

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

# HOCHSCHULE LUZERN

FH Zentralschweiz



CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT  
VERS L'INTÉRIEUR

## Réviser le plan de zones

Alexa Bodammer, Melanie Lienhard



Le président de la commune de Chavillens, M. Chapuis, fait face à une montagne d'oppositions après la mise à l'enquête du plan de zones révisé. Celui-ci vise à densifier le bâti au centre du village et dans les secteurs importants. Au Conseil communal, l'ambiance est tendue. Les résistances risquent de multiplier les efforts de planification.

**Les révisions du plan de zones peuvent soulever des résistances**

# Réviser le plan de zones

La planification locale 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 concerne l'ensemble des résident·es et des propriétaires.

La révision du plan de zones représente un défi majeur qui exige un gros effort de coordination.

La prise en compte des intérêts tant publics que privés passe par l'implication des parties concernées. Elle permet d'identifier à temps les résistances et d'exploiter de nouvelles possibilités de développement.

Le développement vers l'intérieur met un accent nouveau sur le profil bâti d'une commune: alors que certains secteurs sont densifiés, des zones à bâtir sont déclassées en périphérie. Les ressources et le paysage sont préservés, tandis qu'à l'intérieur de la commune, de nouvelles qualités spatiales apparaissent.

Le développement vers  
l'intérieur est synonyme  
de changement



# Chavillens





Que peut faire  
la commune?

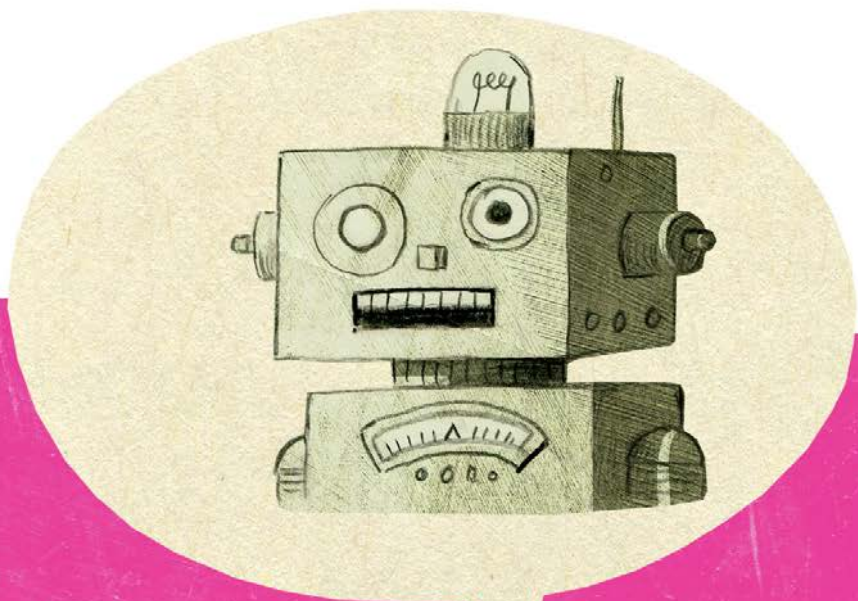
## Aborder à temps les craintes et les opportunités

Les oppositions formulées au plus tard lors de la mise à l'enquête publique du nouveau plan de zones traduisent les craintes et les représentations par rapport au changement. Communiquer le plus tôt possible ce que signifie concrètement le développement vers l'intérieur pour la commune permet d'aborder ces craintes, mais aussi d'évoquer les opportunités.

## Allier expertise technique et point de vue local

Un changement s'impose en matière de planification. Les élus et élus communaux, l'administration et les aménagistes apportent des compétences spécifiques. À cela s'ajoute le point de vue des propriétaires et des usagers, qui complète la perspective des spécialistes. Les deux doivent pouvoir se rejoindre.







L'objectif est d'impliquer le plus tôt possible la population dans le processus de planification, avant même d'ébaucher des plans. Les spécialistes adaptent les modes de participation au projet en question. Un cadre clair en détermine la procédure, ce qui permet d'évaluer les dépenses nécessaires alors que l'issue est encore ouverte.

## Entamer une planification ouverte en impliquant la population

## Recourir à la modération pour dégager des perspectives communes

Une approche coopérative dans le domaine de la planification représente souvent une nouveauté pour les propriétaires et la population, mais aussi pour la commune. Une modération externe apporte un esprit de neutralité et favorise la communication. Les perspectives individuelles peuvent ainsi converger vers une vision commune.







