

Refaire la ville sur la ville :

Notre point de vue sur la question

Association 'Campagne des Bergières' (ACB), Lausanne
Association 'Demain Bussigny' (DEBU), Bussigny-sur-Lausanne
Association 'Druey 2230', Lausanne
Association 'JardinCity', Pully ;
Association 'MontAvenir', Le Mont-sur-Lausanne
Association 'Sauvegards Romanel', Romanel-sur-Lausanne
Association 'Villeneuve-a-venir', Villeneuve
Collectif 'Vinet-Beaulieu', Lausanne
Collectif Gare, Lausanne
Groupe d'intérêt de Florissant (GIF), Renens
Habitants de l'avenue de l'Avant-Poste 13, Lausanne
Montelly-vit !, Lausanne

Pour le dire en quelques mots

Ce n'est pas parce que nous aimons nous battre que nous nous sommes organisés en association dans notre quartier, dans notre immeuble ou dans notre commune.

- Nous l'avons fait parce que nous avons été bousculés dans notre 'paix du logement' par un projet de rénovation/valorisation de notre immeuble, par un projet de densification de notre quartier ou par un autre projet de réorganisation urbaine d'envergure promu en rapport avec la densification urbaine en cours.
- Nous nous sommes mobilisés parce que nous avons vécu ces projets comme une menace contre notre bien-être ou comme une atteinte à un développement cohérent et durable de la ville, une menace de gentrification et de dégradation générale de la qualité de vie en ville.

Aujourd'hui, nos préoccupations vont cependant au-delà.

Nous sommes conscients qu'un nouveau vent anime le développement territorial de ce pays depuis que le peuple suisse a accepté le 3 mars 2013 la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire : désormais il faut « refaire la ville sur la ville » afin d'enrayer le mitage du paysage !

Mais nous constatons que ce vote a eu un effet inattendu : Alors que les autorités, les promoteurs immobiliers et les professionnels de l'urbanisme se sentent depuis lors investis d'une nouvelle mission d'intérêt général, les habitants de ces zones à « ré-urbaniser » se voient taxés de défenseurs d'intérêts égoïstes et relégués au rang d'obstacles à la réalisation du nouveau dessein national, lorsqu'ils font valoir leurs craintes et leurs oppositions, à l'image de ce que nous faisons.

Nous nous adressons donc en premier lieu à la foule des habitants qui se trouve dans une situation semblable à la nôtre pour leur dire : ne nous laissons pas intimider, nos craintes et nos préoccupations sont légitimes face à ce nouvel urbanisme !

Le 3 mars 2013, le peuple suisse n'a pas signé un chèque en blanc à ses élus. Il n'a pas donné son accord à la dégradation de la qualité de vie en ville, au remplacement massif de logements à loyers bas par des logements plus chers, rénovés ou additionnels, pas plus qu'il n'a donné son aval à l'éviction de la population actuelle de nos villes au profit d'habitants nouveaux, plus aisés et plus gourmands en surface de plancher habitable.

C'est pourtant déjà cette triste réalité qui se dessine et qui se concrétisera tout à fait si nous acceptons que le cours des choses soit dicté par un marché immobilier détourné des besoins des ménages à revenus médians ou modestes.

En défendant ainsi nos intérêts, nous ne rejetons pas la nouvelle politique de l'aménagement du territoire que le peuple a voté en 2013. Nous prenons simplement en compte le fait que l'aménagement du territoire suisse sort d'un demi-siècle d'urbanisme extensif qui était régi par des règles nécessitant d'être revues aujourd'hui. L'urbanisme de la densification est une tâche nouvelle, plus complexe et plus conflictuelle, ne serait-ce que parce que les périmètres de développement sont déjà habités par une population qui a, a priori, toutes les raisons de se méfier des changements projetés.

Les concepteurs et les décideurs doivent prendre conscience que dans ce nouveau paysage législatif, ils assument une tâche nouvelle qui requiert un savoir-faire inédit et cette nouvelle compétence s'acquiert aujourd'hui par la force des choses sur le tas, par essais et erreurs, parfois à notre détriment...

