

**Comité de la pétition « Sauvons
le Domaine des Fiches »**
c/o Régis Guérin
Ch. De Bérée 22b
1010 Lausanne

Lausanne, le 13 décembre 2021

Conseil Communal de Lausanne
Place de la Palud 2
1002 Lausanne

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

La pétition lancée au printemps 2020 pour sauvegarder le cœur végétal, historique et paisible du quartier des Fiches Nord et de Feuillère a été déposée ce jour auprès du président du Conseil Communal, Monsieur Nicola Di Giulio, accompagnée de 1728 signatures.

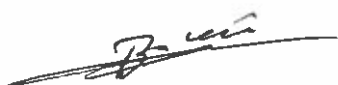
Cette pétition se fait l'écho d'une mobilisation citoyenne et écologique dépassant largement le quartier et les environs de la parcelle concernée. Une assemblée citoyenne a permis l'expression de la grande variété d'alternatives préférables à une énième construction de logements dans un quartier ultradense et peu pourvu de services adéquats (écoles déjà saturées, absence de maison de quartier, végétalisation minimale, pleine terre rare). Les pétitionnaires et le comité de soutien attendent que cet élan populaire massif soit entendu et que les pouvoirs publics communaux fassent tout ce qui est en leur pouvoir pour sauvegarder la parcelle, ses bâtiments patrimoniaux, ses arbres, et son rôle en tant que poumon de verdure, de fraîcheur et de biodiversité.

En remerciant d'avance le Conseil Communal de la suite qu'il voudra bien donner à cette pétition, nous restons à disposition des autorités pour les démarches qui suivront.

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, nos salutations les meilleures.

Au nom du comité des pétitionnaires :

Régis Guérin



Guillaume Zufferey



Milan Vuletic



Sabine Oppliger



SAUVONS LE DOMAINE DES FICHES

pour les générations futures

	Nom	Prénom	Adresse	Email	Signature
--	-----	--------	---------	-------	-----------



PETITION

SAUVONS LE DOMAINE DES FICHES



Dossier de présentation de la problématique des Fiches nord face au projet Realitim



- 1. Problématique de densification du quartier des Fiches Nord, Route de Berne et Valmont**
- 2. Le vivre ensemble dans un écoquartier construit et issu d'une promotion de la ville de Lausanne en lien avec un développement éco-responsable**
- 3. Synthèse issue de l'Assemblée populaire des citoyen.ne.s pour imaginer autrement le Domaine des Fiches**
- 4. Annexes**
 - 1. Carte Fiche Nord**, bâtiments construits entre 2015 et 2017
 - 2. Plan des secteurs** FiNord A-B-C
 - 3. Plan des quartiers** et sous-secteurs de Lausanne
 - 4. Estimation nbre habitants** et véhicules projet Realitim
 - 5. Calculs de densités** d'habitants au km² pour les Fiches, les secteurs Route de Berne, Valmont, Chailly, Sallaz, Grangette. Lien avec la densité des Fiches et du projet Realitim
 - 6. Densité au km² des plus grandes villes** du monde

1. Problématique de densification

(quartier des Fiches Nord, Route de Berne et Valmont)

1. Selon les statistiques fournies par la ville de Lausanne, entre 2015 et 2019, l'augmentation du nombre d'habitants sur le sous-secteur 1203 (annexe 3), Route de Berne est de 1687 habitants. Pour le calcul de densité, nous en retiendrons 1'500 qui est l'estimation prise en compte pour les immeubles de Bérée (voir annexe 1). La surface du nouveau quartier développé depuis 2015 représente environ 2,5 ha, soit une densité de 53'500 hab. par km² pour une moyenne de 3300 pour la ville de Lausanne. (annexe 3).
2. Nous questionnons le respect des articles 17 et 51 du PGA qui réservent 20m² d'espace vert (voir annexe 5). A notre sens, les espaces verts sont insuffisants. Un calcul précis qui prouverait cette valeur est hors de portée de notre groupe. Il pourrait être réalisé ultérieurement.
3. Le calcul sur la surface du terrain de Realitim (environ 10'000 m²) montre que le projet de 80 appartements apportera selon notre calcul (annexe 2) 192 habitants (estimation moyenne) sur cette surface. La densité serait alors de plus de 19'000 habitants par km². Ces éléments plus le ratio bâti/espaces verts nous font douter du respect des nouvelles prescriptions de la LAT fédérale entrée en vigueur en 2014.
4. Les accès à l'arrêt du M2 Fourmi sont déjà saturés aux heures de pointe. Il faut parfois attendre 2 à 3 trajets pour accéder aux ascenseurs (du métro). Absorber des populations supplémentaires pourrait s'avérer très problématique et pourrait péjorer négativement l'accès à ce transport.
5. La route de Berne est régulièrement surchargée et permettra difficilement un apport supplémentaire de trafic dû aux 90 places de parc, avec plusieurs passages par jour dans ce secteur. De plus, un accès depuis l'autoroute à la route de Riant-Pré vers le Domaine des Fiches nécessitera des passages vers la Sallaz ou vers Epalinge de manière encore plus soutenue qu'actuellement, un accès direct à la route de Riant-Pré n'étant pas possible. Ceci est une aberration qui augmentera considérablement les nuisances pour tous les riverains habitant les alentours.
6. Actuellement, il n'existe aucune infrastructure sociale type maison de quartier, maison d'accueil avec des équipements adéquats pour des loisirs et activités sociales destinés aux enfants et adolescents. Les maisons de quartier les plus proches sont situées à Chailly et Grand Vennes et sont actuellement totalement saturées. **Une telle situation avec la densité montrée au point 1 est une véritable bombe à retardement du point de vue social.** Notre quartier compte plus de 968 enfants/ados de 0 et 19 ans (statistique 2019 pour Route de Berne et Valmont). D'ici 10 ans, une grande partie de ces enfants seront des adolescents ou jeunes adultes dont les besoins auront radicalement changé. Aucun lieu n'existe pour qu'ils puissent se retrouver, s'épanouir, assouvir leur besoins de rencontres, de vie sociale, de vie culturelle. **Ne rien prévoir pour une échéance entre 5 à 10 ans pourrait être très dommageable pour le vivre ensemble.**

