

## SITES EN DIALOGUE

centre de conseil pour villes et communes  
en matière de développement territorial







# Conseils aux villes et communes en matière de développement territorial

La croissance démographique et les besoins accrus d'espace, l'augmentation de la mobilité et le durcissement de la concurrence entre sites d'implantation exigent des villes et des communes qu'elles apportent un soin tout particulier au développement de leur territoire. Une densification intelligente nécessite des solutions sur mesure, qui soient adaptées aux réalités locales. La qualité urbanistique d'un lieu s'avère plus nécessaire que jamais.

Les villes et les communes sont donc mises au défi. Le centre de conseil SITES EN DIALOGUE souhaite leur venir en aide, en particulier pour les problèmes liés à la densification, à la planification des centres des localités ou encore à la requalification de quartiers.

Grâce à son réseau et à ses activités sur l'ensemble du territoire suisse, l'Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN dispose de connaissances étendues et d'une large expérience pour aiguiller les villes et les communes vers un développement territorial durable et de qualité. Le recueil de bons exemples mis sur pied par VLP-ASPAN aidera à trouver des solutions appropriées, voire novatrices.

A blue ink signature of Walter Straumann, written in a cursive style.

Walter Straumann,  
Conseiller d'État du canton de Soleure et président de VLP-ASPAN

# Le défi du développement de l'urbanisation

À l'horizon 2055 la Suisse comptera un million d'habitants de plus qu'aujourd'hui, soit neuf millions. C'est maintenant que les villes et les communes doivent poser les jalons de leur développement futur.

## Démographie

Les trois quarts de la population suisse vivent aujourd'hui dans des villes et des agglomérations. Dans presque toutes les régions du pays, on constate une forte extension urbaine, qui s'est souvent faite de manière désordonnée. Cet étalement du milieu bâti est notamment dû à l'augmentation de la taille moyenne des logements, aux changements sociétaux et à l'augmentation de la population. De 1970 à 2000, le nombre de ménages a ainsi augmenté de plus de moitié. Dans les sites bien desservis, la croissance démographique, le vieillissement de la population et la concentration des emplois ont provoqué une demande accrue de logements.

## Mobilité

La distance journalière parcourue par les Suisses continue d'augmenter et le réseau ferroviaire et routier dans les agglomérations est à la limite de ses capacités. La dissociation entre lieux de travail et lieux d'habitation et le développement constant des infrastructures de transports font exploser le trafic pendulaire et de loisirs. La multiplication des offres commerciales et de loisirs en bordure des agglomérations entraîne une diminution du commerce de détail dans les vieilles villes et le cœur des localités, ce qui incite de nombreuses communes à se battre pour dynamiser et renouveler leur centre.

## Paysage sous pression

L'étalement urbain, l'utilisation du sol pour des activités de loisirs et l'extension des infrastructures génèrent une énorme pression sur le paysage et les terres agricoles. Des zones à bâtir surdimensionnées et une pratique très libérale d'octroi d'autorisations de construire hors zone à bâtir favorisent le mitage et, par conséquent, la perte de grandes surfaces agricoles d'un seul tenant et de précieux espaces naturels.



## Concurrence entre communes

La mobilité favorise la concurrence entre communes, qui cherchent à attirer le contribuable en baissant leur taux d'imposition. Or la question de l'imposition n'est de loin pas le seul élément déterminant pour choisir son lieu de résidence. La qualité de vie (espaces verts, calme, bon réseau de transports publics, accessibilité aux biens de consommation courants) joue un rôle croissant. La promotion de la qualité de l'habitat figure donc parmi les tâches essentielles des communes.



## Conditions cadres

De nombreuses mesures sont déployées aux différents niveaux institutionnels pour influencer positivement le développement territorial. C'est ainsi que le «Projet de territoire Suisse» servira, ces prochaines années, de cadre d'orientation pour le développement spatial de la Confédération, des cantons, des villes et des communes. Quant à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, elle doit permettre de supprimer les points faibles de la loi actuellement en vigueur. Les plans directeurs cantonaux gagneront en importance et les projets d'agglomération de la Confédération permettront de mieux coordonner à l'échelon régional le développement territorial, le trafic et le paysage.