De notre côté, en défendant nos intérêts, nous pouvons influencer ce processus dans un sens qui soit profitable à tous. Mais ce rôle positif ne nous sera pas offert sur un plateau. Nous devons le conquérir ce qui exige de nos associations qu'elles persistent, qu'elles se multiplient, qu'elles se coordonnent et qu'elles réussissent à se faire reconnaître.

Or, pour atteindre ce résultat, nous ne pouvons pas nous contenter de dire NON à chaque fois qu'un projet immobilier ou un plan d'urbanisme met en question notre bien-être. Nous devons, de surcroît,

- monter en compétences, sur le plan technique et stratégique, afin d'être crédibles et capables d'initiative,
- faire comprendre à quelles conditions un urbanisme de la densification serait acceptable pour nous en avançant un cahier de revendications à la fois générales et concrètes.

L'acquisition de compétences prendra du temps. Elle se nourrira de l'action, de l'échange d'expériences et d'efforts de formation. Y contribuer est une tâche durable de la CALQ.

Il en va autrement du deuxième point : il est urgent d'établir et faire connaître notre cahier de revendications. Pour y parvenir, voici une première contribution au débat.

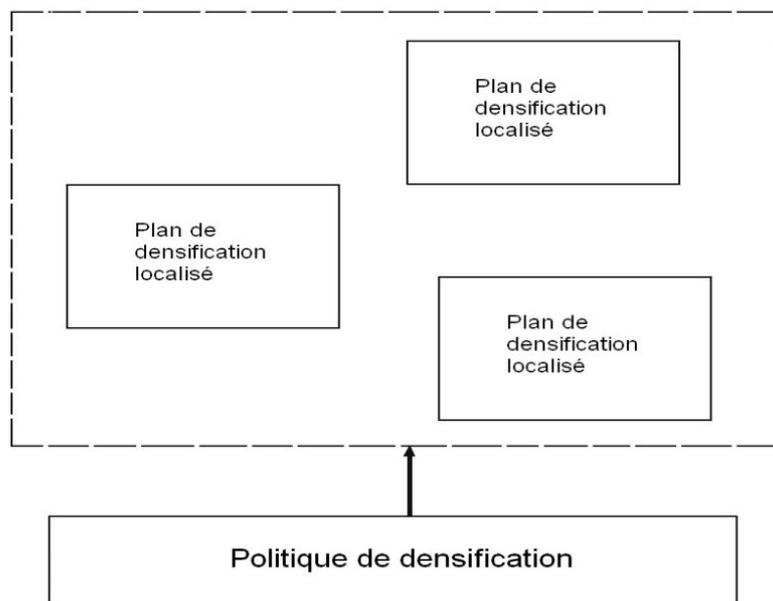
Un cahier de revendications en trois points

1 Pas de densification urbaine au coup par coup !

Avant de lancer un plan ou d'entrer en matière sur des projets concrets et localisés de densification du tissu bâti existant, ***IL FAUT QUE LES AUTORITÉS ÉLABORENT ET ADOPTENT UN CADRE DE RÉFÉRENCE.***

Celui-ci doit définir de manière explicite où, pour quelles raisons, de quelle manière et à quelles conditions, la rénovation et la densification urbaine seront admissibles au sein de la ou des communes concernées. De plus, Il est indispensable d'offrir aux citoyennes et aux citoyens des plateformes pour en débattre de manière ouverte et contradictoire. Il faut par ailleurs que les objectifs, principes et mesures définis par ce cadre de référence fassent l'objet d'un processus de décision démocratique en bonne et due forme.

Pour y parvenir, **il suffit d'élaborer et légaliser un PLAN DIRECTEUR à l'échelon communal ou supra-communal, limité le cas échéant à la seule thématique de la densification urbaine.** L'instrument du plan directeur est prévu par la loi. Son but est de définir les objectifs, les principes et les mesures régissant l'aménagement du territoire à l'intérieur d'un périmètre donné, étant entendu qu'une fois entré en vigueur, le document élaboré ne sera pas figé mais susceptible d'évoluer dans le temps dans le respect de la sécurité du droit.



