

## CT Dialogue « Densifier avec qualité » Pistes de solutions et recommandations pratiques (version du 23 mai 2025)

### 1. Objectif, questionnements et procédure

Le Dialogue CT « Densifier avec qualité » avait pour objectif d'identifier les principaux obstacles, les facteurs de réussite et les bonnes pratiques en matière de développement vers l'intérieur de qualité afin d'en tirer des enseignements concrets et des recommandations pratiques. La question centrale portait sur les moyens de mettre en œuvre un développement vers l'intérieur à la fois efficace, durable et de qualité, en dépit des nombreux défis. Il s'agit notamment de concilier la création de logements répondant aux besoins actuels avec l'aménagement d'espaces de vie agréables. Dans cette perspective, le dialogue entre l'ensemble des acteurs institutionnels et privés concernés doit être activement encouragé.

Pour y parvenir, le projet a suivi une approche méthodologique en trois volets :

- Premièrement, de 2022 à 2024, un groupe de travail technique<sup>1</sup> s'est réuni lors de **sept ateliers** avec des représentant·es du monde politique, de l'administration, de l'économie et de la société civile. Ces ateliers ont permis d'élaborer une conception commune du développement vers l'intérieur de qualité, de discuter les différents enjeux et de développer des solutions.
- Deuxièmement, **une évaluation systématique de rapports, études et bases juridiques pertinents** a été réalisée afin de dresser un état des lieux et d'en déduire des pistes de solutions.
- Troisièmement, le groupe de travail technique a analysé des **exemples pratiques** - plans d'aménagement concrets discutés avec les acteurs impliqués - afin d'identifier les obstacles, les bonnes pratiques et les solutions transposables à d'autres réalités.

Parallèlement s'est tenue à l'échelon fédéral la « Table ronde consacrée à la pénurie de logements » dont les priorités, à savoir faciliter un développement vers l'intérieur de qualité, renforcer et accélérer les procédures, garantir suffisamment de logements à loyer modéré, étaient complémentaires de celles du Dialogue CT (par ex. l'étude commandée par l'ARE et l'OFL sur les systèmes de recours dans le droit public de la construction).

Le présent rapport résume les résultats du Dialogue CT et esquisse des recommandations pour la suite. Un rapport de synthèse plus complet fournit davantage d'informations (uniquement disponible en allemand).

### 2. Problématique et bases de travail

Au début du Dialogue, le groupe de travail technique s'est mis d'accord sur un objectif commun pour un développement vers l'intérieur de qualité, articulé autour des principes suivants :

- une pesée des intérêts globale comme base de toutes les décisions de planification
- une culture du bâti de qualité dans l'esprit de la Déclaration de Davos
- une vision du territoire partagée et flexible
- des solutions adaptées aux sites concernés
- la participation, la transparence, le respect et la coopération entre les acteurs publics et privés.

---

<sup>1</sup> Composition du groupe technique : Offices fédéraux de l'aménagement du territoire, de la culture et du logement, Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK), Conférence des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP), Conférence des gouvernements cantonaux (CdC), Union des villes suisses (UVS), Association des communes suisses (ACS), Fédération suisse des urbanistes (FSU), Patrimoine suisse, Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (SL-FP), Fédération suisse des architectes paysagistes (FSAP), Coopératives d'habitation Suisse, Développement Suisse, Association Immobilière Suisse (AIS), Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IBP), CFF Immobilier, Société suisse des entrepreneurs (SSE)

Ce travail a abouti à l'identification de **trois champs d'action prioritaires** associés à des problématiques bien définies.

