

# Urbanisation interne



## Guide sur l'urbanisation interne

Avril 2016

## Impressum:

Mandataire	ecoptima ag Marco Rupp, Francesca Foletti Spitalgasse 34, case postale 3001 Berne Téléphone 031 310 50 80, télécopie 031 310 50 81 www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch
Groupe de travail	Manuel Flückiger (direction), OACOT/AC Jean Michel Vetter, OACOT/L+R Livia Kurer, OACOT/AC Nadine Dubi, OACOT/L+R Bernhard Künzler, OACOT/AC
Traduction	Anne-Claire Simonet, JCE
Composition	Javier Pintor, OACOT/AC
Photo de couverture	Jan Vormann © 2016, ProLitteris, Zurich
Date	Avril 2016

# Sommaire

<b>Avant-propos</b>	<b>5</b>
<b>Introduction</b>	<b>7</b>
De quoi s'agit-il?	7
Les plans d'aménagement local s'inscrivent dans un contexte nouveau	7
Interactions avec l'aménagement local	8
Objectifs et destinataires du guide	8
Structure du guide	9
<b>Contexte, objectifs et défis</b>	<b>10</b>
Contexte	10
Objectifs	10
Chances, risques et défis	12
<b>Démarche</b>	<b>16</b>
1 <sup>re</sup> étape: études de base disponibles et état des lieux	19
2 <sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des réserves d'affectation dans les plans d'affectation en vigueur	22
3 <sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des potentiels d'affectation	24
4 <sup>e</sup> étape: appréciation du potentiel d'urbanisation interne, détermination des priorités, documentation	27
5 <sup>e</sup> étape: consolidation des fondements politiques	31
6 <sup>e</sup> étape: stratégies de mise en œuvre, instruments et calendrier	33
7 <sup>e</sup> étape: mobilisation	36
8 <sup>e</sup> étape: monitoring et controlling	39
<b>Annexes</b>	<b>41</b>
Annexe 1 Sitographie	41
Annexe 2 Bibliographie	42



## Avant-propos

### Urbanisation interne: une chance à saisir!

L'urbanisation interne (URBi) est dans l'air du temps. Loin d'être nouvelle pourtant, cette notion connaît un regain d'attention depuis que la dernière révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) l'a mise en exergue. La démarche d'aménagement qu'elle désigne poursuit plusieurs objectifs:

- › **Freiner le mitage du territoire:** l'urbanisation doit, de manière accrue, être encouragée là où elle n'entraîne pas la disparition de précieuses terres cultivables.
- › **Promouvoir la qualité du milieu bâti:** l'urbanisation interne, pour autant que l'accent soit mis sur la qualité, permet aux communes de mieux exploiter les potentiels que recèle le tissu déjà bâti ainsi que de valoriser les quartiers d'habitation, centres des localités compris. L'identité du lieu s'en trouve sensiblement renforcée et la commune – en tant que cadre de vie et de travail – y gagne en attrait.
- › **Améliorer la desserte:** des quartiers plus compacts sont de nature à limiter les coûts d'équipement de même qu'à favoriser un étoffement de l'offre de transports publics d'une part et un renforcement du réseau de liaisons piétonnes et cyclistes d'autre part.

Il n'en reste pas moins que, pour les communes, les aménagistes et les investisseurs, l'urbanisation interne représente un défi de taille: les procédures impliquent un engagement considérable de la part des autorités et de l'administration, et doivent être menées avec un grand professionnalisme. Il est fréquent que plusieurs propriétaires fonciers soient concernés; de plus, la population peut éprouver certaines craintes ou se montrer réticente. Dès lors, le succès de la procédure d'urbanisation interne dépend du soin apporté à l'élaboration de plans en phase avec le développement général de la commune, mais aussi de l'implication de la population aux différents stades se prêtant à une consultation et de la mise au point de solutions convaincantes.

Avec l'édiction du présent guide, le canton de Berne entend mettre à la disposition des communes et des aménagistes un fil conducteur susceptible de les guider tout au long d'une procédure systématique et efficiente, jusqu'à son aboutissement. Il propose par ailleurs, en complément, une brochure exposant plusieurs procédures exemplaires menées par des communes bernoises. Enfin, il publie diverses informations sur son site Internet ([www.be.ch/urbi](http://www.be.ch/urbi)).

Nous encourageons vivement les communes à faire la part belle à l'urbanisation interne en lui consacrant le temps et les ressources aussi bien humaines que financières qui sont nécessaires au succès des procédures d'aménagement.

La démarche est exigeante, mais prometteuse, et nos vœux de succès vous accompagnent!

Katharina Dobler,  
cheffe du Service  
de l'aménagement cantonal

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire

Daniel Wachter,  
chef d'office et chef a. i. du Service  
de l'aménagement local et régional

Office des affaires communales  
et de l'organisation du territoire



## Introduction

### De quoi s'agit-il?

Il convient de mettre fin au mitage du territoire. Telle est la volonté que le peuple suisse a clairement exprimée en acceptant la révision partielle de la LAT le 3 mars 2013. Dans le canton de Berne, le projet a même obtenu le soutien de deux tiers des votants, soit une proportion supérieure à la moyenne suisse. Les nouvelles bases légales changent la donne: l'urbanisation interne, la densification du milieu bâti et le principe consistant à privilégier la concentration par rapport à l'extension du milieu bâti exigent une approche radicalement différente à tous les niveaux. L'objectif de la LAT révisée, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014, est une utilisation mesurée du sol, une délimitation adéquate des zones à bâtir et – comme le préconise le présent guide – un milieu bâti plus compact, grâce à une densification des constructions, à l'exploitation des îlots non bâtis ou encore à la reconversion de friches. En d'autres termes, les villes et les villages doivent avant tout se développer à l'intérieur des périmètres d'ores et déjà urbanisés.

### Les plans d'aménagement local s'inscrivent dans un contexte nouveau

La révision partielle de la LAT donne aux cantons et aux communes le mandat de promouvoir l'urbanisation interne de manière ciblée. Cette dernière est, dès lors, un thème central du plan directeur 2030 du canton de Berne. La fiche de mesure A\_01 «Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement» énonce des critères contraignants sur la taille maximale des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales, critères désormais formulés de manière encore plus restrictive que par le passé. Les classements en zone à bâtir ne sont plus admis que dans des cas exceptionnels dûment motivés, et doivent intervenir avant tout en des emplacements centraux ainsi que dans les centres régionaux. La croissance – de la population et du nombre de personnes actives occupées – doit se confiner, pour l'essentiel, dans les zones à bâtir existantes. S'agissant des zones d'activités, les règles sont énoncées dans la fiche de mesure A\_05 «Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour les activités».

La nouvelle fiche de mesure A\_07 «Promouvoir l'urbanisation interne» énonce les principes applicables et définit les tâches incombant au canton, aux régions et aux communes. La mise en œuvre concrète de l'urbanisation interne intervient à l'échelon communal, le canton et les régions pouvant apporter leur concours au processus.

En vertu de la fiche de mesure A\_07, les communes accordent la priorité à l'urbanisation interne dans les projets d'aménagement ayant une incidence sur les besoins en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années. Elles établissent une vue d'ensemble de leur potentiel d'urbanisation interne et exposent les mesures qu'elles prévoient pour le mobiliser tout en préservant, voire en renforçant la qualité du milieu bâti et en particulier de l'habitat. Elles formulent des objectifs de développement, par exemple dans un projet de développement territorial (PDT) que sous-tend une analyse spatiale de leurs surfaces affectées à l'urbanisation.

La fiche de mesure A\_01 «Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement» renvoie à la fiche A\_07 tout en exigeant que les indications nécessaires figurent dans le rapport au sens de l'article 47 OAT. En l'absence de telles indications, les plans d'aménagement local sont retournés à la commune comme étant incomplets. Lors de la détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement, les réserves en terrains à bâtir (zones non construites) sont déduites du résultat du calcul des besoins.

#### ⇒ Révision partielle de la loi sur les constructions

L'urbanisation interne est encouragée non seulement par le plan directeur 2030, mais aussi par la législation sur les constructions (cf. 6<sup>e</sup> étape, p. 34).

#### ⇒ Projet de développement territorial (définition)

Le PDT

- détermine la liberté de décision de la commune à la lumière des instruments émanant du canton et de la région;
- présente le développement territorial visé par la commune pour les 15 à 25 prochaines années ainsi que son harmonisation, au plan conceptuel, avec les domaines du paysage et des transports;
- sert de base aux plans d'affectation.

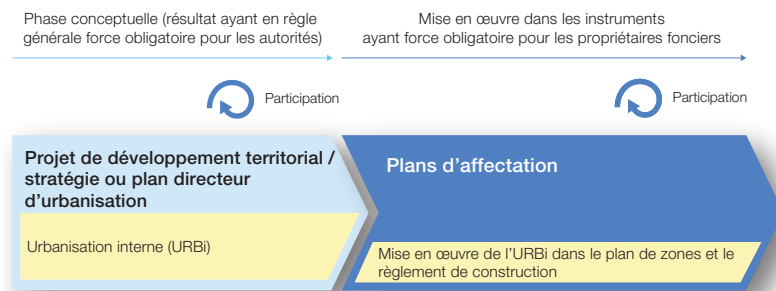
Le PDT revêt en règle générale la forme d'un instrument ayant force obligatoire pour les autorités au sens des articles 57 ss LC et 111 s. OC.

## Introduction

théoriques. De surcroît, si la densité des utilisateurs du territoire déterminante n'atteint pas la valeur de référence, les réserves d'affectation à l'intérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales construites sont déduites à raison d'un tiers.

### Interactions avec l'aménagement local

La mise en œuvre du principe de l'urbanisation interne peut bien sûr continuer à faire partie intégrante des processus de révision, partielle ou totale, des plans d'aménagement local. Diverses approches sont envisageables, dont celle-ci :



⇒ URBi synonyme de possibilités de développement

L'urbanisation interne est susceptible de créer des possibilités de développement dans les zones à bâtir et de favoriser l'exploitation des potentiels existants.

La démarche décrite ici présente donc de l'intérêt même pour les communes qui n'envisagent pas de réviser leurs plans d'aménagement local dans l'immédiat.

L'urbanisation interne est envisagée dès la phase conceptuelle, dans un projet de développement territorial ou encore dans une stratégie ou un plan directeur d'urbanisation. Elle s'inscrit dès lors dans une vision territoriale d'ensemble, ce qui garantit son harmonisation avec le développement du tissu bâti en général, compte tenu également des questions ayant trait aux transports, au paysage et au site. Au niveau des plans d'affectation, les intentions de développement sont concrétisées dans des instruments ayant force obligatoire pour les propriétaires fonciers (plan de zones et règlement de construction).

Il est également possible, pour une commune, d'intégrer le principe de l'urbanisation interne dans l'aménagement local en dehors de toute procédure de révision, par exemple en lui conférant le statut de thème prioritaire, s'il existe déjà un projet de développement territorial. Il importe en tous les cas de veiller à ce que la vision d'ensemble reste cohérente et à ce que les réflexions relatives à l'urbanisation interne précèdent l'édiction des plans d'affectation.

