Guide de l'aménagement

Brochure destinée
aux communes,
aux autorités
et aux commissions

Guide pour l'aménagement local

Direction de la justice, des affairescommunales
et des affaires ecclésiastiques

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Impressum

Edition:

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire (OACOT),
Nydeggasse 11/13, 3011 Berne

Direction du projet:

- Pierre Mosimann, OACOT,
  arrondissement du Jura bernois – Seeland
- Reto Camenzind, OACOT,
  Service de l'aménagement cantonal

Groupe de suivi:

- Reto Camenzind, OACOT,
  Service de l'aménagement cantonal
- Erich Linder, OACOT,
  arrondissement de l'Oberland bernois
- Pierre Mosimann, OACOT,
  arrondissement du Jura bernois
- Daniel Oberholzer, OACOT,
  arrondissement de l'Emmental - Haute-Argovie
- Rolf Wohlfahrt, OACOT,
  arrondissement de Berne - Mittelland

Expert mandaté:

- Andreas Gerber,
  Büro für Stadt- und Siedlungsfragen, Berne

Composition:

- Javier Pintor, OACOT

Photos:

- Madeleine Ramseyer, VLP-ASPAN
- Markus Steiner, Lohnsdorf
- Reto Camenzind, OACOT
- Javier Pintor, OACOT

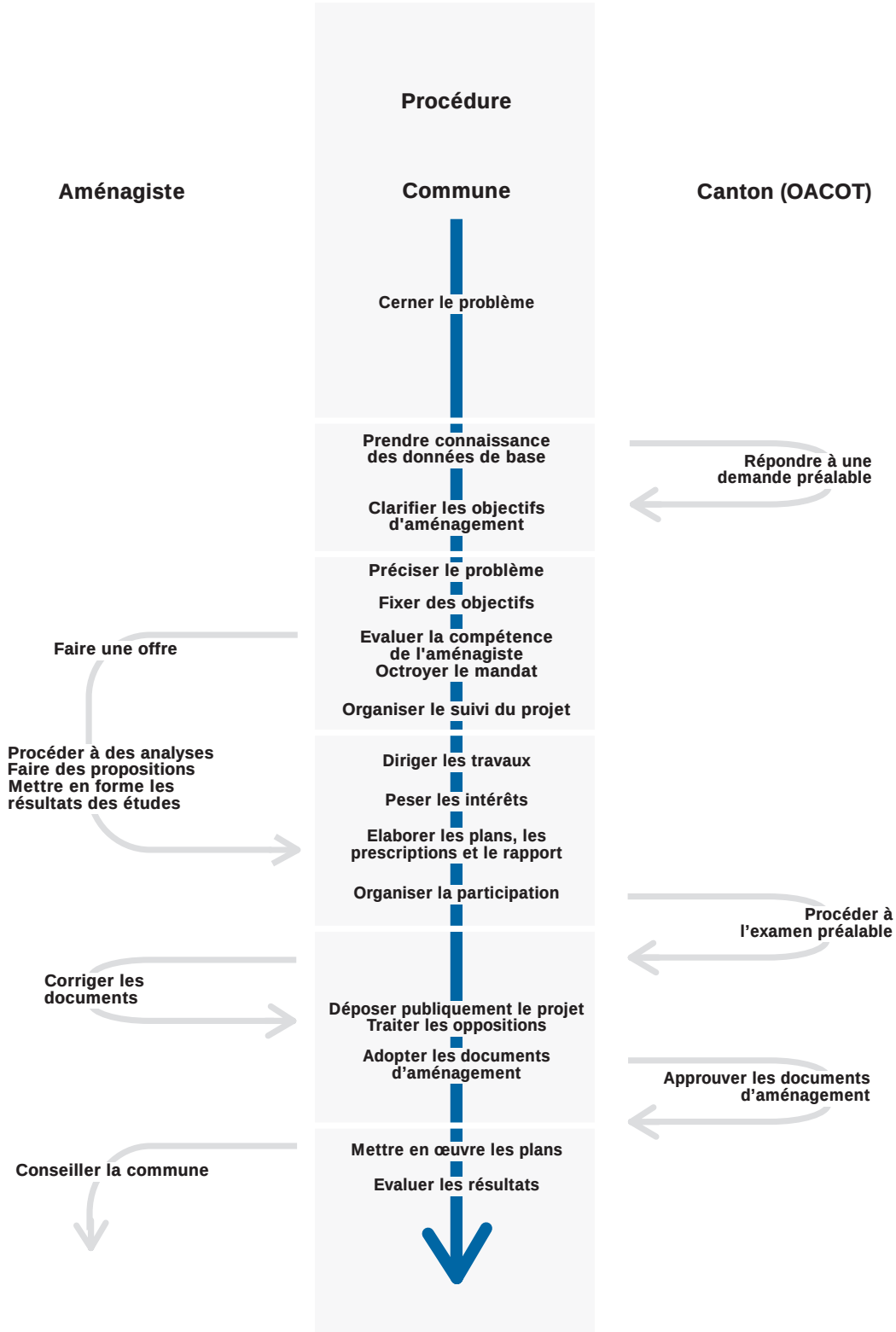
Distribution:

Office des affaires communales et de l'organisation du territoire,
Publications, Nydeggasse 11/13, 3011 Berne,
031 633 77 36
Courriel: print.agr@jgk.be.ch
Internet: http://www.be.ch/oacot

Berne, mai 2002 N° 02.6f

Table des matières

A quoi sert le présent guide?	1
Introduction: l'aménagement du territoire communal	2
Qu'est-ce qui déclenche une procédure d'aménagement ?	4
Exemples	6
La commune se met au travail	12
Un aménagiste est mandaté	16
Les études démarrent...	20
Les études ont débouché sur un projet	24
Les plans deviennent réalité	28



A quoi sert le présent guide?

Peut-être êtes-vous membre de la commission d'aménagement ou de l'exécutif de votre commune. Si tel est le cas, vous êtes régulièrement confronté(e) à des projets ayant un impact sur l'urbanisme, l'organisation des transports ou le paysage. Vous êtes donc appelé(e) à identifier assez tôt les problèmes qui peuvent surgir, et à leur trouver une solution appropriée.

En pareil cas, il est souvent nécessaire d'engager une procédure d'aménagement. Votre responsabilité d'élu(e) vous amène à gérer un processus comportant plusieurs étapes ayant chacune ses objectifs. A chaque étape, des choix s'offrent à vous, avec leur cortège de tâches à assumer.

Avec le présent guide, nous souhaitons vous accompagner tout au long de ce processus. La structure du document est calquée sur le déroulement du processus lui-même. Nous franchirons ensemble toutes les étapes, de l'émergence d'un problème jusqu'à l'approbation des documents d'aménagement par l'Office cantonal des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT).

Introduction: l’aménagement du territoire communal

A son article 1, la loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LAT) fixe les buts de l’aménagement en ces termes (résumé):

- utiliser le sol de manière mesurée,
- coordonner les activités ayant des effets sur l’organisation du territoire,
- développer harmonieusement le pays,
- protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l’air, l’eau, la forêt et le paysage,
- créer un milieu bâti favorable à l’habitat et aux activités économiques.

A son article 3, la loi sur l’aménagement du territoire fixe des principes d’aménagement (résumé):

- préserver le paysage,
- organiser les zones bâties selon les besoins de la population,
- limiter l’extension des agglomérations,
- implanter les constructions et installations publiques selon des critères rationnels.

La commune est responsable d’aménager son territoire

Notre sol n’est pas extensible, mais les besoins en terrains à bâtir croissent sans cesse. L’aménagement du territoire a pour but de pondérer les différentes prétentions de manière à offrir aux générations futures les mêmes richesses naturelles que celles dont nous jouissons aujourd’hui. La loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LAT) et la loi cantonale sur les constructions (LC) ont fixé des buts et principes généraux pour que nous utilisions le sol de manière mesurée et que nous aménagions harmonieusement notre pays.

