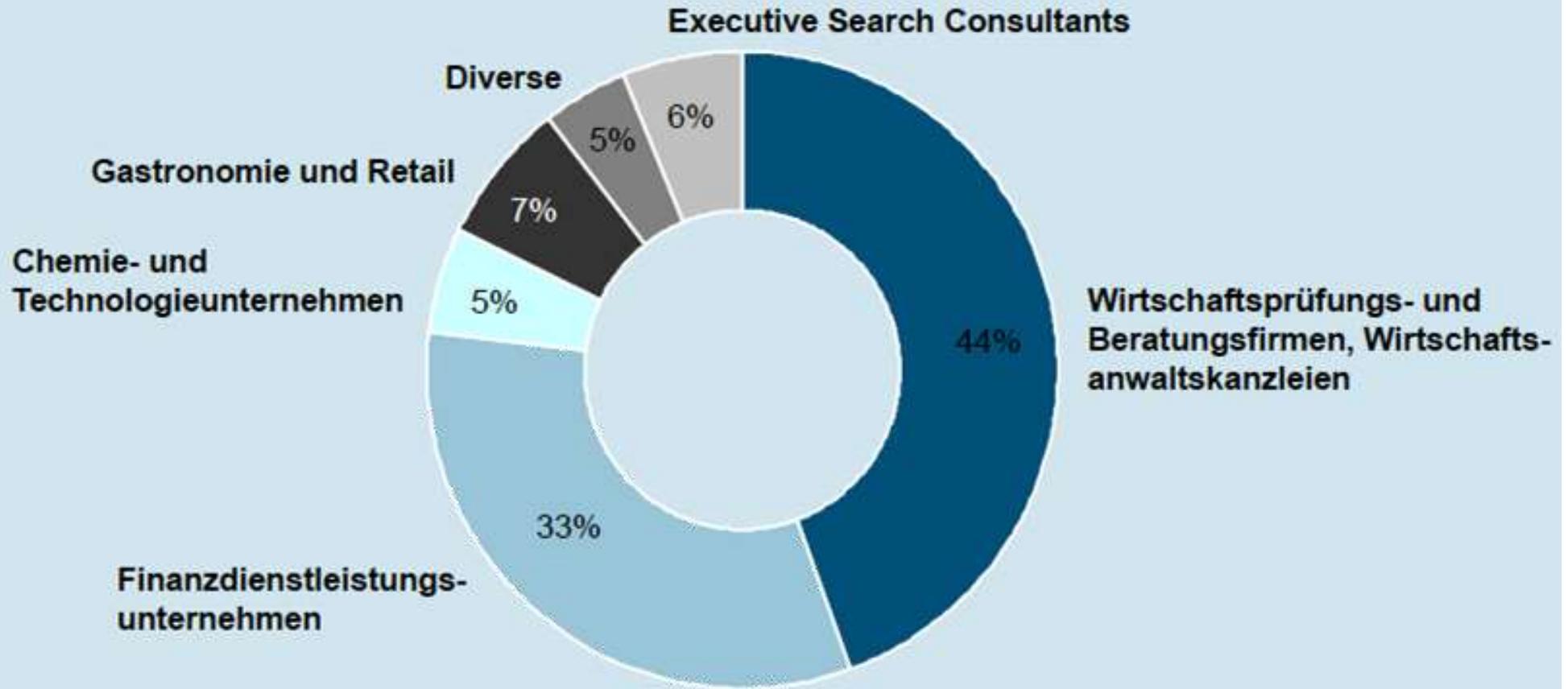
**Une intégration participative de tous les stakeholders au succès du projet.**

Une stratégie de communication interactive.

# Participation - Stakeholders - Planification



# Composition des locataires



Le complexe Prime Tower était loué à 100% à son ouverture fin 2011. Sa valeur était estimée à 585 M pour un volume d'investissement de 380 M CHF.

« Damit werden die Anschaffungskosten um 138,8 M übertroffen. Allein im letzten Jahr betrug der Wertanstieg (Einwertungs-gewinne) 72,6 M CHF » Markus Graf CEO SPS

**Merci pour votre attention**

**Thomas Jomini**



# Ville compacte - LA tour de la question

Thomas Jomini  
Architecte EPFL SIA FAS FSU







