Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses

Band: 122 (1996)

Heft: 25

Artikel: Densification en milieu urbain: vers une nouvelle pratique des collectivités

Autor: Jacques, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-78878

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: 14.07.2025

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

Densification en milieu urbain

Vers une nouvelle pratique des collectivités

Par Michel Jaques,
géographe-urbaniste
16, ch. de Roday
1256 Troinex

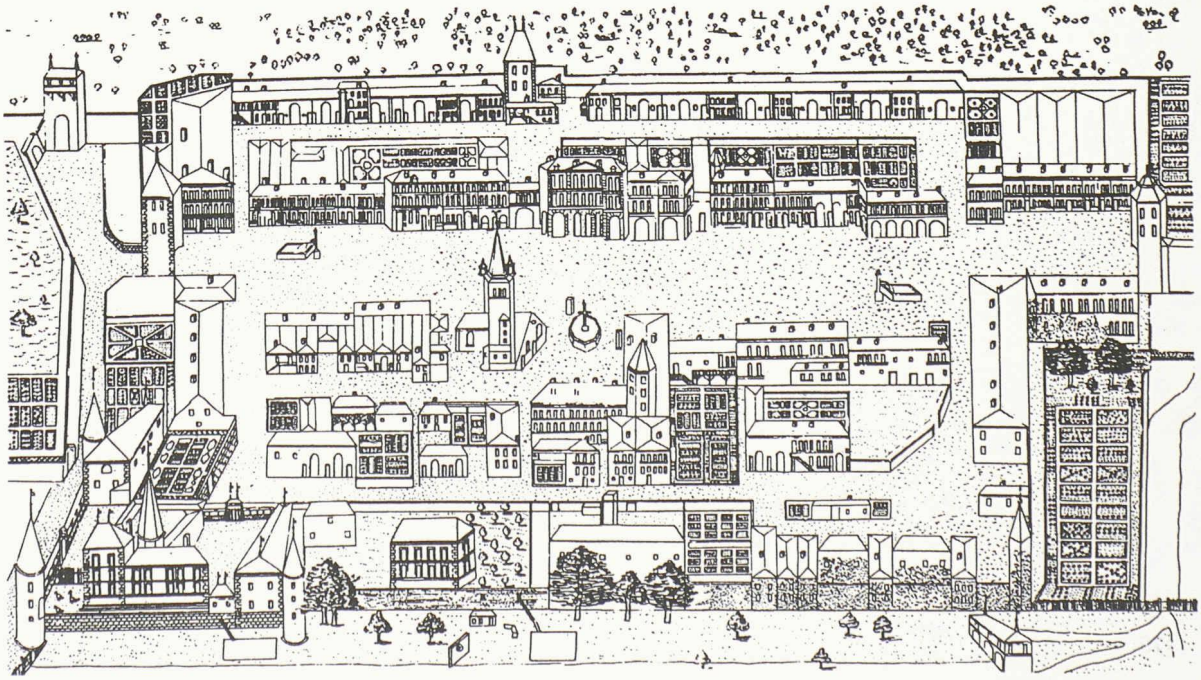
Y a-t-il un avantage pour les collectivités publiques à admettre une densification du milieu urbain[1] ? Cette idée vaut-elle les efforts qu'il faudrait déployer pour élaborer un projet de loi, convaincre les milieux intéressés, informer la population, bref pour bousculer les pratiques administratives ?
Si l'on y réfléchit de plus près, il semble que du point de vue de la gestion de l'espace en milieu urbain, cette nouvelle pratique pourrait apporter des avantages certains aux collectivités. Cependant, elle implique des conditions nouvelles pour que ces avantages se manifestent.