Le territoire est le théâtre de rapports conflictuels entre intérêts et besoins contradictoires qui se disputent le sol. Dans des structures démocratiques comme les nôtres, tous les groupements qui représentent les intérêts de la population doivent avoir la possibilité d’exprimer leurs besoins. Ainsi, le processus d’aménagement permet de trouver des compromis. L’aménagement du territoire est donc une tâche essentiellement publique. Les communes, le canton et la Confédération exercent dans ce domaine des compétences spécifiques.

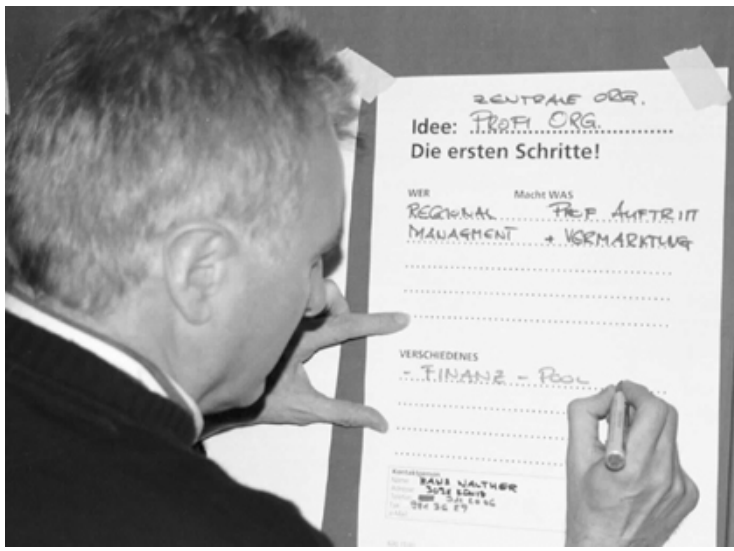
La commune a un rôle important à jouer. Elle se doit de choisir ses propres options de développement, tout en respectant les consignes d’ordre supérieur; c’est elle qui concrétise ensuite ces options sous forme de mesures contraignantes pour les propriétaires fonciers; d’elle aussi, par le biais de ses autorités compétentes en matière de construction, dépend la mise en œuvre des dispositions légales en vigueur; c’est elle enfin qui coordonne l’organisation du territoire avec la planification des finances et des investissements, ou encore avec les autres tâches communales.

Presque toutes les communes du canton de Berne disposent de plans d'aménagement approuvés. La tâche actuelle – et future – des autorités communales est, dès lors, d'entreprendre leur révision pour les ajuster à des objectifs plus actuels, dans un contexte qui a beaucoup évolué depuis leur précédente mouture. Aujourd'hui, on pourrait formuler les objectifs de l'aménagement du territoire en ces termes:

- choisir pour l'habitat, les activités ou les infrastructures publiques des emplacements favorables et créer des zones à bâtir en conséquence, qui soient effectivement disponibles;
- freiner l'extension de l'urbanisation en favorisant la densification des zones déjà bâties et la rénovation des quartiers, tout en améliorant la qualité de vie de leurs habitants;
- requalifier les aires consacrées aux activités, en assouplissant les règles d'urbanisme pour y accepter, par exemple, des logements, des lieux de rencontre ou des espaces publics;
- améliorer la desserte par les transports, en visant une complémentarité et une articulation optimale entre les différents modes de déplacement (vélo, marche, transports publics, trafic privé);
- accroître la qualité de l'environnement, en prenant notamment des mesures en matière de transports et d'énergie;
- préserver, voire améliorer la qualité du paysage en cherchant à faire cohabiter durablement les milieux naturels, l'agriculture et les activités de détente.

Les autorités communales sont sur le devant de la scène

A l'autorité communale compétente incombe la responsabilité d'anticiper les conflits d'ordre spatial et de réagir avec créativité. Tout problème décelé peut être pour elle l'occasion de lancer un processus d'aménagement, dont elle assume la direction, et au cours duquel elle cherchera à établir un partenariat avec les propriétaires fonciers, les investisseurs ou d'autres acteurs – sans compter les spécialistes qu'elle aura mandatés.
Il n'est pas simple pour une commune de réussir son aménagement du territoire; cela requiert des connaissances approfondies. Or, seul un aménagement intelligemment conduit est à même de préserver les bases naturelles de la vie pour nos descendants, et d'éviter la prise de décisions impliquant des investissements disproportionnés qui auraient des conséquences néfastes sur les finances communales. Cela demande une planification rigoureuse, le recours à des procédures démocratiques de participation de la population et une protection juridique efficace.



Qu’est-ce qui déclenche une procédure d’aménagement?

Prenons des exemples: un propriétaire souhaite voir son terrain classé en zone à bâtir, le projet d’un nouveau bâtiment dans la partie historique du village soulève le problème de son intégration dans le site, une zone à bâtir prévue pour des maisons locatives doit être classée en zone de maisons familiales.

Les autorités communales doivent traiter de tels dossiers – aussi en dehors de toute procédure de révision des plans d’aménagement local; elles sont amenées à prendre des dispositions. Que faire? Faut-il modifier des plans et des prescriptions? Si non, comment résoudre le problème?

Les problèmes d'aménagement ne tombent pas du ciel

L'aménagement du territoire entre en scène chaque fois que le territoire communal est sollicité. Logement, travail, déplacements, détente, activités de loisirs: autant de besoins qui nécessitent de modifier le paysage, ou encore de construire un bâtiment ou une infrastructure. Etant donné que ces besoins se renouvellent en permanence, l'aménagement doit suivre le mouvement.

La transformation de notre cadre de vie nous concerne

Les aménagistes et leurs plans transforment notre environnement immédiat, ce qui se répercute sur notre qualité de vie. Nous ne restons pas indifférents lorsqu'un pré sous nos fenêtres se transforme en quartier d'habitation, lorsque de vieilles maisons au cœur du village sont rasées pour faire place à un bâtiment flambant neuf ou qu'un nouveau chemin ou une nouvelle route sont construits.

Premier examen en cas de velléité de changement

La modification d'un plan d'affectation communal peut restreindre des droits de propriété, de sorte que la question de la stabilité juridique des plans découlant du principe de la sécurité du droit surgit aussitôt.
Avant d'entamer une révision, il convient donc en premier lieu de vérifier que les conditions sont bien remplies pour procéder à une modification des plans. Pour ce faire, les questions suivantes doivent être examinées:

- De quand datent les plans et prescriptions actuels?
- Les circonstances se sont-elles modifiées depuis la date de leur approbation?
- De l'avis de la commune, y a-t-il une raison d'entreprendre une révision?