### Objectifs et destinataires du guide

Le présent guide s'adresse en particulier aux représentants de l'administration et aux autorités politiques des communes compétentes en matière d'organisation du territoire ainsi qu'aux bureaux d'aménagistes mandatés par leurs soins.

Il s'agit d'un outil et d'un fil conducteur auquel les communes peuvent se référer

- en parcourant toutes les étapes décrites, lors de la révision des plans d'aménagement local;
- pour appréhender, sur la base d'un programme d'action ad hoc, le thème de l'urbanisation interne (encore) indépendamment de toute procédure de révision, partielle ou totale, des plans d'aménagement local;
- lorsque les circonstances le requièrent, par exemple en présence d'un projet concret ou en cas de nécessité d'adapter les prescriptions relatives aux constructions dans un périmètre déterminé (consultation de certains éléments précis du guide).



Le guide se veut un instrument

- › **de soutien:** instructions et outils devant aider les communes à déceler, apprécier, renforcer et mobiliser le potentiel d'urbanisation interne;
- › **de sensibilisation:** mise en évidence des chances, des risques et des défis afférents à l'urbanisation interne et ébauche de solutions;
- › **de motivation:** incitation à la réflexion, afin que le thème de l'urbanisation interne soit davantage à l'ordre du jour dans les communes. La brochure «Urbanisation interne: des communes bernoises montrent l'exemple» (publiée en 2014) fournit de nombreuses suggestions à cet égard.

### **Structure du guide**

Le guide se compose de deux volets principaux et d'une annexe:

- › **Contexte, objectifs et défis:** description du contexte et des problèmes à résoudre, énoncé des objectifs, présentation des chances, risques et défis liés à l'urbanisation interne avec une ébauche de solutions à la clé.
- › **Démarche:** vue d'ensemble de la démarche et des étapes concrètes; ces dernières, au nombre de huit, vont du relevé au controlling en passant par la mobilisation du potentiel d'urbanisation interne.
- › **Annexe:** sitographie et bibliographie sur le thème de l'urbanisation interne.

## Contexte, objectifs et défis

### Contexte

Ces dernières décennies, l'urbanisation et les infrastructures ont consommé de plus en plus de surfaces, notamment pour les raisons suivantes:

- › **Croissance démographique et augmentation du nombre de personnes actives** (bien que dans des proportions variables selon les communes).
- › **Augmentation du bien-être**, qui entraîne un accroissement des besoins en surfaces habitables et de la demande.
- › **Changements sociodémographiques** tels que familles plus petites, ménages individuels plus nombreux, transformation des modes de résidence des personnes âgées... la réduction de la taille des ménages se traduit par une augmentation de la surface habitable par personne.
- › **Besoins en infrastructures accrus** en raison des évolutions précitées, auxquelles s'ajoutent d'autres facteurs comme le changement des comportements en matière de mobilité et les nouveaux systèmes scolaires.

Les conséquences négatives d'une consommation de surfaces accrue sont diverses: perte de terres cultivables, atteintes au paysage, diminution de la qualité de l'environnement, hausse des besoins énergétiques, etc.

### Objectifs

L'urbanisation interne poursuit deux objectifs fondamentaux:

- › **Utilisation mesurée des ressources**  
L'urbanisation interne respecte l'impératif d'une utilisation mesurée du sol, qui n'est pas nouveau mais que la révision partielle de la LAT a remis au centre des débats. Les cantons et les communes ont en effet reçu le mandat «d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti». Un milieu bâti compact a pour effet non seulement de préserver les terres cultivables, mais aussi de réduire la consommation énergétique, notamment en raccourcissant les trajets, ou encore de diminuer les coûts d'infrastructure et d'équipement par habitant.
- › **Renforcement de la qualité de l'habitat et du milieu bâti en général**  
L'urbanisation interne renforce la qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti. Les mesures prises dans ce domaine sont de nature à rendre l'espace public plus attrayant, à agencer et relier judicieusement les espaces libres de constructions ainsi qu'à mettre les sites en valeur. L'attention portée au patrimoine bâti – l'une des clés d'une urbanisation de qualité – peut être décisive pour l'image d'un centre villageois ou d'un quartier.

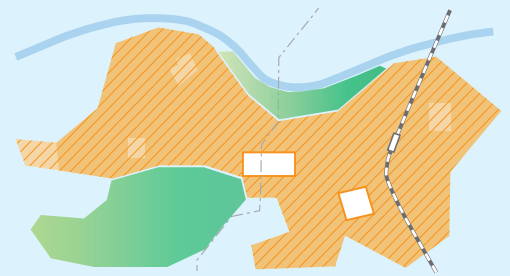
## Terminologie

### Urbanisation interne (URBi)

Par urbanisation interne, on entend une meilleure utilisation des zones à bâtir existantes qui préserve au maximum la qualité de l'habitat et, plus généralement, du milieu bâti.

L'urbanisation interne concerne les zones à bâtir (construites ou non) prévues dans un plan entré en vigueur. Elle vise en priorité

- › la construction des espaces vides ou la densification du tissu bâti dans les emplacements centraux et bien équipés des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC),
- › une densité d'utilisation plus élevée des surfaces artisanales sous-utilisées et des friches industrielles ou leur réaffectation (usage d'habitation ou mixte),
- › des constructions de remplacement dans les ensembles d'habitation relativement anciens (datant des années 1940 à 1980).



URBi: cadre de référence territorial

- Zones à bâtir (construites ou non)
- ▨ URBi (= zones à bâtir)
- Ilots non classés à l'intérieur de la zone à bâtir
- - - Limite communale
- ▬ Voie ferrée
- Forêt
- Cours d'eau

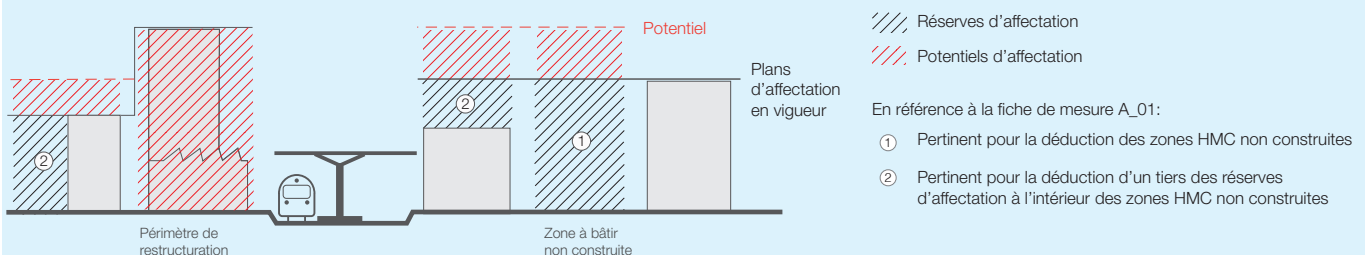
### Réserves et potentiels d'affectation

En matière d'urbanisation interne, il convient de distinguer les réserves des potentiels d'affectation.

Les **réserves d'affectation** peuvent être exploitées en application des plans d'affectation en vigueur. Il en existe deux catégories:

- › **Zones à bâtir non construites (réserves en terrains à bâtir)**: parcelles et parties de parcelle qui comportent un périmètre libre sur lequel, moyennant le respect des plans d'affectation en vigueur, une construction principale peut être édifiée.
- › **Surfaces sous-exploitées (réserves sur des surfaces construites)**: différence entre le degré d'affectation autorisé par les plans d'affectation en vigueur et l'utilisation effective. Les mesures suivantes entrent notamment en ligne de compte:
  - › **rénovation** permettant la création de nouvelles surfaces d'habitation ou de travail conformes aux normes actuelles,
  - › **adjonction**: agrandissement, rehaussement ou construction complémentaire,
  - › **démolition suivie d'une reconstruction**.

Il existe des **potentiels d'affectation** lorsque, sur des sites particulièrement bien adaptés du point de vue de l'aménagement du territoire, il est possible d'augmenter le degré d'affectation prévu dans les plans d'affectation en vigueur ou d'opter pour un autre type d'utilisation. Tel est notamment le cas dans les périmètres de restructuration, qui requièrent une adaptation des plans d'affectation.



Réserves et potentiels d'affectation

### Potentiel d'urbanisation interne

Les **réserves et potentiels d'affectation** cumulés correspondent au **potentiel d'urbanisation interne** de la commune.

## Chances, risques et défis

Si l'urbanisation interne représente à de nombreux égards une chance à saisir, elle comporte aussi certains risques. Il y a donc lieu de peser le pour et le contre et d'informer de manière transparente sur tous les tenants et aboutissants.

### Chances

- › **Réduction de la consommation de ressources**
  - › La densification urbaine permet une utilisation mesurée du sol. La perte de surfaces agricoles s'en trouve atténuée et les paysages naturels sont davantage préservés.
  - › La rénovation du parc immobilier ou son remplacement est de nature à abaisser sensiblement la consommation énergétique.
- › **Meilleure utilisation des infrastructures existantes:** les écoles, les transports publics, les commerces de détail dans les centres de quartier et les autres infrastructures de ce type sont davantage fréquentés ou utilisés.
- › **Trajets courts:** le tissu bâti compact est synonyme de trajets plus courts et de gain de temps, ce qui contribue à réduire la part du trafic individuel motorisé (TIM) dans la répartition modale et, partant, les immissions.
- › **Valorisation des quartiers d'habitation:** les mesures de densification comportent souvent un renouvellement du parc immobilier ainsi qu'une valorisation des espaces extérieurs qui accroissent la qualité de l'habitat. De telles mesures peuvent également améliorer l'image d'un quartier et inciter d'autres propriétaires à mieux utiliser leur bien-fonds. Or, la présence de quartiers offrant une qualité de l'habitat élevée est un facteur d'implantation important pour les communes.
- › **Centres de localité et espaces publics vivants:** une densité d'utilisation accrue permet le maintien des équipements d'approvisionnement en biens et en services, voire de nouvelles implantations. Davantage fréquentés, les centres et l'espace public en général gagnent en vitalité.
- › **Répercussions sociales positives:** de nouveaux lotissements dans des périmètres déjà construits peuvent favoriser la mixité sociodémographique. De plus, les contacts sociaux se trouvent facilités par des espaces extérieurs rendus plus accueillants.
- › **Réduction des coûts d'infrastructure et d'équipement:** la construction de nouveaux bâtiments ou logements à l'intérieur du tissu bâti se traduit généralement par une baisse des coûts d'infrastructure et d'équipement par habitant dont bénéficie l'ensemble de la collectivité.

L'une des clés du succès de l'urbanisation interne réside dans une campagne d'information de grande envergure. La démarche sera mieux acceptée si elle représente une plus-value pour les personnes directement concernées, mais aussi pour l'ensemble de la population (p. ex. valorisation de l'espace public, offre de logements attractifs à des prix abordables).

### Risques

- › **Transformation du caractère du quartier / perte d'identité:** les changements subis par le quartier et le site peuvent susciter des oppositions de la part des habitants et des propriétaires fonciers.