7. Le projet des Fiches Nord a été jugé de manière positive, car un des buts des initiateurs et urbanistes vise à une mixité sociale. Si aucune mesure d'accompagnement de type participative n'est prévue, cette intention louable sera compromise de façon certaine. L'utopie de mixité sociale lorsque que plus 2000 habitants débarquent dans une zone urbaine dans un laps de temps réduit, ne se décrète pas, mais se construit par la participations des habitants et s'accompagne dans la durée. Nous en voulons pour preuve les quartiers de Valmont (juste à côté des Fiches) et de Bosson (Blécherette) qui 40 à 30 ans plus tard se délitent, perdent leur aspect de mixité et accumulent des problèmes sociaux sérieux aujourd'hui.

8. A ce jour, les infrastructures scolaires sont déjà saturées, y compris le nouveau collège primaire sur Chemin de Bérée qui ouvrira en octobre 2020 . Notre groupe ayant eu des contacts avec plusieurs enseignant·e·s et responsables d'établissements scolaires dans le quartier, il apparaît que ces derniers ne pourront plus accueillir de nouveaux élèves. Un apport d'une septantaine d'élèves en plus s'avèrerait irréaliste.

Comme déjà abordé au point 1 et 2 **nous demandons à la municipalité de Lausanne de stopper la densification du secteur Fiches Nord et de geler les éventuelles nouvelles constructions à venir.**

2. Le vivre ensemble dans un écoquartier construit et issu d'une promotion de la ville de Lausanne en lien avec un développement écoresponsable

Préambule :

Répétons ici que près de 2000 habitant·e·s ont été accueillis, en moins de 4 ans, dans de nouveaux immeubles. La ville de Lausanne a construit ce nouvel écoquartier, sur plusieurs années, en s'entourant de professionnels multidisciplinaires. Lors de la préparation pour la mise à l'enquête publique du projet Realitim. Le promoteur a conçu ce projet, selon ses dires, en étroite collaboration avec le service d'urbanisme de la ville pour sa mise à l'enquête. Il en résulte un projet issu de professionnels (architectes, urbanistes) déconnecté des deux mille habitant·e·s (que l'on qualifiera de non professionnel·le·s) qui vivent dans ce quartier et qui devront, à terme, subir les effets de cette nouvelle densification.

Ce processus qui n'a pas envisagé associer, à un moment donné, les habitant·e·s, au travers des structures qui les représentent est à notre sens inacceptable. Il témoigne d'un manque de sensibilité pour le moins ou d'une certaine forme d'arrogance pour le plus. Il met en évidence, en tous les cas, un ancien système de pensée qui postule que seuls les professionnels «savent» et que le non professionnels habitants, eux, n'ont pas besoin d'être consultés, ils suivront.

En 2020, laissez-nous affirmer que ce modèle est mort et que les responsables de ce type de projet tant du côté du fonctionnariat municipal que des promoteurs, si d'autres

cas similaires devaient survenir serait bien inspirés d'intégrer dès le début les personnes directement impactées. Nous vous renvoyons au rapport «densifier avec qualité» de l'association VLP-ASPAN, page 18 - point 4.2. Des pistes de solutions extrêmement intéressantes y sont évoquées. Aucune n'a été appliquée dans le cas du projet Realitim. Pour information, ce rapport est consultable sur ce [LIEN](#)

Mixité sociale et écoquartier :

Voici la présentation des fiches Nord faite par la ville :

Ce nouveau quartier au nord de la ville de Lausanne comptera à terme, 870 appartements de 1 à 5,5 pièces avec des loyers adaptés à tous les budgets.



Mixité sociale

Ce quartier, fondé sur l'idée de faire coexister nature et vie urbaine est situé à deux pas de tous les services, commerces et commodités.

