

The image shows a modern, multi-story building with a courtyard. The building has a light-colored facade and dark window frames. In the foreground, there is a paved area with a large red umbrella, a small pond, and some outdoor furniture. The sky is clear and blue.

# EspaceSuisse

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

# 7 impulsions pour un développement urbain de qualité

**HOTEL DU PORT**

**80 km/h?**

Il y a peut-être d'autres solutions.

Nous vous aidons.

**Conseil en aménagement  
EspaceSuisse**

[espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch)

# 7 impulsions pour un développement vers l'intérieur de grande qualité

La LAT 1 a posé d'importants jalons dans le domaine de l'aménagement du territoire. Rétrospectivement, le changement de paradigme opéré dès 2014 s'est avéré visionnaire. Si de l'eau a coulé sous les ponts depuis, une exigence demeure, celle de mettre en œuvre le développement vers l'intérieur préconisé, et ce, avec une qualité élevée. Dans ce sens, les sept impulsions élaborées en 2018 par EspaceSuisse restent d'actualité.

**Damian Jerjen**

Directeur EspaceSuisse

**Christa Perregaux**

Directrice adjointe EspaceSuisse

**Monika Zumbunn**

Responsable de la communication EspaceSuisse

La première étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1) permet d'appréhender autrement le territoire, à la faveur de nouveaux acquis, comme celui du renforcement de la planification directrice cantonale ou de l'élaboration de stratégies territoriales à différents niveaux. L'électorat a clairement exprimé en 2013 sa volonté de freiner le mitage du territoire et de diriger le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. La mise en œuvre de ce mandat a donné lieu, ces dernières années, à d'intenses discussions sur la qualité de l'urbanisation et du paysage. Développer vers l'intérieur avec qualité est le mot d'ordre actuel.

La mise en œuvre de la LAT 1 comprend également son lot d'écueils. Développer vers l'intérieur avec qualité n'est pas une sinécure. Densifier après-coup est une tâche qui met les cantons, les villes et les communes à rude épreuve. Dans les villes et les villages, un nombre croissant de brèches dans le milieu construit ont été comblées et de plus en plus de friches ont été réaffectées. Construire dans l'existant est une opération extrêmement délicate, les différents intérêts s'y manifestant plus clairement qu'en rase campagne ou que sur une vaste friche. En témoigne la controverse sur la protection des sites et sur la construction dans les secteurs exposés au bruit. Sans oublier que la population souhaite et doit pouvoir donner son avis, puisqu'il en va, en fin de compte, du développement de son cadre de vie.

La situation se corse. Accélération et dérégulation sont toutefois de mauvaises approches, car elles entraînent une plus grande insécurité juridique. Le défi est d'apprendre à composer avec la complexité et d'analyser de près les situations

déliçates. En 2018 déjà, EspaceSuisse a pris le taureau par les cornes et a défini, en collaboration avec des experts chevronnés, sept impulsions pour l'avenir. Six ans plus tard, ces dernières n'ont rien perdu de leur pertinence.

Nous vous présentons ci-après ces sept impulsions, légèrement adaptées, avec la volonté de poursuivre la discussion sur un développement vers l'intérieur réussi et de qualité.

## Sept impulsions

Vous trouverez, sur notre site web, l'intégralité des réflexions ou «Sept impulsions pour un développement vers l'intérieur de qualité», ainsi que de plus amples informations sur le groupe de travail.

[densipedia.ch](https://densipedia.ch) > Connaissances & outils > Sept impulsions pour l'avenir

Photo de couverture: Coopérative d'habitation Kalkbreite au centre de Zurich: la couverture du dépôt de trams a permis de créer la grande terrasse, qui est devenue aujourd'hui un espace de détente vert à la disposition des habitant-es et du public.

