

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Utiliser les marges de manœuvre

Christa Perregaux, directrice adjointe, EspaceSuisse

Alain Beuret, architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Séminaire « Qualité et développement vers l'intérieur »

Monthey, le 02 Mai 2024



Utiliser les marges de manœuvre

Séminaire «Qualité et développement vers l'intérieur»



La question de la qualité a-t-elle joué un rôle ici ... ou ailleurs?



Pourquoi serait-il souhaitable que la question de la qualité joue un rôle ?



- créer une identité / un sentiment d'appartenance
- facteur d'implantation important
- la LAT l'exige [art. 1 al. 2 let. a^{bis}](#) et [8a al. 1 let. c LAT](#)
-

Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Vision claire du
développement

- 1. Bases**
analyse, profil points
forts/faibles
- 2. Cadre juridique, plan
directeur cantonal**
- 3. Planification stratégique***
Lignes directrices, idées de
développement territorial,
plans directeurs
communaux...
- 4. Plan d'affectation et
Règlement sur les
constructions /
Plan de détail**

Où en sommes-nous?

Quel est le cadre donné?

Où voulons-nous aller?
objectifs

Quelle est la voie à suivre?
mesures

Mise en œuvre

Mandats d'études
Planification-test

*Permet de prendre position vis-à-vis des communes voisines et du canton

Vision claire du développement

◀ OUEST LAUSANNOIS

PROJETS STRATÉGIE L'OUEST LAUSANNOIS SDOL ACTUALITÉS

INTRANET CONTACT 🔍



STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT DE L'OUEST LAUSANNOIS (SDOL)

Le 1er novembre dernier, l'anniversaire du bureau SDOL a réuni, à Ecublens, les nombreuses personnes qui ont contribué et continuent de participer à l'aventure de SDOL au sein des Communes et du Canton et parmi les partenaires tels les tl ou les Hautes Ecoles.

28.05.2021 | LE PLAN DIRECTEUR INTERCOMMUNAL DE L'OUEST LAUSANNOIS A ÉTÉ ADOPTÉ PAR

ADOPTION DU PLAN DIRECTEUR INTERCOMMUNAL DE L'OUEST LAUSANNOIS PAR LE CONSEIL D'ETAT

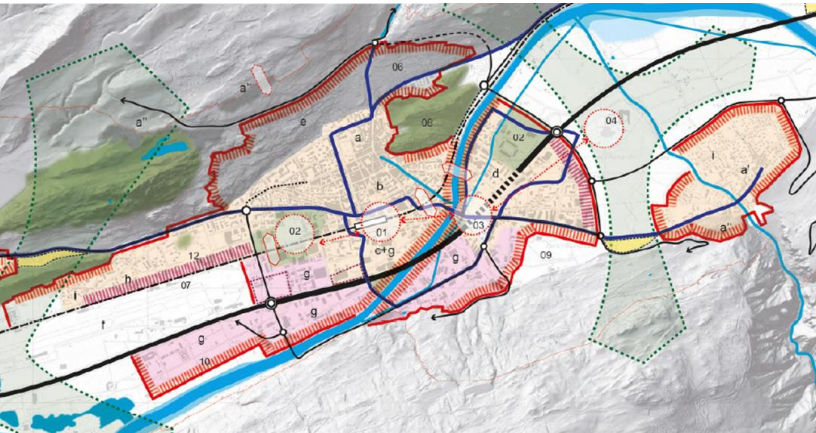


Vision claire du développement

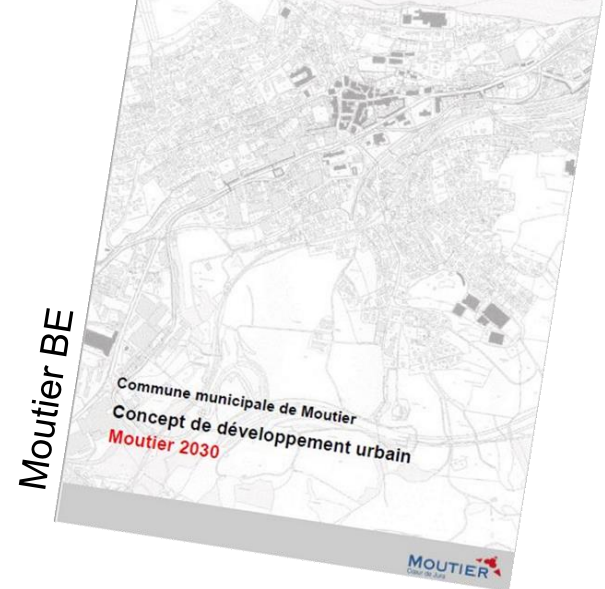
«Concevoir plutôt qu'administrer»

