



Résumé du rapport

Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur est une tâche complexe. Construire dans le milieu déjà bâti s'accompagne en effet d'obstacles particulièrement nombreux : les conflits sont plus importants et les différents intérêts en présence se manifestent plus vivement qu'au milieu des champs ou dans grandes friches urbaines. Dans ce contexte, le cadre juridique joue un rôle important : des règles de construction (distances aux limites, p. ex.) ou d'utilisation (monofonctionnalité de zones déterminantes sur le plan stratégique, p. ex.) ainsi que des dispositions relatives à la garantie de la propriété peuvent en effet sensiblement compliquer la mobilisation des réserves internes et donc la densification. L'exemple le plus fréquent est probablement celui de propriétaires qui thésaurisent leur terrain à bâtir, alors qu'il serait stratégiquement fondamental pour le développement de leur région. À cela s'ajoutent des conflits avec d'autres objectifs, en particulier en matière de protection du paysage, des sites construits ou contre le bruit. Si tous ces obstacles n'empêchent que très rarement le développement à l'intérieur du milieu bâti, ils compliquent néanmoins considérablement la démarche.

Dans un rapport commandé par l'Office fédéral du développement territorial (ARE), EspaceSuisse montre comment contourner les obstacles à la densification et quelles réglementations favorisent une densification de qualité. Différentes mesures y sont examinées de près, notamment les règles relatives à la mobilisation de surfaces sur des terrains partiellement construits, la suppression de servitudes ou l'assouplissement des prescriptions en matière d'équipement. Pour faire face à la complexité de la densification, il faut par ailleurs suivre de nouvelles approches. Des prescriptions plus souples concernant les zones ou des procédures innovantes peuvent notamment offrir de bons moyens d'élever la qualité des ensembles urbains et du bâti. Les instruments de planification informels (chartes, concepts, etc.) qui résultent d'un processus où les autorités planificatrices et la population réfléchissent en amont à différents aspects du développement territorial futur jouent également un rôle important.

Le développement vers l'intérieur ne se résume cependant pas à augmenter la densité des constructions. Il faut au contraire mettre aussi en place d'autres mesures pour assurer que les surfaces construites soient utilisées au mieux. Il convient donc par exemple de créer des incitations favorisant de nouvelles formes d'habitat (logements multigénérationnels, logements flexibles en « cluster », constructions en coopératives avec des prescriptions d'occupation). Des utilisations intermédiaires permettent également de faire vivre des surfaces libres ou des immeubles temporairement vacants et ainsi de promouvoir le développement vers l'intérieur. Le présent rapport se penche notamment sur ces thématiques.

Le rapport d'EspaceSuisse a été élaboré dans le cadre de l'« [Impulsion Développer vers l'intérieur](#) », à la suite d'un postulat du 24 septembre 2014. L'ancien conseiller national bernois Alec von Graffenried y chargeait le Conseil fédéral de soumettre à l'Assemblée fédérale un rapport sur le potentiel de densification des constructions dans les centres urbains bien desservis (14.3806). Le Conseil fédéral a répondu à ce postulat par le rapport « [Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains ?](#) », dans lequel sont identifiés des obstacles potentiels à la densification visée (obstacles socioculturels, techniques, économiques et juridiques). Le présent rapport approfondit l'examen du cadre juridique.