La Ville de Lausanne est aussi soucieuse d'offrir à la population des logements à des prix accessibles. Ses appartements sont mis en location suivant des critères qui tiennent compte de la situation économique des demandeurs. Ainsi, les bâtiments de la SILL alternent, pour chaque étage, des logements à loyers modérés et des logements du marché libre.

La bande verte suggère un endroit en pleine nature et propice aux jardins et autres espaces verts. Le projet Realitim répond-il à ce descriptif ? En aucun cas.

Ce projet détruira un biotope unique avec des arbres remarquables, expulsera définitivement des petits animaux vivant là et n'intégrera par exemple pas de jardins collectifs, tels que ceux proposés par l'Association des Fiches Nord. De plus, un parking collectif, surdimensionné, occupera une grande partie des parcelles en sous-terrain et empêchera le replantage futur de grands arbres. Est-ce ce type de projet immobilier que nous voulons sur le dernier espace vert disponible aux Fiches Nord ? Résolument et dans leur grande majorité, les habitants disent, **non au projet Realitim pour la domaine des Fiches.**

Qu'est-ce que l'écoresponsabilité en 2020 ?

Selon la définition trouvée sur Wikipédia, *«l'éco-responsabilité s'inscrit dans une approche plus globale de prise en compte des enjeux du développement durable. Les administrations doivent ainsi assumer plusieurs responsabilités : une responsabilité environnementale, une responsabilité sociale et une responsabilité économique»*.

Le Projet Realitim respecte-t-il une responsabilité de développement durable ?

Plusieurs indices nous montrent clairement que non :

- Quarante arbres majeurs pour la plupart remarquables seront abattus selon l'étude fournie par le promoteur. En comptant de façon plus précise ces arbres sur le site et en voyant l'impact réel avec les gabarits, ce sont vraisemblablement entre 50 et 60 arbres qui sont condamnés.
- Ces arbres de mêmes essences et de mêmes tailles pourront-ils être replantés ? Clairement non. Seuls des fruitiers ou autres arbres décoratifs de petite taille pourront être replantés et ne remplaceront jamais le rôle des grands arbres qui seront abattus. A l'heure du réchauffement climatique que plus personne ne conteste, un tel démantèlement est irresponsable.
- Une étude a-t-elle évalué l'impact sur la faune du projet ? Clairement non. Des salamandres ont été vues sur le site, des oiseaux nocturnes également, d'autres espèces d'oiseaux nichent dans les vieux arbres. Des écureuils, des renards, des hérissons et des chauves-souris sont également présents. Toute cette biodiversité est clairement condamnée par le projet Realitim.
- L'impact de la construction de 6 nouveaux bâtiments encerclant la maison d'habitation et ancien corps de ferme sont-ils compatibles avec la protection ISOS mise sur ce domaine ? Clairement non. Patrimoine Suisse, Pro Natura, l'ATE et Helvetia Nostra ne s'y sont pas trompés puisqu'une opposition au projet a été formulée de leur part.
- Les engins de chantier lourds qui seront nécessaires aux travaux du parking, des terrassements pour les 6 immeubles auront-ils un effet négatif sur la qualité du terrain actuel ? Clairement oui. Les qualités du sol, tel qu'il est actuellement, sera condamné définitivement, ne serait-ce que par la construction «bétonnée» du parking d'une centaine de places en sous-sol.
- L'impact de 120 véhicules avec plusieurs sorties par jour est-ce éco-responsable en 2020 ? Clairement non. Il y aura une augmentation notable des nuisances et une pollution supplémentaire pour tous les riverains qui devront subir ces mouvements de véhicules.
- L'absorption du nombre de nouveaux habitants issus des Domaines des Fiches en tant qu'usagers des infrastructures existantes a-t-elle été anticipée ? Cela fait partie des critères de développement durable, de même que l'école, que l'adaptation au changement climatique, que l'effondrement de la biodiversité en ville, que la promotion du vélo. Aucun de ces éléments n'apparaissent dans les diverses études d'impact de Realitim.

Le projet Realitim prend-il en compte une forme de responsabilité sociale ?

- Lors de l'élaboration de son projet, la société n'a pas souhaité ouvrir de concertation avec les actrices et acteurs et ou les associations qui représentent les personnes qui habitent sur le site des Fiches (Association du quartier, PPE Bérée 22a et b, Assemblée de quartier etc.) . Ceci montre clairement la volonté de faire passer un projet qui vise avant tout à une rentabilité externe à toute concertation sociale et sociétale assumée vis à vis des personnes déjà présentes sur le site des Fiches. Cette société montre visiblement qu'elle n'assume pas sa responsabilité sociale dans cette situation.
- Toutefois, Realitim a présenté son projet de façon urgente et face aux oppositions qui se manifestaient. Ceci est loin de constituer un véritable dialogue qui impliquerait les groupes de personnes vivant sur le site.

Le vivre ensemble actuel dans le quartier sera-t-il compromis face aux futur-e-s habitant-e-s qui investiront environ un million pour un appartement ?

