

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

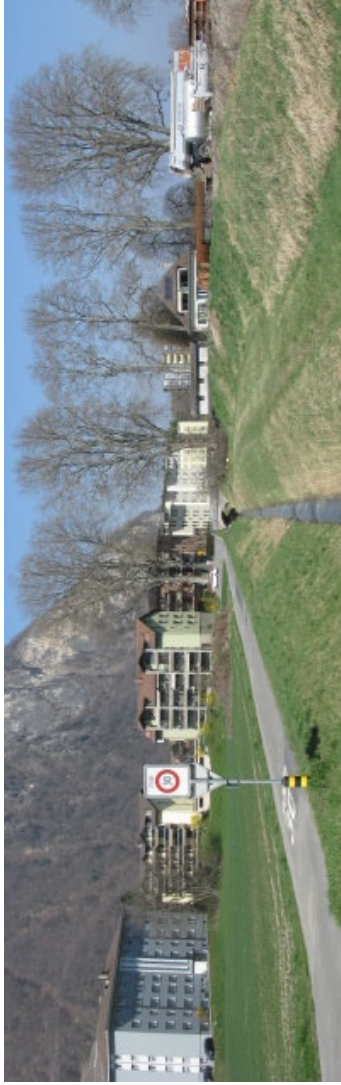
Associazion per la planisaziun dal territori

Introduction à l'aménagement du territoire

Planification de détail

Alain Beuret, architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Lausanne, le 21 mars 2024



