

*Réserves de surfaces en zone à bâtir
pour un développement
de l'urbanisation vers l'intérieur*

*Siedlungsflächenreserven für eine
Siedlungsentwicklung nach innen*

**République et Canton du Jura
Republik und Kanton Jura**



ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

IRL – Institut für Raum- und
Landschaftsentwicklung

JURA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Réserves de surfaces en zone à bâtir pour un développement de l'urbanisation vers l'intérieur

Contexte

La ressource sol est un bien rare et limité. Malgré des objectifs techniques et politiques visant un renversement de tendance, la surface urbanisée a continué de s'étendre ces dernières décennies. Outre la perte de paysages précieux pour l'agriculture et la détente, une croissance gourmande en surface se traduit également par la hausse des coûts d'infrastructures, l'augmentation du trafic ainsi que d'autres effets indésirables. Afin que le mandat constitutionnel d'une utilisation mesurée du sol soit compatible avec le développement du milieu bâti, la stratégie pour un développement durable du territoire vise « un développement vers l'intérieur avant de s'étendre vers l'extérieur ». Cette orientation est clairement exprimée dans la loi sur l'aménagement du territoire révisée du 1er mai 2014. Répondre aux buts de la loi implique de connaître les réserves de surfaces en zone à bâtir. C'est ici qu'entre en jeu Raum⁺.

Siedlungsflächenreserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen

Hintergrund

Die Ressource Boden ist ein knappes Gut und nicht vermehrbar. Trotz anderslautender fachlicher und politischer Zielsetzungen hat sich die Siedlungsfläche in den letzten Jahrzehnten weiter ausgedehnt. Nebst dem Verlust attraktiver Kulturlandschaften für Erholung und Landwirtschaft führt ein flächenintensives Wachstum unter anderem auch zu steigenden Infrastrukturkosten, einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie weiteren unerwünschten Folgen im Spannungsbereich Siedlung, Landschaft und Verkehr. Um dem Verfassungsauftrag eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachzukommen sowie gleichzeitig die Weiterentwicklung der Siedlungen zu ermöglichen, lautet die Mindeststrategie für eine nachhaltige Raumentwicklung «Innenentwicklung vor Außenentwicklung». Diese Stossrichtung wird auch im revidierten Raumplanungsgesetz vom 1. Mai 2014 gefordert. Voraussetzung für eine Siedlungsentwicklung nach innen ist das Wissen um die vorhandenen Siedlungsflächenreserven. Hier setzt Raum⁺ an.

Méthode Raum⁺ et but du projet

Mise au point par l’Institut de développement du territoire et du paysage de l’Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ), développée durant plusieurs années et testée dans 13 cantons (notamment à Schwyz, St-Gall, Uri, Schaffhouse et l’Agglomération de Fribourg), Raum⁺ est une méthode aboutie et éprouvée pour répertorier les réserves de surfaces en zone à bâtir. Dans le cadre du projet « Raum⁺ Jura », il est prévu d’élaborer une vue d’ensemble spatialisée, quantitative et qualitative des réserves de terrain à bâtir dans les communes jurassiennes, en application des art. 31 et 47 OAT. Cette vue d’ensemble constitue une base objective pour la gestion des surfaces à bâtir, ainsi que la délimitation et la concentration de la croissance urbaine. Sur cette base, il sera possible de mettre au point des stratégies de développement et des mesures ciblées pour mobiliser ces réserves.

Raum⁺-Ansatz und Projektziel

Raum⁺ wurde am Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung der ETH Zürich erarbeitet und stellt nach langjähriger Weiterentwicklung und Anwendung in 13 Kantonen und Regionen (u.a. in Schwyz, St. Gallen, Uri, Schaffhausen und der Agglomeration Fribourg) eine ausgereifte und praxiserprobte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven dar. Im Rahmen des Projekts «Raum⁺ Jura» soll in Anlehnung an Art. 31 und 47 RPV eine räumliche, quantitative und qualitative Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in den Gemeinden des Kantons Jura erarbeitet werden. Darauf basierend können anschliessend gezielt räumliche Entwicklungsstrategien und Massnahmen für die Mobilisierung der Siedlungsflächenreserven entwickelt werden. Die Übersicht schafft somit eine sachliche Grundlage für ein Siedlungsflächenmanagement und unterstützt die Begrenzung und Konzentration des Siedlungswachstums.

