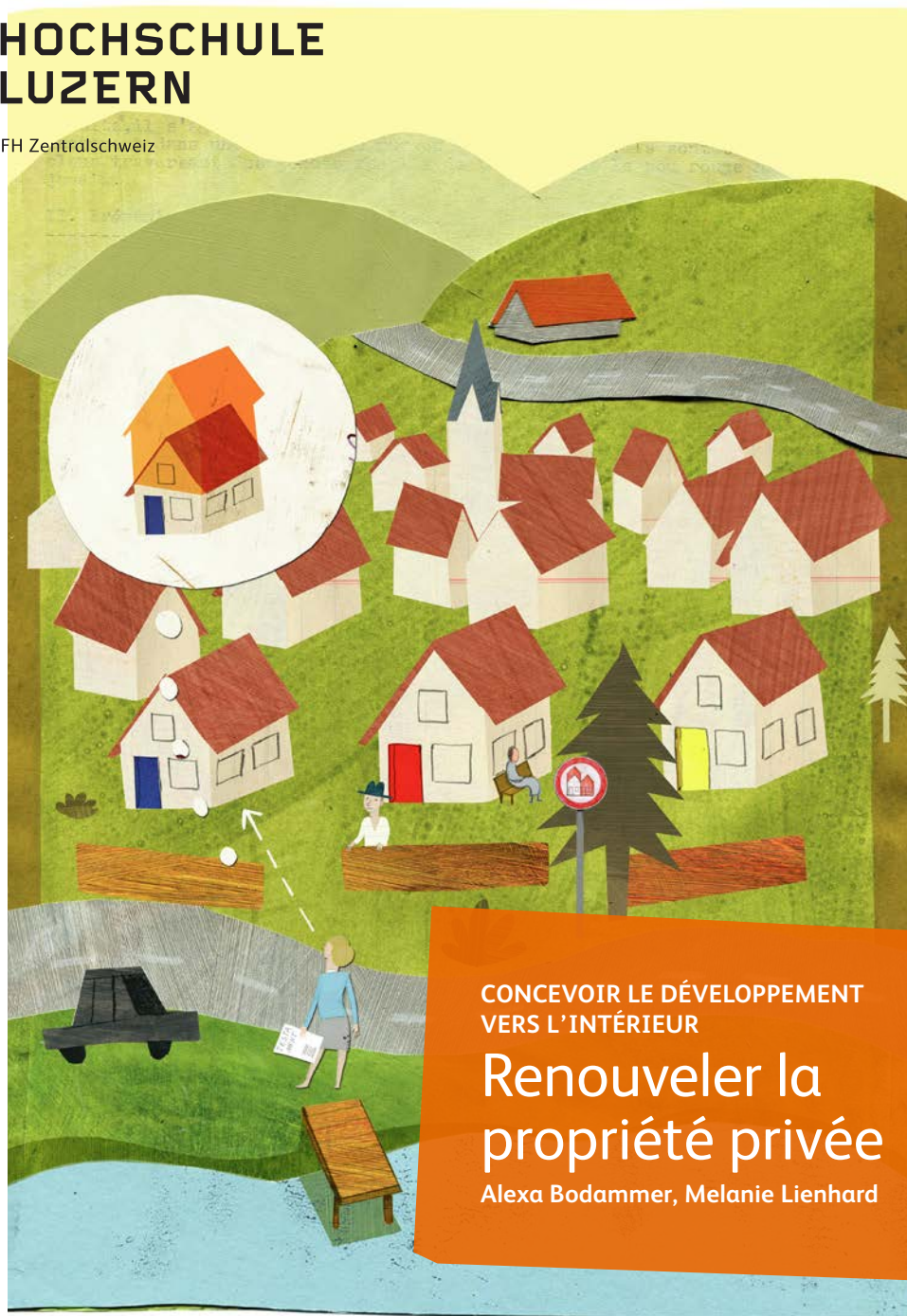


Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

FH Zentralschweiz



CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT
VERS L'INTÉRIEUR

Renouveler la propriété privée

Alexa Bodammer, Melanie Lienhard

Lever les obstacles au développement



Mme Jacot souhaite surélever sa maison à Joliville, mais elle ne connaît pas les conditions juridiques à remplir. Et elle n'est pas la seule! Mme Sandoz, conseillère communale, sait que la marge de manœuvre en la matière est étroite et se demande ce que la commune pourrait offrir aux propriétaires privé-es du quartier.

