



Urs Zuppinger

# La densification



# La densification

**« Pour enrayer le mitage du paysage  
faisons la ville sur la ville ! »**

C'est le nouveau mot d'ordre  
de l'aménagement du territoire suisse  
depuis la votation fédérale du 3 mars 2013



# La densification

Gonflés à bloc,  
**les autorités, les promoteurs immobiliers et les  
professionnels de l'urbanisme**  
se sentent investis  
d'une nouvelle mission d'intérêt général, depuis lors.



# La densification

En revanche, celles et ceux qui, comme nous, habitent les zones urbaines concernées, sont relégués au rang **d'obstacles** à la réalisation de ce nouveau « dessein national ».



# La densification

**Ne nous laissons pas intimider !**

**Face à ce nouvel urbanisme,  
nos craintes et préoccupations  
sont légitimes !**



# La densification

**Le 3 mars 2013 le peuple suisse n'a pas voté un chèque en blanc**

- à la dégradation de la qualité de vie en ville,
- au remplacement massif de logements à loyers bas par des logements plus chers, rénovés et additionnels,
- à l'éviction de la population actuelle de nos villes au profit d'habitants nouveaux, plus aisés, plus gourmands en surface de plancher habitable.



# La densification

L'aménagement du territoire suisse sort d'un demi-siècle  
d'**urbanisme extensif**.

**L'urbanisme de la densification** est une tâche nouvelle,  
plus complexe, plus conflictuelle.



# La densification

Une tâche qui exige **un savoir-faire nouveau.**

Celui-ci s'acquière **aujourd'hui**  
par essais et erreurs, **parfois à notre détriment...**

En défendant nos intérêts nous pouvons  
l'influencer **dans un sens qui est profitable à tous!**



# La densification

**Pour y parvenir, il ne suffit pas de dire NON !  
à chaque fois qu'un projet immobilier ou un  
plan d'urbanisme  
met en question notre bien-être.**



# La densification

Nous devons, en plus,

- **améliorer nos compétences** - y contribuer est le rôle de la CALQ
- élaborer **NOS revendications** *pour un urbanisme de la densification acceptable*, les populariser et les faire admettre par les autres acteurs du jeu.



# La densification

Voici trois propositions de revendications qui me paraissent essentielles:

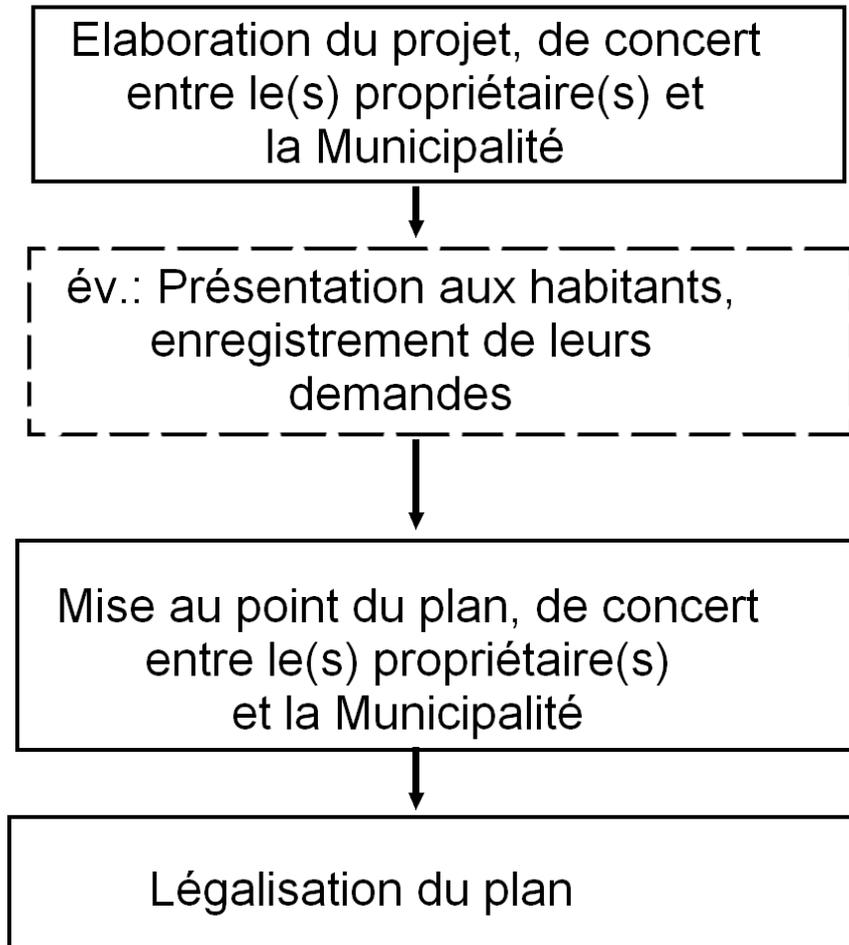
- **Pas de densification sans concertation !**
- **Pas de densification au coup par coup !**
- **Pas de coupure entre projet d'urbanisme et résolution des problèmes de mise en œuvre !**