A première vue, les conditions ne sont pas réunies pour intégrer de façon harmonieuse et correcte les futur-e-s habitant-e-s du projet Realitim. Non seulement ces dernier-e-s bouleverseront un équilibre déjà précaire actuellement, mais ils susciteront nombre de ressentiments et tensions face aux divers points abordés plus haut (transports insuffisants, groupes scolaires saturés, manque d'infrastructures sociales etc.). Cette situation sera vectrice de nombreuses insatisfactions ou récriminations qui se reporteront sur la qualité du vivre ensemble. De plus, il est manifeste que ces frustrations se tourneront vers les responsables politiques qui seront désignés au premier plan par les habitant-e-s, comme ayant été incapables de gérer et d'anticiper cette situation.

La municipalité doit-elle compenser le manque d'espaces verts (non respect vraisemblable du PGA) ?

La densification aux Fiches nord a pris une tournure poussée à l'extrême en regard des calculs de densité (hab au km², ratio espaces vert/bâtis- annexes). Ceci démontre que les espaces verts n'ont pas été assez pris en compte. En conséquence, le Domaine des Fiches doit rester libre de toute nouvelles constructions importantes. La municipalité devrait compenser le manque de verdure qui n'a pas été assumé lors de la réalisation du quartier des Fiches.

En conclusion, nous demandons que la municipalité :

- **réponde de façon précise aux diverses interrogations et inquiétudes qui ressortent de ce document et qu'elle se positionne sur ces dernières.**
- **mette les deux parcelles, objet du permis de construire de la société Realitim, sous protection.**
- **Que la ville lance une démarche participative au niveau de notre quartier pour réfléchir à divers projets accompagnant les habitants des Fiches dans le «vivre ensemble», notamment à ceux qui ont déjà été répertoriés lors de l'assemblée populaire qui a eu lieu et dont le compte rendu figure dans la synthèse ci-après.**

3. Synthèse issue de l'Assemblée populaire des citoyen.ne.s pour imaginer autrement le Domaine des Fiches

Le 11 septembre 2020 à 18h30, dans le quartier des Fiches Nord, s'est tenue une séance de consultation des habitant.e.s sur le modèle des Assemblées Populaires organisées par les jeunes militant.e.s de la Grève du Climat. L'un d'eux, un habitant du quartier de Valmont, a animé cette séance à la demande d'un groupe d'opposant.e.s au projet immobilier de Realitim, sur le domaine des Fiches (voir pétition).

Cette séance de consultation des habitant.e.s des Fiches Nord, de Riant-Pré, la Feuillère et Valmont a rassemblé 55 adultes toutes générations confondues, propriétaires et locataires, ainsi qu'une vingtaine d'enfants. 4 groupes se sont constitués pour échanger et répondre à la question : **Selon vous, quelle affectation du domaine répondrait aux besoins des habitant.e.s du quartier¹ ?**

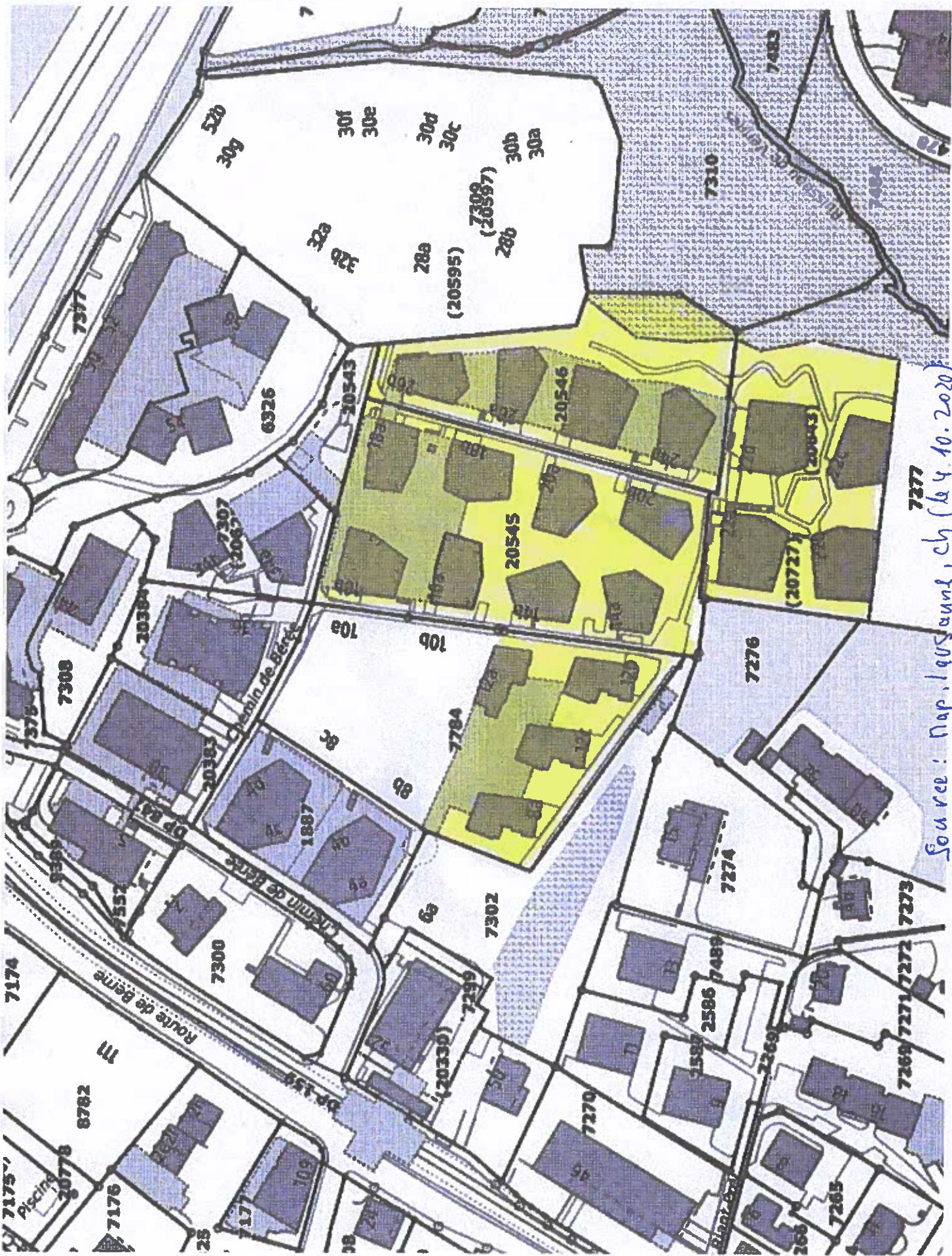
Voici les réponses :