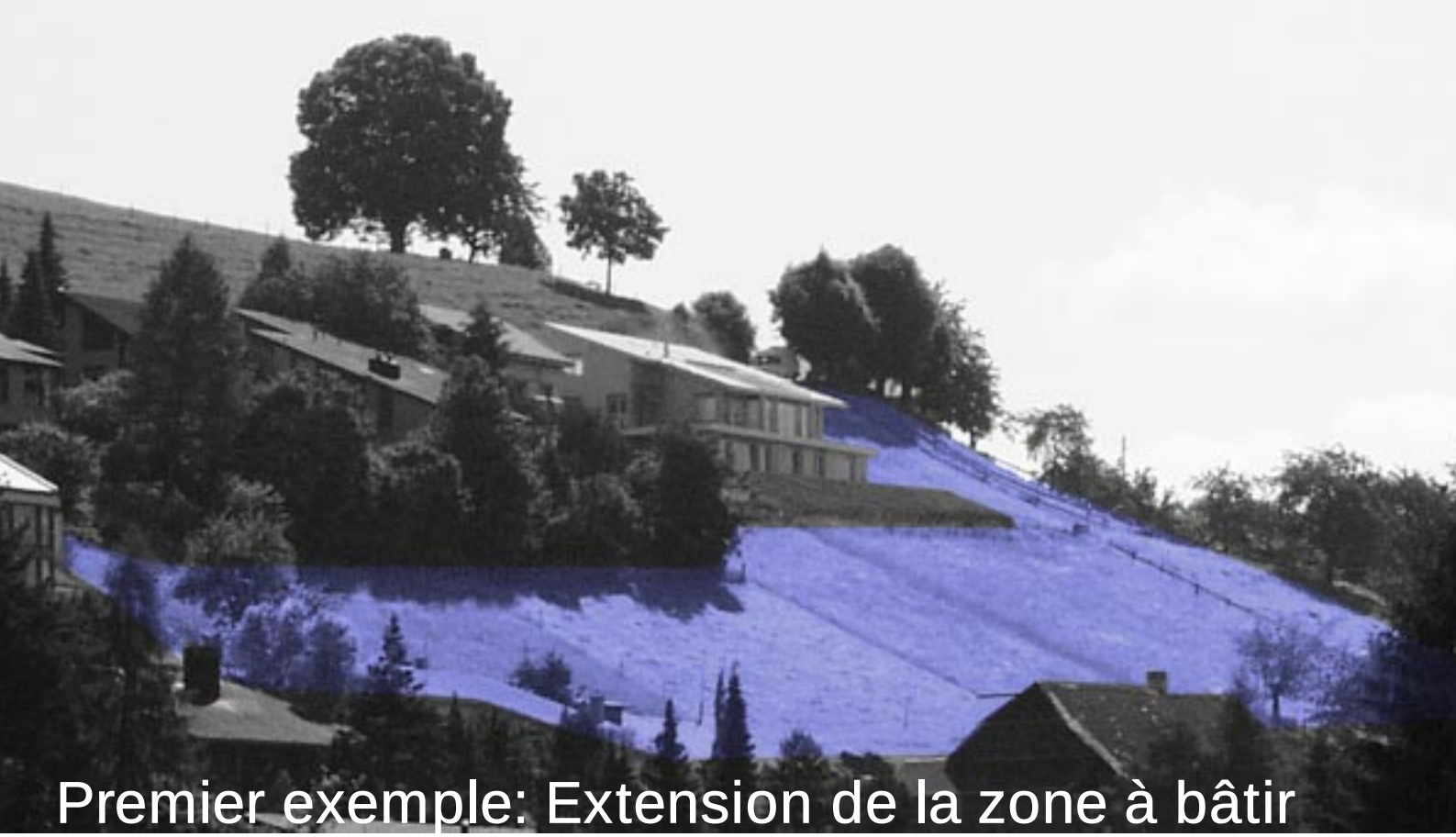
Nous vous recommandons de prendre contact assez tôt avec les aménagistes d'arrondissement de l'OACOT pour examiner ensemble ces questions.

Trois exemples

Trois exemples vont nous montrer quels facteurs peuvent déclencher une procédure d'aménagement. Ils soulèvent des questions auxquelles les autorités doivent trouver une réponse avec l'aide de spécialistes.

Adaptation des plans d'affectation
Article 21, alinéa 2 LAT
[2] Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires.

Principe
Plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité; et plus les modifications envisagées sont incisives, plus les motifs qui militent en leur faveur doivent être importants.



Premier exemple: Extension de la zone à bâtir

Contexte initial

Voici une commune principalement rurale, atteignant tout juste 2000 habitants. Elle dispose d'une vaste zone de maisons familiales située sur un versant ensoleillé; la zone est déjà presque entièrement construite. Mais la demande de villas ne fléchit pas. Le conseil communal se demande s'il va répondre à cette demande ou non, s'il va consacrer une grande parcelle de 27 000 m^2 à l'extension de la zone de maisons familiales. Cette parcelle appartient à la commune.

Située à l'extrémité nord-est de la localité, en un endroit bien visible, cette parcelle est voisine d'un groupe de fermes qui forme un site classé. Il faut à peine un quart d'heure à pied pour rejoindre le centre, vingt minutes pour atteindre la gare et dix pour arriver à l'école. La route cantonale se trouve à un kilomètre de là.

Les autorités d'aménagement sont confrontées aux questions suivantes:

- La commune dispose-t-elle encore de terrains à bâtir en réserve?
- Les circonstances ont-elles beaucoup évolué depuis l'approbation du plan d'aménagement local (question à examiner avec l'OACOT)?
- La parcelle à classer en zone à bâtir n'est-elle pas disproportionnée par rapport à la taille de la commune?
- La parcelle envisagée convient-elle pour la construction? Y a-t-il dans la commune d'autres terrains plus appropriés?

Après examen de ces questions, le conseil communal se déclare favorable à l'inclusion de la parcelle dans la zone à bâtir. Il envisage maintenant de mandater un spécialiste pour établir un schéma d'aménagement et d'équipement qui servira de base à la décision définitive de classement en zone à bâtir.

Questions subsidiaires

- Le lotissement doit-il être réalisé (éventuellement par étapes) sur la base d'un plan de quartier portant sur l'ensemble du périmètre classé ou au contraire parcelle par parcelle?
- Est-il judicieux de prévoir une forte densité d'utilisation du sol, ou plutôt une faible densité? (Question en rapport avec l'utilisation mesurée du sol, le coût de l'infrastructure par unité, le trafic induit, l'impact du lotissement sur le site et le paysage.)
- Comment réaliser un plan qui offre une grande qualité d'habitat?
- A combien se monteront les coûts d'équipement? Qui va les prendre en charge?

Deuxième exemple: Construction d’un immeuble de

Contexte initial

Voici une petite ville avec un centre largement construit. Jusqu’à aujourd’hui, personne n’a envisagé de toucher aux bâtiments existants. Un jour, une compagnie d’assurance présente un projet d’immeuble pour des bureaux. Elle veut construire, en lieu et place d’une vieille maison, un bâtiment de quatre étages offrant quelque 80 places de travail, avec un indice d’utilisation de 1,6.

L’administratrice des constructions a examiné le projet et constaté qu’il respecte les dispositions légales existantes, tant sur le plan de l’affectation que des alignements et du volume admissible.

Mais le projet provoque de vifs débats au sein de la commission d’aménagement et de construction. Certes, tout le monde salue la création de places de travail et la possibilité de densifier le tissu bâti au centre de la localité, mais une majorité des membres de la commission considère que le projet présenté ne tient pas assez compte de l’intégration du bâtiment dans le site existant.

Les autorités d’aménagement sont confrontées aux questions suivantes:

- Faut-il autoriser le projet?

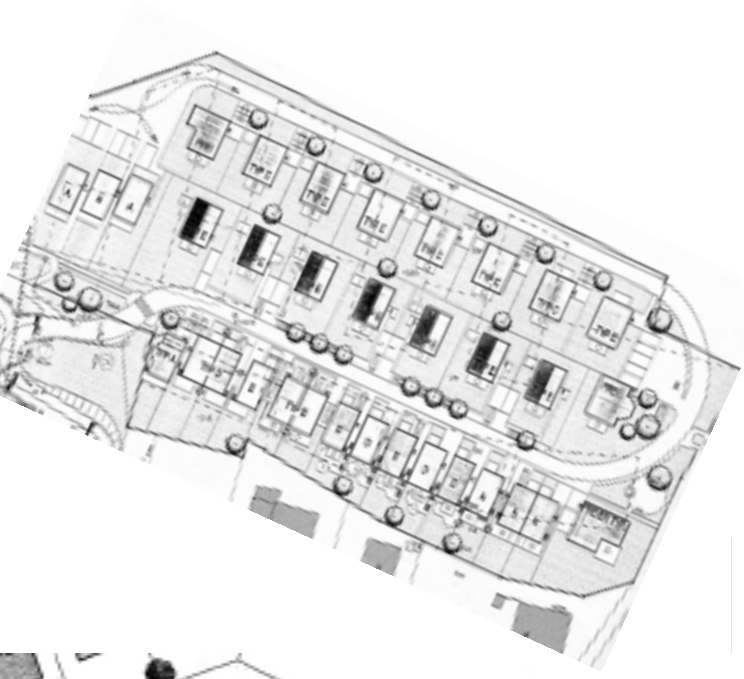
Si la réponse est non:

