

# 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

### Qualité du site construit et du paysage

**Sonia Blind**, juriste, EspaceSuisse

**Alain Beuret**, architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Lausanne, le 21 mars 2024



## Qualité du site construit et du paysage

Encourager la qualité du site, protection du paysage, inventaires fédéraux

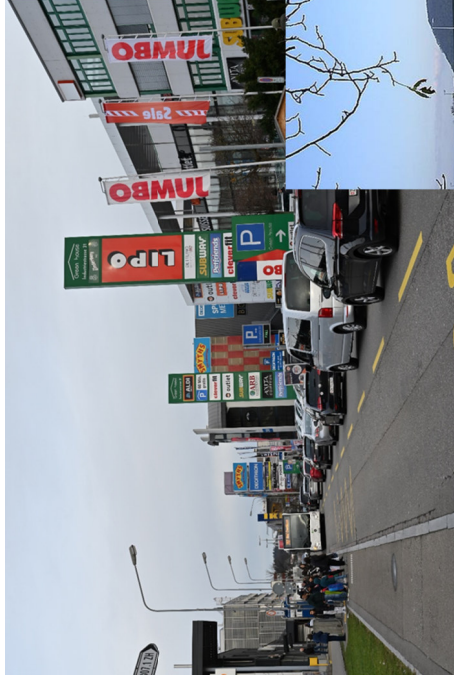
Sonia Blind, Alain Beuret, EspaceSuisse

21 mars 2024

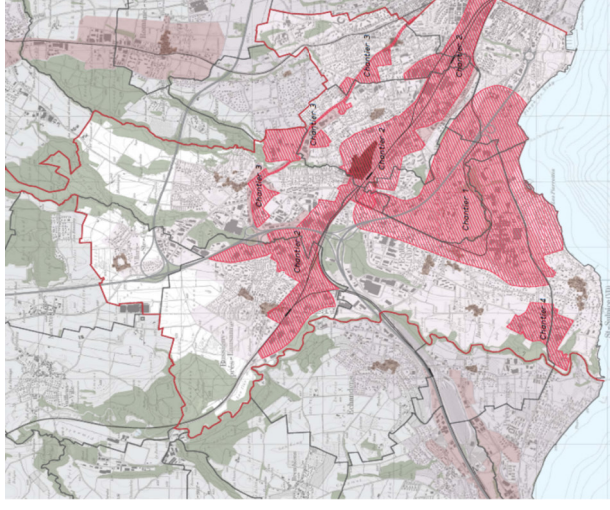
## Pourquoi le thème de la qualité?



- créer une identité / un sentiment d'appartenance
- la LAT exige un développement vers l'intérieur de qualité
- la qualité de l'urbanisation et du paysage est un facteur d'implantation important.



**Perte d'identité:**  
Partout le même décor,  
des lieux interchangeables



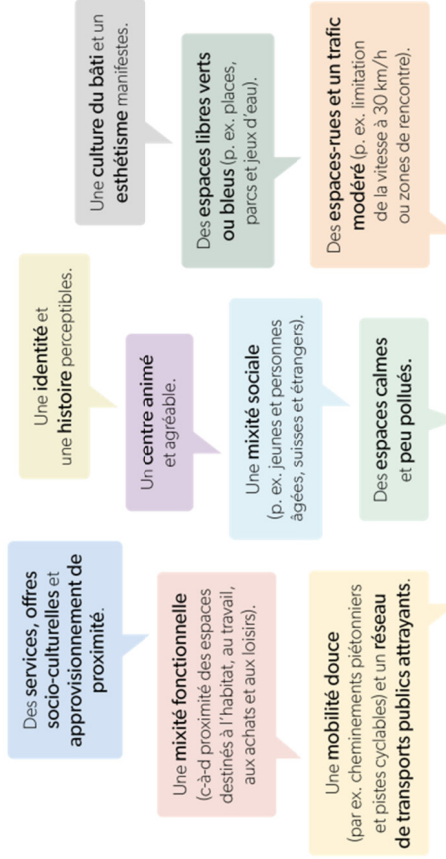
Spécifique et unique ... plutôt qu'uniforme et anonyme!



Région de l'Ouest lausannois,  
Prix Wakker 2011



## Les dix aspects d'une urbanisation de qualité



## Comment la commune peut-elle agir sur la qualité de milieu bâti?

La condition sine qua non:

**Oser aller au-delà des sentiers battus**

Où en sommes-nous?  
Quel est notre objectif?

