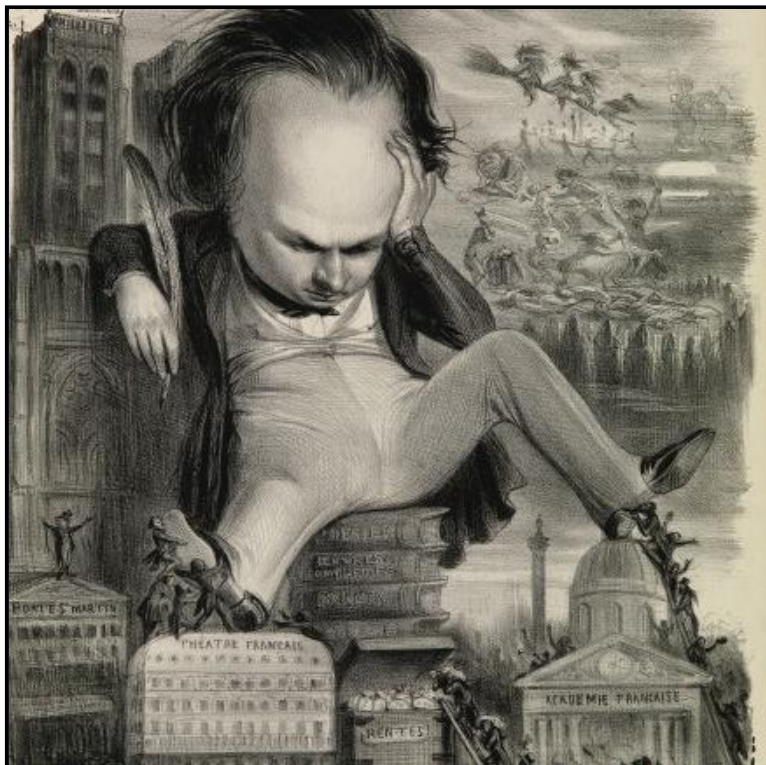


Densification et conservation du patrimoine bâti :
analyse des régimes institutionnels de ressources appliquée
à la ressource culturelle *patrimoine*

Sophie Bridel
Sous la direction du Prof. Jean Ruegg



Panthéon charivarique
Caricature de Victor Hugo au sommet de grands monuments français
(Benjamin Roubaud, 1860-1880).

« Ce travail n'a pas été rédigé en vue d'une publication, d'une édition ou diffusion. Son format et tout ou partie de son contenu répondent donc à cet état de fait. Les contenus n'engagent pas l'Université de Lausanne. Ce travail n'en est pas moins soumis aux règles sur le droit d'auteur. A ce titre, les citations tirées du présent mémoire ne sont autorisées que dans la mesure où la source et le nom de l'auteur-e sont clairement cités. La loi fédérale sur le droit d'auteur est en outre applicable. »

Unil

*Il y a deux choses dans un édifice.
Son usage et sa beauté. Son usage
appartient au propriétaire, sa
beauté à tout le monde, à vous, à
moi, à nous tous. Donc le détruire,
c'est dépasser son droit.*

Hugo, V. (1834). Guerre aux
démolisseurs. *Littérature et
philosophie mêlées*, 2, 317-342.

Remerciements

Je remercie très chaleureusement le professeur Jean Ruegg pour sa disponibilité et dont les précieux conseils m'ont permis de mener à bien ce présent travail de fin de master. Mes remerciements sont également adressés à l'ensemble des interlocuteurs ainsi qu'aux intervenants des visites organisées sans lesquels la recherche n'aurait pu être possible, ou tout du moins consistante ; Denis Buchs, Serge Rossier, Steve Gallay, Alexandre Malacorda, Martine Jaquet, Jean-Daniel Pointet, Laurent Vuilleumier, Philippe Mivelaz et Matthieu Carrel et les différents membres d'EspaceSuisse.

Ainsi s'achève une formation universitaire dont les prémisses sont à resituer au moment où je nourrissais l'envie d'une reconversion professionnelle, entamée sur les bancs du gymnase du soir il y a de cela près de dix ans déjà. Cette longue parenthèse au cours de laquelle nombre de sacrifices auront été réalisés prend fin par ces lignes.

Table des matières

Résumé

Summary

Partie théorique

1. Problématique	1
2. Cadre d'analyse	3
2.1. Hypothèses de recherche	3
2.2. Méthodes	6
2.3. Structure du travail de recherche	8
3. Le patrimoine culturel matériel et immatériel	9
3.1. Du patrimoine aux patrimoines culturels	9
3.2. Effets « <i>patrimogènes</i> »	13
3.3. Corpus théoriques : différentes approches de la conservation	14
3.3.1. HUL - Le paysage urbain historique comme définition du patrimoine culturel urbain	16
3.3.2. Dimension durable du patrimoine	20
3.3.3. Conclusion	22
4. Processus de patrimonialisation	23
4.1. Identification des phases du processus de patrimonialisation	23
4.2. Un processus itératif	26
4.3. Conclusion	28
5. Le patrimoine en tant que ressource culturelle	29
5.1. La notion de ressource (stock, biens et services, valeurs et durabilité)	29
5.2. Détermination des biens, des fonctions et des valeurs culturelles du patrimoine	32
5.3. Conclusion	38
6. La densification	41
6.1. Une brève introduction à l'histoire des discours sur la densification	41
6.2. La densification renforcée par la révision de la LAT du 3 mars 2013	42
6.3. Potentialités de densification dans les législations cantonales et communales	44
6.3.1. A l'échelle de la Suisse	44
6.3.2. Planifications directrices à l'échelle du canton de Vaud	46
6.3.3. Planifications directrices à l'échelle du canton de Fribourg	48
6.3.4. Conclusion	51
6.4. Protection du patrimoine et densification, deux objectifs à concilier	52

Partie pratique

7. Le régime institutionnel de ressources appliqué à la ressource culturelle patrimoine (RIRCP)	57
7.1. Les notions de cohérence et d'étendue	59
7.2. Identification des systèmes de politiques publiques (PP) de protection du patrimoine	63
7.2.1. La Constitution	64
7.2.2. Les lois fédérales et les ordonnances	65
7.2.3. Les lois et mesures cantonales	69
7.3. Identification des systèmes de droits de propriétés (SDP)	72
8. Trajectoire historique du patrimoine en Suisse, émergence d'un RIRCP	75
9. Etude des cas pratiques	79
9.1. Lausanne : un patrimoine vernaculaire en sursis	79
9.1.1. Eléments contextuels	80
9.1.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine et ISOS	82
9.1.3. Etude de la procédure autour du projet de démolition-reconstruction de l'immeuble sis à la rue de la Pontaise n°6	85
9.1.4. Eléments conclusifs	88
9.2. Bulle : une densification différenciée de la rue de la Sionge	91
9.2.1. Eléments contextuels	91
9.2.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine	95
9.2.3. L'objet de la controverse	98
9.2.4. Eléments conclusifs	99
9.3. Cressier : réhabilitation d'un îlot dans le <i>centre village</i>	100
9.3.1. Eléments contextuels	100
9.3.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine et ISOS	101
9.3.3. Etude du processus de la réhabilitation de l'îlot	102
9.3.4. Eléments conclusifs	106
10. Présentation du régime institutionnel de la ressource culturelle patrimoine	109
10.1. Processus de patrimonialisation des biens identifiés par les cas pratiques	109
10.2. Vers un régime intégré du RIRCP ?	115
10.2.1. Etendue et cohérence	115
10.2.2. Capacité de renouvellement	123
10.2.3. Passage d'un régime inexistant à un régime intégré	124
11. Synthèse : confrontation des hypothèses avec les données récoltées	129
Conclusion et limites de l'étude	135

Références bibliographiques

Littérature scientifique et publications spécialisées

Documentation institutionnelle

Jurisprudence

Liste des abréviations

Liste des figures et des tableaux

Figures

Tableaux

Annexes

Annexe 1 : Synthèse des principaux éléments constitutifs des régimes institutionnels de la ressource culturelle *patrimoine* du 19^e siècle à nos jours.

Annexe 2 : Synthèse des principaux éléments constitutifs concernant les trois cas d'études (SPP de protection du patrimoine et composante *densification* au sein du RIRCP).

Annexe 3 : Organigramme des départements de la Confédération.

Annexe 4 : Graphe représentant le nombre de publications parues depuis 1980 sur le patrimoine.

Annexe 5 : Plan représentant la façade sud du bâtiment initialement projeté à la rue de la Pontaise.

Annexe 6 : Postulat (2017) de Matthieu Carrel.

Annexe 7 : Postulat (2014) de Philippe Mivelaz.

Annexe 8 : ATF 1C_298/2017 (cas de l'immeuble du *Café du Tramway*, Lausanne).

Annexe 9 : Parcellaire de la zone de l'ancienne ville à Bulle au milieu du 18^e siècle.

Annexe 10 : Modification du PAL : Zone de l'ancienne ville, Bulle (extrait du dossier mis à l'enquête complémentaire en 2016).

Annexe 11 : Concours « *centre village* » de Cressier (extraits).

Annexe 12 : Entretien avec Philippe Mivelaz.

Annexe 13 : Entretien avec Matthieu Carrel.

Annexe 14 : Entretien avec Martine Jaquet.

Annexe 15 : Entretien avec Laurent Vuilleumier.

Annexe 16 : Entretien avec Jean-Daniel Pointet.

Annexe 17 : Entretien avec Alexandre Malacorda.

Annexe 18 : Extraits de la visite organisée par Patrimoine Gruyère-Veveyse le 1^{er} septembre.

Annexe 19 : Révision de la LAT : texte législatif du 4 octobre 2012.

Résumé

L'entrée en vigueur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT1) le 1er mai 2014 invoque les notions de densification vers l'intérieur du milieu bâti dans une volonté de préserver les terres agricoles et d'empêcher la progression du mitage du territoire. Les communes et les cantons se trouvent désormais dans l'obligation de réviser leurs différentes planifications en intégrant les principes nouvellement introduits sous l'alinéa 2 de l'article premier de la LAT (art. 1 al. 2 let a bis. LAT ; art. 1 al. 2 let b. et art. 1 al. 2 let b bis. LAT).

Dans le contexte de la révision de la LAT, la pesée des intérêts entre les objectifs de protection du patrimoine bâti et ceux de la densification est fondamentale pour le développement de l'urbanisation en accord avec l'identité culturelle et sociale des villes.

Par ailleurs, outre de grandes variations en regard des sensibilités patrimoniales parmi les acteurs publics et privés en présence, la difficile normalisation des critères participant de la qualité de vie en milieu urbain ainsi que la problématique relative aux notions juridiques relativement indéterminées - émises à travers différentes législations parmi lesquelles la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) -, empêchent la réalisation d'une gestion durable du patrimoine bâti.

Ainsi, comment l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti affecte les caractéristiques propres au patrimoine historique urbain ? Quels sont les intérêts publics à prendre en considération ? Comment, encore, procéder à ladite pesée des intérêts ?

L'étude de trois territoires municipaux distincts a permis d'illustrer la difficile association entre la protection du patrimoine et la densification ; Lausanne, Bulle et Cressier.

En considérant le patrimoine comme une ressource culturelle durable pour les villes, l'emploi du cadre analytique des régimes institutionnels de ressources appliqué à la ressource culturelle patrimoine semble dès lors particulièrement appropriée pour répondre à la problématique.

Mots-clefs : densification vers l'intérieur du milieu bâti,
protection du patrimoine, régimes institutionnels de ressources,
ISOS, LAT, analyse des politiques publiques, droits de propriété,
rénovation, réhabilitation, ressource culturelle.

Summary

The entry into force of the revision of the spatial planning law (LAT1) in May 2014 focused on a variety of notion among those of urban intensification in order to preserve agricultural lands and to avoid urban sprawl. Municipalities and cantons have to revise their land-use planning (cantonal structural planning and municipal land-use) integrating principles newly introduced under alinea 2 of the first article of LAT (especially art. 1 al. 2 let a bis. LAT ; art. 1 al. 2 let b. et art. 1 al. 2 let b bis. LAT).

In these context, weighing of interests between the objectives of protecting built heritage and those of urban intensification is fundamental to the urban development in respect to cultural identity and social of cities.

Furthermore, despite the great variation in light of patrimonial sensitivities among public and private actors, a difficult normalization of criterias of a good life quality in urban environment and problems involving juridical notions indeterminated, prevent the achievement in managing sustainable management of built heritage.

How do urban intensification affect specific characteristics of urban heritage ? Which public interests should be considered ? How to proceed with the weighing of interests ? Through the study of three different municipalities, the difficult association between heritage and intensification has been illustrated ; Lausanne, Bulle et Cressier.

Considering urban heritage as a sustainable cultural resource for cities, the analytical framework of institutional resource regimes (IRR) applicated to cultural resource « *urban heritage* » seems to be appropriated to answer the problem.

Keywords : urban intensification, urban heritage, built heritage,
institutional resource regimes, ISOS, LAT, regime policy analysis,
property rights, restoration, cultural resource.

Partie

théorique

- Chapitre 1** Problématique
- Chapitre 2** Cadre d'analyse
- Chapitre 3** Le patrimoine culturel matériel et immatériel
- Chapitre 4** Processus de patrimonialisation
- Chapitre 5** Le patrimoine en tant que ressource culturelle
- Chapitre 6** La densification

1. Problématique

En Suisse, tout n'est pas patrimoine, et même si les objectifs de conservation de la mémoire sont toujours à l'œuvre lorsqu'un acteur se prend de vouloir militer pour la protection d'un objet ou d'un autre, différentes logiques sont à l'œuvre. En effet, l'on ne protège pas exactement un paysage culturel de la même façon qu'un bâtiment historique. Les cas pratiques retenus pour le travail de mémoire correspondent à des bâtiments ou ensembles de bâtiments jugés dignes de protection et relèvent donc d'un contexte fortement urbain. Bourdin écrivait, au sujet du bâti ancien, que « *c'est en partant de la notion de patrimoine que l'on a le plus de chances de savoir ce qui sous-tend l'action concernant les immeubles et ensembles anciens* » (1984 : 24). Ainsi, définir et décrire le bâtiment historique brièvement, puis rattacher ce vocable à la dimension patrimoniale est le premier objectif de ce travail de mémoire. Le second est de confronter cette dimension patrimoniale à l'usure du temps et à la force des jeux d'acteurs, desquels découlent diverses opérations soit de restauration, soit de destruction.

Le patrimoine culturel ainsi défini, il s'agira ensuite d'introduire très brièvement sa dimension économique permettant à terme non seulement l'identification de ses biens et services, mais aussi la compréhension des raisons pour lesquelles ses différentes valeurs participent à un « *impératif* » de conservation certain. C'est par cette analogie aux référents économiques que la démonstration du patrimoine culturel en tant qu'il appartient à la catégorie des ressources culturelles matérielles et immatérielles pourra se faire. Ainsi que cela sera toutefois rappelé ci-après, compte tenu de la richesse des objets qui appartiennent au patrimoine culturel, le travail s'attache à étudier essentiellement le patrimoine bâti.

Afin de confronter le processus de la patrimonialisation en Suisse à la problématique de la densification telle que formulée par la loi sur l'aménagement du territoire révisée en 2014, le cadre analytique des régimes institutionnels de ressources (RIR) a été sélectionné. En regard de cette brève introduction, la question principale de recherche peut être formulée comme suit :

Quelles sont les stratégies adoptées par les municipalités pour conjuguer densification et développement, qualité de vie ainsi que sauvegarde du patrimoine historique ?

2. Cadre d'analyse

Le cadre analytique des RIR permet d'appréhender le patrimoine en tant que ressource culturelle durable pour les villes. Elle justifie en ce sens l'ensemble des dispositifs légaux (lois, règlements et ordonnance, mise à l'inventaire, ...) mis en place en vue de sa protection.

Sa gestion demeure toutefois délicate tant l'articulation entre les différentes politiques publiques en matière d'aménagement du territoire manquent de coordination, d'une part, et en raison de la pluralité des acteurs et des intérêts en présence sur le territoire, d'autre part.

Ainsi, la difficile conciliation entre les objectifs de densification et de protection du patrimoine rend compte de l'absence de réalisation de la « *gestion intégrée* » de la ressource. Il s'agira alors de définir en quoi précisément cette gestion intégrée n'est, à l'heure actuelle, pas réalisée par l'étude des notions d'*étendue* et de *cohérence* propres au cadre analytique des RIR.

2.1. Hypothèses de recherche

Différentes hypothèses ont été formulées afin de se référer à chacune des dimensions de la question principale de recherche. Ainsi décomposée, celle-ci met en évidence les notions principales du patrimoine, de la densification et de la qualité de vie - sous-jacente au concept de la durabilité.

Par le développement des trois thèmes constitutifs de la question de recherche, il s'agira d'interroger les diverses politiques publiques à différentes échelles institutionnelles (fédérale, cantonale, communale), de mettre en lumière les sources de conflits entre les différents acteurs en présence (organes cantonaux et associations pour la protection du patrimoine historique, cantons, communes, propriétaires, ...) et de définir les critères d'une densification de qualité ainsi que l'interprétation que les communes en font (notamment en regard du cadre réglementaire de la LAT). De chacune de ces thématiques peuvent découler quelques sous-questions de recherche qui ont notamment permis d'orienter le développement théorique du présent travail ;

- Comment évaluer l'héritage urbain à travers une perspective « *durabiliste* » et quels sont les enjeux à conserver un patrimoine historique urbain ?
- La densification n'est-elle pas une question d'interprétation ? A ce titre, quelles sont les difficultés de légiférer en la matière ainsi normaliser des critères sur lesquels s'appuyer afin de se conformer à la conservation du patrimoine bâti ?
- Quelles sont les opportunités et les difficultés à densifier au sein de différents contextes territoriaux ?

La question des stratégies employées par les municipalités met en évidence, quant à elle, implicitement les relations que ces dernières peuvent entretenir non seulement en regard des différentes instances cantonales et fédérales en matière de densification ou de protection du patrimoine, mais également concernant les populations et les propriétaires. Quels sont les outils ou mesures développés afin de gérer le patrimoine bâti ? Et finalement, la conservation du patrimoine n'est-elle pas le corollaire à une politique de « *non-développement* » ?

H1 : Le patrimoine matériel est une ressource culturelle durable pour les villes.

L'idée selon laquelle le patrimoine est une ressource culturelle durable pour les villes témoigne de l'importance que l'on accorde à sa protection et rend compte de l'intensification des mesures et des législations en la matière en Suisse, notamment depuis les années 1960 dont la concordance avec l'émergence des préoccupations environnementales et des politiques de protection de la nature et de la biodiversité est parfaite.

La principale contribution du patrimoine à la durabilité se produit par son maintien, lequel assure l'amélioration du cadre de vie des populations (Greffé, 2000 : 29 ; Stein, 2003 : 98).

L'hypothèse H1 traitée à travers le cadre analytique des RIR

L'approche par les RIR permet de saisir la dimension politique du processus de création de gestion du patrimoine en tant que ressource durable pour les villes.

H2 : La ressource culturelle « patrimoine » découle d'un processus de patrimonialisation. Il est le fruit de la création d'un ensemble de lois et règlements établi au fil du temps en vue de sa gestion.

La patrimonialisation est le fruit d'un processus d'activation du gisement d'une ressource (Lemaître, 2015 : 22) qui s'opère notamment (mais pas seulement) par le biais des autorités publiques à travers l'établissement de mesures et de règlements divers.

Une analyse historique de la protection du patrimoine vise à mettre en évidence la manière dont les différents outils et dispositifs légaux sont intervenus aux différents échelons institutionnels.

L'hypothèse H2 traitée à travers le cadre analytique des RIR

L'étude de la trajectoire historique de la protection du patrimoine en Suisse permettra de déterminer, dans un premier temps, quand se sont installés les régimes simples et complexes et s'ils correspondent à des moments précis de l'histoire des politiques publiques.

H3 : Le système des politiques publiques sectorielles empêche une gestion intégrée du patrimoine lors de la réalisation de projets urbains en relation avec la densification.

Bien que l'organisation des politiques publiques en Suisse semble compliquer la mise en œuvre d'objectifs autres que ceux relatifs à la protection du patrimoine, à l'image des politiques environnementales (Knoepfel et al., 2010 : 46), cette troisième hypothèse permettra de déterminer dans quelle mesure la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) peut interférer avec, notamment et tout particulièrement, la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Il s'agira par ailleurs d'évaluer si d'autres politiques tendent à interférer avec les politiques de protection du patrimoine, parmi lesquelles les éventuelles politiques foncières et immobilières

engagées par les communes dans l'acquisition de terrains, la maîtrise foncière ou encore la négociation avec les propriétaires.

L'hypothèse H3 traitée à travers le cadre analytique des RIR

Les objectifs de protection du patrimoine et de densification mettent à jour un problème de cohérence : de ce fait, une gestion intégrée de la ressource « *patrimoine* » demeure impossible. Le concept de la cohérence met à jour une problématique de coordination horizontale (entre différentes politiques publiques de protection du patrimoine par exemple), et de coordination verticale (entre différentes instances institutionnelles).

H4 : Les pressions économiques que subissent les propriétaires et/ou les municipalités rendent difficile la conciliation entre les objectifs de protection du patrimoine et ceux de la densification.

Ola Söderström avait déjà pu tester cette hypothèse en 1994. Selon le chercheur, au-delà d'un discours « *pro patrimoine* », « *il apparaît pourtant clairement que le patrimoine a une valeur avant tout s'il représente un "en plus" dans une opération immobilière* » (Söderström, 1994 : 192).

La pesée des intérêts demeure difficile à effectuer lorsque les valeurs pécuniaires d'un bâtiment supplante sa valeur patrimoniale, notamment en raison des coûts de la réhabilitation des bâtiments, c'est la situation que rencontrent fréquemment les propriétaires (VLP-ASPAN, 2015 : 32 ; Abbé-Decarroux & Weber, 2013 : 16).

Ce malgré l'éventuelle négociation avec les autorités communales et cantonales, lesquelles peuvent émettre des préavis lors des procédures d'octroi de permis de construire.

L'hypothèse H4 traitée à travers le cadre analytique des RIR

Il s'agira alors de déterminer dans quelle mesure interviennent les dispositions issues du droit foncier ainsi que du registre des droits de propriété dans la conservation du patrimoine immobilier.

H5 : En matière de protection du patrimoine, le droit public prévaut sur le droit privé.

De l'hypothèse précédente en découle naturellement la cinquième. L'article 13 alinéa 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) ainsi que l'article 29 alinéa 1 de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) permettent d'étayer le propos. Ainsi, la marge de manœuvre des propriétaires, lorsque la mise à l'inventaire d'un bâtiment en empêche sa démolition ou sa transformation en vue d'une densification ultérieure, se voit ainsi réduite. Pas spécifique à la protection du patrimoine, cette hypothèse, bien que triviale, servira toutefois à déterminer quels sont les moyens dont disposent les propriétaires pour faire valoir leurs droits.

L'hypothèse H5 traitée à travers le cadre analytique des RIR

Dans le cadre analytique des RIR, c'est la relation qu'entretient le système des droits de propriétés avec celui des politiques publiques qui est à considérer. Cet aspect sera étudié à travers la notion de cohérence.

H6 : Dans une volonté de conservation du patrimoine et de densification, une planification dite collaborative permet d'éviter les controverses.

Les nombreux recours qui ont lieu lorsqu'un projet de densification est prévu interviennent souvent très tardivement lors des procédures (Carrel, 2017). Une collaboration entre les différents acteurs en jeu permet une pesée des intérêts dès les premiers instants d'une planification de densification et assure, par là-même, la réussite des projets urbains (VLP-ASPAN, 2015 : 16 ; Sfar, 2012 : 29).

L'hypothèse H6 traitée à travers le cadre analytique des RIR

Dans le cadre analytique des RIR, « *plus un régime est proche de l'intégration, plus grande est la chance qu'il crée des conditions d'usage durable de la ressource* » (Varone, Nahrath & Gerber, 2008). Cela implique la réalisation d'une cohérence optimale, telle qu'exposée par les hypothèses précédentes, mais également d'une gestion des rivalités d'usages et des usagers sur la ressource ainsi que de la multiplicité des objets patrimonialisés (étendue).

2.2. Méthodes

De la difficulté à trouver des cas d'études pour pouvoir engager la partie pratique du travail découlait l'impossibilité de déterminer avec précision les méthodes à employer afin de parvenir à répondre aux diverses questions de recherche. Partant de la LAT1, la preuve de la réalisation d'une pesée des intérêts entre les objectifs de la protection du patrimoine et ceux de la densification consécutivement à la révision de la LAT était la condition nécessaire à la détermination des exemples permettant d'illustrer l'évolution du régime institutionnel de ressources concernant le patrimoine. Cette pesée des intérêts s'est effectuée, comme il le sera décrit et selon les cas, par différentes autorités administratives.

Finalement, la lecture de la presse écrite a été déterminante dans leur choix. Celle-ci a notamment permis de mettre en évidence les controverses qui subsistent actuellement dans les contextes lausannois et bullois. Le cas de Cressier illustre la manière dont on parvient à densifier un fragment de village et *a fortiori* au sein d'un îlot circonscrit par un secteur ISOS, cas emblématique s'il en est - il semblerait qu'aucune commune romande de cette taille n'a à ce jour réalisé d'opérations de

rénovation semblables. Il faut toutefois signaler que la volonté de réhabiliter la partie du centre village concernée est antérieure à la révision de la LAT et que cette dernière n'ait par conséquent pas été dominante dans la rédaction du concours d'architecture lancé par la commune.

Trois visites, dont deux sur le terrain, ont été réalisées en guise de préalable à la compréhension fine des enjeux posés pour chacune des situations rencontrées par les différentes communes. Les 1^{er} et 2 septembre 2018, à l'occasion des journées européennes du patrimoine, la section Gruyère-Veveyse de l'association Patrimoine suisse a organisé une visite dans la zone de l'ancienne ville de Bulle. Le 13 septembre, à Cressier, Espace Suisse (anciennement VLP-ASPAN) a permis à ses membres de visiter l'îlot réhabilité de Cressier en présence du syndic de la commune ainsi que de l'architecte à l'origine du projet ayant remporté le premier prix du concours. Finalement, une journée d'étude intitulée « *ISOS et densification* », également organisée par Espace Suisse, s'est tenue le 7 décembre 2018 à Neuchâtel.

La méthodologie a consisté, en premier lieu, en une revue de la littérature scientifique afin de pouvoir saisir à la fois certains concepts clefs sur le thème de la densification, mais également sur celui du patrimoine. Considérées individuellement, ces deux thématiques donnent lieu à nombre d'articles et de recherches. Simultanément, celles-ci sont très peu documentées en Suisse, et ce bien que quelques séminaires et de congrès aient été donnés au cours de ces deux dernières années.

En revanche, c'est dans un tout autre contexte territorial que la problématique a parfaitement été documentée. A Ottawa (Canada), c'est un projet immobilier nécessitant la destruction d'anciens immeubles qui a fait naître nombre de conflits et une forte mobilisation citoyenne, illustration évidente d'une « *difficile association entre patrimoine et densification* » (Benali & Ramirez, 2012). Pour Garat et al. (2005), dont les terrains d'étude sont Nantes et Angers, la préservation du patrimoine bâti et le développement durable ne serait apparenté à rien d'autres qu'à une « *tautologie* », comme si l'on ne pouvait dissocier l'une de l'autre, et vice versa.

La question n'a donc, à ce jour, pas trouvé de réponses concrètes parmi les nombreuses parties actives dans l'aménagement du territoire, notamment en regard du caractère relativement récent de la révision de la LAT. En ce sens, le problème posé par la question de recherche s'inscrit dans une double démarche heuristique ; appliquer le cadre analytique des RIR à une ressource culturelle, et confronter les objectifs de la LAT aux politiques de protection du patrimoine, les communes n'étant évidemment pas parvenues, à ce jour, au terme de la révision de leur planification respective (plans d'affectation particulièrement).

Par ailleurs, le cadre analytique des régimes institutionnels de ressources s'intéressant notamment au système des politiques publiques, des entretiens semi-directifs ont été conduits en présence d'employés des services communaux directement concernés. Pour le cas de Cressier, Jean-Daniel Pointet (syndic de la commune) ainsi que Laurent Vuilleumier (architecte du projet) ont été interrogés. Concernant Bulle, c'est avec Alexandre Malacorda, chef du service de l'urbanisme de la ville, que ces questions ont été soulevées. Enfin, la déléguée à la protection du patrimoine, Martine Jaquet, Matthieu Carrel (Conseiller communal, avocat au service du développement territorial (SDT)) ainsi que Philippe Mivelaz (Conseiller communal, urbaniste au SDT), tous deux dépositaires

d'un postulat auprès de la Municipalité (annexes 6 et 7), ont permis de soulever d'importantes questions et d'apporter nombre de renseignements pour la compréhension de la problématique à Lausanne.

L'actuel propriétaire des bâtiments sis à la rue de la Pontaise 6, 6a et 6b (cas lausannois) n'ayant malheureusement pas répondu à la demande d'interview, le système des droits de propriétés n'a pu être étudié que partiellement. Finalement, l'analyse des différents documents institutionnels ainsi que des législations en matière de densification et de protection du patrimoine a également été effectuée.

2.3. Structure du travail de recherche

Ce présent travail de recherche est structuré en deux parties relativement distinctes ; une partie théorique ainsi qu'une partie plus analytique dans laquelle les différents concepts développés au préalable sont discutés et confrontés à la lumière des trois cas pratiques retenus.

L'objectif central de cette première partie est de saisir le concept du patrimoine compte tenu de la richesse des définitions développées par des auteurs dont les domaines de recherches et les champs d'intérêt sont relativement variés. Au fur et à mesure de l'élargissement de la définition du patrimoine, différentes approches de la conservation ont dès lors été privilégiées. En évoquant ainsi brièvement les dimensions économiques, sociologiques et culturelles du patrimoine, le troisième chapitre sur le « *patrimoine culturel matériel et immatériel* » rend compte de cette diversité ainsi que de son inscription à l'aune du développement durable.

La mise en lumière des différentes formes de valeurs associées au « *patrimoine en tant que ressource culturelle matérielle* », par la détermination de ses biens et services potentiels, est réalisée au cinquième chapitre. Le chapitre qui le précède rappelle toutefois que la ressource est le produit construit d'une société (ou d'un groupe en son sein) autour d'un élément auquel différentes caractéristiques lui auront été volontairement attribuées. Ce dernier, intitulé « *Processus de patrimonialisation* », témoigne ainsi de l'émergence d'une conscience patrimoniale, et l'application des différentes phases dudit processus aux cas pratiques permet la compréhension des enjeux inhérents à la sauvegarde des patrimoines dont il sera question.

Le chapitre sur la densification s'attache particulièrement à décrire les contextes territoriaux des trois communes étudiées sous l'angle de cette troisième révision de la LAT. Ce préalable est nécessaire afin de mettre en exergue les rivalités d'usages et les conflits autour des projets de densification touchant aux patrimoines bâtis bien particuliers tels qu'étudiés.

C'est avec le septième chapitre relatif au « *régime institutionnel de ressources appliqué à la ressource culturelle patrimoine (RIRCP)* » que démarre la partie analytique du travail de recherche. Le RIRCP est finalement présenté au chapitre 10. Il est enrichi par le chapitre 8 traitant de la « *trajectoire historique du patrimoine en Suisse (...)* » ainsi que du chapitre 9 consacré à l'« *étude des cas pratiques* ». La « *confrontation des hypothèses avec les données récoltées* » est enfin réalisée au chapitre 11 au moyen d'une synthèse des éléments précédemment identifiés au sein du RIRCP.

3. Le patrimoine culturel matériel et immatériel

3.1. Du patrimoine aux patrimoines culturels

Esquisser les contours exacts du patrimoine dans son acception la plus englobante que possible aurait été, dans le cadre du présent travail de mémoire, une vaine entreprise tant le propos se serait risqué à la confusion. Aussi le point de départ imaginé aborde la notion du patrimoine selon une brève trajectoire historique recouvrant les différentes perceptions qui se sont opérées par les sociétés.

De cette brève introduction découle les objets principaux évoqués dans le cadre de ce travail de mémoire ; la gestion du patrimoine historique au sein de contextes urbains. Au préalable, il a semblé nécessaire de dresser une rapide définition de ce qu'est plus globalement le patrimoine culturel avant d'opter pour un recadrage des caractéristiques du patrimoine culturel urbain, et plus précisément des bâtiments anciens dont il en est l'une des nombreuses composantes.

Nombre de recherches en sciences sociales, ethnographiques, économiques, philosophiques, urbaines, et plus tard à travers la discipline de la géographie (culturelle et sociale), se sont emparés de l'acception du mot « *patrimoine* », si bien que la littérature portée sur le sujet est d'une richesse sans pareille. Les ouvrages, revues et autres articles scientifiques qui se sont succédés au fil des décennies témoignent de la multiplicité des angles de vue à travers lesquels le sujet a été non seulement étudié, décrit, mais également débattu. Par ailleurs, cette littérature s'est considérablement accrue au fur et à mesure de l'ampleur de la thématique au sein des institutions nationales, et c'est précisément cette « *effervescence patrimoniale* » qui est documentée par Vincent Veschambre (2007b) dans son article « *Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie* ». Ainsi, une simple recherche sur le site Internet *openedition.org* avec la seule occurrence « *patrimoine* » témoigne de l'amplification des travaux réalisés sur la thématique patrimoniale en quelques décennies seulement, tous types de littérature confondue (revues, ouvrages, thèses, ...). Les nombres (cumulés) de documents recensés font état de 36 publications orientées en 1980, 982 en 1996, 2'045 en 2000 puis 54'518 en 2017 (annexe 4).

L'histoire du patrimoine, telle que décrite et documentée très précisément par Choay (1992), a démontré que la catégorie même des objets que l'on considère dignes de protection s'est élargie. En effet, les considérations se portent désormais sur un large éventail d'éléments ayant traits à un vaste ensemble considéré comme appartenant au patrimoine culturel (cultures vivantes, paysages, ...) au sens défini par l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), ainsi que cela sera présenté ci-après. Le concept du patrimoine est, pour ainsi dire et comme l'auteure l'énonce en guise d'introduction de son ouvrage, un terme « *nomade* ». Aussi la démarche méticuleuse de l'historienne selon laquelle cette dernière s'échine à décrire les principaux courants de la conservation ne seront pas mis en avant¹.

¹ Choay a ainsi mis en évidence les grands moments de l'histoire de la conservation ; les humanistes (le temps des savants-antiquaires), les Lumières (l'âge du Globe terrestre et l'avènement de la géologie), la Révolution française (le temps du vandalisme).

Il suffit donc, dans un premier temps, d'évoquer la naissance du patrimoine historique comme concomitante à celle de la consécration du monument historique, terme apparu pour la première fois autour de 1790 sous la plume de Millin dans le contexte de la Révolution française².

La définition étymologique et littéraire du mot patrimoine se rapporte, dans une dimension individualiste, à l'« *ensemble des biens hérités des ascendants ou réunis et conservés pour être transmis aux descendants* » (Duthion & Walker, 2015 : 12). Force est de constater l'emprise passée de la notion d'héritage. A ce titre, Di Méo (2008) évoque l'existence d'un triple glissement ; d'un point de vue juridique et institutionnel d'abord, puis privé et public/ collectif. La fidélité de la définition première du mot s'apparente à la restriction du cercle familial. Le patrimoine se transmet de génération en génération au moyen de testaments. Celui-ci est alors de nature essentiellement économique et affective. De la sphère privée, le patrimoine s'est étendu à la sphère publique lorsque les collectivités se sont emparées de la problématique. Les fonctions symboliques et collectives du patrimoine servent le triomphe des nations ; les monuments historiques font la fierté d'un pays et forge son identité, monument ayant la plupart du temps servi à asseoir le pouvoir politique des autorités passées (Söderström, 1994). Le glissement s'est par la suite opéré d'un point de vue plus symbolique. Les objets dignes de conservation se rapportent désormais à tout ce qui est de l'ordre du sacré ; les édifices religieux, mais également les monuments institutionnels et militaires.

Ce n'est que bien plus récemment (dès les années 1970) que les simples expressions du banal - les immeubles vernaculaires appartiennent à ce titre à l'ordre du « *profane* » - sont entrées dans les désormais nombreuses catégories d'éléments ayant trait au patrimoine. « *L'expansion typologique* » du patrimoine historique, expression empruntée à Choay, regorge désormais d'édifices modestes, ni véritablement prestigieux, encore moins monumentaux. Du reste, la spatialisation de la patrimonialisation est croissante. Le patrimoine recouvrait auparavant la catégorie de l'objet unique alors que ce sont bel et bien des ensembles historiques et des quartiers entiers qui font patrimoine à ce jour. Un changement d'échelle s'est par là-même opéré ; les quelques grands monuments nationaux côtoient désormais de nombreux et plus modestes bâtiments historiques ancrés sur le territoire local. La politique de la mémoire « *élabore à partir des restes plus modestes et de monuments commémoratifs ordinaires des représentations du passé plus discrètes, mais plus insidieuses et finalement plus durables* » (Guillaume, 1980 : 186).

Les minutieuses descriptions optées par de nombreux auteurs (Guillaume, 1980 ; Bourdin, 1984 ; Choay, 1992) pour décrire tout ce qui fait patrimoine, et par élimination tout élément qui n'entre pas dans cette catégorie d'objets en perpétuelle expansion, permet de comprendre l'éclatement d'un champ d'études porté sur une thématique sans cesse renouvelée. Bourdin (1984) traduit cette nouvelle préoccupation par une « *petite révolution* » que le terme d'« *ensemble historique* » introduit. La conception classique du monument historique est, par le travail de ces auteurs notamment, très tôt dépassée. Finalement, « *tout devient patrimoine : l'architecture, les villes, les paysages, les bâtiments industriels, les équilibres écologiques, le code génétique* » (Guillaume,

² Pour être plus explicite, Choay explique que ce sont les monuments et objets antiques qui ont été les premiers objets de convoitise, en l'occurrence des antiquaires. Puis les musées, permettant de mettre en valeur les objets présentés, ainsi que les inventaires ont été inventés de toutes pièces.

1980 : 11). Le patrimoine immatériel, tel que défini par l'UNESCO en 2003, serait même un « *oxymoron, au mieux une confusion entre son objet... et son interprétation* » (Morisset & Noppen, 2005 : 76).

L'UNESCO, à travers la Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel de 1972, puis surtout la Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de 2003, complète finalement la définition en précisant les points de vue du réel et de l'idéal évoqué par Di Méo (2008), que l'on peut traduire par un ensemble d'éléments matériels et immatériels. L'institution des notions de valeurs associées aux monuments et aux bâtiments historiques, à ce titre considéré comme relevant d'un héritage intangible, prend finalement forme. La convention de 1972 met en exergue les patrimoines culturels suivants, en raison de leur « *valeur universelle exceptionnelle* ». Le premier article de la convention (UNESCO, 1972 : 2) fait ainsi mention de ;

- *Monuments (œuvres architecturales, de sculpture ou de peinture monumentales, éléments ou structures de caractère archéologique, inscriptions, grottes et groupes d'éléments)*
- *Ensembles (groupes de constructions isolées ou réunies)*
- *Sites (œuvres de l'homme ou œuvres conjuguées de l'homme et de la nature, ainsi que les zones y compris les sites archéologiques).*

La typologie des biens culturels et naturels demeure relativement sommaire, « *volontairement vague* » (Tomas, 2004), mais les fondements universels de leur protection sont désormais établis et la voie de l'élargissement du concept est ouverte. Le premier alinéa du second article (UNESCO, 2003 : 5) de la convention établie en 2003 définit le « *patrimoine culturel immatériel* » en exploitant avec davantage de force le champ lexical de la transmission et de l'héritage dans sa dimension la plus symbolique :

- *les pratiques, représentations, expressions, connaissances et savoir-faire - ainsi que les instruments, objets, artefacts et espaces culturels qui leur sont associés - que les communautés, les groupes et, le cas échéant, les individus reconnaissent comme faisant partie de leur patrimoine culturel. Ce patrimoine culturel immatériel, transmis de génération en génération, est recréé en permanence par les communautés et groupes en fonction de leur milieu, de leur interaction avec la nature et de leur histoire, et leur procure un sentiment d'identité et de continuité, contribuant ainsi à promouvoir le respect de la diversité culturelle et la créativité humaine.*

A ce titre, il n'est ainsi plus seulement question de conserver le patrimoine culturel matériel et immatériel par la mise en place d'un large éventail d'instruments et de mesures, mais également de le conserver à des fins de transmission intergénérationnelle. Le vocable « *sauvegarde* » est en outre défini par tout un processus au cours duquel, et selon des phases successives, sont attribués autant de procédés différents de gestion : identification, documentation, recherche, préservation, protection, promotion, mise en valeur ou encore transmission.

En réalité, la conscience autour de l'importance du patrimoine culturel serait apparue bien plus tôt, de même que les objectifs de protection dans son acception la plus moderne, suite à la publication

de la Charte d'Athènes de 1931. Elle serait de nouveau réintroduite par l'entremise du Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS) à travers la Charte de Venise en 1964, puis de la Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine (UNESCO, 1976).

Ainsi, malgré les nombreuses recommandations, conventions et déclarations rédigées par l'UNESCO, le patrimoine, fardeau en quelque sorte pour les acteurs du service public, aura très tôt attiré l'attention du secteur privé (Bouchenaki, 2014). L'analyse de la dimension temporelle de la gestion du patrimoine permet de comprendre l'évolution de sa perception par les différentes instances politiques. Dans la plupart des pays européens, l'on passe d'une absence de considération pour l'ensemble des biens patrimoniaux à l'étude de la mise en place de politiques de gestion du patrimoine. Celles-ci témoignent de constructions sociales et culturelles, les objets du patrimoine étant ainsi constitués par un ensemble de « *significations* » impliquant nécessairement une dimension un peu plus subjective.

En Suisse, la mise en place de diverses politiques de protection du patrimoine témoigne, tout comme au sein d'autres contextes nationaux, de l'importance du concept de « *nation* » (Söderström, 1994) où se côtoie la construction des identités culturelles et sociales des individus. En d'autres termes, de la protection du patrimoine incombe l'idée de la cristallisation d'un ensemble de significations portées sur un objet patrimonial au travers d'une dimension politique et sociale à un instant donné. De plus, « *l'épreuve de la sélection par l'histoire* » (Barrère & Hédoïn, 2014 : 819) témoigne d'une probable évolution d'un bien doté de propriétés patrimoniales, où à tout moment son destin est de naître, de perdurer et éventuellement de disparaître. D'aucuns estiment que la fiction sert parfaitement aux « *machines à mémoires* » que sont les archives, les musées, les monuments historiques ou encore les villes sauvegardées. Plus encore, le patrimoine est l'histoire d'une « *société qui saurait concilier la continuité et le changement, la conservation et la création* » (Guillaume, 1980 : 15).

Tout naîtrait donc du récit. Il s'agit toutefois de nuancer le rapprochement entre la création d'une histoire, qui ne saurait forcément se réaliser simultanément à l'accession d'un bien au culte du patrimoine : « *how heritage differs from history; why it needs error and invention; how heritage reshapes the past; public approval of fabrication* » (Lowenthal, 1998 : 7). L'héritage ne doit ainsi pas être confondu avec l'histoire, cette dernière cherchant à convaincre par la vérité et succombant au mensonge très aisément (*Ibid.*), biais que l'on peut invoquer à la lecture du descriptif historique d'un quelconque monument, où les informations, sinon partiellement erronées, risquent d'en être balbutiantes, confuses voire incomplètes. L'intérêt porté pour la mise en récit d'un bien patrimonial n'est ainsi pas à écarter compte tenu que le processus de patrimonialisation (décrit au chapitre 4) en dépend en partie ; la force du discours tient en effet de son intégration à une forme de justification figeant la mémoire d'un objet.

Le propos du présent travail de recherche ne se focalisera toutefois pas sur l'étude du récit entourant un bien donné du patrimoine. Pour conclure, le patrimoine naît d'un récit, et inversement, l'histoire ne subsiste qu'à travers un patrimoine donné. C'est en ce sens que Guillaume attribue une fonction discursive au patrimoine.

3.2. Effets « patrimogènes »

Di Méo (2008) introduit l'idée d'effets sociaux « patrimogènes » comme autant de signes et de dangers qui pèsent sur le patrimoine. En parlant de « *mise en scène patrimoniale des espaces* », il défend l'idée selon laquelle le corollaire d'une fabrication du patrimoine n'est autre que sa « *mise en scène ostentatoire* ». La « *muséification* » (Guillaume, 2008) guette et la « *conservation intransigeante* » (Choay, 1992) est à rejeter. Plus dramatique encore, la mise sous cloche des villes historiques et la figure muséale que représente un bâtiment ancien risque de priver à la fois la collectivité publique de ses usages, mais tout aussi bien de ses usagers.

Pour Söderström, Di Méo ou encore Guillaume, il peut s'agir d'une instrumentalisation du pouvoir par les groupes dominants. La mémoire conservée par l'usage de la toponymie des rues est une illustration de ce propos ; des hiérarchies culturelles et spatiales s'établissent lorsque l'on décide d'attribuer, ou de retirer, une plaque commémorative à une rue honorant un illustre personnage³. Pour reprendre les propos de Guillaume (2000), interviewé près de 20 ans après la publication de son ouvrage « *La politique du patrimoine* » paru en 1980, ce ne sont pas moins que des « *traces sélectionnées* » résultat d'un « *processus de filtration sociale* ». Le pouvoir ainsi exercé sur l'espace public dérive d'une action profondément politique, puisque l'on décide, ajoute-t-il, de tout ce qui est susceptible « *d'occuper l'espace de la reconnaissance publique* ». Ce dangereux glissement des objets du patrimoine au service des autorités n'est pas la seule crainte engendrée par l'élargissement du champ patrimonial.

Qu'en est-il, du reste, des risques d'affaiblissement de la dimension idéale du patrimoine ? Quand les valeurs sociologiques, historiques et culturelles servent aux valeurs économiques (largement exploitées par le tourisme de masse) la globalisation du patrimoine s'opère. Et l'on peut alors mettre en évidence l'émergence de « *shopping centre* » (Bandarin, 2014). C'est le cas lorsque les ensembles anciens se ressemblent, non forcément morphologiquement, mais fonctionnellement - l'artisanat ainsi que le commerce local ont tous deux laissés place à nombre de boutiques de souvenirs et de magasins de luxe. Les artisans locaux cèdent ainsi, par la pression financière exercée sur le foncier, la devanture de leur commerce, aux géants mondiaux de la consommation et les centres anciens s'uniformisent alors (Choay, 1992).

Finalement, en raison de rénovations programmées sur un bâtiment historique, les coûts inhérents amorcent un processus de stratification sociale et, au bout du compte, le phénomène de la gentrification s'impose alors sur une portion de territoire. Les bâtiments anciens sont même soumis le plus souvent à des opérations de démolition-reconstruction. Ainsi que le dénonçait déjà Hugo au milieu du 19^e siècle dans un pamphlet qui lui permettait indirectement de mener à bien la « *guerre aux démolisseurs* », « *tous les genres de profanation, de dégradation et de ruine menacent à la fois le peu qui nous reste de ces monuments du moyen âge* » (Hugo, 1834 : 318).

Choay évoque une « *tradition de destruction constructive* » auxquels nombre de propriétaires et autorités ont eu très souvent recours il y a quelques décennies. L'emprise d'un pareil comportement

³ La polémique actuelle autour de Louis Agassiz dont le patronyme a été attribué à plusieurs rues de Suisse illustre parfaitement ce propos (Chuard, 2018).

adopté par les pouvoirs publics est toutefois à nuancer. Le travail de conservation-destruction - car la conservation s'apparente également à la sélection et au choix, non seulement de ce qui est à conserver, mais également de ce qui est à détruire (Sadowski, 2018) - est confié à des experts du patrimoine, en raison « *du refus moderne d'assumer la destruction ; détruire est un geste dont la réalisation et la signification ne sont pas socialement supportables sans médiation* » (Guillaume, 1980 : 21).

L'expression de « *mise en relation avec la mort* » qu'emploie Bourdin pour exprimer le funeste destin qui enveloppe inexorablement le patrimoine rend compte de « *l'angoisse* » face à « *l'urgence* » de lutter contre une « *perte de la mémoire collective* » dans un « *monde éclaté, flou et instable* » (Younès, 2012 : 45). La mise en lumière des effets « *patrimogènes* » témoigne d'un impératif certain d'accorder une attention particulière au champ de la conservation patrimoniale.

Finalement, si *tout* est potentiellement patrimoine, pourquoi opérer à une fine distinction parmi les objets qui le constituent ? La question rend compte d'une notion non uniquement quantitative, mais également qualitative des différentes approches de la conservation du patrimoine. Comment ainsi définir la priorisation de la conservation et de la protection ? Quels principes et quels processus de sélection des objets patrimoniaux faut-il mettre à l'œuvre ? C'est un délicat processus de patrimonialisation (opéré ou non par les instances publiques) qui règle alors l'état de ces questions par la succession de ses phases : de la sélection d'un objet, de sa justification à son mode de gestion retenu.

3.3. Corpus théoriques : différentes approches de la conservation

De la gestion et du *management* du patrimoine culturel matériel et immatériel découle différentes approches de la conservation selon que l'on se positionne sur le terrain des recherches en sciences économiques ou en sciences sociales et urbaines. Celles-ci, bien qu'elles divergent évidemment sur de nombreux points dans leur fondements théoriques respectifs, trouvent plusieurs similarités dans la poursuite des objectifs de la conservation du patrimoine. Afin de renforcer l'identification du patrimoine culturel matériel et immatériel, deux approches peuvent être présentées ; l'*Historic Urban Landscape* (HUL) et les modèles issus des théories économiques particulièrement portées sur la notion de capital que constitue l'ensemble des éléments urbains. Ces approches permettent de comprendre le paradigme auquel les municipalités peuvent se référer en matière de gestion patrimoniale.

Urban heritage as historic urban landscape	Urban heritage as cultural capital	Conservation as investment in cultural capital
(Bandarin & van Oers, 2011)	(Throsby, 1999)	(Ost, 2014)

Tab. 1 : Trois approches de la conservation (auteure, 2019).

L'héritage urbain comme paysage urbain historique, à la fois notion permettant une approche de la conservation et de méthodes y étant associées, a été développée par Bandarin et van Oers, architectes et urbanistes travaillant pour l'UNESCO. La notion d'héritage urbain associée à celle de paysage témoigne d'une approche encore plus englobante du patrimoine tant du point de vue des objets qui justifient une conservation que de la manière dont la protection pourra être opérée.

Les cas retenus pour l'application du cadre d'analyse par les régimes institutionnels de ressources appartenant plutôt à des objets du patrimoine dans un contexte urbain, l'approche adoptée par les chercheurs semble particulièrement adaptée pour comprendre à quoi se réfère exactement le patrimoine en question, et en quoi il importe de mettre en place des mesures visant à leur conservation.

Tel que proposé par l'approche HUL, le vocable d'héritage urbain a été traduit par le concept très enveloppant de paysage urbain historique. Son introduction permet d'aller plus avant dans les caractéristiques mêmes de ce qu'est fondamentalement un paysage urbain historique. Outre ses aspects morphologiques, sociaux, et environnementaux, il a été démontré par Ost que si l'on ne prend pas en compte la dimension économique dans l'équation du développement des villes, celui-ci ne peut pas pleinement se réaliser. La dimension économique ne peut dès lors pas complètement être écartée de la thématique du patrimoine. La fonction du patrimoine associée en qualité de bien et de support économique par de nombreux chercheurs permet de créer le lien avec la notion de *ressource*, préalable nécessaire à l'étude d'un RIR. L'idée d'accorder une valeur marchande au patrimoine est également implicitement véhiculée au travers des systèmes de droits de propriété. Guillaume n'écrivait-il pas, après tout, que « *le patrimoine rapporte peu et coûte beaucoup* » (2000 : 16) ?

C'est ainsi que Throsby (1999 ; 2005) envisage chacune des composantes du patrimoine urbain comme une forme singulière de capital culturel - constitutif de la créativité humaine. En imposant, en quelque sorte, un devoir de conscience envers les générations futures de l'héritage d'un capital donné, l'analogie avec le capital naturel est parfaite. A l'image d'une espèce menacée de disparition, un bâtiment historique en danger de démolition ou la disparition d'une langue témoignent de son application.

Initialement, trois formes de capitaux ont été identifiés : le capital physique, le capital humain et le capital naturel. La formalisation du concept de capital culturel rend ainsi compte d'un quatrième type de capital dans le discours général de l'économie⁴. Le capital humain serait constitué du stock de connaissances, d'éducation, de compétences, de savoirs et de culture. Les recherches en sociologie distinguent quant à elles trois autres formes de capital ; le capital social, le capital culturel et le capital symbolique. Toutes ont comme similarités l'identification d'éléments préalables à l'obtention d'un profit, quelle qu'en soit la nature (sous formes économiques ou sociales).

⁴ L'acceptation du capital culturel diverge selon les disciplines. La manière dont l'intègre dans son travail l'économiste Becker (1964) diffère grandement de la perception du sociologue Pierre Bourdieu, par exemple.

Le patrimoine culturel en tant que composant d'un (stock de) capital culturel développé par Throsby (2005) suit par définition cette logique⁵. Par ailleurs, l'écho à la notion de la substituabilité développée par les économistes permet de comprendre le rapport d'un bien culturel tangible (immobilier en l'occurrence) avec son environnement. C'est ainsi qu'un bâtiment historique peut très bien offrir le simple service de loger un individu, service que tout autre bâtiment peut de même recouvrir, et dont l'usage entrerait en compétition avec ce dernier. Ce sont les valeurs culturelles véhiculées par un bâtiment historique qui le rendent difficilement substituable.

La dimension économique n'interviendra finalement qu'afin de circonscrire les notions de biens matériels et immatériels, de flux de services ou encore de valeurs marchandes et non marchandes, soit autant de termes concrets empruntés aux théories d'économistes comme Throsby ou Ost et qui permettront de définir deux formes de valeur régulièrement attribuées au patrimoine ; une valeur économique et une valeur culturelle.

3.3.1. HUL - Le paysage urbain historique comme définition du patrimoine culturel urbain

Une approche morphologique avant tout

Les objets issus du patrimoine, ce sont d'abord et avant toute chose des entités morphologiques, lesquels, en des termes qui permettent de décrire la géographie comme l'étude « *des écritures des sociétés humaines* », « *sur une interface primitivement et prioritairement naturelle, mais aussi fondamentalement humaine* » (Pinchemel, 2000 : 6), regroupent un ensemble de surfaces, de points, de lignes, de formes, de volumes et de couleurs. Ce sont les supports qui, peu à peu, se sont chargés de sens par un processus de patrimonialisation.

Ces « *composants spatiaux* », selon Ost (2014), définissent ainsi l'héritage patrimonial en deux catégories distinctes : le patrimoine bâti à proprement parler (monuments et bâtiments historiques, ensembles architecturaux - ce sont les points) et le patrimoine environnant, qui ne concerne pas uniquement les éléments naturels (parcs et jardins historiques, fronts de rivières), mais également les places, les rues, les voies diverses - ce sont les surfaces. Les couleurs, les matières ainsi que les formes participent des propriétés et caractéristiques d'un bâtiment ; c'est la valeur intrinsèque et architecturale de l'objet, à laquelle on attribue par conséquent très souvent des qualités historiques.

⁵ Un modèle relativement simple décrivant le contenu du capital culturel et les conditions de sa durabilité peut être représenté par diverses équations. La Valeur du stock = $V(K^e, K^c)$, où K^e est l'évaluation économique mesurée en termes financiers stricts, et K^c son évaluation culturelle reflétant la valeur accordée au bien par la société. K produit ainsi un flux de revenus mesurés par ces deux formes de valeur. V peut ainsi grandement évoluer en fonction de la modification de l'une ou l'autre de ses valeurs, culturelles ou économiques. Les taux de variations (de la valeur) du stock, qui rendent finalement compte de la durabilité de ce dernier, dépendent encore de divers facteurs parmi lesquels des influences exogènes influant sur le prix du stock (marchés des œuvres d'arts), des dépréciations causées par l'usure du temps (dommages causés au stock par les touristes dans le cas de sites protégés, par des événements de guerre) ou encore par les investissements employés et d'autres mesures de conservation (qui, généralement, permettent de maintenir le stock intact).

Particulièrement mis en évidence par la cartographie thématique empruntant à la sémiologie tout un répertoire de règles et de représentations visuelles, les points, les lignes et les surfaces sont les composants élémentaires pour décrire l'organisation formelle d'une ville selon un maillage plus ou moins régulier. L'origine d'un pareil système vectoriel appliqué au domaine de la conservation du patrimoine ne serait autre que le point, l'élément unitaire (bâtiment) auquel se serait par la suite rattaché ruelles et autres voies routières ou piétonnes, et qui participent d'une maille plus étendue (quartier ou ville). Ces « *points* » se réfèrent par exemple à d'anciennes bâtisses dans les milieux urbains, aux bâtiments qui se constituent en héritage industriel ou encore aux architectures typiques campagnardes.

Chacun de ces éléments faisant l'objet de mesures de conservation ou d'absence de protection potentiellement distinctes ; les friches industrielles sont identifiées pour être des potentiels de densification (art. 3 al. 3 let. abis LAT), tandis que le sort des mazots, bâtisses campagnardes et autres mayens sis en zone agricole ou en zone mayens est, quant à lui, réglé par une loi ou une réglementation spécifique⁶. La question des plus anciennes bâtisses en ville n'est quant à elle réglée du point de vue légal ou réglementaire qu'à l'échelle des planifications directrices.

Combiner les « *points* » aux « *surfaces* », c'est passer de la plus petite échelle urbaine (bâtiment) à l'îlot, puis au quartier, et enfin à la ville. C'est considérer le caractère esthétique, architectural et historique de l'édifice, le positionner en regard des bâtiments voisins à l'échelle de l'îlot, enfin le situer dans son environnement quelque peu moins contigu qu'est le quartier.

Une appréhension morphologique stricte du patrimoine fait partie de l'une des nombreuses approches visant à étudier les contextes urbains en qualité de paysage. Véritables palimpsestes, les villes ne sont autres que des « *mosaïques de formes reliées entre elles* » ainsi que le décrit Whitehand (2010 : 167) pour qui l'urbanisme peine à prendre en compte ces caractéristiques et ne sait dès lors pas les rattacher à « *la texture historique de la ville* ». Il remarque ainsi l'absence de respect des unités paysagères que les limites administratives auraient pour ainsi dire altérées, « *produit d'une évolution historique* » directement inscrite sur la surface de la ville. Par l'étude des tracés, l'auteur documente les travaux du géographe Conzen pour qui les composantes vectorielles rudimentaires permettent à elles seules d'organiser sur plan la manière dont les villes historiques se sont développées. Le chercheur établit ainsi diverses relations hiérarchiques au sein des tracés et transpose une conceptualisation sous la forme de « *morphological region* » (Conzen, 1988). Des villes, il en a ainsi étudié les tracés afin de comprendre l'articulation de ses différentes composantes et n'a pas simplement cherché à délimiter des édifices remarquables sur un plan.

⁶ Les friches industrielles et urbaines faisaient l'objet d'un intérêt particulier de la Confédération (ARE, OFEFP & DETEC, 2006) bien avant la révision de la LAT. L'article 24d de la LAT traite de la réaffectation des bâtiments sis en zone agricole. La zone de mayens est réglée par l'article 32bis de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du canton de Valais (du 23 janvier 1987 (RS/VS 701.1)).

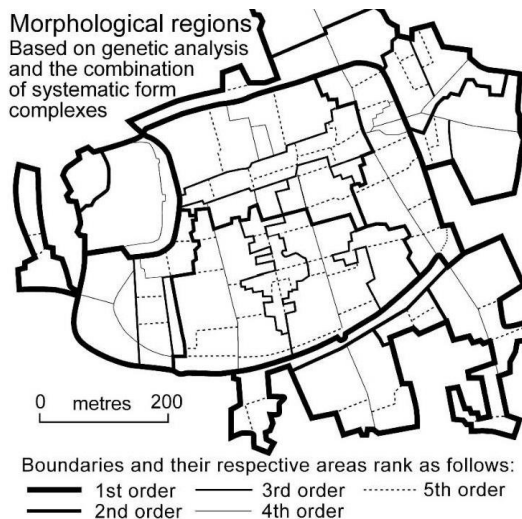


Fig. 1 : Unité de paysage urbain dans la vieille ville de Ludlow, Angleterre (Conzen, 1988 : 258).

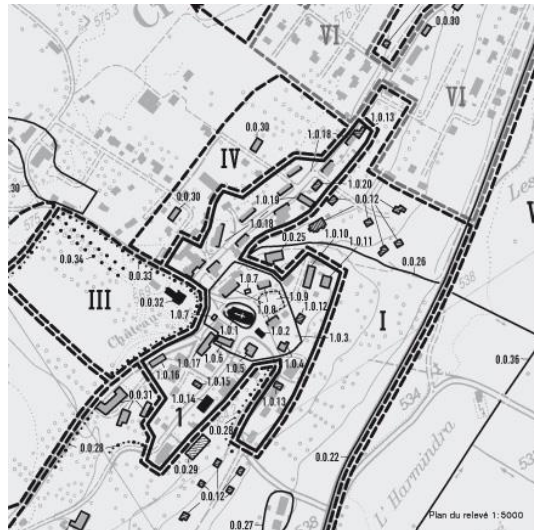


Fig. 2 : Extrait de la carte ISOS du village de Cressier (ISOS, 2003 : 6).

Cette approche, bien que relativement ancienne, questionne paradoxalement encore à ce jour l'historicité de la ville ainsi que son développement socio-économique sous un angle nouveau, contrairement à un plan de zones avec lequel on ne règle guère la question des éléments adjacents qui s'y trouvent, à l'instar des espaces et d'autres formes bâties qui encerclent un édifice remarquable.

La prise en compte de ces éléments de la morphologie urbaine importe lors de toute révision de plan. Le cas de la révision du plan d'aménagement local du centre historique de Bulle a, pour ces raisons, fait l'objet de vives oppositions par une association de protection du patrimoine. Bien davantage que la seule localisation d'un point dans l'espace, l'étude morphologique complète la cartographie en mettant en évidence des unités paysagères et des zones de caractère, ensembles sémiologiques à ce titre employés par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). A ce titre, le rapprochement avec l'étude morphologique de Conzen est ainsi suggéré par la figure 2 ci-avant.

La question de la prise en compte de ces signes par les autorités communales ou tout autre acteur porteur d'un projet urbain devrait en ce sens davantage être mobilisée. De même que le degré de détails des représentations cartographiques est susceptible d'influer sur la compréhension et la saisie de l'existence des objets patrimoniaux (éléments uniques ou zones), et donc sur les prises de décisions qui en découlent, la représentation cartographique d'un objet ou d'un ensemble patrimonial peut s'avérer particulièrement délicate - l'inventaire ISOS, depuis peu informatisé, ne cesse ainsi d'évoluer afin de permettre une visualisation optimale des nombreux éléments qui le composent, et ce aux différentes échelles géographiques. A ce titre, l'ISOS est également l'un de ces exemples qui renvoient « à la mobilisation des outils géographiques (SIG) ou cartographiques dans l'identification et l'inventaire des patrimoines, témoignant également de la territorialisation des politiques patrimoniales » (Hertzog, 2011 : 6).