Une bonne gestion des réserves en zone à bâtrir implique la collecte d'informations qualitatives. La méthode Raum⁺ table sur la participation active des acteurs communaux qui disposent d'une bonne connaissance du terrain et sont à même de fournir les données les plus actuelles et précises. Le recensement des réserves de surfaces en zone à bâtrir s'effectue, par conséquent, en collaboration étroite avec les communes et les services compétents du Canton. La phase de relevé s'appuie sur un instrument clé pour répertorier les réserves : une plate-forme internet permettant de recenser des données en tout temps et en tout lieu. Une fois la phase de relevé terminée, la plate-forme sera ouverte aux communes. Pour y accéder, il suffit d'un ordinateur avec une connexion Internet et un navigateur. L'accès à la plateforme est limité et sécurisé à l'aide d'un mot de passe.

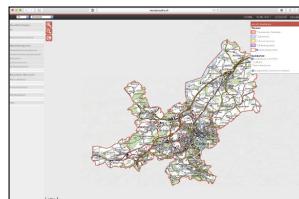
Für ein aktives Siedlungsflächenmanagement bedarf es qualitativer Informationen zu den Flächen. Da die lokalen Vertreter über das aktuelle und akkurateste Wissen zu den Flächen verfügen, ist der Raum⁺-Ansatz stark auf die Kooperation mit diesen Akteuren ausgerichtet. Die Erhebung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Zuständigen des Kantons. Wesentliches Instrument für die Erhebung der Siedlungsflächenreserven ist eine internetbasierte Plattform, die es erlaubt, die Informationen orts- und zeitunabhängig zusammenzustellen. Nach der Erhebung wird die Plattform für die Gemeinden geöffnet. Voraussetzung für die Nutzung durch die Gemeinden ist lediglich ein Computer mit Internetzugang und entsprechendem Browser. Die Plattform ist nicht öffentlich und der Zugang erfolgt durch individuelle Passwörter.

Une approche participative axée sur le dialogue



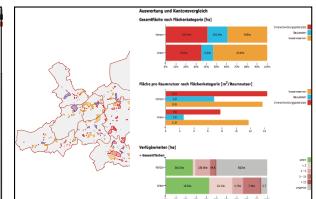
Kooperativer und dialogorientierter Ansatz

Une plateforme internet décentralisée et actualisable



Dezentrale und nachführungs-fähige Internet-Plattform

Une évaluation de la situation claire et facile



Übersichtliche und einfache Lagebeurteilung möglich

Méthode et déroulement du relevé

Afin d'obtenir un inventaire aussi complet que possible des réserves de surfaces en zone à bâtir, une méthode participative, qui intègre aussi bien les connaissances des autorités et aménagistes locaux que celles d'experts externes, est appliquée. Le relevé se déroule ainsi en plusieurs étapes :

1a) Phase de préparation : le groupe d'accompagnement scientifique de l'EPFZ effectue le relevé des réserves de surfaces en zone à bâtir sur la base des données disponibles (plan de zones, données de la mensuration officielle, photos aériennes, etc.).

1b) Identification des secteurs de développement vers l'intérieur : simultanément, les communes identifient les secteurs potentiels pour un développement vers l'intérieur à l'aide des cartes de données démographiques mises à disposition. Pour ce faire, les communes recensent dans le tissu bâti existant les secteurs dans lesquelles des modifications structurelles et/ou des développements sont envisageables. Si une commune dispose déjà d'une approche stratégique et qu'elle a déjà délimité des secteurs de développement, ces derniers peuvent être utilisés.