- Pour que les changements soient mieux acceptés, il importe de conserver d'importants éléments typiques, générateurs d'identité.
- › **Atteinte à la qualité des espaces extérieurs:** la densification des constructions peut avoir des effets négatifs tels que la diminution de l'ensoleillement, une limitation de la vue, ou encore la disparition d'espaces verts et de surfaces ouvertes.
  - En faisant appel à des spécialistes, la commune peut préserver la qualité des espaces extérieurs par différents moyens.
- › **Mise en danger des monuments historiques et des sites archéologiques:** poussée à l'extrême, l'urbanisation interne peut porter atteinte aux monuments historiques.
  - En présence de plans dont la réalisation pourrait affecter des bâtiments ou des sites dignes de protection, ou toucher à des sites archéologiques, la commune a intérêt à faire appel, à un stade précoce de la procédure, au Service cantonal des monuments historiques ou au Service archéologique.
- › **Augmentation du trafic:** l'urbanisation interne est susceptible d'accroître les nuisances dues aux transports.
  - Pour atténuer l'impact négatif d'un trafic accru, il convient de veiller à une bonne harmonisation des transports et de l'urbanisation interne. Cette dernière doit être encouragée en priorité là où il existe une offre de transports publics (TP) de qualité. En effet, les déplacements qu'elle génère devraient dans toute la mesure du possible avoir lieu au moyen des TP, ou alors à pied ou à vélo. L'encouragement des ensembles résidentiels dans lesquels s'appliquent des restrictions de circulation constitue à cet égard une mesure appropriée.
- › **Hausse des prix et gentrification:** les rénovations ou les nouvelles constructions peuvent entraîner une hausse des coûts obligeant les couches de la population les moins favorisées à se rabattre sur d'autres quartiers.
  - Dans les bâtiments d'habitation très vétustes, les loyers ne sont parfois plus conformes au marché.
- › **Saut des coûts par palier dans le domaine des infrastructures:** de nouvelles infrastructures sont nécessaires lorsque celles qui existent ne suffisent plus à satisfaire les besoins des habitants et des personnes occupées, avec un saut des coûts à la clé.
  - L'appréciation du potentiel d'urbanisation interne doit inclure l'examen de la capacité des infrastructures existantes (p. ex. approvisionnement et élimination).

Il peut arriver, exceptionnellement, que l'on assiste au phénomène suivant:

- › **Densité de la population inchangée:** en cas de rénovation complète, impliquant une adaptation des plans de surface des immeubles ainsi que de nouvelles constructions, il existe un risque que, malgré la création de nouveaux logements, le nombre de personnes vivant dans le périmètre en question n'augmente pas.
  - Dans certains quartiers, l'urbanisation interne peut poursuivre d'autres buts qu'une hausse démographique: logements respectant les standards actuels, renforcement de l'offre de logements destinés aux grandes familles, encouragement de la mixité sociale, etc.

## Défis

L'urbanisation interne constitue un défi et peut créer des difficultés; il existe toutefois différentes solutions pour les résoudre:

Difficultés possibles	Ebauches de solutions envisageables
Présence de nombreux propriétaires fonciers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretiens avec les propriétaires fonciers / consultation régulière de ces derniers de manière à ce qu'ils puissent faire valoir leurs intérêts</li> <li>- Elaboration des plans dans un climat de coopération</li> </ul>
Conflits d'intérêts entre la population, les propriétaires fonciers et les pouvoirs publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information régulière et transparente</li> <li>- Pesée des intérêts effectuée dans la mesure du possible sur place</li> <li>- Négociations</li> <li>- Coopération des pouvoirs publics et des propriétaires fonciers dans une relation de partenariat pendant toute la durée du processus</li> </ul>
Equilibre à trouver entre densification et qualité de l'habitat (espaces ouverts compris)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vision territoriale claire à l'échelle communale, excluant autant que possible la prise de décisions faisant abstraction du contexte général</li> <li>- Pas de densification à tout prix, mais préservation des atouts existants, tels que les espaces verts ou libres de toute construction</li> <li>- Réflexions sur l'aspect du site et la qualité du milieu bâti</li> <li>- Organisation de procédures codifiées</li> </ul>
Equilibre à trouver entre densification et culture du bâti, protection des sites / périmètres inscrits dans l'ISOS et sites archéologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vision territoriale claire à l'échelle communale, excluant autant que possible la prise de décisions faisant abstraction du contexte général</li> <li>- Réflexions sur le tissu bâti et les constructions dignes de conservation ou de protection</li> <li>- Pas de densification à tout prix, mais préservation du patrimoine bâti et des sites archéologiques</li> <li>- Organisation de procédures codifiées</li> </ul>
Complexité des procédures d'aménagement; pondération des divers intérêts (protection du site, propriétaires, voisinage, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilisation de ressources suffisantes (internes / externes)</li> <li>- Détermination de priorités</li> <li>- Recours à des spécialistes des domaines concernés, y compris pour les aspects stratégiques et organisationnels (internes / externes)</li> <li>- Organisation de projet clairement structurée, définition des compétences, des processus et des interactions</li> <li>- Désignation, le cas échéant, d'un organe veillant à la garantie de la qualité</li> </ul>
Démarche participative	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration d'une stratégie de participation adéquate dès le début de la procédure</li> <li>- Information régulière et transparente</li> <li>- Implication des personnes concernées à différents stades de la procédure</li> <li>- Animation des séances par des professionnels</li> </ul>
Instruments destinés à faciliter la mise en œuvre de l'urbanisation interne encore peu développés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Efforts de persuasion</li> <li>- Conclusion de contrats d'équipement et d'infrastructure entre la commune et les propriétaires fonciers</li> </ul>
Blocage du développement de périmètres (par quelques propriétaires fonciers)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Négociations / médiation</li> <li>- Programme échelonné dans le temps</li> </ul>

L'urbanisation interne n'est pas l'affaire des seuls pouvoirs publics, mais aussi celle des propriétaires fonciers, d'où la nécessité pour les communes de coopérer avec ces derniers dans une relation de partenariat. Ainsi, différentes options pourront être envisagées et la démarche générera une véritable plus-value. Il importe de tenir compte des spécificités locales, d'autant plus qu'il n'existe pas de solution toute faite. Le recours à des procédures codifiées ou à d'autres procédures visant la promotion de la qualité, comme les planifications-test ou les mandats d'étude parallèles selon la SIA, peut se révéler opportun. De telles procédures sont en effet de nature à garantir une qualité urbanistique et architecturale élevée.

⇒ Cf. aussi la rubrique  
«Procédures codifiées»  
à la page 37

L'urbanisation interne a plusieurs facettes. Il convient par conséquent de tendre vers des solutions tenant compte d'aspects tels que le milieu bâti, le site, les transports, les espaces ouverts, le tissu social ou encore les écoles. Une approche interdisciplinaire est donc de mise.

Une information transparente et l'implication, à un stade précoce de la procédure, des acteurs-clés (comme les propriétaires fonciers) et de la population favorisent l'élaboration de plans et de projets susceptibles d'emporter l'adhésion de la majorité.

Il importe également de procéder à une analyse soignée de la situation sous l'angle de l'urbanisation interne et d'insérer les projets individuels dans un contexte général (vision territoriale de la commune). Lorsque le tissu bâti s'étend jusqu'à la limite du territoire communal, une coopération avec les communes voisines est vivement recommandée. Faire appel très tôt aux services cantonaux concernés peut en outre se répercuter positivement sur la réalisation des projets et l'efficacité des procédures.

## Démarche

Il peut s'avérer utile de procéder aux travaux préparatoires suivants:

- › Description du projet mentionnant les tâches prévues, les objectifs, les modalités de prise en compte des principes de l'urbanisation interne dans la procédure d'aménagement, la démarche envisagée et les études de base déjà disponibles.
- › Définition de l'organisation de projet et établissement d'un cahier des charges attribuant les tâches et les obligations tout au long du processus et réglementant la collaboration des différents acteurs.
- › Elaboration d'une stratégie de communication et de participation
- › Obtention des ressources (internes / externes)
- › Décisions financières

⇒ Cf. également les explications à la p. 18

Il est proposé d'aborder le thème de l'urbanisation interne en huit étapes qui sont susceptibles d'être adaptées en fonction de la situation:

- › **1<sup>re</sup> étape: études de base disponibles et état des lieux**  
Quelles sont les études de base disponibles? Comment la commune s'est-elle développée au cours des dernières années? Quelle est sa situation actuelle? Quelles sont ses intentions?
- › **2<sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des réserves d'affectation dans les plans d'affectation en vigueur**  
De quelles réserves d'affectation (dans des zones à bâtir, construites ou non) la commune dispose-t-elle? Quelles en sont les dimensions?
- › **3<sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des potentiels d'affectation**  
Où existe-t-il un potentiel d'urbanisation interne susceptible d'être exploité moyennant un changement des plans d'affectation? Quel est-il (indications chiffrées)?
- › **4<sup>e</sup> étape: appréciation du potentiel d'urbanisation interne, détermination des priorités, documentation**  
Quels périmètres ou secteurs se prêtent-ils particulièrement bien à une démarche d'urbanisation interne? Lesquels d'entre eux doivent-ils être traités en priorité? Quels sont les réserves et les potentiels susceptibles d'être mobilisés au cours des 15 prochaines années?
- › **5<sup>e</sup> étape: consolidation des fondements politiques**  
Comment la démarche doit-elle être consolidée sur le plan politique?
- › **6<sup>e</sup> étape: stratégies de mise en œuvre, instruments et calendrier**  
A quels instruments et stratégies recourir pour la mise en œuvre? Dans quel ordre et selon quel calendrier les projets doivent-ils être réalisés?
- › **7<sup>e</sup> étape: mobilisation**  
Quelles sont les possibilités concrètes de mobiliser les réserves et les potentiels?
- › **8<sup>e</sup> étape: monitoring et controlling**  
Quelles sont les modalités de monitoring et de controlling envisageables?

⇒ Prise en compte de la fiche de mesure A\_01

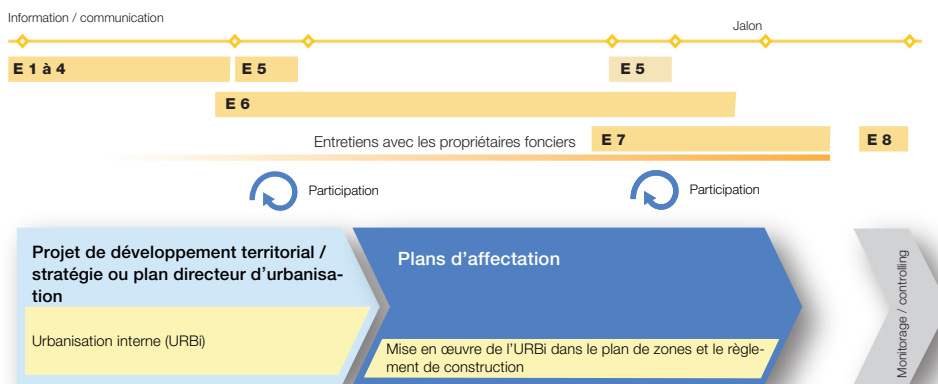
Les résultats de la 2<sup>e</sup> étape sont nécessaires à la détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement prévue par la fiche de mesure A\_01 du plan directeur cantonal («Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour le logement»). Les modalités de détermination des besoins en terrains à bâtir et les prescriptions applicables figurent dans la fiche de mesure et les documents qui s'y réfèrent:

- Explications concernant la fiche de mesure
- Feuille de calcul «Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement»

Le volume de travail dépend dans une large mesure de la taille de la commune ainsi que des études de base d'ores et déjà disponibles.