Vision stratégique, par le biais de:

- Image directrice
- Conception directrice
- Plan directeur (inter-)communal



Sion VS



Moutier BE

Lichtensteig SG

| | | |
|--|---|---|
| 1 Lichtensteig ist Mini-Stadt im Toggenburg <small>Die Weltfremheit und Pluralität von Lichtensteig wird gepflegt, auch um die Stadt für neue Einwohner*innen attraktiv zu machen. Das zeichnet die Urbanität der Stadt aus.</small> → 12 | 2 Die Landschaft ist erlebbarer Teil des Ortsbilds <small>Durch Schutz, Erhalt und Aufwertung der umgebenden Grünräume ist die Landschaft für alle erlebbar und erlebbar. Sie wird Hand in Hand mit dem Siedlungsgebiet weiterentwickelt.</small> → 16 | 3 Die Altstadt bleibt das Herz von Lichtensteig <small>Die Revitalisierung der Altstadt wird fortgesetzt. Ein aktives Management publizistischer Nutzungen sorgt dafür, dass die Altstadt weiterhin ein wichtiger Treffpunkt bleibt.</small> → 20 |
| 4 Die Strassen sind die Lebensadern <small>Die Strassen entwickeln sich zu attraktiven öffentlichen Freiräumen mit höher räumlicher Qualität und optimalen Bedingungen, insbesondere für den Langsamverkehr.</small> → 22 | 5 Die Quartiere sind attraktiv und charakterstark <small>Die Quartiere fügen sich gut in die Landschaft ein, bieten eine hohe Lebensqualität, sind für den Langsamverkehr gut vernetzt und werden entlang der Hauptstrasse verdichtet.</small> → 28 | 6 Mini-Stadt steht für Teilhabe und gute Baukultur <small>Freiwilliges Engagement gehört in Lichtensteig zum guten Ton und das soll auch so bleiben. Für die räumliche Qualitätssicherung braucht es griffige und verbindliche Instrumente.</small> → 36 |

Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Implication des propriétaires & participation de la population

1. Consultation
2. Ateliers et entretiens



NEUCHÂTEL
UNE VISION
D'AVENIR

INSUFFLER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE À
NEUCHÂTEL ET FAIRE RAYONNER LA VILLE!

VILLE DE NEUCHÂTEL
DÉMARCHE PARTICIPATIVE
CENTRE ET GARE
MOBILITÉ ET ESPACES PUBLICS

.....



DÉMARCHE
PARTICIPATIVE

SYNTHÈSE
DES RÉSULTATS

PRINCIPES
D'AMÉNAGEMENT

PROJET

Processus de planification participatifs

Chercher un équilibre entre les différents intérêts: donnant-donnant!

Création de quartiers intéressants du point de vue urbanistique et paysager, avec une bonne mixité des utilisations et une densification de qualité



Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Procédures de mise en concurrence

Concours, mandats d'étude parallèles (MEP),
planifications-test...



Et comment agir au niveau communal?