À l'unanimité, ils souhaitent que la Ville récupère ce Domaine (ferme + parc) pour une **affectation d'intérêt collectif**. Différents types d'affectation d'intérêt collectif, pouvant coexister, ont été évoqués :

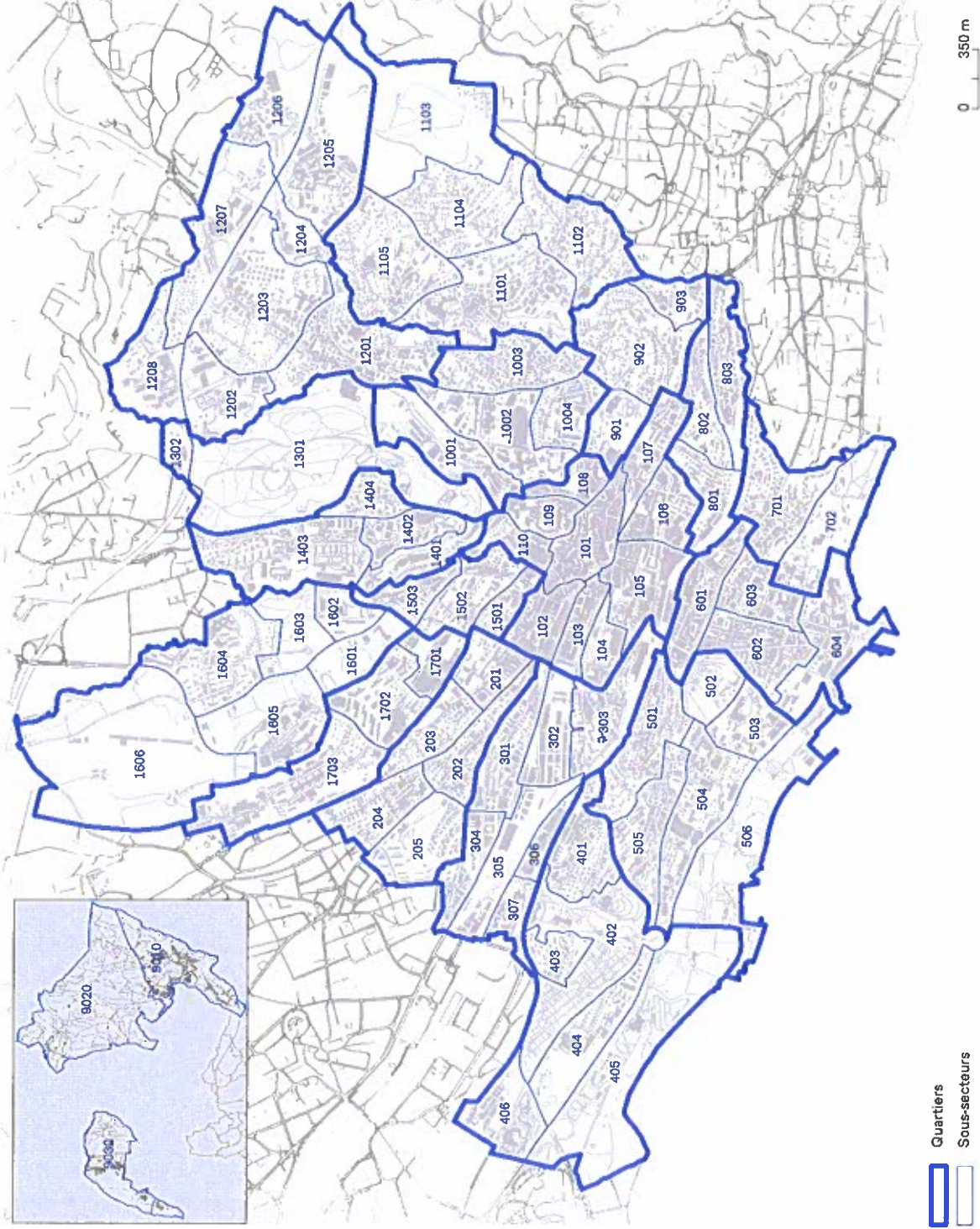
- **Un centre d'animation socio culturel (maison de quartier)** proposant des activités tenant compte de la mixité sociale, culturelle et générationnelle du quartier.
- **Un terrain d'aventure** « sauvage », type celui du quartier Désert.
- **Un café restaurant** convivial, type *Chalet des enfants* avec potager sur place.
- **Un centre de maraîchage** biologique de proximité avec production et vente sur place ainsi que possibilité de formation à la permaculture ; voire une petite ferme avec poules, lapins, ruches.
- **Une galerie** ou salle d'exposition, type *Galerie du pressoir* à Ecublens, permettant également à des artistes amateurs d'exposer.
- **Une médiathèque**
- **Un espace de coworking**
- **Un lieu de découverte et d'expérimentations** centré sur la nature, les biotopes, la faune et la flore. Ce lieu pourrait être confié au Département de l'instruction publique du canton et mis à disposition des écoles de tous les alentours (écoles primaires, secondaires, gymnases, Haute Ecole sociale, HEPVd, UNIL)

