

«Se développer vers l'intérieur ne signifie pas que densifier»

Les prescriptions relatives à la densification représentent un défi pour de nombreuses communes. Anita Grams de l'Institut ETH pour le développement territorial et du paysage livre des pistes pour des solutions.

Madame Grams, la loi sur l'aménagement du territoire révisée requiert que les communes orientent à l'avenir le développement de l'urbanisme vers l'intérieur. Qu'est-ce que cela signifie pour les communes?

Anita Grams: Il y a plusieurs possibilités pour la mise en œuvre. La densification urbaine est l'une d'entre elles, mais de loin pas la seule. Le développement vers l'intérieur n'est pas forcément la densification! Le développement vers l'intérieur est bien plus l'équilibre permanent entre milieu bâti, trafic et espace libre. La densification signifie éventuellement même de ne pas construire du tout. Pour nombre de communes suisses, cela signifie un changement de paradigme. Jusqu'ici, les conflits ont surtout été résolus par l'augmentation des surfaces. À l'avenir, l'aménagement du territoire devra être négocié en collaboration avec les acteurs importants.

Comment procéder?

Grams: Il n'existe pas de «voie idéale». Ce qui cependant est commun à toutes les communes est l'obligation de planifier leur développement pour les 15 années suivantes. Dans le cadre d'une révision des plans d'aménagement, l'on ne pourra plus procéder comme jusqu'ici à l'extension des zones à bâtir vers l'extérieur. La révision des plans d'aménagement de la «troisième génération» prévoit plutôt de poser des priorités à l'intérieur de la commune, de définir quels territoires seront transformés lors de la prochaine période de planification et lesquels seront «laissés tranquilles». Ainsi, les ressources financières et en personnel toujours rares des communes sont utilisées de manière ciblée. La commune doit donc agir de façon bien plus active que cela n'était le cas lors des révisions de plans d'aménagement ultérieurs; elle ne peut plus seulement s'appuyer sur le procédé formel. Le développement vers l'intérieur sera négocié entre les propriétaires fonciers et les citoyens d'une part, et les autorités communales et le canton de l'autre.

Comment est-ce que des communes de taille plus modeste disposant de peu de ressources pourront se livrer à un bon développement?

Grams: L'aménagement du territoire dans les petites et moyennes communes est en grande partie laissée au système de milice. Cela signifie que ceux qui s'engagent au sein du conseil municipal ou dans des commissions de construction et de planification posent les jalons pour l'avenir. C'est par là qu'il faut commencer. La clé d'un bon développement vers l'intérieur se trouve dans la mise sur pied de processus de négociation sur mesure axés sur la situation spécifique en termes de personnel et de finances de la commune. Le canton ou des bureaux de planification privés spécialisés en développement vers l'intérieur fournissent là un appui concret.

Il faut trouver des solutions avec différents acteurs.

Grams: Les projets de développement vers l'intérieur échouent souvent parce que les citoyens ne les acceptent pas ou que les propriétaires fonciers ne veulent pas libérer une parcelle disponible. Aller de manière ciblée vers les propriétaires fonciers est la clé de la mobilisation des réserves. Là, les petites communes ont un avantage de taille, puisque le territoire de leur commune est circonscrit. Le conseil municipal et les commissions sont proches des propriétaires fonciers. La plupart du temps, l'on sait si et quand une parcelle pourrait être disponible. Les autorités municipales devraient être en mesure d'estimer quels propriétaires fonciers sont disposés à investir dans le développement vers l'intérieur. Que celui-ci est dans l'intérêt public l'a montré la très large acceptation du projet de la loi en mars 2013.

Comment est-ce que les communes profitent elles-mêmes de ce développement?

Grams: Le développement vers l'intérieur favorise l'augmentation de la quantité et de la qualité dans les zones largement construites. Le fait que les centres



Anita Grams, EPF Zurich, Réseau Ville et Paysage, NSL.

Photo: m&d

des villages se vident peut par exemple être évité en changeant l'affectation d'immeubles existants au lieu d'étendre la zone urbanisée. Dans des territoires proches des centres, l'on peut créer des unités d'habitation permettant à des citoyennes et citoyens plus âgés de résider dans leur commune jusqu'à un âge avancé. Les distances courtes entre appartement, arrêt de bus et possibilités de faire les courses ne sont possibles qu'à partir d'une certaine densité bâtie. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que la densification peut faire baisser les dépenses des pouvoirs publics. Dans une structure d'urbanisation dense, les coûts d'entretien de l'espace public comme par exemple l'enlèvement de la neige et l'éclairage sont plus bas que dans des modèles où la densité est plus faible. Finalement, chaque commune doit aussi examiner de quelle manière compenser les plus-values de planification, c'est-à-dire la création d'une valeur ajoutée lors de changements d'affectation. De tels moyens peuvent par exemple être utilisés pour des procédures sur mesure visant à la densification vers l'intérieur et ainsi bénéficier à toute la population.

Interview: Fabrice Müller
Traduction: Claudine Schelling

Infos:

www.masraumplanung.ethz.ch