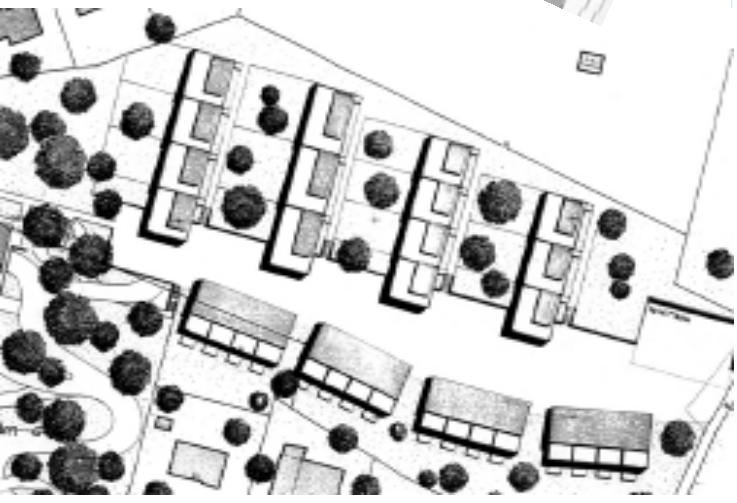
- Quelles démarches faut-il entreprendre?
- Faut-il réagir rapidement ou peut-on se donner le temps de la réflexion?
- Quels sont les instruments d’aménagement à mettre en œuvre?

Questions subsidiaires:

- S’agit-il d’un cas particulier ou des problèmes semblables pourraient-ils se poser en d’autres endroits du centre-ville?
- Comment gérer l’évolution du centre-ville ces prochaines années? Quels garde-fous prévoir?

Troisième exemple: Modification d’un plan de quarti





Contexte initial

Il y a huit ans, les autorités d’aménagement d’une petite ville d’importance régionale avaient mis au point, après mûre réflexion, un plan de quartier prévoyant

- un lotissement caractérisé par des logements et des espaces extérieurs de grande qualité,
- des ruelles piétonnes, destinées à favoriser les contacts entre les habitants et les jeux des enfants,
- des corps de bâtiments ramassés permettant des économies d’énergie,
- la vue sur les montagnes depuis chaque appartement.

Bref, elles voulaient délibérément offrir une alternative aux traditionnelles zones de maisons familiales tellement en vogue à cette époque.

Aujourd’hui, huit ans plus tard, un consortium d’entrepreneurs souhaite acquérir le terrain et y construire des logements. Cependant, son intention ne correspond pas du tout à la conception initiale que la commune avait du futur quartier. La demande porte sur la construction de 34 villas disposant chacune d’un accès indépendant et de places de stationnement individuelles. Le consortium étaye son choix par les arguments suivants:

- La construction peut se faire par étapes.
- La demande en maisons individuelles est actuellement importante sur le marché.
- La commune aurait ainsi l’occasion d’attirer des contribuables fortunés.

Les autorités d’aménagement sont confrontées aux questions suivantes:

- Le contexte général a-t-il changé en huit ans? Dans quel sens?
- Quel est le statut du quartier par rapport à l’ensemble des logements construits dans la commune?
- La modification du plan de quartier est-elle dans l’intérêt public?

Questions subsidiaires:

- La nouvelle conception urbanistique du quartier est-elle compatible avec la topographie du coteau?
- Dans quelle mesure est-on libre de déroger aux principes de la construction dense et de l’utilisation mesurée du sol?
- En combien de temps faut-il réaliser le quartier? Combien d’étapes faut-il prévoir?
- Combien vont coûter les équipements (exploitation et entretien)? Qui va prendre en charge ces coûts?
- A supposer que l’on adopte le nouveau concept d’urbanisme, en quoi la réputation et l’identité du centre régional vont-elles se modifier?

La commune se met au travail

Les autorités communales compétentes ont constaté que les plans et les prescriptions ne sont plus adaptés aux circonstances actuelles et que l’intérêt public dicte le réexamen des problèmes et le lancement d’une nouvelle procédure d’aménagement. Elles sont conscientes qu’elles doivent se faire conseiller, en l’occurrence par un professionnel de l’aménagement du territoire.

Or, pour commencer, il s’agit de cerner le problème à résoudre et de prendre connaissance de tous les documents de base disponibles. Il appartient aux autorités de décider si le problème doit être résolu ponctuellement et tout de suite ou s’il doit être traité plus tard dans le cadre d’une réflexion plus générale. Les conseils d’un aménagiste qualifié peuvent être utiles dès cette étape préliminaire.

Clarifier les objectifs d’aménagement

Au début de toute procédure d’aménagement, il faut se poser quelques questions importantes:

- Quels sont les objectifs à atteindre?
- Quels sont les besoins et les différents intérêts en présence?
- A quelle échelle géographique le problème doit-il être posé?

Pour répondre à ces questions, il est bon de pouvoir faire appel, à ce stade déjà, aux conseils d’un spécialiste. C’est en effet de la qualité des réponses que dépendent la clarté du mandat qui sera décerné par la suite ainsi que le bon choix de l’aménagiste. Toutes les communes ne se sont pas attaché les services d’un aménagiste pouvant les conseiller en permanence. En revanche, avant de donner un mandat à un bureau extérieur, les autorités communales peuvent faire appel à diverses instances de conseil:

- les aménagistes d’arrondissement de l’OACOT,
- les secrétaires-animateurs régionaux,
- le Groupe d’aménagement cantonal de Berne (GAC).

Consulter les données de base

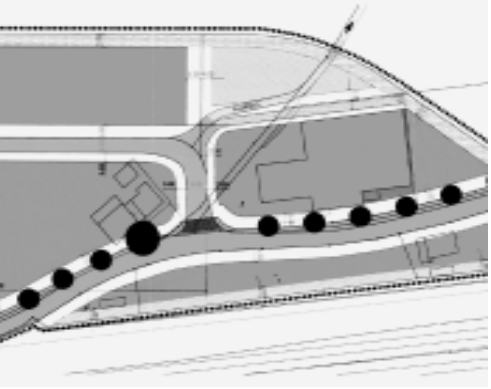
La marge de manœuvre d’une commune est déterminée par les lois, les ordonnances, les règlements et les plans en vigueur. Parmi ceux-ci, les siens propres ont une importance primordiale. Il s’agit en général:

- du plan de zones et du règlement de construction,
- des plans de quartier,
- des plans directeurs,
- des inventaires et études de base antérieurs.

Nous vous recommandons de ne pas seulement consulter les plans et les prescriptions en vigueur, mais également de lire les rapports, conceptions directrices ou programmes élaborés précédemment, et de vous faire une idée des réflexions et des conditions qui avaient présidé à la rédaction de ces règles dans les années passées.

Organes de conseil et possibilités de perfectionnement

L’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire est à votre disposition pour vous conseiller, et organise aussi périodiquement des cours d’introduction à l’aménagement local basés sur la pratique. Ces cours s’adressent en priorité aux membres des commissions d’aménagement et de construction. Les collaborateurs de votre arrondissement se feront un plaisir de vous renseigner à ce sujet. D’autres cours sur des thèmes spécifiques à l’aménagement local sont organisés par le Groupe d’aménagement cantonal de Berne, qui fournit aussi des prestations de conseil. Vous trouverez les adresses de ces organes en annexe.



Plan de zones et règlement de construction

Le plan de zones et le règlement de construction constituent la réglementation fondamentale de la commune en matière de construction (art. 69ss LC). Ils déterminent de manière contraignante pour les propriétaires fonciers ce qui peut être construit sur chaque parcelle de terrain.
Le règlement de construction contient les prescriptions générales de la commune en matière de construction, les prescriptions régissant le plan de zones ainsi que d'éventuelles dispositions concernant les redevances.
Le plan de zones, quant à lui, délimite la zone à bâtir et ses subdivisions, la zone agricole, ainsi que les autres zones d'affectation. Il désigne en outre les zones à protéger, les zones de danger et les zones de nuisances.

