Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2012)

Heft: 6

Artikel: Le plan d'affectation a-t-il atteint ses limites?

Autor: Delcourt, Pierre Yves / Robyr-Soguel, Dominique

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957892

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le plan d'affectation a-t-il atteint ses limites?

PIERRE YVES DELCOURT, DOMINIQUE ROBYR-SOGUEL
Membres du comité central de la FSU.

La FSU a consacré sa Conférence centrale 2012 à l'examen critique du plan d'affectation, à travers onze exemples. Le plan d'utilisation du sol peut-il répondre à tous les enjeux? Le plan de zones a-t-il atteint ses limites?

Frank Argast, membre du comité a rappelé en préambule que le plan d'affectation constitue un pilier de l'aménagement. Liant pour les autorités et les tiers, il assure la sécurité du droit. Mais peut-il faire plus? Peut-il prendre en charge les nouveaux défis que se fixent les urbanistes? Le texte qui suit retrace les moments forts de cette journée.

Thème «densifier»

Ruth Schnider, urbaniste à l'Office de l'urbanisme de la Ville de Zurich, a présenté le rôle que peuvent jouer le plan d'affectation et le règlement pour densifier. Dans la métropole, les nouveaux indices d'utilisation sont définis selon la morphologie des quartiers existants et leur position stratégique. A certains endroits les indices ont plus que triplé, alors que dans d'autres, il a fallu les réduire. Selon l'urbaniste, cette approche réglementaire stimule la réalisation de logements sans déployer de gros efforts en planification. En revanche, elle a peu d'influence sur la qualité et amène de nouveaux besoins en infrastructures publiques.

Max Brunner, architecte, a plaidé en faveur du binôme règlement de construction et planification de détail, comme une excellente base pour le partenariat public privé à travers l'exemple de la Bahnhofstrasse à Landquart. Selon lui, le plan de quartier limite la spéculation car les avantages de la densité sont liés à des exigences supplémentaires. Il est d'avis que la qualité urbaine ne peut véritablement être assurée que si les communes participent activement à toutes les phases du projet jusqu'à l'autorisation de construire.

Beat Suter, urbaniste Metron AG ne croit pas que l'on puisse définir les critères de qualité dans le règlement de zones, et propose plutôt un nouvel outil: le plan structurel de quartier. Des «visualisations» n'ayant pas valeur de masterplan illustrent les orientations générales visant la densification qualitative, et montrent comment le quartier pourrait évoluer. Les projets seraient approuvés sur cette base au cas par cas. Lors du débat avec la salle, la question de la sécurité du droit a été soulevée car le plan structurel de quartier donnerait un pouvoir discrétionnaire très important aux communes.

Thème «encourager»

Le Canton de Neuchâtel s'appuie sur les plans d'affectation communaux et les périmètres de plan de quartier pour stimuler la production de logements d'utilité publique: un bonus de 20% est prévu si les projets répondent aux critères des quartiers durables et si 20% de la surface brute de plancher est réservée au logement social. Selon Dominique Robyr Soguel, d'autres outils doivent accompagner le bonus pour favoriser la construction de logements abordables. La maîtrise foncière, le contrôle des loyers et les plans spéciaux seraient plus efficaces. Mais est-ce le rôle de l'aménagement du territoire d'intervenir sur le marché immobilier? L'auditoire était partagé. La Ville de Zoug a également créé des zones pour logements d'utilité publique. Harald Klein, urbaniste à la Ville ajoute que le bonus a tendance à faire grimper le prix du foncier. A travers l'exemple Polyfeld Muttenz, Thomas Noack a montré à quel point les directives en matière d'énergie et de transport ont été décisives pour aménager le site.

Thème «mélanger»

Abandonner les règles du zoning afin de favoriser la mixité fonctionnelle n'est pas toujours une bonne idée, comme l'a démontré Heinz Beiner, urbaniste chez Planpartner SA. Dans une zone artisanale et industrielle de Wettingen en Argovie, la possibilité «illimitée» d'y construire des logements a engendré une augmentation du prix des terrains, dissuadant l'implantation d'activités; on a vu apparaître des îlots de logements au milieu de la zone économique et des conflits d'usage: bruit, trafic, etc.