Définition du paysage urbain historique

L'apport principal du concept de l'existence d'un *Historic Urban Landscape* (HUL) est l'idée de l'émergence d'un urbanisme du paysage (*Landscape Urbanism*) considérée comme la clef pour la conduite des politiques urbaines tant la compréhension des contextes sociaux, naturels et physiques importe dans un système de rétroactions infinies, le paysage n'ayant ainsi cessé de se remodeler dans une relation systémique.

L'approche HUL permet de considérer simultanément les modes d'utilisation des sols, l'organisation spatiale, les valeurs sociales et culturelles, les relations visuelles, la topographie et la composition des sols, leur végétation, et tous les éléments des infrastructures techniques. Elle inclut également la dimension immatérielle du patrimoine ainsi que les concepts des identités et des diversités culturelles, éléments de définition que l'on retrouvait déjà chez d'autres auteurs.

Le choix du terme en anglais tient par ailleurs compte de la définition du patrimoine culturel telle que voulue par l'UNESCO, soit un concept le plus englobant possible afin de considérer tous les systèmes (économiques et sociaux, naturels et environnementaux, ...) en un système unique, celui d'un paysage urbain continuellement en train de se créer en fonction des diverses interactions avec l'environnement social et naturel. Au contraire de la notion de « *townscape* » qui se rapporterait davantage à l'idée d'une aire géographique aux frontières bien distinctes et tangibles, l'« *urban landscape* » invoque l'ordre de l'intangible; le paysage englobe la part subjective de tout un chacun, et l'on en revient ainsi à l'importance des signifiants et significations dans l'espace public.

L'approche HUL à travers la démarche de la durabilité

L'une des questions principales à laquelle tente de faire réfléchir cette approche de la conservation est la manière dont les villes parviennent à une double victoire, tant sur le plan de la protection que sur celui du développement. La prise en compte du contexte est essentielle lorsque l'on veut recentrer le développement tout en parvenant à un juste équilibre entre le maintien des objets que l'on considère suffisamment remarquables pour être conservés et la volonté d'accroître un potentiel d'accueil en termes d'habitants et d'emploi (Wang, 2014). L'introduction consacrée à l'ouvrage « *Reconnecting the City: The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage* » (Bandarin & van Oers, 2011) rappelle que la conservation en milieu urbain est confrontée à de nombreux processus, dont la plupart se sont considérablement accélérés en moins d'un siècle.

Les « *mécanismes des sociétés industrielles, vouées par nature au déracinement* » (Guillaume, 1980 : 12) parmi lesquels l'évolution des systèmes de transport privé, des télécommunications, des industries lourdes puis légères, de la tertiarisation, des migrations rurales puis urbaines, ou encore de l'exploitation de sources énergétiques toujours plus nombreuses confrontent les temps modernes à des « *compétition(s) mondiale(s) exacerbée(s)* » (*Ibid.*). Quels que soient les systèmes de gouvernance considérés en regard de la conservation en milieu urbain, la tentation de mettre sous cloche et d'éloigner des affres d'un développement effréné des franges entières de la ville n'est qu'une vaine illusion. Tout du moins, cela ne pourrait fonctionner que pour des objets clairement définis (monuments et secteurs archéologiques notamment).

Bien que la dimension analytique HUL soit particulièrement utilisée pour l'étude de certaines régions du monde pour lesquelles la notion de conservation, selon une vision pour le moins « eurocentrée »⁷, entraîne des difficultés à faire cohabiter nombre de pratiques et de perceptions aussi diverses les unes que les autres, la problématique est aussi réelle au sein des contextes territoriaux occidentaux.

Lorsque le développement économique et social atteint un niveau avancé, l'urbanisation croît en conséquence. En réponse à ce phénomène, inévitable, la « *compétence principale* » des villes n'est autre que son héritage culturel et historique (Wang, 2014). C'est ce qui crée leur profonde distinction ainsi que leur unicité dans un monde aujourd'hui plus que jamais globalisé (van Oers & Pereira Roders, 2012). Cet héritage est semblable à des cernes de croissance qui se seraient superposées au fil des décennies, témoin du caractère profondément organique d'un paysage urbain qui n'a de cesse de se mouvoir. Et c'est peut-être la source de l'émergence d'un mouvement de conservation en Suisse, devenu particulièrement perceptible par la survenue de nombre d'associations de protection du patrimoine.

Finalement, comme le rappelle Sadowski (2018), si l'élargissement de la définition de ce à quoi se réfère le patrimoine culturel ne s'était pas réalisé, émettre des lois, des règlements et développer d'autres outils afin de le protéger aurait paru difficile. Cet élargissement paraît donc être la condition *sine qua non* pour recentrer le développement urbain au sein de processus plus inclusifs (van Oers & Pereira Roders, 2012). En effet, alors que l'objet qu'il fallait protéger auparavant n'était qu'un élément isolé, les notions de « *sites* » et d'« *ensembles bâtis* » - auxquels se sont rattachés les vocables « *qualité de vie* », « *urbanité* », « *significations* » ou encore « *identités* » - sont apparues afin de rappeler que la ville est bien davantage qu'un simple assemblage composite d'objets historiques et modernes.

C'est bien à une logique inclusive que fait écho le concept de paysage urbain historique développé par Bandarin et van Oers et qui témoigne de son inscription dans l'ère du développement durable. Le sous-chapitre qui suit confirme la participation du patrimoine bâti à ce paradigme auquel les villes sont ainsi confrontées en des termes plus pratiques

3.3.2. Dimension durable du patrimoine

Les termes de la définition de « *l'écosystème patrimonial* » pensée par Stein (2003) révèle une forte similitude avec les principaux objectifs énoncés par la Constitution, dont l'enjeu principal n'est autre qu'une « *utilisation judicieuse et mesurée du sol* » (art. 75 Cst.) permettant à terme une limitation de la consommation des ressources naturelles - l'article 75 est à lire à la lueur des articles 73 et 74 de la Constitution, évoquant le « *développement durable* » ainsi que la « *protection de l'environnement* ». La gestion du patrimoine s'inscrit dès lors résolument au sein d'impératifs

⁷ Un champ d'étude sur la question de « *l'importation* » de pratiques de conservation occidentales dans les pays orientaux et asiatiques a plus récemment émergé, notamment sous la plume de Winter (2014). Selon lui, l'Europe serait le berceau d'un mouvement de conservation moderne, avec ses propres mécanismes de conservation, paradigme « *eurocentrique* » que l'on ne peut pas appliquer à d'autres contextes nationaux.

urbanistiques où la seule question du « *recyclage* » comme une « *substance de régénération contribuant à la qualité de la vie* » permet d'envisager le déchet comme une ressource nouvelle, matière pour une « *nouvelle création* » ou pour servir des opérations de « *réparation* » et de « *conservation des ressources* » (les matériaux de construction en l'occurrence). A travers cette notion d'écosystème urbain, l'enjeu de la réhabilitation y est fortement représenté.

Tendre vers une gestion durable du patrimoine ne peut être entreprise que par une vision globale et englobante de l'aménagement du territoire. C'est également comprendre la manière dont ont évolué les politiques de gestion du patrimoine entre le paradigme de la protection d'objets isolés (la muséification) et la conservation « *intégrée* ». Il s'agirait pour ce faire de coordonner la sauvegarde du patrimoine à d'autres mesures telles que « *la requalification de l'espace public en faveur des piétons, la gestion de la circulation et du stationnement automobile, l'embellissement urbain* » (Stein, 2005 : 2). Toutefois, dans l'hypothèse d'une gestion intégrée de la ressource, l'implication de l'ensemble des acteurs est-elle nécessaire ? Les rivalités sont-elles suffisamment prises en considération lors d'opérations de densification touchant au patrimoine bâti ?

Ainsi, lorsque l'on évoque l'idée de la durabilité, la volonté de conserver de plus modestes objets du quotidien en regard des grands monuments que sont les éléments architecturaux et les emblèmes les plus prestigieux, tient de l'extension du champ patrimonial en grande partie provoquée par les mouvements de citoyens et d'associations. Ces mouvements *bottom-up* rendent compte de la complexité croissante d'une fine gestion du patrimoine, où nombre d'acteurs susceptibles de s'immiscer au travers des politiques du patrimoine peuvent entraver la conduite de projets de densification urbaine. C'est dire combien la prise en compte du pôle social du développement durable fait sens dans le champ urbain. Lier le patrimoine aux mouvements citoyens, c'est mettre en évidence le besoin d'appropriation des ensembles et pièces urbaines, ces « *mémoires collectives composites* » (Stein, 2003), par les usagers de la ville.

C'est la construction d'une « *identité* » qui permet, à toutes les échelles géographiques, la « *cohésion des groupes* ». En effet, si les emblèmes helvétiques architecturaux les plus monumentaux (édifices religieux, militaires ou industriels) côtoient d'autres constructions plus modestes, il n'en demeure pas moins que la présence de ces dernières sur le territoire local participe au renforcement d'une identité commune et partagée. Promotion de l'urbanité, prise en compte des espaces publics et amélioration de la qualité de vie sont ainsi les mots-clés d'une gouvernance urbaine efficace, d'une gestion intégrée de l'ensemble des ressources, y compris de celles liées au patrimoine.

L'approche intégrée s'inscrit donc non seulement par la coordination de politiques diverses d'aménagement du territoire (densification, en l'occurrence) à celles de la gestion du patrimoine, mais également à d'autres politiques participant de l'amélioration de la dimension sociale, parmi lesquelles les politiques du logement. Benazzouz Boukhalfa et Dahli écrivent que la condition nécessaire à la durabilité d'une opération de réhabilitation est que celle-ci « *doit nécessairement intégrer l'accompagnement social des habitants, leur maintien sur les lieux* » (2012 : 216). En effet, les interventions sur les bâtiments jugés dignes de protection se veulent les plus douces que possibles (rénovation) afin d'éviter l'exclusion des ménages les plus démunis par la hausse du prix des loyers

consécutifs à leur réhabilitation.

Tel que cela sera décrit au chapitre consacré à la présentation du cas d'étude de Cressier, l'achat des terrains par la commune est l'exemple qui illustrera la manière dont l'acquisition de parcelles permet la réalisation et la mise en œuvre d'un projet de densification, de surcroît lorsque ceux-ci se trouvent au sein d'un périmètre délimité par un inventaire ISOS. L'un des principaux enjeux, pour une collectivité publique, est ainsi de disposer de plus grandes réserves foncières et de prendre en charge la viabilisation ainsi que l'aménagement des terrains.

3.3.3. Conclusion

La revue de la littérature concernant les diverses approches du patrimoine développées (approche économique et durable) rend compte d'un glissement du concept du patrimoine urbain vers le concept de capital culturel. Ce capital culturel est défini par un stock d'actifs tangibles et intangibles, qui ne sont autres que des biens matériels et immatériels. La dimension analytique du concept d'actifs urbains, termes employés par Ost (2014) ou encore par Barrère et Hédoin (2014), permet d'appréhender directement toute forme de *management* des villes.

La valeur des actifs tangibles provient non seulement de leur existence physique pure, mais aussi des valeurs culturelles y étant associées, celles-ci découlant par exemple de caractéristiques esthétiques et architecturales. Les moulures des fenêtres, les matériaux des façades ainsi que leur alignement, la hauteur des portes, le type de toiture ou encore la présence d'éléments divers sont autant de documents du passé témoignant de la diversité des méthodes de construction et des signes culturels. Ainsi, c'est en observant l'architecture du centre ancien de Bulle que l'on peut renseigner la variété des activités commerciales et artisanales des commerçants qui s'y déroulaient déjà au 18^{ème} siècle, traces du passé nécessairement documentées afin de percevoir la valeur du patrimoine. Aussi, si les actifs tangibles ont une valeur économique directe, contrairement aux actifs intangibles, un élément du capital culturel peut toutefois être défini comme un actif qui incarne ou génère une valeur culturelle en plus de la valeur économique qu'il peut posséder (Throsby, 2005).

La définition du capital culturel en des termes économiques précède donc celle de sa dimension sociale. En outre, la durabilité du patrimoine en tant que ressource culturelle matérielle et immatérielle, évaluée en fonction de son prélèvement, dérive directement de la gestion des actifs urbains dont il est question. Ce très bref détour par les théories économiques a semblé être un préalable nécessaire au développement du concept du patrimoine en tant que ressource culturelle. Et c'est finalement bel et bien autour de la composante *culturelle* de l'équation développée par Throsby (note en bas de page n°5) que ce travail se concentrera essentiellement. Ainsi que le rappellent Barrère et Hédoin, « *le rapport au temps des ressources culturelles est très différent de celui des autres formes de capital* » (2014 : 808).

Le parallèle ainsi établi entre le capital naturel et le capital culturel prend fin. Il s'agira toutefois de définir le stock du capital culturel formé par le patrimoine et la manière dont les ressources culturelles patrimoniales peuvent être ménagées (en identifiant les liens entre le prélèvement et la *création* du stock). Mais pour ce faire, déterminer les conditions d'émergence de cette ressource semble nécessaire. A ce titre, le chapitre qui suit décrit les différentes phases d'un processus de patrimonialisation auquel un bien - une ressource latente - peut être soumis.

4. Processus de patrimonialisation

Un processus de patrimonialisation⁸ découle toujours de l'émergence d'une conscience patrimoniale. Il vise principalement à l'identification de ressources culturelles, et territoriales de surcroît, spécifiques. Sa temporalité peut s'avérer relativement longue, tant les déterminants historiques de la définition ainsi que de la sélection d'un objet patrimonial varient d'une époque à l'autre, tel que présenté précédemment dans une tentative de description du patrimoine culturel, en évoquant les travaux entrepris notamment par Choay ou encore Bourdin.

4.1. Identification des phases du processus de patrimonialisation

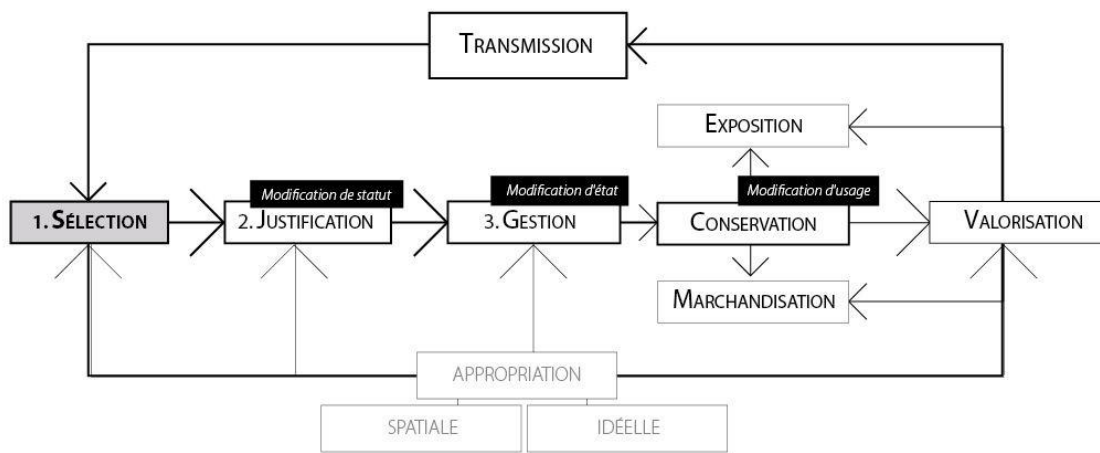


Fig. 3 : Les étapes de la patrimonialisation (d'après François, Hirczak & Senil, 2006).

Différentes phases permettent de représenter ce processus de patrimonialisation. Lemaître (2015), à l'appui des travaux de François, Hirczak et Senil (2006), présente celles-ci en tant qu'elles se découpent principalement en trois phases successives, auxquelles s'ajoutent ou s'imbriquent d'autres phases. À chacune de ces phases peuvent tout particulièrement se déployer différentes dimensions du patrimoine ; matérielle, immatérielle et spatiale.

La *sélection* est le point de départ pour tout objet culturel matériel et immatériel susceptible d'être conservé. Cette phase première rend compte, en premier lieu, de la dimension matérielle d'un bien culturel. C'est avant tout la reconnaissance d'un objet auquel on prête ainsi une attention particulière et dont la pleine potentialité patrimoniale peut s'exprimer. Il est ainsi rare que la sélection ne découle pas d'une question « éminemment conflictuelle » (Gravari-Barbas & Veschambre, 2003). En Europe, d'une façon globale, l'avènement de la conservation tient à deux phénomènes ; d'une part la reconnaissance d'un « monde en cours d'industrialisation » (Choay, 1992) suite à laquelle la mise en place de législations de protection s'est généralisée et s'est accrue. D'autre part, ce sont les progrès de l'Histoire de l'art, et plus précisément des techniques de restauration qui ont permis un

⁸ Néologisme qui serait apparu, selon Veschambre, au début des années 2000 et qui traduit en réalité « la volonté d'envisager un processus social de reconnaissance de certains héritages plutôt que les éléments patrimonialisés en tant que tels » (2007 : 367).

changement de paradigme quant à la nécessité de conserver les biens historiques. Le préalable de tout processus de patrimonialisation tient par ailleurs à ce que l'on ait, à un moment donné de l'histoire, affecté des ressources publiques à des fins de conservation de divers objets (*Ibid.*). Au chapitre 8 intitulé « *Trajectoire historique du patrimoine en Suisse* », des moments de l'histoire en Europe, parmi lesquels certaines dates symboliques, seront introduits en guise de préalable à l'étude des processus de patrimonialisation des cas retenus pour ce travail de recherche tant ils semblent avoir été décisifs au courant conservateur.

Il semblerait toutefois que l'incorporation de biens dans un processus de patrimonialisation arbore une réalité plus complexe en raison de la combinaison de multiples opérations, en plus de la sélection, qui relèvent de « *l'oubli (de la part des sociétés humaines), de l'abandon (de la part des propriétaires ou des usagers), de la destruction (par la guerre, le temps), de la revendication (par certains groupes)* » ou encore « *de la reconnaissance de tout ou partie d'une société* » (Héritier, 2013 : 4). Cette phase de la sélection est directement liée à la « *révélation* » d'une ressource latente, en voie de devenir une ressource « *émergée* ». La description de cet état de la ressource sera brièvement introduite au chapitre suivant.

La seconde phase, soit celle de la **justification**, permet simultanément d'identifier et de mettre en avant les valeurs représentées par l'objet en question. C'est la dimension du patrimoine immatériel qui est alors invoquée et sur laquelle s'appuie le discours des experts en faveur de la conservation d'un bien. L'histoire perçue comme un « *dénominateur commun des éléments patrimoniaux* » - au sens de la création d'un discours documenté et documentant des événements (supposés ou réellement) passés - est susceptible de ne restituer qu'une part destinée à évoquer la naissance d'un patrimoine. C'est ainsi que, du patrimoine aux patrimoines culturels, la phase de la justification ne semble pas pouvoir faire l'économie de l'usage de la narration. Comme le rappelle Héritier, « *Si tout élément est susceptible d'être patrimonialisé, il l'est dans un cadre officiel et dans une dimension à la fois cognitive (construire du sens par l'apprentissage) et didactique (expliquer le sens) [...] selon les principes de l'activité narrative*⁹ » (2013 : 17).

Invoquer le concept de la chronogénèse permet à ce stade d'enrichir la description de cette seconde phase en la subdivisant à son tour en trois parties ; les trois dimensions temporelles du patrimoine servent à discuter, tour à tour, des éléments du passé, du présent et du temps futur que l'on souhaite évoquer au travers de cette mise en patrimoine d'un bien. La volonté d'inscrire profondément le bien patrimonialisé dans le temps présent recouvre la capacité du bien à réunir un groupe d'individus autour d'un projet commun, d'une identité commune. Le temps prospectif est, quant à lui, régulièrement mobilisé dans la pratique des aménagistes et décideurs territoriaux de laquelle découle en partie la prise en compte du devenir d'un objet patrimonialisé ainsi que de ses abords. L'étude de cette phase justificative témoigne des objectifs et des enjeux de la conservation ; leur discours permet en effet de comprendre les logiques patrimoniales qui sont à l'œuvre pour un type d'acteur donné.

⁹ Les chercheurs se sont, pour développer l'idée de l'activité narrative, attachés à circonscrire la pleine étendue de son expression ainsi que de ses supports matériels (écrits, tableaux, panneaux, ...) et immatériels (oraux). Les types de récits peuvent à ce titre être étudiés (récits scientifiques, historiques ou encore littéraires) et font donc l'objet d'un travail de recherche à part entière. Chacune de ces formes peut être invoquée pour décrire le patrimoine.

Une association de protection du patrimoine pourra donner davantage de poids dans son discours à la phase du passé, alors qu'une municipalité orientera un projet vers la dimension prospective, parfois en omettant tout élément du passé.

La troisième phase, parfaitement distincte des premières, concerne essentiellement (mais pas uniquement) l'action des autorités publiques dévolue à l'objet sélectionné, celle par laquelle un ensemble de dispositifs conduisent à la *gestion* du bien. Dans le cadre du présent travail de recherche, la phase de gestion sera attribuée à l'acteur public afin de pouvoir raccrocher au cadre analytique des régimes institutionnels de ressources. Si la justification opère une modification du *statut* de ce dernier, cette phase cruciale permet une modification de son *état* par la décision prise de protéger et/ou de conserver l'objet. En optant pour la conservation, l'acteur public entend alors - mais pas toujours - mener à bien des opérations de restauration¹⁰.

Guillaume (1980) évoque quatre principaux modèles de conservation. Ne faire état que d'un seul et unique mode de conservation ne serait, à son sens, pas « *légitime* », ce qui reviendrait à simplifier la problématique. C'est ainsi que la conservation *collective/ sociale*, à travers les musées et les monuments, côtoient la conservation *privée/ sociale*, qui s'exprime par la collection d'œuvres d'art ou d'objets anciens qui s'introduisent dans le domaine des biens ordinaires de consommation. Viennent ensuite la conservation *collective/ individuelle* par l'archivage public de document privé ainsi que la conservation *privée/ individuelle*, où c'est le propriétaire héritier qui décide librement du choix de conservation. Les objets de ce modèle de conservation ne témoignent principalement que d'une valeur sentimentale liée à l'objet hérité compte tenu des caractéristiques des objets en question (collection de pochettes d'allumettes, de porte-clefs, d'opercules), et pour lesquels la demande demeure relativement faible, voire inexistante en-dehors d'un cercle d'initiés. Une graduation quant à la valeur attribuée à l'objet hérité est ainsi traduite par ces quatre modèles de conservation. De même que les dimensions privées et collectives permettent d'affiner la description d'un bien patrimonial.

L'*exposition* ainsi que la *marchandisation* sont des phases annexes, parfaitement tributaires de la phase de gestion. Ce sont celles qui se rapprochent le plus de la modification de l'usage de l'objet. L'exposition est la mise en lumière, au sens propre, du bien patrimonial. Elle peut lui donner vie par de subtils éclairages nocturnes et la réalisation de mises en scène diverses. Les éclairages nocturnes visent soit à structurer et protéger l'espace public, soit à mettre en valeur des objets que l'on choisit délibérément de soumettre au regard des usagers. La marchandisation est l'exploitation du potentiel de l'objet. La phase d'exposition est la plupart du temps concomitante à la phase de marchandisation. En octroyant l'accès du Château de Chillon au public, au prix d'une entrée et des distances que les

¹⁰ Bourdin décrit parfaitement la nuance qui peut exister entre la restauration et la sauvegarde, qu'il distingue par ailleurs de la rénovation. La différenciation tient, selon lui, principalement de facteurs économiques : la restauration coûterait autrement moins et rapporterait bien davantage que la rénovation. « *Perdre du temps en expropriations et en expulsions* », avant de démolir puis de viabiliser le terrain, est inimaginable. La restauration « *coûte moins cher, permet d'échelonner les investissements dans le temps et rend la spéculation difficile* » (1984 : 51). Et puisque rénover demande d'importants sacrifices en temps et en argent, la conséquence de ce processus est de devoir, au bout du compte, « *faire haut et dense* ».

touristes sont prêts à parcourir pour la visite du lieu emblématique des rives du Léman, la phase d'exposition du château est largement réalisée. Ce potentiel traduit des valeurs d'usages et de non-usages tels que discutés au chapitre suivant que le secteur touristique est à même de mettre à profit.

Les procédés de réhabilitation et de marchandisation sont ainsi ceux qui auraient davantage d'impact sur le patrimoine. Entendu que l'état d'un bien se rapporte tant à son aspect strictement physique que son caractère patrimonial et des valeurs qui lui ont été accordées. Et finalement, les diverses modalités de conservation soulèvent nombre de questions en relation avec le statut même du bien patrimonialisé. La réaffectation permet-elle par exemple de justifier les modifications d'usage d'un bâtiment ? Est-elle la seule solution afin d'en préserver la valeur patrimoniale ?

Diverses formes d'appropriation (spatiales et idéelles) permettent enfin de préciser à la fois institutionnellement et spatialement la définition même de la conservation. Il serait préférable à ce titre d'évoquer l'idée d'une gestion, notion autrement plus englobante que la seule question de la conservation. Les autorités vont ainsi par exemple décider de conserver une structure ou un édifice intact, ou encore de le réhabiliter partiellement. A travers un mode de gestion retenu, l'on comprend la distinction tenue qui peut s'opérer entre une conservation, une protection, une restauration/rénovation ou une réhabilitation. Gérer peut ainsi aborder l'une ou l'autre de ces opérations ou modalités de gestion, et parfois même les accumuler ; la réhabilitation d'un édifice - au sens de la remise aux normes suivie de la définition d'une fonction nouvelle ou identique à celle qui la précédait - peut permettre sa conservation, et donc sa protection. L'inverse ne se vérifie pas forcément ; la mise à l'inventaire d'un bien peut ne pas aboutir à la conservation de son altération physique au fil du temps si le propriétaire du bien en question ne réalise pas l'ensemble des travaux nécessaires à son maintien.

Finalement, chacune de ces phases participent de la *transmission* du bien, celles-ci tenant compte de sa valeur prospective. La transmission s'écoule sur le temps long et l'on ne peut pas parfaitement la maîtriser, malgré une gestion supposée adéquate - celle-ci étant sujette à réinterprétation au fur et à mesure de la définition des valeurs, à la fois matérielles et immatérielles du patrimoine. Car, si l'on protège, on le fait avant toute chose en faveur des populations locales qui en sont dès lors les principales héritières, et non pas pour les usagers qui ne sauraient être que passagers (touristes).

4.2. Un processus itératif

Le processus est itératif, rajoutant de la complexité à la gestion. Un monument historique n'est ainsi pas conservé en des temps indéfinis, et sa fonction peut même être amenée à évoluer, évolution propice à l'altération du processus de patrimonialisation tel qu'installé au fil du temps. Et c'est sans compter, en Suisse, sur la possibilité de recours et d'oppositions à chaque échelon institutionnel, procédure pouvant parfois remettre en question ce processus.

Les modalités d'une gestion témoignent également du déploiement aussi bien d'instruments légaux et institutionnels que sociaux. L'instauration d'une loi, d'une ordonnance, puis d'un règlement et de différents plans sont des outils qui ont pour objectif de renforcer la conservation patrimoniale. L'intervention de tous les échelons institutionnels (Etat, cantons, communes) doit par là-même être distinguée, chacun disposant de modes d'action qui leur sont propres. L'Etat légifère sur les

questions de protection du patrimoine et dispose pour se faire de lois et d'ordonnances diverses (chapitre 7.2.), alors que les cantons se doivent de préciser ces dernières, définissant par ailleurs plus précisément les champs et objets de la conservation par la réalisation de plans divers - à ce titre, les plans directeurs cantonaux ainsi que les inventaires semblent être les plus propices à la réalisation de ces objectifs. Les communes, enfin, disposent, à l'appui de l'arsenal juridique et institutionnel des échelons supérieurs, d'une panoplie de modes d'action allant de la réalisation de plans divers (plans partiels d'affectation principalement) à des réalisations concrètes *in situ*, telles que les participations citoyennes à différents projets de développement de quartier. Autonomie communale et délégation oblige, les différences de gestion et d'attitude vis-à-vis du patrimoine ne permettent pas, de prime abord, une uniformisation du processus de patrimonialisation selon l'objet dont il est question et le contexte territorial.

La prise en compte de la culture en tant que quatrième pilier du développement durable (Sadowski, 2018) - associée à sa dimension sociale puisque c'est sur cette base que la durabilité du patrimoine repose - permet de compléter l'étude du RIR. En effet, si le processus de patrimonialisation a principalement et longtemps été produit par les experts et les autorités (voie *top-down*), ce processus se produit de plus en plus par le bas, soit au travers de démarches dites *bottom-up*. Il est ainsi courant de démontrer combien l'emprise des mobilisations citoyennes sur les différents modes de gestion urbaine, et *a fortiori* lorsqu'il s'agit de protéger un immeuble voué à la démolition, est efficace.

Le processus est en tous les cas loin d'être « neutre » (Di Méo, 2008). En effet, la patrimonialisation d'un bien hérité prend le plus souvent naissance d'un conflit, ou de tout « événement déclencheur qui remette en cause son usage antérieur et/ou sa conservation » (Veschambre, 2007a : 2). Nombre d'exemples tirés de la jurisprudence semble toutefois confirmer l'idée selon laquelle c'est l'institution qui, au bout du compte et par une décision administrative, est à même de réaliser cette troisième phase de la gestion en en définissant les principales modalités - soit par la décision d'admettre ou non un recours dans le cadre d'une procédure d'opposition dont l'issue du bien dépend directement.

La considération du contexte local est dès lors d'autant plus essentielle que la question de la participation de la société civile (diverses associations et groupements de citoyens notamment) est devenue un véritable enjeu de la gouvernance urbaine. Difficile, donc, d'identifier parfaitement les intérêts portés par les acteurs locaux pour la conservation d'un bien, malgré la détermination de l'objectif initial qui n'est finalement autre que de maintenir et de préserver le plus intact possible un objet patrimonialisé. Des habitants constitués en association de quartier défendent-ils la nécessaire conservation afin de maintenir la fonction résidentielle du bien, ou en raison de l'attachement à d'éventuelles valeurs historiques, esthétiques ou même cognitives ?

4.3. Conclusion

Si Veschambre (2007b) a mis en lumière l'existence de deux approches principales dans les recherches en géographie quant au processus de patrimonialisation, c'est l'étude de l'appropriation du patrimoine en tant qu'enjeux de pouvoir et de légitimité qui intéressent les géographes tout particulièrement, à l'image des travaux de Mélé (2005). L'étude de l'émergence des conflits et des discours inhérents aux différents acteurs s'en sont ainsi suivis. Cette approche dépasse le propos de ce présent travail de mémoire, qui aurait fait l'objet d'un travail de recherche à part entière.

Bien que ce dernier trait ne puisse être parfaitement ignoré, c'est l'étude du processus de patrimonialisation en tant que levier à l'identification territoriale qui sera privilégiée. Et plus particulièrement la place attribuée au patrimoine lors des opérations d'aménagements urbains et de développement, notamment en lien avec la densification.

Pour ce faire, la manière dont la conservation d'un bien culturel est traduite en termes légaux sera également traitée dans le cadre de l'éclaircissement des législations fédérales, cantonales et communales. Finalement, ces dernières seront analysées de concert avec l'étude du régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine*.

5. Le patrimoine en tant que ressource culturelle

5.1. La notion de ressource (stock, biens et services, valeurs et durabilité)

Ainsi que présenté au précédent chapitre, les différentes phases participant au processus de patrimonialisation d'un bien suit en règle générale une séquence relativement déterminée. Ce chapitre complète la définition de la phase de la *sélection* et de la *justification* en expliquant avec davantage de précision, soit en invoquant les concepts liés aux théories économiques, la manière dont un bien donné est « *révélé* » pour enfin devenir une ressource.

A ce titre, Lemaître émet l'idée selon laquelle « *le patrimoine n'est d'abord qu'un gisement, une réserve, un facteur à exploiter qui ne vaut que par son potentiel. C'est au terme d'un processus d'activation qu'il va pouvoir occuper une fonction productive* » (2015 : 22).

Cette définition trouve une parfaite analogie avec les ressources naturelles, qu'elles soient renouvelables ou non renouvelables. François, Hirczak et Senil de confirmer : « *quelle que soit sa nature, une ressource est un artefact, le résultat d'opérations constructives, il n'existe donc pas de ressource en soi* » (2006 : 687). C'est une « *révélation* » qui en constitue la première étape, révélation qui s'opère, tel que décrit au quatrième chapitre, par la première phase d'un processus de mise en patrimoine qui n'est autre que la « *sélection* » de l'objet patrimonial, portant alors sitôt les caractéristiques d'une ressource dite culturelle.

L'activation de cette ressource dépend dès lors d'une mise à profit de ses différentes valeurs, en l'occurrence de ses valeurs d'usage et de non-usage (Prigent, 2001). En outre, le patrimoine en tant que ressource rend compte des diverses « *formes d'appropriation* » dont il fait l'objet (Veschambre, 2007a ; 2007b). C'est par cette opération que s'opère la distinction d'un bien patrimonial de toute autre forme de biens et auquel on lui attribue un statut particulier. Pour résumer, dès lors que les usagers de la ressource en reconnaissent les biens et les services dérivés susceptibles de répondre à leurs besoins matériels ou immatériels (Varone, Nahrath & Gerber, 2008), la ressource émerge.

En découle l'idée que « *le patrimoine en lui-même n'est pas un bien culturel* » (Duyck & Riondet, 2008 : 177). Ainsi, une bâtisse historique n'existe pas en tant que patrimoine de prime abord, sa fonction est avant tout résidentielle (celle-ci ayant été érigée dans le but d'offrir un ou plusieurs logements). Elle abrite en effet le plus souvent une combinaison de commerces aux rez-de-chaussée et de logements aux étages supérieurs. Le produit provient donc au préalable d'une valorisation marchande attribuée à un objet. L'attribution d'autres valeurs n'existe qu'à la suite d'un processus de patrimonialisation. Il faut ainsi avoir sélectionné l'objet et lui avoir reconnu différentes valeurs, qui ne sont par ailleurs pas forcément de nature marchande, pour reconnaître l'objet comme étant digne de protection.

A ce stade de la définition du patrimoine culturel comme ressource, la notion de consommation intermédiaire peut d'ores et déjà intervenir. Par leur création, ce sont les services associés au support patrimonial qui vont permettre une consommation intermédiaire ; un monument historique peut présenter une collection d'objets anciens et couvrir en conséquence une fonction muséale.

Propre aux théories économiques, trois qualités intrinsèques d'un bien peuvent être révélées ; son unicité, sa non-substituabilité ainsi que son hétérogénéité. La réalisation de ces trois caractéristiques rend à elle seule compte de l'importance de la conservation d'une ressource, qu'elle soit culturelle ou naturelle. C'est à ce propos là que se trouve l'enjeu de la *justification*, phase consécutive de la *sélection*.

L'hétérogénéité aborde la question du sens constitutif d'un bien. Ainsi, malgré une très faible divergence au sens fonctionnel, le caractère hétérogène de deux biens peut grandement différer. Ces spécificités sont le plus souvent ancrées localement. Les conditions historiques et sociales de l'édification du château de Chillon témoignent ainsi d'une époque et de méthodes de construction qui lui sont propres. Un bien est ainsi hétérogène au sens où il ne ressemble à aucun autre. De façon très générale, le patrimoine recouvre nombre de biens et d'édifices aux formes, aux architectures ou encore aux fonctions bien distinctes (Lemaître, 2015).

Pour des raisons presque analogues, un objet patrimonial est également unique. Il n'est ainsi pas deux châteaux de Chillon dans le monde, faute d'une reproduction parfaite - encore que son caractère reproductible du fait de sa spécificité locale soit parfaitement discutable. La non-substituabilité d'un bien est consécutive à ces deux précédents principes (*Ibid.*). Le patrimoine est donc une ressource que l'on peut qualifier d'« *idiosyncrasique* » (Barrère & Hédoïn, 2014). L'unicité et l'hétérogénéité de cette ressource particulière sont la « *clef de l'identité patrimoniale* », et font d'elle une ressource « *irremplaçable* » (Prigent, 2001), et donc susceptible d'être protégée.

En raison du caractère non reproductible et non substituable du patrimoine, les outils de l'analyse économique traditionnelle ne peuvent pas véritablement être appliqués directement. Contrairement aux biens à proprement parler, ce sont les services créés qui, surtout reproductibles et parfois substituables, se prêtent d'autant mieux à l'emploi de référents économiques.

Le patrimoine en tant que ressource culturelle est, de surcroît, une ressource territoriale au sens où sa spécificité - réalisation des trois conditions décrites précédemment que sont l'unicité, la non-reproductibilité ainsi que l'hétérogénéité - « *ancree* » et « *construite* » l'objet plus fortement encore sur un territoire (local) donné que n'importe quelle autre ressource, que l'on qualifierait de banale ou de générique. Cette caractéristique est d'autant plus vraie qu'elle « *interagit avec une dimension socio-culturelle qui ne peut être ignorée* » (François, Hirczak & Senil, 2006 : 685).

La notion de ressource territoriale patrimoniale est particulièrement adaptée dans un contexte où l'attractivité des territoires doit tenir compte de facteurs concurrentiels (Hertzog, 2011). Le patrimoine participe de ce fait d'une convergence qui tend à accroître les potentialités des villes à se démarquer. D'abord institutionnalisé par la normalisation de certaines définitions telles qu'établies par l'UNESCO ou l'ICOMOS, le patrimoine est alors « *territorialisé* » (*Ibid.*) et la question de son intégration au sein des espaces se devrait d'être traitée par les acteurs de l'aménagement, que ces

derniers agissent au sein de contextes urbains, ruraux ou intermédiaires¹¹.

En mobilisant pareillement la notion territoriale, c'est la phase de la justification de la ressource qui est déjà invoquée. La notion de territorialité ainsi associée au patrimoine pour expliquer les conditions de l'émergence d'une ressource territoriale, à l'image des travaux de François et al., ne sera pas davantage développée¹².

A ce stade, il s'agit uniquement de remarquer que le caractère territorial renforce en cela la nécessaire durabilité de la ressource, étant par ailleurs supposés les temps longs de sa révélation – soit du moment de la création de l'objet ou de l'édification du monument à la reconnaissance de ses différentes valeurs, puis enfin de sa protection.

Finalement, l'on ne saurait rappeler que le territoire est un espace socialement construit, bien au-delà de sa seule vocation d'être un simple support physique des activités humaines. Les pratiques collectives se réalisent au sein de ces espaces, et ceux-ci, forts des différents objets par lesquels les groupes sociaux s'identifient, confortent leur unicité, par-delà lesquels la culture et le symbole se déploient assurément.

D'une façon générale, on peut avancer l'hypothèse selon laquelle c'est par les modes d'appropriation de cette ressource que peuvent émerger des conflits d'usage. L'intention d'exploiter une ressource spécifique par le circuit de sa valorisation marchande peut être ouvertement assumée par des groupes d'individus privés alors que des acteurs publics entendent conformer la ressource à d'autres formes de valorisation. Dérioz, en faisant référence au paysage « *agrégat de propriétés privées* », évoque l'existence d'un « *décalage qui existe souvent entre l'ambition des objectifs, l'ampleur des coûts induits et la modestie des moyens, tant légaux que financiers* » (2004 : 155).

La valorisation marchande (au sens d'une valeur génératrice d'une rente financière) d'une ressource peut également ne pas offrir une rente financière suffisante alors que sa révélation aurait demandé davantage de ressources économiques, ce qui est le cas par exemple lorsque les retours sur investissement d'un projet de réhabilitation ne se seraient pas réalisés. Diverses raisons peuvent alors expliquer ces situations, parmi lesquelles un marché immobilier saturé ou une absence de conformité aux appréciations des acteurs du marché du logement, comme c'est le cas à Cressier où l'ancienne école réaménagée n'a trouvé à ce jour aucun locataire malgré un loyer relativement faible. De ces divergences naissent la problématique de la gestion qui se trouve au cœur même du processus de patrimonialisation et de révélation des ressources.

¹¹ La thématique du paysage est bien souvent traitée à la lueur des études portées sur les ressources territoriales. De même que le paysage compte parmi les composantes du patrimoine culturel, ces deux notions peuvent être étudiées de façon concomitante.

¹² Les chercheurs formalisent également les fonctions marchandes et non marchandes de la ressource patrimoniale (sitôt émergée, elle prend la forme d'un actif territorial) mais d'une façon relativement distincte. En outre, l'attitude qu'adopte Di Méo (2008) dans la conduite de ses travaux de recherche est à ce propos révélatrice du lien très fort qui existe entre le *patrimoine* et la notion toute entière de *territoire*.

5.2. Détermination des biens, des fonctions et des valeurs culturelles du patrimoine

La formalisation d'effets directs, indirects et induits (Prigent, 2001) d'un bien patrimonial témoigne de sa contribution au développement territorial sur lequel ce dernier est ancré. Les effets directs sont liés à l'exploitation du patrimoine, celui-ci contribuant à l'accroissement de revenus économiques des villes en participant de leur rayonnement culturel ; une ville abritant nombre de monuments historiques dont l'architecture est jugée remarquable profite du tourisme ainsi engendré - l'économie locale en bénéficie ainsi largement (hôtels, lieux de restauration, guides culturels, ...).

Les effets indirects du patrimoine profitent aux acteurs ayant une activité touchant de près ou de loin à la conservation du patrimoine. Il peut s'agir des métiers de la restauration à proprement parler et des corps de métiers inhérents à ce secteur d'activité en particulier (architectes spécialisés, métiers du bâtiment, activités de formation). Les effets induits correspondent à l'ensemble des revenus réintroduits dans l'économie locale par les différents acteurs ayant bénéficiés des effets directs ou indirects produits par le patrimoine.

Les outils d'évaluation des impacts de ces différents effets n'intéressent que peu la recherche présente, dont l'étude s'écarterait bien trop du propos de la question de recherche initiale. Ceux-ci concernent en effet davantage les études d'économie appliquée que de géographie et d'urbanisme.

Cette brève introduction exprime à elle-seule que les simples retombées économiques ne permettent pas à elles-seules d'évaluer la nécessaire conservation d'un bien patrimonial. Les retombées sociales participent en effet également du développement au sens plus général des villes. Le potentiel économique d'un bien culturel patrimonial, s'il peut être relativement conséquent, n'exprime pas à lui-seul l'impératif de la conservation. En revanche, la donnée économique tend à complexifier le processus de patrimonialisation tant les objectifs visant la production de valeur et l'augmentation d'une rente quelconque peuvent s'éloigner de ceux de la conservation *stricto sensu*. Lorsque les collectivités publiques investissent dans la conservation d'un objet patrimonial par diverses mesures de restauration ou de réhabilitation, elles ne peuvent la plupart du temps pas en attendre des retours sur investissement sous la forme de revenus - en-dehors des situations où elle peut en retirer une fiscalité liée à des effets indirects ou induits.

Les enjeux sous-jacents à ladite conservation sont multiples et dépassent les considérations propres aux logiques économiques. En considérant la seule transmission de génération en génération d'un stock, « *la gestion patrimoniale ne se préoccupe pas ou se préoccupe moins de maximisation ou d'optimisation* » (Landel & Pecqueur, 2009 : 187).

Le support et le service associés créent le produit *patrimoine*, et interviennent alors les valeurs, celles-ci étant susceptibles de créer des surplus économiques. C'est le cas par exemple lorsque les valeurs esthétiques et historiques d'un bâtiment vernaculaire permettent d'accroître sa rente locative. Les logements limitrophes à un quartier historique peuvent également en profiter en raison de leur proximité - quoi que cette formulation soit d'autant plus vraie que la proximité se réalise par rapport à un monument historique et des commodités y étant associées (parcs et jardins publics historiques). L'ensemble de la littérature parcourue fait l'état d'au moins six d'entre elles (tab. 2 ci-dessous) et leur identification dépasse la pure analyse économique pour s'acheminer sur le terrain des études

sociologiques et culturelles. Aussi peut-on établir une relation entre la valeur culturelle et la valeur économique d'un bien patrimonial ainsi : si l'actif tangible est un site ou un bâtiment historique, en permettant l'accès au public peut générer un flux de valeur économique.

Un flux de « *revenu culturel* » est généré consécutivement, et c'est le cas lorsque l'appréciation culturelle de la communauté grandit par la simple fréquentation de patrimoines divers (sites et musées, par exemple). Une partie de ces avantages revient à la société dans son ensemble en tant qu'avantages d'intérêt public découlant de l'existence de ces éléments du stock de capital culturel. Les biens témoignent de la sorte d'une relation culture-marché où le domaine de la consommation est à la fois individuel (par l'élévation des connaissances et des compétences) et collectif (fréquentation de sites protégés ou de musées) (Barrère & Hédoïn, 2014).

5.2.1. Valeurs associées à la ressource *patrimoine*

Un bien patrimonial donné et les services associés abritent ainsi diverses fonctions ainsi qu'une variété de valeurs (Duyck & Riondet, 2008), lesquelles peuvent se recouvrir partiellement. Il peut s'agir d'une valeur sociale (1), historique (2), cognitive (3), esthétique (4), artistique (5) ou encore économique/ marchande (6). Certaines d'entre elles peuvent être de nature collective ou individuelle, et enfin relever de valeurs d'usage et de non-usage (Prigent, 2001). Les valeurs ainsi décrites peuvent être formalisées en une seule et même matrice que l'on remplirait d'une façon binaire considérant, pour un objet patrimonial donné, une dominance quant à leur présence ou plutôt à leur absence.

Valeur	Sociale	Historique/ mémorielle	Esthétique	Artistique	Cognitive
Nature individuelle					
Nature collective					
Usage					
Non-Usage					

Tab. 2 : Matrice des systèmes de valeurs associées à la ressource culturelle patrimoine (d'après Duyck & Riondet : 2008 ; Prigent, 2001).

La valeur économique et/ ou marchande d'un bien patrimonial, qui découle de sa valeur culturelle ou matérielle, est la plus simple à appréhender lorsque l'on étudie la ressource « *patrimoine* » à la lumière du tourisme. Pour autant que les activités, les services associés au patrimoine ainsi que les types d'effets aient pu être identifiés au préalable.

Concernant la plupart des valeurs, « *le changement d'usage qui [en] découle* » d'une opération (de mise en lumière ou de mise en spectacle, de réhabilitation, ...) « *apporte une valeur supplémentaire à l'objet qui sera supérieure à sa valeur initiale* » (François, Hirczak & Senil, 2006 : 691). La valeur artistique d'un tableau représentée à travers la cote de l'artiste fait évoluer significativement sa valeur marchande. De même que l'illumination nocturne d'un monument peut en accroître sa valeur

esthétique, artistique ou encore cognitive. La perception de ses caractéristiques physiques par un spectateur s'en trouvant alors modifiée. Pour le propriétaire d'un château, décider d'en permettre partiellement la visite au moyen d'un prix d'entrée peut accroître la valeur économique/ marchande de son bien. De nature avant tout individuelle en tant qu'elle profite au propriétaire directement, sa valeur peut tout à coup devenir collective, mais ce ne seront alors plus les valeurs marchandes qui seront partagées, mais principalement ses valeurs cognitives et historiques, qui forment toutes deux une valeur de non-usage. C'est dans ce sens que « *considérer le patrimoine du seul point de vue de l'usage est susceptible de générer des dommages irréversibles* » (Prigent, 2001 : 26).

L'enchevêtrement des diverses natures et formes de valeur culturelle reliée à un bien patrimonial peut rajouter à la complexité des analyses. En réalité, c'est une combinaison de ces valeurs qui va tendre à l'opportunité de services (Duyck & Riondet, 2008). Généralement, plus l'objet patrimonial considéré se rapporte à une grande échelle d'un point de vue territorial et structurel (composition du stock), plus difficile sera son analyse en termes de ressources patrimoniales. Aussi est-il imaginable que l'étude du Mont-Saint-Michel (Prigent, 2001) soit plus délicate que celle concernant son abbaye, « *simple* » monument historique.

Les notions de valeurs et de fonctions tendent ensuite à s'enchevêtrer, elles aussi, dans le cas des propriétés d'un bien patrimonial. Son support offre non seulement nombre de services et de valeurs, mais abrite également diverses fonctions. Ces fonctions peuvent être de nature conservatrice, philosophique, historique-mémorielle, résidentielle, muséale, récréative, touristique, de rente, ... La liste ne saurait être exhaustive une fois de plus.

Par ailleurs, une confusion entre la fonction du patrimoine et la fonction même du bien patrimonialisé peut également s'opérer. Ainsi, dans l'étude d'une ressource patrimoniale, la fonction d'un bien peut n'être que d'accueillir des bureaux administratifs et disposer malgré tout de valeurs fonctionnelles qui consigneraient un certain nombre d'autres valeurs (conservatrice, philosophique ou historique-mémorielle) profitant directement aux employés. Il n'est ainsi pas difficile de démontrer que la protection du bien vaut bien au-delà de sa seule fonction utilitaire.

La première des fonctions du patrimoine rejoint le principal objectif du processus de patrimonialisation dont il est issu ; c'est la fonction conservatrice qui vise à maintenir le bien en l'état. La fonction philosophique d'un bien patrimonial, par exemple, est ainsi semblable à un pansement. Il est un « *défi à l'entropie* » du monde ainsi qu'à « *l'action dissolvante qu'exerce le temps* » sur les sociétés. Et bien au-delà, il est une « *défense contre le traumatisme de l'existence* ». Le monument « *rassure* ». Tous ces qualificatifs attribués au patrimoine par Choay (1992) rendent pleinement compte de sa fonction philosophique. Sa fonction historique aurait pour objectif d'inscrire la mémoire de l'objet et d'instruire quiconque s'intéresserait au récit de son apparition.

5.2.2. Typologie des biens patrimoniaux

Ainsi qu'il n'est plus nécessaire de le démontrer, la polysémie du terme patrimoine et des nombreuses caractéristiques dont elles dérivent ne permet pas parfaitement de réaliser une typologie unique des biens que constitue le patrimoine. L'approche adoptée par Lemaître (2015) sera dès lors adaptée et une synthèse des éléments discutés dans ce chapitre peut ainsi être formalisée par le tableau récapitulatif ci-après (tab. 3).

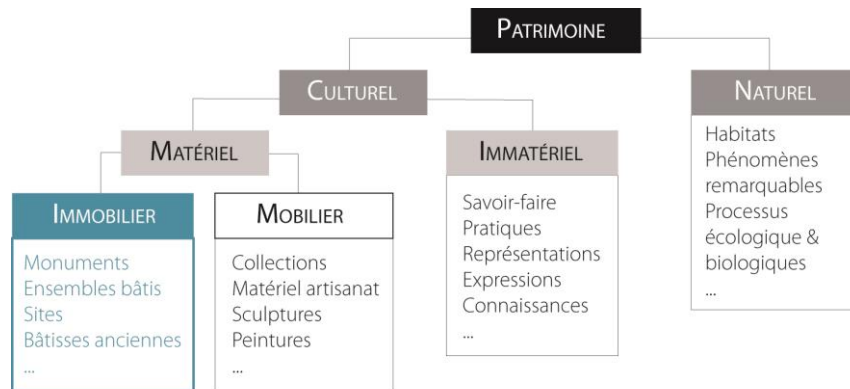


Fig. 4 : Classification basée sur la nomenclature des conventions de 1972 et 2003 de l'UNESCO.

Le point de départ quant à la manière de catégoriser le patrimoine est en premier lieu de distinguer le patrimoine culturel du patrimoine naturel. Ce dernier se réfère à une forme de patrimoine sur laquelle l'action humaine n'aura eu, pour ainsi dire, aucun poids dans sa constitution. Les paysages culturels d'une façon générale s'en distinguent ainsi compte tenu des interactions hommes-nature parfaitement documentées qui les ont constitués – les activités agricoles participent de la création d'un paysage, de même que les différents types d'espèces animales et végétales qui s'y trouvent naturellement.

Une sous-catégorie peut dès lors dériver du patrimoine culturel. Il s'agit du patrimoine matériel et immatériel au sens des descriptions établies par les diverses conventions de l'UNESCO (1972 ; 2003). Ainsi que maintes fois évoquée au fil des chapitres précédents, on dénote une frontière quelque peu opaque entre le patrimoine matériel et immatériel et ces deux formes de patrimoines peuvent se réaliser au sein d'un même objet. Pour ainsi dire, la plupart des éléments du patrimoine culturel tangible recouvre également une dimension intangible. Ainsi, non seulement doté de caractéristiques architecturales et esthétiques propres, un monument se distingue également par la démonstration des savoir-faire ancestraux en matière de construction et d'artisanat.

La première limite à la réalisation d'une nomenclature classique est mise à jour par l'existence de patrimoines « mixtes » tels que recensés par l'UNESCO sur la Liste du patrimoine mondial. Le Sanctuaire historique du Machu Picchu est l'un d'entre eux. On peut ainsi lire que, sur le site internet de l'UNESCO, « dans un site montagneux d'une extraordinaire beauté, au milieu d'une forêt tropicale, Machu Picchu a probablement été la création urbaine la plus stupéfiante de l'Empire inca à son apogée ».

Le patrimoine mobilier a souvent besoin d’être exposé, et pour cette raison les services procurés par le patrimoine mobilier et immobilier se réalisent parfois simultanément (Lemaître, 2015). Ainsi, les musées abrités par les monuments les plus imposants des villes (Palais Rumine à la Riponne) ou les anciennes bâtisses et châteaux (Musée Suisse de l’Orgue, Musée du fer et du chemin de fer, Vitromusée Romont, ...) sont des lieux d’exposition d’objets de collection ou de matériel ayant servi aux artisanats ou à des pratiques culturelles passés. Qu’en est-il, enfin, des écomusées ? Par définition composites, ces musées mettent en scène tout objet (dimension matérielle) du patrimoine au sein d’un territoire (dimension spatiale) qui est lui-même exposé à des fins mémorielles (dimension temporelle). Le musée en plein air de Ballenberg fige ainsi grâce à des aménagements divers et des manifestations diverses les pratiques rurales traditionnelles de toutes les régions de Suisse.

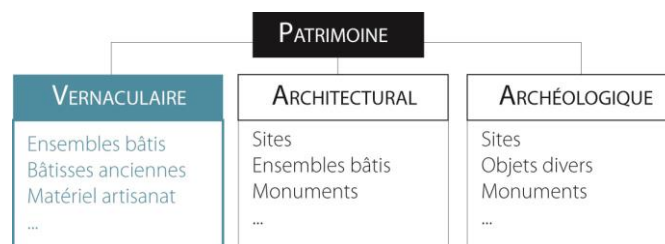


Fig. 5 : Classification basée sur des caractéristiques morphologiques.

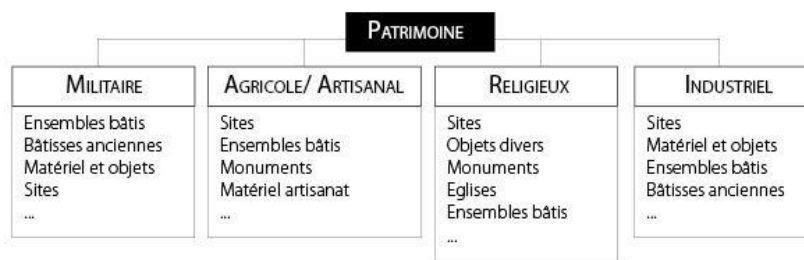


Fig. 6 : Classification basée sur des caractéristiques fonctionnelles.

La classification du patrimoine selon des caractéristiques morphologiques est davantage poreuse que la précédente. Plusieurs de ces objets peuvent se trouver simultanément au sein du patrimoine architectural, archéologique, ou vernaculaire. Finalement, Lemaître (2015) mentionne une troisième manière de catégoriser le patrimoine en référence aux fonctions initiales des objets en question. Le patrimoine peut ainsi être de nature militaire, religieuse, symbolique (à fonction mémorielle), agricole/ artisanal ou encore industriel. Cette nomenclature pose la question de la définition du patrimoine lors de la réhabilitation des lieux, de la mutabilité des bâtiments, et de l’évolution des fonctions associées à ces différents processus.

L’impossible intégration de chacun des éléments constitutifs du paysage urbain historique au sens de la description de Ost (2014) ou encore de Bandarin et van Oers (2011) dans l’une ou l’autre de ces classifications témoigne, là encore, du caractère polysémique, et même « multidimensionnel » (Lemaître, 2015) du patrimoine. A quelle(s) catégorie(s) correspondent en effet les jardins historiques, les espaces verts publics, les cordons boisés, les arbres centenaires ?

Si le paysage urbain historique fait patrimoine par la somme des éléments matériels et immatériels témoignant de processus sociaux, historiques, faut-il ainsi mettre à jour l'existence d'un paysage rural historique et d'un patrimoine rural associé ? La question principale attenante à chacune des précédentes interrogations pose finalement la problématique de la typologie qu'il faudrait privilégier.

Loin d'avoir l'ambition de résoudre cette problématique, il s'agira davantage, pour la suite du travail, de définir les caractéristiques des biens patrimoniaux choisis en raison des controverses que leur gestion a fait émerger ainsi que leurs diverses relations avec des acteurs à la fois privés et publics. Ainsi aurons-nous principalement affaire à des biens patrimoniaux culturels matériels, immobiliers, tantôt vernaculaires, tantôt architecturaux et symboliques. Le tableau ci-dessous rassemble les caractéristiques principales du patrimoine culturel matériel, à la lumière des différents éléments discutés.

Patrimoine culturel matériel

Stock	<ul style="list-style-type: none"> - Monuments - Sites - Ensembles bâtis - Voies historiques - ...
Valeurs, fonctions, usages	<ul style="list-style-type: none"> - Esthétiques - Symboliques - Historiques (archivage) - Cognitive - Economique/ marchande - Transmission intergénérationnelle/ mémorielle
Rivalités homogènes et hétérogènes	<ul style="list-style-type: none"> - Entre différents services ou associations poursuivant le même objectif (protection du patrimoine) - Entre différents usagers de la ressource poursuivant des buts et des objectifs différents (propriétaires, habitants, associations, ...)
Conditions de renouvellement et/ ou de maintien	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout au stock (légiférations, mises à l'inventaire, classements, mises en zones, ...) - Investissements - Réhabilitation - etc.

Tab. 3 : Synthèse des systèmes de valeurs associées à la ressource culturelle patrimoine (d'après Nahrath & Gerber, 2014 : 13).

Au sens ainsi attribué à la notion de stock telle que représentée ci-avant (tab. 3), c'est la reconnaissance des objets susceptibles de devenir des ressources potentielles. Il ne s'agit ainsi pas du stock d'objets constitué au sens statique du terme. A l'identification des objets formés par le stock ainsi que des valeurs et fonctions associées, deux nouvelles caractéristiques peuvent en émerger ; les rivalités et les conditions de renouvellement du stock. Les conditions de renouvellement ou de maintien du stock sont fortement tributaires de législations et d'opérations diverses sur le patrimoine immobilier. Le renouvellement du stock peut provenir soit d'une addition (par l'augmentation du nombre de sites inscrits dans divers inventaires et de bâtiments protégés) soit d'investissements financiers et matériels (réhabilitation). La rénovation peut également participer à la destruction du stock en raison d'un changement d'affectation du bâtiment, voire d'un processus de destruction-reconstruction.

Par la seule présence d'une multitude d'objets patrimoniaux ainsi que des besoins provenant de leurs différents usages possibles, deux formes de rivalité peuvent être identifiées. Cette notion, dérivant de la typologie des biens économiques, ainsi que celle concernant les capacités de renouvellement du patrimoine sont traitées dans le chapitre 7 relatif au « régime institutionnel de ressources appliqué à la ressource culturelle patrimoine ».

La mise à l'inventaire pose la question de la distinction des bénéficiaires qui ne sont formellement plus entièrement propriétaires d'un bien classé. Ainsi, sous le prétexte de la conservation des intérêts publics, on peut dire que c'est la collectivité qui fait partie de ce groupe de bénéficiaires dans ce cas particulier, le propriétaire subissant alors de fortes restrictions à ses droits de propriétés. Il lui sera dès lors impossible de détruire son bien, quoi que puisse lui coûter ses devoirs d'entretien en regard du bâtiment classé. Ainsi, malgré sa qualification d'« objet bien intégré » (note *4* au recensement architectural du canton de Vaud), les propriétaires des *Fontenailles*, ou encore du bâtiment abritant le *Café du Tramway*, ont été confronté au refus de permis de démolition en vue d'une construction censée densifier la parcelle correspondante.

Enfin, la capacité de maintien du patrimoine est toute aussi importante que celle de son renouvellement. C'est principalement sur cette notion que s'appuie la force de l'argumentation des groupements civils de protection du patrimoine et l'intensification des procédures d'oppositions. Intensification qui semble naître de l'importance de la reconnaissance ainsi que de la perception commune à différents usagers des valeurs esthétiques, symboliques, mémorielles ou encore cognitives du patrimoine.

5.3. Conclusion

Exploiter une ressource, c'est avant tout la faire émerger par une volonté créatrice. La ressource n'existe en effet pas à son état initial mais est le produit construit d'une société (ou d'un groupe en son sein) autour d'un élément auquel différentes caractéristiques lui auront été volontairement attribuées. Ces caractéristiques relèvent de nombre de valeurs, de fonctions et de services associés au bien patrimonial. Certaines de ces notions demeureront toutefois relativement abstraites afin de ne pas rendre le propos de la conservation confus.

Pour résumer, le patrimoine comme ressource culturelle matérielle et immatérielle constitue des patrimoines d'aspects forts distincts, le tout formant un stock. Ces derniers peuvent être traduits sous la forme de biens ou d'actifs - termes empruntés aux théories du champ de l'économie -, matériels et immatériels. Ils sont par ailleurs porteurs de différentes valeurs et abritent diverses fonctions. Finalement, les conditions du renouvellement du stock de la ressource *patrimoine* sont intimement liées aux biens et services auxquels les usagers peuvent recourir, conduisant très souvent à l'émergence de rivalités entre ces derniers en raison des formes diverses d'appropriation des différents acteurs en question.

Ainsi, non seulement le statut mais également l'état de la ressource - le bien alors patrimonialisé – sont susceptibles d'évoluer au gré des jeux d'acteurs. Et c'est l'identification des phases de la sélection, de la justification puis de la gestion du bien (fig. 3) qui permettent de les documenter. A cette fin, l'application du concept relatif au processus de patrimonialisation sera opérée au sous-chapitre 10.1 intitulé « *Processus de patrimonialisation des biens identifiés par les cas pratiques* ».

6. La densification

6.1. Une brève introduction à l'histoire des discours sur la densification

Evoquer le concept de la densification sans faire appel à l'histoire des principaux discours politiques sur la densité serait manquer la clef dans la compréhension actuelle quant à la promotion de la densité. En effet, cette dernière renseigne bien quant au paradigme auquel la Confédération, et bien d'autres pays européens par ailleurs, est parvenue. La densité du bâti, auparavant située « *au cœur de la définition de la ville dans son acception traditionnelle* » (Reiter, 2009 : 23) n'a eu de cesse de préoccuper nombre d'architectes et d'aménagistes. La cité médiévale traditionnellement dense, finalement assimilée à la « *promiscuité des hommes, à l'étroitesse des logements* » (Touati, 2010 : 24) a très vite été rejetée en raison de son insalubrité apparente et que l'urbanisme fonctionnaliste et moderniste s'est attaché à combattre. En érigeant de la sorte de grands ensembles aux nombreuses pénétrantes d'air et de lumière, les tenants du courant moderne développent la densité en un outil essentiellement technique et dont l'exécution des prescriptions architecturales et urbanistiques se transposeraient indifféremment selon les opérations immobilières. Cette période correspond en Suisse, à la genèse de l'article 22^{quater} (Monney, 1976) introduisant les principes généraux des prémisses d'un aménagement du territoire au niveau fédéral dont les objectifs n'ont eu de cesse de se préciser par la suite.