Photo : Coopératives d'habitation Suisse

## Impulsion 1

# Technique. Théorique. Rébarbatif. Remettons l'humain au centre de l'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire va au-delà de la simple planification de l'espace. Il offre une vaste palette de possibilités pour aborder la conception de notre espace de vie avec, en point de mire, une urbanisation de qualité. Tant les aménagistes que la population aspirent à des espaces verts et espaces libres, à des centres historiques vivants et à des infrastructures de transport qui fonctionnent. Les défis du développement vers l'intérieur, telle que la densification de l'existant, ne peuvent être relevés avec succès que si les qualités sont préservées (le parc du quartier), les lacunes comblées (un retour à la vie des commerces dans les vieilles villes) et des plus-values créées (un réseau cyclable sûr). Ces éléments sont déterminants pour parvenir à un développement urbain de qualité. Actrices et acteurs

sont dès lors invités à identifier les marges de manœuvre existantes, malgré la complexité. Planification innovante garantie! Donnons davantage de place à la créativité et au pouvoir d'innovation des personnes œuvrant dans le domaine de l'aménagement du territoire!



Pour prendre connaissance des **10 aspects d'une urbanisation de qualité** selon EspaceSuisse: [densipedia.ch](https://densipedia.ch) > Connaissances & outils > Pourquoi développer vers l'intérieur? > Qualité de l'urbanisation



Les espaces où il fait bon vivre naissent d'une densification de qualité. Steckborn TG fait figure de bon élève. Une politique foncière active menée par la commune, une volonté à toute épreuve lors des processus de planification et un projet primé, lauréat d'un concours international, sont autant d'éléments qui ont su convaincre la population. Grâce au projet de la Coopérative d'habitation Linde, des logements agréables, au loyer abordable, ont vu le jour sur un site stratégiquement important, à la périphérie de la petite ville historique. Comment la commune a-t-elle procédé? [densipedia.ch](https://densipedia.ch) vous en dit plus. Photo: Florian Inneman, EspaceSuisse

## Impulsion 2

# Une vraie jungle juridique Donnons-nous le droit d'expérimenter pour composer avec l'incertitude et fixer les bonnes règles

Plus de règles n'est pas synonyme de plus de qualité. Ce sont les impulsions positives qui génèrent les bons projets. Pas les règles strictes qui, au mieux, permettent d'éviter le pire. À l'heure actuelle, quelles règles devons-nous fixer afin qu'une ville dense fonctionne et que sa qualité soit garantie à long terme? La structure du lieu est déterminante, comprenez l'infrastructure existante, les espaces publics et les centres. Une bonne règle est toujours spécifique à un lieu et doit pouvoir s'adapter rapidement aux nouvelles circonstances. Trouver

les bonnes règles, développer des projets innovants et des solutions créatives, en d'autres termes «expérimenter», nécessite une bonne dose de courage et une prise de risque. Dans ce sens, et en particulier s'agissant du développement vers l'intérieur, il faut continuer à soutenir toutes les méthodes qui favorisent l'innovation, comme les études test et les projets-modèles, et en définir de nouvelles, telles que les zones d'expérimentation ou les affectations transitoires.



Toute intervention doit se confronter à la structure du lieu: telle a été la devise de l'architecte Luigi Snozzi, lors de la révision de l'ordonnance sur les constructions de la commune de Monte Carasso TI. Il n'y a inscrit que quelques règles. L'accent a été mis sur les critères qualitatifs, au détriment des habituelles dispositions quantitatives. En image: le couvent restauré, entouré par des bâtiments publics qui abritent, entre autres, le centre communal et l'école. Photo: Flautor, Commons Wikimedia CC BY-SA 0