### **Processus et procédures de planification**

Les procédures de planification et d'autorisation de construire dans le milieu bâti sont souvent difficiles, longues et lourdes. Même si l'intervention sur le bâti existant demeure intrinsèquement difficile et que cette complexité ne peut être entièrement supprimée, certaines causes de blocage peuvent néanmoins être ciblées et atténuées. Parmi celles-ci figurent notamment un manque de coordination entre les différents niveaux institutionnels et les services spécialisés des administrations, des prescriptions trop détaillées, une implication tardive des acteurs concernés, ainsi que des oppositions ou recours déterminants abusifs (motivés par des intérêts financiers ou personnels). Ces facteurs entraînent des retards importants dans les processus, ce qui appelle une amélioration des conditions-cadres légales et administratives.

### **Pesée des intérêts**

Facteur décisif de l'adhésion à un projet, de la sécurité juridique et de la qualité, la pesée des intérêts est la méthode de prise de décision en aménagement du territoire. Elle doit intervenir suffisamment tôt, être transparente, exhaustive et adaptée à chaque niveau de planification afin d'identifier les conflits d'objectifs et d'y apporter des réponses aussi constructives que possible. Le plus grand défi ne réside pas tant dans l'absence d'outils méthodologiques que dans la difficulté de les appliquer systématiquement et de disposer des ressources et compétences nécessaires.

### **Leviers de densification**

Pour être acceptée, la densification doit créer une valeur ajoutée. Or, les structures bâties existantes et les différents besoins d'utilisation rendent ce processus complexe et sont une source potentielle de conflits. Les dispositions légales peuvent aussi bien favoriser que freiner le développement vers l'intérieur, raison pour laquelle les autorités politiques compétentes devraient en vérifier la nécessité, l'efficacité et le caractère pratique afin de les adapter si nécessaire.

**Les thèmes transversaux** tels que la participation et l'implication ainsi que le développement des compétences (*skill building*) et la mise à disposition de ressources (*capacity building*) sont essentiels pour les trois champs d'action.

Les champs d'action prioritaires et les thèmes transversaux identifiés constituent la base de laquelle découlent, à des degrés divers, les pistes de solutions et recommandations pratiques qui suivent.

### **3. Pistes de solutions et recommandations pratiques**

Compte tenu des enseignements issus du processus de dialogue, de l'analyse des documents, de la jurisprudence et des exemples pratiques, le **rapport de synthèse** formule des recommandations pratiques organisées par thème et apportant une réponse aux principaux défis.

La conclusion principale est qu'un développement vers l'intérieur réussi et durable nécessite bien davantage que des instruments de planification. L'**état d'esprit** (attitude), le **comportement** (processus, projets) et les **conditions** (cadre structurel des acteurs impliqués) sont autant d'éléments décisifs pour le succès d'un développement vers l'intérieur. Ils en accroissent la rentabilité et favorisent l'acceptation par la société.

Les principales solutions et recommandations sont résumées ci-dessous.

### 3.1 Approche orientée vers les solutions et renforcement du dialogue

La réussite d'un processus de planification et d'octroi des permis de construire passe par un dialogue constructif entre toutes les parties concernées. Le manque de confiance, le flou dans les responsabilités et des intérêts divergents produisent souvent des blocages et des retards. Il importe donc d'encourager la collaboration et d'instaurer une approche orientée vers les solutions. Des **réunions de lancement** convoquées le plus tôt possible dans le processus de planification, avec la participation des autorités et de tous les acteurs pertinents, permettront d'identifier rapidement les questions fondamentales, les obstacles potentiels et les intérêts communs, et d'intégrer toutes les parties prenantes importantes dans une organisation de projet adaptée à la suite du processus (réunions de projet régulières).

Il est ressorti du Dialogue CT que la méfiance résulte souvent d'une politique d'information peu claire ou lacunaire. Il est possible d'y remédier par des séances d'information régulières, la **transparence de la documentation et la fiabilité des informations**, ce qui renforce la confiance mutuelle et favorise l'adhésion à des projets de densification. Utilisées de manière responsable, les visualisations à l'aide d'outils numériques peuvent contribuer à faire comprendre les projets et donc à mieux les faire accepter.