En premier lieu donnée quantitative relevant du rapport entre un indicateur statistique et une surface donnée de territoire, le concept de la densité vit un glissement s'opérer vers des considérations autrement plus qualitatives. En près d'un siècle, les paradigmes hygiénistes et modernes laissent ainsi place à celui de la densification à l'aune des nombreux objectifs du développement durable.

La promotion de la densification (à ce jour plutôt assimilée au développement des intensifications de l'usage des surfaces) compte parmi les principaux thèmes de la plus importante des révisions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) depuis l'approbation de sa première mouture le 22 juin 1979. Acceptée en votation populaire le 3 mars 2013 à 62,9%, la LAT dans sa nouvelle formulation entend freiner le mitage du territoire, endiguer le gaspillage du sol et assurer le développement d'une urbanisation plus compacte.

Malgré des externalités négatives¹³ susceptibles d'émerger au détour d'un objectif aussi louable que celui de la politique de la densification, l'on retiendra la définition de Fouchier selon laquelle densifier, « *c'est utiliser mieux et davantage les espaces urbains existants, qui souvent ne sont pas assez utilisés par rapport à leur potentiel* » (2010 : 17). Implicitement ou explicitement, il s'agit, pour ce faire, d'assurer la continuité de l'urbanisation (Andres & Bochet, 2010 ; Pouyanne, 2004) et de favoriser les processus de renouvellement et de régénération du tissu urbain par diverses

¹³ Pour ne citer que deux exemples, les avantages du modèle de la ville compacte, « *consubstantiel d'une économie de la rareté qui tend à favoriser les mécanismes de gentrification [...]* » (Ruegg et al., 2014 : 355), peuvent également être contrebalancées lorsque l'on considère la mobilité de week-end ainsi que les déplacements longue distance (Nessi, 2010).

méthodes (rénovation des bâtiments anciens, recomposition du tissu, ...), deux caractéristiques de la ville compacte. Cet idéal d'urbanisation, parfaitement retranscrit par le législateur, témoigne néanmoins d'une difficile mise en œuvre, notamment en regard de son interprétation par les différentes instances cantonales et communales, subsidiarité de l'Etat fédéral oblige (principe découlant de l'article 5a de la Constitution).

Les formes multiples que peuvent prendre les villes compactes ou densifiées participent en effet de la difficulté de normaliser un concept qu'il s'agit finalement d'étudier au cas par cas, de contextes urbains en contextes urbains, et dont les outils ainsi que les principes d'actions semblent être tributaires des pouvoirs politiques, des aménagistes mais également des habitants – par exemple en développant une approche en termes qualitatifs et non seulement quantitatifs à laquelle peut dépendre l'acceptation de projets et d'éventuelles planifications impliquant des changements de perception de la population sur les densités. En fonction des contextes géographiques, des solutions bien distinctes à l'objectif commun de la densification seront apportées. Ainsi, dans une commune de centre d'agglomération comme Lausanne (138'905 habitants), les modalités de la densification ne seront pas identiques à celles que l'on peut retrouver dans le centre historique de Bulle (22'709 habitants) ou encore dans le village de la commune de Cressier, laquelle compte quelques 957 habitants.

6.2. La densification renforcée par la révision de la LAT du 3 mars 2013

Fixés par les principes matériels de l'article 75 de la Constitution, les principaux objectifs de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Etat ne sont autres que « *l'utilisation judicieuse du sol* » et l'« *occupation rationnelle du territoire* » ainsi que l'on peut les retrouver à l'alinéa 1 de l'article en question. Texte juridique plus ou moins indéterminé, celui-ci ne renvoie pas uniquement à une dimension quantitative dans l'idée d'économiser la ressource qu'est le sol, mais le vocable de la rationalité traduit également la volonté du législateur de lui assigner des utilisations qui lui seraient propres. La Constitution fixe ainsi des principes généraux sans toutefois établir les détails de sa réalisation.

La coordination (art. 75 al. 2 Cst.) est l'un des principes élémentaires à la garantie de l'organisation des activités et tâches diverses des cantons ainsi que des communes à incidence spatiale. Pour autant, malgré la suprématie de ce principe constitutionnel, sa pleine réalisation n'est pas toujours opérée. Le simple fait de s'interroger quant à la coordination des objectifs de la protection du patrimoine et ceux de la densification, deux objectifs pourtant d'intérêt public majeur témoigne de sa difficile application.

La concrétisation de l'article 75 sur l'aménagement du territoire est donc d'abord le fait de réglementations fédérales et cantonales précisées par différentes lois, ordonnances et règlements. Exhaustivement mentionnés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les buts

mentionnés à l'article second fixent des objectifs bien plus précis. Les modifications apportées par la révision de la législation du 15 juin 2012¹⁴ concernent les articles suivants :

- a^{bis}. d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- b. de créer un milieu bâti compact ;
- b^{bis}. de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques ;

L'article 2 définit ainsi les critères propres à une densification. Il s'agit d'« *orienter vers l'intérieur du milieu bâti* », de « *créer un milieu compact* » le tout devant servir à l'exercice favorable « *des activités économiques* » ainsi qu'à maintenir « *une qualité de l'habitat appropriée* ». A la lumière de la brève introduction réalisée au point 6.1., les termes exprimés semblent avoir été choisis judicieusement compte tenu de la difficulté de définir une notion aussi vaste que la densification.

Cela étant, une fois de plus, bien que le législateur ne se prononce d'aucune façon quant aux indicateurs techniques qu'il convient de privilégier pour réaliser cet objectif, il émet toutefois la direction que les cantons et les communes doivent préférentiellement emprunter, ceux-ci étant tenus de s'y conformer sous certains délais¹⁵. Dans le contexte de la modification relativement conséquente de cette loi-cadre, procéder ainsi à un changement de paradigme sur la manière de contraindre le mitage du territoire n'est pas anodin.

En identifiant dès lors les localisations privilégiées de la densification, la tâche qui incombe aux différentes autorités, et qui est au cœur de la première étape de la loi révisée (dite LAT1¹⁶), est ainsi de concentrer l'urbanisation vers l'intérieur des localités, soit de développer le potentiel d'urbanisation dont elles disposent en mobilisant, outre les surfaces qu'occupent les friches industrielles et urbaines, celles jugées sous-utilisées au sein des zones à bâtir. C'est l'article 3 alinéa 3 de la LAT qui précise, pour ce faire, « *les principes régissant l'aménagement* » des « *territoires réservés à l'habitat* » ainsi qu'à « *l'exercice des activités économiques* », en convenant notamment :

- a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics ;

¹⁴ Acceptée en votation populaire le 3 mars 2013, en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014.

¹⁵ Les cantons sont ainsi tenus d'adapter leurs plans directeurs dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi (art. 38a al. 1 LAT).

¹⁶ Le redimensionnement des zones à bâtir ainsi que le prélèvement des taxes sur la plus-value comptent parmi les principaux axes faisant partie de la LAT1. Le premier principe demeure relativement contraignant compte tenu du fait qu'il oblige les cantons à réviser leurs plans dans un délai de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire.

- a^{bis}. de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat ;

Pas ou difficilement applicables directement, ces principes qui découlent de la révision de la LAT apparaissent ainsi plutôt comme des critères de décisions laissés au pouvoir d'appréciation des autorités, lesquelles se devront de tenir compte des circonstances locales.

Une seconde notion que ne définit par ailleurs pas non plus le législateur est celle de la « *qualité de l'habitat appropriée* », dont une première approche, statistique, décrit au travers d'un concept pluridimensionnel quelques onze domaines identifiés - relevant du domaine matériel et immatériel participant de nombre de contextes démographiques - par l'Office fédéral de la statistique (OFS, 2018). Si le Programme national de recherche PNR 65 « *Nouvelle qualité urbaine* » est lancé fin 2007, soit bien avant la législation en matière de densification, le simple fait de répercuter cette association entre la densification et la qualité de l'habitat permet au législateur d'inscrire l'ensemble des règlements à venir à l'aune du développement durable. Puisque densifier n'est pas seulement circonscrire et intensifier l'utilisation du sol, mais c'est également assurer un habitat convenable et par là-même dérive d'une construction sociale, le message de la nouvelle législation est que la densité n'est pas un objectif en soi à considérer seul.

6.3. Potentialités de densification dans les législations cantonales et communales

6.3.1. A l'échelle de la Suisse

Peu d'études existent quant aux potentialités de densification en Suisse ainsi qu'aux modalités qui concourent à la réalisation effective d'opérations de densification telles que voulues par le législateur. S'il fallait raconter l'histoire du lendemain de la votation, c'est probablement par la mise en récit du postulat 14.3806 soumis le 24 septembre 2014 au Conseil fédéral intitulé « *Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains ?* » que celle-ci prendrait vie.

Survenu peu de temps après l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, le postulat interroge quant aux modes d'actions envisagés au travers de la législation, signalant sa difficile mise en œuvre à l'intérieur des centres urbains. L'idée d'imposer une exploitation minimale des biens-fonds aux propriétaires est proposée comme un moyen efficace d'atteindre l'objectif visé. A travers le rapport du Conseil fédéral statuant sur un postulat de l'ancien conseiller national von Graffenried (2017), un document pour le moins concis, le législateur définit, propose et affine le contenu d'une loi dont la révision aura été votée par les Chambres près de trois ans plus tôt. Il entend notamment préciser la notion en rappelant la nécessité de considérer la densification de l'utilisation plutôt que celle des constructions, telle que fréquemment employée.

Nuançant les estimations du potentiel des réserves d'utilisation compte tenu du fait que pour ce faire « *différentes méthodes peuvent être mises en œuvre* » (Conseil fédéral, 2017 : 11), le Conseil fédéral met toutefois en avant les résultats provenant de trois études distinctes (tableau 4). Une synthèse démontre qu'à l'échelle du pays, il est possible « *de concentrer une part très importante des besoins en surfaces prévus par les scénarios démographiques* » (Ibid. : 12) au sein des réserves d'utilisation. Il conclut encore en statuant qu'il « *convient de s'intéresser non seulement à l'ensemble des centres de localité [...] mais aussi aux communes périphériques des centres des agglomérations* » (Ibid. : 13), ce qui concerne particulièrement la situation de Lausanne et de Bulle.

Source	Année	Réserves d'utilisation	Habitants	Emplois
Wüest Partner	2015		2'850'000	2'100'000
ETH Zürich Mandat ARE	2012	5'300-15'600 ha (surfaces de plancher)	700'000- 1'900'000	
ARE	2012	28'000-43'000 ha (surface de zones à bâtir)		

Tab. 4 : Synthèse des résultats des études récentes sur les réserves d'utilisation au niveau suisse (Conseil fédéral, 2017 : 12).

Outre différents programmes de la Confédération destinés au développement vers l'intérieur, se sont finalement succédés quelques congrès et conférences organisés par des acteurs clefs de l'aménagement du territoire en Suisse autour des enjeux émis par la révision de la LAT. Organisé par l'association EspaceSuisse (anciennement VLP-ASPAN), et dont on peut retrouver les archives vidéos sur leur site internet, le congrès « *Densifier avec qualité* » du 29 mai 2015 démontre que de la révision de la LAT découle de véritables débats quant à l'interprétation de la densification des communes et des différents acteurs. En 2016, ce sont près de 32 exemples de densification réalisés en suisse romande qui rendent compte des « *enjeux du développement vers l'intérieur* » (DAEC, DDTE & DEET, 2016), document de référence à visée éducative. La question demeure par ailleurs toujours d'actualité, et les spécialistes n'ont de cesse de la discuter, ainsi qu'on peut le découvrir à travers l'étude « *Urbanisation vers l'intérieur dans les villes* » (Wüest Partner, 2018) mandatée par l'Union des villes suisses.

Finalement, à la proposition formulée dans le postulat quant à l'imposition d'un indice d'utilisation du sol minimal aux propriétaires, le rapport rappelle que « *les prescriptions de densité minimale ne sont pas prévues dans le droit fédéral* » (Conseil fédéral, 2017 : 18). Il renvoie le traitement de la question aux autorités cantonales et communales lesquelles, par des dispositions légales, sont les seules à même de légiférer. Ce point implique indirectement la question du dimensionnement des zones à bâtir. La problématique du surdimensionnement des zones à bâtir, également renforcée par cette première étape de la 3^{ème} révision (art. 15 al. 2 LAT), est intimement liée à la stratégie de la densification vers l'intérieur du milieu bâti.

Les communes disposant de réserves en zone à bâtir et dont les surfaces n'excèdent pas le contingentement imposé par les cantons¹⁷ tendraient ainsi à se développer avec d'autant moins de contraintes. A Lausanne par exemple, des réserves en zone à bâtir excédentaires se situent sur des parcelles excentrées. Correspondant à des secteurs dits forains de la commune et compte tenu de la présence des principaux sites stratégiques au sein du périmètre compact, la marge de manœuvre de la ville en termes de densification vers l'intérieur du milieu bâti est relativement grande, contrairement à Bulle qui, malgré des poches de densification disponibles au sein de la commune, vit une explosion démographique et économique semblable à nulle autre (RTS, 2018).

6.3.2. Planifications directrices à l'échelle du canton de Vaud

La quatrième version du plan directeur cantonal de l'Etat de Vaud (PDCnVD4) présente, dans un premier volet intitulé « *Ligne d'action A1 ; localiser l'urbanisation dans les centres* » (Etat de Vaud, 2018 : 46), la mesure A11 qui définit des règles de dimensionnement ainsi que le calcul des besoins en zones à bâtir pour l'ensemble du canton. Ainsi, l'agglomération Lausanne-Morges doit se référer à une croissance démographique totale maximale estimée à + 75'810 pour la période allant de 2015 à 2030 (+4'260 de croissance annuelle maximale dès 2031). Outre la quantification des projections de croissance de la population sur le territoire, les communes, pour faire face aux besoins prévisibles fixés à quinze ans (art. 15 al. 1 LAT), dans l'ordre (*Ibid.* : 49) :

1. réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement ;
2. densifient le territoire urbanisé ;
3. mettent en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification.

Les densités y sont ainsi décrites par l'indice d'utilisation du sol (IUS), mesure que le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) emploie également¹⁸. Le PDCnVD4, auquel se conforme parfaitement le PALM, contraint les communes à employer un indice minimal pour toutes nouvelles zones d'habitation et mixtes de 1.25 dans les sites stratégiques d'agglomération (250 habitants/ emplois par hectare), respectivement de 0.625 dans les centres et les localités à densifier (125 habitants/ emplois par hectare). Il s'agit donc de distinguer les potentiels de densification des sites stratégiques de l'agglomération de ceux localisés au sein du périmètre « *compact de centre cantonal* » auquel fait partie la commune de Lausanne.

Les sites stratégiques identifiés par le PALM de 3^{ème} génération, révisé en 2016, sont les « *moteurs de développement* » privilégiés dans l'agglomération. La priorité est à la conformation du rythme de la production de logements avec celui du développement économique et démographique, la

¹⁷ Certaines méthodes apparaissent comme étant trop rigides pour les communes. C'est particulièrement le cas de la méthode automatique de détermination des réserves (MADR) mise en place par le Service du développement territorial vaudois (SDT) (Le Temps, 2014).

¹⁸ Pour pallier le déficit de l'uniformisation des mesures, alors susceptible de compromettre l'examen d'une référence commune et opérationnelle en matière de densification, le PALM s'est doté d'une méthode de calcul transformant le coefficient d'utilisation du sol (CUS) en une donnée rendant compte de la densité humaine, auquel se réfèrent très souvent les communes, ce qui n'est pas sans participer au renforcement de la politique fédérale en matière d'aménagement du territoire.

croissance en termes d'habitants ayant en effet « dépassé tous les pronostics » pour le seul périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM, 2016 : 75). La densification y est ainsi privilégiée, compte tenu notamment d'une desserte en transports publics efficace.

Le Plan directeur communal de Lausanne complète l'analyse de la troisième génération du PALM. Il identifie ainsi finement différentes réserves en zone à bâtir parmi les secteurs stratégiques du PALM, mais également à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération. Et pour la seule commune de Lausanne, quatre principaux secteurs de développement se distinguent (fig. 7) ; les Plaines-du-Loup ainsi que les Prés-de-Vidy, qui font tous deux parties du projet Métamorphose¹⁹, et le secteur Malley-Prilly ainsi que Sébeillon-Sévelin.

D'une manière générale, la Municipalité de Lausanne estime qu'« il n'y a pas lieu de prévoir une densification uniforme de l'ensemble du territoire » et que « l'accent dans l'évolution naturelle des quartiers doit être porté sur la préservation de leur identité » (PDCOM, 2014 : 47). Néanmoins, une fois ces potentiels exploités - estimés, au minimum, à quelques 32'000 habitants-emplois -, ne faudra-t-il pas avoir affaire au comblement des brèches au sein même du périmètre compact de la ville, dont le potentiel dit « diffus » s'approche tout de même de 10'000 à 15'000 habitants-emplois ? Des potentiels de « développement hors sites stratégiques du PALM importants » (Ibid. : 41). La Municipalité nuance toutefois, rappelant que leur développement ne peut se faire qu'« au gré des opérations ponctuelles des privés qui agissent selon les droits à bâtir légalisés par le PGA », « terrains souvent hors de prise de la collectivité » (Ibid. : 41).

Les entretiens conduits avec Philippe Mivelaz et Matthieu Carrel ont permis de confirmer les orientations de la Municipalité en matière de densification et ont beaucoup renseigné sur le rapport qu'elle peut ainsi entretenir avec la protection du patrimoine, notamment censée être réglée par la révision actuelle du Plan général d'affectation (PGA). Celui-ci règle la question de l'affectation du sol en fonction des densités et des catégories d'utilisation prévues. La mise à l'enquête publique prévue à l'horizon 2021, le PGA actuel, entré en vigueur en 2006, renseigne quant à lui peu sur les prescriptions imposées aux diverses zones en matière de densification.

¹⁹ Projet phare de la ville de Lausanne, Métamorphose est la réalisation d'un complexe sportif (la Tuilière) et la rénovation du stade de Coubertin ainsi que de la patinoire de Malley, la création de deux écoquartiers (Prés-de-Vidy et Plaines-du-Loup), et il accompagnera à l'horizon 2030 les « Axes forts » de la mobilité lausannoise, avec notamment, la construction du métro m3.

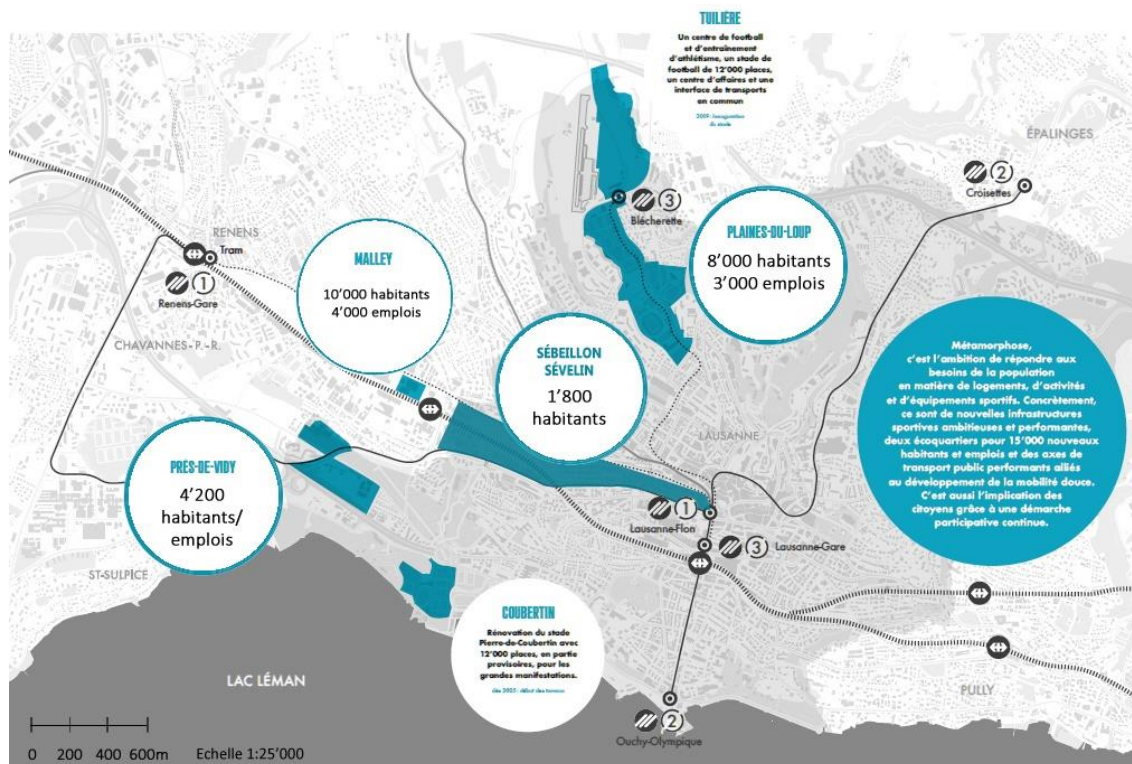


Fig. 7 : Sites stratégiques d'accueil habitants-emplois identifiés par les plans directeurs (modifié d'après le Bureau de développement et projet Métamorphose, 2018).

6.3.3. Planifications directrices à l'échelle du canton de Fribourg

Le canton de Fribourg se prononce en regard de la nouvelle législation par un volet opérationnel traitant de l'urbanisation et des équipements à travers la mesure T103. Densification et requalification, assurant, par là-même, que ses principes « *sont grandement renforcés par rapport au plan directeur cantonal de 2002* » (Etat de Fribourg, 2018 : 4). Malgré une organisation bien distincte de cet instrument de planification, le plan directeur fribourgeois détonne quant à l'absence d'indications techniques permettant d'orienter la densification auxquelles peuvent recourir les communes. Ainsi, seuls des principes visant à coordonner la densification à d'autres volets stratégiques du développement de l'urbanisation sont cités, parmi lesquels la mobilité, le patrimoine bâti et non bâti ou encore les espaces verts. Ces indications sont à trouver à travers les volets T101. *Territoire d'urbanisation* et T102. *Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir*. Par ces documents, le canton entend simplement « *répartir le potentiel d'urbanisation selon les priorités suivantes* » :

- priorité 1 : tissu urbain situé dans un projet d'agglomération ;*
- priorité 2 : tissu urbain situé dans un centre régional ;*
- priorité 3 : tissu urbain hors des centres ;*
- priorité 4 : secteurs urbanisés de tous les autres types d'espace.*

En employant par ailleurs l'expression de « *territoire d'urbanisation* », la mesure exploitée est la surface (exprimée en hectare) de cette dernière, que le plan directeur estime devoir répartir parmi les sept districts à l'horizon 2042. La Gruyère (Bulle) ne devrait ainsi pas pouvoir excéder 2'077

hectares, respectivement 1'484 hectares pour le district du Lac (Cressier). Enfin, le plan directeur cantonal fribourgeois (PDCnFr) emploie l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), qu'il fixe à 1 pour toute extension de la zone à bâtir. Le potentiel de densification n'est pas identifié par le canton, lequel charge les communes d'évaluer ce dernier au moyen de la révision des plans d'aménagements locaux.

Une réflexion particulièrement aboutie à l'échelle de l'agglomération de Bulle quant aux potentiels de densification est également réalisée. Le Projet d'agglomération de troisième génération (PA3), réalisé par l'association des communes constituant l'agglomération (Mobul), met particulièrement en avant le fait que le centre de cette dernière subit une « *croissance démographique exceptionnelle [et] conduit à une forte pression sur le territoire par densification du tissu bâti et par l'occupation de zones à bâtir légalisées encore libres* » (Mobul, 2016 : 43). Néanmoins, très distinctement identifiés au sein du périmètre (fig. 8), des potentiels en zone à bâtir subsistent. La tendance selon laquelle « *de nouveaux quartiers émergent des champs en même temps que de nouvelles constructions profitent d'espaces interstitiels ou de démolitions-reconstructions* » (Ibid. : 67) fait foi. Par ailleurs, des secteurs à densification limitée ont également été reconnus.

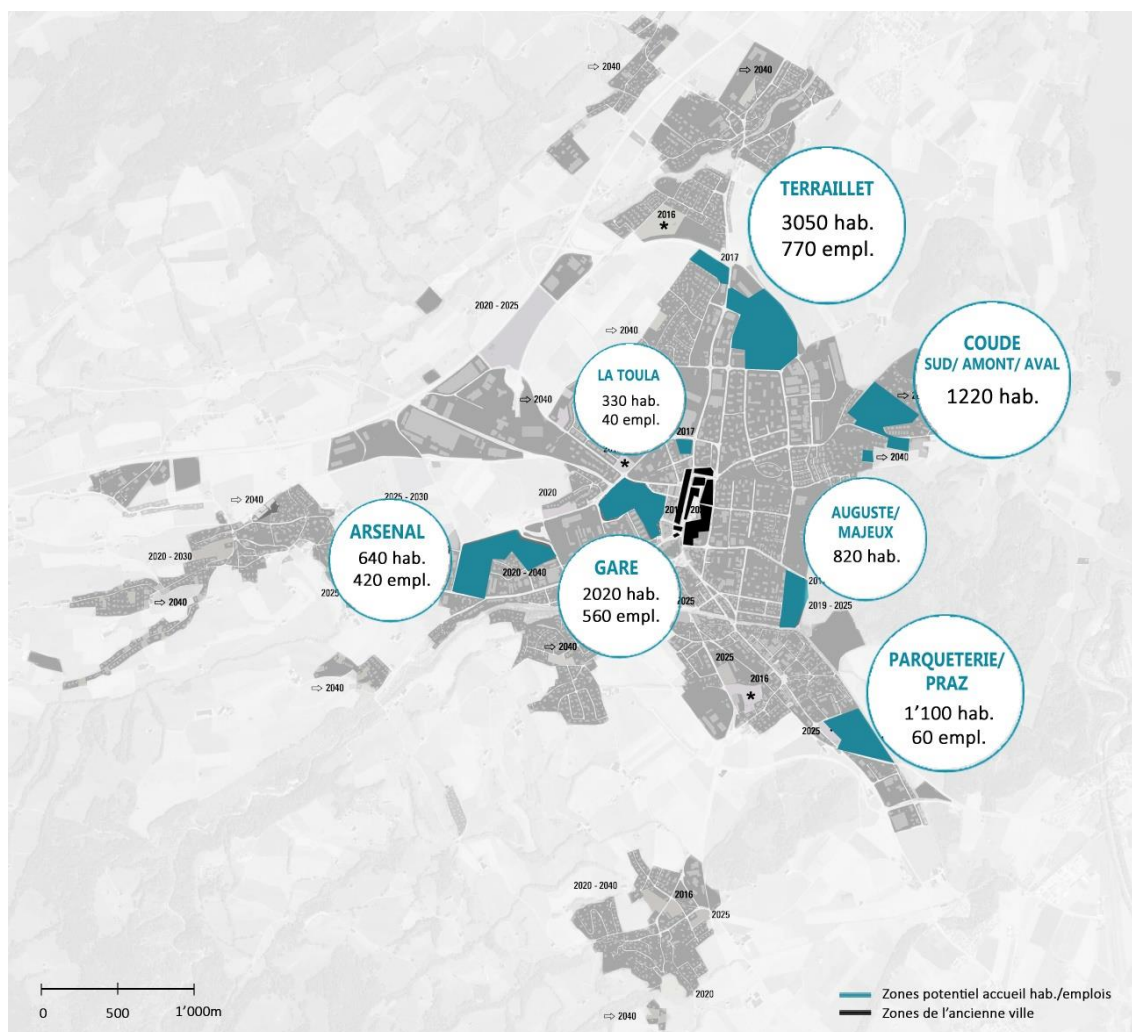


Fig. 8 : Sites stratégiques d'accueil habitants-emplois identifiés pour l'agglomération bulloise (modifié d'après le Projet d'agglomération Mobul, 2018).

Un effort a particulièrement été entrepris dans l'élaboration des estimations des capacités d'accueil en termes d'habitants et d'emplois (Mobul, 2016 : plans indicatifs). Ainsi, le secteur autour de la gare de Bulle pourra accueillir, à l'horizon 2030, près de 2020 habitants et 560 emplois. A titre d'exemples, pour le quartier de Terraillet, ce sont près de 3050 habitants et 770 emplois qui sont évoqués, la Toula 330 habitants et 40 emplois.

Compte tenu de la densification de Bulle, dont l'état des données relevées en 2015 fait état d'une densification de près de 3100 habitants, respectivement de 780 emplois, ces secteurs comptent parmi les plus importants de la commune, et sont localisés à proximité du centre de la ville de Bulle. A noter toutefois que le secteur de l'ancienne ville (situé dans la zone centre), que la révision du plan d'aménagement local impacte directement, n'est pas notifiée comme relevant d'un secteur stratégique de densification. Cette dernière a néanmoins fait l'objet de réflexions relativement avancées quant à sa revitalisation, ainsi que cela sera présenté ci-après.

Le plan directeur régional (PDR) du district du Lac, à l'image du Projet d'agglomération réalisé par Mobul, fait également un état des lieux sur les questions du développement démographique, économique ainsi que de son réseau de transports. La fiche de mesure n°4 règle la question de la promotion d'un habitat densifié. Réalisée en 2016, elle s'est conformée à la dernière révision de la LAT. Ce PDR, contrairement au Projet d'agglomération Mobul, établit des objectifs généraux à travers des mesures et des lignes d'action sans se référer à des indices concrets ou à des secteurs privilégiés de développement. Il rappelle ainsi qu'il « *ne comprendra pas de sites contraignant de densification, mais fixera des objectifs et critères qui devront être pris en compte par les communes* » (Association des communes du district du Lac, 2010 : 10).

Concernant Cressier, le rapport du plan régional du district auquel la commune est rattachée fait état des capacités théoriques de densification exprimées par des surfaces mesurées en hectare. Celles-ci rendent compte d'une réserve de 1.6 hectare dans la zone village et mixte ainsi que de 5.9 hectares en zone de faible densité. Il conviendrait toutefois de se tourner vers les estimations en termes d'accueil d'habitants-emplois pour se convaincre du réel potentiel de densification.

Néanmoins, à ce jour, la commune n'entend pas particulièrement vouloir se densifier, ainsi que l'a très distinctement fait comprendre le syndic Jean-Daniel Pointet lors d'un entretien²⁰. La croissance démographique de cette dernière s'avère en effet très modeste en regard des polarités principales du district Lac que sont les communes de Morat et de Kerzers. Selon l'annuaire statistique du canton de Fribourg 2017 (SStat, 2016), la population de la commune n'a pas même doublé en près de trente ans (522 habitants en 1990, respectivement 932 en 2015).

²⁰ La commune avait toutefois prévu, à l'occasion de la révision de son plan d'aménagement local (PAL), l'extension de sa zone d'activités et résidentielle à faible densité. Celui-ci s'est finalement avéré contraire au droit fédéral, selon l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_15/2013.

6.3.4. Conclusion

L'étude des documents institutionnels aux différentes échelles témoigne généralement de la conformation des autorités cantonales et communales en regard des objectifs visés par la nouvelle législation en vigueur sur l'aménagement du territoire. Si la question de la densification est traitée de façon relativement asymétrique tant en termes de mesures pour la diriger que de méthodes pour la quantifier et la qualifier, les collectivités se sont dotées d'instruments et de législations nécessaires à la réalisation des objectifs de la LAT1.

Les différents indices relatifs au développement économique et démographique des communes considérées dans le cadre de ce travail de mémoire ne sont pas comparables en l'état compte tenu des contextes inhérents à chacune d'elle. Leur croissance démographique respective entre 1990 et 2015 illustre la délicate appréciation des seules données quantitatives en regard d'un thème aussi complexe que celui de la densification ; 78,54% (Cressier), 83,61% (Bulle) et 10% (Lausanne)²¹. Les pressions exercées par la croissance démographique sont bien différentes à Lausanne, Bulle et à Cressier et sont ainsi à mettre en parallèle avec les problématiques de mobilité et d'accessibilité au sein d'un territoire donné. Aussi c'est la manière dont sont interprétées les planifications directrices qui importe pour la compréhension de la densification au sein des différentes communes.

Finalement, les approches morphologiques, complétées par la notion de densification de l'utilisation des surfaces, rendent compte des marges de manœuvre à l'échelle locale que peuvent exploiter les collectivités afin de favoriser l'acceptation d'un projet de densification par la population. Ainsi, les études de cas démontreront diverses réponses urbanistiques à l'obligation légale de densifier vers l'intérieur. Bien que la comparaison quantitative des densités demeure délicate en raison des contextes spatiaux différents, des modalités relevant des techniques de construction bien distinctes y ont été invoquées.

L'opération de démolition-reconstruction initialement projetée dans le cas de l'immeuble représentant le cas lausannois visait très clairement à augmenter l'IUS par la réalisation de 25 appartements. Le projet final, quant à lui, portera essentiellement sur l'objectif de la rénovation du bâtiment patrimonialisé et non plus sur la densification de la parcelle, bien qu'il soit prévu de construire des studios à l'arrière de la parcelle (Bourgeois, 2018). A Cressier, il a été question de réhabiliter un ensemble composé de quatre bâtiments, lesquels donnent lieu à ce jour à des appartements répartis sur deux étages. C'est une division en plus petits logements qui a donc été réalisée, tandis que la modification du plan d'aménagement du centre ancien voulue par la municipalité de Bulle concerne la construction de nouveaux bâtiments, par « *comblement* » des surfaces résiduelles.

²¹ Les données pour Bulle et Cressier proviennent de l'annuaire statistique du canton de Fribourg 2017 édité par le Service de la statistique (SStat), et celles pour Lausanne proviennent des statistiques de la Ville de Lausanne (Office d'appui économique et statistique, 2018).

6.4. Protection du patrimoine et densification, deux objectifs à concilier

Le principe de l'intérêt public porté par l'article 5 de la Constitution (art. 5 al. 2 Cst.) est peut-être le point commun le plus frappant des législations visant la densification et la protection du patrimoine. Néanmoins, la littérature ainsi que les cas d'étude concernant Lausanne, Bulle et Cressier démontrent que ces deux objectifs, pourtant issus des impératifs du développement durable, demeurent relativement difficiles à conjuguer et à concilier.

C'est en tous les cas ce que l'on peut interpréter de l'affiche réalisée à l'occasion de la campagne d'un comité interpartis qui s'était alors opposé à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (fig. 9). Celle-ci invoque le registre patrimonial en mettant en scène la défiguration d'un paysage dans lequel des tours sont ainsi artificiellement érigées à proximité du Château de Chillon.



Fig. 9 : Campagne d'affichage opposée à la révision de la LAT (Keystone, 2013).

La préoccupation majeure des autorités n'est pas tant de conserver le tissu bâti existant que de procéder au palimpseste des formes et des fonctions tout en permettant l'accueil de nouvelles activités et habitants sur une portion donnée du territoire. Par opposition à la problématique de l'extension spatiale des villes et des activités anthropiques, l'idée de (re)construire la ville sur la ville s'est très vite imposée. Néanmoins, « comment, en effet, faire le choix entre préserver d'anciens tissus et édifices urbains ou, si ces derniers s'avèrent inadaptés aux choix de densification de la ville, augmenter l'offre de logements par des constructions neuves » (Benali & Ramirez, 2012 : 4) ? Logique qui, par ailleurs, « peut entrer en contradiction avec la conservation de certains héritages architecturaux. Sans parler de la pression foncière qui s'intensifie et qui pousse à des démolitions-reconstructions économiquement rentables » (Veschambre, 2007a : 2). Une possible conciliation entre la conservation d'une structure héritée du passé et sa densification ne tiendrait-elle donc que des efforts matériels et financiers fournis pour leur revitalisation ?

Par cette brève introduction, il n'est pas difficile de se convaincre que les principaux enjeux de l'un ou l'autre de ces objectifs d'importance nationale impliquent « des qualités de négociation de la part des municipalités avec, d'une part, les associations de résidents et, d'autre part, les entreprises immobilières » (Benali & Ramirez, 2012 : 2).

Si les friches urbaines font l'objet, depuis de nombreuses années déjà, d'une politique forte et assumée par la Confédération ainsi que le révèle le rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat de Leutenegger Oberholzer du 8 octobre 2004 (Conseil fédéral, 2008), la question des potentiels que représentent les surfaces libres de plus modestes ampleurs ainsi que les édifices anciens, que l'on pourrait densifier par diverses opérations, n'est réglée qu'au cas par cas, de projets en projets et d'une municipalité à l'autre. Ce fait est d'autant plus vrai que les édifices concernés ne sont pas localisés au sein de zones de protection clairement délimitées par une planification communale spéciale, ni même ne sont inventoriés.

Par ailleurs, le refus de la densification par des mouvements typés NIMBY²² participe de la confusion lorsque des projets de démolition sont à l'œuvre. Il n'est alors plus si évident de déterminer de manière exacte quels sont les motifs de refus conduisant aux diverses procédures d'oppositions à un projet ; les citoyens et associations s'opposent-ils à la densification, ou à la démolition/ transformation du bâti directement, protection du patrimoine oblige ?

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL) estime par exemple que la ville serait menacée par « *une anarchie densificatrice* » (MDL, 2015), et c'est alors le champ lexical de l'impératif de la protection, au détour de la menace de la densification qui est à l'œuvre. L'imparable envahissement par la densification, tel que l'on peut le lire sur le site Internet de l'association, témoigne d'une tendance générale à une difficile acceptation citoyenne de projets touchants des édifices vernaculaires.

Les discours et la position des acteurs de l'aménagement du territoire ou encore de l'immobilier en Suisse renforcent, quant à eux, la difficile attribution au succès, respectivement à la défaite, d'un projet se heurtant aux impératifs de la densification et à ceux de la protection du patrimoine.

La Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI) tient, quant à elle, un discours particulièrement tranché dans un rapport loin d'être « *neutre, comme le serait une expertise* » édité en 2007. A ses yeux, « *des dispositions restrictives concernant notamment les distances, le nombre d'étages, l'utilisation maximale, la protection du patrimoine culturel et des monuments historiques empêchent souvent une urbanisation densifiée, laquelle est indispensable pour limiter l'utilisation du territoire* » (2007 : 13). Cette vision que l'on pourrait plutôt attribuer à une tendance libérale du marché immobilier témoigne d'un réel fossé qui peut subsister entre les conceptions de protection du patrimoine et d'autres objectifs parmi lesquels l'optimisation de la rentabilité financière.

L'idée d'une possible (ré)conciliation entre la protection du patrimoine et la densification est une thématique encore très largement discutée. La presse hebdomadaire, de même que nombre de publications s'emparent fréquemment de la question : « *Protéger ou densifier les villes ? Patrimoine sous pression* » (Hess, 2018) ; « *Densité et patrimoine, un défi qualitatif ?* » (Patrimoine suisse Genève, 2018) ; « *Densifier avec qualité* » (VLP-ASPAN, 2015) ; « *Patrimoine et densification* » (FSU, 2016) ; « *Patrimoine suisse : interview avec Adrien Schmid* » (ASH, 2012) ;

²² Parfaitement documenté, il n'est plus nécessaire de décrire le mouvement dont l'acronyme signifie « *Not In My BackYard* » ; littéralement « *pas dans ma cour arrière* ».

« Genève, de la densification urbaine et quelques réflexions sur la protection du patrimoine » (Luscher, 2016) ; « Aménager et construire plus dense » (ARE, 2013) ; « Les enjeux du développement vers l'intérieur » (DAEC, DDTE & DEET, 2016). Un débat public intitulé « Densité VS patrimoine : comment densifier la ville en ville ? » aura même été organisé en 2011 (SIA section Vaud, 2011), soit bien avant l'entrée en vigueur de la révision de la LAT.

Les défis et les enjeux sont divers. Ainsi, associer le patrimoine à la densification peut par exemple s'avérer très intéressant afin de développer l'offre en équipements publics (FSU, 2016), notamment en regard des espaces verts historiques ainsi que des quelques dépendances agricoles réhabilitées. Il peut encore être l'occasion de redynamiser un milieu (Mercier, 2014) avec tout ce que cela implique en termes d'amélioration de la qualité de vie, de réaménagements des espaces et de réintroduction d'une mixité fonctionnelle. Le ménagement du patrimoine est par ailleurs gage d'un projet de rénovation de qualité à la condition « [...] de sensibiliser à la culture architecturale les privés qui avaient l'intention de construire » (VLP-ASPAN, 2015 : 14), en maintenant les structures historiques de l'habitat. L'implication directe de ces quelques éléments de réponse à la question de recherche telle qu'initialement formulée est la prise en compte des intérêts divergents dans la conduite de négociations.

L'évocation, à nouveau, du rapport du Conseil fédéral « Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains ? » en guise de conclusion semble en fin de compte témoigner de l'existence du patrimoine comme une contrainte pesant sur la densification, de même que la densification conduit à exercer quelque pression sur la protection du patrimoine. Relevant que « le contenu et le déroulement des examens se complexifient avec l'augmentation des intérêts à prendre en compte, en particulier dans les projets de densification » (Conseil fédéral, 2017 : 16), la protection du patrimoine entre assurément en conflit d'intérêt lors des projets de densifications. Il convient donc de rappeler « quelques-unes des limites d'une densification qui ne saurait être, par sa seule présence, thaumaturge » (Mager & Matthey, 2013 : 13).

Partie

pratique

- Chapitre 7** Le régime institutionnel de ressources appliqué à la ressource culturelle *patrimoine* (RIRCP)
- Chapitre 8** Trajectoire historique du patrimoine en Suisse, émergence d'un RIRCP
- Chapitre 9** Etude des cas pratiques
- Chapitre 10** Présentation du régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine*
- Chapitre 11** Synthèse ; confrontation des hypothèses avec les données récoltées

Conclusion et limites de l'étude

7. Le régime institutionnel de ressources appliqué à la ressource culturelle patrimoine (RIRCP)

Initialement appliqué en vue de l'étude de la durabilité d'une ressource naturelle (renouvelable ou non renouvelable) combinant les systèmes des droits de propriétés (SDP) et des politiques publiques (PP), le cadre analytique des régimes institutionnels de ressources (RIR) a beaucoup apporté pour analyser la gestion de l'eau en Suisse (Reynard, Mauch & Thorens, 2000), de l'air (Mariéthoz & Savary, 2004), du sol (Nahrath, 2001), du paysage (Nahrath, Bisang & Thorens, 2001), de la chasse (Nahrath, 2000), ou encore d'une ressource infrastructurelle (Nahrath & Gerber, 2014).

Développée par Peter Knoepfel dans le cadre de ses recherches à l'Institut des hautes études en administration publique (IDHEAP) en 1997, l'approche théorique des RIR « consiste à analyser l'ensemble des régulations, essentiellement formelles [...] de façon à mettre en évidence les mécanismes expliquant la dégradation ou au contraire [...] les conditions de leur gestion durable » (Gerber, Nahrath & Varone, 2008 : 3).

Ainsi qu'exprimé précédemment, la démarche est ici holistique compte tenu de la quasi absence d'études réalisées autour de l'association de ressources culturelles au cadre analytique des RIR. Sinon appliqué à une ressource mixte (à la fois naturelle et culturelle) tel que le paysage (Knoepfel et al., 2010), la possibilité d'étudier l'information comme une ressource culturelle s'est toutefois démarqué. Pour pouvoir étudier la ressource culturelle qu'est le patrimoine, le RIR nécessite des adaptations permises par les analogies réalisées avec une ressource artificielle, à l'image de la ressource *information* (Olgiati, 2010).

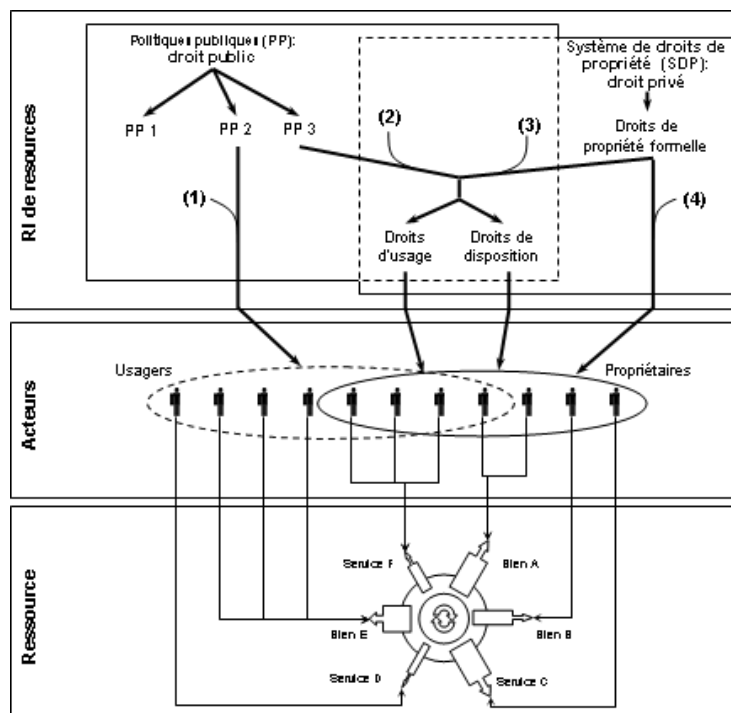


Fig. 10 : Modalités de régulation au sein d'un RIR (Gerber, Nahrath & Varone, 2008 : 8).

La notion de rivalité d'usage est ainsi cruciale pour rendre compte de l'utilisation ainsi que de l'exploitation d'une ressource compte tenu de la combinaison des mécanismes des politiques publiques (PP) et des logiques qui sous-tendent les actions des acteurs privés et publics (usagers et propriétaires représentés sur la fig. 10). Les rivalités sont soit de nature homogène (concerne des groupes d'usagers identiques) soit hétérogène (groupes d'usagers variés), et la complexité de la gestion de la ressource en découle directement (Nahrath & Gerber, 2014).

Pour exprimer la diversité des situations de régulation de la ressource, Gerber, Nahrath et Varone (2008) en ont décrits quatre modalités. Deux d'entre elles tendent à agir directement sur les droits d'usage et de disposition de la ressource pour un certain nombre d'usagers. L'une (voie 2 sur la fig. 10) opère via les politiques publiques par le biais d'une batterie d'instruments étatiques (sous la formes de restrictions principalement ; de construction, d'accès, ...). L'autre concerne (voie 3) les systèmes de droits de propriété par la « *redéfinition de l'institution même de la propriété* » (*Ibid.*), illustrée par des modifications apportées au Code civil suisse (CC). Pour illustrer ce cas de figure, une motion (motion n°09.3868 du 24 septembre 2009 de R. Schmidt) a été déposée au Conseil national en 2009 concernant l'obligation d'entretenir les biens-fonds tombés en déréliction. Le motionnaire a ainsi demandé au Conseil fédéral de procéder à une modification du CC afin d'intégrer l'obligation de l'entretien des immeubles dont les propriétaires auraient perdu la propriété.

Le mode de régulation basé exclusivement sur le système des PP (voie 1) n'a de prise sur l'utilisation de la ressource qu'à l'aide d'instruments incitatifs (diverses mesures d'information ou de mises à disposition de subsides) alors que c'est la distribution des droits de propriétés qui est directement impactée par ce quatrième mode de régulation (voie 4). Les auteurs illustrent celui-ci par les privatisations ou encore, ce qui concerne davantage les biens provenant de la ressource culturelle patrimoine, diverses formes d'expropriations (formelles et/ou matérielles). La force de ce cadre d'analyse est ainsi de percevoir « *les effets des régulations étatiques sur les usages sociaux de la ressource* » (Gerber, Nahrath & Varone, 2008 : 5) par deux dimensions régulatrices principales.

Sans problème collectif, il ne peut y avoir de politiques publiques. C'est la formulation et la définition même des objectifs qui permettent de déterminer à la fois quels sont les individus auxquels la politique publique s'adresse - autrement dit les acteurs responsables des problèmes que l'on veut régler -, mais également les instruments nécessaires à sa réalisation – soit de parvenir au changement de comportement des individus afin d'en atténuer le problème. L'organisation de l'application d'une politique publique rend compte « *d'arrangements politico-administratifs* » (*Ibid.*) exploitant les ressources dont disposent différents services administratifs pour la mise en place de procédures diverses.

Complétant l'analyse des deux premières modalités de régulation (voie 1 et 2), Peter Knoepfel renvoie aux quatre constituants d'une politique publique de gestion d'une ressource, à savoir ; les objectifs, les instruments, les groupes cibles et l'organisation de son application (Knoepfel & Nahrath, 2005). Par souci de simplification du propos, ces constituants n'ont pas été décrits en détail concernant les PP de protection du patrimoine, lesquels n'ont de plus guère évolué depuis leur création - est-il besoin de rappeler l'entrée en vigueur de la LPN en 1966 ?

Finalement, à travers les dimensions de la cohérence et de l'étendue, l'ensemble des règles formelles provenant du droit privé à l'image des « *droits de propriété, contrats, conventions définis notamment dans le Code civil* » (Nahrath & Gerber, 2014 : 8) ainsi que celles issues du droit public tels que les « *traités internationaux [ou encore] les législations de niveau national, régional ou communal* » (Ibid.) sont simultanément couvertes.

Brièvement introduites, les notions d'étendue et de cohérence concernant la ressource culturelle patrimoine seront identifiées à la section suivante. Puis, afin de comprendre le régime institutionnel associé, la combinaison des politiques publiques de gestion - plus précisément de protection - du patrimoine sera étudiée en premier lieu. Dans un second temps, c'est le système des droits de propriétés et d'usage de la ressource qui sera évoqué.

7.1. Les notions de cohérence et d'étendue

L'étendue évoque le nombre de biens et services régulés par le régime et dont les usages sont mis à la disposition des acteurs-usagers. La cohérence, quant à elle, renseigne sur le degré de coordination entre les différents dispositifs de régulation.

L'incohérence peut être de nature interne aux systèmes de politiques publiques (SPP), et c'est alors le *policy design* qui est remis en question, en raison, par exemple, d'une absence de coordination entre diverses politiques publiques. L'incohérence peut également être interne aux systèmes de droits de propriétés, où le système régulateur renseigne peu quant à la clarté de la définition des droits de propriétés, leur répartition ou encore leur attribution. Finalement, l'incohérence peut être externe à l'un ou l'autre des systèmes, voire inhérente à l'articulation entre ceux-ci (Knoepfel, 2007).

En fonction du degré soit de l'étendue, soit de la cohérence, ainsi que de la combinaison de ces deux caractéristiques, le régime sera graduellement considéré comme inexistant, simple, complexe ou intégré. En résulte dès lors une typologie qui est fonction des quatre axes majeurs décrivant l'état de la gestion de la ressource.

Une relation causale entre les différents degrés de cohérence et d'étendue est ainsi suggérée pour expliquer la (non-)durabilité de la ressource. Le régime est inexistant lorsque l'étendue ainsi que la cohérence sont toutes deux faibles. Dans ce cas de figure, la ressource fait l'objet d'une exploitation très prononcée. A l'inverse, il est proposé que la ressource soit gérée de façon durable pour autant que sa cohérence ainsi que son étendue soient élevées. Entre ces deux situations opposées se trouvent deux intermédiaires où l'étendue est faible mais la cohérence élevée

(régime simple), et où l'étendue est forte pour une cohérence faible (régime complexe).

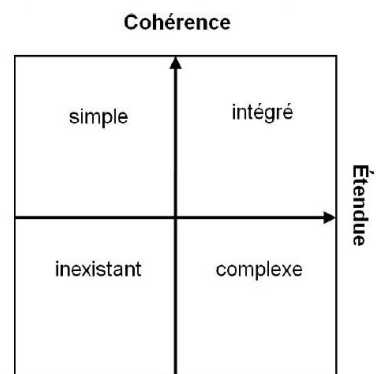


Fig. 11 : Typologie des RIR selon les dimensions de l'étendue et de la cohérence (Knoepfel et al., 2001 : 38).

La succession habituelle des types de régimes est le passage progressif d'un régime simple à un régime complexe, mais dont l'idéal tendrait vers un régime intégré. Auquel cas, pour simplifier, les droits d'usages (régulations de la ressource via le système de PP ou de SDP) permettent ainsi une juste exploitation du nombre de biens et services et supposent au préalable l'identification d'éventuelles rivalités susceptibles d'impacter l'un ou l'autre des systèmes.

La variable temps est donc indissociable de l'étude d'un RIR, puisqu'elle met en premier lieu en lumière la quantité de biens et services régulés au fil du temps (l'étendue). Ainsi, la trajectoire historique de l'émergence des considérations patrimoniales permettra de définir à partir de quel moment le type de régime est devenu simple. Entendu que le régime en question était inexistant auparavant, certains événements peuvent ainsi délimiter distinctement ce changement de phase qui correspond en réalité à un changement de paradigme dans la conception même du patrimoine, tel que cela sera présenté au chapitre 8 « *Trajectoire historique du patrimoine en Suisse* ».

Dans un second temps, la manière dont les politiques de densification peuvent s'articuler avec les objectifs de protection du patrimoine renseigneront sur les potentialités de parvenir à un régime intégré, alors que l'émergence croissante de conflits autour des questions patrimoniales semblent indiquer l'existence d'un régime complexe. La gestion du patrimoine repose en effet sur de nombreuses législations et instruments, mais d'autres objectifs viennent entraver d'éventuels projets liés à sa conservation.

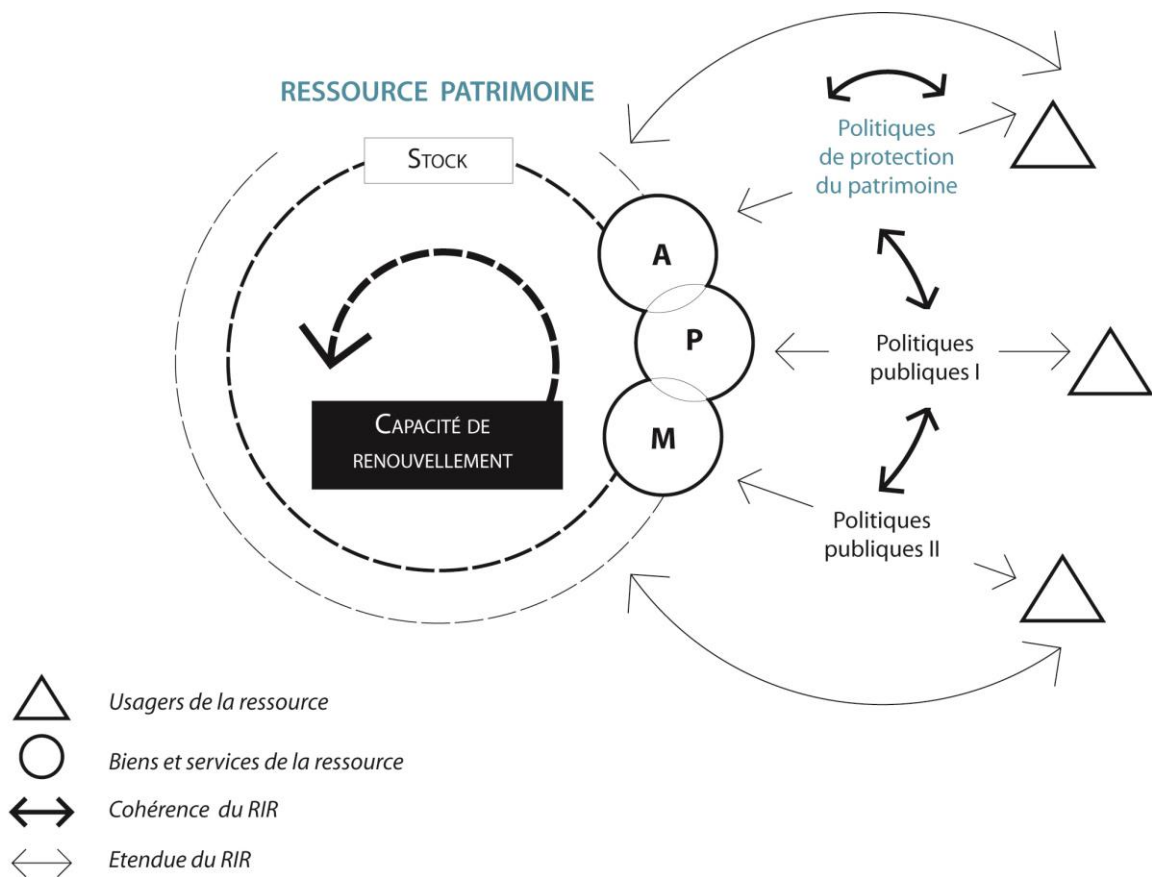


Fig. 12 : Etendue et cohérence du RIRCP (d'après Olgiati, 2010).

Au cœur du RIR se trouve la capacité de renouvellement de la ressource en question. Comme on peut le voir à travers la figure 12, les conditions de son renouvellement dépendent directement de l'addition (A), du prélèvement (P) et du maintien (M) des éléments (biens et services) du stock. Les diverses politiques publiques peuvent contribuer à l'un ou l'autre de ces processus décrits, et parfois de façon simultanée.

En référence aux notions développées au chapitre 5.2. relatif à la « *détermination des biens, des fonctions et des valeurs culturelles du patrimoine* », le mode de gestion des biens et des services de la ressource peuvent faire l'objet d'une addition au stock ou de son prélèvement, mais encore participer à son maintien. Les conditions de renouvellement ou de maintien du stock sont fortement tributaires de législations et d'opérations diverses sur le patrimoine immobilier, ainsi que cela a été présenté précédemment au sein du même chapitre. Afin d'illustrer une situation où le prélèvement du stock d'un certain nombre de biens se réalise, la « *touristification* » peut dans certains cas témoigner d'une altération certaine des caractéristiques physiques d'un monument ou d'une place historique (RTS, 2007). La problématique de l'irruption des paquebots à la place Saint-Marc de Venise en raison des pollutions environnementales des eaux et de la dégradation des monuments compte parmi les nombreux exemples du phénomène. La consommation d'une ressource culturelle peut dès lors entraîner le déclin de ses diverses valeurs. L'on peut même affirmer que sa « *soustraitibilité temporelle* » (Barrère & Hédoïn, 2014) est réalisée.

Evoquant le cas des ressources naturelles, Mariéthoz et Savary déterminent le concept de *policy design* comme représentant « *l'agrégation de toutes les politiques de protection et d'exploitation influençant l'état d'une ressource* » (2004 : 13). Cela serait donc également valable concernant la ressource culturelle patrimoine. Aussi faudra-t-il déterminer non seulement les politiques contribuant à protéger le patrimoine, mais aussi et surtout tout ce qui est de nature à exploiter la ressource culturelle matérielle *patrimoine* (par les politiques publiques I, II, III, etc.). Pour illustrer le propos, les diverses politiques énergétiques semblent avoir en partie réglé la question du patrimoine. C'est particulièrement le cas pour les installations solaires, lesquelles, « *sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire* », celles-ci ne devant « *pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites* » (art. 18a al. 3 LAT). Ainsi se déploie l'arsenal de protection du patrimoine à chaque échelon politique, laissant sous-entendre qu'une part d'appréciation subsiste pour les cantons et les communes dans les décisions de conserver ou non un objet du patrimoine.

Par ailleurs, s'il est évident que les politiques de protection du patrimoine puissent contribuer au maintien ainsi qu'à l'addition du stock (mise à l'inventaire par exemple), les politiques immobilières et/ou foncières peuvent soit le maintenir en l'état, par des actions de réhabilitation, soit participer à la destruction du stock, par des opérations de démolition-reconstruction.

Les particularités des différentes situations d'incohérence ne seront pas développées en détail, mais, pour reprendre les remarques de Gerber, Nahrath et Varone, de nombreux cas d'incohérences externes ont lieu lorsque les politiques publiques ne parviennent pas à « *restreindre les droits d'usage des propriétaires* » (2008 : 10). Ces derniers citent ainsi « *la capacité qu'ont les*

propriétaires fonciers à résister à l'aménagement du territoire » (*Ibid.*). Cette situation d'incohérence externe concernerait particulièrement la problématique de la sauvegarde du patrimoine immobilier vernaculaire, où les objectifs de protection ne l'emportent pas toujours sur ceux de la garantie de la propriété privée. Ainsi en est-il des politiques publiques de protection dite générale, autrement moins contraignantes que celles inhérentes au classement des biens immeubles (protection dite spéciale), dont l'obligation juridique d'entretien du bien classé lie le propriétaire et l'Etat.

Tel qu'anticipé, la démonstration de l'importance accordée aux objectifs de protection du patrimoine en regard d'autres objectifs issus de la LAT (densification en l'occurrence) n'est pas évidente non plus, et rares sont les situations où la pesée des intérêts s'est véritablement opérée, et *a fortiori* aux prémices de décisions inhérentes à la gestion d'un bien patrimonial. En effet, très souvent lors de situations de conflits, c'est le Tribunal fédéral (TF) qui, en dernier recours, procède à cette mise en balance des objectifs et des intérêts évoqués par les diverses parties.

Dans le cas du patrimoine, c'est bien souvent un problème de cohérence dite interne aux SPP que l'on peut instinctivement identifier. Ainsi, la manière dont les politiques publiques s'articulent entre elles renvoie à une double incohérence. L'incohérence peut être « *verticale* » (représentée sur le graphique par le retour de flèche sur les politiques de protection du patrimoine) ; elle témoigne de divergences d'appréciation et d'application des règles et des objectifs entre différents services de protection à différents niveaux de décisions, décisions pouvant se contredire entre les trois échelons politiques (fédéral, cantonal et communal). La procédure associée aux oppositions du projet de démolition du bâtiment dit *Le Café du Tramway*, à Lausanne, illustre cette situation. Dans ce cas de figure, la Municipalité s'oppose au service cantonal (Immeuble, patrimoine et logistique - SIPaL) quant à la définition des qualités intrinsèques au bien qu'il s'agit de conserver. L'incohérence peut également être de nature « *horizontale* », ou transverse à d'autres politiques publiques, et c'est le système sectoriel des politiques publiques²³ qui en est responsable et dont les nécessaires coordinations font parfois défaut. L'analyse des cas pratiques permettra éventuellement de mettre en évidence d'autres formes d'incohérence.

Compte tenu du faible nombre de biens illustrés dans le cadre de ce travail de mémoire, la notion de l'étendue sera déclinée par rapport à la relation entre les biens en question et leurs usagers, mais aussi entre les usagers eux-mêmes (à travers la présence éventuelle de rivalités d'usage). Associée à la problématique de la densification, l'étendue rendra ainsi compte des usages possibles procurés par la ressource pour différents acteurs.

L'analyse portera ainsi essentiellement sur les objets patrimoniaux correspondants aux cas d'étude choisis et ne rendra ainsi pas compte de la complexité ainsi que de la richesse de l'ensemble des patrimoines existant (notamment paysagers) – à l'exception de l'étude sur l'émergence des consciences patrimoniales puisqu'elles rendent compte, par les législations mises en place au cours

²³ Gerber, Nahrath et Varone, dans le chapitre contribuant à l'ouvrage « *Ressources, patrimoine, territoires et développement durable* » (2010 : 221) notent que « *ces problèmes renvoient de plus en plus fréquemment à des réalités matérielles qui ne correspondent pas ou plus aux découpages sectoriels du monde empirique mis en place par l'Etat et ses services administratifs* ».

du temps, du nombre de biens couverts par les politiques du patrimoine. La catégorie des biens dont il sera question se rapportera aux biens immobiliers ainsi qu'à la surface sur laquelle ceux-ci sont disposés (la parcelle), éléments constitutifs du patrimoine bâti. Excluant ainsi une partie des biens que compose le stock de la ressource *patrimoine*, ceci constituera une première limite à l'application du cadre théorique du RIR dans le cadre de ce travail de recherche.