Plans de quartier

Un plan de quartier se compose du plan proprement dit et du règlement de quartier. Précis à la parcelle près, il est contraignant pour les propriétaires fonciers (art. 88ss LC). Il traite d'une portion limitée du territoire communal et donne des indications détaillées, par exemple sur la nature des constructions autorisées, sur les équipements ou sur l'aménagement des espaces extérieurs.

Cf. GAL intitulé «Plans de quartier: le succès à la clé», publication de l'OACOT n° 00.6f

Plans directeurs

Les plans directeurs coordonnent les activités ayant des incidences sur l'organisation du territoire, par exemple dans les domaines de la protection du paysage, de l'urbanisation ou des transports (art. 57 et 68 LC). Ils sont contraignants pour les autorités. En plus des plans directeurs communaux, on trouve encore des plans directeurs régionaux et le plan directeur cantonal. Plus flexibles que les plans de quartier, les plans directeurs se prêtent, par exemple, à la gestion de la zone centrale ou d'un nouveau quartier.

Conceptions et plans sectoriels de niveau supérieur

Les régions, le canton et la Confédération se dotent, en plus des plans directeurs, de conceptions et de plans sectoriels. Ces instruments doivent être pris en considération lors d'une procédure d'aménagement communale, car ils sont en général contraignants pour les autorités. L'OACOT se tient à la disposition des communes pour les renseigner, sur la base d'une demande préalable, au sujet des consignes et paramètres d'ordre supérieur en vigueur.

Demande préalable

Article 109a, alinéa 1 OC

[1] Au début des travaux d'aménagement, les communes peuvent demander à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire de leur communiquer les consignes et les paramètres fixés par le droit et les plans supérieurs qui sont importants pour l'aménagement projeté. A cette fin, elles lui adressent une description de l'aménagement qui précise en particulier l'objectif de ce dernier et le périmètre pris en compte.

Inventaires et études de base

Les inventaires, qui peuvent également être établis aux niveaux de la région, du canton ou de la Confédération, recensent les objets requérant une attention particulière; ils n'ont pas tous les mêmes effets juridiques, qui dépendent de la législation spéciale applicable. On peut citer le recensement architectural, les inventaires des objets naturels et paysagers, le cadastre de bruit, l'inventaire des sites contaminés ou encore les cartes des dangers.

Zones réservées - un frein en cas d'urgence

Si le conseil communal s'aperçoit qu'il est nécessaire d'intervenir rapidement dans une partie de la commune, il peut créer une zone réservée (art. 62, 62a et 63 LC). Ce faisant, il annule le plan d'affectation en vigueur dans le périmètre choisi pour une durée de deux à cinq ans au maximum et s'engage à le réviser dans le même délai. Les personnes dont les intérêts sont touchés par cette mesure peuvent former opposition.

Zones réservées

Article 62, alinéas 1 et 2 LC

[1] Un territoire pour lequel des plans d'affectation doivent être adoptés ou modifiés, peut être déclaré zone réservée au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

[2] Une fois que les requérants ont présenté une demande de permis de construire ou fait part, sous la forme d'un avant-projet, de leur intention de bâtir, la décision portant création de la zone réservée doit être publiée dans un délai de trois mois. (…)

Un aménagiste est mandaté

Les autorités compétentes sont maintenant au clair sur les tenants et aboutissants du problème à résoudre en ce qui concerne tant ses implications spatiales que ses différentes composantes; elles en ont déduit les tâches à remplir. Il leur faut trouver à présent un professionnel compétent, à qui elles confieront un mandat, et pour ce faire, clarifier un certain nombre de questions: A quoi reconnaît-on qu'un spécialiste dispose des compétences néces-saires? Que faut-il préciser dans un mandat? Comment procéder? Comment assurer le financement de l'opération? Comment faut-il s'organiser pour mener à bien la procédure d'aménagement?

Décrire le mandat

Au tout début d'une procédure d'aménagement, les autorités ont à formuler le mandat qu'elles vont attribuer. Il s'agit de décrire

- l'objectif à atteindre,
- la durée des travaux et leur déroulement,
- les moyens financiers nécessaires,
- les responsabilités.

Un mandat clairement formulé contribue grandement au succès de l'aménagement. Il n'est pas rare que, pour de petits mandats supposés simples, le maître d'ouvrage renonce à cette étape. Souvent, les difficultés et les désillusions sont alors au rendez-vous. Pour les mandats d'une certaine importance, il faut généralement investir de l'argent pour être sûr de décrire le mandat avec toute la précision nécessaire.

Choisir un aménagiste

Pour choisir son aménagiste, on peut s'y prendre de plusieurs façons, en considérant des critères professionnels, mais aussi personnels. En effet, la collaboration qui s'amorce est aussi une affaire de confiance. Certes, les titres dont le spécialiste peut faire état sont importants, mais son honnêteté et son indépendance par rapport aux intérêts en présence jouent aussi un rôle non négligeable.

Si la commune a déjà son bureau attitré et qu'elle a l'habitude de travailler avec un aménagiste dont elle est satisfaite, elle peut simplement lui donner le mandat directement. Si ce n'est pas le cas ou lorsqu'il s'agit d'un mandat de grande envergure, il vaut mieux procéder à un appel d'offres. Afin de pouvoir comparer facilement les offres, la commune a intérêt à formuler clairement l'objet du mandat, ainsi que son enveloppe budgétaire et son calendrier d'exécution.

Comment reconnaître un aménagiste qualifié?
Deux critères entrent en ligne de compte pour juger des compétences d'un aménagiste: sa formation et son expérience. Le registre de la Fédération suisse des urbanistes (FSU, précédemment FUS) peut servir de référence. Certains aménagistes sont aussi membres du Registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens (REG), ce qui représente une qualification supplémentaire. Le REG est une institution de droit public de la Confédération dont le but est de vérifier les compétences des professionnels dans les domaines de la technique, de la construction et de l'aménagement du territoire. Les experts dans le domaine de l'environnement, en revanche, sont inscrits à l'Association suisse de professionels de l'environnement (ASEP).

Subventions cantonales
Article 139, alinéa 1, lettres a et b LC
Le canton peut subventionner
a) les régions et leurs plans;
b) les projets (études de base, plans ou mesures) de l'aménagement du territoire de communes, de régions ou de particuliers qui revêtent de l'importance du point de vue de l'écologie ou de l'économie, dans la mesure où ils présentent pour lui un intérêt particulier (…)

Assurer le financement

L'établissement du budget pour les petits mandats bien énoncés ne pose en général pas de problème particulier.
En revanche, pour les mandats de longue durée, l'estimation des coûts globaux est bien plus difficile à réaliser. En effet, la gestion d'une procédure d'aménagement dépend des connaissances engrangées tout au long de son déroulement. De même, l'attitude des autorités peut accélérer ou freiner l'avancement des travaux. C'est la raison pour laquelle nous déconseillons aux communes de se lier les mains avec des crédits prédéterminés une fois pour toutes et non renouvelables. L'inverse – un crédit inépuisable – n'est pas non plus une bonne solution. Il vaut mieux voter un crédit-cadre, divisé en rubriques correspondant à des étapes bien identifiées, à la fin desquelles on procède à un bilan intermédiaire.

Demander une subvention

En vertu des articles 139 et suivants de la loi sur les constructions (LC), le canton peut subventionner les régions et leurs plans, ainsi que des études d'aménagement du territoire ou des projets présentant pour lui un intérêt certain, lancés par des régions ou des communes, voire des particuliers. On range, par exemple, dans cette dernière catégorie

- les plans concernant des pôles cantonaux de développement économique,
- les plans de protection ou d'affectation dans les sites marécageux,
- les plans de protection des rives, au sens de la loi sur les rives des lacs et des rivières,
- les plans intercommunaux.