Il est également recommandé d'organiser un **dialogue animé par des expert-es** entre les autorités impliquées (commune et services cantonaux compétents), les promoteurs/propriétaires et les autres acteurs concernés (représentant-es de la société civile et, si nécessaire, organisations de protection). Cela permet de cerner les conditions cadres cantonales et communales pertinentes, d'exposer les intérêts des uns et des autres, de sonder les possibilités et les limites d'un projet et, en fin de compte, d'accroître la sécurité de la planification. Une telle table ronde mobilise certes des ressources, mais elle permet ultérieurement d'éviter des retards et de gagner du temps et de l'argent.

Cette approche présuppose un **état d'esprit ouvert, transparent et constructif** de toutes les parties impliquées.

### 3.2 Renforcer le leadership et la fiabilité

**Des responsabilités claires et un leadership fort** sont indispensables à la réussite du développement vers l'intérieur. Cela signifie qu'il faut des responsables précisément identifiés et dotés de compétences décisionnelles suffisantes, une collaboration coordonnée entre les différents acteurs et un positionnement politique sans ambiguïté. Les communes et les cantons devraient intervenir en tant qu'acteurs proactifs, définir des conditions cadres appropriées et accompagner activement le processus de planification.

La continuité et la prévisibilité des processus de planification nécessitent un **engagement** à long terme **et une attitude fiable et concertée** des responsables politiques aux échelons communal et cantonal.

Une **politique foncière active**, instituée le plus tôt possible par les communes et les cantons, fondée sur une planification stratégique, permet en outre de réduire les obstacles au développement vers l'intérieur.

Dans les projets réussis, l'ensemble du processus tourne souvent autour d'une « **personne pivot** » qui, dans l'idéal, représente l'autorité de planification (en général la commune), en tant que membre de l'exécutif ou titulaire d'un mandat. Elle dispose des compétences nécessaires pour mener des négociations avec les promoteurs du projet et d'autres acteurs, pour transmettre des informations cohérentes et assurer la coordination entre les unités administratives. À noter que la compétence décisionnelle finale appartient parfois au pouvoir législatif, voire au peuple.

En complément, pour désamorcer les éventuels conflits d'intérêts et accélérer les processus et procédures, une **convention de négociation** entre tous les acteurs concernés (autorités, propriétaires, investisseurs, associations de protection) peut être conclue à l'initiative de l'une des parties prenantes. Elle établira

clairement, dès le départ, les rôles, responsabilités et attentes mutuelles. Elle définira en outre de manière contraignante l'objectif commun de planification, l'organisation et la procédure, les directives régissant la collaboration et la résolution des conflits ainsi que les questions de prise en charge des coûts. Si le Dialogue CT devait se poursuivre, une convention type pourrait être élaborée conjointement.

### 3.3 Optimisation des processus de planification

Afin d'optimiser et, en particulier, d'accélérer les processus et procédures de planification, il vaut la peine de commencer par se pencher sur les causes de retards mises en évidence lors du Dialogue CT. Ce sont notamment les procédures de recours qui prennent beaucoup de temps, la longueur des délais de traitement par les autorités, les compléments apportés ultérieurement à des demandes incomplètes, divers obstacles à la densification (par ex. des prescriptions strictes de protection des sites ou de protection contre le bruit, ou encore la disponibilité insuffisante des surfaces nécessaires) ainsi que les rejets en votation populaire de projets à des stades de planification très avancés. Il convient dès lors de rechercher, dans les lois cantonales et communales, les possibilités de **simplifier et d'harmoniser les procédures**. Il importe notamment de tenir compte du principe de coordination prévu par le droit fédéral à l'art. 25a LAT, afin d'aménager plus efficacement les procédures d'autorisation multiples. Conformément aux mesures B2.1 à B2.3 du plan d'action sur la pénurie de logements, des études et des rapports sur les effets des oppositions et leur traitement sont en cours d'élaboration. Les éventuels enseignements qui en résulteront pourront être intégrés dans une éventuelle suite du Dialogue.