## Communes mises au défi

Les défis actuels rendent de plus en plus ardue la tâche des communes en matière d'aménagement. Elles sont appelées à agir, plutôt qu'à réagir et doivent innover pour faire face à l'évolution économique et sociétale. Le principe de la densification et du développement de l'urbanisation vers l'intérieur requiert de porter une attention toute particulière à la qualité du milieu bâti. Pour y parvenir, il n'existe pas de recette miracle; il faut des solutions sur mesure, qui soient respectueuses des particularités locales.





# SITES EN DIALOGUE – un nouveau service

La recherche de solutions appropriées et, cas échéant, novatrices, nécessite des compétences étendues en aménagement du territoire. SITES EN DIALOGUE aide les villes et les communes dans cette recherche.

## Champ d'activités

SITES EN DIALOGUE est un centre de conseil actif dans le domaine du développement de l'urbanisation, de la gestion foncière et de l'aménagement durable du territoire. Mais il met aussi l'accent sur les processus qui y sont liés. Par sa nouvelle offre, VLP-ASPAN souhaite:

- sensibiliser la population à une densification de qualité
- élargir l'horizon avec des stratégies de développement novatrices, notamment pour les territoires problématiques et pour les centres historiques
- conseiller dans les domaines liés au redimensionnement des zones à bâtir, à la politique foncière et à la lutte contre la thésaurisation des terrains à bâtir
- promouvoir la qualité de l'habitat et garantir une architecture de haut niveau
- soutenir la revalorisation des centres de localités, des centres de quartiers et des espaces publics.

## Fonctionnement

En règle générale, un entretien-conseil avec visite des lieux est proposé. Les prestations de SITES EN DIALOGUE consistent à identifier et décrire des situations problématiques concrètes, à mettre en place des stratégies de développement spatial, à initier des modifications de plans d'affectation, à émettre des recommandations pour l'organisation et la gestion de processus. Au besoin, des experts externes peuvent être associés dès la première consultation. Par l'intermédiaire de SITES EN DIALOGUE, la phase de conseil proprement dite et les travaux de planification sont attribués à des spécialistes ou à des équipes d'experts.

## Bons exemples

Il n'y a pas de recette miracle pour répondre aux questions de développement territorial. Mais les expériences positives réalisées par d'autres communes peuvent inspirer aussi bien les collectivités publiques en quête de conseils que les professionnels mandatés. C'est pourquoi VLP-ASPAN gère une banque de données qui recense de bons exemples en matière de densification du milieu bâti, de revalorisation de centres urbains, de réaménagement de rues et de places ainsi que de planification de pôles de développement, de secteurs ferroviaires et de zones d'activités. La banque de données contient des informations détaillées concernant les instruments de planification, les procédures et les méthodes, les compétences, les calendriers et les coûts et – si elles existent – les réalisations proprement dites. Un aperçu détaillé de la gestion et du contenu de la banque de données figure en page 10.



Ils sont vos premiers interlocuteurs du centre de conseil

### SITES EN DIALOGUE

Heidi Haag, direction SITES EN DIALOGUE;

Lukas Bühlmann; Christa Perregaux DuPasquier

## SITES EN DIALOGUE c'est

- une première consultation facilement accessible et compétente
- un regard extérieur neutre
- des impulsions en cas de blocage dans le processus de planification
- des propositions pour l'amorce de processus
- l'accès à des experts et à des bureaux de planification expérimentés
- un accompagnement compétent dans les processus de planification complexes
- l'accès à de bons exemples relatifs aux problèmes soulevés

## SITES EN DIALOGUE crée des plus-values

- augmentation de la qualité du site
- maintien et développement de la substance bâtie de valeur
- densification appropriée du milieu bâti
- hausse de l'attractivité du site
- définition d'une stratégie durable et cohérente afin d'éviter de coûteuses rectifications

## Coûts pour les communes membres

Avec SITES EN DIALOGUE, VLP-ASPAN étend ses prestations de conseils, jusqu'ici principalement juridiques, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Pour une première consultation sur place suivie d'un rapport écrit, les coûts sont calculés d'après le tarif-cadre de VLP-ASPAN et se situent habituellement entre 6000 et 8000 francs.

La recherche de bons exemples extraits de la banque de données est gratuite pour les membres de VLP-ASPAN.