Renouveler la propriété privée

Les zones de maisons individuelles et plurifamiliales ne cessent d'évoluer: les familles s'agrandissent, la population vieillit, les bâtiments ont besoin d'être rénovés. Les projets individuels d'extension ou de transformation d'un bien peuvent se heurter à des obstacles juridiques, techniques ou de voisinage. Le fait de définir en commun les objectifs de développement permet de soutenir les projets de transformation individuels ainsi que le développement de la commune dans son ensemble. Une approche coopérative peut contribuer à lever les obstacles existants.

Les règles en vigueur peuvent entraver le changement

La structure de la population résidente des zones d'habitation change en permanence: la population vieillit, les situations familiales évoluent et de nouveaux désirs apparaissent en matière de logement. Au fil du temps, il devient nécessaire d'adapter et de rénover les bâtiments. Mais les prescriptions de zones ou les intérêts individuels peuvent faire obstacle au changement.

JOLIVILLE



Que peut faire la commune?

Les projets individuels convergent vers la commune. Celle-ci se rend compte de la nécessité d'agir. Elle connaît l'environnement bâti et les principes d'aménagement applicables.

Recueillir les besoins





Explorer de nouvelles voies pour les secteurs en mutation

Trouver une solution d'aménagement pour un secteur en mutation n'est pas une mince affaire, car les différentes mesures doivent contribuer au développement du secteur dans son ensemble. Beaucoup de personnes et de propriétaires sont concerné-es. En les intégrant directement dans la planification, on peut aboutir à des solutions qui servent les intérêts du plus grand nombre.

Obtenir un soutien technique et politique

Il faut du dynamisme pour parvenir à fédérer de nombreux individus aux revendications différentes. Avant de se lancer, l'administration doit s'assurer un soutien politique total. Pour mettre en place une approche coopérative, la commune peut solliciter l'appui d'une équipe compétente de planification et de modération.



Propriétaires →

← Modération. Spécialistes externes



Comment se déroulent les processus coopératifs?

Lorsqu'elle dispose d'une marge de manœuvre claire, la commune invite à la participation. C'est elle qui dirige le processus du point de vue stratégique. Une position initiale neutre, sans a priori ni plans préétablis, est essentielle. Les propriétaires sont tout d'abord consulté-es individuellement. Ces discussions font surgir des questions, des doutes et des idées. Les spécialistes communiquent de façon compréhensible, aucune connaissance préalable en aménagement du territoire n'est requise.

Exprimer librement les questions, préoccupations et idées

Envisager des variantes et faire naître des possibilités de coopération

Sur la base des remarques exprimées, l'équipe de planification développe des variantes qui illustrent les diverses possibilités de développement, par exemple en vue de sauvegarder les espaces non bâtis ou d'intensifier l'utilisation du sol. Les variantes peuvent aussi porter sur de nouvelles possibilités de coopération entre propriétaires.

a)



b)

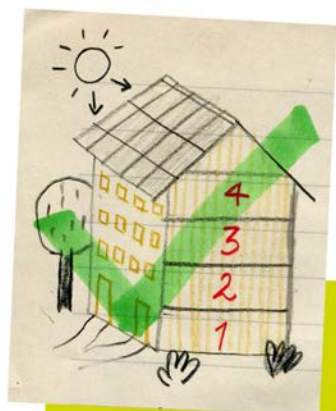


c)



d)







Peser les intérêts publics

Les responsables politiques communaux prennent position sur les options susceptibles d'apporter également une plus-value au développement de la commune. Ils s'entendent avec les parties concernées sur les objectifs, sur ce qui est réalisable et souhaitable.