En outre, la **promotion de la numérisation** apparaît comme un moyen utile pour accroître la transparence et l'efficacité des processus de planification et d'autorisation de construire. Le suivi numérique des projets peut accélérer les processus. Une plateforme numérique unique pour toutes les parties prenantes facilite l'échange d'informations et la coordination. Dans presque tous les cantons, les procédures de construction et de planification ont été numérisées ou sont sur le point de l'être ; les lenteurs dépendent moins de la technologie que de la capacité du personnel des administrations et des promoteurs à utiliser pleinement ces outils.

Une stratégie solide permet de formuler le **plan général d'affectation de manière plus ouverte et flexible** en reportant les réglages plus fins au niveau des plans d'affectation spéciaux. Cela présente l'avantage de réduire le besoin d'adaptations du plan général d'affectation et d'éviter ainsi les procédures de révision longues et complexes qui en découlent.

Des **procédures de planification innovantes** (par ex. les zones avec obligation de planifier du canton de Berne, le Baumemorandum de la commune de Disentis GR ou encore le Cahier des charges de la ville de Délemont JU) peuvent contribuer à la flexibilité et à la qualité, et aider à apporter des réponses ciblées aux exigences complexes des projets de développement vers l'intérieur du milieu bâti. À elle seule, une procédure innovante n'est toutefois pas un gage de plus grande rapidité ou de meilleure qualité des processus. La réussite d'un projet dépend de la combinaison avec d'autres mesures. Même dans le cas de procédures qualifiées, telles qu'un concours d'urbanisme, il demeure indispensable d'opérer préalablement une pesée des intérêts adaptée à chaque échelon afin de définir le cadre et les paramètres de la planification.

Une **stratégie de développement territorial communal claire et reposant sur un large consensus** constitue le fondement d'un développement vers l'intérieur durable et réussi. Elle doit contenir des objectifs transparents, être élaborée dans une approche participative et en adéquation avec les planifications de niveau supérieur en vigueur (plans directeurs cantonaux, régionaux). Cela permet de définir des priorités pour les zones à densifier, de planifier les infrastructures de manière ciblée et d'aborder le plus tôt possible les conflits liés à l'aménagement du territoire. Afin que les objectifs de développement soient soutenus politiquement mais aussi acceptés par la société, une telle stratégie reposera sur une concertation précoce entre la commune, le canton, les propriétaires fonciers, les investisseurs et la population. Dans l'idéal, elle

sera élaborée dans une approche inter et transdisciplinaire conciliant les aspects urbanistiques, écologiques, économiques et sociaux. Enfin, la garantie d'une bonne qualité de vie même dans les milieux fortement bâtis passe par la définition d'un cadre contraignant, par ex. pour ce qui concerne la mobilité, les espaces verts et l'infrastructure, ainsi que la création de logements adaptés aux besoins.

L'**implication d'expert-es externes** par les communes peut être très utile pour améliorer la qualité et accroître l'efficacité du développement vers l'intérieur. En particulier dans les communes disposant de ressources humaines limitées ou manquant de compétences techniques spécifiques, les expert-es externes assurent un accompagnement neutre et professionnel des projets complexes de planification et de densification.

Les **commissions de planification ou d'aménagement indépendantes**, composées d'expert-es de différentes disciplines, jouent un rôle important pour garantir la qualité urbanistique et architecturale ainsi que l'efficacité des procédures d'autorisation de construire. Elles permettent l'examen par des spécialistes de toutes les questions pertinentes pour un projet et un débat objectif sur la conception, le mode de construction et l'aménagement des espaces libres. Les conflits peuvent ainsi être identifiés et résolus à un stade précoce.