Inscrivons les plans et projets localisés dans une politique de densification applicable à un territoire plus large !

2 Pas de rupture entre les procédures d'urbanisme et la résolution des problèmes de mise en œuvre !

Les plans et procédures d'urbanisme servent à redéfinir les droits et devoirs des propriétaires fonciers en cas de modification de l'utilisation du sol. Ils ne sont pas faits pour régler les problèmes concrets qui se poseront au moment où les droits et devoirs qu'ils définissent seront mis en œuvre. Cette phase de mise en œuvre est en effet régie par d'autres procédures telles que celles qui régissent le permis de construire ou le droit de bail.

Ce dispositif en cascade convenait tant que l'urbanisme s'occupait avant tout de la transformation de terrains non bâtis en terrains bâtis, car la population susceptible d'être incommodée par les changements préconisés par les plans d'urbanisme se limitait à quelques propriétaires et habitants avoisinants. De ce fait, il était raisonnable de s'occuper dans un premier temps des plans et

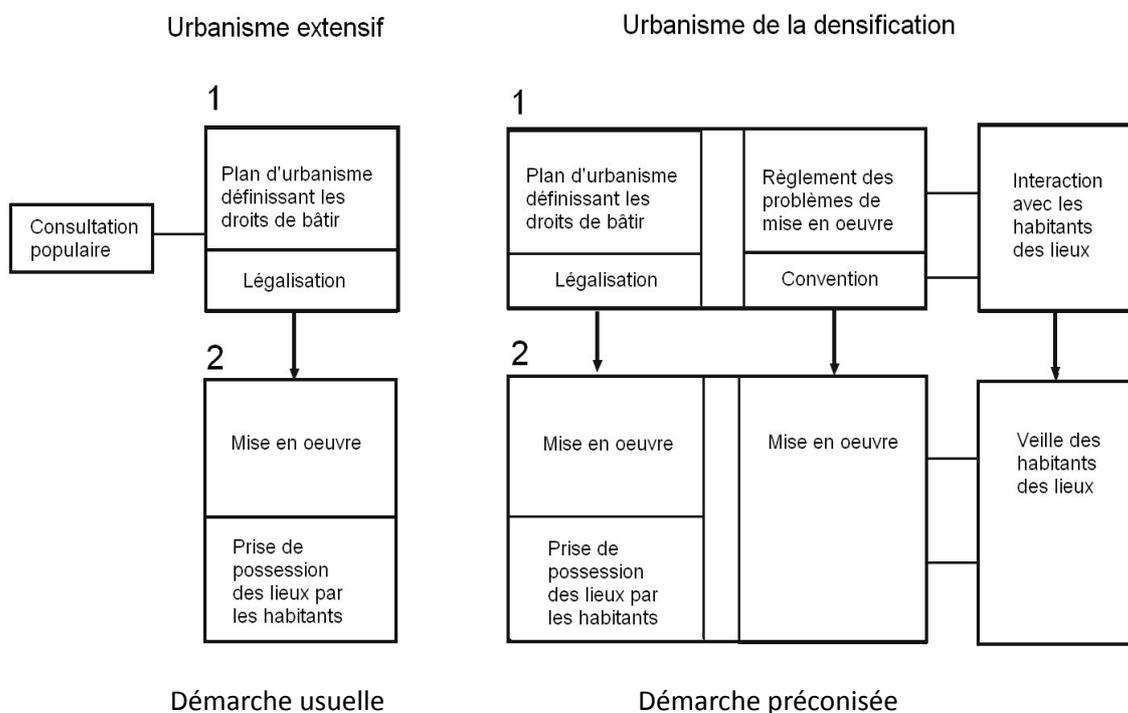
procédures d'urbanisme et dans une phase ultérieure seulement des questions engendrées par leur mise en œuvre.