L'ensemble des membres de cette Assemblée Populaire espèrent que la Ville se montrera ouverte à leur démarche de participation citoyenne spontanée - dans le sens de non initiée par l'administration communale – c'est-à-dire à une démarche véritablement participative.

1 Dans ce document, le mot « quartier » doit être compris comme l'ensemble Valmont, Fiches Nord, Feuillère et Riant Pré.



Source: Nap. lausanne, ch (6.4.10.2020)



- 1 - Centre
101 - Rue Centrale
102 - Chauderon
103 - Flon
104 - Montbenon
105 - Gare/Petit-Chêne
106 - Georgette
107 - Avant-Poste
108 - Marterey
109 - Cité
110 - Riponne/Tunnel
- 2 - Maupas/Valency
201 - Maupas
202 - Av. d'Échallens
203 - Montétan
204 - Chablière
205 - Valency
- 3 - Sébellon/Malley
301 - Rue de Morges
302 - Rue de Sébellon
303 - Tivol
304 - Prélaz
305 - Gare de Sébellon
306 - Av. de Provence
307 - Malley
- 4 - Montoir/Bourdonnette
401 - Montoir
402 - Vallée de la Jeunesse
403 - Pyramides
404 - Prés-de-Vidy
405 - Bourget
406 - Bourdonnette
- 5 - Montrond/Cour
501 - Marc-Dufour
502 - Milin
503 - Les Cèdres
504 - Cour
505 - Mont-d'Or
506 - Bellèrive
- 6 - Sous-Gare/Ouchy
601 - Grancy
602 - Harpe
603 - Av. d'Ouchy
604 - Ouchy
- 7 - Montchoisi
701 - Montchoisi
702 - Ellysée
- 8 - Florimont/Chissiez
801 - Florimont
802 - Av. Rambert
803 - Chissiez
- 9 - Mousquines/Bellevue
901 - Mon-Repos
902 - Av. Sacréton
903 - Ch. de la Vuachère
- 10 - Valton/Béthusy
1001 - Le Vallon
1002 - Hôpital
1003 - Victor-Ruffy
1004 - Béthusy
- 11 - Chailly/Roveréaz
1101 - Chailly
1102 - Plaisance
1103 - Bois de Roveréaz
1104 - Craivaviers
1105 - Devin
- 12 - Saliaz/Vennes/Séchaud
1201 - Le Saliaz
1202 - Vennes
1203 - Rte de Berne
1204 - Valmont
1205 - Grangette
1206 - Praz-Séchaud
1207 - Ch. des Roches
1208 - Grand-Vennes
- 13 - Sauvabelin
1301 - Sauvabelin
1302 - Pré-Flauri
- 14 - Borde/Belleveaux
1401 - Borde
1402 - Rouvraie
1403 - Belleveaux
1404 - Rte du Signal
- 15 - Vinet/Pontaise
1501 - Pré-du-Marché
1502 - Valentin
1503 - Pontaise
- 16 - Bossons/Blècherette
1601 - Stade
1602 - Ancien-Stand
1603 - Bois-Mermet
1604 - Bois-Gentil
1605 - Bossons
1606 - Blècherette
- 17 - Beaulieu/Grey/Boisy
1701 - Beaulieu
1702 - Bergières
1703 - Pierrrefleur
- 90 - Zones foraines
9010 - Les Râpes
9020 - Montheron
9030 - Vernand