# La densification

Que veut dire : « Pas de densification sans concertation ! » ?

## Schéma usuel (inadéquat)



## Schéma préconisé





# La densification

Que veut dire : « Pas de densification au coup par coup » ?

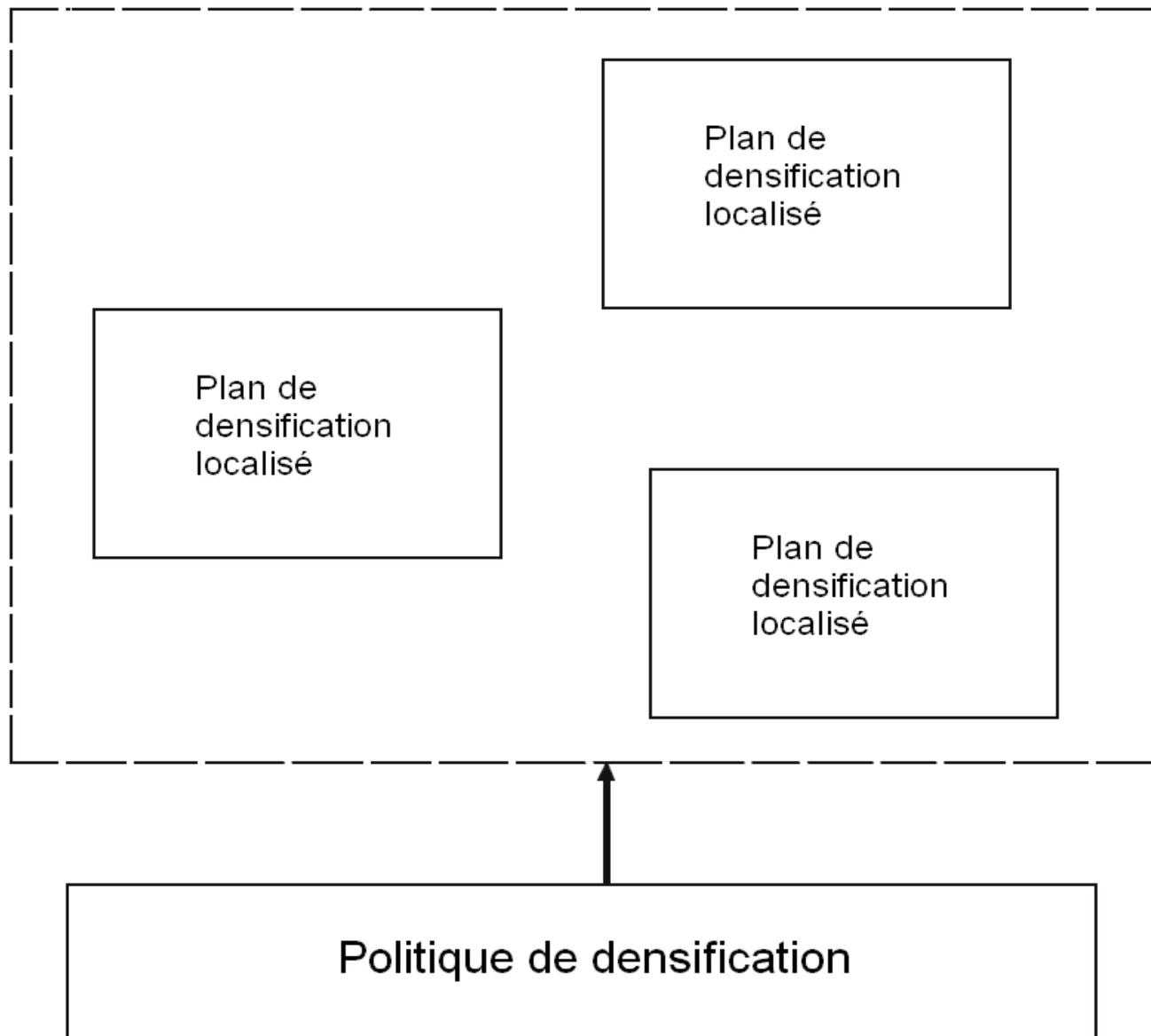
Préalablement à tout projet localisé, il faut définir une **politique de la densification** pour l'ensemble du territoire communal ou au-delà, **dans le cadre d'un processus de concertation !**