Clarifier la question du financement

Le financement de la planification relève de la coopération entre les acteurs publics et privés. Tout le monde ne dispose pas des moyens d'agir. Un préfinancement par la commune peut être remboursé ultérieurement par le/la propriétaire lors de la construction ou de la vente du bien-fonds.



Une fois les obstacles organisationnels levés, la planification commune peut se poursuivre. Des conventions, déclarations d'intention ou contrats entre les parties créent un cadre stable et fiable et apportent plus de sécurité.

Rédiger des conventions, des déclarations d'intention ou des contrats



Assurer une planification coopérative lors de la mise en œuvre

Une équipe de planification est mandatée pour élaborer des projets concrets, calculer les coûts et vérifier la faisabilité. Les retours des propriétaires et le suivi de la commune garantissent la prise en compte des résultats de la planification coopérative.



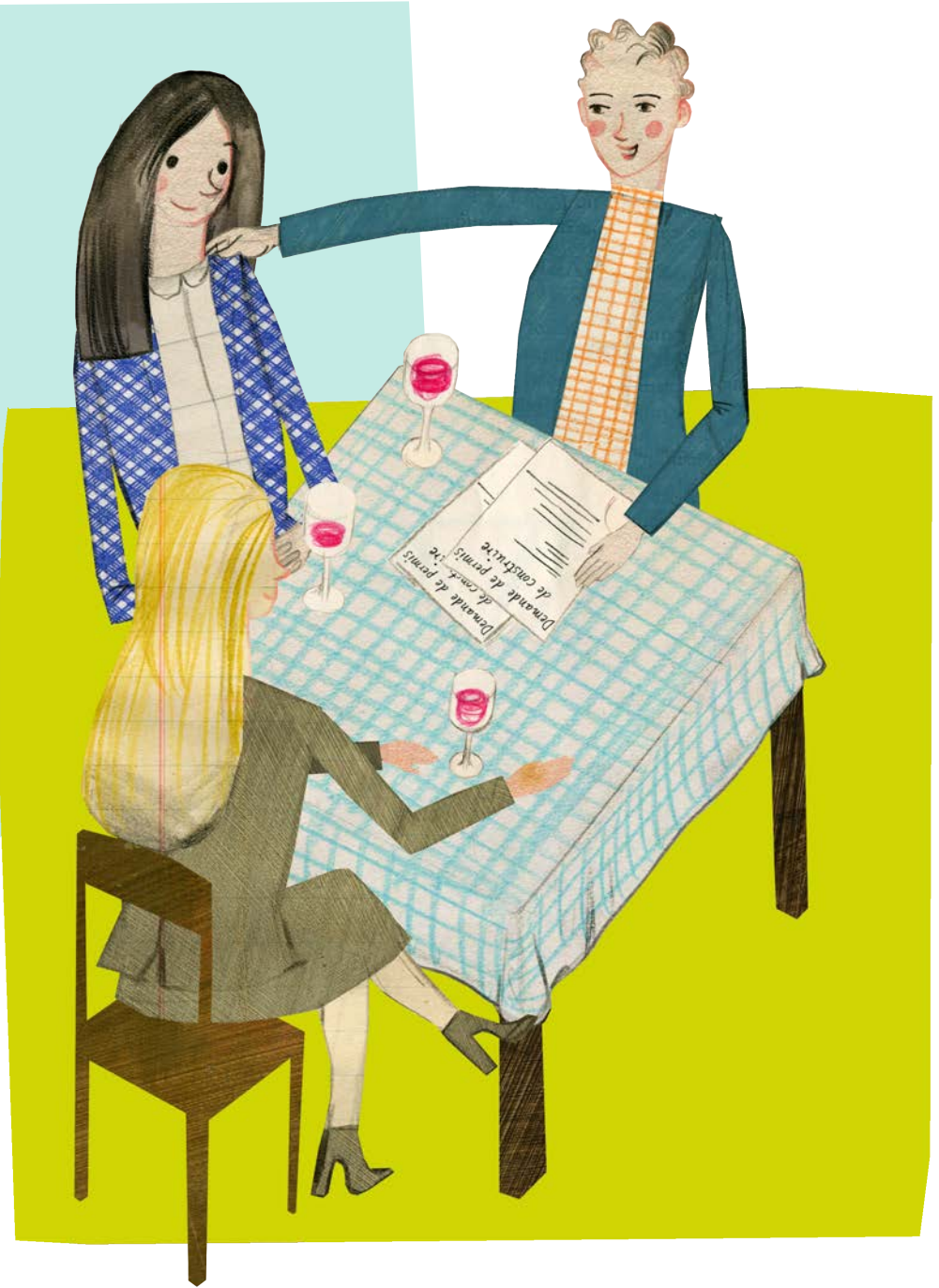
Et ensuite?