Concernant principalement le patrimoine immatériel, le système des droits de propriétés ne pouvant dès lors pas directement être appliqué puisque ceux-ci s'appliquent uniquement à des éléments du monde empirique juridiquement reconnu comme des *choses*, soit des « *objets matériellement saisissables ou maîtrisables* » (Gerber, Nahrath & Varone, 2008 : 6) - bien que l'air ou encore les paysages ont fait l'objet de recherches dans le domaine, tels que précisés en guise d'introduction de ce chapitre.

En matière de politiques publiques, bien que le patrimoine puisse être affecté par nombre d'entre elles, parmi lesquelles les politiques sociales inhérentes au logement, ce sont les politiques de la densification portées par la loi sur l'aménagement du territoire qui seront délibérément étudiées et mises en confrontation. Il s'agira alors de la seconde limite, cette fois-ci parfaitement volontaire, à une étude plus exhaustive du RIRCP.

Pour toutes ces raisons, l'étude du régime institutionnel de la ressource culturelle patrimoine ne sera que partielle mais permettra toutefois de renseigner sur la capacité des acteurs publics et privés à gérer le patrimoine de façon durable malgré les pressions exercées sur celui-ci.

7.2. Identification des systèmes de politiques publiques (PP) de protection du patrimoine

En Suisse, le système des politiques publiques s'organise par le fédéralisme. Il est réparti selon les trois niveaux de pouvoir politiques ; la Confédération, les cantons et les communes. Le patrimoine fait l'objet de diverses lois desquelles découlent des ordonnances précisant l'application de ces dernières. Celles-ci s'établissent à chacun des échelons institutionnels et la question du patrimoine est, sinon particulièrement développée, tout du moins évoquée par presque toutes les entités territoriales, parmi lesquelles l'espace fonctionnel que représente l'agglomération lausannoise à travers le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Se superposent encore à ces couches quelques conventions internationales dont les deux principales concernent le patrimoine culturel matériel et immatériel tel que défini par l'UNESCO (1972 ; 2003), que la Suisse a ratifiées. Compte tenu du fédéralisme, les tâches de mises en œuvre de la protection du patrimoine sont assignées aux cantons et aux communes. Les bases légales de la protection du patrimoine sont présentées ci-après.

Dans le droit interne suisse, le patrimoine naturel est protégé en fonction de secteurs clairement définis par diverses législations fédérales. Sont par exemple particulièrement concernées les lois fédérales sur les forêts (LFo), sur la protection des eaux (LEaux), sur la chasse et la protection des mammifères et des oiseaux sauvages (LChP) ou encore sur la pêche (LFSP). La Loi sur la protection

de la nature et du paysage (LPN) renseigne en outre sur l'importance de protéger la faune et la flore du pays, ou encore de conserver intacts les parcs d'importance nationale, les marais et sites marécageux d'une beauté particulière.

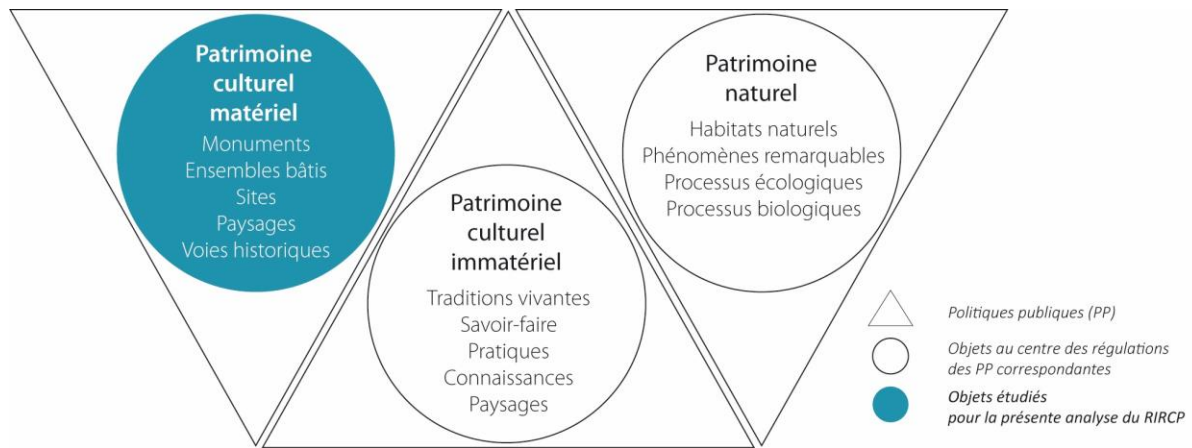


Fig. 13 : Systèmes des politiques publiques de protection du patrimoine (d'après Olgati, 2010).

Le système des politiques publiques de protection du patrimoine peut être représenté sous la forme d'un graphique (fig. 13) représentant les politiques publiques ainsi que les objets au centre de leurs régulations correspondantes. Celui-ci peut être découpé en trois composantes ; le système des PP régulant le patrimoine culturel matériel, immatériel et naturel. Les législations régulant le patrimoine naturel sont distinctes de celles concernant la protection du patrimoine culturel. Les lois et ordonnances de protection du patrimoine naturel ont été brièvement évoquées ci-avant.

Quant aux politiques publiques de protection du patrimoine culturel matériel et immatériel, bien qu'elles soient décrites de manière plus exhaustive aux sections suivantes, se rapportent aussi bien aux conventions internationales (UNESCO, 1972 ; 2003) qu'aux règlements et mesures d'application communales. La Constitution ainsi que les quelques législations fédérales - loi sur la protection de la nature et du paysage, loi sur l'aménagement du territoire -, et les ordonnances - sur l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS), sur l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS), sur la protection de la nature et du paysage (OPN) ou encore l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (OIFP) - associées traitent simultanément, souvent au sein des mêmes articles de lois des deux types de patrimoine culturel.

7.2.1. La Constitution

L'article 78 intitulé « *Protection de la nature et du patrimoine* » règle au niveau constitutionnel la politique du patrimoine. Bien que la protection du patrimoine soit du ressort des cantons (art. 78 al. 1 Cst.), il est prévu que la Confédération puisse « *soutenir les efforts déployés afin de protéger la nature et le patrimoine et acquérir ou sauvegarder, par voie de contrat ou d'expropriation, les objets présentant un intérêt national* » (art. 78 al. 3 Cst.). Tel que déjà décrit précédemment, on retrouve

là encore l'importance d'un système hiérarchique attribué aux différents objets patrimoniaux. Une première définition de ce que l'on considère comme pouvant justifier d'une protection au sens patrimonial est déjà mise en évidence à cet échelon politique. Il s'agit de « *la physionomie des localités, [d]es sites historiques et [d]es monuments naturels et culturels.* » (art. 78 al. 2 Cst.) sans toutefois préciser quelles sont les qualités à distinguer. La définition demeure ainsi relativement vaste et, bien qu'elle puisse sembler incomplète, renvoie naturellement aux articles des lois fédérales.

7.2.2. Les lois fédérales et les ordonnances

La question des inventaires est sous-jacente aux articles 5 et 6 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), loi principale à laquelle se réfère toute autorité en la matière. Et pour cause, elle est entrée en vigueur en 1966, soit bien avant la réalisation de la LAT. La nécessité de « *l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral [indiquant] que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates* » (art. 6 al. 1 LPN), est le principal instrument de mise en œuvre de la protection du patrimoine.

Encore que les questions du degré de l'atteinte admise ainsi que du « *ménagement* » peuvent être discutées et s'avèrent être des notions relativement floues que les tribunaux cantonaux et fédéraux en matière de droit administratif pourront interpréter, puisque le législateur ne les a pas précisées davantage. La notion de la pesée des intérêts (art. 3 OAT) émerge également au sens où lorsque « *des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation* » (art. 6 al. 2 LPN), les autorités cantonales et communales pourront ainsi prioriser d'autres objectifs de développement. Associée à cette pesée des intérêts, une hiérarchisation des objets qu'il convient de protéger est établie et l'on peut alors supposer que le sort des plus modestes objets patrimoniaux, à l'image de nombre d'édifices anciens, serait uniquement réglé par les communes.

Il est à noter encore que l'article 4 de la même loi établit une hiérarchie quant aux objets qu'il convient d'inventorier, ce qui n'est pas sans conséquences à l'échelle des communes dans leur gestion. Le sort du patrimoine emblématique de la ville de Lausanne illustre particulièrement cette situation où, malgré les différents préavis de la Déléguée à la protection du patrimoine, ce sont aux tribunaux cantonal et fédéral qu'il revient de trancher quant à la sauvegarde ou non d'un bâtiment voué à la démolition dans le cadre de procédures d'oppositions. Ainsi, les différents édifices inventoriés appartiennent soit à la catégorie des objets d'importance nationale (art. 4 al. 1 LPN), soit à celle des objets d'importance régionale et locale (art. 4 al. 2 LPN).

Finalement, la qualité pour recourir des associations au sens de l'article 12 de la LPN forme un principe efficace parmi l'ensemble des dispositifs auxquels ces dernières peuvent avoir recours pour faire valoir leurs revendications. Elle s'avère bien souvent indispensable, ainsi qu'il le sera décrit pour étudier le cas de la protection des façades et des arrière-cours de la rue de la Sionge à Bulle.

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS), l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP) ainsi que l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont les inventaires principaux mis en place consécutivement à l'introduction de la LPN. Les principes et les mesures de conservation et de protection à atteindre sont établies par les ordonnances d'exécutions y afférentes. Si l'OIFP ainsi que l'OIVS ne sont introduits qu'en 2010, l'OISOS, quant à lui, fait l'objet d'une attention particulière depuis son entrée en vigueur en 1981 et constitue l'une des principales bases légales sur laquelle repose la protection du patrimoine en Suisse.

Finalement, l'article 17 de la LAT associe le vocable du patrimoine bâti aux « *localités typiques, [les] lieux historiques, [les] monuments naturels ou culturels* » et les identifie comme étant des zones à protéger. Les éléments du patrimoine culturel que sont « *les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel* » font également partie de cette catégorie, parmi d'autres éléments. Finalement, en regard des installations solaires, il est prévu qu'elles soient toujours soumises à une autorisation de construire pour les « *biens culturels* » d'importance cantonale ou nationale. Celles-ci ne devant par ailleurs pas leur porter « *d'atteinte majeure* » (art. 18a al. 3 LAT).

L'ISOS ; outil indispensable de mise en œuvre de la LPN

Méthodes de recensement et de présentation des objets

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale en Suisse compte parmi les principaux instruments de mise en œuvre de la LPN (art. 5 LPN) adoptée en 1966 dans un contexte de progression de l'urbanisation gagnant des régions toujours plus vastes et des villages qualifiés alors jusque-là de ruraux. Les paysages, les sites construits ainsi que les édifices ne faisaient alors l'objet d'aucune protection auparavant. La méthode ISOS, parfaitement uniforme, a été retenue parmi les quelques propositions formulées pour répertorier et catégoriser les sites construits.

Si la méthode d'évaluation principale reste inchangée, elle suit une procédure fixe, les fondements de cet inventaire n'ont toutefois cessé d'évoluer depuis son instauration. Par exemple, les volumes publiés à ce jour ne concernent plus que les sites construits d'importance nationale, alors que de nombreux travaux ont été réalisés concernant ceux appartenant à la classification de l'importance régionale et locale, relevés qui n'ont dès lors pas de valeur juridique au sens de la LPN.

Ce ne sont pas moins de 1257 sites d'importance nationale qui sont recensés aujourd'hui et qui couvrent la totalité du territoire en Suisse, permettant une comparaison directe entre ces derniers ; les critères de recensement doivent répondre aux conditions de la présence d'« *au moins dix bâtiments principaux sur la première édition de la carte Siegfried* » pour des « *agglomérations habitées en permanence* » (OFC, 2011 : 1). La relation du site construit à son espace au sens le plus large possible en fait un inventaire relativement précieux pour la pratique de l'aménagement du

territoire aux plus fines échelles. Les inventaires contiennent plans, photographies et de minutieuses descriptions sur l'histoire du site, les bâtiments, les vues ou encore les espaces cartographiés sur les relevés. En regard de chacun des critères décrits, lesquels documentent l'état actuel de l'espace construit, des objectifs de sauvegarde sont formulés. Les relevés ISOS constituent en effet des instantanés de processus de développement, ainsi que l'a rappelé Marcia Haldemann, intervenante lors de la journée d'étude « *Densification et site construit (ISOS)* », Neuchâtel, 2018.

Si l'ISOS s'applique avec force obligatoire pour les cantons (art. 4a OISOS), il n'en est pas de même pour les communes, invitées à prendre en compte les inventaires dans leurs planifications respectives. Il consiste donc en une aide à la prise de décision pour la pratique des spécialistes de l'aménagement et de la planification territoriale mais « *n'est pas le résultat d'une pesée des intérêts* » à ce stade, constituant « *une base pour la planification* » (Conseil fédéral, 2017 : 7). L'article 6 alinéa 1 de la LPN indique par ailleurs à ce titre que « *l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates.* »

La notion de la pesée des intérêts

La prise en compte des inventaires n'est somme toute pas évidente, notamment en raison des notions juridiques relativement indéterminées émises à travers les alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la LPN, où les seules questions du *ménagement* d'un objet d'*importance nationale* nécessitent la définition de critères préalables à leur compréhension. L'*accomplissement des tâches de la Confédération*²⁴ ainsi que des *intérêts* rend compte de procédures diverses lorsque les tâches cantonales et communales sont à l'œuvre. Les possibles dérogations à l'obligation de maintenir ces sites *intacts*, uniquement admises lorsque « *des intérêts nationaux équivalents ou supérieurs sont en jeu* » (art. 6 al. 2 LPN), ou s'il s'agit d'une *atteinte* de faible ampleur sont par ailleurs centrales.

Les cas étudiés témoignent d'une pesée des intérêts à l'échelle communale principalement. Les questions patrimoniales en jeu à Lausanne, Bulle et Cressier ne relevant donc pas d'un intérêt public majeur poursuivi par la Confédération (les objets litigieux ne sont pas protégés au sens de l'article 52 de la LPNMS), raison pour laquelle les situations s'avèrent conflictuelles et sujettes à nombre de conflits d'usages.

²⁴ La protection des biotopes ainsi que la promotion des transports publics ou encore de la densification relèvent d'intérêts nationaux.

PROCESSUS DE LA PESÉE DES INTÉRÊTS

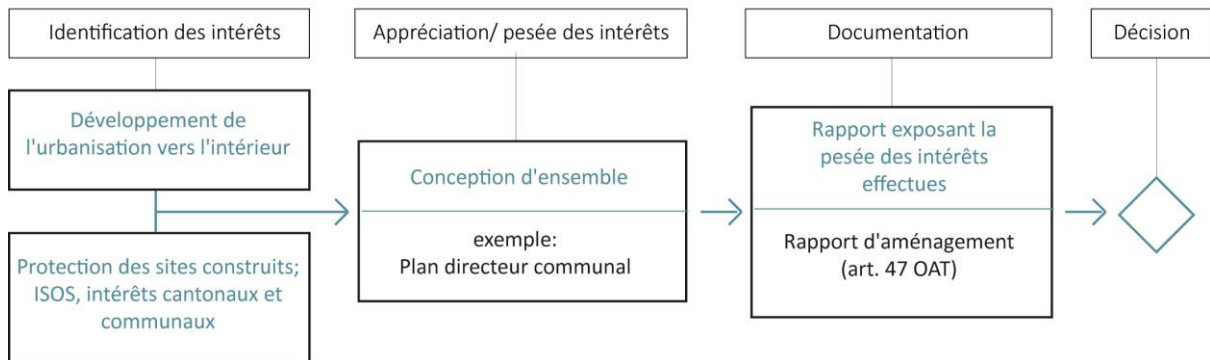


Fig. 14 : Processus en plusieurs phases de la pesée des intérêts (d'après ARE, 2016 : 10).

L'arrêt du Tribunal fédéral concernant l'affaire de la commune Rüti (ZH) (arrêt du TF 1C_188/2007 du 1^{er} avril 2009) témoigne à ce titre d'un basculement dans la mise en œuvre de l'ISOS aux échelles précitées. Le Tribunal fédéral s'était en effet prononcé contre la révision d'un plan d'aménagement détaillé impactant le secteur contenant le village historique de la commune et a rappelé que les prescriptions contenues dans les inventaires fédéraux présentent le caractère de plans sectoriels et de conception au sens de l'article 13 de la LAT.

L'ISOS devrait donc dès lors être appliqué directement au moyen des planifications (directrices et d'affectation) et ne pourrait plus être soumis, en quelque sorte, au libre pouvoir d'appréciation d'aménageurs et de constructeurs lors de la réalisation de projets urbains ponctuels, situation dans laquelle « *le seul élément décisif est la conformité à la réglementation en vigueur concernant la police des constructions* » (ARE, 2016 : 15).

En réalité, les conflits potentiels n'émergent bien souvent que lors de l'établissement des permis de construire et des procédures d'oppositions consécutives, la marge de manœuvre étant relativement inexistante en termes de précocité de la pesée des intérêts, soit au moment approprié de la prise en considération des objectifs ISOS (intervention de Lukas Bühlmann, Neuchâtel, 2018 ; Conseil fédéral, 2017). C'est notamment pour cette raison que l'invocation des clauses d'esthétique et d'intégration, présentes dans nombre de plans directeurs communaux, est perçue comme l'un des seuls moyens au stade le plus avancé d'une procédure d'oppositions de parvenir à la sauvegarde d'objets patrimoniaux.

La pesée des intérêts est donc un processus fondamental et complexe où « *l'arbitrage politique entre ces intérêts peut être difficile à mener à son terme* » (Conseil fédéral, 2017 : 16) en raison de la superposition des politiques publiques, ce particulièrement en regard de la densification et de la protection du patrimoine (ARE, 2016).

C'est sans compter par ailleurs sur la diffusion des informations par le biais des systèmes d'information géographique (SIG), lesquels mettent en évidence l'inadaptation d'une méthode évaluée il y a de cela plus de quarante ans aux réalités tangibles du terrain – les limites viaires et parcellaires pouvant en effet être amenées à évoluer au gré du temps. L'actualisation de l'ISOS ainsi

que son adaptation est une question juridique à laquelle sont confrontés les services d'urbanisme. Pour cette raison, et notamment en réponse à l'arrêt du Tribunal fédéral sur l'affaire Rüti, la révision de l'ordonnance concernant l'ISOS verra le jour sous peu. Finalement, les spécialistes s'accordent en outre à considérer que l'ISOS « *fournit des conclusions et des bases importantes pour un aménagement et un développement urbain durables* » (Conseil fédéral, 2018 : 9). Ainsi qu'il a été soulevé encore, il n'est pas évident de définir « *la marche à suivre lorsque des secteurs ou des quartiers sont considérés comme prioritaires tant du point de vue de l'ISOS que de celui du développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti* » (ARE, 2016 : 9).

Pour autant, comme on le verra, l'ISOS et plus généralement la prise en compte des questions patrimoniales et par là-même identitaires, n'est pas gage de l'uniformisation des décisions des tribunaux administratifs dans leurs arrêts respectifs.

7.2.3. Les lois et mesures cantonales

A l'échelle cantonale, la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) est établie en 1969 pour le canton de Vaud, et en 1991 la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) pour le canton de Fribourg.

La protection du patrimoine dans le canton de Vaud

La protection du patrimoine dans le canton de Vaud s'appuie sur des dispositions légales mais également sur des outils de planification. La LPNMS, en premier lieu, prévoit dans ses buts à accomplir (art. 1 LPNMS) de « *ménager l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les sites évocateurs du passé et les beautés naturelles* » (let. b), « *de protéger et conserver les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situées ou trouvées dans le canton* » (let. c). Elle intègre l'idée « *de promouvoir toutes mesures éducatives en faveur de la protection de la nature, des monuments et des sites* » (let. d). La notion de l'atteinte au caractère est également déclinée dans cette loi cantonale. La réalisation d'inventaires (Section 1, chapitre 3 LPNMS) au contenu relativement exhaustif permet non seulement de procéder à la définition du « *caractère* » des monuments et objets architecturaux, mais elle a également la particularité de lier le propriétaire d'un bien immobilier mis à l'inventaire.

Une distinction est à établir entre le caractère intrinsèque de l'inventaire et celui du classement. En effet, par les inventaires « *sont dressés les sites, localités, immeubles* », qui, en raison de l'intérêt général, « *méritent d'être sauvegardés* » (art. 12 LPNMS) et « *conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent* » (art. 49 LPNMS). Lorsque l'on évoque le classement, il s'agit d'objets classés monuments historiques au sens de l'article 52 et suivants de la LPNMS. Leur protection est absolue, le classement (note *1* au recensement architectural) exigeant la conservation intégrale de la forme et de la substance de l'objet. Quelques 80 fiches de recensement (état au 21 août 2018) concernent nombre de bâtiments, d'éléments architecturaux et de décors urbains recensés en note *1* et *2* pour la seule commune de Lausanne. Depuis 1974, le recensement architectural vaudois établit ainsi un système de notation statuant sur les diverses qualités architecturales d'objets divers. Assuré par l'unité « *Recensement* »

de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) nouvellement constituée²⁵, sa fonction est d'attribuer une note à un bâtiment classé, lui reconnaître des caractéristiques qui lui sont propres, mais également d'orienter sa gestion vers l'une ou l'autre des mesures de protection.

La question de la répartition des tâches découle également du degré de mesures permis. Ainsi, la conservation d'un bâtiment classé en note *3* et *4* sera de la compétence des communes, ces objets « *d'intérêt local* » ou « *bien intégrés* » méritant une « protection générale », et, particularité lausannoise, toute modification prévue doit faire l'objet d'un préavis préalable de la Déléguée du patrimoine. La notion des ensembles bâtis à Lausanne a été une véritable nouveauté instaurée en 2006 avec l'entrée en vigueur du plan général d'affectation (PGA). Méritant d'être complétée, elle sera sujette à discussion lors de l'élaboration de la révision du PGA à venir incessamment sous peu. Ce point sera discuté ci-après.



Fig. 15 : Extrait cartographique des affectations selon le PGA à Lausanne (modifié d'après Ville de Lausanne - Coordination et cadastre, Etat de Vaud, 2018).



Fig. 16 : Extrait cartographique des ensembles bâtis à Lausanne (modifié d'après Ville de Lausanne - Coordination et cadastre, Etat de Vaud, 2018).

²⁵ Le Service Immeuble, logistique et patrimoine (SIPaL) cède sa place à la Direction des immeubles et du patrimoine (DGIP) au 1^{er} janvier 2019 en raison de « *la multiplicité et l'importance des missions d'autre part [qui] impliquent une organisation fortement structurée* » selon le communiqué du Conseil d'Etat publié le 6 juillet 2018.

En plus des législations et mesures mises en avant par le canton de Vaud, la politique de l'agglomération lausannoise, à travers le PALM, évoque très brièvement le patrimoine dans une orientation relative à la densification du territoire associé. Intitulée « *Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité* », il s'agit, entre autres de mesures encourageant la réhabilitation des sites dégradés, la diversification du parc des logements ou encore l'intégration des mobilités douces dans les nouveaux aménagements, de « *protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et paysager* » (PALM, 2016 : 157). L'objectif de la conservation du patrimoine bâti fait état de la nécessité de le conserver afin de parvenir à une urbanisation de qualité. Pour ce faire, un principe de coordination a été établi (mesure R11 coordonnée à la mesure C11 du volet opérationnel du PDCnVD4). D'une manière générale, le rapport rappelle l'exposition du patrimoine plus « récent » et « modeste » « *aux pressions des projets de densification* » (Ibid. : 85).

La protection du patrimoine dans le canton de Fribourg

Le canton de Fribourg prévoit également des mesures de « *mise sous protection* » du patrimoine bâti. Les articles 3 et 4 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) définissent les objets qui appartiennent à cette catégorie du patrimoine, et les mesures visant à établir un inventaire ainsi qu'un recensement sont prévues par l'article 44. Si les termes de la définition fribourgeoise du patrimoine bâti diffèrent grandement en regard de ceux développés par la législation de protection vaudoise du patrimoine, les objectifs et les mesures sont relativement identiques.

Ainsi, un bien culturel « *désigne un objet, immeuble ou meuble, ancien ou contemporain, qui présente, pour la communauté, de l'importance comme témoin de l'activité spirituelle, de la création artistique et de la vie sociale* » (art. 3 al. 1 LPBC). Récemment encore (2010), les alinéas 4 à 7 ont été rajoutés à l'article 23 de la présente loi précisant davantage les effets de la mise sous protection d'un bien. Les notions d'intérêts publics prépondérants (al. 5) ainsi que de l'atteinte au caractère d'un bien culturel immeuble (al. 4) y sont intégrées de sorte de permettre une réelle pesée des intérêts lorsque leur « *transformation* », leur « *déplacement* » ou encore leur « *démolition* » sont prévues.

En application des articles 44 à 47 de la LPBC, le règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RELPBC) fixe des principes de valeur et d'état de conservation des objets. Les échelles de valeur sont notifiées de « A » (Haute qualité) à « C » (qualité moyenne) et sont fonction de la substance (rareté, représentativité, qualité d'exécution ou encore état de conservation). Les biens culturels font par ailleurs référence aux critères de qualification retenus par la Confédération pour estimer l'échelle d'importance (nationale, régionale ou locale). Quant aux états de conservation, ils sont notés de 1 (bien conservé ou restauré selon les règles de l'art) à 4 (état de ruine ou gravement dégradé).

De même que pour la loi cantonale vaudoise, les dispositifs de recensement et de mise à l'inventaire évoquent des degrés de protection relativement distincts. Le recensement des objets présentant un intérêt pour le canton est établi par la Commission des biens culturels de l'Etat. Il vise, en outre, « *un but d'information pour le propriétaire, les autorités chargées de la protection des biens*

culturels et le public » (art. 45 LPBC). Le recensement est une base établie en vue de l'établissement des mesures de protection dans le cadre de l'élaboration de plans d'aménagement locaux. L'inventaire fait état des biens culturels protégés (art. 48 LPBC).

La prestation du recensement incombe au Service des biens culturels (SBC)²⁶, dont les tâches sont variées (examen des demandes de permis et d'autorisation, gestion des subventions, ...). Une Commission des biens culturels, créée en 1993, complète par ailleurs le dispositif administratif en matière de protection et de conservation des biens culturels. Parmi ses nombreuses tâches (art. 58 LPBC), celle-ci agit sur requête du SBC ou du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) afin de donner « *son préavis sur les projets de plans d'aménagement et de travaux relatifs à des objets figurant à l'inventaire* » (art. 58 al. 1 let. b LPBC), respectivement « *sur des projets de travaux relatifs à des bâtiments présentant un intérêt esthétique ou historique, ainsi que sur des projets importants, à ce même titre, pour l'aspect général d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'une place, même si ces objets ne figurent pas à l'inventaire* » (art. 58 al. 1 let. c LPBC) selon l'autorité mandante.

Finalement, la coordination entre les objectifs de protection et ceux de développement est prévue par le PDCnFr. La planification directrice à l'échelle du canton met particulièrement en évidence et renforce la volonté de conserver et de protéger les sites construits ainsi que les biens culturels immeubles en guise de « *facteur de qualité dans l'aménagement du développement des localités* » (PDCnFr, Section C, T.117 : 2). Les biens culturels mis sous protection sont de la responsabilité des communes lesquelles établissent des plans d'aménagements locaux (PAL), l'Etat n'intervenant qu'à titre subsidiaire (art. 6 LPBC). Depuis 2002, le canton a établi des critères applicables dans son plan directeur afin de permettre aux communes la prise en compte de l'ISOS dans leur planification locale (PDCnFr, Section C, T.115).

7.3. Identification des systèmes de droits de propriétés (SDP)

La stabilité et la presque inertie du principe de la propriété privée est toute entière décrite par Calvo-Mendieta (2006 : 4). Il insiste sur le fait « *de noter le caractère plus ancré historiquement des droits de propriété/usage et leur forte rigidité au changement* ». Cet aspect de la propriété privée est particulièrement mis en lumière par l'agencement des droits fondamentaux issus de la Constitution. La primauté de la propriété privée sur d'autres droits est ainsi représentée par l'article 26 de la Constitution fédérale intitulé « *Garantie de la propriété* » et qui prévoit qu'une « *pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation* ».

Le régime de la propriété empêche de ce fait la mise en place de mesures d'aménagements restrictives, les trois principes de la propriété, soit l'*usus*, le *fructus* et surtout l'*abusus* d'un bien est ainsi garantie – en-dehors du fait que l'obligation des autorités de définir l'affectation du sol, par le principe de la séparation des zones constructibles et non constructibles, limite drastiquement ses

²⁶ Le SBC dépend de la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport (DICS).

utilisations possibles. C'est l'article 36 de la Constitution qui règle la question des restrictions des droits fondamentaux. Des alinéas 2 et 3 de cet article découlent deux notions essentielles à la problématique de la pesée des intérêts nécessaires à la réalisation de nombre d'objectifs, et pas uniquement ceux concernant la protection du patrimoine par ailleurs. Ainsi, en précisant que « *toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui* » (art. 36 al. 2 Cst.), respectivement que « *toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé* » (art. 36 al. 3 Cst.), ce sont les principes généraux de l'intérêt public et de la proportionnalité qui vont pouvoir constituer la base de l'examen au cas par cas de situations conflictuelles diverses. La question des expropriations (formelles et matérielles) est ainsi intimement liée au droit de construire. L'existence d'un cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) - outil qui combine synoptiquement quelques 17 restrictions de droit public recensées par la Confédération par le biais d'une cartographie interactive - permet par ailleurs de mettre en évidence de façon très directe les contraintes qui peuvent peser sur une parcelle. Ces informations sont mises à disposition par les cantons à l'attention des acteurs privés (propriétaires principalement) et publics (aménagistes)²⁷.

L'articulation entre le droit public (protection du patrimoine) et le droit privé repose principalement sur un système de droits de propriétés lié à un système de régulation immobilière et foncière. Le Code civil suisse régit les droits de la propriété (art. 641ss CC) ainsi que ceux de la propriété foncière (art. 647ss CC). La loi sur le droit foncier rural (LDFR) peut encore affecter le patrimoine se trouvant hors zone à bâtir. Le schéma classique de la propriété individuelle où le propriétaire immobilier est également propriétaire du terrain (bien-fonds) n'est pas toujours prédominant. C'est le cas lorsque les formes de la propriété sont dissociées, rajoutant davantage de complexité, à l'échéance des contrats (droits de superficie) par exemple.

Dans le domaine de la propriété immobilière, de nouvelles distinctions entre les formes de propriétés complètent la propriété collective (propriété commune et copropriété). La propriété par étage (PPE) et autres groupements de propriétaires, de plus en plus plébiscités, sont encouragés par les autorités par le biais de subventionnements²⁸. Les coopératives d'habitation et de construction d'utilité publique sont un exemple d'intervention d'une politique publique mêlant un système de droits de propriétés. A cet effet, diverses aides fédérales et cantonales d'accession à la propriété sont accordées en vertu de la loi sur le logement (LOG, LL). Concilier densification et réhabilitation d'un patrimoine est ainsi facilité par cette forme de logement qui permet une répartition des investissements entre plusieurs propriétaires et coopérateurs, à l'image de Geissenstein, quartier de

²⁷ Une RDPPF se compose essentiellement d'un plan et de dispositions juridiques. Elles couvrent des domaines aussi vastes que l'aménagement du territoire, la protection de l'environnement ou encore les infrastructures de transport ; zones réservées des installations ferroviaires et des routes nationales, zones de protection des eaux souterraines, plans d'affectation, degré de sensibilité au bruit, etc. Ces informations sont ouvertes à tous et accessibles auprès des services cantonaux en question, ou via les géoportails lorsqu'elles y ont été intégrées (diffusion dynamique).

²⁸ Par exemple, la Coopérative vaudoise de cautionnement hypothécaire (CVCh) a ainsi été constituée pour ce faire dans le canton de Vaud. Mais d'une façon générale, les subventions consistent la plupart du temps en des mesures d'incitation à la rénovation énergétique des immeubles (Programme Bâtiments, déductions fiscales, ...) (CCTP, 2015).

logements rénovés dans un périmètre villageois protégé que Patrimoine suisse a distingué en 1999 (prix de la Ligue suisse du patrimoine national attribué à la coopérative des cheminots de Lucerne).

Dans le droit cantonal, la propriété est réglée à travers différents actes de lois (LRF) et fait l'objet de dispositions légales relatives à de nombreux autres secteurs, parmi lesquels la protection du patrimoine (LPNMS dans le canton de Vaud), le logement, le droit de la construction (RLATC dans le canton de Vaud, LDTR dans le canton de Genève). La liste n'est évidemment pas exhaustive.

Les droits d'usage, censés « *réguler de manière individuelle et concrète le comportement* » des usagers, sont « *basés sur des règles (formelles et informelles) qui [leur] garantissent un accès à un bien et/ou à un service d'une ressource tout en le limitant* » (Knoepfel, 2007 : 122). Cette modalité de régulation (voie 2 de la fig. 10) déjà décrite précédemment concerne, dans le cas d'un bien patrimonial, principalement des restrictions de droit public concernant la police des constructions (démolition, rénovation, ...).

Contrairement à une ressource « *difficilement appropriable* » telle que l'eau, et dont les droits d'usage constituent la part essentielle du système de régulation (Calvo-Mendieta, 2006 : 4), le contraire se produit avec le patrimoine, et notamment le patrimoine culturel matériel ; cette composante de la ressource est facilement appropriable (droits de propriété) mais les droits d'usages (droits d'accès, de prélèvement, de gestion d'ouvrage) n'entrent pas toujours en jeu et semblent de prime abord difficilement identifiables.

8. Trajectoire historique du patrimoine en Suisse, émergence d'un RIRCP

L'analyse temporelle de l'émergence des préoccupations liées au patrimoine permet de se représenter l'absence d'un quelconque régime de la ressource jusqu'au moment de l'institution d'associations et de législations en matière de protection du patrimoine. Régime alors considéré comme inexistant, au sens où aucune disposition de droit public n'a été mise en place afin de protéger et conserver le patrimoine, celui-ci est progressivement passé à un régime simple. Une brève présentation chronologique des lois de protection et de créations d'associations en témoigne.

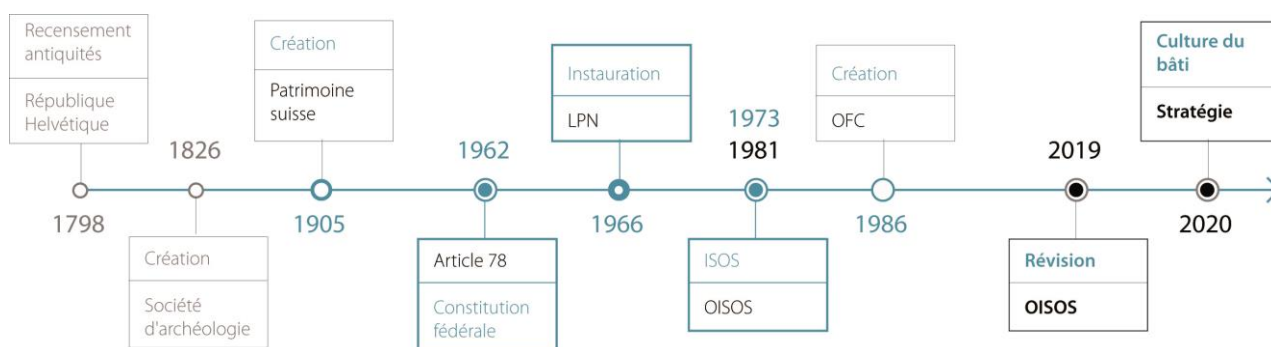


Fig. 17 : Chronologie des principales législations de protection du patrimoine (d'après Söderström, 1994 : 20-21).

Ainsi que présenté au chapitre consacré à la présentation de l'acception du mot patrimoine et des différents concepts, en Suisse comme en Europe, ce dernier était avant tout associé à l'existence des objets d'arts et d'antiquité. En 1798, la République Helvétique ordonne donc le recensement des antiquités nationales, puis la création de la Société pour la découverte et la conservation des objets d'art et d'antiquités nationales, future Société d'archéologie survient peu après, en 1826. En 1886, l'arrêté fédéral sur l'acquisition et la conservation des antiquités nationales est adopté (Söderström, 1994 : 20).

C'est dans un contexte d'industrialisation du pays que Patrimoine Suisse (Schweizer Heimatschutz), association nationale reconnue et fortement engagée dans la protection du patrimoine est constituée, est créée en 1905. Aujourd'hui organisée en 25 sections cantonales, elle s'associe régulièrement à Pro Natura, anciennement ligue suisse pour la protection de la nature (LSPN) dans la défense des valeurs naturelles, historiques et culturelles de la Suisse. Le refus par le Conseil fédéral, en 1930, en réponse à leur volonté respective de constituer une législation fédérale de protection de la nature et du paysage n'entame en rien le dynamisme des associations. Ce n'est qu'en 1962 que l'article 78 consacré à la Protection de la nature et du patrimoine paraît dans la Constitution fédérale (anciennement art. 24^{sexies}).

En effet, bien avant la grande période d'émergence des diverses politiques de protection du patrimoine dans les années 1960, et ainsi que le souligne Söderström (1994), le sentiment nationaliste et la conscience patrimoniale allaient souvent de pair - bien qu'il ait véritablement fallu

attendre la concrétisation de la protection de différents objets à travers la réalisation d'inventaires. Ainsi, de la fin du 18^{ème} siècle au début du 20^{ème} siècle, le patrimoine était un concept initialement exploité par les collectivités publiques afin d'asseoir un pouvoir étatique certain, idées alors largement véhiculées par les institutions scolaires. Lowenthal l'explique en ces termes : « *Swiss heritage too sets myth above truth. Since history was a 'school of patriotism', its texts should be corrected with caution, warned* » avant d'ironiser : « *all historical events are modified for consumption in schools* » (1998 : 9).

Dès la seconde moitié du 20^{ème} siècle, l'élargissement des objets du patrimoine rend compte d'une complexité croissante des enjeux et des objectifs d'une gestion efficace de la ressource en question – bien qu'elle n'en soit qu'à ses balbutiements dans ses fondements juridiques en raison de l'assimilation du patrimoine à des « *sous-produits* » issus de la protection de la nature (Söderström, 1994 : 49). L'augmentation du nombre de biens et de services associés à la ressource implique une augmentation des usagers et une intensification des usages, et c'est en ce sens que l'on en vient à l'émergence d'un régime complexe au sens exprimé par Calvo-Mendieta, où, « *contrairement aux régimes simples, [ceux-ci] couvrent un nombre relativement large de biens et services issus d'une même ressource* » (2006 : 5).

Consécutivement à l'établissement des nombreuses lois et règlements, d'autres législations importantes à l'échelle de la Suisse interviennent, notamment la loi fédérale sur les routes nationales (LRN de 1960), les articles constitutionnels sur la garantie de la propriété 22^{ter} et l'aménagement du territoire 22^{quater} de 1969, l'arrêté fédéral urgent de 1972 en matière d'aménagement – lequel entendait placer sous protection les sites naturels et les lieux culturels d'importance nationale et régionale²⁹. Le régime institutionnel de la ressource tend dès lors à se complexifier d'autant que l'idée de l'intérêt public est, faut-il le rappeler, explicitement mis en avant dans chacune de ces législations prises en exemple.

Un changement progressif de la perception du patrimoine par l'obligation d'instaurer des inventaires permet de développer une juste appréciation des sites construits ou encore du milieu bâti, et non plus uniquement des monuments. Par ailleurs, la protection des sites construits est concrétisée par la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN) de 1966, et intervient à ce titre comme un moment clef de l'histoire de la protection du patrimoine en Suisse. La protection des sites se rattachaient alors à des notions de conservation paysages.

Les différents inventaires d'importance nationale réalisés sur la base de cette loi sont l'ISOS (1973), l'IFP (1977) ainsi que l'IVS, déjà introduits précédemment. A ce jour, c'est à la Section patrimoine culturel et monuments historiques de l'Office fédéral de la culture (OFC) - lequel n'est apparu qu'en 1986 - que la gestion de l'ISOS revient.

De concert avec l'émergence des questions de la durabilité, l'adhésion de la Suisse à nombre de conventions internationales demeure croissante, quoi que l'on puisse remarquer une différence quant au moment de leur ratification en regard de leur élaboration. La convention de Grenade (1985,

²⁹ L'AFU de 1972 définit ainsi pour la première fois les localités et les lieux historiques qu'il convenait de protéger (Goretta, 1973).

ratifiée en 1995) vise à renforcer et promouvoir les politiques de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural en Europe.

En 1972, le premier Sommet de la Terre, conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement, participe de la prise de conscience des ONG, des gouvernements mais également de la société civile quant à la nécessité d'adopter une approche axée sur les êtres humains et leur environnement en reliant les notions de culture et de nature. Cette même année, le concept de Paysages culturels est développé par l'UNESCO dont la Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel est ratifiée en 1975 par la Suisse. Suivie, en octobre 2008, de celle concernant la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de 2003.

La Convention de Faro en 2005 (que la Confédération devrait ratifier sous peu) et la Déclaration de Davos de 2018 suivent un seul et même objectif ; à savoir trouver des mesures adéquates afin d'intégrer les démarches participatives dans le développement d'un environnement de qualité et ainsi renforcer une culture du bâti à tous les niveaux. Globalement, la Suisse s'intègre parfaitement au cadre juridique international de promotion de la diversité culturelle tout en étant parvenue à maintenir une autonomie en la matière. A ce titre, elle a su développer une multitude d'instruments et d'outils étatiques ayant permis d'affiner au fil du temps les contours d'une gestion du patrimoine relativement efficace, ainsi que l'émergence, depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, des législations telles que présentées précédemment tend à le démontrer.

L'année 2018 s'est achevée par une campagne européenne consacrée au patrimoine culturel, à laquelle la Suisse a pris part en élaborant plusieurs manifestations visant à faire prendre conscience des enjeux de la gestion d'un patrimoine culturel matériel et immatériel participant de la richesse et de la diversité de tout un pays. La révision totale de l'OISOS prévue pour 2019 permettra l'harmonisation de l'ordonnance avec ses deux ordonnances-sœurs et devrait contenir des critères plus précis sur les objets à relever. Par ailleurs, tel que déjà exprimé précédemment, l'affaire Rüti parue en 2009 a permis de revêtir à l'ISOS une importance singulière. La stratégie interdépartementale de la Confédération intitulée « *Stratégie culture du bâti* », actuellement en cours de réalisation et dont il est attendu un rapport pour 2020, annonce d'ores et déjà les objectifs d'amélioration de la compréhension du cadre bâti contemporain ainsi que l'engagement pour une sensibilisation accrue en regard de celui-ci de la part des nombreux acteurs œuvrant à ladite stratégie ; cantons, experts, associations, hautes écoles, ...

9. Etude des cas pratiques

Ainsi que mis en lumière dans le chapitre inhérent à la densification, les objectifs développés en matière d'urbanisation diffèrent en fonction du contexte territorial. Les pressions exercées sur le territoire des communes sont relativement plus importantes à Bulle et à Lausanne qu'à Cressier.

De l'entrée en vigueur de la LAT en 2014 découlent des enjeux malgré tout identiques, bien que l'on ait affaire à une diversité de patrimoines existants, en Suisse et en particulier au sein de ces trois contextes géographiques particuliers.

Plutôt caractérisé de vernaculaire, le patrimoine lausannois ne ressemble en rien au patrimoine villageois de la commune de Cressier, où les anciens ruraux consistent à ce jour en édifices particulièrement bucoliques réhabilités et conservés à proximité de l'église ainsi que du château au centre du village. L'architecture des bâtisses du bourg historique de la ville de Bulle qui font face, à la fois à la Grand-Rue et à la rue de la Sionge, renseigne quant à elle sur la variété des commerces d'antan ainsi que sur l'histoire de leur organisation en lien avec la place du marché.

Une comparaison du secteur étudié aux inventaires ISOS correspondant a été réalisée systématiquement. Les études comparatives des cas pour cette partie pratique du travail permettent à cette occasion de confronter les résultats aux théories développées précédemment.

9.1. Lausanne : un patrimoine vernaculaire en sursis

Ainsi que largement mis en avant au chapitre sur la densification, Lausanne entend conduire une politique préservant les quartiers et les ensembles bâtis. Les sites stratégiques identifiés, non seulement mis en évidence par le PALM mais aussi par la planification directrice communale, permettront d'absorber un développement urbain particulièrement prononcé sur le centre compact de l'agglomération Lausanne-Morges dans un proche avenir. Les objectifs en matière de densification vers l'intérieur semblent dès lors largement atteints en regard de la nouvelle législation fédérale en vigueur sur l'aménagement du territoire.

Néanmoins, les pressions exercées sur le patrimoine, que l'on pourrait qualifier de patrimoine vernaculaire lausannois, sont la preuve de l'existence de tensions qui subsistent entre les objectifs publics de conservation du patrimoine et la volonté des propriétaires de renouveler ou de réhabiliter un parc immobilier dont les dates de construction remontent à 40, 60 à parfois même plus de cent ans.

Sans pouvoir établir avec exactitude le nombre de demandes d'autorisation liée à des opérations de démolition-reconstruction, on les sait à ce jour nombreuses – quoi qu'un peu moins nombreuses que lors des précédentes législatures, confirme Philippe Mivelaz. Les enjeux sont en effet perceptibles, notamment à travers la presse écrite locale (Sassoon, 2015 ; Banerjee-Din, 2017 ; Godel, 2017 ; Bourgeois, 2018), mais la preuve d'une pesée d'intérêts n'est pas toujours évidente à identifier.

C'est dans ce contexte, et au fil de nombreuses recherches, que deux arrêts du TF (ci-après : ATF) se sont particulièrement distingués, le législateur ayant bel et bien opéré une pesée des intérêts

lorsqu'il s'est agi, dans un premier cas, de sauvegarder un ensemble de deux bâtisses (à la rue des Fontenailles), ou d'en accorder la démolition (bâtiment dit *le Café du Tramway*). Pour chacune des situations, outre des griefs liés à l'autonomie communale (art. 50 Cst.) ou encore au droit d'être entendu (au sens de l'art. 29 al. 2 Cst.), la pesée des intérêts entre les objectifs de conservation du patrimoine et ceux de la densification a consisté à mettre en balance les clauses d'esthétique et l'évidence de la présence d'ensembles bâtis en regard de la nécessité de densifier vers l'intérieur. Toutefois, les conclusions parfaitement distinctes auxquelles sont parvenus les deux juges peuvent surprendre.

9.1.1. Eléments contextuels

La topographie n'a pas été une contrainte au développement de la ville suivant chacun de ses axes, si bien que le territoire communal est particulièrement vaste. Le centre historique en lui-même ne couvre que peu de surface en regard de l'ensemble de la commune. Par conséquent, ce n'est pas dans le centre historique que le patrimoine, qui s'apparente à la catégorie du patrimoine vernaculaire et que l'on tient à préserver, se trouve. Architecture « *paquebot de Lausanne* », « *habitat ouvrier* » et « *communautaire* » selon les termes employés par Matthieu Carrel et Philippe Mivelaz, ce patrimoine couvre une variété d'époques et de styles architecturaux ; grands ensembles urbains du 19^e et 20^e siècle, bâtiments de l'entre-deux-guerres ou encore lotissements du début du 20^e siècle sont autant d'éléments du patrimoine plus tardivement « *reconnus dans leur dimension historique, technique mais aussi sociale* » (Ville de Lausanne, 2018). Il s'agit de biens immeubles relativement modestes, en regard des monuments lausannois les plus emblématiques, essentiellement destinés au logement. Un patrimoine, en somme, « *un peu plus récent* », et « *qui fait l'image* » de la ville, aux dires de Philippe Mivelaz.

L'objet patrimonial étudié pour le terrain d'étude lausannois est le bâtiment abritant le *Café du Tramway*. Au cours de la procédure de recours contre la décision de la Municipalité du 22 juin 2016 concernant la démolition du bâtiment, la déléguée à la protection du patrimoine a été amenée à se positionner. L'arrêt de la Cour de droit administratif et public du canton de Vaud (CDAP) concerné évoque un compte-rendu en date de janvier 2015 établi par la Division « *patrimoine* » du Service Immeubles, Patrimoine et logistique (SIPaL) dans lequel, le bâtiment est décrit en ces termes : « *l'édifice dont il est question, anciennement appelé l'Oillet, est un immeuble d'habitation, situé au bas de la Rue de la Pontaise, au sein d'un petit îlot dont le développement résulte de la mise en service de la ligne de tramway St-François-Pontaise en 1896* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. Ga). Le préavis rendu par la déléguée à la protection du patrimoine en mai 2015 complète la notice historique :

« *La parcelle qui nous intéresse était occupée par une maison nommée "l'Oillet". La date de construction de cette maison n'est pas connue, mais antérieure à 1894. Une dépendance affectée à un bûcher et un magasin à charbon, mitoyenne à la façade N-O est édifiée cette même année. (...)*

En 1898 est construit le bâtiment portant aujourd'hui le no 6A. Il s'agit d'une habitation – dépendance d'un étage, qui abrite au rez une écurie, une chambre, une buanderie et un atelier et à l'étage un fenil, une chambre et une cuisine, ainsi qu'une remise. Ce bâtiment a été modifié depuis lors mais occupe toujours l'arrière de la parcelle. (...) C'est en 1910 que sont déposés les plans attestant de l'affectation à un commerce et à un établissement public d'une partie de ces locaux. L'ancien bûcher est transformé en magasin avec création d'une porte et d'une devanture sur la rue. La villa "l'œillet" est affectée dans sa partie droite au "Café des Tramways", selon l'enseigne figurant sur les plans. Une nouvelle devanture largement vitrée est créée : la porte s'ouvre au milieu, encadrée symétriquement de deux grandes vitres. Ce dispositif est toujours en place aujourd'hui » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. Gb).

Le café fait partie du recensement cantonal des bistrotts et y est classé en note *1*. L'immeuble abritant le café, quant à lui, est en note *4* au recensement architectural vaudois. Cette note signifie qu'il s'agit d'un objet « bien intégré ». On notera toutefois l'absence de recensement des annexes situées sur la même parcelle, ce qui n'est pas sans importance dans la problématique conjointe de la sauvegarde du patrimoine et de la densification, ainsi que cela sera décrit en guise d'éléments de conclusion. En effet, si le sort réservé à certains bâtiments recensés en note *3* et *4* par leurs propriétaires respectifs n'est autre que la démolition, dans certains cas, ces derniers peuvent envisager des variantes visant à développer le potentiel des cours intérieures, où les vues ne sont pas à préserver à tout prix et où sont parfois érigées des constructions de faibles qualités urbanistiques et architecturales, comme c'est le cas pour la parcelle dont il est question ici (fig. 18).

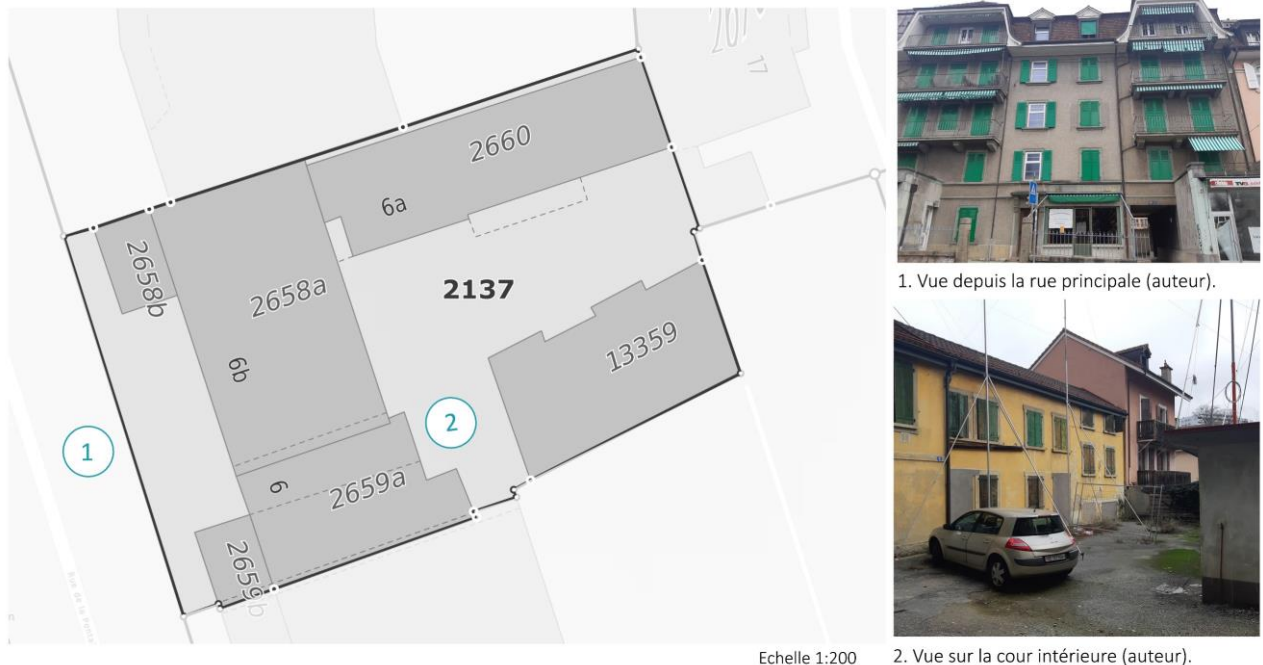


Fig. 18 : Parcelle et état actuel des bâtiments (modifié d'après Ville de Lausanne, coordination et cadastre, 2018).

9.1.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine et ISOS

La réglementation communale en matière de protection du patrimoine est régie par des principes établis dans le plan directeur communal (PDCom) ainsi que par différents articles du Règlement du plan général d'affectation (RPGA), que l'on retrouve au chapitre 3.8 dudit document. Ce dernier règle la question de l'« *esthétique, de l'intégration des constructions et de la protection du patrimoine* » (Ville de Lausanne, 2006 : 20). Le PDCom souligne l'enjeu « *d'inscrire les projets urbains nouveaux dans le prolongement de dynamiques d'évolution urbaine, en se fondant sur les caractères identitaires ou les éléments d'ambiance qui les fondent pour laisser place à des interventions contemporaines* » (Ville de Lausanne, 2014 : 64).

Particularité lausannoise, une convention a par ailleurs été signée entre la commune et l'Etat de Vaud. « *Relative à la coordination et à la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti* » (Etat de Vaud & Ville de Lausanne, 2010), la convention règle depuis 2010 les prescriptions quant à la demande de préavis du délégué à la protection du patrimoine pour les objets disposant d'une protection générale recensés en note *3* et *4* au recensement architectural vaudois, conformément à l'article 73 RPGA. Les objets sous une protection dite spéciale (note *1* et *2*) relevant de la responsabilité du canton.

Le poste de délégué à la protection du patrimoine a été formalisé avec l'adoption du PGA en vigueur, et c'est l'article 73 du RPGA qui règle la question. L'alinéa 2 précise que pour tous travaux impactant les objets figurant dans un recensement, ceux-ci sont soumis au « *préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations* ». En réalité, le poste existait auparavant mais la fonction était principalement orientée vers le conseil aux diverses parties prenantes en la matière.

Il faut encore noter que ce dernier article du règlement est celui sur lequel repose très souvent les faits invoqués lors des procédures d'opposition et de recours auprès des tribunaux administratifs. Il concerne les objets figurant dans un recensement et met particulièrement en avant la présence du concept d'ensembles bâtis nouvellement développé en 2006.

La planification générale d'affectation (PGA) a déjà été brièvement présentée au chapitre relatif aux dispositifs réglementaires cantonaux et communaux sur la protection du patrimoine. La plupart des édifices constituant le patrimoine vernaculaire lausannois sont répartis au sein de diverses zones, parmi lesquelles, outre le centre historique, les zones urbaines, les zones mixtes de forte densité ainsi que plus rarement les zones mixtes de faible densité. Elles peuvent par ailleurs être superposées à une éventuelle couche des ensembles bâtis (fig. 16). Le bâtiment qui accueille le *Café du Tramway* (la rue de la Pontaise 6 et 6b), et ses annexes (6a) de la même parcelle se trouvent dans une zone urbaine, laquelle ne figure au demeurant pas au sein d'un ensemble bâti au sens du RPGA.

Parmi ces différents dispositifs, l'élaboration de postulats³⁰ est encore un moyen d'alerter le Conseil communal quant à différentes préoccupations des élus locaux. Deux d'entre eux se sont distingués

³⁰ Les postulats et les interpellations forment des droits de proposition. Ils sont régis par différents articles de la loi sur les communes (LC) et ont des effets contraignants ou relativement contraignants selon la voie de procédure recourue.

puisqu'ils mettent particulièrement en lumière le sort en devenir du patrimoine vernaculaire lausannois. Philippe Mivelaz s'est questionné, en juin 2014, sur la problématique des ensembles bâtis dans le contexte de la révision future du PGA.

Plus récemment, et en lien direct avec les prescriptions légales de la LAT1, Matthieu Carrel s'est interrogé sur la potentielle prévisibilité, aussi bien pour les constructeurs que pour les protecteurs du patrimoine, du devenir des bâtiments soumis à projets de démolition ou de transformations, et la réalisation d'une pesée d'intérêts aux prémices de toute procédure en matière de police des constructions. Intitulé « *Protection du patrimoine et densification : plus de sécurité et de prévisibilité* », le postulat fait le constat qu'« *au final, c'est toujours au moment du permis de construire, après que des frais ont été engagés, que la protection des notes *3* et *4* se concrétise* ». Selon Matthieu Carrel, cette situation s'avère parfaitement insatisfaisante puisqu'« *un propriétaire peut arriver jusqu'au stade du permis de construire et - suite à un préavis négatif de la déléguée au patrimoine – se le voir refuser, alors que par ailleurs son projet et formellement conforme* ».

Le postulant met également en exergue la situation générale selon laquelle les décisions des tribunaux peuvent fortement varier d'une situation à l'autre. Nait alors « *le sentiment d'une certaine loterie, le constructeur ne sachant pas si la déléguée va rendre un préavis positif, ce que la Municipalité va faire de ce préavis et si des voisins vont saisir l'occasion d'une protection peu adéquate du patrimoine pour attaquer le permis* ».

Peu de temps précédant la diffusion du postulat de Matthieu Carrel, une interpellation intitulée « *L'ISOS et les articles du RPGA utilisés par la CDAP pour annuler un permis de construire délivré par la Municipalité, une bonne nouvelle pour le patrimoine bâti lausannois ?* » a été soumise en 2016 par Valéry Beaud (et consorts) à la Municipalité. Celle-ci lui demandait de s'exprimer sur le fait que les « *articles semblent avoir été peu mis en application par la Municipalité* » au cours des années suivant l'entrée en vigueur du PGA.

Déclarée site d'importance nationale selon l'ISOS, la Ville a récemment achevé le relevé de son territoire, en comparaison d'autres communes. A l'image de la surface recensée, l'ampleur de la tâche fut telle qu'il a fallu identifier les périmètres aux caractères spécifiques et distinguer les éléments compris le plus exhaustivement possible. Son inventaire est composé de 241 pages (OFC, 2014).

L'extrait du plan issu de la fiche ISOS pour Lausanne (fig. 19) met en évidence la parcelle concernée par le projet de démolition du complexe de bâtiments sis à la rue de la Pontaise 6, 6a et 6b. Le périmètre numéro 67 indique « *une amorce d'urbanisation et secteur résidentiel structurée* », « *un tissu mixte* » à l'origine d'une « *confrontation de styles et de gabarits* ». La note attribuée pour la catégorie de protection du périmètre dans son ensemble est « C ». Les qualités spatiales y sont plus manifestes que les qualités historiques et architecturales des différents bâtiments.

Les objectifs de sauvegarde y préconisent la « *sauvegarde du caractère* » par le « *maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles* ». Cela implique, pour la commune, d'observer « *des prescriptions particulières lors de l'intégration de constructions nouvelles* » (OFC, 2014), qui consiste principalement à respecter les gabarits des bâtiments adjacents. La note attribuée au bâtiment litigieux (*4*) par le recensement architectural vaudois n'est pas sans conséquence. En effet, la CDAP rappelle que ce dernier n'est « *pas protégé par la LPNMS puisqu'il n'est ni classé ni porté à l'inventaire* » (AC.2016.0254 du 9 mai 2017 consid. 3d).

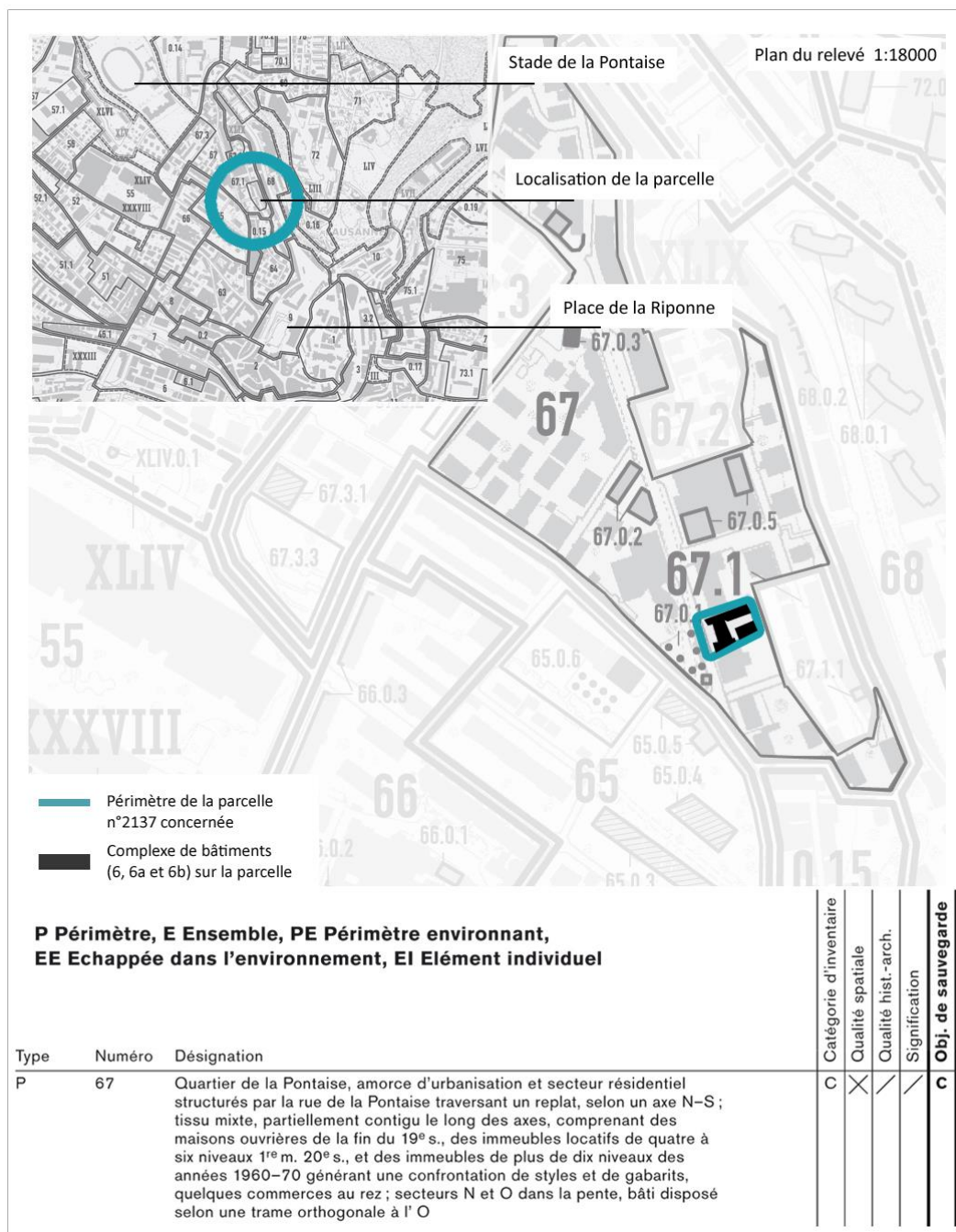


Fig. 19 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Lausanne (modifié d'après OFC, 2014).