**Types de questions à clarifier dans le cadre d'une telle politique :**

- Densifier en exploitant les droits de bâtir du PGA ?
- Densifier en urbanisant les espaces encore non bâtis ?
- Densifier par reconversion de zones industrielles en perte de vitesse ?
- Densifier des ensembles bâtis existants en rehaussant les immeubles ou en ajoutant des immeubles ?



# La densification





# La densification

**Que veut dire : « Pas de coupure entre projet d'urbanisme et résolution des problèmes de mise en œuvre » ?**

## **Exemples de problèmes de mise en œuvre :**

- **Quand et comment seront réalisés les projets de construction ?**
- **Quels changements subiront les aménagements extérieurs ?**
- **Quel sort sera réservé aux baux à loyer des habitants actuels ?**
- **Y aura-t-il des hausses de loyers ?**
- **Comment seront gérés les inconvénients de chantier pour celles et ceux qui habitent déjà les lieux ?**



# La densification

**Pour les habitants du site d'un projet d'urbanisme  
ces problèmes sont tout aussi importants  
que le projet d'urbanisme lui-même, si non plus.**



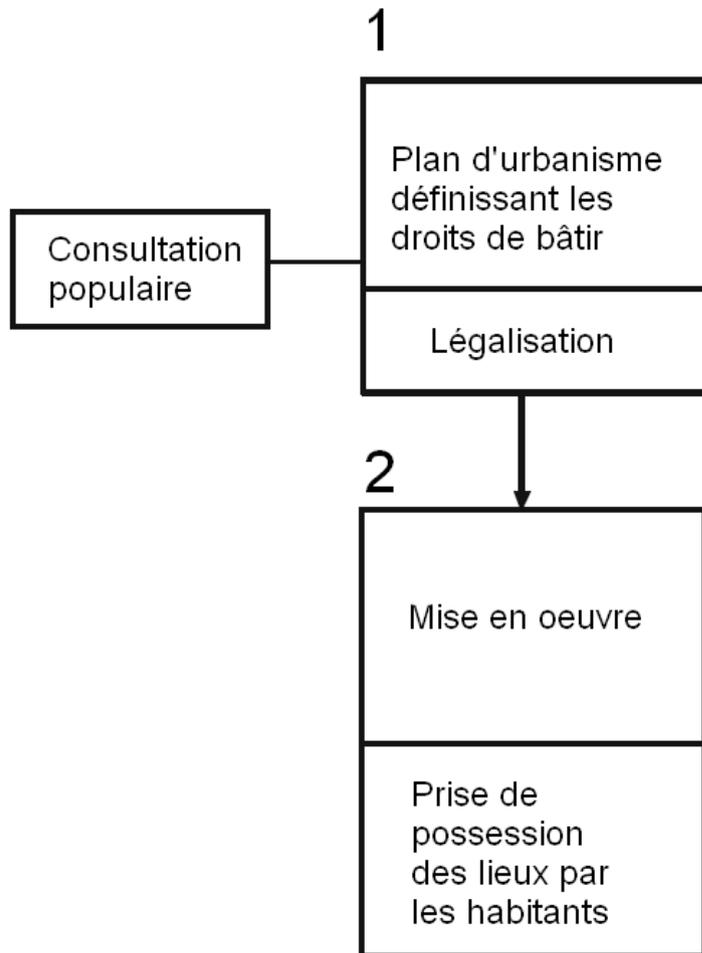
# La densification

Exigeons qu'ils soient **réglés** conjointement  
à l'élaboration du plan d'urbanisme,  
au moyen d'une **CONVENTION**  
entre la Municipalité et les promoteurs,  
**élaborée de concert avec les habitants !**