Selon Monsieur Beiner, l'occupation obligatoire du rez-de-chaussée par des activités peut être une solution efficace pour favoriser la mixité fonctionnelle. C'est le cas dans la plupart des zones à bâtir de Bienne où le rez-de-chaussée de chaque immeuble est obligatoirement occupé par des activités commerciales. Les étages doivent comprendre un ou des logements. Selon Florence Schmoll, du Service de l'urbanisme, ce dispositif réglementaire constitue un bon levier, et est plus efficace que la maîtrise foncière dans ce cas d'espèce.

Thème «maintenir»

Sur le thème «maintenir», Victor Holzemer, urbaniste, a montré que dans le canton de Bâle-Campagne on peut obtenir des résultats positifs en termes de densité et de qualité urbaine en mettant sur pied une commission consultative d'urbanisme. Il a présenté l'approche développée pour la densification des abords de fermes (Hofstattbereichen). Thomas Eiermann, de l'Office de l'urbanisme du canton de Zurich privilégie aussi un accompagnement de l'outil réglementaire. Il a présenté des exemples probants de densification dans les centres historiques sur la base de critères qualitatifs imposés par l'administration.

[ILL. 1]

[ILL. 1] Stratégie de densification / Ville de Zurich. (Photo: Henri Leuzinger)

Thème «aménager»

Christian Wagner, architecte professeur à la Haute école de technologie et d'économie de Coire défend la formation du regard auprès des autorités et le partage d'une lecture critique des sites comme éléments décisifs à l'appui du plan et du règlement de zones, à travers l'exemple du «Baumemorandum Disentis». Sur le plan de zones cibles et vignettes déclinent les forces et faiblesses, chances et risques des différents secteurs afin de vulgariser les enjeux. Le conseil communal est appuyé par une commission d'experts indépendante. Les permis de construire sont classés par thème afin de constituer une mémoire commune et favoriser de bonnes pratiques.

En conclusion, Kurt Gilgen, urbaniste et professeur à la Haute école technique de Rapperswil souligne qu'utilisé intelligemment le plan d'affectation peut faire face à différents défis quantitatifs et qualitatifs. Dans certains cas, il est nécessaire de le combiner avec d'autres outils: visions, stratégies, plans sectoriels, contrats, concours, directives, groupes d'accompagnement, etc. Non seulement le plan d'affectation n'a pas atteint ses limites mais il pourrait encore les dépasser. Par exemple, il pourrait servir de «plan de coopération» dans le cadre de partenariats public-privé ou de plans d'aménagement en dehors de la zone à bâtir. Bref, le plan d'affectation a sans doute de beaux jours devant lui.

Inserat

Marti Partner Architekten und Planer AG

Zur Verstärkung unseres kleinen Teams suchen wir per Januar 2013 oder nach Vereinbarung eine kommunikative Persönlichkeit als

Raumplanerin / Raumplaner

Sie arbeiten in Projekten der Regional-, Orts- und Gestaltungsplanung in den Kantonen Zürich und Aargau mit. Sie stellen Grundlagen zusammen, erstellen Pläne, verfassen Berichte und nehmen bei Kundenberatungen teil.

Sie verfügen über eine abgeschlossene Hochschulausbildung sowie vertiefte Kenntnisse oder Praxiserfahrung in Raumplanung. Sie haben eine rasche Auffassungsgabe, Interesse an interdisziplinären Aufgaben, gute Anwenderkenntnisse im Bereich EDV und CAD/GIS.

Wir beraten Gemeinden und Regionen. Ihnen bieten wir vielseitige Projekte und die Chance, sich weiter zu entwickeln.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen. Auskünfte erteilt Ihnen gerne Thomas Meier oder Thomas Rubin.

Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich
www.martipartner.ch