Le schéma ci-dessous indique comment intégrer les différentes étapes (E) de la démarche d'urbanisation interne dans une procédure d'aménagement. Les étapes 1 à 4 peuvent être traitées dans le projet de développement territorial, ou encore dans la stratégie ou le plan directeur d'urbanisation. La consolidation (E 5) intervient au moment de la participation publique à la phase conceptuelle. C'est également à ce stade qu'ont lieu les premières réflexions relatives à la stratégie de mise en œuvre (E 6) qui seront concrétisées dans les plans d'affectation, de même que les premiers entretiens avec les propriétaires fonciers. La mobilisation des potentiels et des réserves (E 7) relève de l'élaboration puis de l'application des plans d'affectation. Le monitoring et le controlling (E 8) ont ensuite lieu à intervalles réguliers, pour la première fois quatre ans environ après l'approbation des plans d'affectation.



### La participation: une tâche permanente

La participation présuppose que le public sache de quoi il retourne. L'information, en tant que tâche permanente, doit par conséquent commencer bien avant la procédure ordinaire de participation publique au sens des articles 4 LAT et 58 LC. On distingue deux cercles de destinataires, l'un interne (administration communale, commissions, conseil communal) et l'autre externe (propriétaires fonciers, population, etc.), en fonction desquels l'information sera modulée.

Il est recommandé d'élaborer une stratégie de communication et de participation dès le début de la procédure d'aménagement. Cette stratégie indiquera l'auteur et le contenu des communications aux différentes étapes ainsi que les modalités de la participation. Le processus dans son ensemble doit être assorti d'informations transparentes, régulièrement diffusées à une large échelle. Il est très important qu'un compte rendu régulier ait lieu, par exemple au moyen d'un communiqué de presse lorsqu'un important jalon a été atteint.

La participation peut être garantie par les mesures suivantes aux étapes 2/3, 5, 7 et 8:

› **2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étapes: détermination des réserves et potentiels d'affectation**

Organisation d'un atelier public consacré à l'aperçu des réserves et à une première estimation des potentiels, qui permet de faire intervenir la population en amont. Bien informée, cette dernière n'en sera que davantage ouverte aux changements. Il n'en reste pas moins que, du point de vue des propriétaires fonciers, la publicité des débats sur l'évolution des périmètres examinés peut se révéler problématique. Il est donc essentiel de faire intervenir les personnes directement concernées à un stade très précoce de la procédure.

› **5<sup>e</sup> étape: consolidation des fondements politiques**

Procédure de consultation et de participation publique permettant aux commissions, au conseil communal, aux partis, aux associations et à la population de prendre position. Il est souhaitable que cette procédure ait été précédée d'entretiens avec les principaux propriétaires fonciers, mais si elle n'a pas pu l'être, il importe qu'une première discussion informelle (consignée dans un procès-verbal) ait lieu à ce moment-là. Il s'agit d'interroger les personnes concernées sur leurs intentions, de leur exposer les objectifs visés par l'aménagement et les principes qui le sous-tendent, ainsi que de les renseigner sur la valeur des instruments d'aménagement ayant force obligatoire pour les autorités (PDT p. ex.). La 5<sup>e</sup> étape est destinée à favoriser l'acceptation des projets d'urbanisation interne et à emporter l'adhésion des acteurs-clés.

› **7<sup>e</sup> étape: mobilisation**

Négociations avec les propriétaires fonciers; information du public sur les objectifs, les résultats des examens menés et les procédures définies pour les différents périmètres retenus.

› **8<sup>e</sup> étape: monitoring et controlling**

Cette étape se prête elle aussi à la diffusion d'informations, afin que l'urbanisation interne reste un thème d'actualité.

## 1<sup>re</sup> étape: études de base disponibles et état des lieux

PDT / stratégie /  
plan directeur

Plans  
d'affectation

E 1

Quelles sont les études de base disponibles? Comment la commune s'est-elle développée au cours des dernières années? Quelle est sa situation actuelle? Quelles sont ses intentions?

### Etudes de base disponibles

Afin d'éviter les redondances, il s'agit de commencer par examiner les études de base disponibles (comme la charte de la commune) qui contiennent des énoncés sur le développement visé et sur le thème de l'urbanisation interne.

### Etat des lieux, analyse et détermination des objectifs

Un état des lieux approfondi peut se révéler utile à la définition des objectifs que doit poursuivre l'urbanisation interne.

L'analyse portera sur les évolutions passées et la situation actuelle de la commune (qu'avons-nous atteint?), son résultat servant de base à la définition des objectifs de développement (que voulons-nous réaliser?). L'appréciation ultérieure du potentiel d'urbanisation interne et la détermination de priorités en la matière seront facilitées si la commune s'est en particulier posé les questions suivantes: quels sont les objectifs à atteindre en termes de démographie, d'emploi et d'offre de logements, et que doivent devenir les espaces verts et les surfaces libres?

L'état des lieux, l'analyse et la détermination des objectifs serviront de fondement aux décisions politiques qui seront prises par la suite en matière d'aménagement du territoire, et plus particulièrement d'urbanisation interne. Dans ce contexte, les thèmes suivants revêtent de l'importance:

#### Positionnement de la commune

- › **Positionnement de la commune, avec une évaluation des avantages, des inconvénients, des chances et des risques (= analyse SWOT)**
  - › Quel rôle la commune joue-t-elle à l'échelle régionale?
  - › Quels sont ses atouts et ses points faibles?
  - › Quelles sont les chances qui s'offrent à elle et à quels risques est-elle exposée? (L'analyse se focalisera sur l'urbanisation, les transports et le paysage.)

⇒ Quel doit être le profil de la commune à l'avenir? ⇐

⇒ Sources de données  
[www.statistique.admin.ch](http://www.statistique.admin.ch)  
(Office fédéral de la statistique)

- Démographie: statistique de la population et des ménages (STATPOP)
- Offre de logements: statistique des bâtiments et des logements (StatBL) ainsi que de la construction et des logements
- Emploi: statistique structurelle des entreprises (STATENT)

## Démographie

- › Evolution et structure démographiques
  - › Quelle a été l'évolution démographique de la commune ces dernières années?
  - › Comment se présentent la pyramide des âges et la structure démographique de la commune?
  - › Quelle a été l'évolution de la taille moyenne des ménages?

### ⇒ Besoins en terrains à bâtir pour le logement

Les besoins théoriques de la commune en terrains à bâtir destinés au logement pour les 15 prochaines années sont déterminés, selon la fiche de mesure A\_01, en application des objectifs de croissance démographique énoncés par le plan directeur cantonal.

- › Evolution démographique future: le plan directeur cantonal et la conception régionale des transports et de l'urbanisation (CRTU) approuvée par le canton doivent être pris en compte lors de la détermination de l'évolution démographique visée. La croissance future de la commune est l'un des axes autour desquels s'articule le PDT ou le plan directeur d'urbanisation. Le principe de l'urbanisation interne sera apprécié à l'aune de la part de croissance que cette dernière doit permettre de couvrir.

## Offre de logements

- › Evolution et structure de l'offre de logements
  - › Quelle est la structure de l'offre de logements (immeubles à plusieurs logements / maisons individuelles)?
  - › Comment le taux de logements vacants a-t-il évolué?
  - › Quelle est la nature de l'offre, s'agissant de la taille des logements?
  - › De quelles périodes le parc immobilier date-t-il?

⇒ De quels types de logements l'offre doit-elle se composer à l'avenir?←

## Emploi

- › Evolution de l'emploi selon les secteurs
  - › Comment le nombre de personnes actives occupées a-t-il évolué ces dernières années?
  - › Quelle a été l'évolution dans les secteurs primaire, secondaire et tertiaire (agriculture, industrie et artisanat, services)?

- › Evolution future du nombre de personnes actives occupées: le plan directeur cantonal et la conception régionale des transports et de l'urbanisation (CRTU) approuvée par le canton doivent être pris en compte lors de la détermination des objectifs en matière d'emploi. Les réflexions devront également inclure l'aspect de la demande. Dans les petites communes, il s'agit avant tout de couvrir les besoins locaux tandis que, dans les centres régionaux, l'offre doit également satisfaire les besoins à une échelle supracommunale. En raison des grandes incertitudes inhérentes aux prévisions en matière d'évolution de l'emploi, il peut être judicieux de considérer que le nombre de personnes actives occupées suivra la même courbe que la démographie.

Les données relatives à la démographie, à l'emploi et à l'offre de logements doivent être comparées avec celles de la région, voire du canton.

### Densité des utilisateurs du territoire

#### › Situation actuelle

- › Quelle est la densité des utilisateurs du territoire dans la commune?

⇒ Quelle est l'augmentation souhaitable de la densité des utilisateurs du territoire?⇐

### Structure et qualité du milieu bâti

Les questions que la commune peut être amenée à se poser sont les suivantes:

- › Comment le site s'est-il développé?
- › De quels quartiers la commune est-elle composée et quelles sont les caractéristiques de ceux-ci?
- › Quels sont les espaces verts et les surfaces libres qui existent dans la commune?
- › Quelle est la structure des espaces publics?
- › De quoi l'identité de la commune est-elle faite?
- › Quels sont les bâtiments dignes de protection ou de conservation (recensement architectural)? Quels sont les sites dignes de protection (ISOS)?

⇒ Quels sont les éléments devant être préservés ou valorisés?⇐

L'analyse de la situation et la définition des objectifs fournissent de premières indications sur la direction à suivre.

- › Résultat: document récapitulant les conclusions de l'analyse et les objectifs poursuivis

Ce document fixe le cadre des travaux, auxquels il sert de point de départ. Il peut être appelé à jouer ultérieurement un rôle important, lors de la définition de priorités et de recommandations, mais aussi lors de la prise de décisions politiques.

Il peut également servir de base à l'élaboration ou à la mise à jour du projet de développement territorial, de la stratégie ou du plan directeur d'urbanisation.

### ⇒ Densité des utilisateurs du territoire

Le nombre et la densité des utilisateurs du territoire font partie, selon le plan directeur cantonal, des critères obligatoirement applicables au dimensionnement des zones à bâtir. Le canton se charge de calculer ces deux valeurs et met les résultats à la disposition des communes révisant leurs plans d'aménagement local.

## 2<sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des réserves d'affectation dans les plans d'affectation en vigueur

De quelles réserves d'affectation (dans des zones à bâtir, construites ou non) la commune dispose-t-elle? Quelles en sont les dimensions?

⇒ Cf. aussi les catégories sous «Terminologie» (p. 11)

Les réserves d'affectation qui existent dans les plans d'affectation entrés en vigueur sont mises en évidence dans une vue d'ensemble, sans aucune appréciation qualitative. Il convient de distinguer les zones à bâtir non construites des surfaces qui, dans le tissu bâti, comportent des réserves d'affectation.