Le problème n'est plus le même si « refaire la ville sur la ville » devient l'objectif central de l'urbanisme. En effet, dans ce cas, la mise en œuvre des projets d'urbanisme bouleverse le cadre de vie d'une population qui habite déjà les lieux au moment de l'élaboration et de l'adoption des plans d'urbanisme. Ces habitants ne peuvent accepter la rupture entre phase de planification et phase de mise en œuvre qui a fait ses preuves à l'époque de l'urbanisme extensif. Ils veulent savoir au stade de la planification déjà à quelle sauce ils seront mangés au stade de la mise en œuvre, si non, ils s'opposeront au plan.

Voici seulement quelques-unes des questions que ces habitants se poseront inévitablement lorsqu'ils prendront connaissance d'un projet de densification : « Subirons-nous des hausses de loyers, des inconvénients durant les chantiers, des pertes de vue ou d'ensoleillement ? Les préjudices prévisibles sont-ils reconnus par les promoteurs de la planification ? Les compensations prévues sont-elles suffisantes ? Si oui, avec quels engagements de la part des promoteurs et des autorités politiques ? »

C'est l'absence de réponses ou de réponses claires à ce type de questions qui nous a poussés à entrer en résistance. *LE FAIT QUE LES PLANS ET PROCÉDURES D'URBANISME NE PERMETTENT PAS D'Y RÉPONDRE APPARAÎT AINSI COMME UN PROBLÈME-CLEF DU NOUVEL URBANISME EN TRAIN DE SE METTRE EN PLACE.*

La réponse qui est apportée à cette question est par conséquent d'une importance capitale. **La nôtre consiste à préconiser que les problèmes de mise en œuvre soient réglés au stade de la planification par une CONVENTION entre la municipalité et les propriétaires-promoteurs de l'opération, y compris en ce qui concerne le financement et la programmation des mesures définies.**



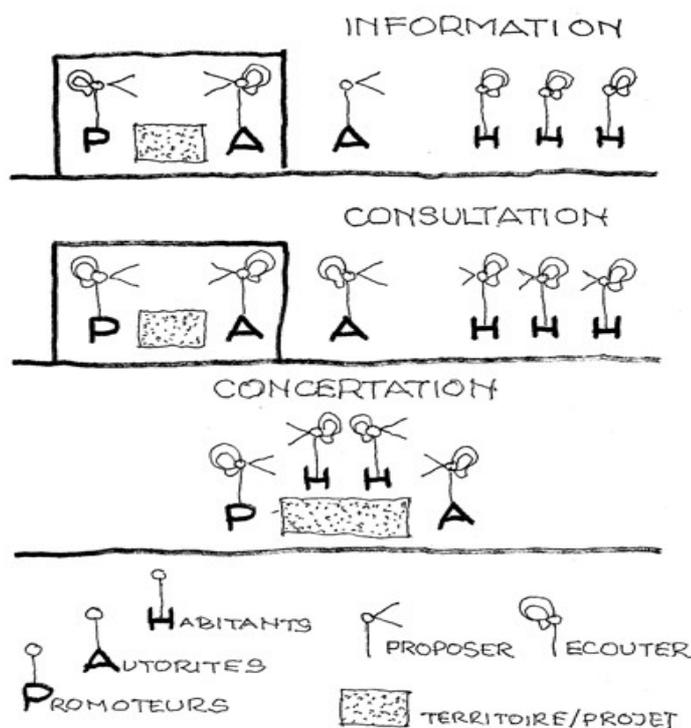
L'élaboration et la négociation de cette convention doit donc se faire simultanément et en parallèle à l'établissement et à l'adoption du plan d'urbanisme. Elle doit prévoir que la Municipalité soit garante de son application. Il importe ensuite que l'association des habitants concernés reste en vie, car elle seule pourra faire en sorte que les engagements soient respectés.

3 Pas de densification sans concertation !

Cette troisième revendication est cruciale. Les deux premières ne seraient d'aucune utilité et pourraient même se retourner contre les habitants en lutte, si elles étaient concrétisées à leur insu ou dans le but de les dissuader de faire valoir leur point de vue. Les deux premières revendications acquièrent une valeur positive si elles sont réalisées dès le départ par un échange entre tous les acteurs concernés et dans le respect des intérêts respectifs.

