

Seuls les propos énoncés font foi.

Soleure, le 29 mai 2015

Densifier requiert une nouvelle culture du bâti

En Suisse, le développement de l'urbanisation amorce une nouvelle étape. Après l'ère de l'expansion, l'heure est à la limitation du mitage par le biais de la densification. Construire des espaces urbanisés compacts et attrayants n'est pas une tâche facile. Le 29 mai, plus de 500 chercheuses et chercheurs, urbanistes et représentant-e-s des pouvoirs publics se sont rassemblés à Soleure, dans le cadre d'un congrès national consacré aux aspects d'une densification de qualité. Tant la recherche que la pratique ont démontré qu'y parvenir nécessite une nouvelle culture du bâti et de la planification: les cantons et les communes doivent activement définir un cadre pour favoriser des projets de grande qualité. Cela nécessite une collaboration entre les autorités et les privés, l'implication plus systématique de la population, ainsi qu'un esprit d'initiative de la part des communes qui, dotées de projets probants, doivent prendre les devants.

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire est en vigueur depuis plus d'un an. Elle préconise «un développement de l'urbanisation vers l'intérieur», un tissu urbanisé compact et un habitat de qualité. Ils sont très nombreux, en Suisse, les professionnel-le-s, les politicien-ne-s, les scientifiques, les investisseurs, les industriels et les propriétaires fonciers qui travaillent à la mise en œuvre de ces buts. Et ce n'est pas une mince affaire. Dès que la densification se réalise devant leurs portes, beaucoup de citoyen-ne-s deviennent sceptiques. Cette attitude est le résultat d'une mauvaise perception de la notion de «densification», associée exclusivement à la densification des constructions. Le congrès «Densifier avec qualité», organisé par l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN, a notamment cherché à savoir à quoi ressemble la densification lorsqu'elle accroît la qualité d'un espace urbanisé et que la population est acquise à sa cause.

«Davantage de ville pour tous!»

«Transformer l'agglomération», voilà ce que préconise, ni plus ni moins, Jürg Sulzer, professeur pour «Stadtumbau und Stadtforschung». Cela se révèle être une quintessence du Programme national de recherche «Nouvelle qualité urbaine» (PNR 65). Actuellement, les agglomérations sont des espaces urbanisés inaboutis, présentant peu de qualités urbaines. Il faut «davantage de ville pour tous!», comprenez des espaces urbanisés qui s'inspirent de la qualité de vie des centres-villes historiques, offrant structure, identité, diversité et cohésion. Aucune qualité ne découle d'une densification purement quantitative. La densité sociale est essentielle et elle doit se faire à l'échelle du lieu. J. Sulzer a également mis l'accent sur l'importance des images dans les communications avec les politiques et la population: par la visualisation, c'est-à-dire par le recours à des images futuristes, urbanisme et architecture ont obtenu bien plus de résultats que de longues analyses.

Communes: exiger la qualité dans les projets de construction

La Conférence tripartite des agglomérations CTA, une plate-forme politique de la Confédération, des cantons, des villes et des communes, a présenté son nouveau rapport «Le b.a.-ba du développement urbain durable» et ses nouveaux principes. L'élément central en est un appel lancé aux cantons et aux communes afin qu'ils prennent en main la densification. Pour les autorités en charge de la planification, le temps de la gestion passive des projets est révolu. Il s'agit désormais d'œuvrer activement et de façon ciblée en faveur d'un développement vers l'intérieur et, ce faisant, de placer la qualité et l'identité au premier plan. Cela nécessite une nouvelle culture de la planification et du bâti, qui privilégie le dialogue avec la population et comprend la collaboration entre les privés et les autorités, dans le sens de contrats urbanistiques. Les communes devraient prendre davantage d'initiatives et assumer une responsabilité opérationnelle, comme l'explique Beat Suter, urbaniste et co-auteur du rapport. Le rôle des communes consiste à représenter les intérêts publics pour la qualité. Quant aux cantons, ils sont sensés fixer des limites claires au développement territorial et soutenir les communes. La tâche de la Confédération consiste, selon la CTA, à veiller à des stratégies nationales cohérentes en ce qui concerne le territoire. Par ailleurs, il faut amorcer un dialogue national sur la culture du bâti.

Densification rime avec négociation (des différents intérêts)

Les milieux économiques s'engagent également en faveur d'un développement de l'urbanisation vers l'intérieur. L'Union suisse des arts et métiers sgv-usam, représentée au congrès par son directeur, Hans-Ulrich Bigler, prône dans ses grands axes politiques 2014-2018 «une densification de la construction sous toutes ses facettes». H.-U. Bigler plaide en faveur d'une simplification radicale des prescriptions en matière de construction, qui freinent la densification. En revanche, pour Philippe Biéler, de Patrimoine Suisse, une densification de qualité n'est possible que si l'on préserve les précieuses structures historiques de l'habitat, y compris les espaces non construits. La protection des sites et des monuments historiques forge l'identité d'un lieu. Cet élément est essentiel si l'on souhaite que la population adopte une attitude positive face à la densification.

Pas de formule à l'emporte-pièce, mais des aspects importants et incontournables

Il n'existe pas de formule toute faite pour une densification de qualité. S'adapter à l'échelle du lieu, porter une attention particulière aux espaces publics et aux espaces libres et prendre en compte la mixité fonctionnelle et sociale sont autant d'éléments déterminants. Ces éléments ont été approfondis par les participant-e-s au congrès dans le cadre de neuf ateliers. D'autres thématiques telles que celles du processus de planification, de la participation et du droit y ont aussi été traitées. L'une d'elle consacrée à la façon dont le droit peut favoriser un développement vers l'intérieur de qualité a suscité en vif intérêt. L'essentiel à retenir: la qualité ne peut être régulée. Le droit peut néanmoins créer des conditions-cadres propices à un objectif de qualité. Par exemple, une base légale permettant de faire participer les propriétaires fonciers et les investisseurs aux frais (d'infrastructure) inhérents à un déclassement en faveur d'un projet de densification de qualité.

Eloge du prélèvement de la plus-value

La nouvelle culture de la planification telle que requise, soit plus active, ne nécessite pas forcément que l'on augmente le nombre de réglementations, a affirmé Hans-Peter Wessels, conseiller d'État de Bâle-Ville, mais que l'on opte pour les réglementations adéquates. Son canton, qui pratique le prélèvement de la plus-value, a indirectement été salué par le promoteur immobilier Jörg Koch, de Pensimo Management. Ce dernier a en effet qualifié la contribution de plus-value d'instrument efficace pour les villes et les communes pour concevoir leurs espaces publics de façon attrayante et, ainsi, contribuer à une densification de qualité.

ASSOCIATION SUISSE POUR L'AMÉNAGEMENT NATIONAL

Personnes de contact et compléments d'informations:

- Lukas Bühlmann, directeur VLP-ASPAN, Tél. 079 773 63 88
- Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice VLP-ASPAN, Tél. 079 330 37 56
- Exposés du congrès «Densifier avec qualité»:

http://www.vlp-aspan.org/files/transfers/Tagung/VLP-ASPAN_Kongress_150529.zip