### 3.4 Renforcer la pesée des intérêts

Un développement de qualité vers l'intérieur nécessite une **pesée d'intérêts transparente et structurée** afin de concilier les exigences de l'aménagement du territoire, de l'économie, de l'environnement et de la société. Les enseignements issus du Dialogue CT peuvent être résumés comme suit : la clé de la réussite d'un développement vers l'intérieur réside dans une pesée minutieuse des intérêts. Celle-ci est une méthode pour la prise de décision et l'accompagne. Elle n'est pas une justification a posteriori d'un choix d'aménagement. Plus la pesée des intérêts intervient tôt dans le processus, plus la probabilité de trouver des solutions viables est grande. Une réflexion approfondie, fondée sur des éléments clairs, impose un autocontrôle des parties impliquées, assure la transparence des décisions et en facilite l'acceptation.

Pour renforcer la méthode de la pesée des intérêts, il est essentiel de **développer les compétences**. Cela peut nécessiter des formations ciblées, par ex. des cours cantonaux destinés aux services spécialisés, aux promoteurs de projets et aux autorités communales de planification, afin que les acteurs locaux sachent utiliser les instruments de la pesée des intérêts de manière sûre et correcte.

Il faudrait en outre encourager la **promotion et la diffusion des bonnes pratiques**. Cela implique de documenter et publier systématiquement les exemples de mise en œuvre réussie afin de faciliter l'échange d'expériences et de donner une plus grande visibilité aux approches qui ont fait leurs preuves.

Par ailleurs, dans le cadre de la Table ronde sur la pénurie de logements, la Confédération élabore actuellement un **guide pratique sur la pesée des intérêts**, axé en particulier sur la planification de l'affectation et le développement vers l'intérieur. Sa publication est prévue pour l'été 2025. Ce document visera à fournir une base concrète pour les futures procédures de planification et à soutenir la mise en œuvre des principes mentionnés précédemment.

### 3.5 Utilisation de leviers de densification

La promotion du développement vers l'intérieur du milieu bâti nécessite de faire appel à des instruments juridiques, économiques et de planification afin de lever les obstacles à la densification et de permettre des développements durables. Il faut en particulier appliquer de manière rigoureuse les instruments de **mobilisation des zones à bâtir** (activation des surfaces sous-utilisées pour promouvoir des zones de développement ou la construction de logements d'utilité publique). Si nécessaire, il convient d'utiliser les

possibilités légales pour supprimer ou adapter les restrictions de droit privé (par ex. servitudes) qui font obstacle à la densification.

La **flexibilisation des prescriptions en matière de densité** peut favoriser les projets de densification, pour autant que la qualité de l'urbanisation soit préservée. Cela peut passer, par exemple, par la fixation de densité minimales ou la mise en place de commissions de construction externes, chargées de garantir la qualité. En outre, **les bonus d'utilisation** peuvent être utilisés comme incitations dans les procédures de planification afin de promouvoir des projets de développement vers l'intérieur de qualité ou de favoriser une part adéquate de logements à prix modérés.

Il faudrait par ailleurs faciliter les **affectations transitoires**. Ces solutions temporaires permettent d'utiliser provisoirement des terrains en friche et de mieux faire accepter de futurs projets de développement. Souvent, les affectations transitoires peuvent être autorisées via une dérogation à l'intérieur de la zone à bâtir (art. 23 LAT) ; les autorités disposent à cet égard d'une marge d'appréciation qu'il convient d'exploiter de manière plus proactive, en veillant toutefois à ne pas contourner le règlement sur les constructions et l'aménagement.

La **promotion de projets pilotes et de projets modèles** permet d'expérimenter des solutions novatrices pour des logements abordables, des constructions écologiques ou le développement de quartiers efficaces sur le plan énergétique. De telles expériences peuvent également profiter à d'autres régions.