## Impulsion 3

# La participation? Quelle rigolade! Une participation ciblée pour sortir de la tour d'ivoire

Nous sommes convaincus – et les études le prouvent – que la population accepte un développement vers l'intérieur s'il crée des plus-values et est compréhensible. C'est le cas lorsque la participation fonctionne, c'est-à-dire lorsqu'elle est en adéquation avec le projet concerné. Une coopération partenariale est indispensable, où tous les enjeux sont traités sur un pied d'égalité. Les besoins légitimes de la population doivent être pris au sérieux, au même titre que les exigences des propriétaires fonciers. Il s'agit donc d'harmoniser les attentes des uns et des

autres. Il est nécessaire d'engager le dialogue suffisamment tôt et de le nourrir, c'est-à-dire d'aller au-delà des exigences formelles, et de l'alimenter, par exemple, par le biais d'ateliers. Les nouvelles technologies permettent de tester de nouvelles formes de participation. Par ailleurs, l'ensemble du processus se détend lorsque les participant-es s'engagent dans le processus sans déjà miser sur des résultats concrets.



Lors d'un entretien village, un instrument de l'offre de conseil d'EspaceSuisse, la population discute de différents thèmes d'actualité et des stratégies de développement possibles. Le regard extérieur des experts, responsables de l'animation, contribue à stimuler des idées et des impulsions nouvelles. Les enfants sont aussi de la partie, comme ici, à Vouvry VS, lors d'un atelier village durant lequel ils ont été invités à s'exprimer par le biais de jeux. Photo: Marco Maurer, EspaceSuisse

## Impulsion 4

# Densifier, c'est s'entasser **Remettons les espaces publics au cœur de la ville dense de demain!**

Avec la densification, les gens disposent d'un espace de vie plus retreint et sont amenés à se côtoyer plus souvent, notamment dans les espaces publics. Ces derniers doivent donc être conçus pour accueillir une multitude d'usagères et d'usagers. Quitte à vivre plus serrés, autant que cette cohabitation se fasse dans des lieux réalisés avec qualité et dans des quartiers vivants. L'objectif est de créer de nouveaux espaces publics et de connecter entre eux ceux qui existent déjà. Il convient ce faisant d'harmoniser les différentes utilisations. L'essentiel est

de traiter les différents aspects comme un tout et non pas l'un après l'autre. L'aspect fonctionnel des infrastructures, important et incontournable, devient ainsi une question parmi tant d'autres, liée à la sécurité et au bruit. L'aménagement du territoire doit collaborer plus étroitement avec les services de génie civil. C'est ainsi que nous parviendrons à une bonne coexistence de tous les usages. La clé réside dans la collaboration interdisciplinaire.



Dans le quartier des Eaux-Vives, à Genève, sur la rive gauche du lac Léman, une plage urbaine et un espace public aux usages multiples ont vu le jour. Bancs, fontaines, piste de pétanque et douches contribuent à rendre ce lieu attrayant, lequel n'a pas tardé à séduire la population. Photo: Esther van der Werf, EspaceSuisse

## Impulsion 5

# Des conflits assurés **La pesée des intérêts au cœur des processus**

La pesée des intérêts est l'essence même de l'aménagement du territoire. Ce dernier exige de la flexibilité et une collaboration interdisciplinaire, en particulier lors de projets de densification. Une pesée rigoureuse et suffisamment en amont de tous les intérêts en jeu débouche sur des solutions optimales. L'implication de l'ensemble des actrices et des acteurs, de la population aux investisseurs, est déterminante. Autre élément central: la présence des autorités en tant qu'interface. Cette interaction nécessite toutefois du doigté, de la motivation et un travail d'équipe. Il faut identifier les éventuels conflits aussi tôt que possible et les traiter à l'aune de la protection de l'être humain et de son environnement. En faisant preuve d'ouverture d'esprit, propriétaires fonciers et investisseurs contribuent

à «mettre de l'huile dans les rouages». Il peut s'agir parfois d'accepter des changements de cap ou des compromis économiques, ou encore de renoncer à des exigences de protection excessives. Si toutes les parties font un pas en avant, on parvient à de bonnes solutions, respectueuses de l'espace et de l'environnement.