Planification de détail

Utilité du procédé, processus

Alain Beuret, conseil en aménagement

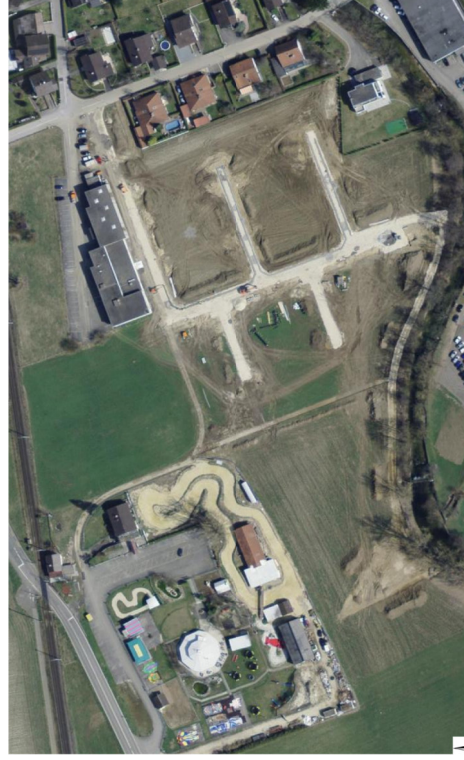
8 mars 2024

**2008, Haute-Sorne JU
Bassecourt, Mérovingiens**



EspaceSuisse

**2011, Haute-Sorne JU
Bassecourt, Mérovingiens**



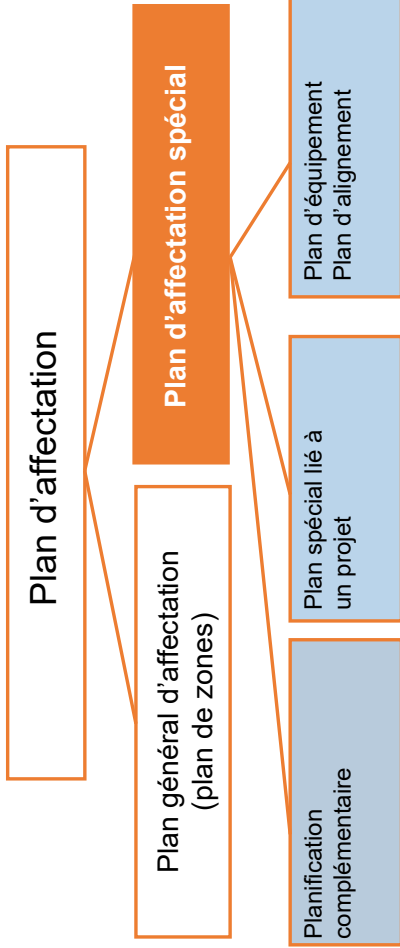
EspaceSuisse

**2014, Haute-Sorne JU
Bassecourt, Mérovingiens**



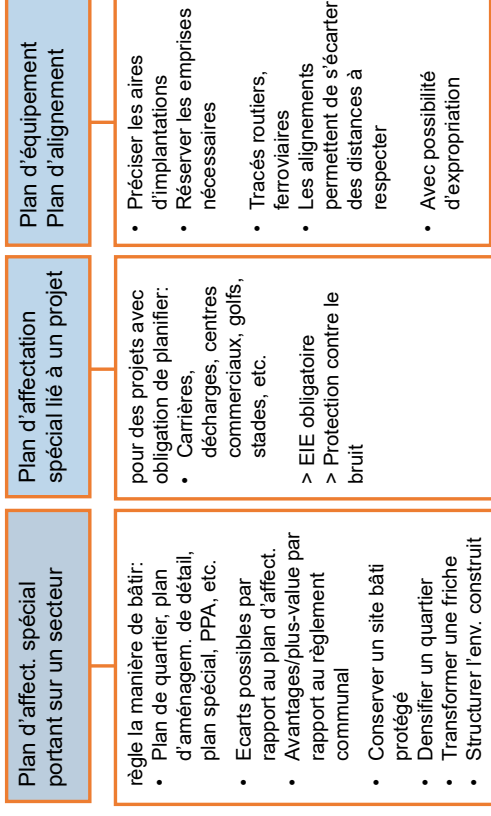
EspaceSuisse

Planification de détail



Espace Suisse e

Les types de plans d'affectation spéciaux



Plan d'équipement et d'alignement

Plan spécial «Mérovingiens» à Bassecourt, Haute-Sorne JU



Espace Suisse e

Plan d'affectation spéciaux Contenu possible

- **Périmètre** concerné
- **Limites de construction:** alignements, aires d'implantation
- **Espaces extérieurs:** publics, semi-publics, privés
- **Equipement:** accès, chemins piéton, stationnement, équipements techniques (éclairage public, alimentations, évacuations)
- **Utilisation, densité:** utilisations admises, longueur, hauteur, surface de plancher, indice d'utilisation du sol
- **Structure:** forme/inclinaison du toit; matériaux; plantations
- **Obligations préalables:** p. ex. mesures de protection contre le bruit/les dangers naturels, assainissement de sites pollués
- **Exigences de qualité:** références, préavis d'une commission, obligation de concours ou mandats d'étude parallèles
- **Etapes de réalisation**
- Etc.

Espace Suisse e

Plan d'affectation spécial portant sur un secteur spécifique Plan spécial vieille ville St-Ursanne, Clos du Doubs JU



EspaceSuisse

Plan d'affectation spécial

- Les plans d'affectation spéciaux sont des prescriptions de construction particulières pour des **portions de territoire** ou pour des **activités spéciales**
- Ils **complètent, se superposent ou modifient** les prescriptions de la planification cadre communale (plan d'affectation ou plan de zones)



EspaceSuisse

Considérations juridiques

- Examen et adoption par des instances publiques (aussi quand sont réalisés à l'initiative de privés)
- Approbation par une instance cantonale
- Participation de la population
- Etablissement d'un rapport de conformité
- Contraignant pour les particuliers
- Précision parcellaire



EspaceSuisse

Plan d'affectation spécial lié à un projet: transformer une friche Plan de quartier du Rôtillon, Lausanne



2002

2017



EspaceSuisse

**Plan d'affectation spécial lié à un projet: transformer une friche
Plan de quartier du Rôtillon, Lausanne**



EspaceSuisse

<https://www.densipedia.ch/fr/le-rotillon-reconstruction-dun-quartier>



EspaceSuisse



**Planification de détail
La mise en concurrence pour assurer la qualité**

- Concours (sia 142)



- Mandats d'étude parallèles (MEP, sia 143) Planifications-test



EspaceSuisse

Les différentes procédures de mise en concurrence sia

Combinaisons des formes de mise en concurrence et des types de procédure

types de procédure*	formes de mise en concurrence basées sur la solution		formes de mise en concurrence basées sur la prestation	
	concours	mandats d'étude parallèles	appels d'offres	offres sur cahier des charges détaillé
ouverte	x	-	x	x
sélective	x	x	x	x
par invitation	x	x	x	x
de gré à gré	lauréat	lauréat	-	-