**Imaginer le développement territorial...**



## Une vision claire du développement souhaité



- 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**

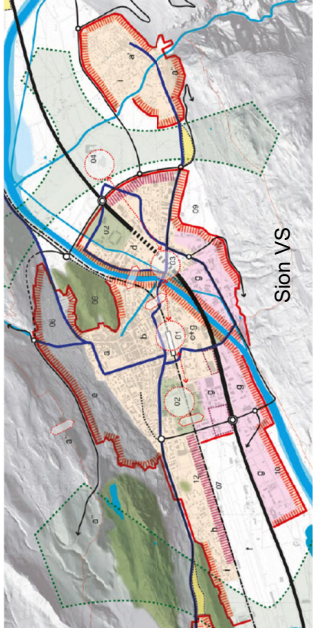
\*Permet de prendre position vis-à-vis des communes voisines et du canton

## Planification stratégique

«Concevoir plutôt qu'administrer»

Vision stratégique du développement communal, par le biais de:

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



<b>1</b>	<b>Lichtensteig ist Mini-Stadt im Toggenburg</b> Lichtensteig ist ein Ort mit einer besonderen Identität, die sich in der Landschaft, der Kultur und der Geschichte zeigt. Die Stadt ist ein Teil der Landschaft und hat eine besondere Rolle zu spielen.	<b>2</b>	<b>Die Landschaft ist erlebbarer Teil des Ortsbilds</b> Die Landschaft ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds und hat eine besondere Rolle zu spielen. Die Landschaft ist ein Teil der Landschaft und hat eine besondere Rolle zu spielen.	<b>3</b>	<b>Die Altstadt bleibt das Herz von Lichtensteig</b> Die Altstadt ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds und hat eine besondere Rolle zu spielen. Die Altstadt ist ein Teil der Landschaft und hat eine besondere Rolle zu spielen.
<b>4</b>	<b>Die Strassen sind die Lebensadern</b> Die Strassen sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds und haben eine besondere Rolle zu spielen. Die Strassen sind ein Teil der Landschaft und haben eine besondere Rolle zu spielen.	<b>5</b>	<b>Die Quartiere sind attraktiv und charakterstark</b> Die Quartiere sind ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds und haben eine besondere Rolle zu spielen. Die Quartiere sind ein Teil der Landschaft und haben eine besondere Rolle zu spielen.	<b>6</b>	<b>Mini-Stadt steht für Teilhabe und gute Baukultur</b> Mini-Stadt steht für Teilhabe und gute Baukultur. Die Mini-Stadt ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbilds und hat eine besondere Rolle zu spielen. Die Mini-Stadt ist ein Teil der Landschaft und hat eine besondere Rolle zu spielen.

## Implication des propriétaires & participation de la population

1. Consultation
2. Ateliers et entretiens



9

## Comment agir sur la qualité de l'urbanisation? Un large éventail d'instruments

- **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)
- Etudes de faisabilité, concepts d'urbanisation
- **Politique foncière active**
- Gestion des zones à bâtir: lutte contre la thésaurisation, remaniements parcellaires, échanges de terrains
- Traitement exemplaire des bâtiments communaux
- Faire appel à des **conseillers en aménagement**
- Plus de qualité grâce à la compensation de la plus-value
- ...

VISION CLAIRE DU DÉVELOPPEMENT

## 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

11

## Procédures de mise en concurrence

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

Formes de mises en concurrence basées sur la solution		Formes de mises en concurrence basées sur la prestation	
Concours	Règlement SIA 142	Mandats d'étude parallèles	Règlement SIA 143
		Appels d'offres	Règlement SIA 144

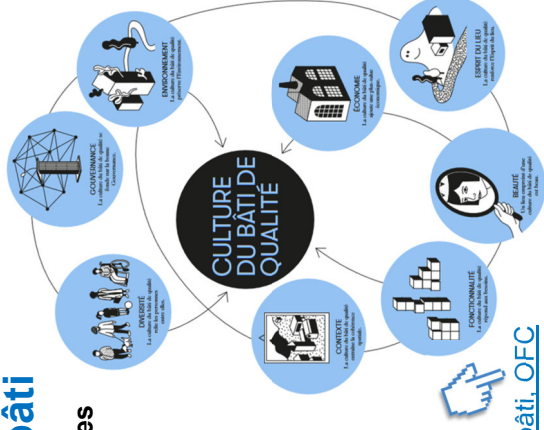
Ex: Renens, Place du Marché, processus participatif «Coeur de ville»; suivi d'un MEP



## Promotion de la culture du bâti

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)



Cf. [Culture du bâti](#), [OFC](#)

## Promotion de la culture du bâti Commission «qualité» de l'agglomération de Fribourg

- 3 experts externes
- Domaines d'expertise: urbanisme, paysage, mobilité
- Soutien aux communes lors de l'élaboration de plan d'affectation de détail
- Bénéficiaire de recommandations et de conseils sans engagement



Espace Suisse

## Promotion de la culture du bâti

« 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.