BLIND SONIA/PERREGAUX CHRISTA, La pesée des intérêts, Garantie d'une utilisation judicieuse et modérée du sol, in: EspaceSuisse, Territoire & Environnement 1/2020.



Suite au jugement décisif rendu par le Tribunal fédéral sur l'ISOS, l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse, le projet de construction de Rüti ZH a dû être entièrement remanié, en procédant à une pesée complète et minutieuse de tous les intérêts en jeu. L'ensemble finalement réalisé respecte la protection des monuments historiques et le cachet du site ISOS. Aujourd'hui, les investisseurs sont également satisfaits car le projet remanié offre davantage de qualité et fait la part belle à la culture du bâti. Pour tout savoir sur le processus: [densipedia.ch](https://densipedia.ch). Photo: Annemarie Straumann, EspaceSuisse

## Impulsion 6

# Des querelles de clocher **Prendre de la hauteur**

De nombreux projets ont un impact au-delà des limites communales, voire cantonales. Les stratégies territoriales d'ordre supérieur peuvent aider à dépasser les frontières politiques lors de projets de planification. Fait avéré: une coopération régionale favorise la compréhension des effets transfrontaliers des décisions d'aménagement du territoire et permet de résoudre plus facilement les problèmes. C'est pourquoi une vision territoriale partagée par plusieurs communes dans un même espace fonctionnel est importante. Celle-ci sert également de base technique pour de futures planifications commu-

nales. L'exécutif d'une commune peut en effet se référer à cette base stratégique pour prendre ses décisions, ce qui renforce sa position. Condition préalable ici aussi: impliquer largement et à temps la population. Une collaboration intercommunale permet par ailleurs de développer des compétences qui dépassent les possibilités d'une seule commune, par exemple des commissions techniques ou d'aménagement régionales.



Avec le concept territorial Birsstadt 2035, les communes situées le long de la Birse ont défini, en 2016 déjà, une stratégie territoriale commune. Il en est résulté les oasis paysagères de Reinach BL, un des sept projets clés du plan d'action supracommunal de Birspark Landschaft. Les dix communes de l'association Birsstadt ont, entre autres, obtenu le Prix Wakker 2024, en reconnaissance de leur collaboration réussie, au-delà des frontières communales et cantonales (lire aussi l'article «Zoom sur», p. 28). Photo: Erich Meyer

## Impulsion 7

# De l'argent jeté par les fenêtres **Penser la planification, c'est investir pour l'avenir**

Un bon aménagement du territoire est une base importante en vue d'investissements durables, dans le sens où il permet d'éviter des développements indésirables. Des planifications avisées et anticipatives permettent de réduire les frais et d'économiser des ressources, en particulier lorsqu'elles encouragent des infrastructures durables. Une bonne planification a un coût, certes, mais sur le long terme l'investissement en vaut la peine. Il est en effet important de considérer les coûts totaux sur toute la durée de leurs effets, ce qui permet de relativiser les efforts consentis pour la planification. En tant qu'investisse-

ment pour l'avenir, les coûts de planification sont également amortis sur plusieurs années. Vus sous cet angle, ils sont mieux acceptés dans le processus de décision démocratique. Par ailleurs, ceux qui tirent profit d'une planification devraient participer de façon proportionnelle aux coûts. Une compensation de la plus-value est indiquée non seulement en cas de mises en zone, mais aussi lors de changements d'affectation ou d'augmentations des possibilités de construire. On pourrait considérer le «retour sur planification» comme une sorte de «retour sur investissement».



Le parc de Brännengut est l'un des plus vastes de la ville de Berne. Un poumon de verdure entre les tours et les blocs, et un carrefour social – le tout rendu possible notamment grâce à une compensation de la plus-value convenue par voie contractuelle. Avec le nouveau quartier, les propriétaires fonciers ont bénéficié d'une augmentation des possibilités de construire. En compensation, la ville a joui de prestations en nature (par ex. la ferme historique et le terrain pour le parc). Photo: Jeremie Poux, EspaceSuisse