Les exigences des cantons et des communes en matière de desserte font parfois obstacle à la densification. C'est le cas notamment de certaines règles d'accès routier et de stationnement, qui imposent souvent une, voire plusieurs places de stationnement par unité d'habitation, même dans les endroits bien desservis par les transports publics. Un **assouplissement des règles d'accès et de stationnement** peut donc encourager la densification des constructions. Cela passe par ex. par la réduction de la largeur des routes et des distances entre les bâtiments et les rues, ou par des pratiques exploitant généreusement les marges de manœuvre pour l'octroi de dérogations.

**Des modes de construction durables, une proportion minimale appropriée de logements abordables**, ainsi que **la mixité des usages et l'intégration sociale** contribuent également de manière significative à la qualité des projets de densification et leur acceptation par la société. Des constructions adaptées au climat et efficaces sur le plan énergétique, utilisant des matériaux économes en ressources, associés à des concepts de mobilité respectueux du climat, une planification paysagère réfléchie et une culture du bâti de qualité peuvent également présenter un avantage économique. A long terme, les quartiers densifiés qui proposent une combinaison bien pensée de logements, d'emplois, d'activités de loisirs et de commerces sont plus stables et mieux acceptés que les développements monofonctionnels.

#### 4. Conclusion

Un développement vers l'intérieur de qualité ne peut réussir que grâce à une **action coordonnée de l'ensemble des acteurs concernés** à tous les niveaux. Les pistes de solutions et recommandations formulées s'adressent donc à tous ceux qui participent à ce processus, dans la perspective d'une attitude ouverte, transparente et constructive.

Les **communes** jouent un rôle clé dans le développement vers l'intérieur. Les décisions à l'échelon local sont de leur ressort, de même que les plans d'affectation. Les communes sont particulièrement sollicitées lorsqu'il s'agit, à un stade précoce, d'élaborer des stratégies claires de développement territorial, de concevoir des processus de planification coopératifs et de définir un cadre efficace en matière d'aménagement du territoire.

Au besoin avec le soutien de spécialistes, elles sont également tenues d'opérer suffisamment tôt une pesée des intérêts en jeu et de réaliser un travail inter et transdisciplinaire.

Les **cantons** devraient avant tout assumer une fonction de coordination et de soutien. Il leur incombe non seulement de simplifier et d'harmoniser les procédures (par ex. pour les plans d'affectation et la digitalisation) et d'assouplir les réglementations (par ex. en matière de desserte), mais aussi de créer un cadre juridique fiable (par ex. pour la mobilisation de terrains à bâtir ou la création de logements adaptés à la demande) et de permettre la mise en place d'instruments de planification innovants (par ex. les bonus d'utilisation) à l'échelon cantonal. Ils ont également un rôle actif à jouer dans le soutien aux communes et la diffusion des bonnes pratiques.

La **Confédération** continue de donner des impulsions (par exemple dans le développement vers l'intérieur, et le développement des infrastructures, concernant la digitalisation ou la construction durable). Elle propose des programmes ciblés de soutien, développe des plateformes d'échange de connaissances et d'exemples utiles, appuie le développement d'instruments pratiques, par ex. pour la pesée des intérêts ou la digitalisation des processus de planification. Elle encourage des projets pilotes et des projets modèles ayant valeur d'exemple. Elle peut également donner des impulsions par le biais de la recherche et de l'enseignement, en encourageant le travail inter et transdisciplinaire et en abordant la question de la pesée des intérêts dans toutes les disciplines.

Les **acteurs privés** - tels que les propriétaires fonciers, les investisseurs, les développeurs de projets, les aménagistes, le voisinage mais aussi les **organisations** (par ex. les associations) - sont appelés à s'impliquer tôt dans les processus de planification, à y intervenir dans un esprit constructif, à travailler en partenariat avec les autorités et à assumer la responsabilité d'une mise en œuvre de qualité.