Espace Suisse

## Promotion de la culture du bâti

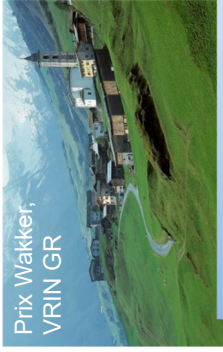
On peut déjà poser certaines exigences dans le PGA: prévoir de conserver un arbre imposant ou des murets caractéristiques, définir une orientation uniforme des façades pour un secteur, déterminer un périmètre de jardins à maintenir libres...



16

## Promotion de la culture du bâti

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



Réhabilitation d'une ancienne ferme, Cressier FR



Bâtiment polyvalent, Bössingen FR



Nouvelle place publique, Lens VS

## 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,
- ...

## Dispositions sur l'esthétique

### a) Dispositions négatives

Aménager les constructions de telle manière qu'elles **n'enlaidissent** pas le site (dimensions, structure, choix des matériaux et des couleurs)

→ Ne font qu'empêcher le pire

### b) Dispositions positives: l'exigence d'intégration

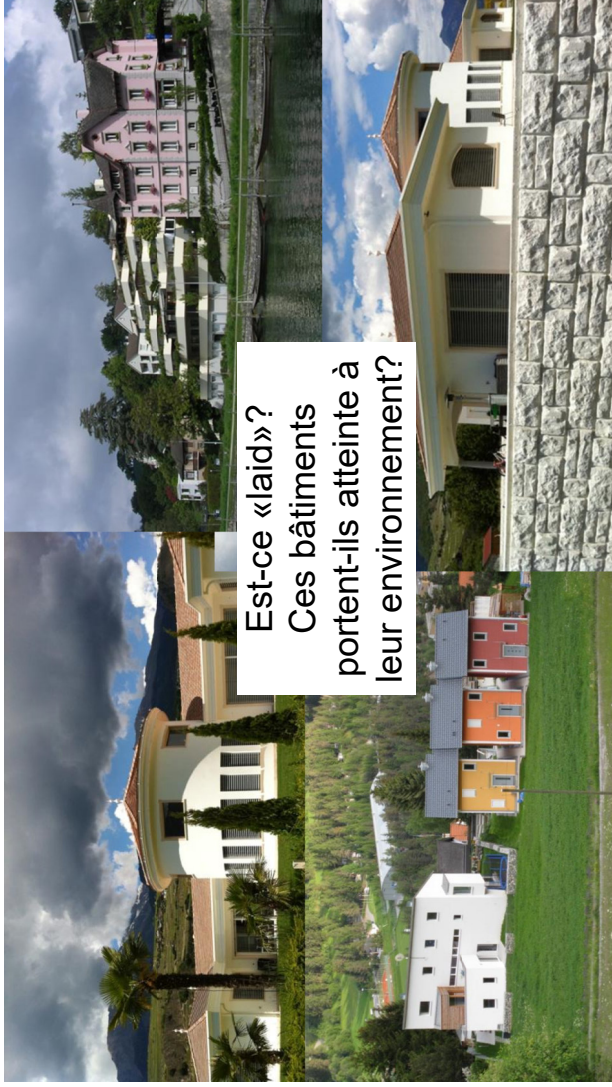
Les constructions devront **s'harmoniser** avec les constructions existantes

**Éléments pour juger d'une bonne intégration:**

- Emplacement, position, forme, proportions, dimensions du bâtiment;
- Structure, couleur des façades et du toit;
- Entrées, sorties (piétons et voitures);
- Places extérieures, jardins côté rue;
- Places de stationnement pour véhicule à moteur;
- Modifications de terrain







Est-ce « laid » ?  
Ces bâtiments  
portent-ils atteinte à  
leur environnement ?