9.1.3. Etude de la procédure autour du projet de démolition-reconstruction de l'immeuble sis à la rue de la Pontaise n°6

La chronologie de la procédure relative au projet de démolition-reconstruction du bâtiment au n°6 de la rue de la Pontaise (fig. 20) témoigne du temps qui s'est écoulé entre la mise à l'enquête du projet et la décision prise par le TF en derniers recours.

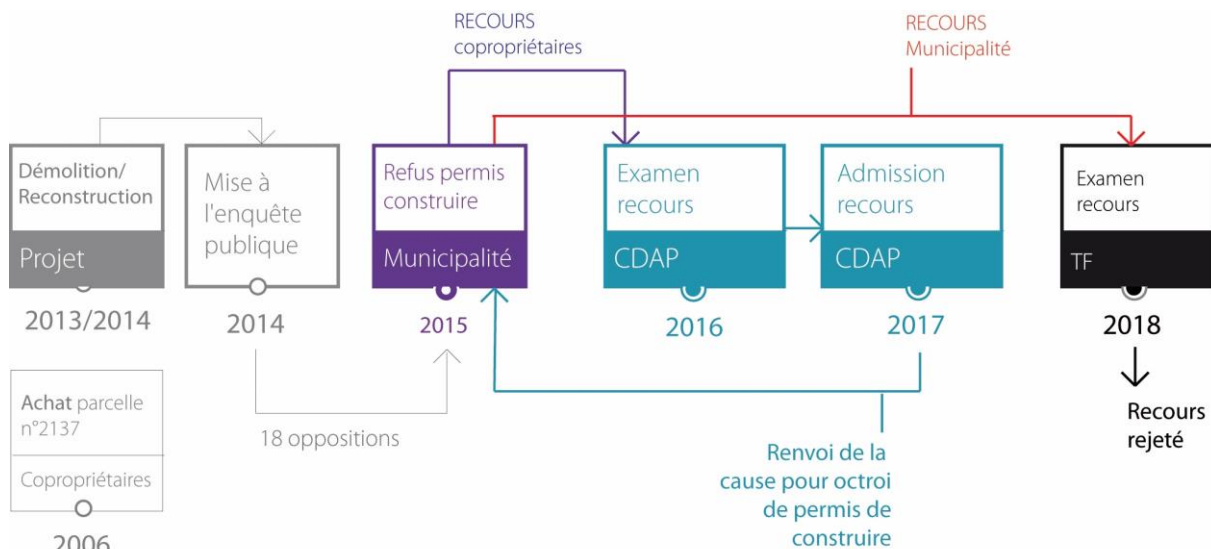


Fig. 20 : Procédure complète relative à la mise à l'enquête publique d'un projet de démolition-reconstruction.

2014 : Le projet mis à l'enquête

Lorsque la parcelle n°2137 sise dans le quartier lausannois de la Pontaise a été rachetée en 2006, aucuns travaux n'avaient été entrepris depuis belle lurette, hormis le remplacement des fenêtres et des volets dix ans auparavant. Si bien qu'une production à gaz aura remplacé en urgence les installations liées à la production de chaleur.

En 2011, les copropriétaires mandatent une entreprise afin d'évaluer l'ensemble, laquelle conclut par une recommandation d'assainir toute l'installation au moyen d'une rénovation totale. L'état de vétusté avancé des bâtiments semble dès lors contraindre les copropriétaires à envisager un projet de démolition de l'ensemble en vue d'une construction nouvelle. La décision est appuyée par l'analyse des coûts financiers d'une pareille rénovation. L'entreprise mandatée envisage trois scénarios faisant l'arbitrage parmi divers degrés de rénovation, elle-même fonction de la rentabilité attendue par les locations. La présentation des faits concernant ce point devant la CDAP lors de la procédure surprend par la précision dont fait état le rapport en question.

Le 10 janvier 2011, une pétition est déposée par le collectif *Mon Tramway à la Pontaise*, constitué pour l'occasion. Celle-ci est munie de plus de 2000 signatures en faveur de la sauvegarde de l'immeuble. A l'époque, la Municipalité se positionnait déjà en se rangeant du côté des signataires.

Du 10 octobre au 10 novembre 2014, le projet de démolition-reconstruction est mis à l'enquête publique, au cours de laquelle 18 oppositions seront recensées - l'annexe 5 présente un plan de l'architecture projetée pour le nouveau bâtiment en lieu et place de l'édifice actuel. Très rapidement (en janvier 2015), la Municipalité, par la voie de sa déléguée à la protection du patrimoine, formule une demande auprès du SIPaL de recensement en note *4* de l'immeuble litigieux. En mai 2015, la déléguée à la protection du patrimoine rend un préavis défavorable au projet à la Municipalité. S'appuyant notamment sur ce préavis, l'autorité communale refuse la demande de permis de construire.

L'arrêt de la CDAP renseigne par ailleurs sur le fait que, « *malgré le préavis négatif du service communal, la Division logement du Service des communes et du logement du Département des institutions et de la sécurité (du canton de VD) a accordé l'autorisation de démolir* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. H).

2015 : recours des copropriétaires devant la CDAP contre la décision de la Municipalité

Les copropriétaires recourent devant la CDAP. Tout au long de l'examen de la situation, la Cour formule trois principales observations relatives aux considérations patrimoniales (1), financières (2), et sociales (3) dans une moindre mesure.

En faisant référence à l'attribution d'un objectif de sauvegarde « C » du secteur ISOS auquel fait partie la parcelle, la Cour rappelle que le bâtiment recensé en note *4* n'est dès lors pas protégé par la LPNMS, celui-ci n'étant pas « *classé* ». De surcroît, « *le Département a renoncé à prendre des mesures conservatoires à son égard* » (consid. 3d). D'une façon générale, en regard des bâtiments en note *4*, l'absence d'authenticité et de qualité architecturale suffisante ne justifie pas « *une intervention systématique de la Section des monuments historiques en cas de travaux* ». Elle a encore pu constater sur le terrain une unité architecturale « *rompue par la présence, au nord, de deux immeubles témoins d'un autre siècle* » et d'un « *manque d'homogénéité de l'ensemble* » lui-même composé de « *conceptions architecturales disparates* » (consid. 5).

En étroite relation avec les considérations d'ordre financier, c'est l'atteinte jugée « *inadmissible* » au droit à la propriété qui est invoquée. On peut ainsi apprendre qu'à « *l'intérêt public à la préservation du patrimoine bâti décrit ci-dessus s'oppose l'intérêt du propriétaire à un rendement acceptable de son bien immobilier* » (Ibid.). Encore, « *au vu de l'état du bâtiment, il n'était pas possible de rentabiliser une rénovation ou une transformation* ». Le tribunal cantonal rappelle finalement « *qu'une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle n'assure pas un rendement acceptable au propriétaire* » (Ibid.).

En d'autres termes, l'absence de considération de l'intérêt financier des propriétaires « *n'est pas justifiée par un intérêt public suffisant* » (Ibid.). La « *maxime* » ainsi énoncée selon laquelle « *plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte* » (consid. 1) témoigne à elle seule de la position adoptée par la Cour. Fait que la Municipalité n'aurait considéré à aucun moment de la procédure de demande de permis de construire.

Les considérations relatives à la fonction sociale du *Café du Tramway* auront, quant à elles, très vite été écartées. L'absence de rentabilité du café restaurant aurait entraîné sa fermeture en 2016, probablement en raison de sa destination à une clientèle progressivement plus « *sélective* ».

Dans sa décision rendue, la CDAP ne fait pas directement référence aux objectifs de densification vers l'intérieur, mais remarque néanmoins que « *la démolition du bâtiment existant et la création d'un nouvel immeuble permettrait de construire 25 logements au confort actuel au lieu de 11 avec une surface locative habitable de 1763 m² contre 576 m² actuellement* » (consid. 5).

2017 : Recours de la Municipalité contre la décision de la CDAP devant le TF

Contrainte d'accepter l'autorisation de construire des copropriétaires sans la moindre possibilité de reconsidérer le dossier, la Municipalité agit par voie de recours devant le Tribunal fédéral, laquelle considère avoir subi un préjudice irréparable. Outre la violation de son autonomie communale en matière d'aménagement du territoire et en droit des constructions, la Municipalité fait valoir la violation de son droit d'être entendue. Selon la LATC, si un projet de construction peut être interdit malgré la satisfaction des dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions (art. 86 LATC), au titre d'esthétique et d'intégration des constructions, dans le cas d'espèce et selon la jurisprudence, « *l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance* » (consid. 4a). Seul le principe de l'intérêt public prédominant permet de justifier l'invocation de cette clause d'esthétique.

Les faits suivants évoqués par le TF témoignent, ainsi que le tribunal cantonal les avait particulièrement soutenus, de la modeste note du bâtiment au recensement architectural ainsi que de ses objectifs de sauvegarde « C » selon l'inventaire du périmètre du site construit, dont l'intérêt seul ne permet pas d'empêcher toute démolition. Aussi, malgré la présence de « *caractéristiques patrimoniales intéressantes* » du café-restaurant, son aménagement intérieur « *a fait l'objet d'une rénovation importante qui a conduit à une modification radicale de l'atmosphère* » (consid. Ga). Cette constatation est, comme il le sera rappelé lors de la synthèse des résultats au chapitre 11, capitale en ce qui a trait au processus de patrimonialisation.

Alors que la Municipalité soutient que la conservation du bâtiment est au moins équivalente aux intérêts des copropriétaires, le TF se détermine en faveur de ces derniers sur ce point. En effet, « *l'interdiction de démolir porte une atteinte au droit fondamental de la garantie de la propriété des intimés* » (ATF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.1.2). Revenant de la sorte sur l'analyse des coûts financiers auxquels étaient confrontés les copropriétaires, et qui ne leur permettaient pas de rentabiliser leur bien immobilier, « *ce dernier point joue précisément un rôle primordial* » (Ibid.).

2018 : Décision du TF : gain de cause pour les copropriétaires

En plus des faits ci-avant sur lesquels s'est appuyé le Tribunal fédéral pour rendre sa décision, « *c'est à juste titre que les intimés soulèvent qu'il existe également un intérêt public prépondérant à autoriser la démolition, à savoir celui de densifier les centres urbains, conformément à ce que prescrivent désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; RS 700) et le plan directeur cantonal* » (ATF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1).

Le paragraphe extrait de l'ATF constitue ainsi la preuve recherchée d'une pesée des intérêts entre les objectifs de protection du patrimoine et ceux de la densification voulue par le législateur en 2013, bien que d'autres objectifs poursuivis par les propriétaires aient bien davantage été invoqués.

Pour résumer, entre l'achat du bien-fonds des deux copropriétaires en 2006, la demande d'autorisation de construire en 2014, et la décision rendue par le TF en avril 2018, une période d'incertitude de près de douze ans s'est écoulée. Le *Café du Tramway* a été fermé en avril 2016 et tous les locataires évincés. Depuis la décision rendue par le TF, les copropriétaires ont revendu le lot (les raisons de cette vente alors que leur projet pouvait enfin aboutir n'ont pas pu être mises en évidence). Le bâtiment fera finalement l'objet d'une rénovation complète et des logements sous la forme de studios seront réalisés à l'arrière-cour de la parcelle. Le compromis réalisé par le nouveau propriétaire entre les objectifs de sauvegarde du patrimoine (conservation et rénovation du bâtiment) et ceux de la densification (création de studios) a donc conduit la Municipalité à octroyer un premier permis de construire.

9.1.4. Eléments conclusifs

Cette situation est à mettre en parallèle avec d'autres arrêts des tribunaux cantonal et fédéral (AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 ; AC.2017.0279 du 17 octobre 2018) en raison de la différence d'appréciation dans les jugements rendus, qui s'avère pour le moins surprenante, alors que les objets litigieux relèvent de qualités patrimoniales quasi identiques.

Le cas dit *des Fontenailles* est significatif au sens où la LAT révisée a bel et bien été invoquée, mais cette considération a, cette fois-ci, été déboutée par la CDAP. L'affaire concerne le refus de démolition de deux villas des années 1920 au profit d'une construction de dix-neuf logements répartis sur huit niveaux. Les deux parcelles correspondantes sont colloquées en zone mixte de forte densité au RPGA et sont situées au sein d'un périmètre ISOS avec un objectif de sauvegarde « B ». Individuellement et depuis 2016, leur note au recensement architectural du canton est de *4*, mais considérées au sein d'un ensemble bâtis auxquels d'autres édifices font partie, leur note est évaluée différemment (note *3*).

Les recourants invoquent « *l'intérêt public à la densification du milieu bâti et leur droit de la garantie de la propriété* » (AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 6b). De même, « *les éléments patrimoniaux invoqués par la Municipalité ne peuvent légitimer un refus de démolir déjà au regard des intérêts publics majeurs de la concentration de l'urbanisation et de la densification du milieu bâti, dont la Municipalité n'a pas tenu compte* » (AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 consid. 3a). Pourtant, les motifs d'intégration et de maintien du caractère, de la structure ainsi que de l'identité du quartier ont supplanté les objectifs de la densification aux yeux de la CDAP. Le recours est rejeté par cette dernière et la Municipalité a eu gain de cause, contrairement au cas de la Pontaise où la Cour cantonale ainsi que le Tribunal fédéral ont débouté cette dernière.

Un autre jugement rendu récemment (AC.2017.0093 du 23 novembre 2018) par la Cour cantonale quant au refus d'un permis de construire de la Municipalité évoque également très distinctement les objectifs de la densification. Dans le présent cas, le projet étudié n'impacte pas directement un édifice en particulier mais prend place au cœur d'un îlot à proximité directe duquel est localisé un ensemble de bâtiments recensés en note *3*. Situé dans un périmètre ISOS avec l'objectif de sauvegarde le plus élevé (A), celui-ci « *préconise la sauvegarde de la substance [...], soit la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites* ». Les interventions des recourants quant à l'ISOS rappellent par ailleurs « *que l'autorité n'est pas autorisée à conférer à l'ISOS un effet direct lors de l'octroi de permis de construire* » (AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 fait F).

Par ailleurs, la Municipalité rappelle que les secteurs propices à une densification ont déjà été identifiés et qu'ils n'incluent pas la zone concernée. En guise de réponse, la cour relativise sur « *l'intérêt public à conserver un espace libre au cœur de l'îlot afin de protéger la valeur patrimoniale des bâtiments [adjacents] recensés* » (AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 consid. 6b).

A cette étape de l'examen des faits, la Cour cantonale relève encore que, malgré l'identification des secteurs stratégiques de développement de la commune à travers le PDCom, ce dernier évoque également un potentiel « *diffus* » desdits secteurs, qui s'approchent, ainsi que déjà mis en évidence au chapitre relatif à la densification, de 10 à 15'000 habitants-emplois. Le projet relève aux yeux de la CDAP d'une densification raisonnable, elle ajoute que « *les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat* », principe établi à l'article 3 alinéa 3 lettre a^{bis} de la LAT. Le recours est admis et la décision rendue par la Municipalité, par conséquent, annulée.

D'une façon générale, nombre de projets refusés par la Municipalité relève d'une densification jugée trop brutale en regard des potentiels de densifications en jeu. A ce titre, la problématique évoquée lors de l'entretien avec Martine Jaquet a mis en évidence les diverses options auxquelles les propriétaires peuvent être confrontés en regard de la conservation du patrimoine. Ces options indiquent où il serait parfaitement possible de densifier tout en respectant le patrimoine bâti par diverses mesures de rénovation, mais cela nécessite l'étude de solutions sur l'emprise éventuelle des volumes construits sur les parcelles en question. C'est ainsi que le nouveau propriétaire de la parcelle n°2137 de la rue de la Pontaise parvient à obtenir le permis de construire en accord avec le projet qu'il a soumis à la Municipalité. C'est toute la problématique engagée par cet enjeu des négociations et des approches plus pédagogiques qu'il convient d'observer auprès des propriétaires pour lesquels les sensibilités patrimoniales peuvent grandement différer.

Cette situation générale est à replacer dans le contexte de la révision du PGA de 2005, qui constitue à ce jour, ainsi que le rappelle Philippe Mivelaz, une « *base réglementaire assez floue* ». Bien que nouvellement introduite à l'époque et qu'elle n'ait été formalisée qu'à cette occasion, la notion d'ensemble bâti est pour le moins générale. Au final, « *il faut pouvoir démontrer que l'ensemble existe, qu'on peut le considérer comme un ensemble digne de protection* ».

A la question d'une uniformisation à venir des décisions prises par le TF, Philippe Mivelaz et Matthieu Carrel s'accordent à penser qu'une base légale solide consiste en une réglementation strictement définie au préalable dans le PGA. Non seulement elle permettrait au constructeur de s'appuyer sur des règles et des mesures précises, mais son projet serait plus « *difficilement contestable* ». Matthieu Carrel de confirmer qu'il subsiste une question d'appréciation dans les jugements rendus, mais que cela « *va quand même vers une meilleure prise en compte du patrimoine* », au sens « *où les questions précisément de planification, [...] avec peut-être maintenant une obligation d'intégrer les ISOS* » sont simultanément prises en compte par la CDAP.

Finalement, ces derniers arrêts en évoquent d'autres encore, lesquels finissent de nous convaincre de la complexité autour des questions patrimoniales dans un contexte où les pressions exercées par la densification sont relativement fortes.

Si l'argument de la densification ne semble pas être intégré par la Municipalité dans ses décisions - elle n'en démord pas, les sites stratégiques identifiés sont censés absorber la croissance démographique -, une évolution au niveau des tribunaux peut toutefois être mise en évidence. En effet, le TF ainsi que la CDAP semblent systématiquement réagir à l'argument de la densification, que celui-ci ait d'ailleurs été évoqué ou non par les diverses parties prenantes (intimés et recourants). Les jugements rendus par les tribunaux au cours de l'année 2018 témoignent d'une accentuation de la prise en compte de la densification comme un intérêt public prépondérant, bien que ceux-ci se réfèrent à la jurisprudence rendue pour des cas analogues afin de justifier leurs décisions. C'est la raison pour laquelle le contexte spatial semble davantage compter dans la pesée des intérêts, où la question de l'intégration des nouvelles constructions demeure centrale. Des considérations sur la morphologie et l'aspect des quartiers prévaut dans de nombreux cas.

9.2. Bulle : une densification différenciée de la rue de la Sionge

9.2.1. Eléments contextuels



Fig. 21 : La zone de l'ancienne ville vue du ciel (modifié d'après Bruno Pellandini (SBC), 2005).

Tel que présenté ci-avant, malgré la pression démographique et économique exercée sur la ville de Bulle, la densification y est relativement bien encadrée. Les planifications directrices permettront donc de faire face à l'accroissement de la population ainsi que d'accueillir nombre d'emplois sur le sol de la commune à l'horizon 2030-2050.

Localisée dans la zone de l'ancienne ville, la rue de la Sionge est essentiellement un lieu de passage. En raison de l'absence d'aménagements publics extérieurs ou encore de commerces, elle est à ce jour peu ou pas qualifiée. Pourtant parfaitement indissociable de la Grand-Rue, l'une et l'autre abritent des fonctions diverses. Cette différence tient en l'histoire même de l'apparition du noyau historique le plus ancien de Bulle. Le parcellaire y est relativement dense et tient en une organisation singulière qui est fonction du front de la Grand-Rue (entrée du bâtiment) et de la rue de la Sionge

(qui consiste en arrière-cours et prolongements du bâti dans toute la longueur de la parcelle). On remarquera finalement une très forte contiguïté du bâti.

Le patrimoine étant particulièrement bien documenté, les nombreuses archives ont permis de reconstituer l'histoire de l'incendie ayant ravagé la zone de l'ancienne ville en 1805 (Lauper, 2005). Informations en partie présentées lors de la visite du 1^{er} septembre, dont le circuit s'est organisé en une boucle thématique partant du début de la Grand-Rue jusqu'à la fin de la rue de la Sionge, ces dernières ont constitué de précieuses documentations pour la compréhension fine des enjeux liés au patrimoine bullois typique.



Fig. 22 : Répartition des fonctions urbaines au début du XVIII^e s. (modifié d'après Arnaud, 2005 : 44).

Au 1^{er} avril 1805, le plan de la ville était encore très proche de celui du 13^{ème} siècle. Au centre du plan relevé en 1722 (annexe 9 et fig. 22), on peut remarquer la présence de propriétés tout le long de l'actuelle place du marché, en face du château de Bulle, rangée de bâtiments qui n'a pas été reconstituée par la suite (mise en évidence sur la fig. 22). La ville était alors renfermée sur elle-même, la Grand-Rue accueillant de part et d'autre de grandes portes ainsi qu'une poterne en-dessous de l'église pour se diriger vers l'est.

Le 2 avril 1805, il n'aura fallu que quelques heures au feu ardent qui s'était déclenché pour emporter avec lui sous l'effet de la bise, dans les flammes, les cendres et les cris de près d'un millier d'habitants la quasi-totalité de la ville. Lentement reconstruite suite à l'incendie, la ville conserve une partie de son agencement, ainsi qu'on peut le constater sur le cadastre de l'époque. Les maisons de la Grand-Rue sont alignées à l'image de celles qui étaient présentes auparavant et forment un quadrilatère d'origine presque parfait. Les règles de construction se durcissent et l'on crée alors une traversante (le passage dit du Lion d'Or, de la promenade et de la Rieta) communiquant entre la Grand-Rue et la rue de la Sionge, perpendiculaire à l'alignement des façades. Il est désormais imposé que les bâtiments aient deux étages sur rez, des murs mitoyens jusqu'aux faîtes ainsi qu'une couverture en tuiles (Lauper, 2005).

Et l'historien Serge Rossier de souligner que les différences singulières des activités commerciales et du portrait sociologique de la Grand-Rue peuvent être renseignées par le nombre de fenêtres aux étages ou encore par la largeur des parcelles. Ainsi, les artisans (boulangers, forgerons ou encore cordonniers) logeaient souvent dans des bâtisses de trois axes, et quatre pour les chapeliers. L'Hôtel de ville, quant à lui, contient cinq axes majestueux et un étage supplémentaire, dérogation à la règle. En somme, la grandeur des maisons correspond aux ressources dont disposaient les propriétaires pour la reconstruction de leurs habitations respectives. Fait dont témoignent encore les arrière-cours, alors nécessaires au déroulement des activités qui avaient lieu sur la Grand-Rue ; elles servaient au stockage des marchandises et des matières premières.

Avant l'incendie, le bourg à l'urbanisme médiéval était considéré comme « *pauvrement construit* ». Intra-muros, les bâtiments ruraux, probablement construits en bois parmi les fermes et les granges, « *constituaient encore près de 45% du bâti* » (Lauper, 2005 : 43). Les plans d'alignement avaient toutefois déjà été entamés, les propriétaires, notamment des diverses boutiques, s'étant ainsi conformés à davantage de régularité en modifiant l'emprise de leurs bâtisses sur la voirie. Immédiatement après l'incendie, un plan d'aménagement - l' « *Ordonnance de bâtisse de la ville de Bulle* » du mois de juillet 1805 -, contient près de 52 articles en vue de régulariser la ville et de se prémunir de tout nouvel incendie.

Le patrimoine de typologie rurale fait de toits de bardeaux cède sa place très rapidement, au fil des reconstructions, à « *une nouvelle architecture d'Etat dépouillée exprimant l'ordre, la respectabilité et l'économie de moyens* » (Ibid. : 152). Cela a particulièrement été le cas de l'église ainsi que de la Maison de ville, les édifices les plus emblématique du bourg. Les autres constructions, quant à elles, sont modestes et stéréotypées. Tantôt « *néoclassiques* », tantôt « *de sobres adaptations des maisons bourgeoises* » (Ibid. : 157), « *d'autres bâtiments puisent dans un vocabulaire architectural qu'on retrouve jusqu'en Savoie et dans le Dauphiné* » (Ibid. : 158). « *Les façades néo-Renaissances* » de l'immeuble de la Grand-Rue 42, pour leur part, « *sont inédites dans le canton* » (Ibid. : 159).

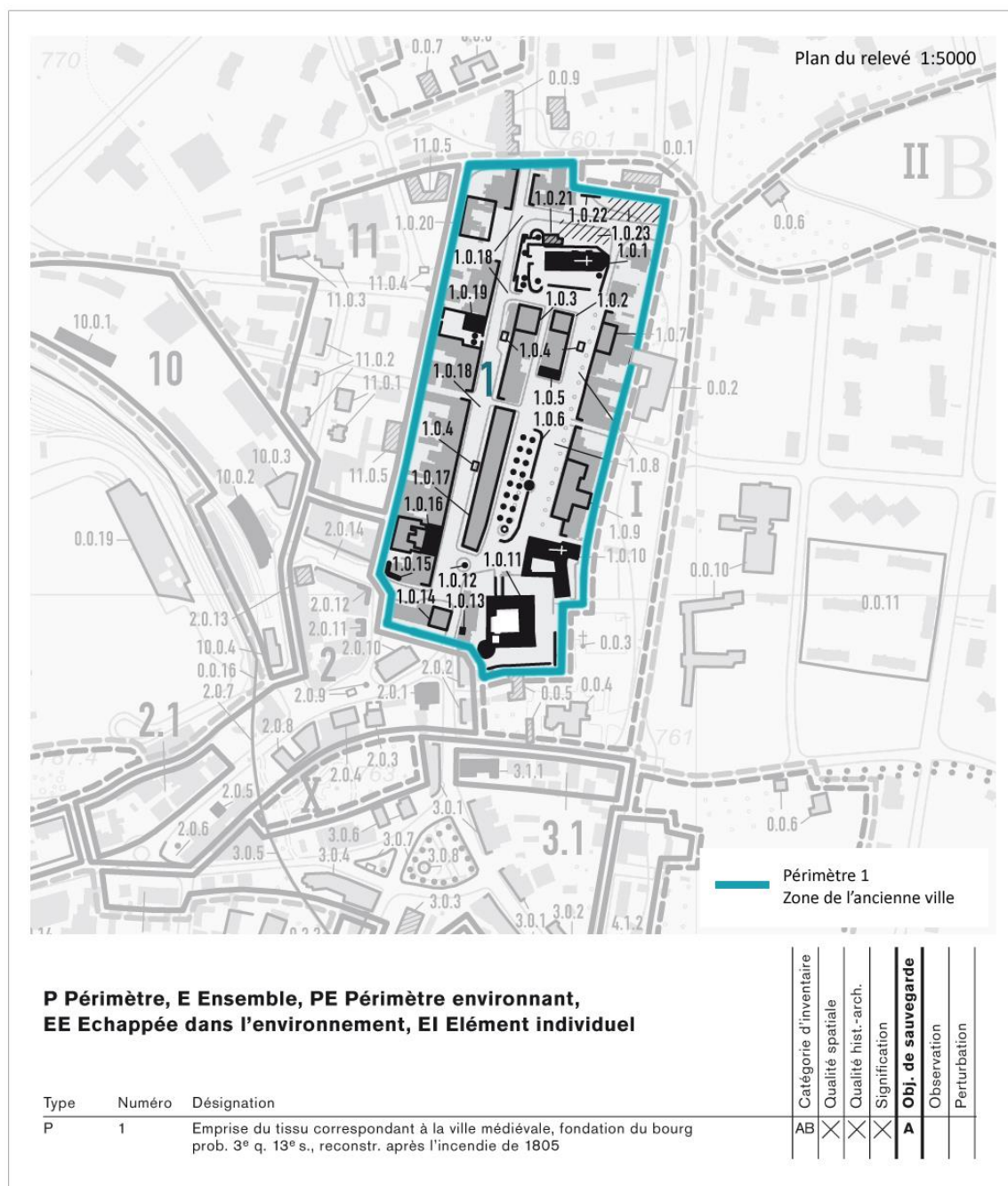


Fig. 23 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Bulle (modifié d'après OFC, 2005).

A l'exception de quelques bâtisses, l'ensemble des bâtiments de la zone de l'ancienne ville - 41 bâtiments ou objets protégés à la Grand-Rue, 8 pour la rue de la Sionge - ont une valeur de A, B ou C selon l'échelle du recensement des biens culturels immeubles³¹. Les catégories de protection varient, quant à elles, de 1 à 3 et sont généralement fonction des valeurs de recensement.

³¹ Pour rappel, les échelles de valeur correspondent à ; - A : (Haute qualité : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée) - B (Bonne qualité : objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés) ou C (Qualité moyenne : objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée).

La zone de l'ancienne ville toute entière est jugée d'importance nationale selon l'ISOS. Ses objectifs ainsi que sa catégorie de sauvegarde sont respectivement de A et 1. La fiche ISOS de la ville de Bulle la désigne comme une petite ville dont l'« *emprise du tissu correspond à la ville médiévale, fondation du bourg probablement du 3^{ème} jusqu'au 13^{ème} siècle, reconstruite après l'incendie de 1805* » (OFC, 2005 : 13). Lui sont reconnues des qualités spatiales, historiques et architecturales ainsi qu'une forte signification archéologique, historique, typologique ou culturelle. Son objectif de conservation préconise la sauvegarde de la substance. L'interdiction de « *démolitions ou de constructions nouvelles* » ainsi que l'établissement de « *prescriptions détaillées en cas d'intervention* » en forment les « *recommandations générales de sauvegarde* » (OFC, 2011 : 4). La catégorie d'inventaire « A » indique par ailleurs « *l'existence d'une substance d'origine* » dont « *l'organisation spatiale historique est conservée ; la plupart des bâtiments présentant les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région* » (Ibid.).

9.2.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine

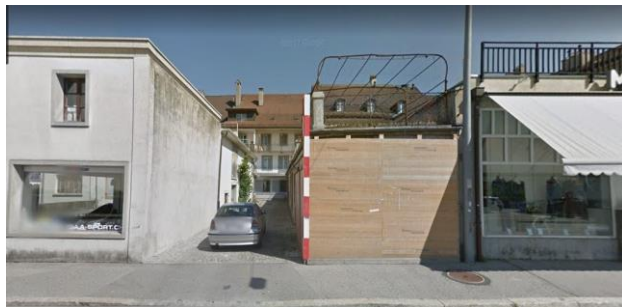


Fig. 24 : Arrière-cour du bâtiment de la Grand-Rue 15. Vue depuis la rue de la Sionge. Le bâtiment de droite est démoli depuis (Google street view, 2018).



Fig. 25 : Arrière-cour du bâtiment de la Grand-Rue 17. Vue depuis la rue de la Sionge. (Google street map, 2018).



Fig. 26 : Vue sur une façade d'arrière-cour (Morel, 2018).

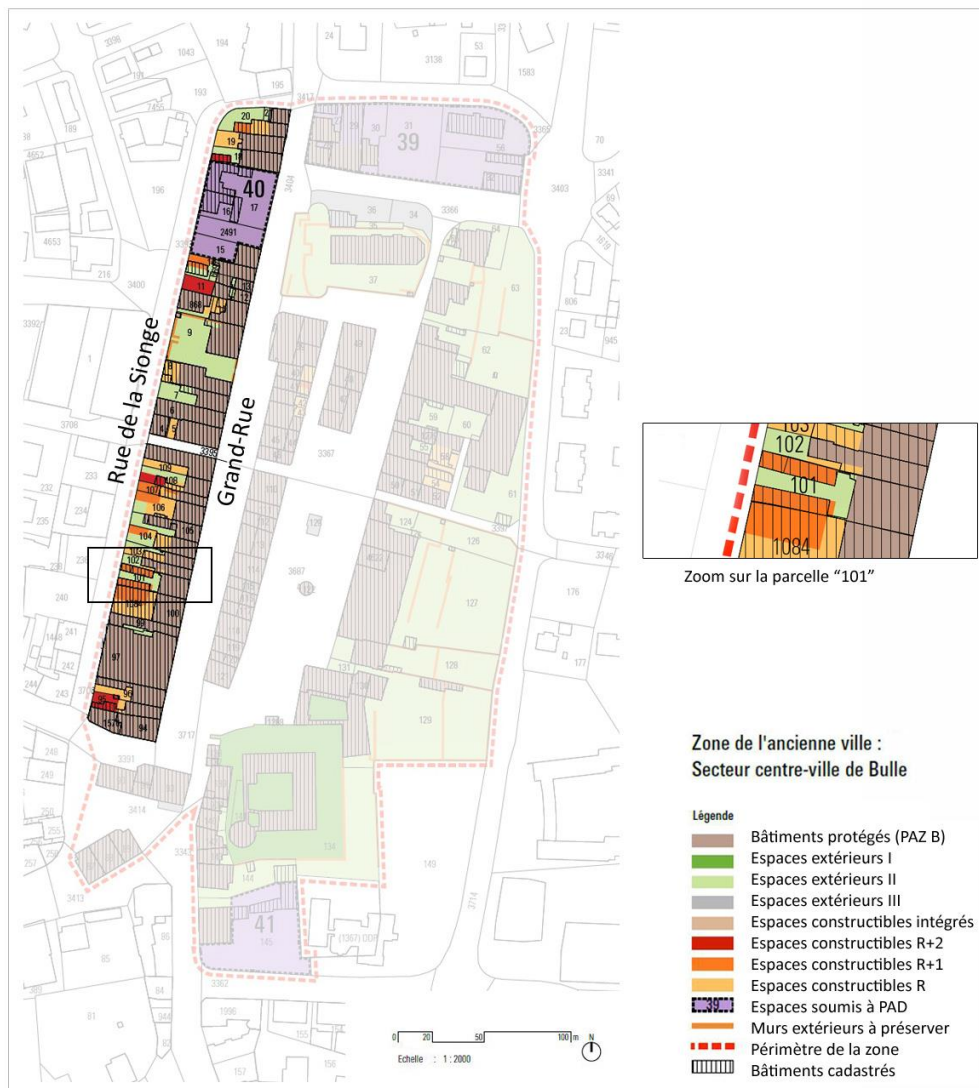


Fig. 27 : Zone de l'ancienne ville, plan d'affectation du PAL 2018 (modifié d'après Ville de Bulle, 2018).

En plus du respect des principes établis par le PDC au sens du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RELPBC), la réglementation communale prévoit une protection relativement importante du quartier historique de Bulle ainsi que de chacun des éléments le composant. Le règlement d'urbanisme (RCU) révisé et mis à l'enquête en été 2018 rappelle, aux alinéas 1 et 2 de l'article 23 que « la zone de l'ancienne ville est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique et esthétique » et que « le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent doit être sauvegardé » (Ville de Bulle, 2018 : 9).

La planification d'affectation concernant la zone de l'ancienne ville fait donc l'objet d'attentions particulières en matière de préservation des vues, du rythme parcellaire, et évidemment des façades ainsi que des bâtiments historiques. La réflexion selon laquelle la densification doit être accompagnée pour permettre un développement respectueux du patrimoine du centre s'est progressivement développée depuis 2012, date correspondant à la volonté d'opérer à diverses modifications dans le PAL, notamment en regard de la zone de l'ancienne ville.

Le rapport selon l'art. 47 OAT du dossier de modification du PAL 2016 décrivait la rue de la Sionge comme étant « *caractérisée par des constructions discontinues à la volumétrie variable (parfois de très faible qualité, ou vétustes), souvent de toitures plates. Les espaces ouverts sont dédiés au stationnement et au dépôt des containers par exemple* » (Ville de Bulle, 2016 : 5).

Les règles établies à travers le RCU se sont ainsi renforcées et de nouveaux droits à bâtir le long de la rue ont été créés, de sorte de favoriser le développement urbain vers l'intérieur. Les notions d'espaces extérieurs, intégralement ou partiellement préservés (art. 33 à 36 RCU), et d'espaces constructibles (art. 237 et suivants) ont été instaurés à cette occasion ; « *des potentiels sont encore disponibles, pour peu qu'ils soient intégrés avec soin* » (Ville de Bulle, 2016 : 13).

La question a ainsi été de déterminer les manières de préserver la valeur patrimoniale de cette zone de l'ancienne ville (par poche, par parcelle et par secteur), tout en conciliant la demande en aménagement et en développement exprimée par les différents propriétaires ou investisseurs (Godel, 2017). De ce contexte est né le constat que, si la ville ne fixait pas davantage de règles en matière de construction, les propriétaires seraient parfaitement à même de réaliser des constructions sans la moindre gestion, aussi minimales soient-elles, sans considérations des limites et des distances, notamment en ce qui concerne la situation des arrière-cours. Les indices bruts d'utilisation et d'occupation du sol n'y étant de surcroît pas applicables (art. 25 RCU). Une étude globale a ainsi été réalisée par un mandataire externe au Service d'urbanisme de la commune pour ce faire.

Outre l'instauration des espaces extérieurs et des espaces constructibles, des restrictions en matière de constructions en fonction du nombre d'étages envisagés ont été établies dans le RCU. L'article 38 du présent règlement en fixe les principes en termes de hauteurs maximales en fonction du nombre de niveaux envisagés. Il détermine par ailleurs que « *de nouvelles constructions sont autorisées dans les espaces constructibles R, R+1 et R+2 mentionnés sur le plan. L'art. 132 al. 1 LATeC n'est pas applicable à l'intérieur de ces espaces, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété* » (art. 38 al.1 RCU). Au sein de la zone de l'ancienne ville, il paraît donc évident que la marge de manœuvre des propriétaires se doit d'y être réduite, contrairement à d'autres zones de la ville.

Finalement, la nécessité de créer une commission consultative concernant la zone de l'ancienne ville a également été déterminante dans la révision du PAL de 2018, élément rajouté au RCU sous l'article 23bis. Celle-ci se compose, outre d'un représentant du SBC ainsi que des services communaux, d'un architecte, d'un architecte-paysagiste et d'un professionnel du patrimoine, de sorte de pouvoir concilier les intérêts de chacune des parties prenantes lorsqu'un propriétaire est amené par exemple à soumettre une demande d'autorisation de construire.

9.2.3. L'objet de la controverse

La zone de l'ancienne ville fait actuellement l'objet de deux procédures distinctes. La première concerne la mise à l'enquête complémentaire du PAL en 2016 (annexe 10) et est à l'origine des premières oppositions quant à la densification différenciée de la rue de la Sionge. Elle a fait l'objet de trois oppositions de propriétaires et d'une de Patrimoine Gruyère-Vevèyse. A ce jour, la procédure est arrêtée au niveau cantonal (SeCA), qui est amené à se prononcer sur les oppositions formulées par l'association.

La seconde procédure est parvenue au terme de la mise à l'enquête en juin 2018. Elle concerne cette fois-ci l'entier du dossier du PAL révisé. Ce dernier reprend en grande partie les éléments qui étaient déjà présents lors du PAL soumis en 2016, avec une légère modification du RCU après discussions avec l'association. A ce jour, l'opposition pendante ne provient plus que de la section Gruyère-Vevèyse de Patrimoine suisse. Ces deux dossiers sont maintenant traités en parallèle.

L'objet de la controverse tient, d'une façon générale, à la manière dont est perçue la planification imaginée pour la rue de la Sionge. Le PAL mis à l'enquête complémentaire, dont l'objectif était de parvenir à une densification dite différenciée permettrait, entre autres mesures, de requalifier l'ensemble de la rue en question.



Fig. 28 : Visualisation de la rue de la Sionge et des « boîtes » potentielles (Ville de Bulle, 2016 : 14).

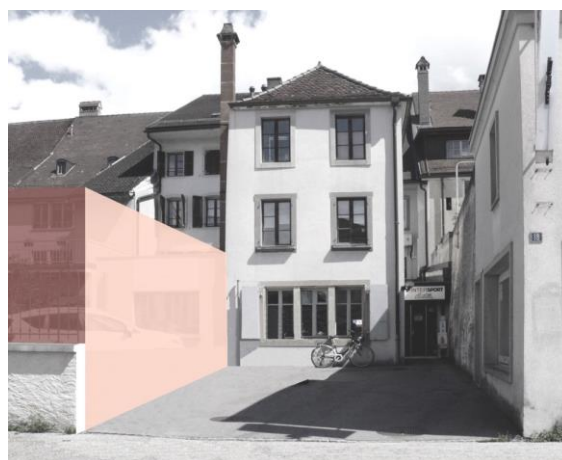


Fig. 29 : Vue d'une « boîte » potentielle (densification) le long de la rue de la Sionge (Ville de Bulle, 2016 : 15).

Pour illustrer les controverses autour de l'interprétation du plan d'aménagement local mis à l'enquête publique en novembre 2016 (par extension, celui de 2018), l'attention sera accordée à la parcelle n°101 constituée du bâtiment de la Grand-Rue 15 que les locaux de la *Banque Valiant* occupent, ainsi que d'une arrière-cour donnant sur la rue de la Sionge, au niveau du numéro 16. De part et d'autre de l'arrière-cour se trouvent deux autres bâtiments. Ceux-ci servent aux locaux des commerces *Castella Sports* et *Mode Madame*, dont l'entrée se trouve, pour ce dernier, sur la rue de la Sionge. Au sein du parcellaire et à sa proximité immédiate se côtoient différents acteurs (propriétaires du bâtiment ainsi que de la parcelle, locataires commerciaux et habitants).

La valeur du bâtiment de la Grand-Rue 15 au recensement des biens culturels immeubles est en note A, et sa protection de premier degré. L'objet en question correspond à la maison du fabricant de chandelles d'alors, Jean Gabriel, construite entre 1805 et 1809. Sur la même parcelle se trouvait une annexe construite, quant à elle, en 1844, également de sa propriété. Sa catégorie de protection nulle et sa valeur au recensement C ont permis au propriétaire actuel de la détruire, en raison de son état avancé de détérioration.

Les plans mettent en évidence des possibilités de construction - et donc de densification -, selon une volumétrie donnée (telle que représentée sur la fig. 29), constructions pouvant « être implantées jusqu'en limite de propriété ». Cette (intention de) volumétrie fait donc directement écho au règlement d'urbanisme. Perçues comme des « blocs » qui viendraient « se coller contre les façades » (retranscription de l'intervention de Denis Buchs, 2018), la difficile communication des enjeux en matière de planification est ici parfaitement illustrée. La partie de la parcelle où se trouvait le bâtiment démolé par le propriétaire est colloquée, selon le plan d'affectation (PAZ A), en zone constructibles R+2, le reste étant dévolu aux espaces extérieurs de seconde catégorie (fig. 27). A l'occasion de la visite organisée par l'association, Steve Gallay, président de l'association, a ainsi décrit la situation en ces termes :

« Elle illustre bien aussi nos doutes en fait par rapport au projet, et ça revient quand même sur le fait qu'on ne fait pas des boîtes, on fait des bâtiments, et ces bâtiments on doit pouvoir y vivre, on doit pouvoir les utiliser, et là on voit bien la confrontation entre un terrain réel, et une planification très abstraite. »

La crainte principale étant d'altérer la qualité visuelle et spatiale des façades arrières qui ont conservés pour la plupart leur caractère d'origine, ou qui ont été embellies par des réalisations ponctuelles de galeries ou de vérandas bien plus tard. L'idée d'une densification au sein de cette zone n'est donc pas rejetée, mais ce sont les interventions possibles et permises par les planifications d'affectation qui semblent porter une trop lourde atteinte à l'ensemble de la rue de la Sionge.

9.2.4. Eléments conclusifs

L'étude de ce cas a particulièrement mis en lumière les possibilités de procéder à une sélection tardive d'objets qui ne semblaient de prime abord pas appartenir à un ensemble de biens dignes d'un grand intérêt. Les caractéristiques historiques et esthétiques des éléments constitutifs de la rue de la Sionge n'étaient tout du moins pas formalisées en ces termes dans les planifications antérieures à 2016. La mise sous protection de l'ensemble de la zone de l'ancienne ville et de certains édifices en particuliers, tel que prévue par l'ISOS ou par les recensements du SBC, était seule garante de la conservation du patrimoine.

La cristallisation du conflit qui a émergé autour de la rue de la Sionge met en évidence l'intérêt croissant porté par les associations de protection du patrimoine en regard de différents objets. Les rapports ainsi entretenus par le Service d'urbanisme de la ville avec ces dernières témoignent toutefois de la volonté de rechercher un compromis dans un contexte où, en raison de fortes sensibilités exprimées par un acteur en particulier (l'association en l'occurrence), la communication

autour des différents enjeux peut être mal comprise. Cette communication peut parfois même être compliquée par une confusion entre la compréhension des fondements qui caractérisent l'*urban planning* de ceux inhérents à l'*urban design*.

D'avantage que la seule dualité entre les objectifs de la conservation du patrimoine et ceux de la densification, la problématique du développement d'outils pour accompagner chacun de ceux-ci mériterait d'être soulevée. Les balbutiements successifs de la révision du PAL concernant la zone de l'ancienne ville révèlent de vives attentes en matière d'aménagement de la part de l'association que seul l'*urban design* pourrait éventuellement être à même de combler. Alors que le recours aux mandats d'études parallèles (MEP) est de plus en plus plébiscité par la commune, la planification entamée par la commune pour la zone de l'ancienne ville entend à ce jour se limiter à identifier des potentiels (de densification et de préservation de vues), laissant le soin de régler les détails aux différents propriétaires le cas échéant.

9.3. Cressier : réhabilitation d'un îlot dans le *centre village*

9.3.1. Eléments contextuels

La croissance démographique de Cressier a particulièrement évolué dès 1980. Le village, qui comptait 410 habitants, en recensait près de 729 en 2000. Cette évolution « *s'accompagna d'un glissement toujours plus poussé de l'économie [...] vers les secteurs secondaires et tertiaires* » (OFC, 2003). En dépit de l'évolution de son économie, la commune a conservé une très franche partie de son âme villageoise. La densification n'est pas une priorité en regard des projets ainsi que des investissements entrepris par la commune, qui concernent principalement des travaux de constructions et de réfections diverses (réseau d'adduction d'eau, giratoire, ...). Néanmoins, Stanislas Rück, chef du Service des biens culturels (SBC), assure que « *le postulat de la densification ajoute à la pression intérieure une pression extérieure qui met en danger tout le contexte des bâtiments agricoles et l'apparence des centres-villages* » (Commune de Cressier, 2018 : 38).

Aux dires de Jean-Daniel Pointet, syndic de la commune depuis 2011, les habitants y sont relativement attachés et s'impliquent très volontiers au développement ainsi qu'à la vie de la commune. C'est par ailleurs dans ce contexte que l'idée de la réhabilitation d'un îlot au centre du village de Cressier a émergé, fort d'un crédit d'investissement voté de près de 12 millions. Une brochure a par ailleurs été éditée (Commune de Cressier, 2018) pour documenter l'histoire de la réhabilitation, à partir de l'étude du concours en 2011 à sa réalisation, achevée au printemps 2017. En guise d'introduction, le syndic y précise que « *sans l'appui de la population lors des étapes importantes – achat de l'îlot, crédit d'étude et de construction –, cette réalisation n'aurait pas été possible* » (Cressier, 2018 : 5).

Le projet a depuis fait l'objet de nombre d'articles de revues spécialisées en architecture ou en aménagement du territoire et le syndic participe régulièrement à des séances de visites *in situ* ainsi que d'information auprès d'un public intéressé.

Constitué d'anciens ruraux rénovés ainsi que de nouvelles bâtisses, l'îlot est désormais perçu comme

un véritable « hameau hors du temps » (*Ibid.* : 6) au centre du village. Le patrimoine de Cressier, « riche », consiste en « un château, une église, d'anciennes écoles et de laiterie, de maisons de maître de la fin du XIX^e siècle, de fontaines et de nombreuses fermes » (*Ibid.* : 5).

9.3.2. Cadre réglementaire communal en matière de protection du patrimoine et ISOS

Le cadre réglementaire communal consiste en une planification d'affectation ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme (RCU). Ceux-ci se conforment en tous points aux planifications desquelles ils découlent, et l'inscription des périmètres de protection de site ainsi que des bâtiments protégés au sens de l'ISOS est distinctement perceptible à travers le plan d'affectation des zones (PAZ) (Commune de Cressier, 2015).

La commune tient par ailleurs une liste d'immeubles protégés en annexe de son RCU, à laquelle un certain nombre de prescriptions sont renseignées. Le projet de la réhabilitation semble avoir dû respecter l'alinéa a de l'annexe correspondante. Celle-ci stipule qu'en « cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peuvent être requise » (Cressier, 2014 : 31), situation d'origine de l'ancienne école dont une grange y avait été réalisée bien après.

La présence de tuiles dans la zone village de la commune étant obligatoire, ce point a été soulevé à plusieurs reprises par le bureau d'architecture, qui avait plutôt opté en première idée pour la réalisation de toitures en métal. Hormis ces points de détails, les données du concours respectaient déjà les données ISOS, de sorte que l'inventaire n'a pas formé une quelconque contrainte.

La valeur au recensement architectural fribourgeois des deux fermes au centre de l'îlot est « C », leur protection est de degré 3. De typologie rurale traditionnelle, des corps de logis y sont accolés. Quant à l'ancienne école, sa catégorie de protection est de 2 et sa valeur au recensement est « B ». Situé en périmètre de protection 1 à l'ISOS, qui désigne la commune comme une « emprise du tissu constituant l'agglomération agricole d'origine, organisée sur plusieurs bras convergent vers un îlot central » (OFC, 2003), le secteur soumis à la réhabilitation appartient à la catégorie « AB » de l'inventaire. Son objectif de sauvegarde est noté « A ». A l'image de la zone de l'ancienne ville de Bulle, la structure de tout élément compris au sein de ce secteur mérite, à ce titre, d'être sauvegardée. L'ancienne école figure également parmi les éléments particulièrement remarquables de la légende du plan.

9.3. Cressier : réhabilitation d'un îlot dans le centre village

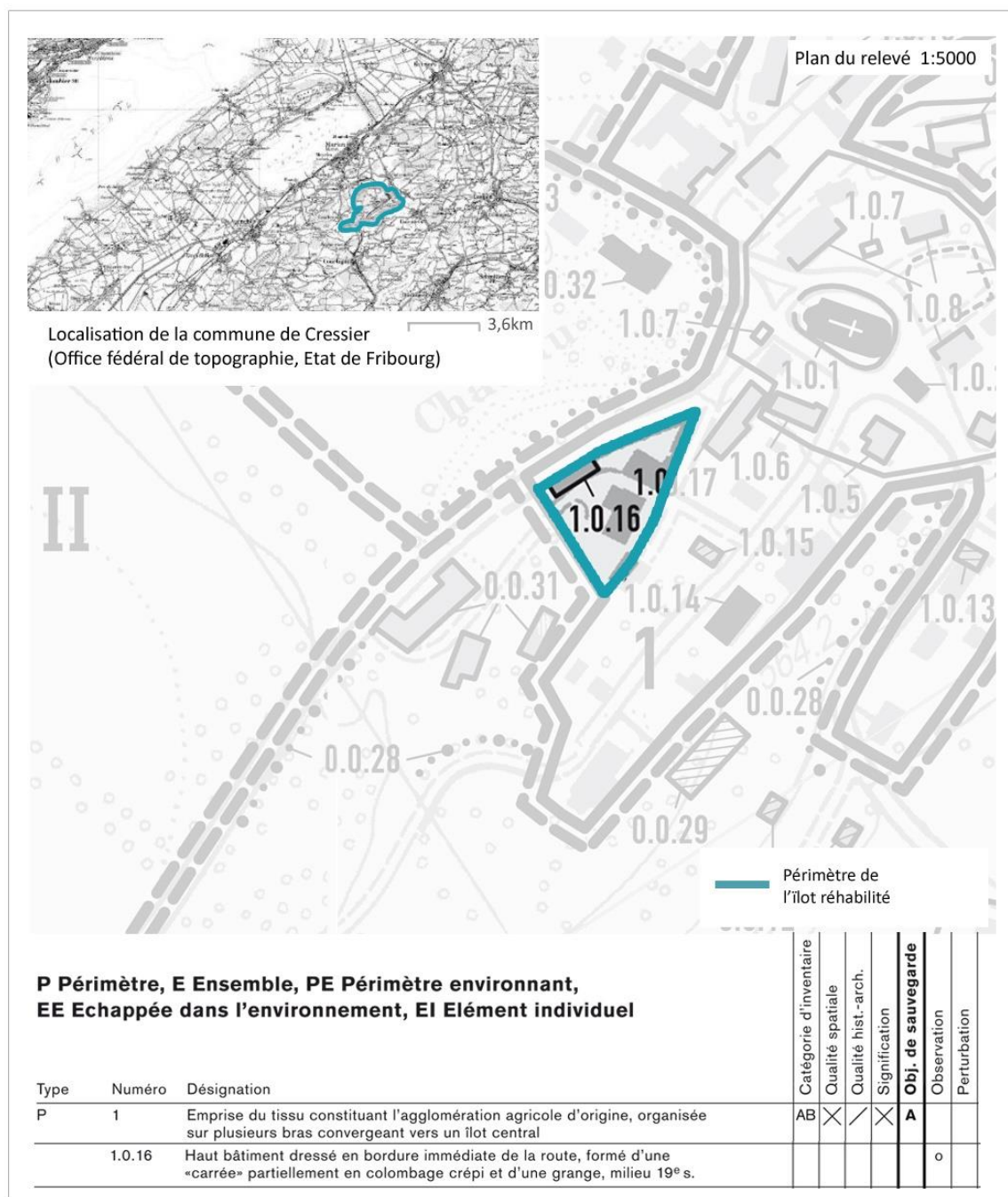


Fig. 30 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Cressier (modifié d'après OFC, 2003).

9.3.3. Etude du processus de la réhabilitation de l'îlot

Aux prémices : de l'idée à l'achat des parcelles, puis au financement du crédit d'études

Le 17 mai 2011, au cours d'une Assemblée communale, l'idée de racheter le complexe de bâtiment dit « *Auderset du Borny* » a été proposée par un habitant de la commune, de manière presque anecdotique. Intéressée par la suggestion, la commune mandate un bureau d'architecture afin de réaliser une étude de faisabilité. Celle-ci est rendue le 2 février 2012 et en mai de la même année,

l'achat des parcelles ainsi que le crédit d'étude pour la suite du projet (réalisation du concours notamment) sont votés à l'unanimité.

Ainsi laissé sans utilisation depuis le décès des derniers habitants en 2010, le terrain sur lequel se trouve l'îlot, d'une surface totale de 5856m², comprenait initialement quatre bâtisses historiques formant un ensemble ; deux fermes, une ancienne école avec grange attenante et une porcherie). Tout y a été conservé à l'exception d'un rural accolé à l'ancienne école, de construction relativement récente, ainsi que du pont de grange de la grande ferme, qui servait à monter la paille au niveau supérieur. Trois parcelles formaient initialement l'ensemble (art. 2006, 2007 et 2738), visible sur la figure 31 ci-dessous. Il est intéressant de noter que la surface soumise au concours a consisté en une partie de la parcelle uniquement, le reste devant demeurer un espace libre, « pour ne pas avoir trop d'immeubles et transformer ce qui existait déjà » selon Jean-Daniel Pointet. Et finalement, « la qualité d'un village » se produit par la réalisation de « densité raisonnable » ainsi que l'exprime Laurent Vuilleumier. Les parcelles devaient en outre être considérées comme une seule et unique parcelle.

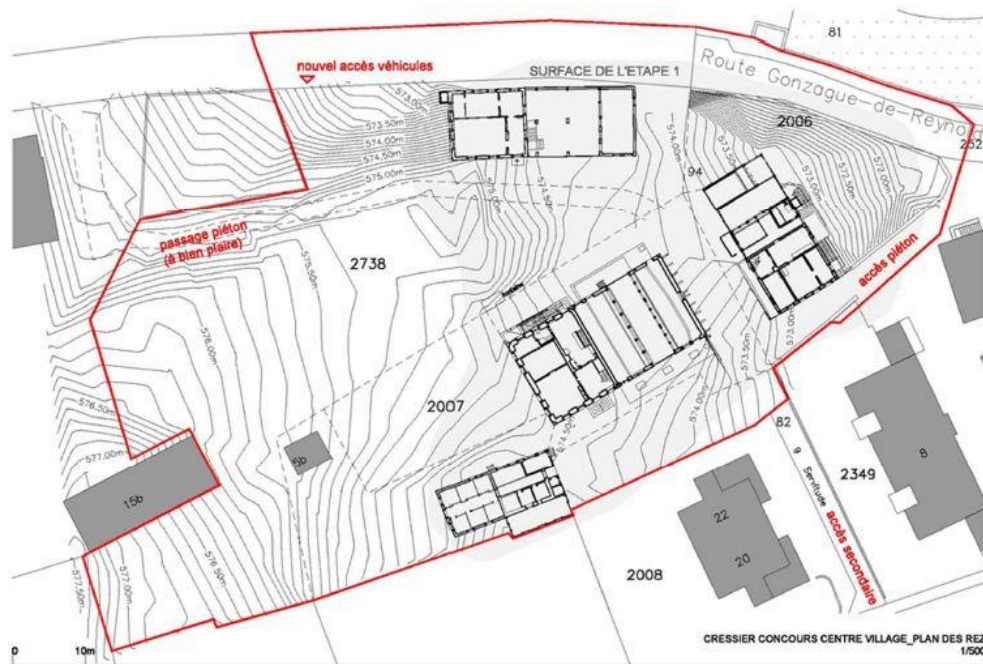


Fig. 31 : Situation initiale du complexe parcellaire composé des bâtiments existants (Commune de Cressier, 2013).

La réhabilitation de l'îlot

Outre la démolition des éléments qui n'étaient pas protégés compte tenu de l'absence d'une quelconque valeur de recensement, le projet sélectionné a permis de créer 19 appartements dont 10 pour personnes à mobilité réduite. Trois nouveaux bâtiments ont été construits, l'un à la place de la grange de l'école, un bâtiment pour les communs (buanderie et local de réunion) ainsi qu'une chambre funéraire.

En mai 2013, un concours d'architecture ouvert selon la norme SIA 142 a ainsi été proposé. Seize bureaux d'architecture y ont répondu. Les seules contraintes consistaient en la réalisation d'une dizaine d'appartements dits « protégés » destinés aux personnes à mobilité réduite sur un total de 15 à 20 logements économiques, mis en location. Le rapport du jury met en évidence la remarquable intégration du projet retenu à cette zone du centre village. Celui-ci « met en valeur la place centrale et les constructions existantes qui l'entourent. Il dégage le volume historique de l'ancienne école et propose la construction de nouveaux volumes à une échelle plus réduite, semblables à des murs et appentis villageois traditionnels » (Commune de Cressier, 2013).

Si le projet initial a subi de légères modifications entre le moment de sa soumission au jury et sa réalisation, l'important dialogue qui s'est construit entre le neuf et l'ancien est demeuré parfaitement intact. Un travail a particulièrement été entrepris sur la matérialité des volumes pour une cohérence d'ensemble (avant-toits et tuiles, pavés, poutres apparentes).

La cohabitation entre les nouvelles constructions et les anciennes bâtisses est troublante, si bien que les temporalités s'entremêlent et l'on ne parvient plus parfaitement à distinguer les ruraux présents depuis le 19^e siècle des locatifs neufs. Seules les dimensions des fenêtres ainsi que des portes vitrées permettent la reconnaissance de ce qui appartient au passé et de ce qui a été édifié de toute pièce. La réhabilitation est ainsi parvenue à conserver une typologie villageoise dont l'espace public, au centre de l'îlot, paraît essentiel. Le caractère individuel des locatifs a par ailleurs été dissimulé au moyen d'un artifice architectural (patio), bien que les entrées donnent directement sur la place publique centrale.



Fig. 32 : Etat ancien d'une ferme (Julmy, 2017).



Fig. 33 : Ecole et rural (démoli) (Julmy, 2017).



Fig. 34 : Le centre de l'îlot. Au dernier plan se trouve l'ancienne école à côté de laquelle a été réalisé le nouveau bâtiment Gonzague-de-Reynold. Les premiers plans laissent apercevoir les avant-toits des fermes réhabilitées (Julmy, 2017).



Fig. 35 : Les abords de l'îlot. Au premier plan se trouve la chambre funéraire. Adjacent à la route, c'est le nouveau bâtiment Gonzague-de-Reynold. (Julmy, 2017).



Fig. 36 : Situation finale du complexe parcellaire composé des bâtiments existants et nouveaux (modifié d'après LVPH, 2017).

9.3.4. Eléments conclusifs

Trois éléments ayant particulièrement participé à la réussite du projet ont pu être dégagés parmi les entretiens réalisés avec l'architecte du projet retenu et le syndic ; la cohésion villageoise, un savoir-faire en termes de réhabilitation d'anciens ruraux et les sources de financement.

La cohésion parmi les habitants du village aura été un élément crucial tout au long du projet. Tel que décrit précédemment, le projet fait suite à une idée naissante dans l'esprit d'un habitant de la commune, de façon presque anecdotique. A l'exception d'une personne, l'achat des parcelles a été voté à l'unanimité. Quant à la somme du crédit de construction accordé, les trois quarts des gens étaient d'accord sur ce point. Les difficultés ont principalement émergé lors des conversations autour du principe de la création d'une chambre funéraire, alors susceptible de mettre à mal l'acceptabilité du projet.

Par ailleurs, les derniers propriétaires (des femmes âgées de près de 90 ans) ont très distinctement exprimé leur volonté de vendre les parcelles à la commune. Un promoteur s'y intéressait. Aux dires du syndic, « *il voulait raser le tout, et faire cinq immeubles* ». Bien qu'il n'aurait pas pu le faire, en raison du degré de protection accru des bâtiments ainsi que de la présence d'un inventaire ISOS, la sensibilité patrimoniale aurait été toute autre et la physionomie du centre du village en aurait probablement été troublée. Le rôle des propriétaires aura donc été prépondérant dans cette opération. Si leur attachement aux lieux n'est pas remis en question dans la réussite de cette opération, des logiques de maximisation d'un éventuel profit financier généré par cette vente ne peuvent toutefois pas être mises en évidence ; les propriétaires n'avaient pas de descendance.

Il faut aussi relever la sensibilité que l'architecte du projet met en œuvre régulièrement dans le cadre de son activité. A la question de la contrainte exercée par le patrimoine sur le projet, celui-ci répond, en évoquant la démolition du pont de grange de l'ancienne ferme, que « *de le faire a été un assez grand déclin. Les contraintes, c'était justement d'essayer de garder au maximum le patrimoine existant* ». Une juste balance entre les intérêts de conservation de la substance ancienne des ruraux a dû être opérée parmi les différents membres du jury auquel a participé un représentant du SBC.

Si une densification du site avait pu être proposée, elle n'a pas été déterminante dans le choix des projets ni dans la rédaction des caractéristiques du concours (annexe 11). Cette opération de réhabilitation allait, quoi qu'il en soit, permettre l'utilisation nouvelle de ces bâtiments, et par conséquent densifier la parcelle. Ce cas démontre de même assez distinctement la volonté d'intensifier les utilisations (en réhabilitant l'existant ainsi qu'en variant les fonctions des différents bâtiments) plutôt que de raisonner en termes de volumes construits à proprement parler, où seules des données quantitatives permettent la justification d'une densification réussie.