Le Dialogue CT a permis aux acteurs de l'administration, du secteur privé et des organisations spécialisées de mieux se connaître et de collaborer, leur donnant ainsi l'occasion d'aborder de manière globale et sous différentes perspectives les défis et les opportunités d'un développement vers l'intérieur efficace et de qualité. Il revient désormais à chacun des acteurs représentés au sein du Dialogue de transmettre, au sein de leurs organisations respectives, les connaissances acquises ainsi que l'état d'esprit constructif qui a marqué les échanges.

Enfin, l'opportunité de poursuivre le dialogue à l'échelle nationale pourrait être examinée. Dans ce cadre, il conviendra au préalable de clarifier soigneusement les objectifs, la méthode ou méthodologie à adopter, ainsi que l'éventuel mandat externe. Parmi les thèmes de dialogue envisageables à l'interface entre acteurs publics et privés figurent, par exemple, certaines mesures du Plan d'action contre la pénurie de logements (telles que la mesure A2.1 sur la mixité entre des zones d'activités et d'habitation, ou la mesure B2.2 concernant une expertise sur les oppositions abusives), ainsi que l'élaboration d'une convention type de négociation (voir 5.2 du rapport de synthèse).

| <b>Aperçu des pistes de solutions et recommandations pratiques</b>                | Communes | Cantons | Confédération | Privés / Organisations |
|---|----------|---------|---------------|------------------------|
|   |          |         |               |                        |
| <b>Approche axée sur la recherche de solutions et le renforcement du dialogue</b> |          |         |               |                        |
| Séance de lancement   | ■        | ■       |               | ■                      |
| Dialogue modéré par des expert·es   | ■        | ■       |               | ■                      |
| État d'esprit, ouvert, transparent et constructif                                 | ■        | ■       | ■             | ■                      |
|   |          |         |               |                        |
| <b>Renforcement du leadership et de la fiabilité</b>                              |          |         |               |                        |
| Engagement et fiabilité   | ■        | ■       | ■             | ■                      |
| Politique foncière active, intervenant suffisamment tôt                           | ■        | ■       |               |                        |
| Appel à une personne pivot  | ■        | ■       |               |                        |
| Convention de négociation (convention type)                                       | ■        | ■       | ■             | ■                      |
|   |          |         |               |                        |
| <b>Optimisation des processus de planification</b>                                |          |         |               |                        |
| Simplification et harmonisation des procédures                                    | ■        | ■       |               |                        |
| Promotion de la digitalisation  | ■        | ■       | ■             | ■                      |
| Stratégie claire, reposant sur un large soutien                                   | ■        | ■       |               |                        |
| Plan général d'affectation ouvert et flexible                                     | ■        | ■       |               |                        |
| Recours à des instruments novateurs   | ■        | ■       |               | ■                      |
| Implication d'expert·es externes  | ■        | ■       |               |                        |
| Commissions indépendantes de planification ou d'aménagement                       | ■        | ■       |               |                        |
|   |          |         |               |                        |
| <b>Renforcement de la pesée d'intérêts</b>  |          |         |               |                        |
| Développement de compétences  | ■        | ■       | ■             | ■                      |
| Promotion et diffusion d'exemples réussis   | ■        | ■       | ■             | ■                      |
|   |          |         |               |                        |
| <b>Recours à des leviers de densification</b>                                     |          |         |               |                        |
| Mobilisation de terrains à bâtir  | ■        | ■       |               |                        |
| Flexibilisation des règles en matière de densité                                  | ■        | ■       | ■             |                        |
| Bonus d'utilisation dans les plans spéciaux d'affectation                         | ■        | ■       |               |                        |
| Encouragement des affectations transitoires                                       | ■        | ■       |               | ■                      |
| Promotion de projets pilotes et de projets types                                  | ■        | ■       | ■             |                        |
| Dispositions flexibles en matière de desserte et de stationnement                 | ■        | ■       | ■             | ■                      |
| Mode de construction durable  | ■        | ■       | ■             | ■                      |
| Affectation mixte et intégration sociale  | ■        | ■       | ■             | ■                      |

Légende: noir = principal acteur ; gris = concerné