### Etudes de base disponibles

Le canton met à la disposition des communes, comme base de travail, une carte intitulée «Réserves d'affectation à l'intérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC)» qui indique l'emplacement des réserves existant dans les zones à bâtir (construites ou non).

#### Détermination des réserves d'affectation

Pour déterminer l'emplacement des réserves d'affectation, le canton procède de la manière suivante:

- › **Zones à bâtir non construites:** le canton recense chaque année les réserves en terrains à bâtir dans certains types de zones prévus par la carte synoptique des zones, puis soumet le résultat aux communes pour qu'elles le vérifient. Le «Guide sur le recensement des zones à bâtir non construites dans le canton de Berne» renseigne sur les données de référence pour le recensement ainsi que sur la manière de procéder à la vérification.
- › **Réserves sur des surfaces construites:** les réserves figurant sur la carte «Réserves d'affectation à l'intérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC)» sont détectées au moyen d'un système d'informations géographiques (SIG). Elles résultent de la différence entre le degré d'affectation admis selon les plans d'affectation en vigueur et l'utilisation effective.

La carte remplit les fonctions suivantes:

- a) Elle constitue une base de travail pour l'établissement de la vue d'ensemble du potentiel d'urbanisation interne exigée par la fiche de mesure A\_07 du plan directeur 2030; cette vue d'ensemble satisfait par ailleurs à l'exigence énoncée à l'article 47, alinéa 2 OAT (indication des réserves d'affectation subsistant dans les zones à bâtir existantes).
- b) Elle sert de base à la réduction d'un tiers imposée par la fiche de mesure A\_01 du plan directeur 2030 aux communes qui n'atteignent pas la valeur de référence de densité des utilisateurs du territoire lors du calcul des besoins théoriques en terrains à bâtir destinés au logement (cf. feuille de calcul A\_01, champ de saisie G3).

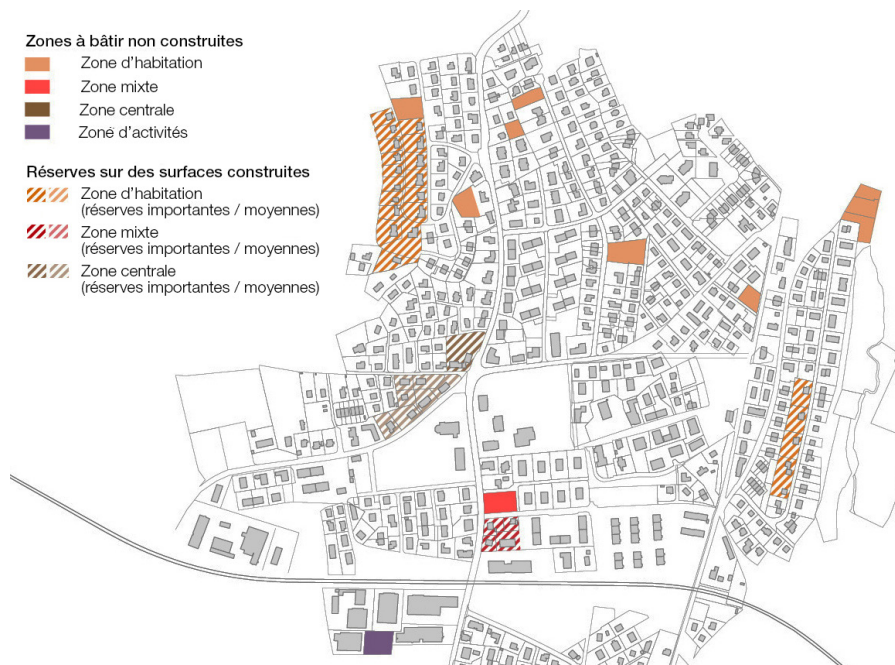
Des précisions sur le contenu et l'utilisation de la carte figurent dans le document et le plan explicatifs.

## Une réflexion indispensable

Il s'agit avant tout, au cours de la 2<sup>e</sup> étape, de vérifier la vue d'ensemble et de la compléter par des indications chiffrées. Ces travaux préliminaires seront utiles au moment de l'appréciation du potentiel d'urbanisation interne et de la détermination des priorités (4<sup>e</sup> étape).

Une réflexion sur les réserves résultant des plans d'affectation en vigueur est de mise même si la commune n'a pas besoin de procéder à la réduction, prévue par la fiche de mesure A\_01, à raison d'un tiers des réserves d'affectation à l'intérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales.

La vue d'ensemble des réserves d'affectation peut se présenter comme suit:



Vue d'ensemble des zones à bâtir non construites ainsi que des réserves sur des surfaces construites (schéma)

› Résultat: vue d'ensemble vérifiée des réserves d'affectation et indications chiffrées y relatives (tableau).

La 2<sup>e</sup> étape crée la transparence et son résultat pourra être mis à profit au cours de la 4<sup>e</sup> étape.

## 3<sup>e</sup> étape: vue d'ensemble des potentiels d'affectation

Où existe-t-il un potentiel d'urbanisation interne susceptible d'être exploité moyennant un changement des plans d'affectation? Quel est-il (indications chiffrées)?

La 3<sup>e</sup> étape a trait au potentiel qu'une révision des plans d'affectation pourrait rendre exploitable. Dans ce contexte, la définition des objectifs qui a eu lieu lors de la 1<sup>re</sup> étape et la vision territoriale revêtent une importance considérable. Les questions prépondérantes sont les suivantes:

### ⇒ Zones d'activités

Les zones d'activités jouent également un rôle lors de l'examen des possibilités de changement d'affectation en relation avec l'urbanisation interne.

S'agissant des zones d'activités, il est renvoyé à la fiche de mesure A\_05 «Déterminer les besoins en terrains à bâtir pour les activités».

- › Les différentes affectations se trouvent-elles, à l'heure actuelle, au bon endroit? Existe-t-il des possibilités de changement d'affectation (p. ex. d'affecter des zones d'activités au logement)?
- › Existe-t-il des zones affectées à des besoins publics qui ne sont plus nécessaires?
- › Existe-t-il des périmètres qui, du fait par exemple de leur desserte par les TP, se prêteraient particulièrement bien à une densification ou à un changement d'affectation?
- › Existe-t-il des périmètres dans lesquels une grande partie du parc immobilier est vétuste?
- › Existe-t-il des périmètres dans lesquels un changement de génération va se produire au cours des prochaines années?
- › Existe-t-il à l'intérieur du tissu bâti des espaces verts et des surfaces libres qu'il est indispensable de préserver?
- › Existe-t-il des possibilités de «rocade» (p. ex. des surfaces non construites en périphérie qui pourraient être déclassées au profit de surfaces centrales et bien desservies, mais non classées en zone à bâtir)?

### Détermination des potentiels d'affectation

Deux variantes sont proposées ci-dessous:

- › Variante empirique: les potentiels d'affectation sont recensés par une petite équipe de spécialistes (composée de représentants de la commune et de l'aménagiste externe) sur la base de différentes cartes (cf. aussi l'encadré de la p. 25). Cette variante mise pour l'essentiel sur les connaissances qu'ont les spécialistes de la situation locale.
- › Variante analytique: les surfaces «prometteuses» sont détectées par l'analyse de différents indicateurs (p. ex. qualité de la desserte par les TP, densité des utilisateurs du territoire, âge des bâtiments, inventaire fédéral ISOS et recensement architectural au niveau cantonal). Il est possible de procéder à l'analyse par la superposition de différentes couches dans un système d'informations géographiques (SIG). Les résultats doivent ensuite être examinés compte tenu des spécificités locales ainsi qu'à la lumière des réflexions menées et des objectifs définis en matière d'aménagement du territoire (structure urbanistique des quartiers, indications relatives aux espaces inoccupés, biens-fonds dont la commune est propriétaire, etc.) pour que les potentiels d'affectation réels puissent être déterminés.



Etudes de base utiles à l'établissement de la vue d'ensemble des potentiels d'affectation et à l'appréciation du potentiel d'urbanisation interne

Le canton fournit les données et études de base énumérées ci-dessous aux communes afin qu'elles puissent établir la vue d'ensemble des potentiels d'affectation, puis apprécier ces derniers sous l'angle de l'urbanisation interne (cf. 4<sup>e</sup> étape). En cas de changement des plans d'affectation, les résultats de l'appréciation doivent être exposés dans le rapport au sens de l'article 47 OAT.

- › **Données ayant spécifiquement trait à l'urbanisation interne («géoproduit URBi»):**
  - › Zones à bâtir non construites recensées selon la méthode définie par l'OACOT
  - › Densité des utilisateurs du territoire dans les zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales
  - › Caractéristiques des quartiers en fonction de la densité démographique
  - › Catégories de bâtiments (maisons individuelles, immeubles à plusieurs logements, etc.)
  - › Période de construction des bâtiments
  - › Nombre d'étages des bâtiments
  - › Ménages par groupes d'âge de la population résidente
  - › Surface habitable par personne
- › **Données provenant du système d'information du plan directeur:**
  - › Zones à bâtir
  - › Qualité de la desserte par les TP
  - › ISOS
  - › Recensement architectural établi au niveau cantonal

Les données relatives au «géoproduit URBi» sont décrites sur la page Internet de l'urbanisation interne ([www.be.ch/urbi](http://www.be.ch/urbi)) qui comporte un lien vers le géoportail.

Les potentiels d'affectation doivent être représentés sur une carte, par exemple sous la forme suivante:



Vue d'ensemble des potentiels d'affectation (schéma)

## Vue d'ensemble des potentiels d'affectation

Les indications chiffrées doivent en outre être présentées sous forme de tableau (pour chaque périmètre distinct). Il s'agit d'une première estimation quantitative des potentiels d'affectation qui devront être vérifiés et concrétisés au cours des étapes ultérieures.

› Résultat: vue d'ensemble des potentiels d'affectation et indications chiffrées y relatives (tableau).

La 3<sup>e</sup> étape présuppose que la commune se soit fixé des objectifs au cours de la 1<sup>re</sup> étape ou ait à tout le moins une vision territoriale; son résultat pourra être mis à profit au cours de la 4<sup>e</sup> étape.

## 4<sup>e</sup> étape: appréciation du potentiel d'urbanisation interne, détermination des priorités, documentation



Quels périmètres ou secteurs se prêtent-ils particulièrement bien à une démarche d'urbanisation interne? Lesquels d'entre eux doivent-ils être traités en priorité? Quels sont les réserves et les potentiels susceptibles d'être mobilisés au cours des 15 prochaines années?

Il s'agit d'apprécier les réserves et les potentiels d'affectation à la lumière des principes de l'urbanisation interne et de déterminer les priorités. Pour ce faire, la commune concentrera surtout ses efforts sur les sites qui, du point de vue de l'aménagement du territoire, se prêtent tout particulièrement à de telles mesures.