Informersur les processus coopératifs

L'approche coopérative ainsi que les objectifs et le contenu de la planification doivent faire l'objet d'une communication ouverte. L'expérience montre que les personnes concernées sont les meilleures représentantes de la cause. Le résultat de la planification est dans l'intérêt du grand public. Au final, c'est lui qui, le cas échéant, participera à la décision via les urnes.

Pour favoriser l'acceptation, la commune, son administration, les aménagistes et les autres parties impliquées doivent parler d'une seule voix, en s'appuyant sur le scénario des changements possibles qui a été élaboré en commun.

S'appuyer sur une vision commune



Concevoir le développement vers l'intérieur

Le développement vers l'intérieur contribue à la protection du paysage en réduisant l'utilisation du sol. Il doit être activement planifié et est rendu possible grâce à l'engagement de toutes les parties.

Ces dernières années, la Haute École spécialisée de Lucerne, en collaboration avec des partenaires externes, a mené de nombreux projets interdisciplinaires de recherche et de développement sur la pratique de la planification dans le domaine du développement vers l'intérieur. Un film d'animation introductif et trois petites histoires illustrées permettent aux communes, aux propriétaires fonciers et propriétaires foncières ainsi qu'à toute partie intéressée de se familiariser avec des situations-clés rencontrées lors des divers processus de planification. La Haute École spécialisée de Lucerne, à travers son Cluster interdisciplinaire Territoire et Société, continuera ces prochaines années à approfondir les questions d'actualité touchant la société et le développement territorial.

Le film d'animation et les trois histoires illustrées sont disponibles sur densipedia.ch – la plateforme d'information en matière de développement vers l'intérieur et de densification en Suisse et www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten (en allemand).



Développer le centre

Pour la plupart des résident-es, il est important de disposer d'un centre de localité attrayant. D'où l'importance pour les pouvoirs publics de s'engager à le développer avec le concours des diverses parties prenantes. La forme à donner à cette coopération ainsi que la répartition des tâches et des responsabilités dans la mise en œuvre sont autant de défis à relever. Une approche coopérative facilite la réalisation efficace des différents projets privés et publics.



Renouveler la propriété privée

Les zones de maisons individuelles et plurifamiliales ne cessent d'évoluer: les familles s'agrandissent, la population vieillit, les bâtiments doivent être rénovés. Les différents intérêts des propriétaires et le cadre juridique compliquent souvent les processus de renouvellement du bâti. Le fait de définir en commun les objectifs de développement permet de soutenir les projets de transformation individuels ainsi que le développement de la commune dans son ensemble.



Réviser la planification locale

Le plan de zones sert d'appui aux objectifs de développement vers l'intérieur, de protection du paysage, de sauvegarde des espaces ouverts et de transformation du bâti. Il touche l'ensemble des résident-es et des propriétaires. La prise en compte des intérêts, tant publics que privés, passe par l'implication des parties concernées. Elle permet d'identifier rapidement les résistances et d'exploiter de nouvelles possibilités de développement.