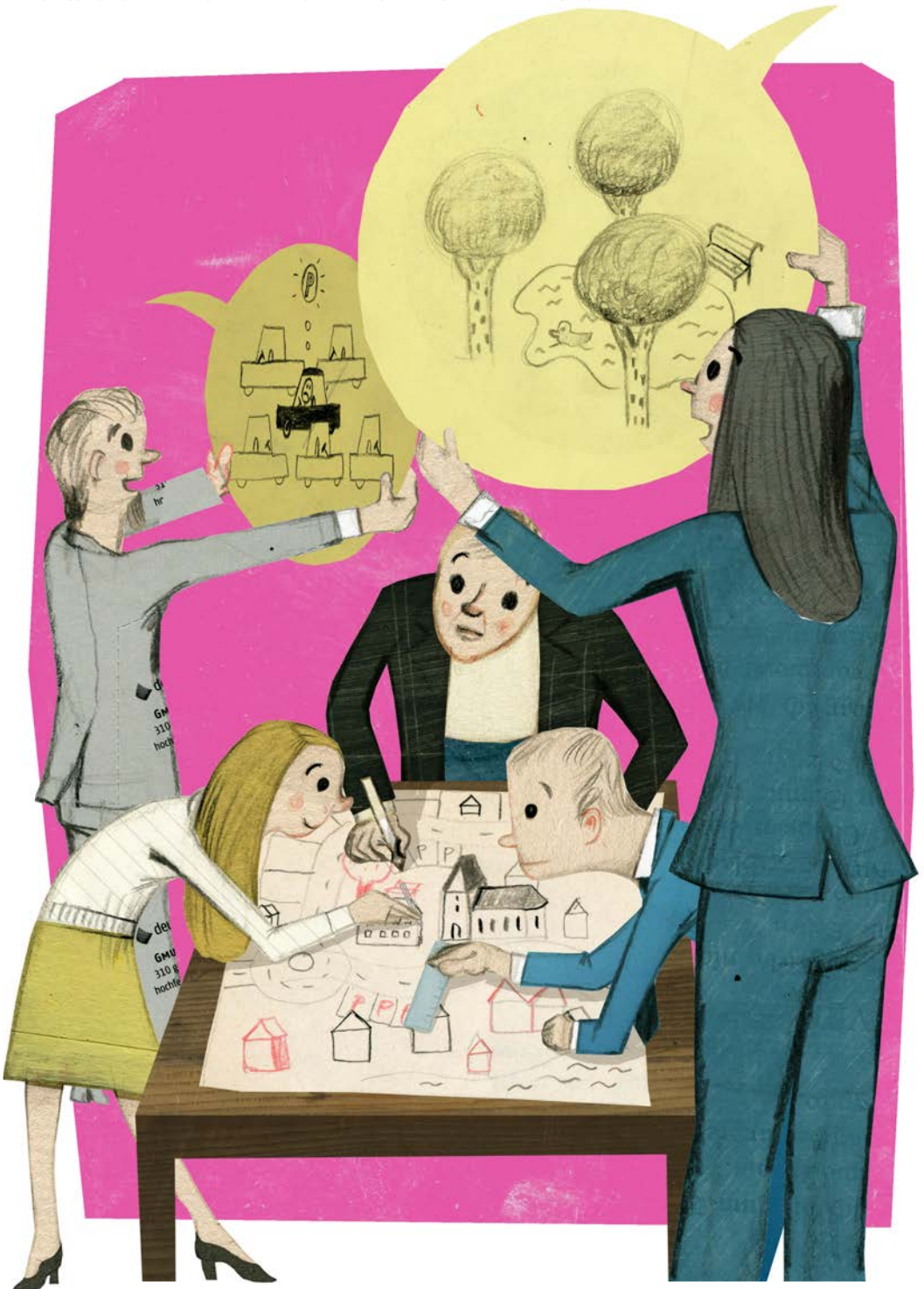
## Comment se déroulent les processus coopératifs?

Tous les points de vue ne sont pas conciliables. Pour identifier les obstacles avant qu'ils ne bloquent la suite des opérations, il faut permettre à un maximum de positions de se faire entendre au cours du processus participatif. Une planification coopérative commence par une analyse. Celle-ci porte sur le contexte initial et vise aussi à recueillir des informations concrètes auprès des parties concernées: propriétaires, associations ou institutions. Leurs intentions et leurs attentes apportent une nouvelle perspective au développement envisagé.

## Analyser les intentions et les attentes







## Élaborer des variantes

L'analyse met en lumière les attentes contradictoires face au changement. L'équipe de planification est en mesure de présenter différentes variantes à la discussion: adapter l'ancienne réglementation, élaborer un nouveau régime d'affectation ou un plan d'affectation spécial.

## Débattre des possibilités de développement

Ensemble, toutes les parties discutent des possibilités de développement du bâti et du paysage.

Une modération compétente aide à faire ressortir les changements significatifs et à négocier les contradictions. Les exigences en matière de développement doivent être compréhensibles pour tou·te·s. Cela implique une communication claire et intelligible entre les parties.







## Et ensuite?

Le résultat résume les attentes exprimées lors de la procédure coopérative, même si les parties ne sont pas unanimes. Si nécessaire, la commune procède à une pesée des intérêts et fixe des priorités claires. Elle dispose ainsi d'une base de planification pour la poursuite des travaux en collaboration. Par exemple, de nouvelles coopérations peuvent se former entre les propriétaires qui élaborent un plan d'affectation spécial.

## Créer une base de planification commune

## Négocier pour trouver des solutions qui suscitent l'adhésion

Le défi consiste à communiquer les raisons pour lesquelles les changements s'imposent et, entre autres, pourquoi ils affectent la propriété des particuliers. Négocier les intérêts individuels et publics permet de trouver des solutions qui bénéficient d'un large appui, ce qu'une expertise technique ne peut faire à elle seule.







# 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 Écoles 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 Écoles 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](http://densipedia.ch) – la plateforme d'information en matière de développement vers l'intérieur et de densification en Suisse et [www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten](http://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](mailto:alexa.bodammer@hslu.ch), [melanie.lienhard@hslu.ch](mailto:melanie.lienhard@hslu.ch)

Concevoir le développement vers l'intérieur:  
dossier de trois brochures  
ISBN: 978-3-906036-44-1  
DOI: 10.5281/zenodo.3816635

© 2020  
Éditions Interact

### OUVRAGE DE RÉFÉRENCE

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



Impulsion  
Développer vers l'intérieur

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 concerne 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.

Illustré par Hendrik Jonas

[www.densipedia.ch](http://www.densipedia.ch)  
[www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten](http://www.hslu.ch/innenentwicklung-gestalten)

ISBN: 978-3-906036-44-1  
DOI: 10.5281/zenodo.3816635

Haute École spécialisée de Lucerne – Cluster  
interdisciplinaire Territoire et Société

**interact**

Hochschule Luzern

Soziale Arbeit