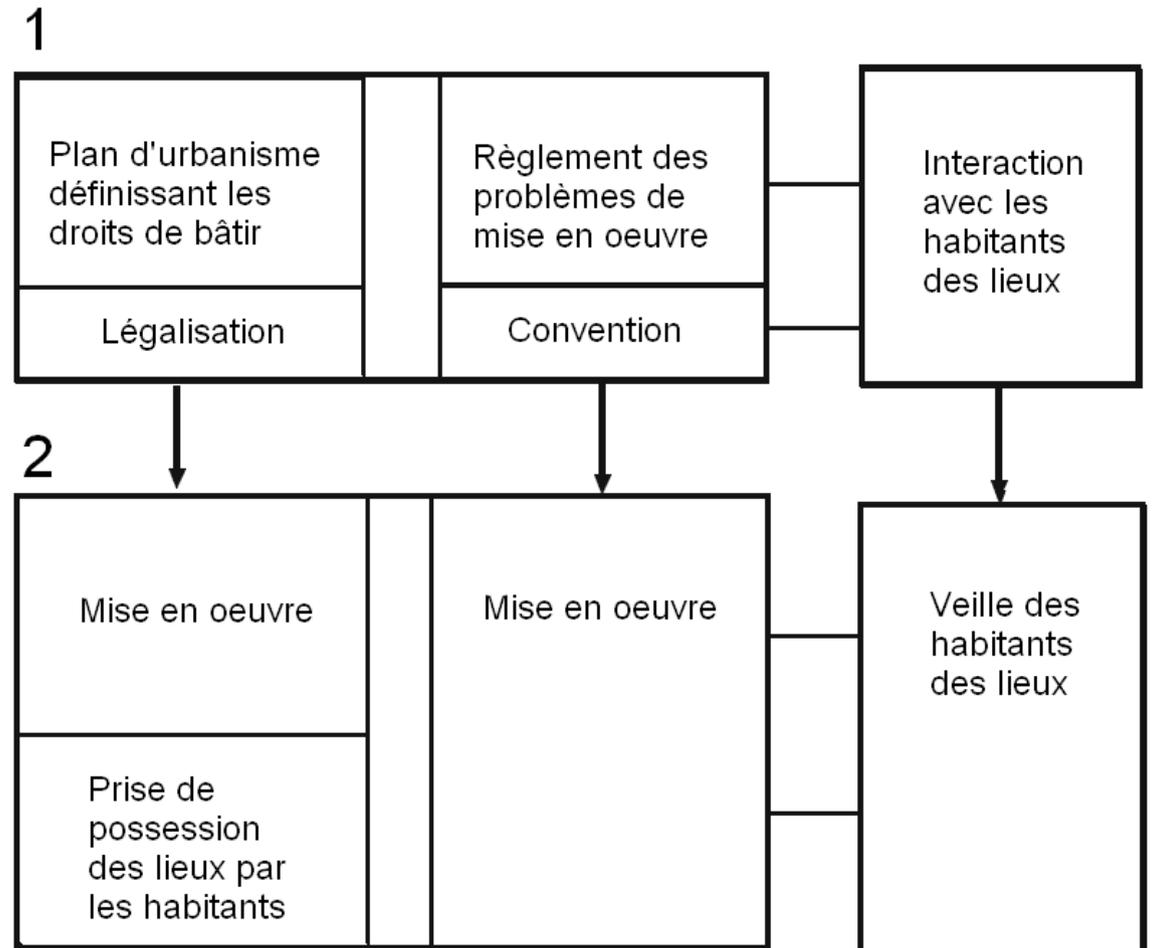


# La densification

## Urbanisme extensif



## Urbanisme de la densification





# La densification

**Le chemin pour avoir gain de cause avec de telles revendications**

**sera long et rude,**

**parsemé de victoires et d'échecs,  
exigeant de la créativité, de l'endurance**

**et surtout que nous restions organisés  
collectivement dans la durée !**



# La densification



Des questions à  
M. Urs Zuppinger ?