## Clause d'esthétique positive – des exigences plus pointues

« ... les exigences sont plus élevées et visent **une impression d'ensemble satisfaisante.** »

Il faut pouvoir **motiver** la décision :

« Il ne suffit pas de s'en remettre à un quelconque bon sens architectural mais de **démontrer, en détail, les raisons pour lesquelles un aménagement permet ou ne permet pas d'obtenir une impression générale satisfaisante, du point de vue de la construction elle-même et du point de vue de son environnement.** (...) »

1C\_346/2007 du 16 mai 2008, Eglisau ZH, RJE S n° 3665



Bonne  
intégration ?

## Dispositions architecturales

**Disposition sur la toiture, le choix des matériaux, l'ordonnement des bâtiments, etc.**

Ex.: Dans la zone village, les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou couleur vieille tuile. La pente sera de 15° au minimum et de 35° au maximum. Les tuiles flamandes et les tuiles engobées sont proscrites.

Ex.: Les constructions de type « chalet de montagne » sont interdites dans la zone.

- Attention à la formulation
- À n'utiliser que de manière ciblée et adaptée au but



## Dispositions de protection, notamment zones à protéger (17 LAT)

- pour des cours d'eau et leurs rives
- pour des paysages,
- pour des bâtiments ou des groupes de bâtiments
- pour des biotopes



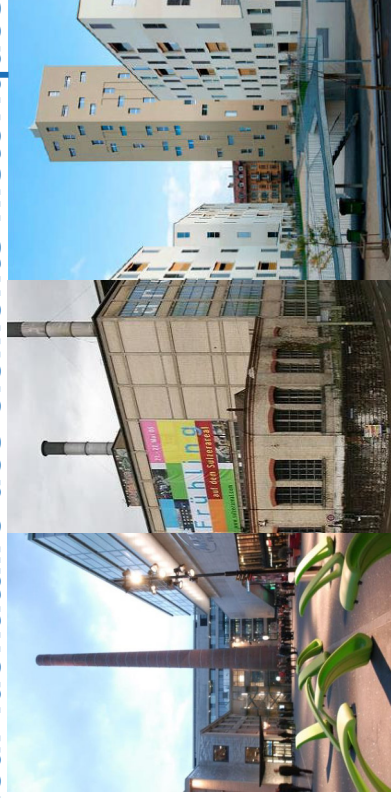
Pesée des intérêts,  
→ solutions sur mesure

## Protection des monuments

- Décision de protection décision par objet
- Base: Inventaire du patrimoine à protéger
- Indemnisations financières



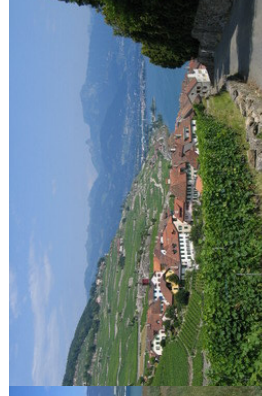
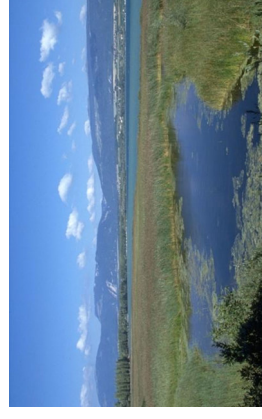
## Valeur identitaire des éléments historiques



«C'était une erreur de démolir tous les bâtiments, même du point de vue des investisseurs.»

Mattinas Meier, responsable communication, Allreal, au sujet de la construction de Neu-Oerlikon, Zürich Nord, NZZ 19.05.2010

## Protection des paysages et des sites





## Bases: inventaires fédéraux

### I. Inventaires fédéraux selon les art. 18a et 23b/c LPN:

Sites marécageux, hauts-marais, bas-marais, batraciens, prairies sèches... → protection absolue

### II. Inventaires fédéraux selon l'art. 5 LPN:

IFP, ISOS, IVS → moins contraignants

EspaceSuisse

## I. Inventaires fédéraux selon les art. 18a et 23b/c LPN

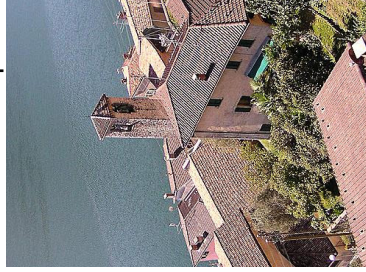
Sites marécageux, hauts-marais, bas-marais, batraciens, prairies sèches...



- La Constitution exige une protection absolue
- Pas de constructions nouvelles
- Pas de modifications de terrains, etc.