2) Entretien avec les communes : vient ensuite l'entretien dans les communes entre les représentants de la commune (par exemple le maire, le responsable des constructions, l'aménagiste communal), et ceux du canton et de l'EPFZ.

Methode und Ablauf

Um möglichst alle Siedlungsflächenreserven im Bestand zu erfassen, bedarf es einer kooperativen und dialogorientierten Methode, die sowohl die Ortskenntnisse der lokalen Planer und Behörden als auch den Blickwinkel von Externen nutzt. Daher erfolgt die Erhebung in mehreren Phasen:

1a) In der Vorbereitungsphase werden die möglichen Siedlungsflächenreserven durch die wissenschaftliche Begleitgruppe aufgrund relevanter Datengrundlagen (Nutzungspläne, Daten der Amtlichen Vermessung, Orthofotos etc.) ermittelt.

1b) Gleichzeitig erarbeiten die Gemeinden mit Hilfe des zur Verfügung gestellten Kartensatzes, mit demographischen Grundlagen zur Gemeinde, mögliche Teilgebiete für Innenentwicklung. Dabei erfassen die Gemeinden Gebiete im bestehenden, bereits bebauten Siedlungskörper, in welchen räumliche Veränderungen und Weiterentwicklungen denkbar sind. Verfügt eine Gemeinde schon über Strategieansätze und hat solche für die Gemeindeentwicklung bedeutsamen Gebiete bereits vorgängig ausgeschieden, können diese verwendet werden.

2) Es folgt das Erhebungsgespräch in den Gemeinden, wo nebst den Ansprechpartnern der Gemeinde (z.B. GemeindepräsidentIn, BauverwalterIn, zuständige/r PlanerIn) auch Mitarbeitende des Kantons sowie der ETH anwesend sind.



1a) EPFZ: Relevé des réserves de surfaces en zone à bâtir
ETHZ: Erfassung von Siedlungsflächenreserven



1b) Communes: Identification des secteurs de développement vers l'intérieur
Gemeinden: Identifizieren von möglichen Teilgebieten für Innenentwicklung

2) Communes, Canton et EPFZ:
L'entretien dans les communes
Gemeinden, Kanton und ETHZ:
Erhebungsgespräche in den Gemeinden



3) EPFZ: Evaluation et rapport de synthèse
ETHZ: Evaluation und Synthesebericht



Méthode et déroulement du relevé / Methode und Ablauf

En plus des réserves de surfaces en zone à bâtir identifiées par le groupe d'accompagnement scientifique de l'EPFZ (1a), les secteurs potentiels pour un développement vers l'intérieur relevés par les communes (1b) sont discutés.

3) Evaluation et rapport de synthèse : sur la base des connaissances acquises lors des entretiens, les informations collectées sont évaluées et consignées dans un rapport de synthèse. Les données sont ensuite mises à disposition des communes sur la plateforme Raum⁺.

Nebst den Siedlungsflächenreserven welche die wissenschaftliche Begleitgruppe ermittelt hat (1a) werden auch mögliche Teilgebiete für Innenentwicklung, welche durch die Gemeinden bestimmt wurden (1b) im Gespräch diskutiert.

3) Mit den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Dialog werden die erhobenen Informationen ausgewertet und in einem Synthesebericht publiziert. Die erhobenen Daten werden den Gemeinden im Anschluss auf der Raum⁺-Plattform zur Verfügung gestellt.

Réerves de surfaces à bâtrir selon Raum*

Les réserves de surfaces en zone à bâtrir sont répertoriées sur la base du plan de zones en vigueur. Sont relevés aussi bien les potentiels de surfaces déjà construites que les potentiels non encore mobilisés, à l'intérieur et à l'extérieur des secteurs largement bâties. Les réserves de surfaces en zone à bâtrir sont subdivisées en trois catégories en fonction de leurs caractéristiques (voir le graphique). La distinction entre ces différentes catégories est nécessaire afin de permettre une mobilisation ciblée des surfaces disponibles lors des futures démarches de planification.

