

# U\_12 Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine

Etat d'information création : 22.02.2017 actualisation : 25.06.2025

Fiche adoptée par le CE / mai 2018  
Approuvée par le CF / février 2019

## But

Poursuivre le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti et engager un processus de requalification urbaine dans les quartiers et les espaces publics existants.

Priorité stratégique : Elevée

## Objectifs spécifiques

- développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et coordination avec les transports ;
- densification qualitative et sensible des centres et des secteurs bien desservis en TP (effet de levier, accompagnement de la requalification des axes de transport en « rue urbaine »);
- revalorisation des quartiers existants en vue d'assurer une offre de logements répondant aux besoins du marché et de la population, et permettant de renforcer l'attractivité résidentielle du canton ;
- prise en considération du patrimoine dans les zones centrales et les cœurs de localité (ISOS);
- sensibilisation du public aux enjeux de la densification.

**Priorités politiques** U Espace urbain : valoriser E Economie : inciter A Accessibilité : relier

**Ligne d'action** U.1 Politique d'urbanisation durable

**Renvois** Conception directrice  Projet de territoire  p. 15 Carte PDC

## Organisation

### Instances concernées

Confédération: ARE

Canton: SAT

Régions: Toutes

Communes: Toutes

Autres: Autres services concernés

**Pilotage:** SAT

### Réalisation

immédiatement (- 2018)

court terme (2018-22)

moyen terme (2022-26)

permanente

### Ligne d'action

générale

spécifique

### Etat de coordination des

Coordination réglée

Coordination en cours

Information préalable

### Mandats / Projets

M1 – M2

## Mise en œuvre

### Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

- La stratégie de développement vers l'intérieur et de densification / requalification urbaine se base sur 4 piliers :
  - création de nouveaux potentiels importants dans les secteurs stratégiques (pôles de logement, pôles mixtes, pôles de gare, friches bien desservies) et dans quelques extensions de zones à bâtir dans des secteurs bien desservis en TP, et adaptation de l'affectation et de la densité en rapport avec les enjeux; (cf. Fiches U\_13, U\_14, U\_15)
  - densification et restructuration du tissu bâti le long d'axes structurants TP dans les 3 villes ainsi que d'axes locaux dans les centres villageois de l'espace urbain et périurbain;
  - exploitation du potentiel des zones à bâtir non-construites et partiellement construites dans toutes les communes ;
  - renouvellement du bâti à long terme et renforcement de la qualité urbaine des quartiers.
- La densification et la requalification urbaine se font toujours en tenant compte de la qualité de l'habitat et des espaces publics. La notion de « qualité » comprend une réponse à des besoins sociétaux (sentiment de sécurité, identité culturelle, accès aux biens et services), économiques (investissements durables, logements diversifiés répondant à la demande du marché) et environnementaux (exposition limitée au bruit, présence d'espaces verts et de loisirs contribuant à l'intégration de la nature dans le milieu urbain, etc.).

3. Dans le cadre de la stratégie de développement territorial du canton, et des options définies par les communes dans les PDR et dans les Accords de positionnement stratégique, une offre diversifiée d'habitats et de quartiers est développée de manière à renforcer l'attractivité résidentielle du canton et répondre aux besoins de l'ensemble de la population.
4. La population est informée et associée de manière appropriée aux démarches de densification et à l'évolution des quartiers et des espaces de vie.

### Compétences du canton et des communes

Le canton :

- adapte la législation afin de favoriser le développement vers l'intérieur et la densification de qualité (LCAT, RELCAT, RelConstr) et propose un règlement-type communal ;
- sensibilise les communes et le public aux enjeux de la densification et aux facteurs de réussite

Les communes :

- définissent les secteurs qui se prêtent à une densification et à une requalification urbaine ; elles accompagnent leur planification et les projets de rénovation urbaine.
- révisent les règlements communaux afin de favoriser la densification et la qualité de l'habitat et des espaces de vie.