## II. Inventaires fédéraux selon l'art. 5 LPN

- Paysages et monuments naturels d'importance nationale IFP
- Sites construits d'importance nationale ISOS
- Voies de communications historiques IVS



## Inventaires fédéraux selon l'art. 5 LPN IFP, ISOS et IVS

Dans l'accomplissement de ses tâches, la **Confédération** doit conserver intacts les objets inscrits, sauf intérêt équivalent ou supérieur (art. 6 LPN)

Les **cantons**, lorsqu'ils exécutent une **tâche fédérale**, sont soumis à la même exigence (autorisations de construire hors zone à bâtir, résidence secondaire, défrichements, ...)

EspaceSuisse

# Portée des inventaires au niveau cantonal et communal

## Chronologie juridique

- Jusqu'en 2009: portée floue
- **Arrêt Rütli ZH** du 1<sup>er</sup> avril 2009 135 II 209; JT 2010 I 711 précise que les inventaires ont une portée analogue aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération → ils doivent être pris en compte par les cantons et les communes
- Ainsi, on retrouve maintenant dans les différentes ordonnances relatives aux inventaires, la phrase suivante: **«Les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs plans directeurs conformément aux art. 6 à 12 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire.»** (art. 4a OISOS; art. 9 OIVS; art. 2a OIFP)

EspaceSuisse

# Portée des inventaires au niveau cantonal et communal

## Que veut dire «tenir compte»?

- Ni l'ATF Rütli, ni l'OISOS, l'OIVS ou l'OIFP ne précisent comment interpréter l'expression «tenir compte»
- Guides sur l'ISOS
- Jurisprudence



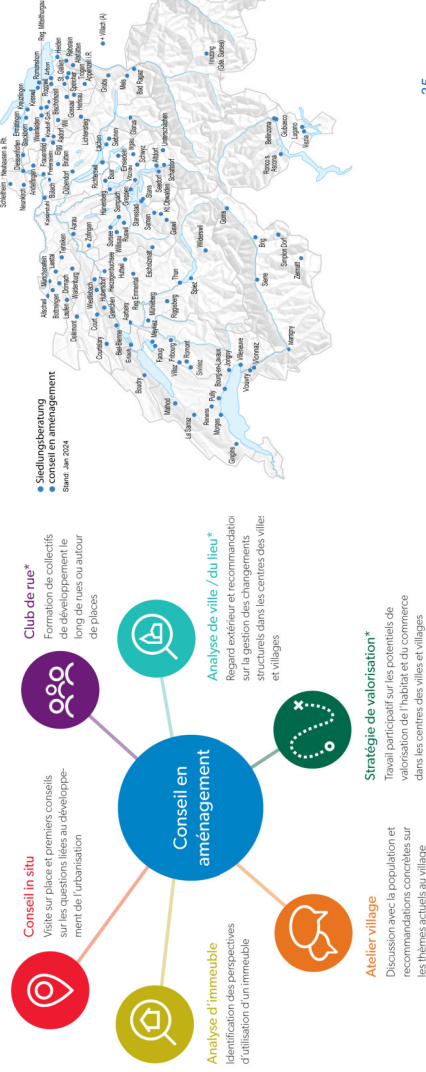
**SAVE THE DATE**  
**Séminaire ISOS & densification,**  
 12.9.2024,  
 La Sairraz VD

[3 vidéos explicatives](#)  
[pour en savoir plus sur l'ISOS](#)



## Conseil en aménagement

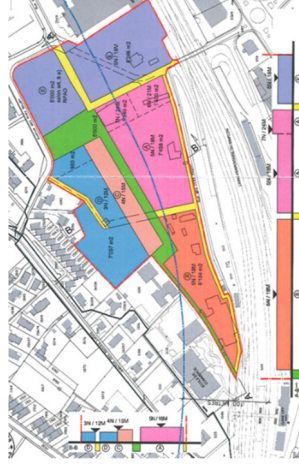
### Offre de conseil



35

## Conseil en aménagement

### Conseil in situ: Martigny VS, PAD Pré-Magnin



Lausanne, Fiches Nord



Emmen LU, Feldbreite (densipedia.ch)

- Qualité des espaces libres?
- Utilisation des rez-de-chaussée?
- Identité, patrimoine bâti?