## Contactez-nous!

Pour une consultation, il suffit de remplir le formulaire disponible sur le site [www.vlp-aspan.ch/fr/conseil/sites-en-dialogue](http://www.vlp-aspan.ch/fr/conseil/sites-en-dialogue) ou d'appeler VLP-ASPAN.



## Le Réseau vieille ville: une offre de SITES EN DIALOGUE

Le Réseau vieille ville se consacre en particulier à la revitalisation des centres et de leur substance bâtie existante. Il rassemble une palette de villes et d'experts et utilise des outils standardisés d'analyse et d'intervention pour tenter d'insuffler une nouvelle dynamique aux centres historiques, souvent désertés par les petits commerces et les habitants. Il soutient ainsi les efforts des villes et des communes en faveur de leurs centres pour qu'ils restent des lieux vivants et attrayants.



[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)



# SITES EN DIALOGUE – exemples concrets à Triboltingen et à Delémont

À première vue il n'y a pas plus différents que le village agricole thurgovien de Triboltingen et le chef-lieu du canton du Jura. Pourtant, tous les deux profitent de SITES EN DIALOGUE. Alors que Triboltingen se préoccupe de l'extension raisonnée du village, Delémont a bénéficié d'une analyse de la ville et d'une stratégie de revalorisation.



## Triboltingen bien inspiré

Le centre du village de Triboltingen (commune d'Ermatingen) figure à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS. Les propriétaires de quatre, voire six bâtiments, souhaitent les rénover ou les démolir en vue d'une densification. L'exécutif communal, conscient des difficultés qu'il y a à densifier tout en préservant les qualités intrinsèques du lieu, s'adresse à VLP-ASPAN – non pas pour des conseils en matière d'architecture ou d'urbanisme -, mais pour savoir comment procéder pour amorcer correctement ces changements.

## Élargir l'horizon

Même dans un lieu considéré comme digne de protection, il est possible d'intervenir sur le milieu bâti et de le densifier, pour autant toutefois que ces changements s'inscrivent dans une réflexion globale de développement. La tâche principale de VLP-ASPAN a donc consisté à mettre en évidence des processus permettant d'élargir l'horizon et de réfléchir au-delà des parcelles concernées. En l'occurrence, il convenait de mettre l'accent sur le centre du village dans son ensemble et sur l'espace-rue. Deux méthodes ont été proposées et discutées avec l'exécutif communal: une planification-test participative et une étude de faisabilité. La planification-test élargit l'approche à un périmètre plus vaste, prend en compte davantage de sujets et implique plus d'acteurs. Elle est donc, à tous égards, plus exigeante que l'étude de faisabilité. Après un examen approfondi, l'exécutif communal a opté pour une planification-test. Ce faisant, il s'est engagé sur la voie d'un développement de qualité.





## Un centre-ville en déclin

Comme dans bien d'autres villes suisses de taille moyenne, le centre historique de Delémont subit depuis une trentaine d'années des modifications structurelles très marquées: les petits commerces disparaissent, évincés par les grandes surfaces; les vitrines vides se multiplient, de nombreuses maisons sont mal entretenues et la population diminue. Pour enrayer ce déclin, le Conseil communal s'est mis en quête de solutions, avec l'aide du Réseau vieille ville. Dans un premier temps, le Réseau a effectué une analyse de la vieille ville. Sur cette base et après avoir réalisé des enquêtes auprès des propriétaires et des commerçants, il a développé des recommandations dans le cadre d'une stratégie de revalorisation.

## Revitalisation amorcée

L'analyse de la ville indique qu'en comparaison avec d'autres localités de même taille, Delémont est solide économiquement parlant et présente de nombreux atouts, tant dans le domaine de la culture que des services. En revanche, la rupture entre le centre historique et le quartier de la gare – qui accueille des magasins modernes et bien achalandés – est considérée comme un point faible. Le retour des commerces traditionnels au centre est peu probable, mais des commerces «alternatifs» (galeries, artisanat, brocantes, etc.) pourraient s'y implanter afin d'attirer les clients du quartier de la gare. Ce genre de commerces, tributaires de loyers relativement bas, s'intègrent bien dans un centre historique. La revalorisation de l'habitat représente un potentiel intéressant qui entre toutefois en conflit avec les nuisances sonores dues à des activités récréatives très présentes en vieille ville de Delémont.