**Mandats** (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.)

- M1. Le canton révisé la LCAT et le RELCAT et établit un règlement-type communal (2018 ; coordination réglée)
- M2. Le canton met en place une démarche de sensibilisation à la densification (2017 ; coordination réglée).

### Projets au sens de l'art. 8 al.2 LAT

- Néant

### Interactions avec d'autres fiches

- R\_35 Protéger et valoriser le patrimoine culturel
- R\_36 Valoriser le tissu horloger de La Chaux-de-Fonds et du Locle (UNESCO)
- E\_11 Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement
- E\_13 Optimiser la localisation des centres d'achats et autres grands générateurs de trafic
- A\_21 Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce
- A\_24 Gérer le stationnement
- A\_26 Modérer le trafic dans les zones urbanisées
- A\_27 Promouvoir la mobilité douce
- U\_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U\_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP
- U\_14 Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement
- U\_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies
- U\_21 Valoriser et revitaliser les espaces publics
- U\_22 Développer les espaces urbains de l'Agglomération RUN
- U\_23 Assurer une place pour la nature en ville
- U\_24 Assainir le bruit du trafic routier
- U\_25 Protéger l'air
- S\_11 Garantir l'accès aux services de base
- S\_12 Développer l'offre d'appartements avec encadrement

### Autres indications

#### Références principales

- LAT, LCAT
- *Structure de la population résidente permanente selon les cantons* (OFS 2008)
- *Concept pour un développement urbain vers l'intérieur* (ARE 2009)
- *Les enjeux du développement vers l'intérieur : 32 exemples de densification réalisés en Suisse (2016)*
- *Directives concernant l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (DISOS), 1er décembre 2017*
- *Guide du Plan d'aménagement local (2ème édition, RCN 2018)*

#### Indications pour le controlling et le monitoring

- Nombre de quartiers réalisés, concours d'architecture ou mandats d'études parallèles, processus participatifs
- Diversité de l'offre de logement proposée
- Critères qualitatifs

## Dossier

Localisation Tout le canton

---

### Problématique et enjeux

Avec la croissance démographique, et l'impératif d'économiser le sol, nous serons toujours plus nombreux à partager l'espace. La densification offre des perspectives pour repenser les quartiers et facilite la mise en place d'une desserte en TP par exemple. Pour être vécue comme une chance par le plus grand nombre, la densification doit être accompagnée par une réflexion sur la qualité des espaces de vie. Cette dimension fait partie du contenu minimum du plan directeur cantonal, au même titre que les questions quantitatives relatives à la mise en œuvre de la LAT (*cf. art. 8a, al.1, let c et e LAT*).

Il n'existe pas de recette miracle pour relever les défis du développement vers l'intérieur. Chaque projet est unique et doit s'inscrire dans son contexte.

De nombreux éléments sont à prendre en compte comme :

- la localisation et l'accessibilité des sites ;
- la prise en compte et la valorisation de la nature et paysage ;
- l'utilisation des ressources naturelles et de l'énergie ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ;
- les qualités spatiales de l'espace construit et des espaces extérieurs ;
- la densité (humaine et du bâti) ;
- le programme sous forme d'une mixité fonctionnelle et sociale ;
- la question des usages et du vivre-ensemble ;
- la qualité des processus ;
- la maîtrise d'ouvrage ;
- le rôle de l'action publique, les partenariats, les aspects fonciers, la participation de la population, etc. ;

Le guide de sensibilisation à la densification réalisé conjointement avec les cantons de Fribourg et du Valais fournit quelques pistes à travers 32 exemples de référence :

[www.ne.ch/autorites/DDTE/.../Guide\\_enjeux\\_developpement\\_interieur\\_web.pdf](http://www.ne.ch/autorites/DDTE/.../Guide_enjeux_developpement_interieur_web.pdf)

Le guide du PAL contient également des documents informatifs sur la thématique de la densité-mixité-qualité (annexes).