### Evaluation du potentiel d'urbanisation interne par des spécialistes

La commune évalue les réserves et les potentiels d'affectation recensés au cours des étapes 2 et 3 afin de déterminer s'ils se prêtent à des mesures d'urbanisation interne. Cette évaluation doit avoir lieu secteur par secteur sur la base de critères aussi objectifs que possible, dont voici les principaux:

- › Situation (centrale / périphérique)
- › Desserte (par les transports publics en particulier)
- › Approvisionnement
- › Inventaire fédéral ISOS et recensement architectural établi par le canton
- › Qualité du parc immobilier / vétusté
- › Espaces verts et surfaces libres

Dans les communes de petite taille, l'évaluation des réserves et des potentiels d'affectation dans la perspective de mesures d'urbanisation interne peut être confiée à une petite équipe de spécialistes travaillant sur un plan. Le canton met différentes données et études de base à leur disposition (cf. aussi l'encadré à la p. 25).

Les communes de plus grande taille utiliseront de préférence une matrice leur permettant de se fonder sur toute une série de critères objectifs pour prendre leurs décisions.

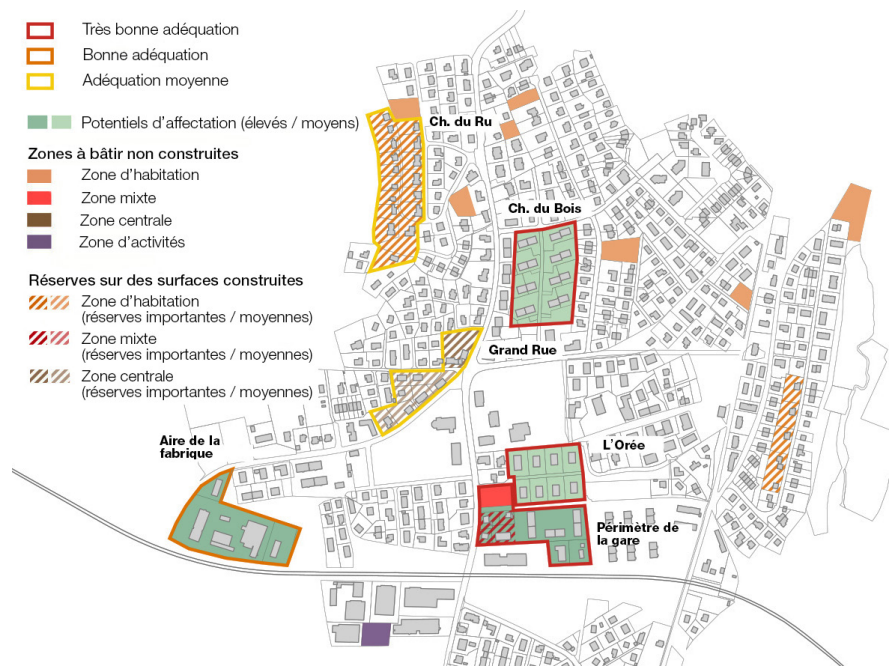
Voici un exemple de matrice:

	Situation	Desserte par les TP	Approvisionnement	Objets ou site protégés	Parc immobilier/vétusté	Espaces verts/surfaces libres	Total	Remarques
Périmètre de la gare	2	3	2	3	3	2	15	
Aire de la fabrique	1	2	1	3	3	3	13	
Ch. du Bois	3	2	3	1*	3	2	14	* Observer la structure du tissu bâti
L'Orée	3	3	2	3	2	3*	16	* Proximité par rapport à de grands espaces verts
Grand Rue	3	2	3	-1	1	2	10	
Ch. du Ru	1	1	2	3	2	2	11	
...	...	...	...	...	...	...	...	

#### ⇒ Protection du site

En vertu de la recommandation pour la prise en considération des inventaires fédéraux au sens de l'article 5 LPN dans les plans directeurs et les plans d'affectation (OFC) et de la fiche de mesure E\_09 du plan directeur cantonal, il convient, en présence de plans et de projets qui ont des effets sur l'organisation du territoire ainsi que lors de la réalisation de ceux-ci, de tenir compte, dans la pesée des intérêts, des objectifs de protection de l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).

Les secteurs ou périmètres se voient attribuer un certain nombre de points pour chaque critère, sur la base d'une échelle pouvant aller, par exemple, de -1 à 3. Lorsqu'un critère est parfaitement rempli par un secteur, celui-ci obtient le nombre maximal de points tandis que, à l'inverse, une particularité s'opposant à l'urbanisation interne est sanctionnée par un point négatif. Les surfaces sont ensuite classées en trois catégories en fonction du total obtenu (très bonne adéquation / bonne adéquation / adéquation moyenne). Ce résultat est interprété et commenté dans une appréciation générale. De plus, il est représenté sur une carte.



Adéquation du potentiel d'urbanisation interne (schéma)

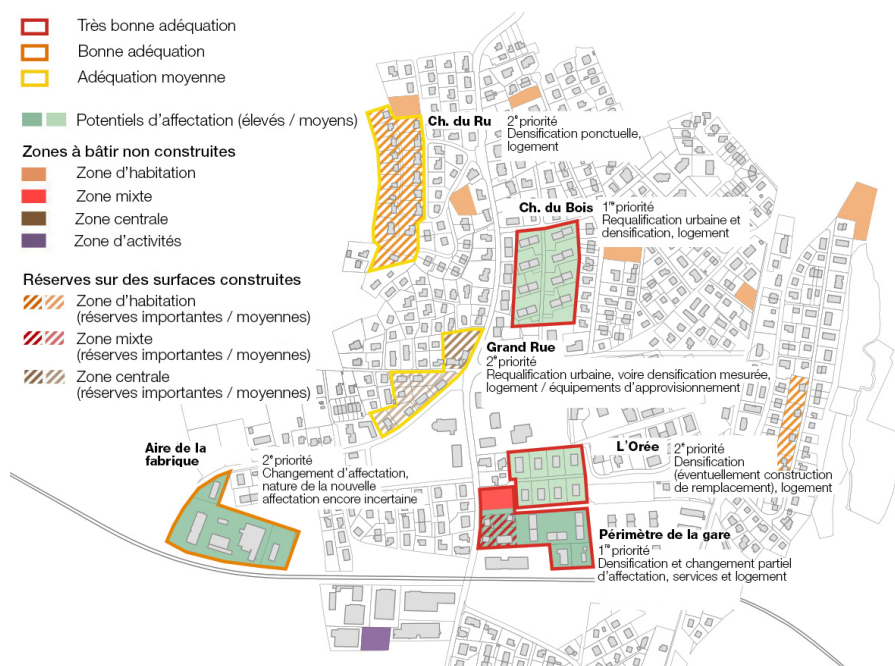
### Définition des priorités et premières idées de mise en œuvre

Une fois évaluée l'adéquation du potentiel d'urbanisation interne, il importe de définir les périmètres et les thématiques prioritaires en la matière compte tenu en particulier des aspects suivants :

- › Intentions des propriétaires fonciers, à propos desquelles il importe toutefois de relever qu'elles peuvent changer rapidement, en fonction de l'évolution de la situation (p. ex. demande, dévolution d'hérité).
- › Chances de développement
- › Réticences du voisinage
- › Considérations politiques (p. ex. si un projet relatif au développement d'un périmètre donné a déjà été rejeté par l'assemblée communale)
- › Ressources de la commune

Il convient d'ébaucher, à ce stade déjà, les grandes lignes de l'utilisation envisagée (nature et degré d'affectation) et de la stratégie de mise en œuvre.

Les résultats des réflexions peuvent être synthétisés comme suit:



Potentiel d'urbanisation interne: définition des priorités et premières idées de mise en œuvre (schéma)

Il convient également de se demander, au cours de la 4<sup>e</sup> étape, quel est le potentiel d'urbanisation interne susceptible d'être mobilisé au cours des 15 prochaines années. Un simple tableau «Phase et horizon de mise en œuvre», dont voici un exemple, peut se révéler utile à cet égard:

	2016 à 2020			2021 à 2025			2026 à 2030		
<b>Réserves</b>									
Petites zones à bâtir non construites	// // // // // // // // //								
Grand Rue									
<b>Potentiels</b>									
Périmètre de la gare									
Ch. du Bois									
L'Orée									
Aire de la fabrique									

**Légende**  Aménagement et mise en œuvre  
 Réalisation possible en tout temps

Phase et horizon de mise en œuvre

## Documentation

Une documentation est constituée au cours des étapes 2 à 4, de telle sorte qu'elle puisse être utilisée pour les étapes ultérieures, monitoring et controlling (8<sup>e</sup> étape) compris:

- › Documentation de l'évaluation du potentiel d'urbanisation interne fondée sur les vues d'ensemble.
- › Carte du potentiel d'urbanisation interne précisant
  - l'adéquation et
  - les priorités.
- › Indications chiffrées (tableau) relatives au potentiel d'urbanisation interne, selon les trois catégories suivantes:
  - zones à bâtir non construites,
  - réserves d'affectation situées sur des surfaces construites,
  - potentiels d'affectation.
- › Liste des priorités / périmètres d'urbanisation interne
- › Résultats:
  - Périmètres et thématiques prioritaires en matière d'urbanisation interne
  - Indications chiffrées

Les résultats de la 4<sup>e</sup> étape contribuent à la consolidation des fondements politiques, tout en servant de base à la stratégie de mise en œuvre. Ils peuvent également se révéler très utiles lors de l'élaboration ou de la mise à jour du projet de développement territorial (PDT) ou encore de la stratégie ou du plan directeur d'urbanisation.

## 5<sup>e</sup> étape: consolidation des fondements politiques



Comment la démarche doit-elle être consolidée sur le plan politique?

### Consolidation au sein de l'administration et au niveau politique

Une fois les potentiels évalués, il s'agit de consolider les fondements politiques de l'urbanisation interne. Si la mise en œuvre des principes y relatifs coïncide avec la révision des plans d'aménagement local, il est possible de suivre la procédure usuelle. Dans le cas contraire, la commune doit prévoir des modalités analogues pour atteindre l'objectif de consolidation:

- › Discussion des résultats de l'analyse et de l'évaluation au sein de la commission communale compétente (commission d'aménagement du territoire), soit en tant que thème à part entière, soit par exemple dans le cadre d'un projet de développement territorial.
- › Traitement par le conseil communal: il existe différentes possibilités dont la portée contraignante est variable, comme la prise de connaissance d'un rapport, l'adoption d'une stratégie de mise en œuvre de l'urbanisation interne, la prise de premières mesures concrètes, le lancement d'une campagne d'information (ou procédure de participation publique).

Dans les communes d'une certaine taille surtout, il peut être opportun de définir la stratégie à suivre à l'occasion d'une séance avec le conseil communal. Cette séance, consacrée aux périmètres et thématiques prioritaires précédemment déterminés, devrait intervenir au terme des travaux de nature technique (4<sup>e</sup> étape) et avant le début de la campagne d'information.

### Participation des propriétaires fonciers, de la population, des organisations de quartier et des partis

#### Propriétaires fonciers

Il est préférable d'informer – oralement ou par écrit – les propriétaires fonciers, à tout le moins ceux qui détiennent les terrains-clés, avant que le public ne soit invité à donner son avis et avant la prise de décisions en matière d'aménagement.