Appart Realitim

Projet Realitim – appartement et estimation de population et véhicules

ID immeuble	Etage	Appart 1.5	Appart 2.5	Appart 3,5	Appart 4.5	Appart 5.5	
Bâtiment A	Rez		2	2			
	Niv 1		2	1	1		
	Niv 2		2	1	1		
Bâtiment B	Rez			2	1		
	Niv 1			2	1		
	Niv 2			2	1		
Bâtiment C	Rez		2	2			
	Niv 1		2	1	1		
	Niv 2		2	1	1		
Bâtiment D	Rez		1		2		
	Niv 1			1	2		
	Niv 2			1	2		
Bâtiment E	Rez	1	1		1		
	Niv 1		2	1	1		
	Niv 2		2	1	1		
	Niv 3		2	1	1		
	Attique						1
Bâtiment F	Rez			3			
	Niv 1			2	1		
	Niv 2			2	1		
	Niv 3			2	1		
	Attique						1
Totaux		1	20	28	20	2	71

Ferme	2p	3p	4p	+6p	
Ecurie		3			
Maison Haute	2	1			
Grange		1	1		
Villa					1
Totaux	2	5	1	1	9

Répartition des logements par nb de pièces

		Estim basse occupants	Estim haute occupants	Moyenne occupants	Nb adultes occupants	Nb enfants occupants	Véhicules estimés
1 pièce et demi	1	1	1	1	1		1
2,5 pièces	22	22	33	27.5	27		21.45
3 ou 3.5 pièces	33	73	92	82.5	54	28	70.2
4 ou 4,5 pièces	21	57	78	67.5	32	36	27.3
5,5 pièces	2	7	10	8.5	4	5	2
plus de 6 pièces	1	4	7	5.5	2	3	2
Total logements :80		164	221	192.5	120	72	124

Calculs pour la densité des Fiches Nord et quartiers alentours

Désignation zone	Habitants (source ville, serv statistique sauf * et **)	surface territoire en ha	Densité au km ²
Fiche Nord, ch. De Bérée * (uniquement les surfaces des nouvelles constructions depuis L'année 2015 à 2018 voir plan no 1)	1150	2.8	41'071
Projet Realitim seul **	190	1	19'000
Rte Berne secteur A (Bérée)***	1462	8.6	17'000
Rte Berne secteur B (Riant-Pré feuill. Etc) ***	940	10	9'400
Rte Berne secteur C (Montolieu etc) ***	2263	39	5'803
Route de Berne (sous - secteur A-B-C) ***	4665	57.6	8'184
Route de Berne secteur 1203	3182	24ha	13'258
Valmont	1000	7	14'000
Grangette	1807	40	4'518
Sallaz	3697	40	9'243
Chailly	4600	48	9'583

Moyenne d'habitants au Km2 pour
l'ensemble de la ville de Lausanne est
de 3'300 hab par Km2 (source Wikipedia)

* Apport d'habitants entre 2015 et 2018, source statistiques Ville
Les parcelles no 7724 et 7309 n'ont pas été prises en compte

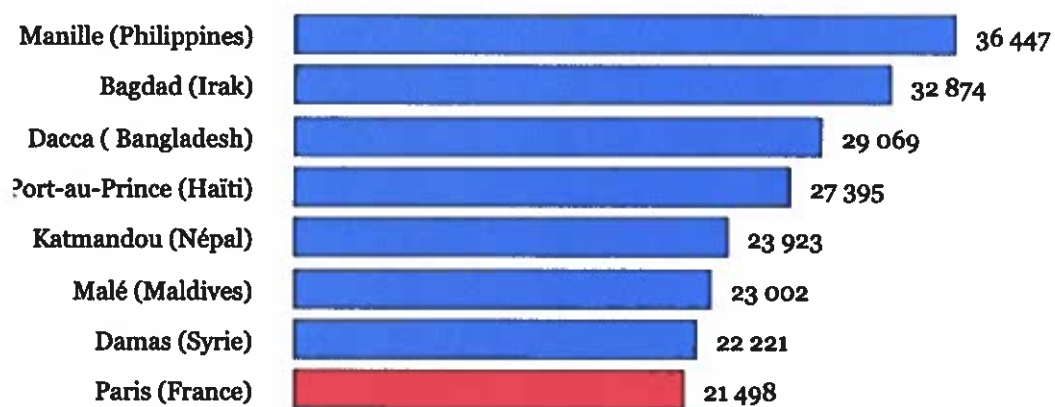
données non encore actualisées pour la population et le plan du cadastre

** Voir feuille «Appart Realitim» pour les calculs

*** voir Plan no 2 sous-secteur A-B-C

Seulement 7 capitales plus denses que Paris

En habitants par km²



VLP-ASPAN 

Association suisse pour
l'aménagement national
Sulgenrain 20, CH-3007 Berne
Tél. +41 (0)31 380 76 76
Fax +41 (0)31 380 76 77
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch

- Crainte d'une modification du tissu social et des fonctions sociales et culturelles du quartier ou du village
- Méfiance à l'égard des investisseurs, s'exprimant dans l'idée selon laquelle, dans les opérations de densification, la population perd beaucoup et gagne peu, alors que les investisseurs, eux, gagnent beaucoup et perdent peu¹⁶
- Crainte d'une dévalorisation du patrimoine bâti et naturel
- Craintes écologiques

S'il peut s'agir là en partie de motifs personnels, voire égoïstes, les opposants visent aussi à défendre le bien commun et l'intérêt public, comme l'a relevé l'architecte et urbaniste Laurent Guidetti, du bureau lausannois Tribu. Les craintes exprimées ne sont pas toujours sans fondement. Il existe incontestablement des opérations de densification qui n'apportent aucune amélioration qualitative notable.