Siedlungsflächenreserven gemäss Raum*

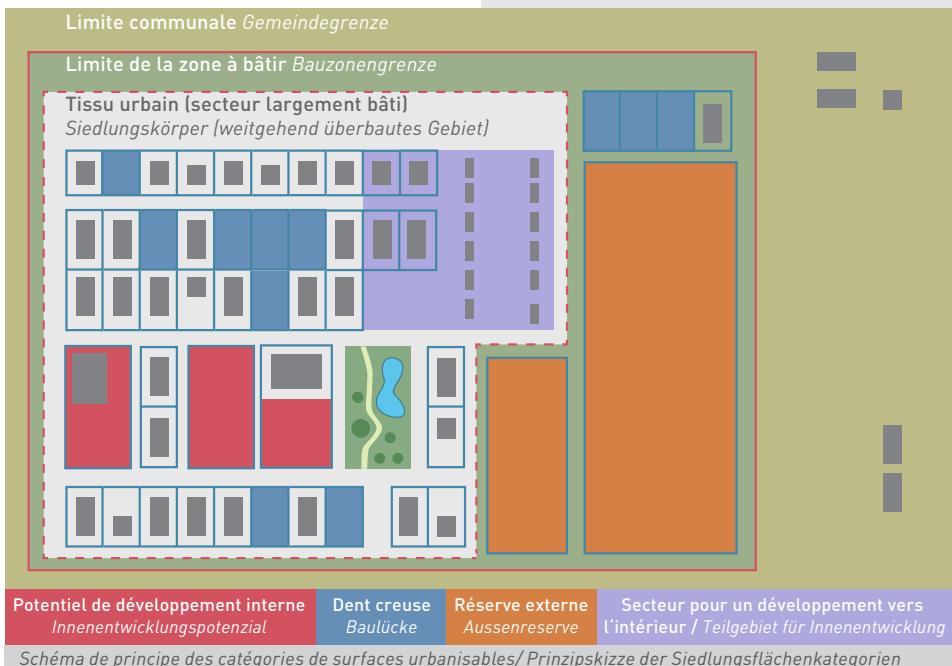
Grundlage für die Erfassung der Siedlungsflächenreserven bildet der rechtskräftige Zonenplan. Erhoben werden sowohl bereits bebaut wie auch unbebaute Potenziale innerhalb und ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Die Siedlungsflächenreserven werden anhand ihrer Eigenschaften in die drei nachfolgend tabellarisch dargestellten Kategorien unterteilt. Diese Unterscheidung wird vorgenommen, da für die Aktivierung der Flächen und die weiteren Planungen je nach Flächenkategorie unterschiedliche Informationen benötigt werden.

CATÉGORIES KATEGORIEN	CARACTÉRISTIQUES / EIGENSCHAFTEN		
	TAILLE GRÖSSE	ETAT DE CONSTRUCTION BEBAUUNGSSTAND	SITUATION LAGE
Potentiels de développement interne 	> 2000 m ²	construit/non construit	à l'intérieur des secteurs largement bâties; en zone à bâtrir
Innenentwicklungspotenziale 	> 2000 m ²	bebaut / unbebaut	innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone
Dents creuses 	200 – 2000 m ²	non construit	à l'intérieur/à l'extérieur des secteurs largement bâties; en zone à bâtrir
Baulücken 	200 – 2000 m ²	unbebaut	inner-/ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone
Réerves externes 	> 2000 m ²	non construit	à l'extérieur des secteurs largement bâties; en zone à bâtrir
Aussenreserven 	> 2000 m ²	unbebaut	ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets

Réerves de surfaces à bâtrir selon Raum* / Siedlungsflächenreserven gemäss Raum*

Secteur pour un développement vers l'intérieur 	Quatiers construit Teilgebiete für Innenentwicklung	dans le tissu bâti innerhalb des Siedlungskörpers
--	--	--