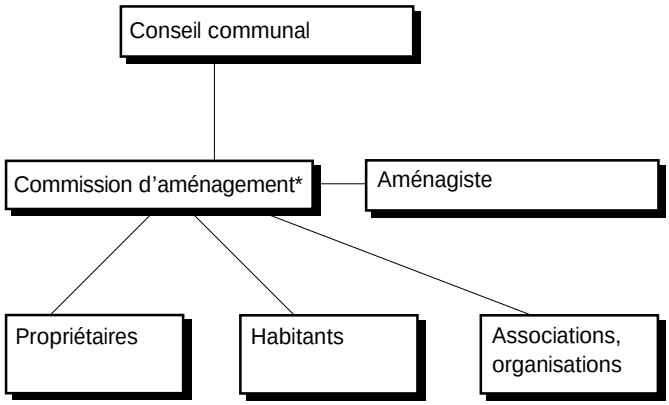
L'établissement ou la révision d'un plan d'aménagement local, par contre, ne peut bénéficier de subventions, ni les plans d'aménagement du paysage ou de circulation qui lui sont souvent liés

Se doter d’une organisation de projet

Si elle veut faire aboutir sa procédure d’aménagement dans les délais qu’elle s’est fixés, la commune se doit de mettre sur pied une organisation de projet ad hoc, dans laquelle sont représentés les principaux intérêts en présence, et qui aura la charge d’accompagner les opérations. Mieux vaut ne pas alourdir trop cet organe: une équipe de neuf personnes au plus fera l’affaire. Son cahier des charges comprend les points suivants:

- accompagner et surveiller les travaux d’aménagement,
- prendre des décisions concernant les résultats tant intermédiaires que finaux, les expliquer à la population et les défendre auprès d’autres organes,
- créer les conditions permettant aux personnes concernées d’exercer leur droit de participation,
- surveiller le respect du calendrier et du budget.

Dans les petites communes, le conseil communal assume souvent lui-même cette fonction qui, sinon, est dévolue à la commission d’aménagement du territoire ou à un comité ad hoc. Dans ce dernier cas, il est judicieux d’y associer, en plus d’une délégation du conseil communal, des représentants des milieux et des groupes d’intérêts concernés.



* Au moins un membre du conseil communal devrait siéger dans la commission d’aménagement.

Surveiller le respect du budget et du calendrier

Les autorités ont tout intérêt à mettre en place un système efficace de suivi financier des études d’aménagement. Il ne faut pas confondre les honoraires et frais de l’aménagiste mandaté et le coût général des travaux, car les tâches assumées par le maître d’ouvrage occasionnent elles aussi des frais. Si plusieurs études se déroulent en parallèle, nous recommandons de dissocier les dépenses respectives sur le plan comptable. Pour l’aménagiste mandaté, il n’est pas toujours aisé de conserver une vue d’ensemble sur l’évolution des dépenses, surtout si plusieurs personnes, voire plusieurs bureaux sont impliqués. Il est donc utile que le mandant informe régulièrement le mandataire sur l’état des finances; c’est encore plus vrai si le mandat est important.

Les études démarrent…

Le mandat est maintenant attribué à un aménagiste; les études peuvent commencer. Pour les autorités, ce n’est pas le moment de se croiser les bras! Elles ont un rôle actif à jouer. Des tâches et des responsabilités les attendent, dont dépend largement l’issue de la procédure d’aménagement.

Collaborer avec divers partenaires

La commune et les spécialistes mandatés ne sont pas les seuls à chercher des solutions aux problèmes d'aménagement posés; d'autres partenaires interviennent aussi, en particulier:

- **Les services administratifs**
  Les communes, les régions, le canton, parfois la Confédération sont impliqués dans le développement territorial. Leurs services spécialisés doivent être avertis assez tôt du début des travaux. Les aménagistes d'arrondissement de l'OACOT peuvent vous aider, en cas de doute, à identifier les services concernés.

- **Les promoteurs et les investisseurs**
  Il vaut mieux rencontrer les investisseurs et les promoteurs immobiliers avant qu'ils n'aient finalisé leurs plans. On peut gagner beaucoup de temps et d'argent si le dialogue entre partenaires de l'aménagement s'établit à un stade précoce des projets. Chacune des parties peut alors exposer ses conceptions et manifester ses intérêts, et la commune peut expliquer ses besoins.

- **Population, associations et partis**
  La commune a tout intérêt à drainer, à toutes les étapes de la procédure, les avis des personnes, associations et partis concernés. Il faut donc les informer ouvertement, chercher le dialogue et, au besoin, les associer aux travaux. Les solutions issues d'une telle collaboration sont en général plus satisfaisantes pour toutes les parties, et donc plus rapidement mises en œuvre.

Repérer et peser les intérêts en présence

La législation fédérale sur l'aménagement du territoire enjoint aux autorités fédérales, cantonales et communales de contribuer, dans la mesure de leurs possibilités, à mettre en application ses objectifs et ses principes fondateurs. Par conséquent, lorsqu'une décision est susceptible de modifier l'organisation du territoire, les autorités concernées devront examiner son impact sur l'espace, mais aussi les divers intérêts en présence. Cette analyse doit être aussi large que possible et déboucher sur une évaluation; parfois elle doit porter aussi sur différentes variantes de projets ou de conceptions.

Pesée des intérêts en présence
Article 3, alinéas 1 et 2 OAT
[1] Lorsque, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, elles sont tenues de peser les intérêts en présence. Ce faisant, elles:
a. déterminent les intérêts concernés;
b. apprécient ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent;
c. fondent leur décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés.
[2] Elles exposent leur pondération dans la motivation de leur décision.

Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans
Article 47, alinéas 1 et 2 OAT
[1] L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire, ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population, des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération, du plan directeur et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.
[2] Elle présente en particulier les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et indique comment elles seront judicieusement utilisées.

Par exemple, lorsqu'un propriétaire ou un requérant demande à la commune de classer un terrain en zone à bâtir parce qu'il veut y construire un bâtiment, les autorités doivent se demander si leur mandat d'organiser le territoire de manière rationnelle et d'utiliser le sol avec modération ne devrait pas les inciter à promouvoir d'abord la construction dans les zones à bâtir encore disponibles. Parfois, c'est le projet lui-même qu'il faut retravailler; il peut être alors nécessaire de mandater un aménagiste ou de lancer un concours d'architecture pour chercher d'autres formes d'urbanisation mieux adaptées.

Rédiger le rapport explicatif

Les membres des organes communaux chargés de prendre des décisions relatives à l'aménagement du territoire ne sont pas tous des aménagistes chevronnés, tant s'en faut. Pour s'informer, ils lisent le rapport explicatif établi par leur mandataire. Cet important document doit expliquer de manière transparente comment on en est arrivé aux propositions finales et répondre aux questions essentielles. Il est important, en effet, que les autorités communales prennent des décisions bien étayées sur des faits et que les plans puissent ensuite être mis en œuvre dans le respect des objectifs poursuivis. La rédaction du rapport n'est donc pas un exercice alibi.

Cf. GAL intitulé «Rapport accompagnant les plans communaux», publication de l'OACOT n° 00.3f

Informer et faire participer la population

Il est plus facile d'appliquer des plans que la majorité de la population approuve. Les autorités ont donc intérêt à prendre contact avec les milieux concernés et à les informer des enjeux, de manière à ce qu'ils puissent expliquer leur point de vue et exprimer leurs besoins. Les autorités devront choisir de cas en cas un processus de participation adapté à l'importance des intérêts publics, et déterminer notamment l'envergure de la consultation et le moment où elle doit intervenir. Associer la population dans une mesure appréciable et suffisamment tôt dans la procédure aide à identifier les problèmes et, le cas échéant, à réduire le nombre des oppositions ultérieures.

La loi prescrit d'organiser la participation de la population pour réviser la réglementation fondamentale en matière de construction, mais aussi pour édicter ou modifier un plan de quartier ou un plan directeur. Cette étape doit se dérouler avant

l'envoi des documents d'aménagement au service cantonal compétent pour examen préalable. En revanche, pour les modifications mineures de plans d'affectation (art. 122 OC), la participation n'est pas indispensable. Elle n'est pas non plus prévue lorsque la procédure d'édiction d'un plan de quartier se fonde sur les données d'une zone à planification obligatoire (ZPO).