* Pour les maîtres d'ouvrages publics, le choix des types de procédure est soumis à la législation des marchés publics. Tableaux extraits de l'annexe à la norme sia 142

EspaceSuisse

Les différentes procédures de mise en concurrence sia

Caractéristiques des concours et des mandats d'étude parallèles

	règlement SIA 142 (2009) concours	règlement SIA 143 (2009) mandats d'étude parallèle
mise en concurrence	anonyme	non anonyme
jugement	jury	collège d'experts
genres	concours d'études concours de projets	mandats d'étude étude de projets
mandat/ suite du mandat/ mandat et contrat jumelés	avec avec	mandats d'étude et de réalisation
somme globale des prix/indemnité (selon art. 17)	3 x valeur de la prestation 2 x valeur de la prestation 1,5 x valeur de la prestation somme globale des prix	avec sans avec sans avec
classement	classement, désignation du lauréat	pas de classement, désignation du lauréat

Organiser un concours ou un MEP Se poser les bonnes questions dès le départ



- Qu'est-ce qu'on veut exactement?
- Quelle suite?
 - Idées
 - Projet
 - Études et réalisation
- Combien? (ressources)
 - Nombre de propositions souhaitées
 - Budget financier
 - Budget temps
- Comment y arriver ?
 - Concours ou mandats d'étude parallèles (dialogue possible)?
 - Procédure ouverte, sélective, sur invitation?
 - Degrés?

EspaceSuisse



Exemple: écoquartier des Plaines-du-Loup, Lausanne 1. Les idées. Concours pour un masterplan



Concours en 2010

Projet lauréat: Zip

Idee :

Zip, désigne une fermeture à glissière qui vise à réunir deux parties d'un vêtement. Aux Plaines-du-Loup ce terme explicite la volonté de relier le nouveau quartier à son contexte par un réseau d'espaces publics.

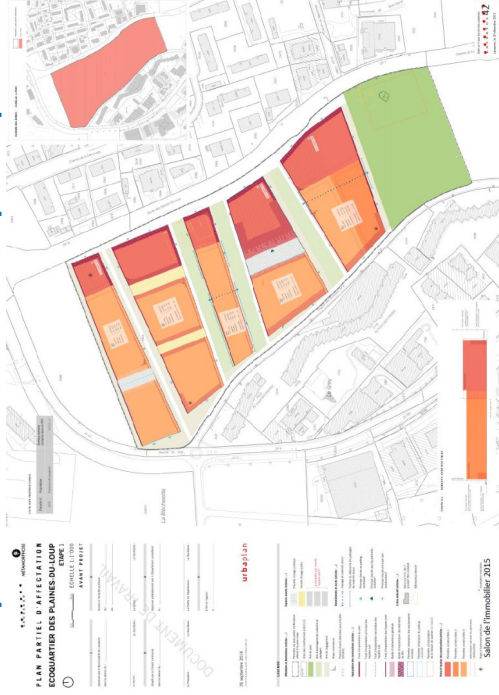
TRIBU Architecture

La mise en concurrence (concours, MEP) permet la confrontation d'idées pour trouver la meilleure solution.

Exemple: écoquartier des Plaines-du-Loup, Lausanne 2. La participation. Ateliers participatifs



Exemple: écoquartier des Plaines-du-Loup, Lausanne
3. La planification de détail. PPA par étapes



Exemple: écoquartier des Plaines-du-Loup, Lausanne
3. La réalisation. Autorisations de construire



EspaceSuisse

Exercice Massagno TI



EXERCICE

Exercice Massagno TI

- Grande parcelle de 16'000 m² en zone d'habitation
- Un seul propriétaire: vente privé → investisseur
- Deux anciennes maison (1920 et 1970) non inventoriées
- Arbres à hautes tiges
- Bruit de la route
- Plan d'affectation de détail possible mais pas obligatoire
- Si plan d'affectation de détail, possibilité d'avoir bonus (art. 11 et 12 règlement)