Les entretiens avec les propriétaires fonciers sont essentiels, surtout dans la perspective puis dans le contexte de la mobilisation des potentiels.

⇒ Cf. aussi la 7<sup>e</sup> étape (p. 36)

#### Population, organisations de quartier et partis

Impliquer d'emblée et régulièrement la population, les organisations de quartier et les partis peut avoir une influence décisive sur l'acceptation des projets d'urbanisation interne. Il importe, à cet égard, que les acteurs puissent communiquer leurs besoins et leurs idées sur l'urbanisation interne et ses interactions avec le développement du territoire communal dans son ensemble. La portée de la participation et l'étendue des possibilités d'influence doivent être expliquées clairement au début de la procédure.

## Consolidation des fondements politiques

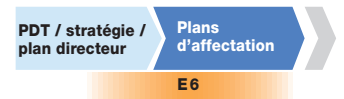
Outre l'envoi régulier d'informations écrites, les mesures suivantes permettent de faire intervenir les différents acteurs:

- › **Séance d'information:** une manifestation consacrée à la présentation et à la discussion des résultats obtenus au cours des quatre premières étapes peut être organisée, le cas échéant dans le cadre de la procédure de participation publique (si la mise en œuvre de l'urbanisation interne nécessite l'adaptation des plans d'affectation). Si le thème de l'urbanisation interne est traité en tant qu'élément d'un projet de développement territorial ou d'un plan directeur d'urbanisation, il importe de le mettre suffisamment en évidence lors de la séance d'information consacrée à l'instrument d'aménagement en question.
- › **Atelier:** dans les communes d'une certaine taille en particulier, l'organisation d'un atelier à un stade précoce de la procédure offre une bonne occasion d'amener la population à y participer activement. La vue d'ensemble des réserves d'affectation ainsi que le résultat des premières réflexions sur les potentiels devraient au moins être disponibles, pour servir de point de départ à l'atelier dont la préparation et la direction doivent être confiées à un spécialiste (p. ex. aménagiste externe). Voici quelques exemples de questions susceptibles d'être abordées à cette occasion:
  - › Que signifie l'urbanisation interne pour la commune et quels en sont les principaux jalons?
  - › Où les réserves d'affectation de la commune se situent-elles?
  - › Où les potentiels et les terrains-clés se situent-ils (première estimation approximative)?
- › **Exposition:** il est également envisageable de présenter les résultats de la procédure d'aménagement à un vaste public à l'occasion d'une exposition.
- › **Visite guidée:** s'agissant des sites susceptibles de devenir des périmètres d'urbanisation interne prioritaires, l'approche conceptuelle peut être expliquée sur place.
- › **Résultat:** fondement consolidé des périmètres et des thématiques prioritaires en matière d'urbanisation interne.

L'implication adéquate des principaux acteurs et de la population crée la confiance et favorise l'acceptation d'un projet.



## 6<sup>e</sup> étape: stratégies de mise en œuvre, instruments et calendrier



A quels instruments et stratégies recourir pour la mise en œuvre? Dans quel ordre et selon quel calendrier les projets doivent-ils être réalisés?

### Stratégies de mise en œuvre et instruments

Au terme de l'étape de consolidation des fondements politiques, les stratégies de mise en œuvre et les instruments qui seront appliqués aux différents secteurs (prioritaires) doivent être définis sur la base de l'analyse effectuée.

Plusieurs stratégies de mise en œuvre et instruments envisageables sont énumérés ci-dessous pour toute une série (non exhaustive) de situations:

Situation	Stratégies de mise en œuvre possibles	Instruments adéquats
Lotissement construit entre les années 1940 et 1980, composé de bâtiments d'habitation vétustes de 3 à 5 étages	Transformations profondes du lotissement, incluant des démolitions suivies de reconstructions. → Les entretiens avec les propriétaires fonciers doivent permettre de déterminer s'il existe une volonté de changement.	Si les propriétaires fonciers sont disposés à envisager des transformations: - En règle générale, procédure codifiée (p. ex. planification-test) menée en étroite collaboration avec les propriétaires fonciers - Concrétisation des résultats par l'édiction d'une zone à planification obligatoire (ZPO) et/ou d'un plan de quartier (PQ)
Périmètre central comportant des bâtiments dignes de protection ou de conservation / centre historique	Densification et requalification urbaine / stratégie de revitalisation	- Procédure codifiée en vue d'identifier les possibilités - Analyse de marché - Concrétisation des résultats par l'édiction d'une zone à planification obligatoire (ZPO) et/ou d'un plan de quartier (PQ)
Quartier bien délimité sur le plan urbanistique, présentant un potentiel de transformation et de restructuration	Restructuration et densification	- Atelier avec les propriétaires fonciers en vue d'identifier les possibilités - Procédure codifiée (p. ex. planification-test) et définition en commun des objectifs de développement - Consignation des résultats dans un plan directeur ou une zone à planification obligatoire (ZPO), en fonction du degré de concrétisation - Mise en œuvre sous la conduite d'une direction de projet composée de représentants de la commune, des propriétaires fonciers et des auteurs du projet
Surfaces artisanales sous-utilisées / friche industrielle	Changement d'affectation Définition de la nature de l'affectation (existence d'une demande de logements?)	- Concours d'idées - Concours de projets - Adaptation des plans d'affectation

## Stratégies de mise en œuvre, instruments et calendrier

Quartier de maisons individuelles

Densification mesurée (p. ex. constructions annexes / transformations)

- Règlement de construction: réexamen et, le cas échéant, assouplissement des prescriptions en matière de construction ou augmentation du degré d'affectation admis

Remarques:

- › S'il existe une vision territoriale de la commune, il sera nettement plus aisé de prendre pour certains sites ou secteurs déterminés des décisions qui s'inscrivent dans le droit fil des objectifs généraux de développement.
- › Une augmentation du degré d'affectation doit tendre vers des améliorations qualitatives. Cette exigence découle d'ailleurs de la LAT. Une grande attention portée à une «qualité de l'habitat appropriée» (art. 1, al. 2, lit. a<sup>bis</sup> LAT) mais aussi à l'agencement des espaces publics dès les toutes premières étapes de la procédure d'aménagement est garante d'un urbanisme de qualité.
- › Enfin, il est possible d'affecter à l'urbanisation interne les revenus de la compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement (compensation de la plus-value) et des interventions propres à fluidifier le marché foncier prévues dans le projet de révision partielle de la loi sur les constructions en cours.

### Calendrier de mise en œuvre

Un calendrier de la mobilisation du potentiel d'urbanisation interne doit être établi. Il comprendra, pour les différents secteurs prioritaires, au moins les indications suivantes:

- › Objectifs
- › Stratégie de mise en œuvre et instruments nécessaires
- › Ordre des priorités
- › Horizon, déroulement du projet
- › Organisation de projet

La commune est également appelée, au cours de la 6<sup>e</sup> étape, à définir les ressources humaines qu'il lui sera possible de consacrer au processus d'urbanisation interne.

L'établissement ou le développement du schéma de mise en œuvre (4<sup>e</sup> étape) peut se révéler utile pour la vue d'ensemble des différents horizons temporels et pour l'examen de la question des ressources. En voici un exemple:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Projets en cours de réalisation</b>															
Développement du centre-sud	■														
Champ du Geai est	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Réserves</b>															
Petites zones à bâtir non construites	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///	///
Grand Rue					■	■	■	■	■						
<b>Potentiels</b>															
Périmètre de la gare		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ch. du Bois			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
L'Orée					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aire de la fabrique						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

**Légende** ■■■ Aménagement  
 ■ Réalisation  
 /// Réalisation possible en tout temps

Phase et horizon de mise en œuvre (procédure d'aménagement et réalisation)

### Adaptation des prescriptions en matière de construction

Il convient d'examiner les prescriptions en matière de construction afin de déterminer si certaines d'entre elles freinent l'urbanisation interne, voire l'entravent complètement. S'agissant de l'adaptation des prescriptions, une distinction s'impose entre

- › les périmètres dans lesquels la construction doit être encouragée au moyen d'un assouplissement des prescriptions (zones d'affectation ordinaire) et
- › les périmètres présentant des particularités (p. ex. résultat d'une procédure codifiée) dont il y a lieu de tenir compte au moyen de prescriptions en matière de construction (zone à planification obligatoire ou plan de quartier p. ex.).

En cas d'adaptation des prescriptions en matière de construction (p. ex. sur les distances à la limite), il importe d'examiner soigneusement si les répercussions sont compatibles avec la structure et la dynamique du quartier, et de veiller à ne pas favoriser les évolutions non désirables.

› **Résultat:**

- › Stratégie et calendrier de mise en œuvre pour les différents secteurs prioritaires
- › Au besoin: instruments d'aménagement révisés

Les travaux effectués lors de la 6<sup>e</sup> étape servent de point de départ à la mobilisation du potentiel d'urbanisation interne.

## 7<sup>e</sup> étape: mobilisation

### Quelles sont les possibilités concrètes de mobiliser les réserves et les potentiels?

Loin d'être une tâche aisée, la mobilisation des réserves et des potentiels requiert non seulement un savoir-faire professionnel, mais aussi des ressources humaines suffisantes et une bonne gestion de projet.

Il s'agit en effet d'informer et de convaincre (p. ex. lors des entretiens avec les propriétaires fonciers, dans les activités de conseil et dans les relations publiques), de lancer des processus coopératifs (p. ex. procédures codifiées) et de mener une politique de gestion foncière active.

### Entretiens avec les propriétaires fonciers

Les entretiens avec les propriétaires fonciers jouent un rôle central en vue de la mobilisation des potentiels. Il incombe à la commune de prendre les devants et d'instaurer avec ces acteurs-clés une relation de partenariat garante d'une bonne collaboration. Vu le caractère souvent délicat des entretiens, la présence de l'autorité politique compétente (conseiller communal chargé de l'aménagement ou maire) peut être décisive.

Souvent, il peut s'avérer opportun de prévoir des entretiens lors d'une étape antérieure déjà, surtout lorsqu'il est question de secteurs prioritaires.

Les entretiens avec les propriétaires fonciers ont notamment pour but

- › de clarifier les intentions quant au développement du site,
- › de renseigner sur les intentions de vente,
- › d'estimer à quel moment le développement du site pourrait intervenir,
- › de fixer la suite de la procédure (p. ex. planification-test, élaboration d'une stratégie d'urbanisation simple).

Dans les périmètres se prêtant à l'urbanisation interne, surtout s'ils ont une importance stratégique, il arrive fréquemment que plusieurs propriétaires fonciers soient concernés. Lorsque la forme des parcelles empêche un développement approprié, il vaut souvent la peine d'envisager un regroupement permettant de meilleures solutions globales. Il y a donc lieu d'envisager la possibilité d'une procédure d'aménagement commune.

### Offre de conseils

Une commune qui entend promouvoir la mobilisation des réserves et potentiels d'affectation peut prendre l'initiative de proposer des conseils aux propriétaires fonciers, par exemple sur les possibilités de densification ou les démarches à entreprendre pour vendre leur bien-fonds. Si cette offre de conseils requiert des ressources, elle garantit aussi une sécurité accrue tout au long de la procédure d'aménagement ainsi qu'une plus grande fiabilité des bases décisionnelles.