L'éventuel lien entre le financement obtenu par le biais de l'imposition fiscale des entreprises et la rénovation du centre (Beer, 2018) n'a pas été décrit comme tel lors de l'entretien conduit avec Jean-Daniel Pointet. Les partenariats entre les acteurs publics et privés ne pouvant être ignorés lors de la réalisation de grands projets à l'échelle d'une commune, la question des subventions revêt également une importance certaine dans l'équation. Et si Cressier ne disposait pas d'autant d'argent de ses propres fonds, une partie aurait certainement pu être subventionnable, aux dires du syndic. Celle-ci

est fonction du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RELPBC) du canton, demande qui doit être adressée au SBC.

Laurent Vuilleumier de constater que l' « *on n'en parle pas tellement, mais c'est un élément très important. Surtout pour une commune. Ils ont peur de prendre des risques. C'est un projet qui montre qu'on peut prendre des risques, et qu'on peut arriver à un résultat qui est convaincant. Mais eux ont pris ce risque, parce qu'ils avaient cette aisance...* ».

Finalement, en matière de protection du patrimoine, les principales contraintes du projet ont consisté, outre la nécessité de rendre accessible un certain nombre de logements aux personnes à mobilité réduite, en l'aspect énergétique des bâtiments et des contraintes thermiques.

Si certains éléments du projet ne pouvaient être appliqués directement en raison de diverses normes SIA en matière de construction – les avant-toits ne pouvaient par exemple pas être avancés davantage - celles concernant l'enveloppe thermique des bâtiments n'a paradoxalement pas été une contrainte, ainsi que l'explique l'architecte :

« Vu qu'on était en secteur protégé, on a le droit à des exceptions. Donc on n'a pas eu trop de problème. On avait un bon ingénieur, qui a permis de faire quelque chose allant dans le sens de la norme, donc d'améliorer et d'être, là où on peut, très efficace. Toutes les parties habitées des têtes des fermes, là on n'a rien touché. On n'a pas isolé, à part le toit. Donc l'intervention est vraiment très légère par endroit. »

10. Présentation du régime institutionnel de la ressource culturelle patrimoine

A la lumière des éléments récoltés à la suite des entretiens, des visites *in situ*, de la lecture des différentes législations fédérales, cantonales et communales, ainsi que de la revue des documents institutionnels, l'évolution du régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine* est ainsi exposée comme suit ; la trajectoire historique des politiques de protection du patrimoine en Suisse a permis de déterminer à quelle époque, approximativement, le régime institutionnel de la ressource est devenu simple. La théorie développée autour du processus de patrimonialisation a été appliquée aux trois cas étudiés. Elle aura permis, de concert avec l'étude des systèmes de politiques publiques de l'aménagement du territoire et de la protection du patrimoine, de documenter les diverses formes de régulations auxquelles le régime, à ce jour plutôt complexe, est confronté.

Finally, les révisions en cours des législations fédérales et des planifications communales permettent l'adoption d'une vision un peu plus prospective du RIRCP. C'est ainsi que certains éléments suggèrent que le régime institutionnel tendra plutôt, à l'avenir, vers un mode de gestion autrement plus intégré qu'actuellement.

10.1. Processus de patrimonialisation des biens identifiés par les cas pratiques

Avant d'opter pour une conclusion en regard des éléments discutés ci-avant, et de définir le régime institutionnel de la ressource *patrimoine* actuel, il s'agit de définir en premier lieu le processus de patrimonialisation pour chacun des objets ou groupes d'objets patrimoniaux litigieux.

	Typologie			Processus de patrimonialisation		
	Biens	Valeurs	Usage	Sélection	Justification	Gestion
Lausanne parcelle n°2137	Patrimoine vernaculaire typé fin 19^e – début 20^e <i>Villa l'Œillet</i> d'avant 1894 (n°6b), deux dépendances en 1894 et en 1898 (n°6a), une annexe de 1925 (6a), un immeuble (n°6) de 1928 <i>Café du Tramway</i> (dès 1896)	Historique, architecturale, marchande/ Economique Mémorielle, Symbolique	Anciennement commerces (tabac, salon de coiffure), restaurant (Café du Tramway) et logements	Pétition (2011) et interpellation urgente (2014) adressées à la Municipalité	Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Le récit témoigne de la transmission mémorielle du Café du Tramway ainsi que de la <i>Villa l'Œillet</i>	Conservation (Municipalité et nouveau propriétaire) Démolition (CDAP et TF) Objectif de sauvegarde ISOS « C »

Tab. 5 : Typologie et processus de patrimonialisation pour l'objet litigieux concernant Lausanne.

Concernant le cas de Lausanne, la typologie des bâtiments, ainsi que des dépendances, constitutifs de la parcelle n°2137 caractérise un patrimoine vernaculaire typique destiné au locatif ; les édifices sont érigés entre la fin du 19^e siècle et le début du 20^e siècle. La date de construction du premier édifice, anciennement la *Villa l'Éillet*, est antérieure à 1894. A partir de 1894 seront construites plusieurs annexes et dépendances sur la même parcelle. Dès 1896, le restaurant-café le *Café du Tramway* occupe le rez-de-chaussée de la *Villa l'Éillet*, en référence à la mise en service de la ligne de tramway *St-François-Pontaise* la même année. Relativement bien documentée, l'histoire de la parcelle témoigne de qualités historiques, architecturales des différents bâtiments qui y sont localisés, tant du point de vue de leur aspect extérieur, que de leur aspect intérieur. En raison des projets de démolition-reconstruction envisagés par les propriétaires successifs, on peut dire que le lot fait l'objet d'une marchandisation, mais c'est assurément le bien-fonds qui possède donc en ce sens une valeur économique certaine. L'utilisation des bâtiments est mixte ; des commerces se trouvent aux rez-de-chaussée et les locatifs sont situés aux étages supérieurs.

Le moment où la phase de sélection du processus de patrimonialisation se réalise pour la première fois peut être attribué à l'année 2011, année durant laquelle une pétition « *en faveur de la sauvegarde de l'immeuble rue de la Pontaise 6a-6b* » est adressée à la Municipalité par le collectif *Mon Tramway à la Pontaise* - alors constitué, il semblerait, pour l'occasion. La pétition est la preuve de la cristallisation des préoccupations partagées par les riverains du quartier. La Municipalité s'était positionnée à cette occasion en regard du type de gestion qu'il conviendrait d'adopter. A cet effet, elle a confirmé vouloir sauvegarder les édifices formant le front de rue. Une interpellation urgente est adressée à la Municipalité en 2014. Elle est intitulée « *Quel avenir pour l'immeuble de la rue de la Pontaise 6-6a-6b abritant le Café du Tramway ?* »

Naturellement, et sur avis de la déléguée à la protection du patrimoine, la volonté de sauvegarder les bâtiments constituant le front de rue est très distinctement exprimée par la Municipalité. De cette modalité de gestion préconisée découle le recours de la Ville auprès du Tribunal fédéral contre la décision de la CDAP, qui privilégie d'aller dans le sens des propriétaires. Le Tribunal fédéral, quant à lui, donne également raison à cette dernière autorité. Les objectifs de la densification ainsi que ceux relatifs à la garantie de la propriété privée permettent de justifier la démolition de l'ensemble. Le nouveau propriétaire a proposé un objet radicalement différent de celui, initialement refusé, des copropriétaires de la parcelle. Les immeubles côté rue sont conservés et rénovés tandis que ceux côté cour seront démolis. Une nouvelle construction comportant quelques studios s'y trouvera.

C'est un cas très particulier où, malgré l'appui de l'autorité locale ainsi que d'un collectif constitué d'habitants du quartier, la reconnaissance patrimoniale - qui a paru forte en regard d'un objectif de conservation noté « C », qui lui est relativement faible - ne l'a pas emportée face à d'autres logiques, évoquées dans l'étude de la procédure de mise à l'enquête du projet des copropriétaires.

	Typologie			Processus de patrimonialisation		
	Biens	Valeurs	Usage	Sélection	Justification	Gestion
Cressier îlot du centre village	Patrimoine agricole / rural 4 bâtisses historiques ; une petite ferme (1830), une grande ferme (antérieure à 1874), une porcherie (1898), une ancienne école (1830)	Historique, architecturale, (marchande/ Economique) Mémoirelle Symbolique	Anciennement : école (ancienne laiterie), fermes et granges. Actuellement : essentiellement logements et local commun	Proposition d'achat de l'îlot en 2011	Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Les époques de construction sont bien documentées et les édifices témoignent de la vie du village d'alors	Réhabilitation, démolition (rural et porte de grange) et constructions nouvelles Objectifs de sauvegarde ISOS « A » Valeurs au recensement : B et C Catégorie de protection : 2 et 3

Tab. 6 : Typologie et processus de patrimonialisation de l'îlot du centre ancien de la zone village.

Le patrimoine constitué par l'îlot du centre village de Cressier consiste en un patrimoine agricole de nombreux ruraux, parmi lesquels des fermes, granges ainsi qu'une ancienne école. Leur date de construction respective varie de 1830, pour l'ancienne école ainsi que la petite ferme, à 1898, pour l'ancienne porcherie. Faute d'un usage fréquent ainsi que de rénovations régulières, ce depuis de nombreuses années déjà, les bâtiments tombaient en ruine. Entre 1946 et 1958, un hangar est venu s'accoler à l'ancienne école, laiterie de première fonction jusqu'en 1863. Celui-ci a pu être démoli, compte tenu de la date de construction relativement récente. Dévolu à la démolition si la commune n'avait pas racheté le lot - à l'exception des bâtisses de catégorie de protection 2 et 3 -, l'ensemble a finalement été réhabilité.

La valeur architecturale, et surtout historique, ayant constitué un justificatif évident aux diverses opérations qui ont pu y être réalisées, non seulement en regard des élus communaux, mais aussi et surtout des habitants, qui ont participé de près à l'élaboration du projet.

La phase de sélection peut être attribuée au moment où l'idée de racheter les parcelles a émergé de la part d'un villageois en 2011, que les élus communaux ont permis de mettre en œuvre.

Bien que l'on ne puisse présupposer ce qu'aurait pu advenir le lot si un acteur privé s'en était emparé, sa valeur économique et marchande n'a pas été dominante pour la commune, ni pour les propriétaires d'ailleurs. Le prix des loyers demeurant modeste en regard de l'ensemble des investissements réalisés³². Les modes de gestion ont donc été la conservation des édifices recensés et protégés, la démolition de ceux qui ne l'étaient pas, et la construction de nouveaux édifices d'utilité publique (chambre funéraire et locaux communs).

³² Toute proportion gardée quant à sa localisation, il faut compter près de 1'740.- charges comprises pour un duplex de quatre pièces de 84,9 m² ou encore de 1'030.- pour un 2 pièces et demi de 48,5 m².

	Typologie			Processus de patrimonialisation		
	Biens	Valeurs	Usage	Sélection	Justification	Gestion
Bulle Rue de la Sionge zone de l'ancienne ville	Patrimoine rural, édifices emblématiques aux façades soignées et quelques maisons modestes Vues sur les façades d'immeuble, arrière-cours et espaces libres. Rapport intéressant aux volumétries	Historique, architecturale, marchande/ Economique Mémorielle Symbolique	Commerces aux rez et logements aux étages supérieurs	Rue de la Sionge : 2016 Grand-Rue : 2006-2007, sinon premier règlement au lendemain de l'incendie de 1805	Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Le récit témoigne de la transmission mémorielle ; les façades et les arrière-cours témoignent de l'incendie de 1805 et de la vie d'après	Conservation (commune et associations) modification de protection des façades (commune) Objectifs de sauvegarde ISOS « A » Valeurs au recensement : A, B et C Catégorie de protection : 1, 2 et 3

Tab. 7 : Typologie et processus de patrimonialisation de la rue de la Sionge.

A l'image du cas lausannois, la sélection des objets constituant le patrimoine de la zone de l'ancienne ville est la conséquence de la cristallisation de conflits ayant émergés au moment où les révisions successives des planifications ont été agendées par la commune de Bulle. Ainsi que l'on peut le découvrir sur la page internet de l'association, l'engagement de Patrimoine Gruyère-Vevèyse ainsi que de Pro Fribourg autour du réaménagement envisagé pour la zone de l'ancienne ville (revêtement) documente l'émergence des premières situations conflictuelles. Hormis cet épisode, on peut noter la rédaction de l'*Ordonnance de bâtisse de la ville de Bulle* rédigé au lendemain de l'incendie de 1805 comme une première phase de sélection et de gestion du processus de patrimonialisation.

Les règlements y prescrivent, principalement afin de se prémunir de toute catastrophe, un alignement parfait des édifices le long des rues principales. L'ordonnance aura dès lors eu pour effet de conserver le caractère historique du centre du bourg, alors que de nouvelles extensions de la ville avaient été autorisées suite à l'incendie, celles-ci relevant d'une organisation plus éparse. L'on ne prêtait alors à l'époque guère d'intérêt aux fonctions accordées à la rue de la Sionge, si ce n'est qu'elles servaient à la bonne marche des commerces dont les façades donnaient sur la Grand-Rue directement.

Si l'on ne se concentre toutefois que sur les objets constitutifs de la rue de la Sionge, les conflits sont apparus autour de la mise à l'enquête complémentaire en 2016 de la révision du PAL. A ce titre, c'est l'ensemble de la rue de la Sionge, façades aux valeurs principalement esthétiques, arrière-cours et rapports de volumétrie entre les différents bâtiments compris, rassemblant des valeurs essentiellement historiques et mémorielles, qui intéressent les associations de protection du patrimoine.

En affinant davantage le RCU, la commune entend vouloir protéger avec plus d'efficacité l'ensemble patrimonial constitué par la rue de la Sionge. Dans le RCU de 2016 (annexe 10), la commune précise que « *jusqu'à l'application du PAL approuvé en 2012, la rue de la Sionge ne revêtait pas un caractère stratégique, tant le développement urbain se faisait vers l'extérieur, dans de vastes secteurs à bâtir* » (Ville de Bulle, 2016 : 13). C'est à mesure que les réflexions du Service d'urbanisme de la ville ont été portées sur cet objet patrimonialisé de la zone de l'ancienne ville, que des interventions plus légères ont finalement été adoptées dans le cadre de la révision du PAL de 2018 par rapport au PAL 2016.

L'association, à l'occasion de la visite organisée autour de la rue de la Sionge en septembre dernier, a mentionné la suppression de la protection générale de certaines façades. Le RCU dans sa version 2016 propose en effet de supprimer l'alinéa 1 de l'article 28 indiquant que « *les façades des bâtiments indiqués sur le plan spécifique à la zone de l'ancienne ville du plan d'affectation des zones A sont protégées* ». Cette intention découle d'une volonté d'éviter les redondances concernant les bâtiments protégés et aurait en effet pu affaiblir la conservation de certaines d'entre elles, des protections étant « *parfois indésirables pour certains bâtiments à valeur urbanistique* » (Ville de Bulle, 2016 : 22).

Dans sa globalité, le centre historique de la ville de Bulle fait à ce jour l'objet d'une protection accrue par les diverses réglementations en place. L'ISOS le reconnaît comme relevant de la catégorie 1 de protection et son objectif « A » de sauvegarde.

La phase de la justification ayant presque instantanément accompagné celle de la sélection, le principe narratif de chacun des objets patrimonialisés a essentiellement reposé sur une mise en récit d'une séquence historique par les acteurs (privés et publics). A des fins de transmission d'un héritage à la fois culturel et social, l'impératif mémoriel du maintien des lieux et des édifices a donc consisté à valoriser des faits de société de diverses époques.

Le patrimoine historique du bourg ancien de Bulle témoigne ainsi d'une forte capacité de résilience des habitants confrontés à l'incendie de 1805. Des règlements ont été établis afin de se prémunir de tous risques, les constructions se sont adaptées à de nouvelles normes. Des commerces ont été implantés à nouveau, alors que la très grande majorité était partie en fumée. Les arrière-cours ainsi que la taille des édifices rendent compte par ailleurs de la typologie sociale des individus de l'époque ; en désignant la présence ou l'absence de tels éléments architecturaux et urbains, on est ainsi parvenu à restituer l'activité des propriétaires des parcelles.

La justification optée par la déléguée à la protection du patrimoine de Lausanne, à l'occasion du préavis défavorable qu'elle avait formulé à l'encontre du projet de démolition-reconstruction des immeubles du front de la rue principale, insiste sur la présence de la *Villa l'Æillet* ainsi que sur les diverses transformations successives qui ont eu lieu sur la parcelle, documentant pour chacun des bâtiments leurs affectations initiales ainsi que les noms des propriétaires respectifs. Le discours est enrichi par l'invocation du souvenir de la ligne de tramway qui reliait encore au début du 20^e siècle Saint-François au plateau de la Pontaise. Il n'a pas été possible de retrouver le contenu de la pétition adressée à la Municipalité, mais le nom du collectif *Mon Tramway à la Pontaise* suffit de convaincre

que l'attachement des riverains pour cet établissement, et par extension pour le bâtiment qui l'abrite, s'est révélé particulièrement important. Cela ne fait par ailleurs aucun doute que le discours autour duquel la phase de la sélection s'est opérée a été d'une importance capitale dans les dispositifs du mouvement de citoyens auxquels ces derniers ont eu recours (pétition et oppositions au projet lors de la mise à l'enquête).

A Cressier, le discours a également surgi très rapidement autour de la conservation du caractère et des qualités historiques de l'îlot au centre du village, que le temps allait finir de menacer définitivement. Toutefois, la commune ayant disposé de ressources financières suffisantes, le projet de réhabilitation du centre n'a pas nécessité l'expression outre mesure d'une quelconque justification – en vue de convaincre les habitants ou d'éventuels investisseurs externes à la commune. Quoiqu'il en soit, les appropriations spatiales et idéelles se sont pleinement exprimées par chacun des groupes sociaux en présence (habitants et associations).

A travers chacun des exemples, on peut se rendre compte de l'évolution des valeurs historiques, esthétiques ou encore économiques des biens patrimoniaux. Cette évolution se produit consécutivement au développement de la phase de sélection du processus de patrimonialisation. Et les phases de la justification participent à la mise en lumière des différentes valeurs décrites ci-avant.

Si l'on considère l'accroissement de la valeur économique grâce à la présence des valeurs historiques et architecturales des différents édifices et ensembles bâtis étudiés, celle-ci s'avère réelle pour l'îlot réhabilité de Cressier ainsi que pour la zone de l'ancienne ville de Bulle³³, ces périmètres participants en effet directement à la qualité de vie des riverains. La parcelle abritant le *Café du Tramway*, quant à elle, rend davantage compte d'un potentiel de densification dans un contexte urbain où la pression démographique et économique est forte. A ce titre, ce n'est pas tant le bâtiment qui, de par ses différentes valeurs, tend à pouvoir générer un flux de valeur économique, mais c'est la parcelle même qui est soumise à une marchandisation certaine. Et c'est le cas pour la plupart des immeubles recensés en note *3* et *4* où les propriétaires entendent réaliser de nouvelles constructions, certainement plus rentables.

La relation entretenue entre la mise en valeur des différentes caractéristiques des biens patrimoniaux et l'accroissement de valeur économique ne sera pas davantage décrite dans le cadre de ce présent travail de recherche par souci de simplification, le sujet méritant de faire l'objet d'une recherche à part entière. Toutefois, avoir signalé les liens en question permet de comprendre les conflits qui peuvent émerger selon les logiques des différents acteurs en présence, où les modes de gestion privilégiés se distinguent parfaitement en fonction du projet envisagé pour un actif donné.

Finalement, et le cas du *Café du Tramway* en témoigne, la situation où le processus même de patrimonialisation évolue - en l'occurrence par la redéfinition de la phase de sélection de la part du TF -, peut également surgir. Par la modification du statut de l'objet, c'est la modification de son état

³³ La presse locale a récemment relayé l'intérêt particulier d'un investisseur privé porté sur la zone de l'ancienne ville (Godel, 2017).

qui menace son mode de gestion jugé acceptable par les acteurs privés et publics. Directement lié à cette évolution, le stock de biens de la ressource ainsi constituée est susceptible de se réduire, ainsi que cela s'est produit lorsque le Tribunal fédéral a rendu son arrêt allant dans le sens des propriétaires pour la démolition du bâtiment en question.

10.2. Vers un régime intégré du RIRCP ?

Plusieurs éléments permettent, à ce stade de la recherche, d'identifier le régime actuel de la ressource *patrimoine*, et celui vers lequel pourra tendre ce dernier à l'avenir. Ainsi que cela a été présenté au chapitre consacré à la trajectoire historique du patrimoine en Suisse, le passage d'un régime inexistant à un régime simple s'est réalisé en près de deux siècles.

L'étude de l'étendue, de la cohérence, ainsi que de la capacité de renouvellement de la ressource a finalement permis de déterminer le régime institutionnel actuel et futur. L'analyse de la composante *densification* au sein du RIRCP sera par la suite réalisée de concert avec l'étude de la cohérence, en tant qu'il s'agira de déterminer si les objectifs des politiques publiques de densification peuvent pleinement s'accomplir conjointement aux objectifs des politiques publiques en matière de protection du patrimoine.

Etroitement liées à l'étude de l'étendue ainsi que de la cohérence des différents régimes, les hypothèses seront discutées à la lumière de ces deux notions propres au cadre analytique des régimes institutionnels de ressources à l'occasion d'une brève synthèse des éléments relevés.

10.2.1. Etendue et cohérence

L'étendue du régime

A ce jour, l'étendue rend compte d'un vaste ensemble d'objets patrimonialisés qui constituent le stock du patrimoine bâti de la ressource *patrimoine*. Ces objets se sont multipliés au stock consécutivement, non seulement à l'émergence des associations de protection de patrimoine ainsi que des réglementations, mais également à la cristallisation des conflits toujours croissante autour de multiples objets par les communautés locales. L'intensification de la jurisprudence en la matière est perçue, outre le renforcement des législations et des réglementations communales, comme une suite logique à ces conflits.

L'étendue n'étant toutefois pas uniquement fonction du nombre de biens que constituent le stock de la ressource, les trois cas d'études choisis rendent compte d'une variété d'acteurs impliqués, et avec ceux-ci, les différents dispositifs servant les objectifs de la conservation. La possibilité pour les associations locales ainsi que des riverains de prendre part à une procédure d'oppositions ou de recours donnent du poids à leurs revendications respectives. Ces dispositifs renforcent d'autant plus la protection du patrimoine qu'une simple pétition n'engage en rien une Municipalité. Formalisé par l'article 12 de la LPN ainsi que par l'article 89 de la LTF, la qualité pour recourir accordée aux associations à but idéal est ainsi un principe relativement fort en regard de la sauvegarde du patrimoine.

Aussi, les dispositifs d'information et de sensibilisation au grand public tels que les visites *in situ* (journée européenne du patrimoine), les conférences, les journées d'étude ou encore la publication de journaux spécialisés participent de même à renforcer l'étendue.

La définition de cette dernière met en lumière les rivalités d'usages. L'ensemble des rivalités identifiées sont des rivalités hétérogènes, soit constituées par des groupes sociaux présentant des intérêts le plus souvent différents en regard des objets litigieux. Le cas de Cressier n'ayant été choisi qu'à une fin d'illustration quant aux potentiels de réhabilitation au sein d'un secteur ISOS, aucune rivalité autour de la destination de l'ensemble du lot n'a été distinguée. Dans les cas de Lausanne et de Bulle, les rivalités entre différents usagers de la ressource ont émergé ; soit entre la commune et les associations de protection du patrimoine (Bulle), soit entre les propriétaires et les habitants auxquels s'est associée la Municipalité (Lausanne).

Le présent travail de recherche s'étant tourné essentiellement sur l'étude du patrimoine bâti, l'ensemble des objets couverts concerne des immeubles dont la fonction résidentielle, et parfois commerciale, est centrale. Peu de conflits quant à l'usage ont donc été relevés. La Municipalité de Lausanne a malgré tout dénoté l'absence de commerces au rez du premier projet proposé pour la parcelle de la rue de la Pontaise, ceux-ci s'avérant indispensable au déroulement de la vie sociale du quartier, selon elle. A Bulle encore, la densification différenciée de la rue de la Sionge a pu mettre en lumière des conflits liés à l'usage des parcelles situées dans les arrière-cours, où l'intensification des fonctions résidentielle et commerciale pourrait nuire à l'état actuel des lieux, soit impacter leurs valeurs esthétiques et architecturales, selon Patrimoine Gruyère-Veveyse.

L'étendue évolue donc en ce sens que le processus de patrimonialisation participe de la redéfinition du contenu du stock de la ressource culturelle *patrimoine*. L'exemple du recensement *in extremis* par le SIPaL, à la demande de Martine Jaquet pour l'immeuble de la rue de la Pontaise illustre parfaitement cette situation. La décision du TF concernant l'octroi du permis de démolir le bâtiment incriminé est un autre exemple d'évolution de l'étendue.

Veschambre (2007a) affirme que le processus de patrimonialisation tend à prendre une ampleur spatiale d'autant plus grande que les objets matériels et immatériels patrimonialisés viennent s'ajouter en nombre. C'est également le cas en Suisse, où les inventaires ne comprenaient initialement que des objets autonomes de leur environnement, avant de recouvrir des espaces de plus en plus vastes, à l'image de l'ISOS où l'on définit des zones en fonction de leurs caractéristiques d'ensemble respectives. Par ailleurs, « *la tendance est à l'ouverture disciplinaire et à l'interaction entre acteurs locaux et intervenants extérieurs, voire internationaux (patrimoine Unesco)* » (Hertzog, 2011 : 18). Ainsi, en est-il de la ratification de la Suisse à nombre de conventions – celle de Faro sera ratifiée sous peu.

La cohérence du régime

Dans la majeure partie des situations, les formes d'incohérence révélées par l'étude des différents cas pratiques sont toutes internes aux différents systèmes de politiques publiques. L'émergence des politiques publiques, et pas uniquement en regard des objectifs de protection du patrimoine, a nécessité un besoin de coordination de plus en plus accru.

Le degré de coordination relevé entre les différents dispositifs de régulation de la ressource est plus ou moins élevé en fonction de la forme de l'incohérence. Trois formes d'incohérence propres aux SPP ont ainsi été identifiées ; des incohérences dues à une absence de coordination de nature horizontale (entre différentes autorités d'un échelon institutionnel identique en regard des PP de protection du patrimoine, ou entre les PP de protection du patrimoine elles-mêmes), de nature verticale (entre des autorités d'un échelon institutionnel différent) et de nature transverse à d'autres SPP (entre les politiques de protection du patrimoine et d'autres politiques publiques aux objectifs et aux enjeux différents). Des formes d'incohérence relatives aux systèmes de politiques publiques de protection du patrimoine vis-à-vis des systèmes de droits de propriété ont également pu être mises à jour.

Incohérence de nature verticale

Pour reprendre les termes définissant l'incohérence découlant d'un problème de coordination verticale, celle-ci témoigne de divergences d'appréciation ou d'application des règles et des objectifs entre différents services de protection du patrimoine à différents niveaux de décisions, décisions pouvant se contrecarrer entre les trois échelons politiques (fédéral, cantonal et communal). L'illustration de la décision rendue par le TF sur le cas de l'immeuble du *Café du Tramway* en est un exemple.

Aussi, dans le cadre de cette affaire, la CDAP a, à juste titre, rappelé que « *si l'objet mérite d'être sauvegardé, il doit être porté à l'inventaire, et la seule manière d'imposer sa sauvegarde contre la volonté du propriétaire est en définitive de le classer* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3d). Reprenant par ailleurs les conclusions d'un autre arrêt, il a évoqué le fait que « *les bâtiments recensés en note *3* [...] méritent d'être sauvegardés sans toutefois pouvoir, en principe, être classés comme monuments historiques. Et en renonçant systématiquement, [...] à porter ces objets à l'inventaire, le département en charge de la protection du patrimoine bâti a introduit une contradiction irréductible dans l'application de la LPNMS* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. d). Cette citation est l'expression même d'un problème de cohérence entre l'application d'une législation fédérale par un service cantonal en charge de la protection du patrimoine.

Dans ce même arrêt, on peut lire que la Cour cantonale a par ailleurs admis que « *le plan général d'affectation de Lausanne et son règlement ne protègent aucun bâtiment particulier et se bornent à instaurer une procédure interne faisant intervenir le délégué communal à la protection du patrimoine bâti* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 4b). Procédure interne qui tendrait donc à alourdir les procédures plutôt que de s'avérer être réellement efficace. Matthieu Carrel de résumer, évoquant le cas des immeubles des *Fontenailles*, la situation problématique ainsi engendrée :

« *L'association de voisins, assez connectée au SIPaL, a demandé une mise sous protection au moment où il fallait... Donc là, on a un exemple extrême de disfonctionnement sur la protection du patrimoine. Parce que soit c'est digne d'intérêt, et cela aurait dû être planifié, la protection de cet ensemble, et dans ce cas on n'a pas quelqu'un qui met 150'000 francs dans un projet qui coule. Soit ce n'est pas digne d'intérêt, et puis dans ce cas les gens doivent avoir une sécurité dans les investissements.* »

Par ailleurs, une « *conception théorique "pyramidale" [...] où sont censés intervenir successivement l'ISOS, le plan directeur cantonal et la planification communale, ne se retrouve pas nécessairement dans la pratique, où les divers instruments s'élaborent souvent dans un ordre différent* » (AC.2016.0043 du 22 mars 2017 consid. b). Cette conception théorique pyramidale peut également relever d'un problème de coordination verticale au sens où la pesée des intérêts entre les objectifs de protection du patrimoine et d'autres objectifs interviennent très tardivement, soit dans le cadre d'une procédure de recours. Dans ces situations, la pesée des intérêts est alors distinctement formalisée au niveau des tribunaux administratifs, cantonaux mais surtout fédéral, qui devient alors concrète puisqu'appliquée à un cas en particulier.

Toutefois dans l'idéal, c'est lors de l'élaboration de la planification directrice, et surtout d'affectation forte de ses divers règlements, que cette pesée des intérêts doit se réaliser. Et dans la pratique, cela devrait idéalement se traduire par l'intégration de l'ISOS aux planifications locales, celles-ci étant opposables aux tiers. Les constructeurs devant se conformer aux plans d'affectation, cette dernière constitue une « *voie royale* » ainsi que s'est exprimé Matthieu Carrel.

C'est par ailleurs la conclusion à laquelle sont parvenus les différents intervenants lors de la journée d'étude sur l'*ISOS et la densification*, organisée par EspaceSuisse. Le postulant confirme par ailleurs que la protection du patrimoine à Lausanne « *agit sous forme d'un préavis assez tardif, c'est-à-dire au moment du permis. Et le préavis n'est pas vraiment liant, mais il a un fort poids pour la Municipalité* ».

En outre, depuis l'affaire Rüti de 2009, « *les inventaires fédéraux [...] sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. a). La jurisprudence du Tribunal fédéral témoigne ainsi d'un renforcement pour la protection du patrimoine mais par le biais d'un autre dispositif susceptible de complexifier d'autant plus les coordinations parmi les diverses politiques publiques ; la jurisprudence serait ainsi plus facilement mise en balance avec les planifications locales.

Incohérence de nature horizontale

L'incohérence peut également relever d'une absence de coordination de nature horizontale, interne à un système de politiques publiques, ou transverse à d'autres politiques publiques. Le cas lausannois a par exemple démontré une incohérence interne au système de politiques publiques de protection du patrimoine au sens où les services communaux auraient donné davantage de poids à la sauvegarde du bâtiment abritant le *Café du Tramway*, contrairement au service cantonal. Ce fait s'est traduit par une différence d'appréciation en regard de cet objet patrimonialisé de la part de la Déléguée à la protection du patrimoine et du SIPaL. Au cours du recensement du bâtiment de la Pontaise, ce dernier a conclu au fait suivant : « *bien que ces interventions [de rénovations], dont la liste n'est pas exhaustive, confèrent aujourd'hui à l'édifice une composition assez équilibrée, elles en péjorent sensiblement l'authenticité* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017).

C'est ainsi le problème de la redéfinition du patrimoine ainsi que des notes des objets recensés sujettes à évolution qui est au cœur de cette absence de cohérence. La Cour cantonale ayant ainsi eu

l'occasion de se rendre sur les lieux, celle-ci aurait jugé que le « *café présentait effectivement certaines caractéristiques patrimoniales intéressantes* » mais que « *l'aménagement intérieur du café a fait l'objet d'une rénovation importante qui a conduit à une modification radicale de l'atmosphère de cet ancien bistrot populaire* » (ATF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1).

Enfin, une absence de coordination entre les décisions rendues par le Tribunal fédéral a également été soulevée. Ainsi est-ce le cas lorsque la décision du TF a accordé un permis de démolir (*Café du Tramway* à la Pontaise), alors que pour un autre, il l'a refusé, privilégiant la sauvegarde de l'immeuble (*Fontenailles*). C'est la situation fréquemment rencontrée lorsque deux immeubles en note *3* au recensement architectural vaudois sont au centre des enjeux patrimoniaux.

D'une façon assez générale, les politiques publiques de protection du patrimoine n'ont guère évolué depuis leur entrée en vigueur respective. Tout au plus celles-ci ont-elles été intégrées par certaines politiques (les politiques d'agglomérations dans les cantons de Vaud et de Fribourg) et coordonnées à d'autres (la politique énergétique). D'autant plus que certains articles relèvent, ainsi que déjà exprimé précédemment quant à l'ISOS, de notions juridiques relativement indéterminées.

Incohérence de nature transverse à d'autres politiques publiques

Les incohérences de nature transverse à d'autres politiques publiques proviennent essentiellement d'une absence de coordination entre les politiques de protection du patrimoine et des politiques ayant d'autres objectifs, parmi lesquels les politiques d'aménagement du territoire (densification), les politiques environnementales (loi sur l'énergie, normes de constructions SIA diverses) ou encore les politiques plutôt orientées sur le pôle social (politiques de logement ou personnes à mobilité réduite).

La coordination entre les politiques de densification et ceux de la protection du patrimoine s'est avérée, à la lecture des documents institutionnels tels que les plans directeurs et les règlements communaux d'urbanisme, relativement efficace. Ainsi, le patrimoine n'est pas mieux ou plus protégé dans un canton ou dans l'autre. Tous possèdent des services spécifiques dédiés aux questions patrimoniales : le SBC pour le canton de Fribourg, le SIPaL (future DGIP) dans le canton de VD, et la présence d'une délégation à la protection du patrimoine bâti à Lausanne. La sensibilité patrimoniale s'est révélée très importante parmi les personnes interrogées.

Des politiques régionales et d'agglomérations, en est ressorti le fait qu'identifier les potentiels de densification permet une meilleure coordination avec les politiques de protection du patrimoine. C'est par ailleurs la conclusion à laquelle est parvenue, au fur et à mesure des révisions, la planification communale de la ville de Bulle. Le PAL dans sa version 2016 a ainsi introduit les objectifs de densification de la LAT révisée. On peut ainsi découvrir que « *le PAL en vigueur (en 2012) et les dispositifs légaux supérieurs (notamment le projet d'agglomération) conduisent à changer de paradigme. Le développement urbain vers l'intérieur conduit à considérer des secteurs déjà largement bâtis* » (Ville de Bulle, 2016 : 13).

Par ailleurs, en raison d'une propension à la « *densification par construction dans les interstices non bâties* », « *une attention plus marquée doit être portée à leur intégration et à la sauvegarde de la lisibilité des formes urbaines anciennes* » (Mobul, 2016 : 70). La composante *densification* au sein

du RIRCP ne formerait donc pas une contrainte à la protection du patrimoine, ainsi qu'il le sera décrit en guise de conclusion. Le plan directeur cantonal fribourgeois préconise la nécessité d'une « *mise en place des mesures adéquates pour la densification dans les secteurs concernés par des enjeux patrimoniaux à préserver* » (Section C/ T103 du PDCnFr, 2017 : 1).

Bien que la protection du patrimoine puisse s'avérer être, de prime abord, une « *contrainte par rapport aux constructeurs, aux promoteurs, aux architectes* », au sens où cela « *restreint un peu les droits à bâtir* », tel qu'exprimé par Philippe Mivelaz, réhabiliter le patrimoine bâti est un facteur économique à ne pas négliger en regard des solutions qu'il convient d'adapter lors de toute opération de réhabilitation et de rénovation. Matthieu Carrel est « *persuadé, aussi, qu'il y a une possibilité de densifier en respectant le patrimoine* », signalant ainsi que l'« *on peut concilier avec de la qualité* » ces deux intérêts que l'on voit, de prime abord, s'opposer.

La synthèse de l'entretien conduit avec Martine Jaquet pourrait être que la densification n'est pas une contrainte à la protection du patrimoine, l'idée étant de la considérer comme un atout pour l'évolution de la ville. Le patrimoine devrait ainsi être une donnée ressource. Un autre repère pour étudier la composante *densification* au sein du régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine* est de vérifier la compatibilité des diverses planifications avec les objectifs ISOS des secteurs concernés.

Bien que la planification entamée par le Service d'urbanisme de Bulle soit actuellement soumise à une procédure d'oppositions, on ne peut que saluer une volonté d'accompagner le développement urbain dans le respect du patrimoine historique de la zone de l'ancienne ville. A Cressier, la réhabilitation des anciens ruraux ainsi que la réalisation des nouveaux bâtiments est jugée parfaitement adéquate. La conformation au secteur ISOS s'est opérée dès la rédaction du concours d'architecture lancé par la commune. La situation dans laquelle se trouve nombre de bâtiments recensés à Lausanne est plus délicate, au sens où les objectifs de conservation fixés dans le cadre de la fiche ISOS correspondante sont moindres concernant les périmètres en question.

Peu évoquées, les politiques publiques poursuivant d'autres intérêts peuvent tendre à compliquer davantage la pleine réalisation des mesures de protection du patrimoine. Ainsi, au cours des entretiens réalisés en présence de Laurent Vuilleumier et de Martine Jaquet, l'application des différentes normes de construction SIA ainsi que de la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand) ont été brièvement discutées.

La question des politiques de logement a également été mentionnée dans la mesure où les coûts de rénovation tendent à provoquer une éviction certaine des populations en place. De ce fait, il subsisterait une part importante de la population intéressée à avoir des loyers raisonnables, par exemple facilités par les logements d'utilité publique (LUP). Ainsi que le rappelle Philippe Mivelaz, à travers l'idée « *de maintenir un patrimoine utilisé, qui est habité, animé, et qui maintient une population* », la question sociale paraît être un enjeu évident lors des opérations de rénovation ou de démolition-reconstruction.

La problématique de la densification de ces bâtiments en parallèle à leur réhabilitation, et par conséquent de leurs dimensions sociales respectives, est ainsi plus subtile qu'il n'y paraît. Le

postulant met en évidence les différences qui subsistent entre les notions qualitatives et quantitatives de la densification ;

« On a des gens qui utilisent peut-être plus d'espaces, mais on a tout un tissu de gens, eh bien des colocations, des familles, des artisans, qui dans des bâtiment neufs où les loyers effectivement grimperaient ne retrouveraient pas à se loger. Donc on a aussi tout un tissu social qui est lié à ce type d'habitat, comme il est ancien il est amorti, le bâtiment a été plus ou moins entretenu, et l'objectif de mettre plus de monde au centre n'est pas forcément atteint. On obtient une meilleure rentabilité, ou des investissements, enfin cela favorise des investissements spéculatifs, mais pas forcément en faveur des populations. »

Matthieu Carrel, quant à lui, a par ailleurs évoqué au cours de l'entretien l'éventualité que des acteurs puissent poursuivre d'autres buts. En citant ainsi la société coopérative d'habitation de Lausanne (SCHL) dans un cas analogue à nombre de projets de démolition-reconstruction, c'est une rivalité d'usage hétérogène entre la SCHL et les protecteurs du patrimoine qui s'est exprimée au sujet d'un bien immeuble.

En faisant raser un immeuble recensé en note *3*, la déléguée à la protection du patrimoine n'aurait ainsi pas pu rendre le préavis qu'elle voulait. *« C'était un magnifique immeuble des années '30, très typique de l'architecture, on va dire, paquebot de Lausanne »*. Il poursuit en assurant, faute de décisions uniformes en regard de la sauvegarde des bâtiments vernaculaires, que cela *« avait été un élément d'aggravation pour le promoteur des Fontenailles ; vous voyez d'un côté le chantier qui se faisait, et de l'autre celui qui était bloqué. C'est ce sentiment d'arbitraire qui n'est jamais très bon sur le moyen terme. »*

La LHand est également une loi qu'il faut pouvoir concilier à des solutions respectueuses de chacun des objectifs en jeu. Son application peut ainsi conduire à des difficultés en termes de mises en œuvre de conservation du patrimoine ; c'est le cas lorsqu'il est demandé de réaliser un élévateur pour franchir quelques marches uniquement, et que cela peut être considéré comme une atteinte lourde aux caractéristiques esthétiques et architecturales de l'immeuble. Pour Laurent Vuilleumier, c'est une donnée avec laquelle il doit régulièrement composer.

Les politiques énergétiques sont d'autres SPP qui peuvent entrer en contradiction avec les objectifs de protection du patrimoine. Il arrive toutefois, dans certains cas, que la présence d'éléments patrimoniaux dont il convient de conserver les structures permette une plus grande amplitude lors des réhabilitations et des rénovations par rapport aux normes énergétiques. Paradoxalement, l'architecte assure que *« si on voulait respecter la norme dans les bâtiments anciens, on mettrait en péril la substance »*. L'application de diverses normes énergétiques est par ailleurs assez délicate, semble-t-il. Certaines normes qui seraient appliquées à la lettre permettraient à un propriétaire d'opter pour des solutions moins respectueuses des caractéristiques du bâti. Par exemple, avoir recours à des parois en verre afin de se prémunir des risques de chute quand d'autres alternatives pourraient être envisagées, et qui consisteraient simplement à en empêcher l'accès aux enfants, peut être jugé comme une atteinte lourde à la substance historique d'un édifice.

Incohérence entre SPP et SDP

Les absences de cohérence entre les systèmes de politiques publiques et les systèmes des droits de propriétés ont ainsi révélé des problèmes liés à l'atteinte à la propriété. La violation des droits constitutionnels inhérents à la garantie de la propriété privée a été évoquée dans le cas lausannois par les tribunaux. Le TF a ainsi indiqué que « *l'interdiction de démolir porte une atteinte importante au droit de la propriété des intimés, en tant qu'elle a pour effet de les obliger à entretenir leurs bâtiments, malgré les coûts que cela engendre* » (ATF 1C_298 du 30 avril 2018 consid 3.1.2). En outre, « *conformément au principe de la proportionnalité, une interdiction de démolir sans motifs justifiés est incompatible avec la Constitution fédérale si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable* » (Ibid.).

Conformément à l'alinéa 1 de l'article 641 du Code civil, « *le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi* ». Cela signifie, pour ce dernier et selon les principes de la propriété privée, qu'il a ; le droit d'user (*usus*), de jouir (*fructus*) et de disposer (*abusus*) de son bien - en accord avec les principes d'affectation en zone à bâtir.

En ce sens, la mise à l'inventaire remodèle le système des droits de propriétés ; en passant d'une gestion individuelle pure à un mode de gestion collective, voire commune, elle affaiblit le champ d'action du propriétaire puisque ce dernier ne dispose plus que de l'*usus* et du *fructus* de son bien.

L'obligation d'entretien du propriétaire est une conséquence directe de cette redéfinition du processus de patrimonialisation par le changement du statut ainsi que de l'état du bien. Dans le canton de Fribourg, les mesures de police au sens de la LATeC (art. 170) ainsi que les prescriptions de la LPBC (art. 23) sont des exemples d'effets contraignants pour le propriétaire et la garantie de la propriété au nom d'un intérêt public prépondérant. En effet, « *la mise sous protection a pour effets généraux d'obliger le propriétaire à conserver l'objet* » (art. 23 al. 1 LPBC). La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions prévoit notamment que « *si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels ou naturels l'exigent, le conseil communal peut, même en l'absence de règlement, ordonner à un ou une propriétaire* » (art. 170 al. 1 LATeC) « *d'entretenir son immeuble construit ou non construit* » (art. 170 al. 1 let. a LATeC).

Intimement liées, les considérations financières ne peuvent être écartées dans la pesée des intérêts. Le TF a rappelé que « *la Municipalité n'a, pour sa part, pas pris en compte l'intérêt financier des intimés lors de sa prise de décision, notamment la rentabilité des rénovations à entreprendre, critère qui est pourtant important* » (AC.2016.0253 du 9 mai 2017 ; ATF 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 3.2.1). La balance à opérer pour le propriétaire entre l'amortissement d'un bâtiment et les efforts financiers à réaliser est à mettre en relation avec le projet proposé par le nouveau propriétaire de la parcelle litigieuse à la rue de la Pontaise. Finalement, il s'avère, qu'outre les intérêts publics de la densification, réhabiliter le patrimoine bâti est un facteur économique formant une certaine contrainte. Toutefois, des solutions peuvent être trouvées à tout projet de construction. A ce titre, le parallèle a été fait, au cours de la discussion, entre le projet des anciens propriétaires du bâtiment abritant le *Café du Tramway*, et celui du nouveau propriétaire, récemment déposé et partiellement accepté.

La question de l'accès aux subventions n'ayant pas pu être évoquée en raison de l'absence de réponse des propriétaires successifs de la parcelle, la question reste en suspens quant à savoir si celles-ci peuvent s'avérer suffisantes, et permettre d'envisager alors une opération de rénovation plutôt que de démolition-reconstruction.

Finalement, les politiques d'acquisition foncière semblent de même importantes dans toute cette problématique liée conjointement au maintien du patrimoine bâti et à la densification. Si Bulle et Cressier (en-dehors de l'achat de l'îlot) n'entendent pas être actives en la matière, la Municipalité de Lausanne les applique au grès des opportunités. Philippe Mivelaz a ainsi confirmé : « *c'est vrai qu'une commune qui n'a pas de maîtrise foncière, c'est quand même très difficile d'avoir une politique d'urbanisme, de développement.* » Pour une collectivité, « *c'est quand même un outil extrêmement puissant, d'être propriétaire de terrains* ». L'achat par la Municipalité des terrains à la frange nord de la ville pour son propre compte, il y a des décennies de cela, lui a d'ailleurs donné l'opportunité de développer à ce jour le projet « *Métamorphose* ». La commune de Lausanne semblerait par ailleurs disposer de nombreux droits de superficie, notamment pour permettre de soutenir sa politique du logement.

10.2.2. Capacité de renouvellement

La notion de capacité de renouvellement est centrale au concept de gestion des ressources. Pour rappel, et si l'on se réfère à nouveau à la figure 12, la capacité de renouvellement d'une ressource est fonction d'addition, de suppression ou encore de maintien du stock (éléments latents) de la ressource.

Ainsi, les nombreux dispositifs de recensement et de mise à l'inventaire contribuent soit au renouvellement du stock, soit à son déclin. Le processus d'ajout au stock par l'émergence d'un bien patrimonialisé (sélection/ justification) est consécutif, ainsi qu'il l'a été démontré dans le cas de l'immeuble du *Café du Tramway*, à une mise à l'inventaire - en l'occurrence par le SIPaL à la demande de la déléguée à la protection du patrimoine. Ce fait rappelle le caractère profondément évolutif du patrimoine où sa réévaluation est constante, « *toujours par rapport à un regard sur l'histoire* », où « *chaque époque réinterprète le passé* », ainsi que l'a souligné Philippe Mivelaz. Inversement, un objet recensé peut également voir sa note évoluer à la baisse, ses objectifs de conservation s'en trouvant alors modifiés. Ce cas de figure peut s'apparenter à une destruction du stock. C'est notamment l'un des points concernant la zone de l'ancienne ville de Bulle qui a cristallisé les oppositions de Patrimoine Gruyère-Vevveyse, où la question de supprimer la protection de quelques façades aurait été soulevée dans le PAL 2016 (annexe 10). Enfin, le maintien du stock peut se produire à la suite d'opérations de réhabilitation, comme c'est le cas à Cressier.

Par ces différents procédés liés à la capacité de renouvellement de la ressource *patrimoine*, ce sont implicitement les phases de la sélection ainsi que de la gestion du processus de patrimonialisation qui sont remises en cause. Et l'on se rend par ailleurs compte qu'une variété d'acteurs entre en jeu, à mesure de la réalisation des dites phases.

D'une façon générale, la capacité de renouvellement du stock au moyen de mesures conservatrices, telles que la mise sous protection ou à l'inventaire, contribue à son maintien. La révision des planifications d'affectations ainsi que des ordonnances (OISOS notamment) permet par ailleurs de la renforcer. Il faudra toutefois relativiser la portée des classements ainsi que de la mise à l'inventaire, car, dans le recensement architectural vaudois par exemple, à l'exception des notes *1* et *2*, les notes ont un caractère indicatif et informatif. Elles ne constituent pas en tant que telles une mesure de protection adéquate. L'analogie avec les inventaires fribourgeois est parfaite. Aussi, protéger n'est pas forcément classer (Tomas, 2004).

10.2.3. Passage d'un régime inexistant à un régime intégré

A la lumière des éléments récoltés par les interviews, les visites et la journée d'étude organisées, les législations, la documentation institutionnelle ainsi que la littérature spécialisée dans les thématiques de l'aménagement du territoire, cinq phases relatives au type de régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine* ont pu être déterminées. Les moments clefs de l'histoire des politiques publiques de protection du patrimoine étant choisis arbitrairement et l'absence évidente d'exhaustivité lors de l'étude de cette dernière peut rendre la synthèse des résultats imparfaite. Toutefois, elle a l'avantage de donner un aperçu relativement significatif de l'évolution des différents régimes successifs de la ressource, notamment en regard de la composante *densification*. Le tableau en annexe 1, qui résume les principaux éléments constitutifs des régimes en place à des époques bien distinctes, est un récapitulatif des régimes institutionnels de gestion du patrimoine du 19^e siècle à nos jours. Il synthétise les éléments développés ci-après.

Du régime inexistant à un régime simple

Il aura fallu près de deux siècles pour que le passage d'un régime inexistant à un régime simple se réalise. C'est la naissance de la notion de recensement des antiquités (1789) par la République Helvétique, de la création de la Société d'archéologie (1826) puis de celle de Patrimoine suisse en 1905 qui témoigne d'un lent glissement vers des préoccupations patrimoniales qui finalement s'accroîtront dès le milieu du 20^e siècle. Le régime d'alors peut être considéré comme étant simple, au sens où, à cette époque, aucune disposition de droit public n'a été mise en place afin de conserver le patrimoine.

Du régime simple à un régime complexe

Très rapidement, le régime est devenu complexe de concert avec l'accroissement des préoccupations environnementales ainsi que des législations en matière d'aménagement du territoire, dont l'arrêté fédéral urgent de 1972, plaçait sous protection les sites naturels et les lieux culturels d'importance nationale et régionale. La nécessité de conserver des terres agricoles étant de surcroît devenue particulièrement prégnante dans la seconde moitié du 20^e siècle. L'instauration de l'article 78 de la Constitution, relatif à la « *protection de la nature et du patrimoine* », témoigne du début d'une relativement longue série de législations fédérales.

C'est en premier lieu à l'échelle du territoire de la Suisse que les diverses législations sont apparues,

ces dernières n'ayant été déclinées que plus tardivement par les autorités cantonales et communales. L'introduction de la LAT poursuivant alors les mêmes buts que les associations de protection du patrimoine, à savoir la sauvegarde des terres agricoles, la guerre contre le mitage du territoire ainsi que la conservation des paysages culturels et naturels. Dès 1962 et l'entrée en vigueur de l'article constitutionnel 78, puis de la LPN en 1966, d'autres politiques en matière de protection du patrimoine, d'abord culturel matériel puis immatériel, suivront très vite. A mesure que les législations émergent, le besoin de définir avec davantage de précision les objets sur lesquels il convient de légiférer s'étend très rapidement. Les conventions de l'UNESCO concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel de 1972, puis celle concernant la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de 2003, participent toutes deux au processus d'accroissement des patrimoines.

La concrétisation des inventaires fédéraux, notamment au travers de l'OISOS (1981) opère à ce titre un glissement de l'intérêt pour le monument à la notion de sites, soit des ensembles bâtis et architecturaux. Les abords de ce dernier sont désormais dignes d'un intérêt certain.

De concert avec une définition du patrimoine qui ne cesse d'évoluer, l'intensification des conflits sociaux autour de la question patrimoniale cristallise toute forme d'appropriation identitaire et culturelle. De 1962 à nos jours, tant les objets faisant partie du stock du patrimoine bâti de la ressource que leurs usagers indiquent une forte étendue du régime. Celui-ci est à ce jour complexe, compte tenu d'un nombre d'usages couverts toujours plus important. Cette étendue du régime est d'autant plus évidente dans l'évolution des sensibilités patrimoniales que l'inclusion des associations de protection du patrimoine ainsi que des riverains s'est faite progressivement. Leur mode d'action témoignant par ailleurs de dispositifs clefs auxquels ils ont recours pour engager une lutte patrimoniale, qui s'avère le plus souvent être à la source du processus de patrimonialisation par la sélection d'un objet litigieux que ceux-ci jugent indispensable de conserver.

La distinction entre la troisième et la quatrième, puis entre la quatrième et la cinquième phase aura été quelque peu plus délicate. Chacune d'entre elle couvrant un nombre de biens, d'usages et d'usagers toujours plus grand. Elles témoignent toutefois de dates clefs qui permettent de discerner une évolution dans la perception du patrimoine. Ainsi paraît la Convention de l'UNESCO au début du 21^e siècle pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel qui formalise en quelque sorte la redéfinition de la ressource culturelle *patrimoine* en y assimilant la dimension immatérielle. Le début des années 2000 marque par ailleurs l'intérêt des chercheurs pour la thématique (annexe 4).

C'est également la période au cours de laquelle les planifications directrices développent certaines notions propres à l'identification du patrimoine bâti pour un contexte territorial donné ; à Lausanne, le PGA de 2006 intègre les ensembles bâtis, et à Bulle, c'est en 2016 que la rue de la Sionge fait l'objet d'une attention particulière par le Service d'urbanisme. La cinquième phase, quant à elle, a été définie selon la révision à venir de l'OISOS, l'instrument d'application de l'ISOS ayant au cours du siècle fait l'objet de controverses (affaire Rüti). L'année 2020-2021 sera aussi l'occasion de découvrir la planification générale d'affectation révisée pour Lausanne, dont il est beaucoup attendu par rapport aux enjeux patrimoniaux actuels.

Du régime complexe à un régime intégré ?

En dépit des nombreuses incohérences relatives soit aux différents systèmes de politiques publiques, soit entre les systèmes de politiques publiques et ceux des droits de propriété, quelques indices semblent indiquer que le régime tend vers une meilleure cohérence d'ensemble à l'avenir.

En premier lieu, les politiques publiques de protection du patrimoine et celles de la densification sont relativement bien coordonnées au sein des planifications directrices cantonales et régionales. Les planifications communales de Lausanne et de Bulle, quant à elles, sont en cours de révision.

Si le plan d'aménagement local concernant la zone de l'ancienne ville, et plus particulièrement la rue de la Sionge est en cours de procédure d'approbation, le plan général d'affectation de Lausanne est perçu comme le moyen le plus efficace de concilier chacun des enjeux soulevés. L'occasion de définir la notion de périmètre bâti avec davantage de précision et de développer un diagnostic relativement exhaustif par la déléguée à la protection du patrimoine considérant notamment la topographie, permettra de renforcer le patrimoine bâti vernaculaire lausannois, et ce quelle que soit la note au recensement architectural vaudois (note *3* ou *4*).

A cet effet, l'ISOS sera d'ores et déjà intégré au stade de la planification, et il ne sera plus nécessaire de l'invoquer par la suite devant les tribunaux. Un changement de paradigme s'était toutefois déjà opéré en 2009 avec l'arrêt Rüti qui formalisait très distinctement la nécessité pour les communes de prendre en compte les inventaires fédéraux, dont l'ISOS.

Depuis l'entrée en vigueur de la révision sur l'aménagement du territoire en 2014, et c'est le point de départ du présent travail de recherche, la législation en matière de densification s'est renforcée, et ses principes se sont affinés. S'il aura fallu quelques années pour intégrer cette donnée aux différentes politiques publiques - inertie politique oblige -, et pour que les spécialistes du développement territorial formulent des recommandations à l'occasion de diverses conférences et journées d'étude sur la thématique, les exemples de Lausanne et de Bulle démontrent une coordination croissante des objectifs inhérents.

Depuis 1994 et la recherche qui incombeait à Söderström, des efforts en la matière ont été réalisés. L'absence de PDCom, pourtant obligatoire, avait comme conséquence principale que « *l'urbanisme dans la ville de Lausanne se faisait à coup de PPA* » (Söderström, 1994 : 180). Les politiques de développement se concentraient ainsi à l'échelle des zones de construction. Le chercheur avait ainsi mis en évidence une politique de fragments « *sans coordination à une échelle supérieure et sans horizon prospectif valable* » (*Ibid.*).

Les témoignages d'exemple réussi de réhabilitation de ruraux au sein de villages inscrits dans un périmètre ISOS, dont les objectifs de protection sont les plus élevés, sont attendus. Cressier figure, en Suisse romande, comme une commune pionnière en la matière. Stanislas Rück, à la tête du SBC, a reconnu que le « *résultat est exemplaire par sa démarche et par les solutions qu'il apporte aux défis actuels du patrimoine rural et de l'aménagement du territoire* » (Commune de Cressier, 2018 : 38).

Les exemples au sein d'autres contextes urbanisés manquent toutefois, ainsi que le regrette Matthieu Carrel, notamment en regard de projets particulièrement sensibles. Selon lui, les autorités devraient être en mesure de « *pouvoir donner des exemples de densification respectueuse du patrimoine, d'alternatives de rasages des constructions [...] Et il y a beaucoup de questions qui se posent, et finalement assez peu d'outils...* ». Ceux-ci permettraient d'intensifier les bonnes pratiques en matière de développement de projets urbains et d'insuffler ne serait-ce qu'une petite sensibilité pour les questions patrimoniales auprès des acteurs privés. C'est dans cette intention qu'est paru un guide sur les « *enjeux du développement vers l'intérieur* » (DAEC, DDTE & DEET, 2016), réalisé conjointement par les services de développement territorial des cantons du Valais, de Neuchâtel et de Fribourg.

Enfin, l'OISOS révisé et la stratégie de la Confédération interdépartementale « *Culture du bâti* » attendus pour 2020 permettront de renforcer la coordination parmi les politiques fédérales concernant tout ce qui a trait au développement à l'intérieur des milieux plus ou moins densément bâtis.

11. Synthèse : confrontation des hypothèses avec les données récoltées

En guise de conclusion, les hypothèses seront successivement étudiées à la lumière de l'évolution du régime institutionnel de la ressource culturelle *patrimoine*. La conclusion finale de ce travail de recherche fera la synthèse de ses limites en regard de la complexité du sujet ainsi que de la diversité des acteurs en présence.

H1 : Le patrimoine matériel est une ressource culturelle durable pour les villes.

La première hypothèse étant la plus triviale, elle émet l'idée que le patrimoine matériel est une ressource culturelle durable pour les villes. Le cadre analytique des RIR, par la notion de capacité de renouvellement et de stock d'objets patrimonialisés ou en attente de l'être (ressource latente) - tantôt définis comme des actifs, tantôt comme des biens selon le champ de recherche privilégié -, permet en effet de se rendre compte du potentiel qu'exerce le patrimoine bâti sur le développement des villes dans une perspective durabiliste. Les notions développées par l'approche HUL de Bandarin et van Oers, informaient déjà sur ce potentiel du patrimoine culturel-

Au cours de l'entretien réalisé avec Martine Jaquet, le patrimoine a ainsi été défini comme une donnée ressource pour les villes. Dans la pratique, la coordination des enjeux liés à la gestion du patrimoine culturel matériel ainsi qu'à la nécessité d'accompagner le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti s'est bel et bien opérée dans chacun des cas étudiés. Les planifications directrices ont très distinctement émis l'idée de devoir réaliser et appliquer des mesures pour ce faire.

Les dimensions sociales et culturelles du patrimoine en tant qu'elles arborent une diversité de valeurs et de fonctions, parmi lesquelles des valeurs esthétiques, symboliques, mémorielles ou encore cognitives, inscrivent l'impératif de sa conservation dans une visions éminemment durabiliste.

H2 : La ressource culturelle « patrimoine » découle d'un processus de patrimonialisation. Il est le fruit de la création d'un ensemble de lois et règlements établis au fil du temps en vue de sa gestion.

Cette seconde hypothèse a pu être vérifiée en appliquant notamment l'analyse théorique du processus de patrimonialisation aux différents cas choisis. Chacune des phases du processus ayant ainsi pu être identifiées, les objets litigieux ont tous bel et bien émergé d'une phase de justification consécutive à une phase de sélection qui leur ont permis d'arborer une dimension patrimoniale certaine. La ressource culturelle étant par la suite livrée aux choix de ses différents modes de gestion, cristallisant bien souvent les conflits parmi les nombreux usagers de la ressource. Ce processus de patrimonialisation peut s'étirer sur un temps plus ou moins long.

Toutefois, si d'une façon générale les modes de gestion dépendent des décisions prises par les autorités en présence, au moyen de la création et de l'application d'un ensemble de lois et de règlements, les phases de sélection et de justification n'émergent pas uniquement par l'acteur public. Ainsi, les différents aménagements programmés au sein de la zone de l'ancienne ville de Bulle ont bien permis de faire émerger des tensions parmi les membres d'associations telles que Pro Fribourg

ou encore la section locale de Patrimoine Suisse. A Lausanne, c'est par la société civile que la ressource culturelle, l'objet alors patrimonialisé, a initialement surgi.

H3 : Le système des politiques publiques sectorielles empêche une gestion intégrée du patrimoine lors de la réalisation de projets urbains en relation avec la densification.

Considérant les seules politiques publiques de l'aménagement du territoire, et plus particulièrement les alinéas concernant la nécessité de densifier vers l'intérieur, force est de constater une meilleure coordination depuis la révision de la législation fédérale en la matière par les autorités cantonales et communales. Les données patrimoniales faisant désormais partie intégrante au sein des planifications directrices (Bulle) ou sont en cours d'être renforcées (Lausanne), les politiques de conservation du patrimoine tendent vers une meilleure coordination au sens où la pesée des intérêts pourra, à l'avenir, s'effectuer dans les instants les plus propices - au stade des planifications plutôt qu'à celui des demandes de permis de construire.

Pourtant, à l'époque de sa publication pour le Programme national de recherche (PNR) « *Ville et Transport* », Söderström évoquait déjà l'organisation des autorités publiques impliquées dans la protection du patrimoine à Lausanne. Le procédé pourrait déjà être appliqué aux différents départements de la Confédération (annexe 3) ; l'Office fédéral de la culture (OFC) dépend du Département fédéral de l'intérieur (DFI), mais l'Office fédéral du développement territorial (ARE) est un service du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). L'OFC - lui-même décomposé en sous-sections dont l'une traite des questions de la culture du bâti et des monuments historiques -, est légalement lié à la LPN et c'est lui qui est en charge de l'ISOS. Les tâches qui incombent à l'ARE relèvent des questions inhérentes au développement territorial, mais également aux politiques de développement durable.

Propre au système de politiques publiques de protection du patrimoine, on peut encore relever que les mesures directes, contraignantes (lois, règlements et ordonnances) et indirectes (recensements) conservatrices empêchent une relative uniformisation dans la gestion du patrimoine bâti, notamment lors des procédures administratives de dernière instance, devant la cour fédérale.