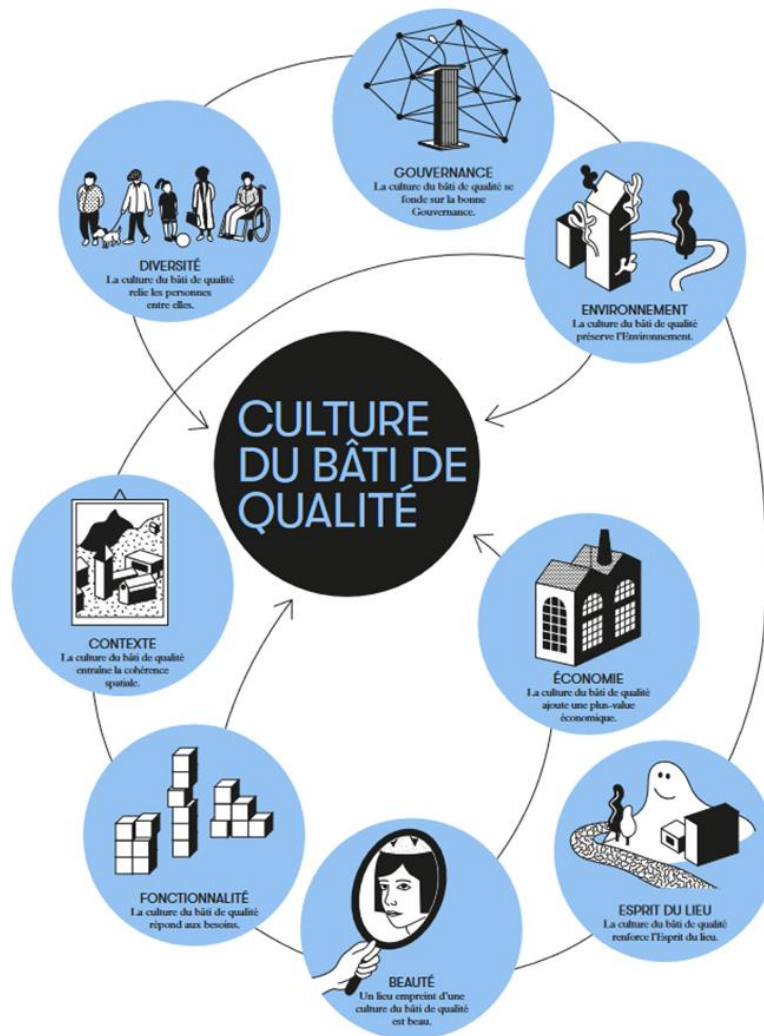
Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- **Promotion de la culture du bâti au sens large**
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Culture du bâti

Déclaration de Davos de 2018



Cf. [Culture du bâti, OFC](#)

Développement et protection des sites caractéristiques

Guide du canton des Grisons

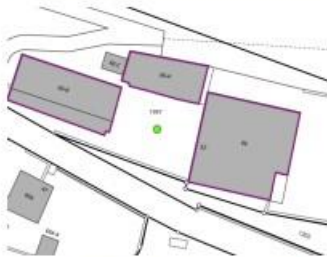
Ce document montre comment utiliser les instruments existants de l'aménagement du territoire (avant tout le plan d'affectation) pour « naviguer » entre protection et développement.



Poser des exigences dans les plans d'affectation

Par exemple:

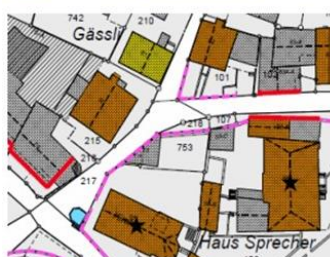
conserver des arbres imposants ou des murets caractéristiques,
définir une orientation uniforme des faîtes pour un secteur,
déterminer un périmètre de jardins à maintenir libres...



III. 18: l'imponente albero presso la Sprecherhaus a Luzeln è stato inserito nel PGS come «oggetto naturale degno di protezione» (punto verde).



III. 19: l'orientamento unitario dei colmi è una caratteristica di Segnas (Disentis/Mustér). Nel PGS esso può essere determinato per mantenere tale caratteristica anche negli edifici nuovi.



III. 22: i muri lungo la strada importanti per il sito caratteristico sono stati stabiliti nel PGS (linea tratteggiata viola) dal



Abb. 14: Erhaltenswerte Gärten, wie hier in Almens, können mittels eines Freihaltbereichs im GGP geschützt werden.

Poser des exigences dans les plans d'affectation

Brochure « Nature en ville et village » - Guide pratique destiné aux communes pour renforcer la biodiversité en milieu construit.

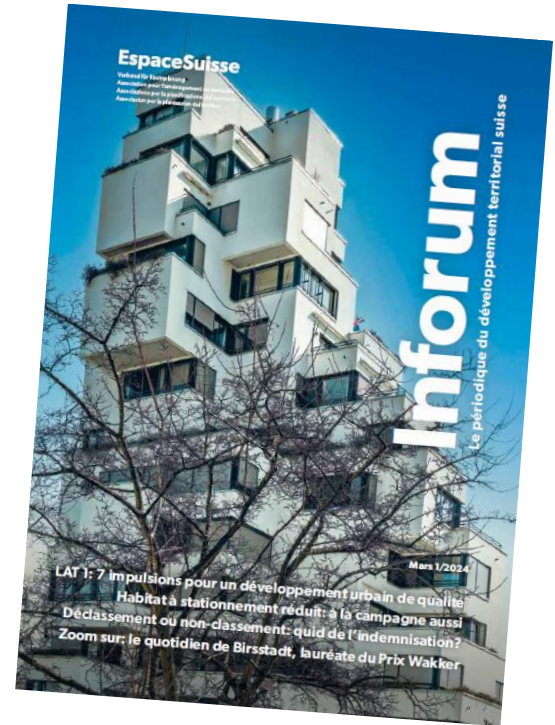
VS: SDT, Service des forêts, de la nature et du paysage (juin 2022)