1. Equipe(s) de promoteurs
2. Equipe(s) de commune

EspaceSuisse

EXERCICE

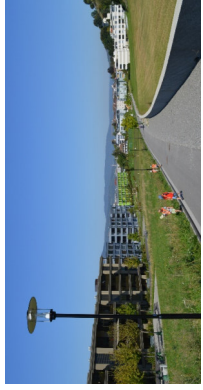
Exemple: quartier conçu autour des espaces libres Plan de quartier Widmi à Lenzburg AG



Film disponible sur densipedia:

<https://www.densipedia.ch/fr/construire-autour-du-pre-developpement-du-secteur-de-la-widmi>

Espace Suisse



Rapport plan d'affectation spécial – plan d'affectation

Art. 62 et 63 LAteC FR Plan d'aménagement de détail (PAD)

Art. 62 LAteC FR – Définition

Les PAD régissent la constructibilité de secteurs du territoire communal pour compléter ou affiner le régime de construction de base prévu par le plan d'affectation des zones et sa réglementation.

Art. 63 LAteC FR PAD obligatoire et facultatif

¹Sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés, la commune fixe dans le plan d'affectation des zones, d'une manière objective et cohérente, les périmètres dans lesquels l'établissement d'un PAD est exigé avant la délivrance d'un permis de construire. Elle fixe dans la réglementation afférente au plan d'affectation des zones les buts et les principes en vue de l'établissement du PAD.

²Un PAD est en outre exigé pour des constructions ou installations ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels, tels les grands centres d'achats, les importantes installations sportives, de loisirs et de camping. Le Conseil d'Etat établit la liste des constructions et installations soumises à l'obligation d'établir un PAD.

Espace Suisse

Rapport plan d'affectation spécial – plan d'affectation

Art. 12 LcAT VS Plans d'affectation spéciaux

¹Selon les besoins, les communes peuvent établir ou exiger des plans d'affectation spéciaux, notamment des plans d'aménagement détaillés et des plans de quartier.

²Le plan d'aménagement détaillé précise pour certaines parties du territoire communal des mesures particulières d'aménagement et règle dans le détail l'affectation du sol.

³Le plan de quartier règle la construction, l'équipement et, le cas échéant, également l'aménagement et l'infrastructure de certaines parties de la zone à bâtir et de zones de constructions à caractéristiques spéciales. Il indique notamment le périmètre et définit des mesures particulières d'organisation et de protection ainsi que le genre, le nombre, la situation et la conception générale des bâtiments et groupes de bâtiments

⁴Si les plans d'affectation spéciaux respectent les prescriptions du plan d'affectation des zones et les conditions fixées dans le règlement, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas, les articles 34 et suivants sont applicables.

Espace Suisse

Rapport plan d'affectation spécial – plan d'affectation

Jurisprudence Le Locle NE

Jusqu'où un plan d'affectation spécial peut s'éloigner de la planification de base (plan d'affectation et règlement communal)?

La marge de manœuvre est réduite, comme l'a montré un arrêt du tribunal fédéral relatif à l'extension de la manufacture de stylos et montres Mont-Blanc au Locle NE.



Espace Suisse

Rapport plan d'affectation spécial – plan d'affectation Jurisprudence Le Locle NE



EspaceSuisse

Planification spéciale liée à un projet particulier (extension d'une entreprise)

- Pesée minutieuse des intérêts (densification, agencement des constructions dans l'environnement, accessibilité)
- Même procédure d'adoption des plans que pour une révision du plan d'affectation communal

Rapport plan d'affectation spécial – plan d'affectation Jurisprudence Le Locle NE

... mais clairement trop éloignée de la réglementation de base.

Le plan spécial en cause voulait autoriser:

- l'habitat dans une zone d'activités;
- une longueur de bâtiments de 85 m au lieu de 25 m;
- une hauteur de 20 m au lieu de 11.50 m.

Le plan d'affectation communal avait en outre été adapté seulement un an avant et avait créé de nouvelles zones d'activités.

Recours d'un voisin contre le plan spécial admis. Selon le TF,

l'instrument du plan spécial «ne peut être utilisé que parcimonieusement, de façon à ne pas compromettre l'équilibre général du plan d'aménagement.»

Il faut d'abord revoir la planification de base !

Arrêt TF 1C_800/2013 du 29 avril 2014
plus de détails dans T&E 6/2014

EspaceSuisse