En théorie, la « participation » est un must en aménagement du territoire. Dans la pratique elle divise les esprits et la base légale¹ offre aux autorités communales une marge d'interprétation extrêmement large. Le Service des communes et du logement de l'Etat de Vaud a édité la brochure « Participation et logement, construire pour et avec la population, un guide pour les communes vaudoises ». Cette brochure essaie de structurer la question en distinguant trois formes de participation :

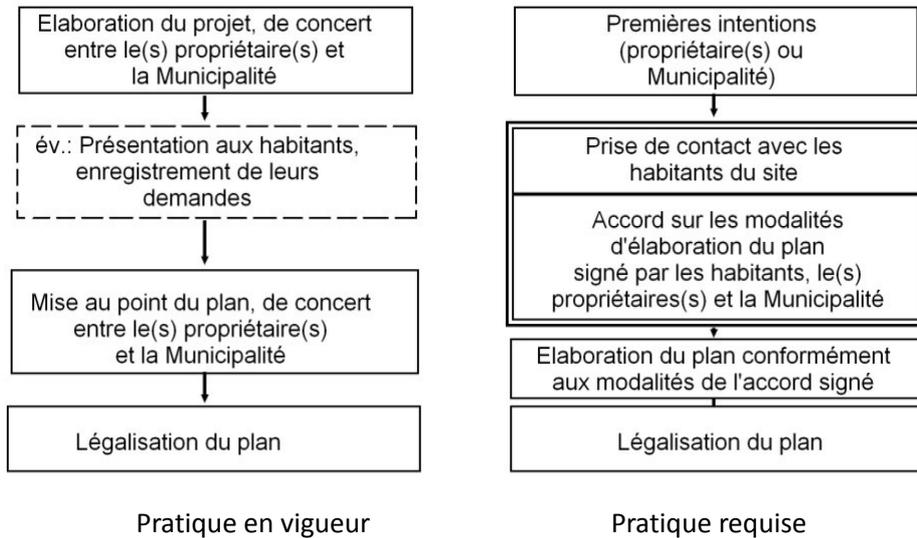
- L'INFORMATION qui « vise à faire connaître un projet, une idée, une opinion, etc. »
- La CONSULTATION qui « sollicite l'avis des personnes consultées, et s'engage à en prendre connaissance – mais pas forcément à en tenir compte »
- La CONCERTATION qui désigne « un processus de délibération visant à définir un accord volontaire et/ou à délimiter, voire réduire, les divergences entre les acteurs en présence ».



¹ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art.4 Information et participation

Par rapport à ces trois options, nous soutenons avec conviction que la **CONCERTATION s'impose lorsqu'on veut refaire la ville sur la ville.** Se contenter de l'information ou de la consultation peut faire plus de mal que de bien, lorsqu'on s'engage dans l'urbanisme de la densification.

LA CONCERTATION EN REVANCHE PEUT FAIRE DES MIRACLES, SI ELLE EST ACCOMPLIE DE TOUTES PARTS DÈS LE DEPART AVEC LA VOLONTÉ D'ABOUTIR À UNE SOLUTION CONSENSUELLE.



Les finalités de cette contribution

Par ces propositions nous aimerions tout d'abord contribuer à la résolution des problèmes posés par l'urbanisme de la densification, démontrant ainsi que nous ne sommes pas opposés par principe à un aménagement du territoire qui accorde la priorité au développement de la ville sur elle-même.

En partant de nos expériences locales de résistances à des projets et à des planifications concrètes, nous demandons seulement que certaines conditions soient respectées lors de la concrétisation de cette nouvelle politique. La réduction du potentiel conflictuel des démarches engagées sera bénéfique pour tout le monde.

Pour y parvenir, il faudra tout simplement que la population qui habite déjà les lieux soit reconnue en tant qu'interlocutrice à part entière, lorsqu'une démarche de rénovation ou de densification urbaine sera engagée. Il n'y a aucune raison de traiter les habitants comme une catégorie inférieure à celles des propriétaires fonciers, des services techniques, des financiers ou des concepteurs des opérations.