<https://www.vs.ch/web/sdt/nature-en-ville-et-village>



Poser des exigences dans les plans d'affectation

- Plate-forme **habitat à stationnement réduit**:
habitat-mobilitedurable.ch
 - Bons exemples
 - Bases juridiques
 - Conseils
 - Projet-pilote stationnement réduit dans les petites villes et villages



Inforum 1/24:
exemple de Deitingen SO

Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Politique foncière active

Mesures permettant d'assurer l'accomplissement des tâches publiques en accord avec la vision de développement de la commune et en créant des plus-values pour la société, l'économie et l'environnement



Composantes d'une politique foncière active:

- achat, vente et échange de terrains,
- cession en droit de superficie,
- négociation active avec les propriétaires et les investisseurs,
- mobilisation de terrains, management des zones à bâtir,
- ...

Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- **Traitement exemplaire des bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Traitement exemplaire des bâtiments communaux

- La commune montre l'exemple
- Utiliser ses bâtiments pour donner une impulsion

Prix Wakker,
VRIN GR



Bâtiment polyvalent,
Bösingen FR



Réhabilitation d'une
ancienne ferme,
Cressier FR



Nouvelle place publique,
Lens VS



Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- **Se faire aider conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- Plus de qualité grâce à la **compensation de la plus-value**
-

Se faire aider conseil en aménagement / commission d'urbanisme

Création de **commissions externes consultatives** pour conseiller la commune en matière d'aménagement et d'architecture.

Soutien en lien avec:

- Plan d'affectation (y c. règlement), plans spéciaux (densification)
- Projets de construction / demandes de permis (évaluation de l'intégration dans le site)



Et comment agir au niveau communal?

Un large éventail d'instruments

Vision claire du
développement

- **Processus de planification participatifs** impliquant les investisseurs, les propriétaires et la population (plans d'affectation, plans de détail, contrats)
- **Procédures qualifiées**: encourager la concurrence (planification-test, mandats d'étude)
- Promotion de la **culture du bâti** au sens large
- **Politique foncière active**
Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des **bâtiments communaux**
- Se faire aider **conseil en aménagement / commission d'urbanisme**
- **Plus de qualité grâce à la compensation de la plus-value**
-

Utilisation de la plus-value

Financer la qualité de l'urbanisation par la compensation de la plus-value

Article 5 alinéa 1 LAT

Le droit cantonal doit établir un régime de compensation des avantages et inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement...

ATF 147 I 225 (Münchenstein II BL), 2021



Territoire & Environnement
3/2021

Utilisation de la plus-value



**Le quartier
d'Erlenmatt BS**

**Financement
du parc grâce
aux montants
de la plus-
value**

**15^{ème} Prix Schulthess des jardins
pour le parc Erlenmatt à Bâle**

EspaceSuisse



Les facteurs de réussite pour un développement vers l'intérieur de qualité

- Une vision claire du développement souhaité
- Une approche globale (tous les aspects du vivre ensemble)
- Participation active
- Un responsable-clé, engagement
- La volonté politique (sur le long terme), politique foncière active
- De bons exemples et des planifications-tests
- Très bonne préparation des documents de planification
- Des conseils avisés (commission d'urbanisme/soutien externe)
- Une implication à temps et au bon niveau des acteurs concernés
- Culture du bâti au sens large
- Sortir des sentiers battus

Les dix aspects d'une urbanisation de qualité

Des **services, offres socio-culturelles** et **approvisionnement de proximité**.

Une **identité** et une **histoire** perceptibles.

Une **culture du bâti** et un **esthétisme** manifestes.

Une **mixité fonctionnelle** (c-à-d proximité des espaces destinés à l'habitat, au travail, aux achats et aux loisirs).

Un **centre animé** et agréable.

Des **espaces libres verts ou bleus** (p. ex. places, parcs et jeux d'eau).

Une **mixité sociale** (p. ex. jeunes et personnes âgées, suisses et étrangers).

Une **mobilité douce** (par ex. cheminements piétonniers et pistes cyclables) et un **réseau de transports publics attrayants**.

Des **espaces calmes** et **peu pollués**.

Des **espaces-rues** et un **trafic modéré** (p. ex. limitation de la vitesse à 30 km/h ou zones de rencontre).