LE PROJET

Concevoir le développement vers l'intérieur

ÉQUIPE

Direction du projet

Alexa Bodammer
Institut de développement socioculturel
Melanie Lienhard
Institut d'économie d'entreprise et régionale

Collaboration

Stefan Fraefel
Groupe de recherche Narration visuelle
Peter Stade, Ulrike Sturm, Colette Peter
Institut de développement socioculturel
Timo J. Walker
Centre de compétence Typologie & Planification en architecture (CCTP)

Partenaires

Canton de Lucerne
Canton de Bâle-Campagne
Fondation Sophie et Karl Binding
Fondation Paul Schiller
Haute École spécialisée de Lucerne – Pôle interdisciplinaire Coopération dans la construction et la planification
Haute École spécialisée de Lucerne – Cluster interdisciplinaire Territoire et Société
EspaceSuisse – Association pour l'aménagement du territoire

Accompagnement

Ville de Sempach (LU), commune d'Aesch (BL), commune d'Entlebuch (LU), ainsi que les communes de Schüpfheim (LU), Ballwil (LU), Ufhusen (LU) et Oberwil (BL)

INSTITUTS IMPLIQUÉS

Haute École spécialisée de Lucerne – Travail social, Institut de développement socioculturel

L'Institut de développement socioculturel élabore pour et avec ses partenaires des solutions en réponse aux défis, questions et problèmes complexes en matière d'urbanisme, de développement de quartier, d'espace public, de coexistence intergénérationnelle et de société civile.

Haute École spécialisée de Lucerne – Économie, Institut d'économie d'entreprise et régionale

L'Institut d'économie d'entreprise et régionale apporte un soutien pratique à des projets exigeants et innovants dans les domaines de la gestion, du développement d'entreprise et du développement régional.

Haute École spécialisée de Lucerne – Art & Design, Groupe de recherche Narration visuelle

Le groupe de recherche Narration visuelle s'intéresse aux questions de narration, de mise en scène et de médiation dans les médias linéaires et non linéaires (p. ex. très courts métrages ou applications interactives pour smartphones), s'interroge sur l'usage et la réception de ces médias et conçoit de nouveaux formats et stratégies de communication dans les médias visuels.

IMPRESSUM

«Concevoir le développement vers l'intérieur»

TEXTES

Rédaction et conception: Alexa Bodammer, Melanie Lienhard

Publication: Roland Züger

VERSION FRANÇAISE

Mario Giacchetta (traduction)

Sonia Veckmans (relecture)

ILLUSTRATIONS

Hendrik Jonas

Base textuelle: Rainer Gausepohl

DESIGN

Fabienne Paul-Koller, Elke Schultz

CONTACT

alexa.bodammer@hslu.ch, melanie.lienhard@hslu.ch

Concevoir le développement vers l'intérieur:

dossier de trois brochures

ISBN: 978-3-906036-44-1

DOI: 10.5281/zenodo.3816631

© 2020

Éditions Interact

OUVRAGE DE RÉFÉRENCE

Bodammer, Alexa & Lienhard, Melanie (éd.) (2020): Concevoir le développement vers l'intérieur – Renouveler la propriété privée, Haute École spécialisée de Lucerne / Éditions Interact, Lucerne



Impulsion
Développer vers l'intérieur

Les zones de maisons individuelles et plurifamiliales ne cessent d'évoluer: les familles s'agrandissent, la population vieillit, les bâtiments ont besoin d'être rénovés. Les différents intérêts des propriétaires et le cadre juridique compliquent souvent les processus de renouvellement du bâti. Le fait de définir en commun les objectifs de développement permet de soutenir les projets de transformation individuels ainsi que le développement de la commune dans son ensemble.

Illustré par Hendrik Jonas

www.densipedia.ch
www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten

ISBN: 978-3-906036-44-1
DOI: 10.5281/zenodo.3816631

Haute École spécialisée de Lucerne – Cluster
interdisciplinaire Territoire et Société

i n t e r a c t

Hochschule Luzern

Soziale Arbeit