En outre, le tribunal cantonal (AC.2016.0043 du 22 mars 2017), dans une décision rendue, a évoqué une « *conception théorique pyramidale* » qui met en lumière l'absence de coordination de nature verticale dans l'application des instruments d'échelons institutionnels différents.

Plutôt identifiées en filigrane, d'autres politiques publiques peuvent de même interférer avec les objectifs décrits ci-avant. La LHand a ainsi été brièvement évoquée. L'application de normes SIA, nationalement reconnues, peuvent également entrer en contradiction avec les principes de la conservation liée à la substance des bâtiments historiques, ou parfois même les encourager. Dans un premier cas, la conservation du caractère des avant-toits typique et particulièrement distinctif des anciens ruraux localisés dans les centres de village ne sera pas souhaitée, en raison des risques d'incendie, comme cela fut le cas concernant la réhabilitation des fermes à Cressier. Paradoxalement, les isolations périphériques, alors même qu'elles permettraient de diminuer

l’empreinte énergétique du bâtiment, sont fréquemment refusées sur l’enveloppe d’un édifice recensé.

H4 : Les pressions économiques que subissent les propriétaires et/ou les municipalités rendent difficile la conciliation entre les objectifs de protection du patrimoine et ceux de la densification.

Cette hypothèse de recherche n’a pas pu être vérifiée, le système des droits de propriété n’ayant pas pu être couvert faute d’éléments récoltés en suffisance. Les seules indications proviennent des entretiens. Ainsi, Martine Jaquet a très bien souligné le simple fait que l’on peut proposer diverses variantes en accord avec la conservation de la substance historique et architecturale des bâtiments historiques. A Lausanne, preuve en est avec le projet du nouveau propriétaire de la parcelle qui prévoit de conserver et de rénover les bâtiments du front de la rue principale, mais de démolir ceux situés dans la cour, dont l’intérêt patrimonial est moindre, voire inexistant. Une part non négligeable de la surface occupée par la cour intérieure permet ainsi de développer un projet de construction, et par là-même de densifier la parcelle.

Selon Matthieu Carrel, concilier protection du patrimoine et densification en s’assurant de la qualité du bâti est « *faisable mais exigeant* ». Au cours de l’entretien avec Alexandre Malacorda, ce même constat est survenu. En effet, la densification n’existe pas uniquement en tant que telle, mais doit être pensée de concert avec la question des aménagements extérieurs, de l’environnement ou encore de la gestion de la mobilité. Subsiste également la question sociale, où le temps compté peut parfois demeurer long en vue de parvenir à une qualité urbanistique certaine.

La modalité de régulation de la ressource (voie 2 sur la figure 10) qui tend à agir directement sur les droits d’usages et de disposition de la ressource via les politiques publiques, non seulement sous la forme de restrictions diverses, mais également sous la forme d’un subventionnement, permettrait de comprendre l’interaction éventuelle entre les systèmes de politiques publiques et ceux de droits de propriété. La question du subventionnement pourrait éventuellement être un facteur encourageant de relatives bonnes pratiques patrimoniales dans la réalisation de projets de constructions.

H5 : En matière de protection du patrimoine, le droit public prévaut sur le droit privé.

Au sens de certains articles de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (art. 13 al.5 LPN) ainsi que de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (art. 29 al. 1 LPNMS), la marge de manœuvre des propriétaires, lorsque la mise à l’inventaire d’un bâtiment en empêche sa démolition ou sa transformation en vue d’une densification ultérieure, se voit ainsi réduite. A nouveau, les SDP n’ayant pas pu être étudiés parfaitement, les moyens dont disposent les propriétaires pour faire valoir leurs droits n’ont pas pu être mis en évidence. Cette situation n’est pas spécifique à la protection du patrimoine.

Le cas de Cressier a toutefois permis de rendre compte de l’importance des notes de recensement, et surtout des degrés de protection. Malgré la présence d’un secteur ISOS au sein duquel les objectifs de sauvegarde sont les plus élevés, l’absence de recensement a permis à la commune la démolition de certains édifices, d’autres ayant dû être conservés. A Lausanne, les décisions que l’on peut juger peu uniformes en regard des bâtiments notés *3* et *4* au recensement architectural vaudois

témoignent de la difficulté à se saisir du principe de l'intérêt public justifiant la conservation d'un édifice au détriment, par exemple, d'une densification telle que promue par le législateur.

H6 : Dans une volonté de conservation du patrimoine et de densification, une planification dite collaborative permet d'éviter les controverses.

Les nombreux recours qui ont lieu lorsqu'un projet de densification est programmé interviennent souvent très tardivement lors des procédures (Carrel, 2017). Une collaboration entre les différents acteurs en jeu permet une pesée des intérêts dès les premiers instants d'une planification de densification et assure, par là-même, la réussite des projets urbains (VLP-ASPAN, 2015 : 16 ; Sfar, 2012 : 29).

De surcroît, les instruments normatifs sembleraient ne pas être suffisants et de fortes restrictions à la propriété foncière seraient contre-productives. C'est par exemple le cas lorsque les inventaires ne sont pas intégrés aux planifications directrices (les limites de l'ISOS ayant à ce titre été discutées). Déjà mis en évidence par l'analyse de la troisième hypothèse, l'application de certaines normes de construction peuvent avoir des effets contradictoires en regard de mesures conservatrices. Il s'agirait dès lors d'accompagner l'acteur privé dans le processus de la patrimonialisation. En ce sens, c'est la modification du régime dans son ensemble qui permettrait de parvenir à une gestion intégrée, et par-là même durable, de la ressource *patrimoine*.

Dans la pratique, et c'est ce qui est proposé par l'approche de paysage urbain historique (HUL), cela signifie une meilleure prise en considération des revendications sociales autour des questions patrimoniales, voire de leur anticipation. Nécessaire pour une part intégrée du RIRCP, la connaissance fine des enjeux permet notamment une acceptabilité sociale des projets de densification.

Elle augure par ailleurs de plus grandes sensibilités et d'ouverture de la part des constructeurs pour les questions patrimoniales. Maintes fois décrite, la conciliation entre la densification et la conservation du bâti ne peut être réalisée qu'au travers de la notion de qualité, puisque c'est l'association que le législateur a réalisée avec la densification dans la LAT révisée.

Un changement de paradigme et de perception en regard de la densification doit néanmoins encore pouvoir progressivement se faire. Les données qualitatives dès lors préférées aux données quantitatives, l'usage parcimonieux des droits à bâtir sur une parcelle est préconisée par les experts de l'aménagement territorial. Données selon lesquelles la notion de développement implique nécessairement le respect des différents éléments qui composent un site. Ainsi que Matthieu Carrel l'exprime :

« [...] il y aura un effort aussi de la part des constructeurs, à comprendre déjà qu'on ne parle plus de densification brute, ce n'est pas une seule utilisation maximaliste des zones à bâtir. On parle maintenant de développement vers l'intérieur, ce qui est une notion un peu différente, qui est le fait de développer la ville vers l'interne, avec cette notion de développement... »

C'est ainsi tout un compromis qui ne peut s'opérer que par une disponibilité des services spécialisés, par l'intensification des discussions, et donc des négociations, souvent à l'occasion de réunions préalables avant toute procédure de police (mise à l'enquête). Le Service d'urbanisme de la commune de Bulle, ainsi que la déléguée à la protection du patrimoine sont par exemple amenés, dans un cadre plutôt informel, à discuter d'avant-projets avec les propriétaires ou les constructeurs sous un angle de conseil.

Si les conflits ne vont certainement pas cesser, tant les enjeux impliqués ont trait aux dimensions sociales et non seulement culturelles du patrimoine, le sens d'une meilleure compréhension de ceux-ci s'est distingué au travers des entretiens avec les différentes personnes fréquemment amenées à se positionner. La question sociale constituant implicitement une part non négligeable de la question patrimoniale. Philippe Mivelaz de rappeler que :

« tout ce patrimoine bâti qui existe permet de maintenir des loyers assez bas. Parce que tous les gens qui ont des revenus modestes, moyens, beaucoup peuvent se loger dans cet habitat qui est amorti depuis longtemps, qui a été entretenu ». Il concerne par ailleurs « tout un tissu de gens, des colocations, des familles, des artisans, qui dans des bâtiments neufs où les loyers effectivement grimperaient ne retrouveraient pas à se loger. »

Pour conclure, les démarches permettant une participation plus accrue de la société civile sont des opérations incontournables et ont d'intérêt que *« c'est par cette action qui consiste à faire durer dans le temps des valeurs que le patrimoine rejoint les intentions du développement durable »* (Dris, 2012 : 14), dont l'aspect dialogique et démocratique (Lewis, 2012) en est le noyau. Ces diverses inscriptions à l'aune des préoccupations de développement durable permettent d'ancrer le patrimoine dans le quotidien, d'en dépasser les visions à la fois consuméristes et conservatrices. C'est, enfin, le projeter dans la perspective du respect des appropriations locales (par le renforcement des liens sociaux et des identités), où le palimpseste des structures urbaines et de leurs fonctions sont susceptibles d'interagir avec une certaine forme d'incohérence mémorielle. La *« position éthique »* selon laquelle *« la liberté du choix des générations futures »* ainsi que de *« son inscription dans le long terme »* (Comby & Le Lay, 2012 : 262) par la notion de leg, est ainsi complétée.

Conclusion et limites de l'étude

En guise de conclusion, trois éléments peuvent particulièrement se distinguer de la synthèse rédigée ci-avant. En premier lieu, la cristallisation des controverses autour des différents objets litigieux à Lausanne et à Bulle témoigne de l'intérêt porté à ce jour non seulement par l'acteur public, mais également par l'acteur privé dans la reconnaissance d'une variété d'objets qui font patrimoine. Ainsi, quelles qu'en soient les caractéristiques architecturales ou esthétiques, ce sont leurs qualités symboliques et mémorielles qui nourrissent davantage les discours en faveur de la conservation d'un objet donné. Ces objets dès lors sélectionnés font écho à l'étendue toujours plus grande du champ de la ressource culturelle *patrimoine*.

La deuxième remarque témoigne des différents moments où la pesée des intérêts entre les objectifs de la protection du patrimoine et ceux de la densification s'opère bel et bien dans la pratique. Celle-ci aurait ainsi lieu soit à la phase la plus avancée du processus de la pesée des intérêts (fig. 14), autrement dit au stade de la planification d'affectation communale, soit à la phase la plus retardée d'une procédure de recours lorsqu'une opération de démolition/ reconstruction est programmée, laquelle incombe alors au Tribunal fédéral, pour autant que celui-ci soit sollicité.

Toutefois, une revue de la documentation institutionnelle officielle a permis de mettre en lumière une coordination toujours plus forte entre les deux objectifs précités, notamment au travers des planifications directrices cantonales et régionales.

Enfin, les intervenants aux différentes visites organisées, l'ensemble des personnes interviewées ainsi que les auteurs de différents articles de revues spécialisées dans l'aménagement territorial ont reconnu un potentiel de densification de concert avec la réhabilitation du patrimoine bâti et de son ménagement selon les volontés du législateur. Toutefois, ce processus ne peut se réaliser sans la condition *sine qua non* du maintien de la qualité d'un habitat approprié. Si les termes de cette notion - par ailleurs invoquée par le législateur dans le cadre de la révision de la LAT -, sont régulièrement révisés, ses fondements ont à ce jour été intégrés dans les consciences des diverses collectivités, contrairement à l'acteur privé qui s'échine le plus souvent à faire prévaloir ses propres intérêts quoi que cela puisse lui en coûter.

Déjà exprimé au cours de la rédaction du travail, la principale limite à cette étude se situe peut-être dans le choix, toutefois volontaire par souci de simplification, d'avoir restreint le champ de l'étendue aux seuls biens culturels matériels, en l'occurrence le patrimoine bâti. Il serait intéressant d'intégrer non seulement l'ensemble du patrimoine culturel matériel, mais également les éléments qui constituent le patrimoine culturel immatériel, parmi lesquels les paysages, cocréation des activités anthropiques dans un environnement naturel déterminé.

En regard de la question principale de recherche dont l'objectif était de comprendre les stratégies des Municipalités pour conjuguer densification et développement, qualité de vie ainsi que sauvegarde du patrimoine historique, ce travail s'est essentiellement concentré sur les systèmes de

politiques publiques. Les motivations exactes des habitants à s'impliquer pour la sauvegarde d'un bien patrimonialisé n'ont ainsi pas pu être déterminées. Il aurait en effet été intéressant d'inclure une analyse des conflits afin de percevoir plus finement les rivalités d'usages en jeu. Cela aurait notamment permis de comprendre dans quelles circonstances le collectif *Mon Tramway à la Pontaise* s'est constitué, dont la seule trace de l'existence a été trouvée dans la réponse officielle de la Municipalité à Valéry Beaud au sujet de son interpellation urgente sur le cas en question.

Toujours dans le souci de considérer l'ensemble des usagers et des usages de la ressource, les systèmes de droits de propriété pourraient également relever d'une attention particulière, le sujet se porterait d'ailleurs bien à l'exercice de rédaction d'un travail de recherche à part entière. A ce titre, les propriétaires de la parcelle litigieuse du cas lausannois, actuels et passés, n'ont pas répondu aux sollicitations et diverses demandes d'entretien.

D'autres contextes nationaux pourraient encore être étudiés, notamment en Suisse romande en vue d'obtenir des données quelque peu plus exhaustives, éventuellement de confronter les situations rencontrées en Romandie de celles qui ont pu émerger en Suisse allemande.

Finalement, mais le cadre de la recherche aurait été largement dépassé en tant qu'elle se concentrait sur la composante *densification* du RIRCP, des politiques publiques aux objectifs bien différents des politiques conservatrices du patrimoine pourraient être étudiées, complétant ainsi l'analyse des régimes institutionnels de la ressource culturelle *patrimoine*.

Pour conclure, les approches de la conservation adoptées par le champ d'action des communes étudié en matière de protection du patrimoine et de densification trouvent nombre de similitudes avec la démarche visant à mettre en évidence l'existence de paysages urbains historiques (HUL) où les notions de « sites » et d'« ensemble bâtis » - auxquels se sont rattachés les vocables « *qualité de vie* », « *urbanité* », « *significations* » ou encore « *identités* » - sont assez récemment apparues afin de rappeler que la ville est bien davantage qu'un simple assemblage composite d'objets historiques et modernes.

Références bibliographiques

Littérature scientifique et publications spécialisées

- Abbé-Decarroux, D., Weber Matile, M. (2013). Réflexion sur l'avenir du centre historique de la ville de Nyon. Dans Centres Historiques. Disparition des commerces. Faut-il agir ? *Les cahiers de l'ASPAN*, 30(1), 15-19. Nyon : ASPAN-SO.
- Andres, L., Bochet, B. (2010). Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ? *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 4, 729-746.
<https://doi.org/10.3917/reru.104.0729>
- Association Suisse pour l'Habitat (ASH). (2012). *Habitation, Revue trimestrielle de la section romande de l'association suisse pour l'habitat*, 84(2). Lausanne : Société de communication de l'habitat social. Repéré à <http://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2014/07/2012-2-journal.pdf>
- Bandarin, F., van Oers, R. (2011). *Reconnecting the City: The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage*. New Jersey : Wiley-Blackwell.
- Bandarin, F. (2014). Introduction. Urban Conservation and the End of Planning. Dans F. Bandarin et R. van Oers (éds), *Reconnecting the City: The Historic Urban Landscape Approach and the Future of Urban Heritage* (pp. 1-16). New Jersey : Wiley-Blackwell.
- Banerjee-Din, C. (2017, 24 mai). A Lausanne, le sort du Café du Tramway reste incertain. *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/A-Lausanne-le-sort-du-Cafe-du-Tramway-reste-incertain/story/15822825>
- Barrère, C., Hédoïn, C. (2014). Du capital culturel aux patrimoines culturels. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 5, 801-824. <https://doi.org/10.3917/reru.145.0801>
- Beer, N. (2018, 16 avril). Une commune fribourgeoise voit partir une société et 45% de ses recettes. RTS, Genève, Suisse. Repéré à <https://www.rts.ch/info/regions/fribourg/9489146-une-commune-fribourgeoise-voit-partir-une-societe-et-45-de-ses-recettes.html>
- Benali, K., Ramirez, C. (2012). Les luttes patrimoniales à l'heure de la densification urbaine : Le cas de la Basse-Ville Est d'Ottawa. *Canadian Journal of Urban Research*, 21(1), 109-150.
<https://doi.org/10.7202/1026409ar>
- Benazzouz Boukhalfa, K., Dahli, M. (2012). Les enjeux de la patrimonialisation à Béjaïa : entre discours et réalité. Dans N. Dris (éd), *Patrimoines et développement durable. Ressources - Enjeux - Lien social*. (pp. 213-223). Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Bouchenaki, M. (2014). Cultural Heritage and Sustainable Development. Dans E. Korba (éd), *The Protection of Archaeological Heritage in Times of Economic Crisis* (pp. 2-6). Newcastle : Cambridge Scholars Publishing.
- Bourdin, A. (1984). *Le patrimoine réinventé*. Paris : Presses Universitaires de France.

- Bourgeois, L. (2018, 5 juin). Malgré un échec au TF, le Café Tramway survivra. *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/echec-tf-cafe-tramway-survivra/story/13965121>
- Bourgeois, L. (2018, 22 octobre). Nouvelle victoire pour la préservation de vieux immeubles. *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/Nouvelle-victoire-pour-la-preservation-de-vieux-immeubles-/story/13922614>
- Calvo-Mendieta, I. (2006). Analyse territoriale du régime institutionnel des ressources en eau : le cas du bassin versant de l'Audomarais. *Développement durable et territoires*, 6, 1-15. <https://doi.org/developpementdurable.1734>
- Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP). (2015). *PROJET CTI « Boîte à outils de Lucerne » pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage*. Horw : Centre de compétences Typologie et planification en architecture, Haute Ecole spécialisée de Lucerne.
- Choay, F. (1992). *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Seuil.
- Chuard, P. (2018, 21 septembre). Louis Agassiz était-il trop raciste pour avoir sa rue à Lausanne? *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/louis-agassiz-etait-il-raciste-rue-lausanne/story/19744969>
- Comby, E., Le Lay, Y.-F. (2012). Le discours patrimonial dans la presse locale : les Ramières de la Drôme. Dans N. Dris (éd), *Patrimoines et développement durable. Ressources - Enjeux - Lien social* (pp. 261-279). Rennes : Presses universitaires de Rennes.
- Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI). (2007). Le développement territorial vu par la Commission suisse pour les questions immobilières CSQI. Idées, propositions et prises de position concernant des mesures de mise en œuvre. Berne : CSQI.
- Conzen, M.R.G. (1988). Morphogenesis, morphological regions and secular human agency in the historic townscape as exemplified by Ludlow. In D. Denecke and G. Shaw (eds), *urban historical geography* (pp. 253-271). Cambridge : Cambridge University Press.
- Dérior, P. (2004). Le paysage, une ressource territoriale emblématique mais ambiguë. *Montagnes Méditerranéennes*, 20, 155-163. Repéré à <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00180493>
- Détraz, A. (2017, 15 juillet). « On dirait qu'il suffit de faire du bruit pour contourner la réglementation ». *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/On-dirait-qu-il-suffit-de-faire-du-bruit-pour-contourner-la-reglementation/story/12334179>
- Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), Département de l'économie, de l'énergie et du territoire (DEET). (2016). *Les enjeux du développement vers l'intérieur. 32 exemples de densification réalisés en Suisse*. Renens : Canton de Fribourg, canton de Neuchâtel, canton du Valais.
- Di Méo, G. (2008). Processus de patrimonialisation et construction des territoires. *Colloque Patrimoine et industrie en Poitou-Charentes : connaître pour valoriser*, 87-109.
- Dris, N. (2012). Patrimoines bâti et naturel au cœur du développement local durable. Dans N. Dris (éd), *Patrimoines et développement durable. Ressources - Enjeux - Lien social*. (pp. 9-20). Rennes : Presses universitaires de Rennes.

- Duthion, B., Walker, L. (2014). *Les patrimoines : touristiques naturels, historiques, culturels*. Louvain-la-Neuve : De Boeck Supérieur.
- Duyck, J.-Y., Riondet, J.-D. (2008). Communiquer un patrimoine culturel : le cas de la commercialisation de la Corderie Royale de Rochefort. *Management & Avenir*, 1(15), 174-196. <https://doi.org/10.3917/mav.015.0174>
- Fédération suisse des urbanistes (FSU). (2016). Patrimoine et densification. *COLLAGE 6/16, Périodique d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement*. Chur : FSU.
- Fouchier, V. (2010). L'intensification urbaine. *Etudes foncières*, 145, 35-36. Repéré à <https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-00583497>
- François, H., Hirczak, M., Senil, N. (2006). Territoire et patrimoine : la co-construction d'une dynamique et de ses ressources, *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 5, 683-700. <https://doi.org/10.3917/reru.065.0683>
- Garat, I., Gravari-Barbas, M., Veschambre, V. (2005). Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers. *Développement durable et territoires*, 4, 1-25. <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.4913>
- Gerber, J.-D., Nahrath, S., Varone, F. (2008). Régimes institutionnels de ressources et théorie de la régulation. *Revue de la régulation*, 2, 1-30. <https://doi.org/10.4000/regulation.2623>
- Gerber, J.-D., Nahrath, S., Varone, F. (2010). Les espaces fonctionnels de la durabilité. Vers une reconfiguration des politiques sectorielles, des territoires institutionnels et des droits de propriété ? Dans M. Maillefer, O. Petit et S. Rousseau (éds), *Ressources, patrimoine, territoires et développement durable* (pp. 219-235). Berne : Peter Lang.
- Godel, J. (2017, 6 mai). La Grand-Rue de Bulle séduit des investisseurs alémaniques. *La Gruyère*, Bulle, Suisse. Repéré à <http://www.lagruyere.ch/2017/05/la-grand-rue-de-bulle-s%C3%A9duit-des-investisseurs-al%C3%A9maniques.html>
- Goretta, J.-P. (1973, 14 juin). Le patrimoine menacé. *Temps présent*, Genève, Suisse. Repéré à <https://www.rts.ch/archives/tv/information/temps-present/4574625-le-patrimoine-menace.html>
- Gravari-Barbas, M., Veschambre, V. (2003). Patrimoine : derrière l'idée de consensus, des enjeux d'appropriation de l'espace et des conflits. Dans P. Melé, C. Larrue et M. Rosenberg (dirs), *Conflits et territoires, collection perspectives « villes et territoires »* (pp. 67-82). Tours : Presses universitaires François Rabelais.
- Grefte, X. (2000). Le patrimoine comme ressource pour la ville. *Les annales de la recherche urbaine*, 86, 29-38.
- Guillaume, M. (1980). *La politique du patrimoine*. Paris : Galilée.
- Guillaume, M. (2000). La politique du patrimoine... vingt ans après. *Labyrinthe*, 3(7), 11-20.
- Héritier, S. (2013). Le patrimoine comme chronogénèse. Réflexions sur l'espace et le temps, *Annales de géographie*, 1(689), 3-23. <https://doi.org/10.3917/ag.689.0003>
- Hertzog, A. (2011). Les géographes et le patrimoine. *EchoGeo*, 18, 1-8. <https://doi.org/10.4000/echogeo.12840>
- Hess, P. (2018, 17-24 octobre). Protéger ou densifier les villes ? Patrimoine sous pression. *Le Régional*, 921, p. 2-3, Vevey, Suisse.

- Hugo, V. (1834). Guerre aux démolisseurs. *Littérature et philosophie mêlées*, 2, 317-342.
- Knoepfel, P., Kissling-Naef, I., Varone, F. (2001). Institutionelle Regime für natürliche Ressourcen : Boden, Wasser und Wald im Vergleich / Régimes institutionnels de ressources naturelles : analyse comparée du sol, de l'eau et de la forêt. Bâle : Helbing & Lichtenhahn.
- Knoepfel, P. (2007). *La création de droits d'usages de ressources naturelles – questions aux juristes*. Chavannes-près-Renens : IDHEAP.
- Knoepfel, P., Nahrath, S., Savary, J., Varone, F. (2010). *Analyse des politiques suisses de l'environnement*. Zürich : Rüegger.
- Landel, P.-A., Pecqueur, B. (2009). La culture comme ressource territoriale spécifique. Dans Centre d'Études et de Recherche sur le Droit, l'Histoire et l'Administration Publique (éd.), *Administration et politique : une pensée critique sans frontières. Dialogue avec et autour de Jean-Jacques Gleizal* (pp. 181-192). Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble.
- Lauper, A. (2005). Bulle au XVIIIe siècle : une ville sans histoire ? Dans D. Buchs (dir.), *L'incendie de Bulle en 1805 : ville détruite, ville reconstruite* (pp. 41-53). Musée gruérien : Ville de Bulle.
- Lemaître, M. (2015). *Ressources patrimoniales culturelles et développement touristique* (thèse de doctorat). Université Toulouse le Mirail, Economies et finances, - Toulouse II. Repéré à <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01250316>
- Lowenthal, D. (1998). *Fabrication Heritage. History and Memory*, 10(1), 5-24. Repéré à <https://www.jstor.org/stable/25681018>
- Luscher, J.-F. (2016). Genève. De la densification urbaine et quelques réflexions sur la protection du patrimoine, *NIKE-Bulletin*, 6, 10-15. Repéré à https://www.nike-kulturerbe.ch/fileadmin/user_upload/Bulletin/2016/6_2016/Geneve_6_16.pdf
- Mager, C., Matthey, L. (2013). Les centres-villes, lieux d'avènement d'un droit à la ville non dense ? Dans Centres Historiques. Disparition des commerces. Faut-il agir ? *Les cahiers de l'ASPAN*, 30(1), 10-13. Nyon : ASPAN-SO.
- Mariéthoz, M., Savary, J. (2004). Des droits sur l'air ? Une analyse de la gestion de l'air en Suisse sous l'angle de l'approche des régimes institutionnels de ressources naturelles. *Cahier de l'IDHEAP*, 213/2004. Chavannes-près-Renens : IDHEAP.
- Mélé, P. (2005). Conflits patrimoniaux et régulation urbaine. *ESO Travaux et Documents, Espaces et Sociétés - UMR 6590*, 51-57. Repéré à https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00005717/PDF/Mele_2005_Conflits_patrimoniaux.pdf
- Mendicino, C. (2017, 14 août). A Lausanne, c'est au tribunal qu'on conserve le patrimoine. *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/lausanne-c-tribunal-quon-conserve-patrimoine/story/10740610>
- Monney, A. (1976). La loi fédérale sur l'aménagement du territoire. *Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat*, 49(5), 11-19. <http://doi.org/10.5169/seals-127865>
- Morisset, L.-K., Noppen, L. (2005). Le patrimoine immatériel : une arme à tranchants multiples. *Téoros*, 24(1), 75-76. Repéré à <http://journals.openedition.org/teoros/1500>

- Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL). (2015). La densification : idéologie concentrationnaire ou stratégie immobilière ? *Journal d'information destiné aux membres du Mouvement pour la Défense de Lausanne, Bulletin-69*. Lausanne : MDL. Repéré à <http://mdl-lausanne.ch/data/documents/pl069%20Densification%20Ideologie%20ou%20Strategie.pdf>
- Nahrath, S. (2000). « Governing Wildlife Resources » ? L'organisation de la chasse en Suisse comme exemple de régimes institutionnels de gestion d'une ressource naturelle. *Swiss Political Science Review*, 6(1), 123-158. <https://doi.org/10.1002/j.1662-6370.2000.tb00288.x>
- Nahrath, S. (2001). Les régimes institutionnels de la ressource sol entre 1870 et 2000. Dans P. Knoepfel, I. Kissling-Näf et F. Varone (éds), *Institutionelle Regime für natürliche Ressourcen : Boden, Wasser und Wald im Vergleich/ Régimes institutionnels de ressources naturelles : analyse comparée du sol, de l'eau et de la forêt* (pp. 49-99). Bâle : Helbing & Lichtenhahn.
- Nahrath, S., Bisang, K., Thorens, A. (2001). *Screening historique des régimes institutionnels de la ressource paysage (1870-2000)*. Chavannes-près-Renens : Working Paper de l'IDHEAP.
- Nahrath, S., Gerber, J.-D. (2014). Pour une approche ressourcielle du développement durable. *Développement durable et territoires*, 5(2), 1-23. <https://doi.org/10.1002/j.1662-6370.2000.tb00288.x>
- Nessi, H. (2010). Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports. *Etudes foncières*, 145, 30-32. Repéré à <https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-00583497>
- Office du développement territorial (ARE), Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEFP), Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC). (2006). *La Suisse et ses friches industrielles - Des opportunités de développement au coeur des agglomérations*. Berne : ARE.
- Office du développement territorial (ARE). (2013). Aménager et construire plus dense. Réformer l'urbanisation. *forum du développement territorial. Bulletin d'information*, 2. Berne : Office fédéral du développement territorial (ARE), Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC).
- Office du développement territorial (ARE). (2016). *Développement de l'urbanisation vers l'intérieur. ISOS et densification. Rapport du groupe de travail*. Berne : ARE.
- Office fédéral de la statistique (OFS). (2018). *Le système d'indicateurs « Mesure du bien-être ». Création, répartition et préservation du bien-être*. Neuchâtel : OFS.
- Olgati, M. (2010). Développements théoriques : l'analyse des Régimes institutionnels des ressources appliquée à la ressource information. « eGov Präsenz » *Fachzeitschrift des Kompetenzzentrums Public Management und E-Government der Berner Fachhochschule*, 1, 39-41. Repéré à http://www.sgvw.ch/wp-content/uploads/100503_resource%20information_Olgati.pdf
- Ost, C. (2014). Assessing and Measuring Economic Risk for Cultural Heritage. Dans E. Korca (éd), *The Protection of Archaeological Heritage in Times of Economic Crisis* (pp. 30-38). Cambridge Scholars Publishing : Newcastle upon Tyne.
- Patrimoine suisse Genève. (2018). Densité et patrimoine, un défi qualitatif ? *Alerte*. Genève : Patrimoine suisse Genève, section genevoise de Patrimoine suisse.
- Pinchemel, P. (2000). La géographie illustrée par ses concepts. *Bulletin de la Société géographique de Liège*, 39(2), 5-19. Repéré à <https://popups.uliege.be:443/0770-7576/index.php?id=2509>

- Pouyane, G. (2004). Des avantages comparatifs de la ville compacte à l'interaction forme urbaine-mobilité. Méthodologie et premiers résultats. *Les Cahiers Scientifiques du Transport*, 45, 49-82. Repéré à http://afitl.ish-lyon.cnrs.fr/tl_files/documents/CST/N45/Pouy45.pdf
- Prigent, L. (2001). *Valeur d'usage et valeur d'existence d'un patrimoine. Une application de la méthode d'évaluation contingente au Mont-Saint-Michel*. (thèse de doctorat). Université de Bretagne Occidentale, Economie et finances, Brest, France.
- Reiter, S. (2009). La rénovation urbaine : une solution pour le développement durable des urbanisations. *Les Cahiers de l'Urbanisme*, 72, 23-27. Repéré à <http://hdl.handle.net/2268/20572>
- Reynard, E., Mauch, C., Thorens, A. (2000). *Screening historique des régimes institutionnels de la ressource eau en Suisse entre 1870 et 2000*. Chavannes-près-Renens : Working Paper de l'IDHEAP.
- Ruegg, J., Salomon-Cavin, J., Quincerot, R. (2014). L'émiettement urbain ? Ville compacte et ville diffuse sont dans le même bateau. *Cahiers de géographie du Québec*, 58(165), 353-366. <https://doi.org/10.7202/1033009ar>
- Sassoon, G. (2015, 22 juillet). Lausanne sauve une bâtisse ancienne des pelleteuses. *24Heures*, Lausanne, Suisse. Repéré à <https://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/Lausanne-sauve-une-btisse-ancienne-des-pelleteuses/story/24422838>
- Service de la statistiques (SStat). (2016). *Annuaire statistique du canton de Fribourg*. Fribourg : SStat.
- Sfar, D. (2012). Des projets urbains à visée exploratoire. *Habitation*, 3, 28-29. Repéré à <http://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2014/07/2012-2-journal.pdf>
- SIA section Vaud. (2011, 5 décembre). Débat public Urbanités : Densité VS Patrimoine. [En ligne]. Lausanne : SIA section Vaud. Repéré à <https://youtu.be/bPhOvbnDRlI> (consulté le 3 décembre 2018).
- Söderström, O. (1994). *Le passé composé : politique du patrimoine et aménagements conflictuels dans trois villes suisses*. Zurich : Programme national de recherche « Ville et transport ».
- Stein, V. (2003). *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public* (thèse de doctorat). Université de Genève, Faculté des sciences économiques et sociales, Suisse. <https://doi.org/10.13097/archive-ouverte/unige:184>
- Stein, V. (2005). *Créer dans l'existant : sauvegarde du patrimoine urbain et développement durable* (document de cours). Université de Genève, Département de Géographie, Suisse. Repéré à [https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/Colloque%202005/Communications/C\)%200%20en%20oeuvre/C6/V.%20Stein.pdf](https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/Colloque%202005/Communications/C)%200%20en%20oeuvre/C6/V.%20Stein.pdf)
- Throsby, D. (1999). Cultural Capital. *Journal of Cultural Economics*, 23(1), 3-12. <https://doi.org/10.1023/A:1007543313370>
- Throsby, D. (2005). On the Sustainability of Cultural Capital. *Macquarie Economics Research Papers*, 1-16. Repéré à https://www.researchgate.net/publication/5165805_On_the_Sustainability_of_Cultural_Capital
- Tomas, F. (2004). Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain. *Géocarrefour*, 79(3), 197-212. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.722>

- Touati, A. (2010). Histoire des discours politiques sur la densité. *Etudes foncières*, 145, 24-26. Repéré à <https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-00583497>
- van Oers, R., Pereira Roders, A. (2012). Historic cities as model of sustainability. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 2(1), 4-14. <https://doi.org/10.1108/20441261211223298>
- Veschambre, V. (2007a). Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace, *Vox geographica*. Repéré à <http://cafe-geo.net/wp-content/uploads/processus-patrimonialisation.pdf>
- Veschambre, V. (2007b). Patrimoine : un objet révélateur des évolutions de la géographie. *Annales de géographie*, 4(656), 361-381. <https://doi.org/10.3917/ag.656.0361>
- VLP-ASPAN. (2015). Densifier avec qualité. *Territoire & environnement*, 3, 1-48.
- Wang, (2014). Conserving Historic Urban Landscape and Beautifying the City by Means of its History. *Conservation Science in Cultural Heritage*, 14(2), 13-32. Repéré à <https://conservation-science.unibo.it/article/view/5438/5151>
- Whitehand, J. (2010). Morphologie urbaine et paysages urbains historiques. Dans *Managing Historic Cities/ Gérer les villes historiques*. *World Heritage papers 27* (pp. 163-172). Paris : UNESCO Centre du patrimoine mondial.
- Winter, T. (2014). Beyond Eurocentrism? Heritage conservation and the politics of difference, *International Journal of Heritage Studies*, 20(2), 123-137. <https://doi.org/10.1080/13527258.2012.736403>
- Wüest Partner. (2018). *Urbanisation vers l'intérieur dans les villes*. Étude sur mandat de l'Union des villes suisses, Berne.
- Younès, C. (2012). Reliances et résiliences : une transmission qui se métamorphose. Dans N. Dris (éd), *Patrimoines et développement durable. Ressources - Enjeux - Lien social*. (pp. 45-51). Rennes : Presses universitaires de Rennes.

Documentation institutionnelle

- Association des communes du district du Lac. (2014). *Plan directeur régional (PDR). Structure et contenu*. Lugnorre : Association des communes du district du Lac. Repéré à <http://www.see-lac.ch/fr/association/versionconsultable/>
- Association de communes Mobul. (2016). *Projet d'agglomération bulloise. Bulle, Morlon, Le Pâquier, Riaz, Vuadens*. Fribourg : Association de communes Mobul.
- Cellule opérationnelle du PALM. (2016). *PALM 2016. Projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3^e génération révisée. Volume A. Rapport de projet*. Lausanne : Projet d'agglomération Lausanne-Morges.
- Commune de Cressier. (2015). *Règlement communal d'urbanisme (RCU). Dossier final d'approbation*. Cressier : Commune de Cressier.
- Commune de Cressier. (2018). *Réhabilitation du Centre village*. Cressier : Commune de Cressier.
- Conseil fédéral. (2008). *Reconversion des friches industrielles et artisanales – Mesures d'encouragement. Rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat 04.3583 Leutenegger Oberholzer du 8 octobre 2004*. Berne : Conseil fédéral, Confédération suisse.

- Conseil fédéral. (2017). *Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains ? Rapport du Conseil fédéral donnant suite au postulat 14.3806 von Graffenried du 24 septembre 2014*. Berne : Conseil fédéral, Confédération suisse.
- Conseil fédéral. (2018). *Préserver la physionomie des localités suisses. Rapport du Conseil fédéral donnant suite au postulat 16.4028 Fluri du 15 décembre 2016*. Berne : Conseil fédéral, Confédération suisse.
- Etat de Fribourg. (2018). Plan directeur cantonal. Fribourg : Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, Etat de Fribourg. Repéré à <http://geo.fr.ch/PDCantC/>
- Etat de Vaud, Ville de Lausanne. (2010). *Convention entre l'Etat de Vaud et la Ville de Lausanne relative à la coordination et à la répartition des tâches en matière de préavis et d'autorisations concernant le patrimoine bâti*. Lausanne : Etat de Vaud, Ville de Lausanne.
- Etat de Vaud. (2018). *Plan directeur cantonal (PDCn). 4^{ème} adaptation*. Lausanne : Service du développement territorial, Département du territoire et de l'environnement, Etat de Vaud.
- Office d'appui économique et statistique. (2018, 5 décembre). 01-Population. Lausanne officielle : Statistique. Repéré à <https://www.lausanne.ch/officiel/statistique/themes/01-population.html> (consulté le 19.12.2018).
- Office fédéral de la culture (OFC). (2011). *Explications relatives à l'ISOS*. Berne : OFC.
- Office fédéral de la culture (OFC). (2003). *Fiche ISOS de Cressier*. Berne : OFC.
- Office fédéral de la culture (OFC). (2005). *Fiche ISOS de Bulle*. Berne : OFC.
- Office fédéral de la culture (OFC). (2014). *Fiche ISOS de Lausanne*. Berne : OFC.
- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). (1972). *Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel. Adoptée par la Conférence générale à sa dix-septième session. Paris, 16 novembre 1972*. Paris : UNESCO.
- Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). (2018). *Textes fondamentaux de la Convention de 2003 pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel. Edition 2018*. Paris : UNESCO.
- Ville de Bulle. (2018). *Plan d'aménagement local 2018 (PAL)*. La-Tour-de-Trême : Département urbanisme, Ville de Bulle.
- Ville de Lausanne. (2006). *Plan général d'affectation. Règlement du 26 juin 2006*. Lausanne : Direction des travaux, service d'urbanisme, ville de Lausanne.
- Ville de Lausanne. (2014). *Plan directeur communal (PDCom). Cahier 1. Partie 1 : orientations stratégiques. Partie 2 : projet de territoire*. Lausanne : Ville de Lausanne.

Jurisprudence

Arrêts du tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public (CDAP)

AC.2016.0253 du 9 mai 2017 (recours contre la décision de la Municipalité de Lausanne, Direction des travaux, du 22 juin 2016 – cas *Café du Tramway*, parcelle n°2137, rue de la Pontaise, Lausanne)

AC.2017.0093 du 23 novembre 2018 (recours contre la décision de la Municipalité de Lausanne du 8 février 2017 de refuser le permis de construire tout bâtiment sur une parcelle non bâtie sise au cœur d'un îlot d'habitation)

AC.2017.0279 du 17 octobre 2018 (recours contre la décision de la Municipalité de Lausanne du 8 / 14 juin 2017 leur refusant le permis de démolir deux villas et de construire un immeuble de 19 ou 20 logements – cas *les Fontenailles*, Lausanne)

Arrêts du Tribunal fédéral

1C_298/2017 du 30 avril 2018 (recours contre l'arrêt de la CDAP du 9 mai 2017 – cas *Café du Tramway*, parcelle n°2137, Pontaise, Lausanne)

ATF 135 II 209 1C_188/2007 du 1^{er} avril 2009 (arrêt de principe Rüti)

1C_474/2016 du 1^{er} juin 2017 consid. 4.1 (Bâle-Ville) (arrêt de principe Rüti)

Liste des abréviations

ATF :	Arrêts du Tribunal fédéral
CC :	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CDAP :	Cour de droit administratif et public du canton de Vaud
CSQI :	Commission suisse pour les questions immobilières
DAEC :	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions du canton de Fribourg
HUL :	Historic Urban Landscape (paysage urbain historique)
ICOMOS :	Conseil international des monuments et des sites
IFP :	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale
ISOS :	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IVS :	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT :	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LAT1 :	Première étape de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire révisée et entrée en vigueur le 1er mai 2014
LATC :	Loi cantonale vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (700.11)
LC :	Loi cantonale du 28 février 1956 sur les communes (RS 175.11)
LChP :	Loi fédérale du 20 juin 1986 sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages (RS 922.0)
LEaux :	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
LFo :	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (RS 921.0)
LFSP :	Loi fédérale du 21 juin 1991 sur la pêche (RS 923.0)
LHand :	Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'égalité pour les handicapés (RS 151.3)
LPBC :	Loi fédérale du 20 juin 2014 sur la protection des biens culturels en cas de conflit armé, de catastrophe ou de situation d'urgence (RS 520.3)
LPBC :	Loi cantonale fribourgeoise du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1)
LPPPL :	Loi cantonale vaudoise du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RS 840.15)
LPN :	Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (RS 451)
LPNMS :	Loi cantonale vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (450.11)
Mobul :	Association de communes Mobul (Bulle, Morlon, Le Pâquier, Riaz, Vuadens)
OAT :	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
OFC :	Office fédéral de la culture
OFS :	Office fédéral de la statistique

OIFP :	Ordonnance du 29 mars 2017 concernant l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (RS 451.11)
OISOS :	Ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (RS 451.12)
OIVS :	Ordonnance du 14 avril 2010 concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (RS 451.13)
PA3 :	Projet d'agglomération de 3 ^{ème} génération Mobul
PAL :	Plan d'aménagement local
PALM :	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDA :	Plan directeur d'agglomération (Mobul)
PDR :	Plan directeur régional
PDCom :	Plan directeur communal
PDCnVD4 :	Plan directeur cantonal vaudois (quatrième adaptation)
PDCnFr :	Plan directeur cantonal fribourgeois
PPA :	Plan partiel d'affectation
PNR :	Programmes nationaux de recherche
ReLATEC :	Règlement cantonal vaudois du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.11)
RELPBC :	Règlement cantonal fribourgeois d'exécution du 1 ^{er} septembre 1993 de la loi sur la protection des biens culturels (RSF 482.11)
RIR :	Régimes institutionnels de ressources
RIRN :	Régimes institutionnels de ressources naturelles
RIRCP :	Régimes institutionnels de ressources appliqué à la ressource culturelle <i>patrimoine</i>
SBC :	Service des biens culturels de Fribourg
SDP :	Système de droits de propriété
SDT :	Service du développement territorial de l'Etat de Vaud
SeCA :	Service des constructions et de l'aménagement du canton de Fribourg
SIA :	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPP :	Système de politiques publiques
TF :	Tribunal fédéral
UNESCO :	Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture

Liste des figures et des tableaux

Figures

- Fig. 1 : Unité de paysage urbain dans la vieille ville de Ludlow, Angleterre (Conzen, 1988 : 258). ... **p. 18**
- Fig. 2 : Extrait de la carte ISOS du village de Cressier (ISOS, 2003 : 6). ... **p. 18**
- Fig. 3 : Les étapes de la patrimonialisation (d'après François, Hirczak & Senil, 2006). ... **p. 23**
- Fig. 4 : Classification basée sur la nomenclature des conventions de 1972 et 2003 de l'UNESCO. ... **p. 35**
- Fig. 5 : Classification basée sur des caractéristiques morphologiques. ... **p. 36**
- Fig. 6 : Classification basée sur des caractéristiques fonctionnelles. ... **p. 36**
- Fig. 7 : Sites stratégiques d'accueil habitants-emplois identifiés par les plans directeurs (modifié d'après le Bureau de développement et projet Métamorphose, 2018). ... **p. 48**
- Fig. 8 : Sites stratégiques d'accueil habitants-emplois identifiés pour l'agglomération bulloise (modifié d'après le Projet d'agglomération Mobul, 2018). ... **p. 49**
- Fig. 9 : Campagne d'affichage opposée à la révision de la LAT (Keystone, 2013). ... **p. 52**
- Fig. 10 : Modalités de régulation au sein d'un RIR (Gerber, Nahrath & Varone, 2008 : 8). ... **p. 57**
- Fig. 11 : Typologie des RIR selon les dimensions de l'étendue et de la cohérence (Knoepfel et al., 2001 : 38). ... **p. 59**
- Fig. 12 : Etendue et cohérence du RIRCP (d'après Olgiati, 2010). ... **p. 60**
- Fig. 13 : Systèmes des politiques publiques de protection du patrimoine (d'après Olgiati, 2010). ... **p. 64**
- Fig. 14 : Processus en plusieurs phases de la pesée des intérêts (d'après ARE, 2016 : 10). ... **p. 68**
- Fig. 15 : Extrait cartographique des affectations selon le PGA à Lausanne (modifié d'après Ville de Lausanne - Coordination et cadastre, Etat de Vaud, 2018). ... **p. 70**
- Fig. 16 : Extrait cartographique des ensembles bâtis à Lausanne (modifié d'après Ville de Lausanne - Coordination et cadastre, Etat de Vaud, 2018). ... **p. 70**
- Fig. 17 : Chronologie des principales législations de protection du patrimoine. ... **p. 75**
- Fig. 18 : Parcelle et état actuel des bâtiments (modifié d'après Ville de Lausanne, coordination et cadastre, 2018). ... **p. 81**
- Fig. 19 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Lausanne (modifié d'après OFC, 2014). ... **p. 84**
- Fig. 20 : Procédure complète relative à la mise à l'enquête publique d'un projet de démolition-reconstruction. ... **p. 85**
- Fig. 21 : La zone de l'ancienne ville vue du ciel (modifié d'après Bruno Pellandini (SBC), 2005). ... **p. 91**
- Fig. 22 : Répartition des fonctions urbaines au début du XVIII^e s. (modifié d'après Arnaud, 2005 : 44). **p. 92**
- Fig. 23 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Bulle (modifié d'après OFC, 2005). ... **p. 94**
- Fig. 24 : Arrière-cour du bâtiment de la Grand-Rue 15. Vue depuis la rue de la Sionge. Le bâtiment de droite est démoli depuis (Google street view, 2018). ... **p. 95**

- Fig. 25 : Arrière-cour du bâtiment de la Grand-Rue 17. Vue depuis la rue de la Sionge. (Google street map, 2018). ... **p. 95**
- Fig. 26 : Vue sur une façade d'arrière-cour (Morel, 2018). ... **p. 95**
- Fig. 27 : Zone de l'ancienne ville, plan d'affectation du PAL 2018 (modifié d'après Ville de Bulle, 2018). **p. 96**
- Fig. 28 : Visualisation de la rue de la Sionge et des « boîtes » potentielles (densification possible) (Ville de Bulle, 2016 :14). ... **p. 98**
- Fig. 29 : Vue d'une « boîte » potentielle (densification) le long de la rue de la Sionge (Ville de Bulle, 2016 : 15). ... **p. 98**
- Fig. 30 : Extrait du plan issu de la fiche ISOS de Cressier (modifié d'après OFC, 2003). ... **p. 102**
- Fig. 31 : Situation initiale du complexe parcellaire composé des bâtiments existants (Commune de Cressier, 2013). ... **p. 103**
- Fig. 32 : Etat ancien d'une ferme (Julmy, 2017). ... **p. 104**
- Fig. 33 : Ecole et rural (démoli) (Julmy, 2017). ... **p. 104**
- Fig. 34 : Le centre de l'îlot. Au dernier plan se trouve l'ancienne école à côté de laquelle a été réalisé le nouveau bâtiment Gonzague-de-Reynold. Les premiers plans laissent apercevoir les avant-toits des fermes réhabilitées (Julmy, 2017). ... **p. 105**
- Fig. 35 : Les abords de l'îlot. Au premier plan se trouve la chambre funéraire. Adjacent à la route, c'est le nouveau bâtiment Gonzague-de-Reynold. (Julmy, 2017). ... **p. 105**
- Fig. 36 : Situation finale du complexe parcellaire composé des bâtiments existants et nouveaux (modifié d'après LVPH, 2017). ... **p. 105**

Tableaux

- Tab. 1 : Trois approches de la conservation (auteure, 2019). ... **p. 14**
- Tab. 2 : Matrice des systèmes de valeurs associées à la ressource culturelle *patrimoine* (d'après Duyck & Riondet : 2008 ; Prigent, 2001). **p. 33**
- Tab. 3 : Synthèse des systèmes de valeurs associées à la ressource culturelle *patrimoine* (d'après Nahrath & Gerber, 2014 : 13). ... **p. 37**
- Tab. 4 : Synthèse des résultats des études récentes sur les réserves d'utilisation au niveau suisse (Conseil fédéral, 2017 : 12). ... **p. 45**
- Tab. 5 : Typologie et processus de patrimonialisation pour l'objet litigieux concernant Lausanne. ... **p. 109**
- Tab. 6 : Typologie et processus de patrimonialisation de l'îlot du centre ancien de la zone village. ... **p. 111**
- Tab. 7 : Typologie et processus de patrimonialisation de la rue de la Sionge. ... **p. 112**

Annexes

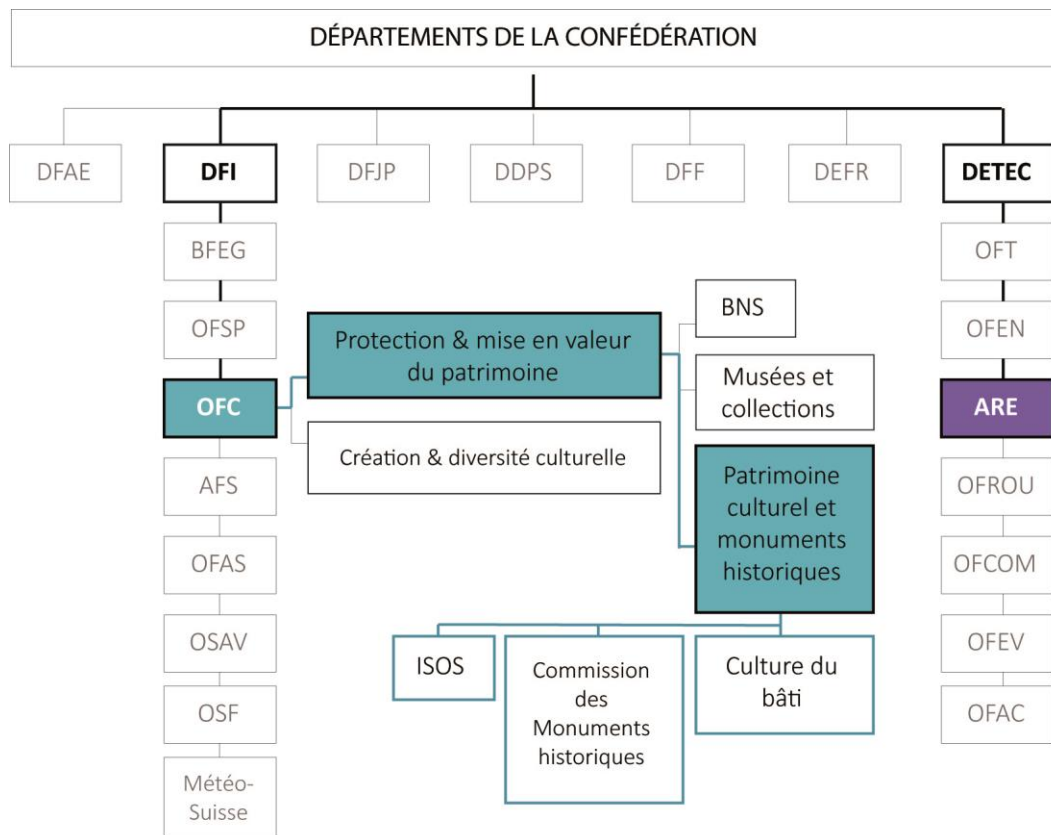
Annexe 1 : Synthèse des principaux éléments constitutifs des régimes institutionnels de la ressource culturelle *patrimoine* du 19^e siècle à nos jours.

Phases		Droits de propriété	Politiques publiques	Usagers de la ressource	Types de régimes institutionnels	
1. Avant 1900			1798 : recensement des antiquités 1826 : Création Société d'archéologie	Essentiellement privés (antiquaires)	Régime inexistant : faible étendue ; Absence de législations en matière de protection du patrimoine. Peu d'objets et faibles usages de la ressource	
2. 1900-1960	1900		Arrêté pour la « conservation des monuments et objets ayant un intérêt artistique, archéologique ou historique » (Fr)	Essentiellement privés. Préoccupation de la société civile pour les questions patrimoniale (création de Patrimoine Suisse)	Régime simple : faible étendue	
	1905		Création de Patrimoine Suisse			
	1907	Code civil suisse				
3. 1960 - 2000	1962		Article 78 de la Constitution « Protection de la nature et du patrimoine »	Public Renforcement progressif des PP de protection du patrimoine	Vers un régime complexe : étendue plus forte	
	1964		Charte de Venise : Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites	Société civile Implication grandissante de la société civile pour les questions patrimoniales, émergence de nombreux conflits		
	1966		Création de la LPN			
	1969		Création LPNMS (VD)			
	1972			Arrêté fédéral urgent	Public Précision des règlements Ordonnances mises en œuvre	Régime complexe : forte étendue et faible cohérence
				Convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel (UNESCO)		
		1973		ISOS		
		1974		Recensement architectural (VD)		
		1979		LAT		
		1986		Création de l'OFC		
1987			Charte de Washington : Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques			
1991		Création de la LPBC (Fr)				
2000	Art. 26 Garantie de la propriété privée					
4. 2000-2020	2003		Convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel (UNESCO)	Vers une meilleure intégration de la question patrimoniale dans les planifications Pesée des intérêts « renforcée »	Régime complexe : forte étendue mais vers une plus grande intégration du patrimoine	
	2006		Entrée en vigueur PGA Lausanne			
	2009		ATF Rùti			
	2014		Entrée en vigueur LAT révisée			
	2011		Recommandation sur le paysage urbain historique (HUL)			
	2016/2018		Révisions PAL Zone ancienne ville Bulle			
5. dès 2019	2019		Révision OISOS	Vers une meilleure intégration de la question patrimoniale dans les planifications	Vers un régime intégré ? Étendue et cohérence plus fortes	
	2021		Révision PGA Lausanne			
	2020		Stratégie Culture du bâti de la Confédération			

Annexe 2 : Synthèse des principaux éléments constitutifs concernant les trois cas d'études (SPP de protection du patrimoine et composante *densification* au sein du RIRCP).

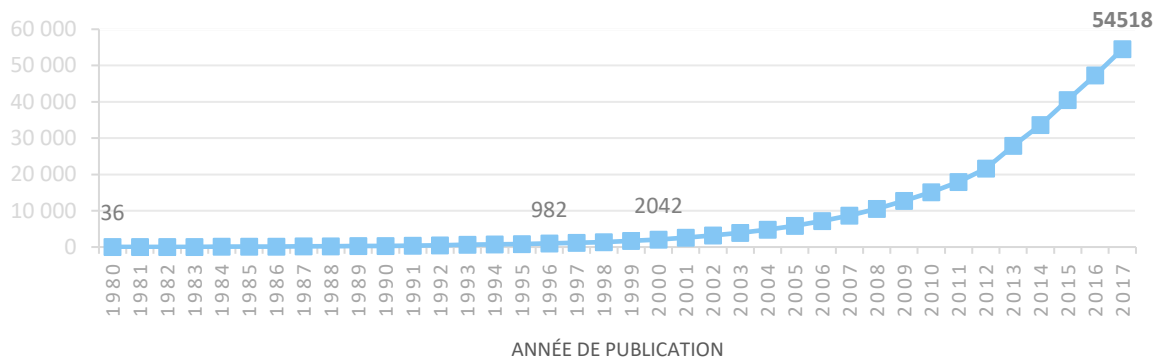
	Patrimoine									Pesée des intérêts	Densification				
	Typologie			Processus de patrimonialisation			Législations	SDP	Acteurs/ usagers		Projet		Législations	Perceptions	
	Biens	Valeur	Usages	Sélection	Justification	Gestion			Privé		Public	Oui/ non			Type
<p>Bulle Rue de la Sionge zone de l'ancienne ville</p>	<p>Patrimoine rural, édifices emblématiques aux façades soignées et quelques maisons modestes</p> <p>Vues sur les façades d'immeuble, arrière-cours et espaces libres. Rapport intéressant aux volumétries</p>	<p>Historique Architecturale Marchande/ Economique Symbolique Mémoirelle</p>	<p>Commerces aux rez et logements aux étages supérieurs</p>	<p>Rue de la Sionge 2016</p> <p>Grand-Rue 2006-2007, sinon premier règlement au lendemain de l'incendie de 1805</p>	<p>Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Le récit témoigne de la transmission mémorielle ; les façades et les arrière-cours témoignent de l'incendie de 1805 et de la vie d'après</p>	<p>Conservation (commune et associations) modification de protection des façades (commune)</p> <p>Objectifs de sauvegarde ISOS A</p> <p>Valeurs au recensement : A, B et C</p> <p>Catégorie de protection : 1, 2 et 3</p>	<p>ISOS PAZ RCU LPBC & RELPBC</p>		<p>Locataires Propriétaires Commerçants Associations de protection du patrimoine (Patrimoine Gruyère-Veveyse [PGV], Pro Fribourg) Investisseurs</p>	<p>Commune Service d'urbanisme</p> <p>Canton DAEC/ SeCA SBC</p>	<p>Oui Avec révision PAL 2016</p>	<p>Densification différenciée Certains espaces de quelques parcelles pourront être construits selon RCU (espaces constructibles), d'autres non (espaces extérieurs)</p>	<p>PAL 2016 et 2018 dans les mains du canton (attente d'une décision)</p>	<p>Commune PAL (RCU, PAZ-A et PAZ-B)</p> <p>Agglomération Projet d'agglomération Mobul</p> <p>Canton PDC LATeC & ReLATeC</p> <p>Confédération LAT</p>	<p>Propriétaires et locataires Ne semblent pas s'être déterminés</p> <p>Associations PGV juge les modalités de la densification trop brutales, mais ne s'oppose pas au principe</p> <p>Commune Intégrations des objectifs de la LAT dès la révision du PAL 2016. Principes reportés dans le PAL 2018.</p>
<p>Lausanne Parcelle n°2137</p>	<p>Patrimoine vernaculaire typé fin 19^e – début 20^e</p> <p>Villa l'Œillet d'avant 1894 (n°6b), deux dépendances en 1894 et en 1898 (n°6a), une annexe de 1925 (6a), un immeuble (n°6) de 1928 <i>Café du Tramway</i> (dès 1896)</p>	<p>Historique Architecturale Marchande/ Economique Symbolique Mémoirelle</p>	<p>Autrefois : commerces (tabac, salon de coiffure), restaurant (<i>Café du Tramway</i>) et logements</p>	<p>Pétition (2011) et interpellation urgente (2014) adressées à la Municipalité</p>	<p>Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Le récit témoigne de la transmission mémorielle du <i>Café du Tramway</i> ainsi que de la <i>Villa l'Œillet</i></p>	<p>Conservation (Municipalité et nouveau propriétaire) Démolition (CDAP et TF)</p> <p>Objectifs de sauvegarde ISOS C</p> <p>Note au recensement architectural vaudois : *4*</p>	<p>Demande de recensement en note *4* ISOS LPNMS PGA & RPGA</p> <p>Recensement des bistrotts lausannois en 1997</p>	<p>Art. 36 Cst., art. 641 et suivants CC</p>	<p>Propriétaires commerçants Locataires Collectif <i>Mon Tramway à la Pontaise</i></p>	<p>Commune Service d'urbanisme, Déléguée à la protection du patrimoine</p> <p>Canton CDAP</p> <p>Confédération TF</p>	<p>Oui Opérée par le TF</p>	<p>Démolition/ reconstruction</p>	<p>Parcelle rachetée. Le bâtiment sur le front de rue sera réhabilité, les trois autres à l'arrière-cour démolis pour y créer des studios</p>	<p>Commune PGA RPGA PDCOM</p> <p>Agglomération PALM</p> <p>Canton PDC LATC & RLATC</p> <p>Confédération LAT</p>	<p>Société civile Motivations réelles non identifiées</p> <p>Municipalité N'a pas invoqué cette donnée au cours de la procédure de refus du permis de construire.</p> <p>Copropriétaires et TF Se réfèrent aux objectifs de la LAT révisée</p>
<p>Cressier Îlot du centre village</p>	<p>Patrimoine agricole</p> <p>4 bâtisses historiques ; une petite ferme (1830), une grande ferme (antérieure à 1874), une porcherie (1898), une ancienne école (1830)</p>	<p>Historique Architecturale (marchande/ Economique) Symbolique Mémoirelle</p>	<p>Autrefois : école (ancienne laiterie), fermes et granges. Actuellement : logements et local commun</p>	<p>Proposition d'achat de l'îlot en 2011</p>	<p>Basée sur les valeurs historiques et architecturales. Les époques de construction sont bien documentées et les édifices témoignent de la vie du village d'alors</p>	<p>Réhabilitation, démolition (rural et porte de grange) et constructions nouvelles</p> <p>Objectifs de sauvegarde ISOS A. Valeurs au recensement : B et C. Catégorie de protection : 2 et 3</p>	<p>ISOS PAZ RCU</p>		<p>Propriétaires investisseurs bureau d'architecture Habitants du village</p>	<p>Commune Syndic et assemblée communale</p> <p>Canton SBC</p>	<p>Pas formalisée, mais données ISOS intégrées au concours d'architecture</p>	<p>Création de 19 logements sur une parcelle où les bâtiments n'étaient plus habités</p>	<p>Projet réalisé</p>	<p>Commune RCU, PAZ</p> <p>Région PDR de l'Association des communes du district LAC</p> <p>Canton PDC, LATeC & ReLATeC</p> <p>Confédération LAT</p>	<p>Commune Pas de volonté de densifier la parcelle, réhabilitations prioritaires.</p> <p>Densification réalisée « <i>implicitement</i> » par la création de (nouveaux) logements</p>

Annexe 3 : Organigramme des départements de la Confédération.



L'organigramme permet de rendre compte du système des politiques sectorielles de la Confédération ; les départements en charge des politiques de protection du patrimoine ainsi que de l'aménagement du territoire (densification) sont mis en évidence.

Annexe 4 : Graphe représentant le nombre de publications parues depuis 1980 sur le patrimoine.



Nombre (cumulé) de publications depuis 1980 sur le thème du patrimoine recensées sur opendition.org

Annexe 5 : Plan représentant la façade sud du bâtiment initialement projeté à la rue de la Pontaise.



Les tracés bleus en surimpression représentent le bâtiment actuel. Comme on peut le constater, la façade du bâtiment projeté par les copropriétaires en 2016 tranche avec le gabarit général du bâtiment actuel. Les toitures plates auraient ainsi remplacé celles en biseau.

Réalisation du plan : J. B.
 Architecture et réalisations Sàrl

Annexe 6 : Postulat (2017) de Matthieu Carrel.