Secteur pour un développement vers l'intérieur selon Raum* / Teilgebiete für Innenentwicklung gemäss Raum*



Secteurs prioritaires pour un développement vers l'intérieur selon Raum⁺

En plus des réserves de surfaces en zone à bâtrir, cette catégorie couvre des secteurs déjà construits dans lesquels des changements structurels et d'autres développements sont envisageables. Une possible transformation a pour conséquence, à long terme, des adaptations et des développements de l'usage originel. Des propositions quant à une future densité ou structure du bâti ne sont pas prévus. La sélection des secteurs potentiels de développement vers l'intérieur est basée sur les connaissances des acteurs locaux. Elle repose également sur la morphologie existante du tissu bâti, de sorte que chaque secteur recensé présente une typologie du bâti la plus homogène possible.

Teilgebiete für Innenentwicklung gemäß Raum⁺

Zusätzlich zu den Siedlungsflächenreserven werden mit dieser Kategorie Gebiete im bereits bebauten Siedlungskörper erfasst, in welchen räumliche Veränderungen und Weiterentwicklungen denkbar sind. Eine mögliche Transformation hat längerfristig Anpassungen und Erweiterungen der Ursprungsnutzung zur Folge, konkrete Angaben zur zukünftigen baulichen Dichte oder Baustruktur sind jedoch nicht enthalten. Die Auswahl der Gebiete basiert auf den Ortskenntnissen der Gemeindevorsteher und beruht weitgehend auf der bestehenden Siedlungsmorphologie, so dass die Gebiete einen größtenteils bautypologisch homogenen Charakter aufweisen.

Sur la base du territoire urbanisé existant et des secteurs potentiels de développement vers l'intérieur, il est possible de dégager des orientations pour une stratégie de développement territorial et de définir des priorités de développement.

Indem das bestehende überbaute Siedlungsgebiet untersucht wird und potenzielle Teilgebiete identifiziert werden, können Stossrichtungen für die zukünftige Siedlungsstrategie angedacht und räumliche Schwerpunkte für eine zukünftige Entwicklung definiert werden.

Déroulement du projet

Le projet s'étend sur environ 18 mois et s'articule en trois phases :

Ablauf des Projekts

Das Projekt hat eine Laufzeit von rund 18 Monaten und ist in verschiedene Phasen unterteilt:

	2018			2019			
	T2 / Q2	T3 / Q3	T4 / Q4	T1 / Q1	T2 / Q2	T3 / Q3	T4 / Q4
1a) & 1b) Travaux préparatoires 1a) & 1b) Vorbereitende Arbeiten							
2) Relevés 2) Erhebungen							
3) Évaluation 3) Evaluation							

Déroulement du projet / Ablauf des Projekts

Contact EPF Zurich / Kontakt ETH Zürich

Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung
Prof. Dr. Adrienne Grêt-Regamey
Stefano-Francini-Platz 5
CH-8093 Zürich

Responsable du projet / Projektleitung

Rolf Sonderegger
T: +41 44 633 37 88
E: rsonderegg@ethz.ch

Responsable suppléante / Stellvertretende Projektleitung

Sina Wild
T: +41 44 633 32 67
E: sinawild@ethz.ch

Contact République et Canton du Jura / Kontakt Kanton Jura

Section de l'aménagement du territoire
2, rue des Moulins
CH-2800 Delémont

Arnaud Macquat
T: +41 32 420 53 10
E: sam.sdt@jura.ch

Responsable du projet / Projektleitung

Raphaël Macchi
T: +41 32 420 53 10
E: raphael.macchi@jura.ch

Responsable suppléante / Stellvertretende Projektleitung

Sabine Jaquet
T: +41 32 420 53 10
E: sabine.jaquet@jura.ch

Informations supplémentaires / weitere Informationen

→ www.raumplus.ethz.ch/ju