Un autre motif général de résistance a été identifié par Bernadette Breitenmoser, du bureau zurichois Kommunikationsprozesse Raumentwicklung, qui observe une «dichotomie entre <planifiants> et <planifiés>». Or, selon elle, cette opposition devrait être remise en question – ce qui pourrait notamment impliquer, tant pour les professionnels que pour les propriétaires et les investisseurs, d'abandonner la position de force qui est d'ordinaire la leur.

4.2 Pistes de solutions

Que faire, dès lors, pour augmenter les chances des projets de densification? Sur la base de sa propre expérience, Laurent Guidetti a formulé quelques recommandations transposables à d'autres projets:

- Densifier, oui, mais pas trop
- Exiger une valeur ajoutée pour la collectivité et le voisinage
- Chercher à améliorer la qualité du milieu bâti avant de chercher à densifier

- Faire participer la population et le voisinage avant d'engager les études
- Oser répondre aux questions qui fâchent
- Coordonner les différentes politiques publiques concernées (politique foncière, aménagement des espaces publics, desserte et transports, équipements publics, financement, etc.)
- Communiquer régulièrement
- Négocier sans chercher le rapport de force, sans faire de chantage et sans prendre la population en otage
- Prendre le temps de développer des solutions adéquates

Dans l'atelier germanophone ont été émises, pour répondre à la question de savoir comment faire adhérer la population au développement vers l'intérieur, trois préconisations incontestées sur le principe: 1. Améliorer la collaboration avec les personnes directement concernées; 2. Imposer des exigences qualitatives (impliquant que les communes défendent l'intérêt public face aux investisseurs); 3. Faire participer les (futurs) habitants à l'élaboration des projets (en particulier dans le cas des coopératives d'habitation).

La discussion a fait émerger les pistes suivantes:

- Veiller à ce que des **plus-values** soient créées, d'abord pour les personnes directement touchées par les projets de densification, mais aussi pour la population vivant dans un rayon élargi. Un moyen approprié peut ici consister à affecter le produit de la taxe sur la plus-value aux équipements publics. Les communes sont appelées à défendre les intérêts publics avec «plus de courage», à exploiter toute leur marge de manœuvre et à exiger des investisseurs et maîtres d'ouvrages qu'ils assurent le niveau de qualité urbaine voulue.
- **Prendre les craintes au sérieux**, ce qui implique de s'y pencher de près. Les responsables des projets devraient discuter sur place, avec les personnes concernées, de leur situation et de leurs questions sur l'avenir.
- **Permettre la participation**. Selon Bernadette Breitenmoser, les processus de planification doivent désormais être conçus comme «des



Les procédés de planification devraient contenir des éléments participatifs. Ci-dessus: un atelier lors du congrès.
Foto: VLP-ASPAN

processus de développement intégratifs et participatifs, animés par des professionnels», auxquels les différents groupes concernés (riverains, voisins, commerçants, etc.) puissent prendre part.

- **Communiquer.** Les urbanistes doivent acquérir de nouvelles compétences, afin de pouvoir mieux communiquer et négocier. En font partie, selon Frédéric Josselin, de l'Office de l'urbanisme du Canton de Genève, la prise de parole en public, l'animation de débats, l'écoute active, la capacité d'argumenter de façon objective, ainsi que la conduite des processus de transformation. En matière de communication, la présentation de bons exemples rend de précieux services.

4.2.1 Qui définit l'intérêt public?

Reste à savoir ce qu'est l'intérêt public (ou le bien commun) et à qui il appartient de le définir. Est-ce à la population, à l'administration, aux exécutoires communaux? Quelles sont ici les marges de manœuvre? Comment et à quel moment la population peut-elle et doit-elle être impliquée dans cette définition? Selon une participante venant de Köniz, dans le canton de Berne, définir l'intérêt général devrait être du ressort des élus, et ceux-ci devraient en répondre. Or, selon un point de vue exprimé à diverses reprises, les petites communes manquent souvent des ressources et des compétences nécessaires pour définir et défendre les intérêts publics.

16 Thèse émise par Barbara Emmenegger, professeure à la Haute école de Lucerne – Travail social (atelier 3). Lors de la discussion, il a été observé que les investisseurs prenaient aussi beaucoup de risques et pouvaient apporter certains avantages, comme par exemple, dans le cadre de la réaffectation de sites industriels en quartiers mixtes, une nouvelle offre en matière de logements, de culture, de loisirs et de commerces.