### Campagne d'information

Outre les démarches qui concernent exclusivement les propriétaires fonciers, une campagne d'information est susceptible de favoriser la mobilisation des potentiels. En effet, la transparence ouvre le public à la nouveauté. Il n'en reste pas moins indispensable d'informer les propriétaires fonciers avant toute communication à une large échelle.

## Procédure codifiée

Dans les secteurs de restructuration et de densification, en particulier lorsque les tâches à entreprendre sont complexes ou que les interventions sur le site sont délicates, il peut arriver qu'une vision consolidée du développement souhaité fasse défaut ou que les plans d'affectation requièrent une révision fondamentale. Il peut alors être judicieux de rechercher les meilleures solutions au moyen de procédures codifiées (concours, mandats d'étude parallèles ou planifications-test). Les projets d'urbanisation interne plus simples peuvent quant à eux, en principe, être mis en œuvre sans procédure codifiée.

Il appartient aux autorités d'aménagement, et donc aux pouvoirs publics, de définir les prescriptions devant figurer dans les plans d'affectation. Il n'en reste pas moins que l'impulsion en faveur d'une procédure codifiée peut venir des propriétaires fonciers. La pratique a montré que les approches fondées sur une relation de partenariat entre ces derniers et les pouvoirs publics sont le plus souvent efficaces et couronnées de succès.

Les règlements SIA remaniés 142 et 143 offrent aux communes et aux particuliers toute une palette d'instruments permettant la mise au point de bonnes solutions, y compris en présence de tâches complexes ou requérant un soin tout particulier.

### Planifications-test et mandats d'étude parallèles

Les avantages d'une procédure codifiée sont les suivants:

- › Lors de l'élaboration du programme, les partenaires dans la procédure d'aménagement sont contraints de formuler des consignes et des conditions de départ univoques. Les restrictions doivent, le cas échéant, être définies.
- › Une procédure codifiée dégage en règle générale plusieurs variantes, ce qui accroît les chances d'aboutir à une solution optimale.
- › La démarche concertée des partenaires facilite l'obtention d'un consensus tenant compte aussi bien des intérêts publics que de ceux des propriétaires fonciers.

Il convient de décider dès la formulation du programme destiné à la procédure codifiée si les plans d'affectation en vigueur doivent être respectés tels quels ou si leur adaptation peut être envisagée. Toute solution émanant de la procédure codifiée doit être appréciée sous l'angle des possibilités de concrétisation dans les plans d'affectation. Il se peut en effet que des prescriptions en matière de construction (zone à planification obligatoire ou plan de quartier) soient nécessaires.

Suivant la situation, l'intervention de services cantonaux spécialisés (Office des ponts et chaussées, Service cantonal des monuments historiques, Service archéologique, etc.) est requise, en plus de celle de l'OACOT.

Quel est le bon moment pour lancer une procédure codifiée? Cette question est récurrente même si la commune n'a que peu d'emprise sur la réponse, qui dépend avant tout des intentions des propriétaires fonciers. Pour la commune, il est avantageux de pouvoir se fonder sur une vision territoriale, concrétisée par exemple dans un projet de développement territorial (PDT), ou encore dans un plan directeur d'urbanisation. Les résultats de la procédure codifiée permettent d'étayer solidement la révision des plans d'affectation, le cas échéant, et accroissent les chances de succès lors de la mise en œuvre du projet.

#### ⇒ Règlements SIA

Les règlements suivants de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), en particulier, renseignent sur le déroulement de procédures codifiées:

- Concours: règlement SIA 142 des concours d'architecture et d'ingénierie, 2009
- Mandats d'étude parallèles: règlement SIA 143 des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie, 2009

### Gestion foncière active

Les entretiens avec les propriétaires sont la composante essentielle d'une gestion foncière active. D'autres mesures peuvent se révéler décisives s'agissant de la mobilisation du potentiel d'urbanisation interne, comme l'acquisition de parcelles-clés par la commune, ou encore l'échange de surfaces lorsque celui-ci donne une impulsion en direction du but recherché.

- › Résultat:
  - › Entretiens avec les propriétaires fonciers clos
  - › Campagne d'information achevée

La procédure d'urbanisation interne est échelonnée dans le temps, mais sa mise en œuvre est continue. C'est sur cette dernière que porte le controlling (cf. 8<sup>e</sup> étape).

## 8<sup>e</sup> étape: monitoring et controlling



Quelles sont les modalités de monitoring et de controlling envisageables?

Il peut être utile pour la commune, surtout si elle est de relativement grande taille, d'examiner tous les quatre ans environ comment l'urbanisation interne s'est mise en place et quels sont les périmètres concernés. Un tel état des lieux équivaut également à un contrôle simplifié des résultats:

- › L'évaluation a-t-elle concerné des périmètres se prêtant véritablement à l'urbanisation interne?
- › Le choix s'est-il porté sur les bonnes procédures?
- › Au niveau supérieur, le cadre conceptuel a-t-il conservé sa validité?
- › La collaboration au sein de la commune (conseil communal, commissions, etc.) ainsi qu'entre la commune et les propriétaires fonciers a-t-elle été couronnée de succès?
- › Quelles réserves et quels potentiels ont-ils été mobilisés en termes d'aménagement du territoire? Ces réserves et potentiels sont-ils effectivement utilisés à l'heure actuelle?
- › Des mesures de correction sont-elles prévues?

Au terme du contrôle des résultats, il convient d'examiner l'opportunité d'informer le public.

- › Résultat: rapport succinct à l'intention du conseil communal, qui mentionne les principaux résultats ainsi que les interventions dont le controlling a révélé la nécessité. Le cas échéant, information du public.

Les résultats seront pris en compte dans la suite du processus.





## Annexes

### Annexe 1

### Sitographie

Canton de Berne, JCE: URBi	La rubrique «Vers un milieu bâti plus compact» du site Internet de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (JCE) fournit divers documents et informations utiles.	<a href="http://www.be.ch/urbi">http://www.be.ch/urbi</a>
Géoportail du canton de Berne	Le géoportail permet la consultation et dans certains cas le téléchargement de diverses données (p. ex. qualité de la desserte par les transports publics).	<a href="http://www.apps.be.ch/geo/fr">http://www.apps.be.ch/geo/fr</a>
ARE	La rubrique «Développement de l'urbanisation vers l'intérieur» du site Internet de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) fournit divers documents et informations utiles.	<a href="http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00420/index.html?lang=fr">http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/00420/index.html?lang=fr</a>
Raum <sup>+</sup>	Méthode de relevé des surfaces affectées à l'urbanisation mise au point par l'Institut du développement territorial de l'EPF Zurich.	<a href="http://www.raumplus.ethz.ch/fr/page-d-accueil/">http://www.raumplus.ethz.ch/fr/page-d-accueil/</a>
SITES EN DIALOGUE	Centre de conseil pour les villes et les communes de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN) sur les questions liées à la densification, à l'aménagement des centres, à la revalorisation de quartiers ou à la promotion de la qualité de l'urbanisation.	<a href="http://www.vlp-aspan.ch/fr/conseil/sites-en-dialogue">http://www.vlp-aspan.ch/fr/conseil/sites-en-dialogue</a>
Réseau vieille ville	Centre de compétence sur le thème de la vieille ville qui fait partie intégrante de l'offre de conseil SITES EN DIALOGUE.	<a href="http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/le_reseau_vieille_ville.html">http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/le_reseau_vieille_ville.html</a>
Règlements SIA	Lignes directrices complétant les règlements SIA 142 et SIA 143.	<a href="http://www.sia.ch/fr/services/concours/lignes-directrices/">http://www.sia.ch/fr/services/concours/lignes-directrices/</a>
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse.	<a href="http://www.bak.admin.ch/isos/index.html?lang=fr">http://www.bak.admin.ch/isos/index.html?lang=fr</a>
Recensement architectural du canton de Berne	Recensement architectural en ligne	<a href="http://www.erz.be.ch/erz/fr/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html">http://www.erz.be.ch/erz/fr/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html</a>

## Annexe 2 Bibliographie

- › Office fédéral de l'énergie (OFEN) et Office fédéral du développement territorial (ARE), «Quartiers durables – Défis et opportunités pour le développement urbain», Berne, 2011.
- › Office fédéral de la culture (OFC), «Recommandation pour la prise en considération des inventaires fédéraux au sens de l'article 5 LPN dans les plans directeurs et les plans d'affectation», Berne, 2012.
- › EPF Zurich, «Siedlungsflächenpotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen – Abschlussbericht Modellvorhaben Raum+ Schwyz», Zurich, 2010.
- › Haute école de Lucerne, «Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden durch Dialog und Kooperation – Argumentarium und Wegweiser», vdf Verlag, 2014.
- › Canton de Berne, OACOT, «Urbanisation interne: des communes bernoises montrent l'exemple», Berne, 2014.
- › Canton de Berne, plan directeur du canton de Berne (plan directeur 2030), Berne, 2015.
- › Canton de Berne, OACOT, «Guide sur le recensement des zones à bâtir non construites dans le canton de Berne», Berne, 2015.
- › Canton de Berne, OACOT, document explicatif concernant la carte «Réserves d'affectation à l'intérieur des zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales (HMC)», Berne, 2016.
- › Canton de Lucerne, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), «Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen», Lucerne, 2013.
- › Canton de Lucerne, Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), «Beispielsammlung Siedlungsentwicklung nach innen», Lucerne, 2013.
- › Canton de Zurich, Amt für Raumentwicklung, «Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, Leitfaden», Zurich, 2015.
- › Metron, «7 Tools zur Innenentwicklung: die Metron Dichtebox», cahier thématique n° 27/ novembre 2011, Brugg, 2011.
- › Nebel Reto, «Siedlungsflächenmanagement Schweiz, Problemorientierte Flächenübersichten als zentrale Grundlage für eine Siedlungsentwicklung nach innen», IRL, EPF Zurich, 2014.
- › Regionalplanungsgruppe Zürich und Umgebung (RZU), «Qualitätsvolle innere Verdichtung – Anregungen für die Praxis», Zurich, 2008.
- › Regionalplanungsgruppe Zürich und Umgebung (RZU), «RZU-Erfahrungsprozess zur Siedlungsqualität bei innerer Verdichtung», Zurich, 2013 – 2014.
- › Patrimoine suisse, prise de position «Pour une densification de qualité», Zurich, 2011.
- › Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN), «Densifier avec qualité», Territoire & Environnement, septembre 3/2015, Berne, 2015.

- › Ville de Zurich, Amt für Städtebau, «Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele», Zurich, 2012.
- › Conférence tripartite sur les agglomérations (CTA), «Le b.a.-ba du développement urbain durable», Berne, 2014.
- › Wehrli-Schindler Brigit, La qualité urbaine pour la ville et sa périphérie. Un guide visant à renforcer le développement territorial durable. Synthèse du programme national de recherche «Nouvelle qualité urbaine» (PNR 65), Zurich, 2015.