Recommandations aux autorités communales

- La manière d'informer la population et d'organiser sa participation dépend de plusieurs facteurs: l'importance des enjeux, les contenus plus ou moins contestés des plans, la mesure dans laquelle la population est concernée ou encore les habitudes particulières qui prévalent dans la commune. A cette fin, on organise souvent des assemblées publiques d'information, en relation avec une exposition présentant les résultats des travaux.
- Il est recommandé d'expliquer les choses clairement, de manière que les citoyens et citoyennes se sentent véritablement interpellés et puissent participer à la procédure en toute connaissance de cause. Le jargon technocratique n'a pas sa place ici.
- Lorsque la problématique est complexe ou politiquement controversée, il ne faut pas hésiter à impliquer la population déjà au stade des conceptions générales ou à l'occasion de la publication de résultats intermédiaires. L'appui de professionnels de la communication peut être bienvenu lorsque les informations à transmettre sont nombreuses et ont trait à des sujets difficiles.
- Les avis des participants à la consultation et les prises de position de l'autorité d'aménagement sont synthétisés dans un rapport récapitulatif de la procédure de participation. Quant aux avis et aux souhaits exprimés par des particuliers au cours des séances publiques d'information, ils sont consignés dans des procès-verbaux avec les réponses fournies en cours de séance. Le rapport récapitulatif de la procédure de participation et les procès-verbaux sont consultables par quiconque dans les locaux de la commune.

Obligation d'informer et de renseigner
Article 56, alinéas 1 et 2 LC
[1] Les organes chargés de l'aménagement informent la population sur les objectifs que visent les plans d'aménagement et sur le déroulement de la procédure, conformément à la présente loi.
[2] Ils échangent des informations relatives à tous leurs travaux importants en matière d'aménagement et fournissent sur demande en vue de la collaboration toutes les indications nécessaires concernant leurs projets.

Information et participation de la population
Article 58, alinéas 1 et 4 LC
[1] Les autorités doivent veiller à ce que la population puisse participer suffisamment tôt et de manière adéquate à l'élaboration des plans d'aménagement.
[4] Dans le cadre de la participation, chacun peut émettre des objections et des propositions. Elles doivent être portées à la connaissance des autorités chargées de la décision et de l'approbation sous la forme d'un procès-verbal d'assemblée ou d'un rapport récapitulatif de la procédure de participation. Le procès-verbal ou le rapport sont publics.

Les études ont débouché sur un projet

Les travaux d’aménagement ont abouti, du moins pour l’instant; les citoyens ont été entendus. Maintenant, les plans et prescriptions vont passer à travers plusieurs étapes de procédure déterminées précisément par la loi, de manière contraignante pour la commune.
Pour vous rappeler les étapes à franchir et les exigences spécifiques de chacune d’elles, nous avons établi des listes de contrôle en annexe, que vous pouvez aussi trouver sur Internet.

Examen préalable par l'OACOT

Plans, prescriptions, rapport explicatif et rapport récapitulatif de la procédure de participation sont à envoyer pour examen à l'OACOT, qui les soumettra pour prise de position à tous les offices et services cantonaux concernés. Il s'agit d'un examen de conformité par rapport à la législation existante (examen de la légalité). Plus les documents seront complets, compréhensibles et explicites quant à la démarche suivie, plus facilement les offices pourront faire leur travail et plus bref sera l'examen préalable.

Recommandations aux autorités communales

- L'OACOT a besoin de deux à trois mois pour procéder à un examen préalable normal. Si certains dossiers ont déjà été préalablement discutés avec l'OACOT, ce délai peut être plus court. Par contre, il est plus long lorsque la problématique est complexe (par exemple, lorsque le plan d'affectation requiert une étude d'impact sur l'environnement ou est combiné avec une demande de permis de construire).
- Les documents soumis pour examen préalable à l'OACOT seront en général produits en six exemplaires.
- Les résultats de l'examen préalable seront consignés dans un rapport rendu public, donc accessible à tout un chacun.
- Les remarques des offices entraîneront presque nécessairement un remaniement des documents; il faut réserver suffisamment de temps pour cette adaptation.

Dépôt public et procédure d'opposition

Les plans d'affectation qui ont force obligatoire pour les propriétaires fonciers doivent faire l'objet d'une publication et d'un dépôt public. Pendant la durée du dépôt public, les particuliers dont les droits sont touchés, les organisations de protection de la nature ou de l'environnement et les associations ont la possibilité de faire valoir leurs droits, et de former opposition, le cas échéant.

Plans d'affectation communaux, examen préalable

Article 118, alinéa 4 OC

[4] L'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire examine

a si les projets sont conformes aux prescriptions en vigueur (examen de la légalité);

b si l'intérêt public aux mesures d'aménagement que fait valoir la commune justifie les atteintes à la propriété;

c si les projets sont propres à atteindre le but visé par la commune (examen de l'opportunité).

Procédure applicable aux plans directeurs

Article 112, alinéa 1 OC

[1] Les projets de plan directeur de la commune, accompagnés des rapports techniques ainsi que du rapport sur l'information et la participation de la population doivent être adressés en six exemplaires chacun à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire; celui-ci informe la commune de l'existence et de la nature des éléments faisant éventuellement obstacle à l'approbation.

Procédure d'opposition

Article 60, alinéas 1 et 2 LC

[1] Les projets qui concernent la réglementation fondamentale en matière de construction ou un plan de quartier doivent faire l'objet d'un dépôt public pendant au moins 30 jours.

[2] Pendant la durée du dépôt, une opposition écrite et motivée peut être formée. L'article 35, alinéas 2 à 4 et 35a sont applicables par analogie. Des pourparlers de conciliation doivent être tenus avant la décision et, dans les communes où le projet est discuté par le conseil général ou le conseil de ville, avant les délibérations.

Information

Article 60a, alinéas 1 et 2 LC

[1] Lors de l'édiction de la réglementation fondamentale, le conseil communal informe l'autorité qui rend la décision au moins quant au but de l'aménagement et aux résultats des procédures de participation, d'examen préalable et d'opposition.

[2] Si l'aménagement se traduit par la mise en place d'installations de l'équipement de détail ou qu'il prévoit la création d'une zone à planification obligatoire, l'information portera également sur les coûts d'aménagement liés au plan de quartier, sur les frais d'acquisition de terrain et d'installations d'équipement et sur la participation financière prévue des propriétaires fonciers.

Recommandations aux autorités communales

- L'avis de dépôt public doit être publié conformément aux usages locaux (feuille officielle, feuille d'avis).
- Tous les documents mis en dépôt public seront estampillés «Exemplaire du dépôt public» et exposés en un endroit facilement accessible.
- Le délai de dépôt public est de 30 jours. Considérant qu'après le dépôt public, il faut encore réserver environ 20 jours aux pourparlers de conciliation, le début du dépôt public devrait se situer au moins 50 jours avant la date prévue pour la décision.
- Les pourparlers de conciliation doivent impérativement avoir lieu avant la décision de l'organe communal compétent. Leurs résultats font l'objet d'un procès-verbal signé par toutes les parties.
- Dès le début du dépôt public, les plans et prescriptions déploient certains effets. Dès cet instant, ne doivent en règle générale être autorisés que les projets de construction qui ne contreviennent pas aux nouvelles dispositions mises à l'enquête publique (art. 36 et 62a LC).

Adoption par la commune

Les plans et prescriptions doivent être adoptés par une instance qui varie d'une commune à l'autre en fonction de sa taille et de son organisation interne, mais aussi en fonction du type d'aménagement. Il peut s'agir du corps électoral, du conseil communal ou du parlement communal (art. 66 LC). Les compétences décisionnelles découlent du règlement de construction et/ou du règlement d'organisation de la commune.
Le conseil communal informe l'autorité qui rend la décision au moins quant au but de l'aménagement et aux résultats des procédures de participation, d'examen préalable et d'opposition. Au cas où les plans prévoient aussi l'équipement de détail dans un quartier, le conseil communal donne des renseignements sur les coûts et sur le programme d'équipement (art. 60a LC).