# Bons exemples

Si chaque ville ou commune est unique, elle est souvent confrontée à des problèmes qui n'épargnent pas les autres localités. Les expériences des unes peuvent donc bénéficier aux autres.

La banque de données SITES EN DIALOGUE contient près de 150 cas, saisis de manière uniforme et indexés par catégories. À l'aide de ces catégories (voir ci-dessous), la recherche d'exemples dans un cas concret est aisée. Par ce biais-là, les sites répertoriés «dialoguent» avec les nouveaux projets. Chaque exemple

répertorié possède une fiche qui contient, outre des données de référence et une brève description du cas, de nombreuses informations sur la procédure et les acteurs. Le recueil est en permanence mis à jour et enrichi.

## Les catégories de la banque de données

<b>1 Renouveau du milieu bâti et réaffectation</b> Densification, constructions de remplacement, politique foncière, comblement de brèches dans le milieu bâti, etc.	Au niveau du contenu
<b>2 Nouvelle zone à bâtir</b> Construction de logements durables (écologiquement, économiquement et socialement), construction innovante de bâtiments pour l'industrie et l'artisanat, mixité des affectations, etc.	
<b>3 Espace public</b> Aménagement et utilisation des parcs, places et rues, planification des espaces verts, etc.	
<b>4 Planification du centre</b> Revitalisation des centres-villes, approvisionnement en biens et services pour les besoins journaliers (commerces de détail, soins, institutions culturelles et sociales), aménagement de l'espace-rue, etc.	
<b>5 Développement d'un secteur particulier</b> Développements prioritaires, secteurs ferroviaires, zones d'activité, friches industrielles, etc.	
<b>6 Protection des sites et des monuments historiques</b> Centres historiques, protection d'objets isolés, construction innovante dans le tissu bâti historique, etc.	
<b>7 Bases de planification</b> Conceptions directrices, concepts de développement, concepts d'urbanisation, plans directeurs, projets d'agglomération, etc.	Au niveau des instruments et des procédures
<b>8 Plans d'affectation</b> Plans d'affectation, règlements sur les constructions et les zones, plans d'affectation spéciaux (plans de quartier, plan d'affectation de détail, etc.)	
<b>9 Processus et communication</b> Procédures de mise en concurrence (concours, planifications-tests, mandats d'étude parallèles), processus participatifs, collaboration, relations publiques et communication, etc.	







# Que fait VLP-ASPAN?

## Information

Avec nos publications «INFORUM» et «Territoire & Environnement», nous informons nos membres tous les deux mois, de manière concise et accessible, sur les évolutions que connaît l'aménagement du territoire. Des informations actuelles sont consultables sur [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch).

Notre Newsletter, diffusée régulièrement, suscite elle aussi beaucoup d'intérêt.

## Conseils et documentation

En Suisse, VLP-ASPAN est pratiquement la seule à disposer d'une aussi bonne vue d'ensemble des activités d'aménagement du territoire. Nous mettons nos informations à votre disposition dans des publications, par le biais de conseils juridiques et, sur abonnement, au moyen d'un recueil de jurisprudence. Désormais, vous profitez aussi de notre expérience et de notre réseau en matière d'aménagement du territoire grâce au centre de conseil SITES EN DIALOGUE.

## Formation continue

En collaboration avec nos sections, nous offrons régulièrement des journées d'études, cours et séminaires dans le domaine du développement territorial. Notre cours d'introduction à l'aménagement du territoire rencontre un vif succès.

## Lobbying

VLP-ASPAN s'engage dans toute la Suisse en faveur d'un aménagement du territoire de qualité. Nous participons à des procédures de consultation concernant les nouvelles lois fédérales, nous assurons le secrétariat du Groupe parlementaire pour le développement territorial et nous entretenons des contacts étroits avec les principaux acteurs de l'aménagement du territoire.



Association suisse pour  
l'aménagement national  
Sulgenrain 20, CH-3007 Berne  
Tél: +41 31 380 76 76  
Fax: +41 31 380 76 77  
[info@vlp-aspan.ch](mailto:info@vlp-aspan.ch)  
[www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