EspaceSuisse

36



## Conseil en aménagement Atelier village: Faoug VD

### Processus:

- Entretien préliminaire
- **Visite sur place**
- **Atelier** avec la population; **vision extérieure**, discussion sur des **thèses**
- Discussion avec la commune: définition des **mesures** et de la marche à suivre
- **Rapport: résumé et recommandations**

EspaceSuisse

**LES RESULTATS**

### Les villageois se sont projetés en 2050

**LES RESULTATS** de ces travaux préparatoires ont été présentés lors d'un atelier public organisé par la commune de Faoug le 20 septembre 2019. Les villageois ont exprimé leurs attentes et leurs préoccupations. Les discussions ont porté sur les aspects suivants:

- Le cadre de vie:** les habitants souhaitent un cadre de vie agréable, sain et sécurisé. Ils sont particulièrement attentifs à la qualité de l'air, au bruit et à la pollution lumineuse.
- L'habitat:** la commune doit offrir une offre diversifiée d'habitats, adaptés aux besoins de différents types de ménages (jeunes, familles, personnes âgées).
- Les transports:** il est essentiel d'améliorer l'offre de transports publics et de favoriser les modes doux (vélo, marche).
- Le commerce et les services:** la commune doit garantir l'accès à des commerces et services de proximité.
- Le patrimoine et le paysage:** il est important de préserver le patrimoine bâti et naturel, ainsi que le caractère rural du territoire.

**«Ce forum d'une heure d'une heure des gens de l'extérieur»**

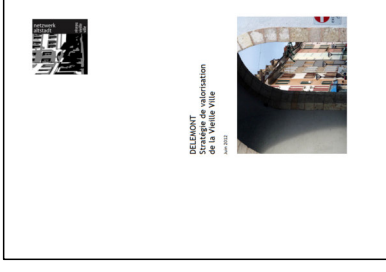
Le forum a permis de recueillir les idées et les attentes des habitants. Les conclusions de l'atelier ont été synthétisées dans un rapport qui sera présenté à la commune.

**UNE ASSOCIATION CONSEILLE LES COMMUNES**

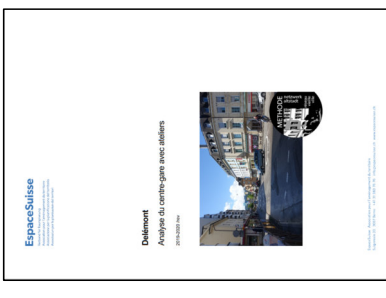
Les habitants de Faoug ont décidé de créer une association pour accompagner la commune dans sa démarche d'aménagement. Cette association aura pour mission de :

- faciliter la communication entre les habitants et la commune;
- aider à la mise en œuvre des projets d'aménagement;
- veiller à ce que les intérêts des habitants soient pris en compte.

## Conseil en aménagement Analyse de ville: Delémont JU



2012-13: Vieille ville  
EspaceSuisse



2019-20: Quartier de la gare  
EspaceSuisse

## Conseil en aménagement Analyse de ville: Delémont JU

- Espace public majeur: av. de la Gare
- Réaménagement prévu en zone de rencontre (projet d'agglomération)
  - Situation préoccupante du commerce: **agir plus vite!**

2006

2019

2022



EspaceSuisse

39

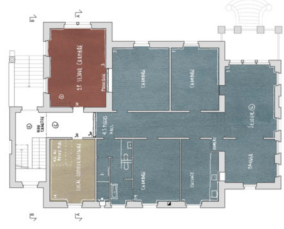
## Conseil en aménagement

### Analyse d'immeuble: Porrentruy JU

Identification des perspectives d'utilisation d'un immeuble



Esquisse de scénario de transformation



## Calcul de rentabilité

CHIFFRES CLÉS		INDICATEURS	
PROFITABILITÉ	150%	RENTABILITÉ	150%
PROFITABILITÉ	150%	RENTABILITÉ	150%
PROFITABILITÉ	150%	RENTABILITÉ	150%

40

## Conseil en aménagement

### Habitat à stationnement réduit

- Plate-forme habitat à stationnement réduit: [habitat-mobilitedurable.ch](https://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

EspaceSuisse

## EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazione per la pianificazione del territorio



EspaceSuisse

43

## Conseil en aménagement

### Où trouver des infos?

- EspaceSuisse > Conseil en aménagement:
  - Offre de conseil, flyers
  - 3 films sur développement vers l'intérieur : Prangins VD, Widmi Lenzburg AG, Tinizong GR
- [densipedia.ch](https://densipedia.ch): bons exemples
- Territoire&Environnement 1/2023: Revitaliser les centres de localité
- Séminaire qualité: 2 mai 2024 à Monthey VS

EspaceSuisse