Indéniablement, les collectivités publiques dans leur ensemble – de la commune à l'Etat, en passant par l'agglomération et la région – ont, de façon générale, avantage à admettre la densification en milieu urbain, jusqu'à un certain point et selon certaines conditions.
En effet, admettre que de nouvelles activités et de nouveaux habitants s'installent dans les quartiers centraux de l'agglomération plutôt que dans sa périphérie proche ou lointaine (voire en milieu rural), présente a priori l'intérêt d'une économie des espaces, des équipements et des déplacements, donc des investissements publics.
Cependant, l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux habitants, implique la mise en place d'un dispositif de péréquations financière et fiscale tel que les communes périphériques admettent de jouer le jeu en adoptant des mesures de refus de nouvelles activités ou de nouveaux quartiers sur leurs territoires. Sans cette condition, on peut considérer que rien de nouveau ne se produira par rapport à la situation de départ et sur le plan de la gestion de l'espace. Sans cette condition, la diffusion des activités et des logements en périphérie, simultanément à la densification en milieu urbain, n'apportera rien à la qualification, voire à la « requalification » de ce dernier.
L'autre condition nécessaire à la mise en valeur du milieu urbain par le biais de la densification consiste, pour les pouvoirs publics, notamment locaux et cantonaux, à adopter une attitude déterminée dans leur politique d'acquisition de terrains et de droits judicieusement localisés et stratégiquement intéressants pour la collectivité urbaine. Cette nouvelle politique implique une programmation concertée des actes de mise en valeur des caractéristiques urbaines et, enfin, une planification financière ayant pour objectif d'augmenter le patrimoine urbain et d'affiner sa gestion.
Cette perspective impose aux collectivités d'agir au titre de véritable partenaire dans le marché foncier et non seulement – comme c'est encore trop souvent le cas – au titre de « préleveur » d'impôt sur la plus-value dont la somme des produits n'est pas nécessairement affectée à l'augmentation des espaces et aux tâches de gestion du patrimoine, des équipements et des bâtiments publics.
Si elles souhaitent tendre vers cette nouvelle orientation de leur rôle à l'égard de l'ensemble de l'espace urbain dont elles ont la charge, l'action que les collectivités sont amenées à préconiser, à instaurer et à poursuivre doit nécessairement s'inscrire dans les faits au moment même où de nouvelles surfaces et droits de bâtir sont accordés. Peu importe que cette action repose sur des pratiques contractuelles, sur la délégation et la responsabilité de l'administration ou sur des bases légales nouvelles – qui restent dans la plupart des cas à insérer dans le corpus légal des cantons et de la Confédération –, si l'on admet que l'objectif général consiste, pour les collectivités, à se réserver, en échange de nouveaux droits de bâtir, les terrains et les moyens financiers pour les mettre en valeur.
Certes, les effets de cette nouvelle pratique ne se manifesteront pas immédiatement, mais à moyen terme, l'addition des actions, le remembrement des terrains par échange foncier et la constitution d'un fonds d'investissement permettront de rendre – voire de donner – à la ville les qualités qui lui reviennent, soit une organisation des espaces en places, rues, squares, parcs, monuments, bâtiments publics, mobilier, etc. capable d'augmenter en quantité et en qualité ce que tout un chacun a le droit d'user : l'espace public en milieu urbain.
Si les communautés urbaines médiévales se sont donné a priori les moyens de se réserver les espaces collectifs au moment de la partition des espaces privés à l'intérieur des murs de la ville, les collectivités urbaines du IIIe millénaire ne devraient pas manquer de se donner les moyens de les reconquérir a posteriori.

---

[1] **Définitions**
Densification : augmentation du coefficient d'utilisation du sol par l'augmentation de l'offre en surfaces de plancher soit en permettant des agrandissements en superstructure, soit en permettant des constructions au sol dans les surfaces résiduelles, soit en augmentant les droits à bâtir sur des terrains encore nus, mais d'une surface assez intéressante pour y pratiquer des opérations relativement importantes. Ce gain en surfaces pourrait servir soit à de nouvelles activités, soit à de nouveaux logements.
Milieu urbain : Sans nous référer à des définitions statistiques (population, densité, mouvements, etc.) ou administratives (limites communales), le milieu urbain correspond à un ensemble d'espaces caractérisé par une organisation du bâti, une densité, une gestion des espaces publics et par la présence d'éléments construits « signifiant » le rôle urbain sur les plans culturel, artistique, politique, économique, etc. Hors du milieu urbain, l'espace perd la conjonction fonctionnelle de ces caractères.

Central-Park, New-York *(Photo M. Jaques)*



P. Willomet de Payerne : Carte particulière du baillage d'Avenches (avec la baronie de Grandcourt, le gouvernement et avoyerie de Payerne), 1745