Recommandations aux autorités communales

- Si des modifications sont apportées aux documents déposés publiquement avant ou pendant la prise de décision, il faut procéder comme prescrit à l'alinéa 3 de l'article 60 LC. S'il s'agit de modifications importantes ou de modifications pour lesquelles il n'est pas possible de déterminer qui va être touché, il faut impérativement organiser un nouveau dépôt public.

- La manière de concrétiser les nouvelles dispositions devrait être clairement définie au plus tard au moment de la prise de décision. Il est prudent de disposer au moins d'esquisses de programmes de mise en œuvre et de guides pour la réalisation.

Approbation par l'OACOT

Lorsque les plans et prescriptions ont été acceptés par l'organe communal compétent, ils sont soumis pour approbation à l'OACOT. Ce dernier vérifie qu'ils sont bien conformes à la législation en vigueur; s'il y a eu des oppositions, il contrôle aussi que la commune a pris des décisions opportunes. Puis il examine si les exigences qu'il avait formulées dans le rapport d'examen préalable ont été prises en considération; enfin il statue sur les oppositions non encore liquidées.

Recommandations aux autorités communales

- Passé le délai de recours en matière communale de 30 jours, le dossier est transmis à l'OACOT par l'intermédiaire de la préfecture.
- En annexe aux documents qui lui sont soumis pour approbation, l'OACOT reçoit l'original des oppositions, des procès-verbaux des pourparlers de conciliation et des déclarations de retrait, accompagnés de la prise de position et des propositions du conseil communal.

Les plans entrent en vigueur

Les plans entrent en vigueur au moment de leur approbation par l'OACOT pour autant qu'aucun recours ne soit formé contre cette dernière dans un délai de 30 jours. En cas de recours, la partie des documents contestée ne déploie pas d'effets juridiques avant la conclusion de la procédure. En revanche, toutes les parties des documents non concernées par les recours conservent leur force obligatoire.

Recommandation aux autorités communales

- C'est à la commune d'informer la population de la décision d'approbation rendue par l'OACOT.

Procédure d'opposition

Article 60, alinéa 3 LC

[3] Si des plans ou prescriptions ayant fait l'objet d'un dépôt public sont modifiés avant ou durant la prise de décision ou au cours de la procédure d'approbation, les intéressés doivent en être informés et se voir offrir la possibilité de former opposition ou recours.

Voies de droit

Article 61a, alinéas 1 et 2 LC

[1] L'arrêté d'approbation est susceptible de recours devant la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques. Celle-ci statue en dernier ressort sous réserve de recours devant le Tribunal administratif.

[2] Ont qualité pour recourir les opposants dans le cadre des griefs qu'ils avaient invoqués dans leur opposition ainsi que les communes et les régions en ce qui concerne leurs plans et prescriptions.

Les plans deviennent réalité

Les plans, prescriptions et règlements sont entrés en vigueur; les nouvelles bases doivent maintenant être mises en œuvre. Il existe désormais un cadre juridique permettant le lancement de projets de construction ou l'adoption d'autres mesures. Orienter le développement de la commune dans la direction choisie ne se fait pas seulement en respectant les dispositions du règlement de construction. Gouverner, c'est prévoir! Les autorités d'aménagement du territoire, si elles veulent anticiper les événements, ont d'importantes responsabilités à assumer lors de la mise en œuvre des plans et des prescriptions.

La commission d’aménagement et l’aménagiste sont les garants de la continuité

Il serait regrettable de dissoudre la commission d’aménagement à la fin des travaux de conception ou de révision; en effet, ses membres disposent maintenant de connaissances précieuses pour la période de mise en œuvre qui va suivre. Le cahier des charges de cette commission devrait être redéfini, en particulier pour éviter toute friction avec les organes de mise en œuvre. Les rapports entre la commission d’aménagement et la commission de construction devraient notamment être clarifiés, de manière à instaurer entre elles des relations de partenariat. D’autres commissions devront aussi trouver leur vraie place, le cas échéant: celle de la protection du paysage, celle de l’environnement, celle de la protection et de l’aménagement des sites; chacune d’elles doit avoir son mot à dire si un problème la concerne.

Par le fait du renouvellement des autorités à la fin de chaque législature, il arrive souvent que des connaissances se perdent. C’est, par exemple, le cas si plusieurs membres expérimentés d’une commission d’aménagement arrivent en même temps à la fin de leur mandat. Pour garantir une certaine continuité dans la politique d’aménagement local malgré ces changements, la commune a parfois intérêt à s’attacher les conseils d’un bureau d’aménagistes par le biais d’un mandat de suivi permanent. Pour la nouvelle équipe communale, c’est un avantage qui se répercute sur les coûts. En effet, lorsqu’un nouveau problème surgit, l’aménagiste peut faire office d’historien local et rappeler les données et les réflexions qui sous-tendent les documents en vigueur. Le gain de temps et d’argent n’est pas négligeable.

Programmes de réalisation et guides de mise en œuvre

Pour concrétiser un projet d'aménagement, il ne suffit pas de disposer de plans et de prescriptions. Des programmes de réalisation et des guides de mise en œuvre sont des instruments complémentaires utiles, en particulier pour l'aménagement local. Dans le domaine de l'équipement, de tels programmes sont d'ailleurs obligatoires; dans d'autres domaines, ils peuvent être librement élaborés par la commune, dans son propre intérêt: transports, protection de la nature, aménagement du paysage, énergie, etc. Parfois – comme dans le cas du programme d'équipement ou du projet d'aménagement du paysage – il est nécessaire de coupler le programme d'action avec les instruments financiers.

Les objectifs visés sont-ils atteints?

Au terme d'un processus d'aménagement, la commune peut dresser un bilan pour vérifier si les objectifs initiaux ont été atteints:

- Les documents répondent-ils aux attentes? Ont-ils été produits dans les délais fixés et en respectant le budget?
- Si l'on compare l'aménagement d'aujourd'hui avec celui d'hier, peut-on constater des progrès, en particulier en ce qui concerne la défense des intérêts publics?
- Les besoins des personnes touchées par les plans ont-ils été pris en compte? La population est-elle, dans l'ensemble, satisfaite du résultat?
- La mise en œuvre a-t-elle été réglée par des instruments adéquats? Peut-on espérer voir se réaliser des projets concrets selon un calendrier et un plan financier définis?

Si vous répondez par la négative à l'une ou l'autre de ces questions, vous devriez chercher pourquoi la commune en est arrivée là. La barre avait-elle été placée trop haut? Le volume des études avait-il été sous-estimé? Le budget était-il trop restreint, le délai trop court? Les intérêts publics avaient-ils été insuffisamment identifiés? La population et les milieux intéressés n'ont-ils pas été informés de manière suffisamment ouverte? Avait-on oublié la phase de mise en œuvre lors des travaux d'aménagement?

Savoir anticiper

Entre le moment où la commune décide d'engager une procédure d'aménagement et celui où les projets concrets se réalisent, il se passe des années, parfois même des dizaines d'années. Pour anticiper les problèmes, vous devriez donc vous poser de temps en temps des questions comme:

- Y a-t-il lieu de s'attendre à un important renouvellement du tissu bâti dans certains quartiers ou certaines parties de la commune? La commune dispose-t-elle, pour ces périmètres, de bases de décision et d'instruments d'aménagement lui permettant de réagir à bon escient en cas de besoin?
- La commune entretient-elle des contacts avec les propriétaires de terrains - déjà partiellement construits ou non encore construits - situés en zone à bâtir afin d'évaluer où l'urbanisation va se développer et de construire les infrastructures nécessaires au bon moment?

Plus une commune est attentive à l'évolution de la société et de l'espace et mieux elle a réfléchi aux orientations qu'elle souhaite donner à son propre développement, plus elle se réserve une marge de manœuvre appréciable, tout en étant capable de réagir rapidement aux événements.