Postulat :

Protection du patrimoine et densification : plus de sécurité et de prévisibilité

Dans la mesure où l'intérêt public à la protection du patrimoine et l'intérêt public à la densification à l'intérieur du tissu bâti vont forcément créer un certain nombre de tensions à l'avenir, il convient, aux yeux du postulant, de rendre la protection des objets recensés **plus visible et prévisible** pour les acteurs immobiliers afin que ces derniers puissent l'intégrer directement dans leurs projets de développement et de densification, en quantifier les coûts, et travailler avec des données de base solides.

Si la protection des notes 1 et 2 du recensement architectural est relativement efficace (inventaire, classement), et les objets en question souvent suffisamment exceptionnels pour que les propriétaires s'attendent à devoir agir avec précaution, ce n'est pas les cas des notes 3 (intérêt local) et 4 (objet bien intégré). Pourtant, l'attribution d'une telle note a des conséquences. Selon l'art. 73 du RPGA, en effet, un préavis de la déléguée à la protection du patrimoine est requis. Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions. Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres. La clause générale d'esthétique de l'art. 69 RPGA peut enfin être utilisée pour stopper un projet.

Au final, c'est toujours au moment du permis de construire, après que des frais ont été engagés, que la protection des notes 3 et 4 se concrétise. Cette situation est insatisfaisante ; un propriétaire peut arriver jusqu'au stade du permis de construire et – suite à un préavis négatif de la déléguée au patrimoine – se le voir refuser, alors que par ailleurs son projet est formellement conforme (cas Saint-Paul).

Dans d'autres cas, c'est la cour qui a ramené la municipalité à plus de mesure patrimoniale en détruisant un permis délivré sans que l'inventaire ISOS eût été suffisamment pris en compte (cas Gotettaz).

Ces dernières études de cas laissent le sentiment d'une certaine loterie, le constructeur ne sachant pas si la déléguée va rendre un préavis positif, ce que la municipalité va faire de ce préavis et si des voisins vont saisir l'occasion d'une protection peu adéquate du patrimoine pour attaquer le permis.

L'idée est de diminuer l'insécurité qui plane sur les objets bénéficiant d'une note 3 ou 4. Plusieurs pistes sont envisageables pour ce faire :

- 1) On peut imaginer qu'un promoteur puisse demander à la déléguée au patrimoine un avis préalable, avant d'engager des frais trop importants. Cet avis lierait l'administration dans le traitement de l'esthétique et de l'intégration du projet par la suite.
- 2) On peut imaginer que la Municipalité commence une réflexion sur les notes 3 ou 4 qu'elle souhaite classer et demande au canton de procéder au classement indépendamment de toute opération immobilière, ou du moins qu'elle communique une liste des objets dont elle demandera le classement automatiquement en cas de demande de permis. Ce faisant, elle s'engagerait de fait à ne pas demander le classement des objets qui ne sont pas sur la liste.

- 3) On peut envisager que les critères de protection – au moins des ensembles bâtis (ISOS, p.ex.) à défaut des objets particuliers – soient mieux intégrés dans les descriptions des zones du PGA, et que sur cette base, la municipalité restreigne l'usage de la clause générale d'esthétique à des cas que la description de la zone n'aurait pas pu prévoir.

De cette façon, les acteurs immobiliers pourraient calibrer leurs projets à la nécessité de protéger efficacement le patrimoine ; les frais engagés à fonds perdus, et les frustrations, diminueraient ainsi que les procédures coûteuses.

Ce postulat demande donc respectueusement à la Municipalité d'étudier **l'opportunité de rendre plus prévisible et objective la protection du patrimoine immobilier, notamment des objets bénéficiant d'une note 3 ou 4 au recensement architectural dans l'idée de permettre aux acteurs immobiliers de l'intégrer efficacement dans leurs projets.**



Matthieu Carrel,

Conseiller communal

5. Postulat de M. Philippe Mivelaz « Quartiers lausannois : préserver ou laisser démolir ? Préserver le patrimoine bâti pour la diversité sociale et l'identité des quartiers »

5.1. Rappel du postulat

Le 17 juin 2014, M. Philippe Mivelaz déposait un postulat intitulé « Quartiers lausannois : préserver ou laisser démolir ? Préserver le patrimoine bâti pour la diversité sociale et l'identité des quartiers ». Relatant le développement socio-économique et urbanistique de la ville le long des axes de communication, l'auteur y décrit que des quartiers sont non seulement témoins de l'histoire locale de l'urbanisme et de l'architecture, mais également le cadre d'une vie sociale riche, ancrée dans des lieux où se mélangent anciens et nouveaux habitants, gens de passages ou usagers fréquentant les commerces et lieux publics, tout ceci concourant à créer de forts sentiments d'identité.

L'auteur dénonce une pression du marché immobilier, débouchant sur une vision indifférenciée de la densification de la ville par des démolitions ou transformations lourdes de bâtiments en vue d'ériger de nouveaux immeubles plus rentables, préjudiciables à la qualité d'ensemble de ces quartiers. Il évoque également le risque d'en voir chasser des habitants pour qui les nouveaux loyers sont inabordables.

S'appuyant sur les dispositions de l'ISOS, alors en cours d'élaboration, et du PGA en vigueur, l'auteur demande à la Municipalité :

- d'inventorier les périmètres dignes de protection, en tenant compte des inventaires fédéraux et cantonaux du patrimoine bâti, voire de mener les études complémentaires nécessaires ;
- de fixer, dans chacun de ces périmètres, les objectifs de protection qui seront ensuite traduits dans les plans d'affectation.

5.2. Réponse de la Municipalité

Dans le PDCom, la Municipalité confirme la différence d'approche selon les secteurs de notre cité et, dans son objectif n° 1 (O-1), elle entend « valoriser et accompagner la mutation du territoire par des actions territoriales différenciées ». La question soulevée par le postulat de M. Philippe Mivelaz concerne essentiellement les quartiers existants, car le centre-ville, en raison de son attractivité et de ses fonctions d'agglomération, bénéficie déjà d'une approche particulière.

Ainsi, le PDCom prévoit dans son principe P-4 un « cadrage de l'évolution des quartiers afin de respecter et de valoriser leur identité », plus précisément de « valoriser l'identité des entités urbaines et [de] permettre leur évolution en cohérence avec leur valeur morphologique et architecturale » et de « reconnaître l'architecture des bâtiments ainsi que la substance des parcs et jardins historiques (publics et privés) en tant que valeurs patrimoniales et culturelles des quartiers ».

En effet, le PDCom prend en compte le concept d'« entité urbaine » dans le programme d'actions relevant de la Municipalité. Il « privilégie une approche de la ville selon les différentes entités qui la composent. La notion d'entité urbaine se trouve à mi-chemin entre celle de quartier et celle d'ensemble architectural. Ainsi, un ensemble d'espaces ouverts et bâtis, une rue ou un ensemble de rues peuvent constituer une entité ». De même, une entité est garantie par l'ensemble des dispositions qui préservent l'unité formelle de celle-ci, dans ses composants essentiels et dans ses rapports avec son environnement immédiat. Elle s'appréhende à travers sa structure et ses modalités historiques de développement.

Ce concept doit permettre de mieux prendre en compte des ensembles qui ne relèvent pas seulement d'une architecture identique ou d'une morphologie urbaine rigoureuse, mais qui sont le résultat d'étapes de développement successives. Sans figer leur évolution, certains éléments qui les composent peuvent ainsi être remplacés, mais dans le respect des caractéristiques de l'entité.

L'objectif n° 2 (O-2) A du PDCom vise à « valoriser et accompagner la mutation du territoire par la prise en compte des enjeux patrimoniaux ». Il se décline en plusieurs principes qui permettront d'enrichir et d'affiner les planifications à venir, qu'il s'agisse de planifications localisées ou de la révision du PGA. Les recensements de compétence cantonale, régulièrement révisés et complétés, ainsi que des études ciblées, permettront d'affiner les objectifs de protection, tout en assurant une évolution nécessaire à notre cité, respectueuse de ses caractéristiques morphologiques, historiques ou encore architecturales.

5.3 Conclusion

Les orientations du PDCom en cours de révision et la pratique actuelle de la Ville de Lausanne qui intègre les différents inventaires patrimoniaux, garantissent la prise en compte du patrimoine, en amont de l'établissement des plans de quartier et plans partiels d'affectation, ce qui répond à la demande du postulant.

La révision prochaine du PGA sera l'occasion de traduire réglementairement les objectifs de sauvegarde du PDCom de façon globale et cohérente à l'échelle de toute la commune.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2015/87 de la Municipalité, du 10 décembre 2015 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver la réponse au postulat de Mme Magali Zuercher « Pour un réaménagement de la place de la Riponne » ;
2. d'approuver la réponse au postulat de Mme Magali Zuercher « Etude pour le réaménagement du secteur des rives du lac entre Ouchy et Bellerive et définition d'une vision directrice de l'ensemble des rives de la piscine de Bellerive à la tour Haldimand » ;
3. d'approuver la réponse au postulat de M. Laurent Guidetti « Un soin apporté à l'occupation des rez-de-chaussée : une piste pour une meilleure sécurité dans l'espace public » ;
4. d'approuver la réponse au postulat de M. Philippe Mivelaz « Quartiers lausannois : préserver ou laisser démolir ? Préserver le patrimoine bâti pour la diversité sociale et l'identité des quartiers ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexe 8 : ATF 1C_298/2017 (cas de l'immeuble du *Café du Tramway*, Lausanne).

02/01/2019

https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?lang=fr&type=show_document&highlight_docid=aza://30-04-2018...

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



1C_298/2017

Arrêt du 30 avril 2018

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Karlen, Juge président,
Chaix et Kneubühler.
Greffière : Mme Sidi-Ali.

Participants à la procédure
Commune de Lausanne, agissant par sa Municipalité, place de la Palud 2, représentée par Me Pierre-Yves Brandt, avocat,
recourante,

contre

A.A. _____ et B.A. _____, représentés par
Me Jacques Haldy, avocat,
intimés,

Service Immeubles, Patrimoine et Logistique du canton de Vaud, place de la Riponne 10, 1014 Lausanne,

Objet
permis de démolir et de construire,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 9 mai 2017 (AC.2016.0253).

Faits :

A.
A.A. _____ et B.A. _____ sont copropriétaires de la parcelle no 2137 de la commune de Lausanne. Ce bien-fonds accueille 6 bâtiments formant un immeuble de trois entrées qui comprend des locaux commerciaux (un tabac et un coiffeur), un établissement public (le Café C, _____) et des logements.

Les copropriétaires ont demandé à la Municipalité de Lausanne (ci-après: la Municipalité) l'autorisation de démolir les bâtiments se trouvant sur leur parcelle et de construire un immeuble de 25 appartements avec un parking souterrain. Interpellé par la Ville de Lausanne, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique du canton de Vaud (ci-après: le SIPAL) a estimé que l'édifice litigieux ne possédait ni l'authenticité ni les qualités architecturales justifiant une mise sous protection au sens de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS/VD; RS 450.11). La note de 4 au recensement architectural lui a été attribuée. Par ailleurs, la parcelle s'intègre dans un quartier figurant à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après: ISOS), auquel l'objectif de sauvegarde "C" est attribué.

Par décision du 22 juin 2016, la Municipalité a refusé le projet de démolition et de construction, en raison de la valeur patrimoniale du bâtiment existant et de la mauvaise intégration de la construction projetée.

B.
A.A. _____ et B.A. _____ ont interjeté un recours contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois (ci-après: le Tribunal cantonal). Par arrêt du 9 mai 2017, celui-ci a admis le recours, retenant qu'à défaut de mesures de protection, l'immeuble, dont le maintien engendrerait des coûts disproportionnés, pouvait être démolit. Par ailleurs, vu les bâtiments avoisinants, aucun motif d'esthétique ne s'opposerait au projet de construction. La cause a été renvoyée à la Municipalité pour octroi du permis de construire.

C.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, la Municipalité demande au Tribunal fédéral de réformer l'arrêt rendu le 9 mai 2017 en ce sens que la décision municipale du 22 juin 2016 est confirmée. Elle conclut subsidiairement à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvel arrêt au sens des considérants. Elle sollicite également l'effet suspensif qui a été accordé par ordonnance du 30 juin 2017.

Le Tribunal cantonal et les copropriétaires concluent au rejet du recours. Le SIPAL n'a pas formulé d'observations. Dans son ultime écriture, la Municipalité a maintenu ses conclusions.

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière de droit public est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF) ou contre les décisions partielles (art. 91 LTF).

1.1. En vertu de l'art. 93 al. 1 LTF, les décisions incidentes notifiées séparément qui ne portent pas sur la compétence ou sur une demande de récusation ne peuvent faire l'objet d'un recours en matière de droit public que si elles peuvent causer un préjudice irréparable (let. a), ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (let. b).

L'arrêt attaqué est une décision incidente vu le renvoi qu'il comporte à l'autorité inférieure (dispositif de l'arrêt cantonal ch. 2). Pour ce motif, le recours n'est en principe recevable qu'aux conditions de l'art. 93 al. 1 let. a ou b LTF. En l'occurrence, la cour cantonale a annulé la décision de la Municipalité et lui a renvoyé la cause pour octroi du permis de construire. Or, selon la jurisprudence, on se trouve en présence d'un préjudice irréparable, au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF, lorsque la décision attaquée contient des injonctions précises et ne laisse aucune marge de manoeuvre à la commune (cf. **ATF 142 II 20** consid. 1.2 p. 23 s.; **140 V 282** consid. 4.2 p. 286). Tel est le cas en l'espèce puisque la Municipalité de Lausanne est enjointe d'accorder le permis de construire sans disposer d'aucune liberté d'appréciation. Le recours de la commune est donc en principe recevable.

1.2. La Municipalité de Lausanne, qui fait valoir une violation de l'autonomie dont elle bénéficie en matière d'aménagement du territoire et en droit des constructions (cf. **ATF 142 I 26** consid. 3.3 p. 30), a qualité pour agir en vertu de l'art. 89 al. 2 let. c LTF.

Les autres conditions de recevabilité du recours sont réunies (cf. art. 42 et 100 al. 1 LTF), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

2.

Dans un premier grief, la recourante estime que la cour cantonale a violé son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.) en ne motivant pas suffisamment sa décision.

2.1. Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (**ATF 141 V 557** consid. 3.2.1 p. 565; **134 I 83** consid. 4. 1 p. 88). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (**ATF 141 V 557** précité). La violation du droit constitutionnel d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) est examinée librement par le Tribunal fédéral, pour autant que le grief soit motivé conformément aux exigences découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, à savoir expressément soulevé et exposé de manière claire et circonstanciée (cf. **ATF 143 II 283** consid. 1.2.2 p. 286).

2.2. En l'espèce, la recourante soutient que l'arrêt attaqué n'examinerait pas de façon suffisamment détaillée les griefs relatifs au refus du projet de construction de l'immeuble en application de la clause d'esthétique. Ce jugement ne ferait que comparer, de façon très brève, le projet de construction avec un immeuble du voisinage, sans invoquer les divers motifs qui auraient conduit à une telle décision. Ce seul argument invoqué sans autre explication par la recourante ne répond pas aux exigences de motivation accrues découlant de l'art. 106 al. 2 LTF, de sorte que ce grief d'ordre formel doit être déclaré irrecevable. Au demeurant, la décision attaquée est à l'évidence suffisamment motivée, celle-ci reprenant tous les griefs soulevés par la recourante tant à l'encontre de la démolition que du projet de construction. L'autorité précédente a produit une analyse détaillée des principes constitutionnels et règles applicables ainsi que de circonstances propres au cas d'espèce, et expose clairement les motifs qui l'ont poussée à autoriser la démolition et le projet de construction. Ce grief d'ordre formel est dès lors rejeté.

3.

Sur le fond, s'appuyant sur le préavis négatif de la Déléguée à la protection du patrimoine bâti, la Municipalité estime que le permis de démolir ne pourrait pas être accordé afin de conserver les aménagements intérieurs du café C. _____, de préserver les qualités urbaines du bâtiment existant et d'assurer la conservation d'éléments identitaires propres au quartier de la Pontaise. Concernant le permis de construire litigieux, elle soutient que le projet ne répond pas aux critères d'esthétique et d'intégration. Elle reproche à la cour cantonale d'avoir substitué sa propre appréciation à la sienne. Elle se plaint d'une violation de l'autonomie communale (art. 50 Cst.) et d'une application arbitraire des art. 69 et 73 du règlement communal.

3.1.

3.1.1. Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. Dans le canton de Vaud, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. arrêt 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). Une commune reconnue autonome dans un domaine spécifique peut dénoncer tant les excès de compétence d'une autorité cantonale de recours que la violation par celle-ci des règles du droit fédéral, cantonal ou communal qui régissent la matière (**ATF 143 II 120** consid. 7.2 p. 134).

Saisi du grief de la violation de l'autonomie communale, le Tribunal fédéral examine librement la décision de l'instance cantonale de recours, dès lors qu'il y a de l'application du droit constitutionnel fédéral ou cantonal. Il contrôle ainsi librement si l'autorité judiciaire cantonale a respecté la latitude de jugement découlant de l'autonomie communale (**ATF 136 I 395** consid. 2 p. 397; arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3). Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral fait preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances

locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (cf. **ATF 132 II 408** consid. 4.3 p. 416). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (**ATF 115 la 114** consid. 3d p. 118; arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017).

3.1.2. L'interdiction de démolir porte une atteinte importante au droit de la propriété des intimés, en tant qu'elle a pour effet de les obliger à entretenir leurs bâtiments, malgré les coûts que cela engendre. Pour être admissible, cette atteinte doit dès lors reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (cf. art. 36 al. 1 à 3 Cst.). Le principe de la proportionnalité exige en outre qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive; ce principe interdit également toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (cf. **ATF 140 I 168** consid. 4.2.1 p. 173). Conformément au principe de la proportionnalité, une interdiction de démolir sans motifs justifiés est incompatible avec la Constitution fédérale si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un remède acceptable (cf. **ATF 126 I 219** consid. 2c in fine p. 222 et consid. 2h p. 226; arrêt 1C_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 2).

3.1.3. En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; dans ce sens: Olivier Schuler, *Kognition zwischen Rechtsweggarantie und Gemeindeautonomie in bau- und planungsrechtlichen Verfahren*, 2015, p. 75-77).

3.1.4. En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. En effet, à teneur de l'art. 86 al. 1 LATC, la Municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2 LATC). L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur une clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (**ATF 115 la 114** consid. 3d p. 119; arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou qui mettraient en péril sa construction (**ATF 101 la 213** consid. 6c p. 222 s. et les arrêts cités).

3.1.5. A teneur de l'art. 69 al. 1 du règlement de la commune de Lausanne, les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement. Selon l'art. 73 al. 1 de ce règlement, la direction des travaux tient à disposition la liste des bâtiments, des objets, des sites et des ensembles figurant au recensement architectural, au recensement des jardins d'intérêt historique et au recensement des ensembles bâtis. Tous travaux les concernant font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations (al. 2). Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions (al. 3). Elle peut, également, lorsqu'un ensemble bâti est identifié et qu'il s'agit, notamment, d'éviter une rupture du tissu bâti existant, préserver la volumétrie générale d'ensemble, le rythme du parcellaire, la composition verticale et horizontale des façades, les formes de toiture, ainsi que les aménagements des espaces libres (al. 4). L'attribution d'une note 4 au recensement architectural s'opère, selon le Service cantonal des monuments et sites, lorsque "le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, et participant à la définition de l'identité de la localité". Un tel objet ne possède ni la qualité architecturale ni l'authenticité justifiant l'intervention de la Section des monuments et sites (SIPAL). Il nécessite néanmoins un traitement approprié et soigné afin de préserver l'image du site. Sa sauvegarde et sa mise en valeur doivent être garanties dans le cadre de la planification communale. Selon la jurisprudence cantonale non contestée par la recourante, la note 4 a un caractère purement indicatif et informatif; elle ne constitue pas une mesure de protection (Bovay/Sulliger/Pfeiffer, *Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, protection de l'environnement - Jurisprudence rendue en 2016 par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois*, in RDAF 2017 I p. 132 s.). Elle est en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions.

3.2.

3.2.1. En l'occurrence, l'interdiction de démolir porte une atteinte au droit fondamental de la garantie de la propriété des intimés. La Municipalité soutient que cette atteinte serait admissible, dès lors que la préservation des bâtiments existants constituerait un intérêt prévalant sur celui des copropriétaires. Les bâtiments existants ont reçu la note 4 au recensement architectural et on se trouve dans un objectif de sauvegarde C de l'ISOS, à savoir un objectif préconisant la sauvegarde du caractère, le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, ainsi que la sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère (cf. arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.2 *a contrario* où un objectif de protection A était institué). La

valeur patrimoniale de ces bâtiments est incontestée. Néanmoins, selon la jurisprudence cantonale (Bovay/Sulliger/Pfeiffer, op. cit., p. 132 s.), cet intérêt seul ne peut pas empêcher leur démolition. La cour cantonale a présenté un exposé détaillé des intérêts de chaque partie. La Municipalité n'a, pour sa part, pas pris en compte l'intérêt financier des intimés lors de sa prise de décision, notamment la rentabilité des rénovations à entreprendre, critère qui est pourtant important. Selon les constatations non contestées de l'arrêt attaqué, l'immeuble est vétuste, les appartements sont anciens, les salles de bains désuètes, les cuisines ne sont pas aménagées et l'installation électrique et sanitaire est obsolète. Par ailleurs, la toiture est d'époque et l'immeuble n'est plus conforme aux normes de sécurité. La structure de l'édifice est en outre instable, de sorte qu'une rénovation totale devrait être entreprise selon les experts. Une analyse des coûts financiers pour des rénovations d'une telle ampleur a été effectuée et le résultat montre que ces travaux nécessaires ne seraient pas rentables. C'est donc au terme d'un examen circonstancié que la cour cantonale a reconnu que l'intérêt financier des intimés devait prévaloir.

Par ailleurs, la cour cantonale a constaté, à l'occasion d'une vision locale, que le Café C. _____ présentait effectivement certaines caractéristiques patrimoniales intéressantes. Toutefois, l'aménagement intérieur du café a fait l'objet d'une rénovation importante qui a conduit à une modification radicale de l'atmosphère de cet ancien bistrot populaire. La Municipalité ne conteste pas ces faits. Dès lors, le grief visant à interdire la démolition du bâtiment afin de préserver, entre autres, l'intérieur du café perd de son sens au vu des rénovations qui ont déjà été entreprises. Dans ce même sens, la Municipalité prétend vouloir préserver les qualités urbaines du bâtiment existant et assurer la conservation d'éléments identitaires au quartier de la Pontaise. Or il ressort de l'arrêt cantonal et des pièces du dossier que l'unité architecturale formée par les bâtiments situés au sud de l'îlot est rompue par la présence, au nord, de deux immeubles modernes témoins d'un autre siècle. Dès lors, le quartier présente déjà des disparités architecturales, de sorte que le caractère particulier du quartier a déjà été compromis. Dans ces circonstances, en faisant fi de l'intérêt patrimonial lié au projet litigieux pour refuser l'autorisation de démolir, la recourante a consacré une solution portant une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété que le Tribunal cantonal pouvait légitimement sanctionner (arrêt 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.6 *in fine*). Dans cet arrêt invoqué par la recourante, la situation était différente dès lors que la question de la rentabilité du bâtiment n'avait pas été évoquée. Ce dernier point joue précisément un rôle primordial dans le cas d'espèce.

Au demeurant, c'est à juste titre que les intimés soulèvent qu'il existe également un intérêt public prépondérant à autoriser la démolition, à savoir celui de densifier les centres urbains, conformément à ce que prescrivent désormais la loi sur l'aménagement du territoire (art. 3 al. 3 let. a bis LAT; RS 700) et le plan directeur cantonal.

3.2.2. La recourante estime enfin que le projet de construction ne répondrait pas aux critères d'esthétique et d'intégration. Elle soutient que la toiture plate en double attique proposée ne s'intégrerait pas avec le voisinage. Elle reproche également la proposition d'appartements au rez-de-chaussée avec un jardinet en lien direct avec le trottoir. Elle invoque aussi l'absence d'activités commerciales au rez-de-chaussée. L'obstacle à la réalisation du projet de construction résiderait dès lors dans la clause d'esthétique invoquée par la recourante.

En l'occurrence, la cour cantonale a estimé que la Municipalité avait abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'autoriser la construction car il n'existerait pas de base réglementaire communale suffisamment précise permettant de refuser ce projet. En effet, aucune réglementation communale n'interdit de prévoir des appartements au rez-de-chaussée, avec un jardinet privatif, ni n'impose le maintien d'une activité commerciale. Ces questions n'ont d'ailleurs aucun rapport avec la clause d'esthétique. Quant à l'impact sur l'environnement bâti, le quartier présente déjà des différences notables comme l'a relevé l'instance précédente en se fondant sur des constatations de fait incontestées. Dès lors, elle n'a pas substitué son appréciation à celle de la commune de manière abusive. Elle a au contraire constaté que le refus du permis revenait, sans être fondé sur des motifs pertinents, à refuser d'appliquer les règles de construction de la zone et, ainsi, à densifier vers le centre, comme l'impose désormais le droit fédéral.

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Conformément à l'art. 66 al. 4 LTF, il n'est pas perçu de frais judiciaires. La commune de Lausanne versera aux intimés une indemnité de dépens (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

3.

La commune de Lausanne versera aux intimés la somme de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.

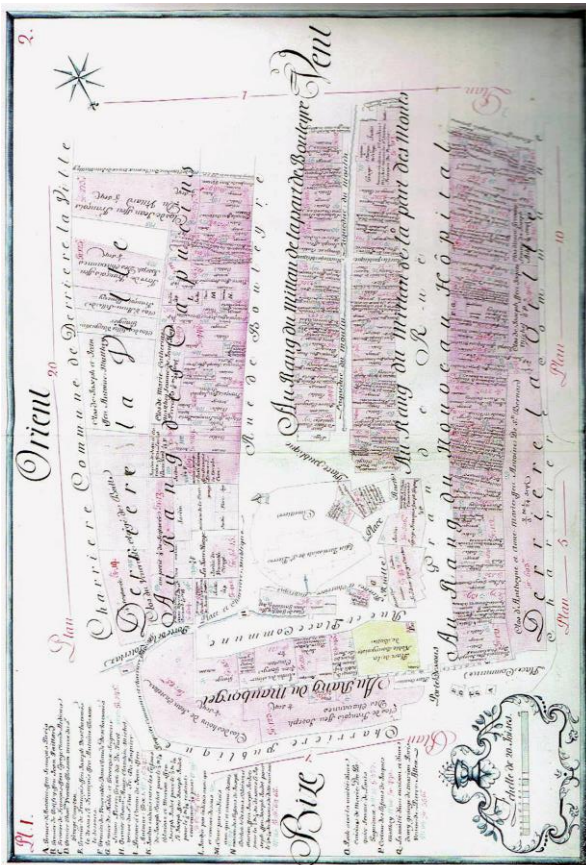
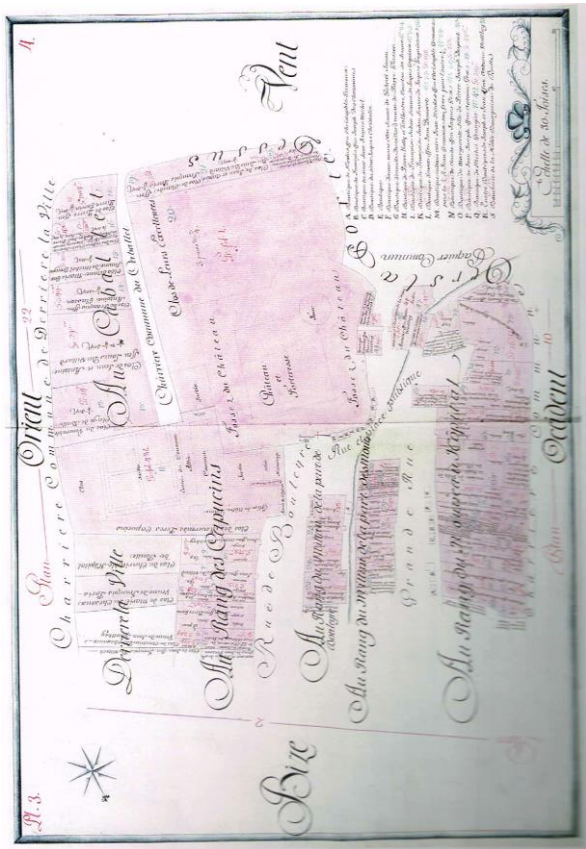
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires de la commune de Lausanne et des intimés, au Service Immeubles, Patrimoine et Logistique du canton de Vaud, et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public.

Lausanne, le 30 avril 2018
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président : Karlen

La Greffière : Sidi-Ali

Annexe 9 : Parcellaire de la zone de l'ancienne ville à Bulle au milieu du 18^e siècle.



Le parcellaire et les propriétés intra-muros de Bulle, d'après le plan géométrique levé en 1722 par le commissaire Chollet. En bas : pl. 1-2, partie nord et centre.

En haut : pl. 3-4, partie sud.

Dessin à l'encre aquarellé.

AEF, Plans E 12.

(Lauper, 2005 : 43-44)

2 Résumé du projet

Les centres historiques de Bulle et la Tour-de-Trême ainsi que le hameau des Granges font l'objet d'une protection accrue réglée dans le PAL par la zone de l'ancienne ville. Cette zone est détaillée par des zooms au plan d'affectation. Ceux-ci fixent notamment, au travers du règlement communal d'urbanisme (RCU), la protection et le degré de constructibilité des espaces extérieurs.

Dans les centres historiques, certaines rues ont été aménagées comme des « arrières » de bâtiments. C'est particulièrement le cas de la rue de la Sionge ou de la ruelle des Ormeaux. Ces rues sont caractérisées par des constructions discontinues à la volumétrie variable (parfois de très faible qualité, ou vétustes), souvent de toitures plates. Les espaces ouverts sont dédiés au stationnement et au dépôt des containers par exemple.

A la rue de la Sionge, particulièrement, quelques surfaces commerciales tentent de tirer parti de leur centralité sans bénéficier de la qualité spatiale que cette rue pourrait offrir. Le déplacement de la gare et la densification en cours dans le centre ville nécessitent une meilleure valorisation du site. En effet, l'importance pour les mobilités douces et le commerce vont renforcer son usage et son intensité.

A ce titre, de nouveaux droits à bâtir sont développés le long de la rue. Des surfaces constructibles sont strictement définies au plan d'affectation des zones A (PAZ A). Elles précisent le nombre de niveaux autorisés dans chaque secteur. La densification y est donc différenciée et répond à une étude fine.

Le but est de densifier de façon ciblée la rue, en maintenant la structure historique encore lisible aujourd'hui. Cela préserve la lecture d'une façade principale contiguë sur la Grand-Rue, tandis que le front de rue discontinu de la rue de la Sionge rappelle son caractère secondaire et souligne le parcellaire de l'ancienne ville.

En conséquence, les modifications portent principalement sur la rue de la Sionge. Toutefois, l'affinage des instruments (plans et règlements) que cela induit a des conséquences sur le secteur de La Tour-de-Trême.

Le hameau des Granges est indirectement touché par ces modifications. Il s'agit en fait d'ajustements graphiques dans le plan et d'adaptation du RCU, comme par exemple une nouvelle numérotation. Les règles auxquelles sont soumises le secteur ne changent donc pas.

La densification prévue dans les centres villes de Bulle et, dans une moindre mesure, à La Tour-de-Trême se traduit par de nouveaux éléments réglementaires introduits dans le PAL. En particulier, des secteurs constructibles indiquant les niveaux sont indiqués au PAZ A. Ces modifications n'ont pas d'incidence sur le dossier directeur du PAL.

Ces modifications ont été déposées à l'examen préalable dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL (révision générale). Compte tenu de la spécificité de l'objet et du détail qu'il convient d'y apporter, ces modifications font désormais l'objet d'une procédure de modification partielle du PAL, menée en coordination avec la révision générale.

3 Projet

Compte tenu de son importance stratégique pour la ville (développée plus bas), l'analyse a porté essentiellement sur la rue de la Sionge. Elle a permis d'élaborer un projet et des outils règlementaires adaptés.

Les besoins du centre ville de La Tour-de-Trême sont différents, tout comme le tissu bâti historique. Toutefois, certaines logiques, tels que la construction d'annexes et la faible qualité des « espaces arrières » des bâtiments principaux, permettent d'appliquer les mêmes outils dans ce secteur. La densification y est cependant plus limitée et l'application de la règle plus uniforme.

Dans le secteur des Granges, la présente étude a confirmé la logique appliquée et les modifications apportées sont d'ordre « cosmétiques ».

3.1 Objectifs généraux

Compte tenu du contexte et des besoins (Ville, commerçants, propriétaires, usagers), les objectifs suivants ont été énoncés afin d'élaborer le projet :

- > Protéger la substance historique d'il y a deux siècles, existant encore aujourd'hui
 - Conserver les bâtiments historiques
 - Respecter le parcellaire historique
 - Valoriser les espaces extérieurs historiques (cours, jardins, rues, places)
- > Valoriser la qualité de vie du centre ville
 - Mettre en scène le patrimoine bâti
 - Offrir des espaces extérieurs de qualité
 - Favoriser une offre commerciale (cafés et commerces) diversifiée, vivante et proche
- > Permettre le développement économique du centre ville de Bulle
 - Accompagner le déplacement de la gare (renforcement de l'attractivité de la rue de la sionge et du centre ville en général)
 - Permettre le développement des commerces en lien avec les rues
- > Favoriser le développement urbain vers l'intérieur
 - Offrir des droits à bâtir supplémentaires adaptés au contexte

4 Rue de la Sionge

4.1 Développement historique de la rue de la Sionge

L'analyse du développement historique de la rue de la Sionge permet de constater que la rue a peu évolué depuis les années 1900. Elle s'est certainement construite progressivement, mais moins significativement que dans le reste de la ville et sans en changer le caractère de la rue. En particulier, la logique parcellaire persiste.

1900



- > L'ancienne ville prend sa forme actuelle suite au grand incendie de 1805. Une ville neuve est alors érigée sur la base des principes urbanistiques de cette période.
- > Les pièces urbaines comprises entre la Grand rue et la rue de la Sionge sont clairement lisibles. Elles constituent notamment l'héritage des anciens remparts.
- > La Grand rue est caractérisée par un front bâti contigu.
- > La rue de la Sionge est constituée de jardins. Certains sont déjà partiellement occupés par des corps de bâtiments ou des annexes.

1945



- > Le tissu urbain se construit progressivement vers le faisceau ferroviaire.
- > Les « arrières » donnant sur la rue de la Sionge se construisent de façon mesurée.
- > La structure urbaine d'aujourd'hui est déjà perceptible.

1975



- > Les « arrières » donnant sur la rue de la Sionge continuent à se construire. Les espaces extérieurs sont restreints.

2004



- > La rue de la Sionge est presque inchangée par rapport à 1975.

4.5 Objectifs spécifiques pour la rue de la Sionge

Jusqu'à l'application du PAL approuvé en 2012, la rue de la Sionge ne revêtait pas un caractère stratégique, tant le développement urbain se faisait vers l'extérieur, dans de vastes secteurs à bâtir.

Depuis, le contexte a évolué. Le PAL en vigueur et les dispositifs légaux supérieurs (notamment le projet d'agglomération) conduisent à changer de paradigme. Le développement urbain vers l'intérieur conduit à considérer des secteurs déjà largement bâtis.

De fait, même si cette rue est déjà construite, des potentiels sont encore disponibles, pour peu qu'ils soient intégrés avec soin.

Des objectifs spécifiques pour le développement de la rue de la Sionge sont ainsi édictés :

- > Préserver le patrimoine bâti :
 - Respecter le parcellaire historique.
 - Conserver les vues sur les façades historiques majeures et non défigurées.
 - Valoriser le pittoresque de la rue.
- > Favoriser les implantations commerciales au rez-de-chaussée.
- > Densifier de manière différenciée et ponctuelle, là ou cela est possible et en dialoguant avec le contexte.
- > Donner un cadre d'évolution homogène dans lequel la rue peut évoluer librement (donner une homogénéité aux logiques ponctuelles).

4.6 Projet de densification différenciée

A l'arrière des bâtiments principaux, des « boîtes » de dimensions variables peuvent être glissées dans le parcellaire étroit. En relation avec la façade du bâtiment principal, et en retrait, ces boîtes peuvent atteindre deux à trois niveaux. Afin de favoriser le commerce, des rez-de-chaussée continus peuvent être proposés, lorsque la façade du bâtiment principal est déjà fortement altérée (ou pour le moins, le rez-de-chaussée est altéré et la substance historique n'est plus perceptible).



Illustration des implantations possibles en arrière du bâtiment principal

6.1.3 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le chapitre premier, zone de l'ancienne ville (ZAV), de la deuxième partie du RCU, Dispositions spéciales par zone, est revu dans le cadre du projet. Le détail est présenté ci-après.

Article 23-26

Les articles 23 à 26 sont inchangés.

Article 27

La mention de « bâtiments protégés » est ajoutée afin de mieux correspondre au plan et être plus précis. Cela ne change pas le dispositif réglementaire existant.

Article 28

L'alinéa 1 est supprimé.

Cette protection est redondante pour les bâtiments protégés et, parfois, indésirables pour certains bâtiments à valeur urbanistique.

~~Al.1 Les façades des bâtiments indiqués sur le plan spécifique à la zone de l'ancienne ville du plan d'affectation des zones A sont protégées.~~

Article 29

L'alinéa 2 est complété, conformément à la remarque du service archéologique (SAEF, remarque n°93) formulée dans le cadre de l'examen préalable du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL.

Al.2 A titre exceptionnel, des ouvertures peuvent y être pratiquées s'il en résulte une amélioration des conditions d'habitation ou d'exercice d'une activité. Ces ouvertures seront toutefois limitées au strict minimum indispensable à leur fonction.

Article 30-32

Les articles 30 à 32 sont inchangés.

Article 33

L'espace extérieur III est supprimé. Ses règles trop simplistes et uniformes ne convenaient pas aux particularités de l'ancienne ville. Ce dispositif est principalement repris par les espaces constructibles R, R+1 et R+2. Les espaces non constructibles qu'il comprenait sont désormais mieux protégés. En outre, l'espace extérieur V est renommé en espace « constructible intégré ». En effet, la nomenclature était peu en adéquation avec les possibilités constructives que cet espace permettait (et permet encore).

Les plans spécifiques à la zone de l'ancienne ville, figurant sur le plan d'affectation des zones A, définissent cinq les espaces extérieurs suivants :

- > les espaces extérieurs I (espaces préservés intégralement)
- > les espaces extérieurs II (espaces préservés)
- ~~> les espaces extérieurs III~~
- > les espaces extérieurs ~~IV~~ III (prolongement des espaces publics)
- > les espaces extérieurs V constructibles intégrés
- > Les espaces constructibles R, R+1 et R+2

Article 34-35

Les articles 34 à 35 sont inchangés.

Article 36-37

L'article 36 concernait les espaces extérieurs III. Il est supprimé. La numérotation des articles est reprise, ainsi que la numérotation (en chiffre romain) des espaces extérieurs, pour conserver une logique d'ensemble.

Ainsi, le précédent article 37 : espaces extérieurs IV devient l'article 36 : espaces extérieurs III.

Il en va de même pour le précédent article 38 : espaces extérieurs V, qui devient l'article 37 : espaces constructibles intégrés.

Excepté leur nomenclature, les règles auxquelles ces articles renvoient sont inchangées et adéquates.

Article 38

L'article 38 est nouveau. Il introduit les espaces constructibles R, R+1 et R+2, conformément à ce qui a été présenté précédemment.

- Al. 1 De nouvelles constructions sont autorisées dans les espaces constructibles R, R+1 et R+2 mentionnés sur le plan. L'art. 132 al. 1 LATeC n'est pas applicable à l'intérieur de ces espaces, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limites de propriété.
- Al. 2 Les espaces constructibles R permettent une construction d'un niveau. La hauteur totale maximale est fixée à 3.50 m.
Les espaces constructibles R+1 permettent une construction de deux niveaux maximum. La hauteur totale maximale est fixée à 6.50 m.
Les espaces constructibles R+2 permettent une construction de trois niveaux maximum. La hauteur totale maximale est fixée à 9.50 m.
- Al. 3 Les sous-sols liés fonctionnellement au bâtiment protégé principal sont autorisés, indépendamment du nombre de niveaux autorisés.
- Al. 4 L'architecture choisie doit exprimer le parcellaire prévalant lors de l'édification des bâtiments principaux.
- Al. 5 Les toitures doivent être plates. En cas de toitures accessibles, elles doivent être aménagées. En cas de toitures inaccessibles, elles doivent être végétalisées.
- Al. 6 Dans le secteur du centre-ville de Bulle, les rez-de-chaussée sont uniquement destinés aux commerces.
- Al. 7 Dans le cas où les R+1 et R+2 sont destinés au prolongement des surfaces commerciales du bâtiment protégé principal, un couloir d'accès réduit au strict minimum et transparent est autorisé, sous réserve de la protection du bâtiment.

Article 39-42

Les articles 39 à 42 sont inchangés.

Annexe1 : Biens culturels immeubles

Les bâtiments protégés de catégorie 1 à 3 ainsi que les bâtiments de valeur urbanistique sont modifiés conformément à ce qui a été présenté dans le PAZ B. La liste de ces objets est donc modifiée en conséquence.

6.1.4 Autres documents du PAL

Le plan des limites de constructions, et le dossier directeur (plans directeurs communaux) ne sont concernés par la présente modification.

Annexe 11 : Concours « *centre village* » de Cressier (extraits).

Commune de Cressier (FR)

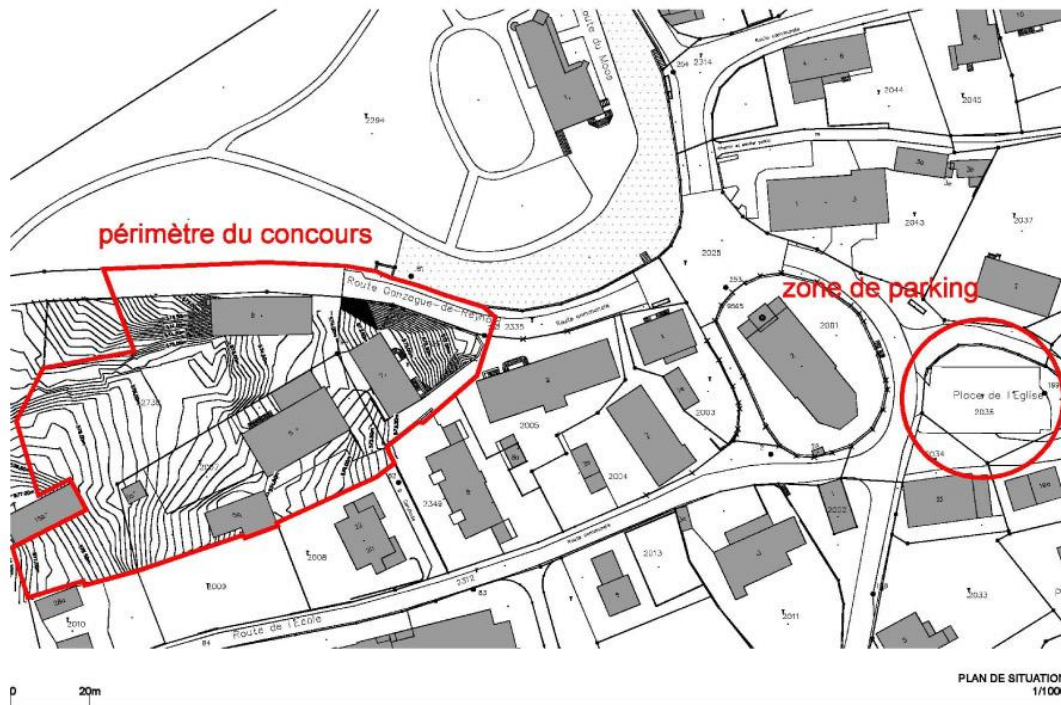
**concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142
transformation de deux fermes et d'une ancienne école en
logements au centre du village
concours « centre-village »**

a programme du concours



Photo aérienne Bruno Pellandini 2005, Service des biens culturels, Fribourg

13.2 périmètre



Le périmètre du concours comprend les parcelles suivantes:

- art. 2006.....	892 m ²
- art. 2007.....	1'946 m ²
- art. 2738.....	3'027 m ²
TOTAL.....	5'865 m²

Dans le cadre du concours, l'ensemble des parcelles est à considérer comme une seule parcelle. Les distances aux limites entre elles ne s'appliquent pas.

13.3 règles de construction (règles de base)

Zone de Village (V)	
IBUS:	0.87
IOS:	50%
Distances aux limites:.....	min 4m ou h totale/2
Hauteur au faite:.....	max 12 m
La surface des parcelles fait au total.....	5'865 m ²
L'IBUS applicable est de 0.87, il résulte une surface brute de plancher SP maximale de.....	5'102 m ²
L'IOS applicable est de 50%, il en résulte une surface construite au sol maximale de.....	2'932 m ²

Les parcelles se trouvent à l'intérieur d'un périmètre construit à protéger de **catégorie 2** selon l'article 11 du RCU. Des agrandissements ou de nouvelles constructions sont admis. Ce secteur est soumis aux règles complémentaires suivantes:

Art. 11 Périmètre de protection du site

Le plan d'affectation des zones indique deux périmètres de protection du site construits et un périmètre environnant protégé. Ils ont pour objectif la conservation de la structure et du caractère du site bâti en application de l'art. 16 LAtEC.

Dans le périmètre de protection du site construit (catégorie 1), toute implantation de nouvelle construction est interdite.

14 conditions particulières

14.1. les bâtiments existants

ancienne école :

Est évaluée au recensement des biens culturels immeubles en valeur B et une mesure de protection de catégorie 2 a été prise au plan d'aménagement local. La mesure de protection ne porte que sur l'ancienne école et non sur la grange accolée. Dans le cadre d'un projet de transformation, il serait souhaitable de mettre en valeur le volume originel.

La mesure de protection s'étend aux éléments suivants :

- façades et toiture,
- structure porteuse intérieure,
- organisation de base du plan en relation avec la conservation de la structure porteuse,
- aux éléments décoratifs des façades
- à l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

A noter que les structures intérieures horizontales sont défailtantes et devront être repensées. La charpente à 4 pans de l'ancienne école est entièrement conservée. L'annexe peut être démolie, reconstruite ou transformée.

grande ferme :

Est évaluée au recensement des biens culturels immeubles en valeur C et une mesure de protection de catégorie 3 a été prise au plan d'aménagement local. Typologie traditionnelle avec un corps de logis accolé à un rural. L'allée d'affouragement est flanquée de deux écuries sur lesquelles se trouvaient les zones de stockage du foin. Un grand pont de grange avec système élévateur est construit en façade nord.

La mesure de protection s'étend aux éléments suivants :

- façades et toiture,
- structure porteuse intérieure,
- organisation de base du plan en relation avec la conservation de la structure porteuse.

Les structures du bâtiment sont saines et l'état général est bon. L'isolation phonique entre les étages du logis est faible.

petite ferme :

Est évaluée au recensement des biens culturels immeubles en valeur C et une mesure de protection de catégorie 3 a été prise au plan d'aménagement local. Typologie traditionnelle avec un corps de logis accolé à un rural. L'allée d'affouragement est flanquée de deux écuries sur lesquelles se trouvaient les zones de stockage du foin.

La mesure de protection s'étend aux éléments suivants :

- façades et toiture,
- structure porteuse intérieure,
- organisation de base du plan en relation avec la conservation de la structure porteuse.

Les structures du bâtiment sont saines et l'état général est bon. L'isolation phonique entre les étages du logis est faible.

ancienne porcherie :

Ce bâtiment n'est pas recensé ni protégé. Construit au 19^{ème} siècle et agrandi, il contient encore un four à pain. Cet édifice contribue au caractère du site et sa conservation est souhaitée.

Les structures et fondations du bâtiment sont faibles. L'état général est satisfaisant.

14.2 sécurité incendie

Les prescriptions en matière de protection incendie peuvent être assez limitatives lors de l'aménagement de plusieurs logements dans l'espace de la grange. Par rapport à des espaces communs intérieurs, la résistance au feu devrait être REI60 icb. Les logements devraient être dotés de sorties vers l'extérieur ou accéder à une cage d'escalier REI60 icb. Dans le cadre du projet RURBAT, des discussions sont en cours entre le service des biens culturels et l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments afin d'ouvrir la porte à des solutions alternatives.

15 programme des locaux

15.1 généralités, bases

Généralités :

Les termes utilisés correspondent aux définitions de la norme SIA 416 et de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC). Les calculs quantitatifs devront être établis sur le formulaire prévu à cet effet.

15.3 programme

L'objectif de la commune est de construire une vingtaine de logements **qui seront mis en location (entre 15 et 20 logements, selon projet, y compris logements existants)**. La majeure partie de la réalisation doit comprendre des petits logements économiques, dont une dizaine de logements dits « protégés » de 2 ou 2 1/2 pièces qui doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (à Fribourg, il n'existe aucune norme relative à la construction de ce type d'appartements). Quelques logements plus grands sont souhaités. Les logements de haut standing sont à éviter (prix de location!). Des locaux communautaires et des espaces extérieurs ouverts et/ou couverts de qualité doivent favoriser la convivialité. La fontaine située près de la grande ferme (eau de source) mérite d'être mise en valeur. Une chapelle funéraire doit encore trouver place sur le site sans toutefois perturber la vie des habitants.

L'agrandissement des bâtiments existants est possible. La construction de nouveaux bâtiments et une densification du site pourraient être proposés. Toutefois **la première étape se limitera** à la construction des logements dans les bâtiments existants en priorité (voir zone nuage sur annexe 1).

no affectation..... surface utile

1	unités de logements	
01	environ 10 logements « protégés » de 2 ou 2 ½ pièces (n°1 à n°10).....	selon projet
11	logements jusqu'au 3 pièces(n°11 à n°20).....	selon projet
21	quelques logements plus grands que 3 pièces (n°21 ss).....	selon projet
31	1 ou plusieurs locaux communautaires équipés d'un sanitaire accessible et d'une cuisinette (n°31 ss).....	selon projet
	<i>chaque logement devra être doté d'un local de rangement (interne ou externe), la buanderie peut être collective;</i>	
4	chapelle funéraire	
41	chapelle funéraire, avec zone wc séparée (n° 41).....	env. 40m2
	<i>la stationnement se fera exclusivement sur le parking de l'église existant, l'accès à proximité doit être possible pour le véhicule mortuaire;</i>	
5	locaux techniques et divers	
51	centrale de chauffe.....	selon projet
	<i>taille variable selon le type de chauffage proposé (par ex. pellets);</i>	
52	locaux de conciergerie et bricolage.....	selon projet
6	stationnement	
61	véhicules, selon art 26 RCU:	
	- 1 pl pour 1 et 2 pièces.....	selon projet
	- 2 pl dès 3 pièces	selon projet
	- 1 pl visiteur pour trois logements.....	selon projet
62	deux-roues	
	- min 1 place par logement (ouvertes et/ou couvertes).....	à répartir
	<i>Un nouvel accès véhicules doit être créé depuis la route Gonzague-de-Reynold, en amont de l'ancienne école (cf Annexe 1). Un parking souterrain peut être envisagé. La route Gonzague-de-Reynold va faire l'objet de mesures de modérations de la circulation (projet Valtraloc).</i>	
7	abris	
	Il n'y a pas d'obligation d'aménager des locaux pour la protection civile dans le cadre d'interventions dans les bâtiments existants.	

16 délais, étapes

Un crédit d'étude (concours + mandat d'étude d'architecte) a déjà été approuvé par le législatif communal. L'exécutif communal entend mandater immédiatement le lauréat du concours pour le développement du projet avec l'intention de faire approuver un crédit de réalisation par le législatif à la fin de l'année 2014. La réalisation de la première étape interviendrait dès 2015.

Postulat ; Quartiers lausannois : préserver ou laisser démolir ?

Entretien conduit avec M. Mivelaz Philippe,
urbaniste au Service du développement territorial, Etat de Vaud
Conseiller communal

Tout d'abord merci beaucoup d'avoir accepté cet entretien qui durera environ une demi-heure. Je rappelle que cet entretien se déroule dans le cadre de mon travail de mémoire ayant pour thème la problématique de la protection du patrimoine et de la densification au sens de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire du 3 mars 2013. La première question est d'ordre pratique : seriez-vous d'accord que j'enregistre cet entretien ?

Présentation de M. Mivelaz ainsi que du postulat

1. *Pourriez-vous vous présenter en quelques mots ?*

Je suis architecte de formation. J'ai fait mes études entre Lausanne et Zurich, et après j'ai fait une thèse en histoire de l'architecture. Et maintenant je travaille au Service du développement territorial comme urbaniste, je m'occupe d'être en relation avec les communes, les plans d'affectation...

2. *D'accord. Donc le PGA de Lausanne fait partie de votre secteur, ou vous travaillez en relation à d'autres communes du canton de Vaud ?*

Oui, j'ai région de Moiry. Quand j'étais engagé, en tant que conseiller communal j'avais été rapporteur comme PGA, qui date de 2005. Et on m'a dit de ne pas m'occuper de Lausanne, justement j'étais au conseil communal.

3. *Pourriez-vous décrire les objectifs du postulat que vous avez déposé en 2014 ?*

Oui, c'est une réflexion qu'on avait déjà au sein du groupe socialiste, lors de la révision du PGA de 2005. On avait fait introduire un article qui était assez général, disant qu'il fallait prendre en compte les qualités d'ensemble. Et le but était d'aller un peu plus loin. En 2014, il y avait des demandes de permis de construire qui exigeaient la démolition d'anciens bâtiments, pour faire des bâtiments plus denses justement, plus neufs, dans certains quartiers. C'était notamment pour reconstruire à Saint-Paul, et il y en avait d'autres, il y avait les Tramways, et il fallait prendre en compte un patrimoine disons un peu plus récent. Parce que souvent, quand on entend patrimoine, on pense à la vieille ville de Berne, de Fribourg, et puis à Lausanne, on n'a pas tellement de patrimoine très ancien, d'une part. C'était une ville moins importante je pense à l'époque, que Berne ou Fribourg, c'était au tournant de la fin du 19^{ème} début 20^{ème}. Et puis on a tout un patrimoine qui fait partie du 20^{ème}, qui fait un peu l'image de Lausanne. On pensait surtout à l'avenue de France, aux quartiers sous-gare, le Maupas...

Et il y avait l'idée de préserver un peu ce patrimoine. On a beaucoup de villas urbaines à Lausanne, ces bâtiments qui laissent des échappées sur le lac. Et ça c'était le côté plus patrimoine. Parce qu'en parallèle on avait tout ce développement du côté des Plaines-du-Loup, et l'idée c'était de ne pas mettre tout en chantier dans la ville de Lausanne. On aura les Plaines-du-Loup, c'est à peu près l'équivalent d'Orbe, donc il fallait laisser un peu tranquille si vous voulez les quartiers. Et un constat, par rapport à la densification, c'est que ces quartiers qu'on voyait se densifier, sont déjà très peuplés. Si on compare à d'autres villes de taille similaire et plus grande, on a pas mal d'habitants dans l'hypercentre. Notamment dans le quartier de Maupas, avenue de France, c'est un quartier, je crois, qui a la plus grande densité de Lausanne, et beaucoup de logements. Et quand on démolit ces bâtiments, et qu'on construit du neuf, eh bien on n'accueille pas forcément plus de monde.

On a des gens qui utilisent peut-être plus d'espaces, mais on a tout un tissu de gens, eh bien des colocations, des familles, des artisans, qui dans des bâtiment neufs où les loyers effectivement grimperaient ne retrouveraient pas à se loger. Donc on a aussi tout un tissu social qui est lié à ce type d'habitat, comme il est ancien il est amorti, le bâtiment a été plus ou moins entretenu, et l'objectif de mettre plus de monde au centre n'est pas forcément atteint. On obtient une meilleure rentabilité, ou des investissements, enfin cela favorise des investissements spéculatifs, mais pas forcément en faveur des populations. Donc c'était un peu ces deux choses...

4. *La position de la municipalité vis-à-vis du postulat était de conclure sur le fait qu'ils allaient intégrer la question dans le PGA. Est-ce que cette réponse vous a satisfait ?*

Le postulat visait plus loin. Il vise vraiment la révision du PGA. En tout cas la Municipalité a gagné notamment Saint-Paul, elle a refusé le permis de construire, elle est assez sensible à cette problématique. Donc moi, ça m'est un peu égal que la réponse officielle qui a été adoptée soit partielle entre guillemets, dans la mesure où le travail va se faire après. Parce qu'effectivement pour identifier ces quartiers qui ont une identité propre, enfin qui forment un ensemble, c'est un travail à long terme, c'est un peu un travail de fourmi.

5. *C'est beaucoup de cas par cas aussi, non ? Parce que vous parliez de créer des périmètres de protection avec des prescriptions un peu plus restrictives quant aux transformations permises sur les bâtiments protégés... ?*

Oui. L'idée c'est vraiment de conserver des ensembles en tant que tels. Enfin maintenir au maximum des bâtiments, ou qu'on puisse faire des transformations respectueuses de la volumétrie, qu'on ne vienne pas remplir tous ces vides, toutes ces échappées, enfin ce caractère qu'il y a à Lausanne. Il y a un centre, des habitats mitoyens, etc. et puis on a beaucoup de ces quartiers qui sont plus aérés avec un rapport au paysage très important dans ces lieux. Mais l'idée est aussi de maintenir un patrimoine bâti qui n'est pas forcément noté, enfin qui est moins bien noté que certains monuments... Le bâtiment du 20^{ème} siècle est aussi en train d'être noté par les Monuments et sites...

6. *Oui, j'ai vu. Les Fontenailles ont été noté presque in extremis en note *3*, donc il y a vraiment une volonté de la ville de Lausanne...*

La Municipalité actuelle, par rapport aux permis de construire, est assez sensible à cette problématique.

7. *Ils ont tendance à refuser davantage de permis de construire ?*

Oui, dernièrement sous-gare, une demande de permis qui demandait à densifier, enfin concernant un ensemble de plusieurs logements, la ville a encore eu raison devant le Tribunal. Parfois, c'est assez aléatoire.

8. *La ville de Lausanne a des périmètres bâtis. Est-ce que ça ne suffit pas à protéger ce type de patrimoine auquel vous faites référence ?*

Non, c'est-à-dire que la protection des bâtiments est surtout basée sur le bâtiment en lui-même, témoins d'une époque. On a assez peu la notion de périmètre en tant qu'ensemble... Alors la ville de Berne, c'est clair que c'est l'ensemble qui est protégé, les arcades... A Lausanne, à mon sens, il existe de tels ensembles. Je pense notamment à l'avenue de France où il y a quand même cette architecture fin 19^{ème}, début 20^{ème}. Et puis des vues urbaines. Et puis un côté plus fermé en-haut. On a peut-être des quartiers sous-gare, aussi, où on n'a que des îlots à certains endroits, à d'autres on a des ensembles vachement corps de villa urbaine. Il y a des ensembles un peu... Il y en a un vers Montoie, tout un ensemble où c'était de l'habitat ouvrier, où on avait un ensemble de logements et puis des habitats plus communautaires aussi, à l'avenue de Morges. Bon ceux-là je pense qu'ils sont classés... Montoie je ne suis pas sûr, mais en tout cas

les maisons ouvrières de l'avenue de Morges sont classées. Aussi, à Bellevaux, il y a aussi une petite maison, je pense qu'ils l'ont protégée en tant qu'ensemble... Mais il y a tout un patrimoine qui a une certaine banalité, et qui fait un peu l'identité de Lausanne.

9. *Cette question des ensembles est dans l'article 73 je crois du PGA actuel...*

Oui, mais c'était celui qu'on avait introduit. Justement c'était un peu le groupe socialiste qui l'avait introduit à la commune, en commission...

10. *C'était à peu près vers quelle année ?*

Il a été approuvé en 2005 je crois, sauf erreur... Donc le préavis était de 2003/2004. On avait siégé une quinzaine de fois.

11. *Avant 2005 il n'y avait pas du tout cette réflexion ?*

Non, ce n'était pas dans le PGA. Ce n'était pas formalisé.

12. *Selon vous la Municipalité de Lausanne prend-elle suffisamment en compte la question du patrimoine dans sa planification directrice ?*

Maintenant oui. Je crois. Enfin ils sont en train de la mettre à l'œuvre. Le plan directeur, je crois qu'il n'est pas encore allé jusqu'au bout... je ne suis pas sûr qu'ils vont le faire jusqu'au bout, parce qu'il n'y a pas d'obligation légale, puisqu'il y a déjà... enfin avec la modification de la loi cantonale, le fait d'avoir le PALM par exemple ça suffit. Et je crois que la Municipalité a vraiment l'intention d'avancer sur le PGA. Parce que la différence entre le plan directeur et le plan d'affectation, c'est que le plan directeur n'engage que les autorités, c'est une réflexion générale des autorités sur la planification, et puis après c'est une ligne directrice pour faire un plan général. Tandis que le plan général il engage les tiers, et justement on peut refuser des permis de construire, on peut protéger des ensembles.

Et ce qui est survenu aussi, c'est l'ISOS, enfin l'examen de l'ISOS... Lausanne est une ville d'importance nationale, mais l'ISOS définit des périmètres justement protégés, donc ça permettra dans l'élaboration du PGA de s'appuyer un peu là-dessus... Je ne connais pas exactement tous les périmètres...

13. *Typiquement, dans le règlement, quels seraient les critères qui seraient précisés ? Conserver la structure... ?*

Oui, les volumétries, les espaces verts. Plutôt que d'avoir une planification de zoom qui dit qu'on aura un indice d'utilisation de sol de tant, c'est protéger des périmètres bâtis à l'intérieur desquels on peut construire, mais qui préserve les espaces libres. Qui gère plus précisément les villes. Alors ça peut se faire par des plans partiels, on définit un secteur à l'intérieur duquel on fixe des règles plus strictes.

14. *Savez-vous où il en est actuellement le PGA ?*

Actuellement, je pense qu'ils sont au début de l'étude. Je ne me souviens plus, parce que j'étais dans la commission pour le crédit d'étude... Enfin il y a un travail qui a été fait justement à travers le PDCom, qui est un peu en suspens... Enfin ça a quand même permis une réflexion sur l'ensemble.

Mais formellement, le crédit a été voté cette année, je crois.

15. *Selon votre expérience, la problématique de la conservation du patrimoine est une contrainte à la densification ?*

Oui, forcément. C'est-à-dire que c'est une contrainte par rapport aux constructeurs, aux promoteurs, aux architectes. Effectivement ça restreint un peu les droits à bâtir. Mais justement, c'était dans nos réflexions, le plan directeur cantonal est basé sur des calculs de potentiels d'habitants en plus, et on a un ratio de 50m² par habitant. Mais en fait, dans la réalité, on sait que les gens en ville utilisent moins de mètre carré, pour

leur habitat. Et puis tout ce patrimoine bâti qui existe permet de maintenir des loyers assez bas. Parce que tous les gens qui ont des revenus modestes, moyens, beaucoup peuvent se loger dans cet habitat qui est amorti depuis longtemps, qui a été entretenu, des fois pas assez mais enfin... L'idée était que ces gens puissent rester dans ce patrimoine bâti. Quand on rase et qu'on reconstruit, eh bien là les gens vont effectivement utiliser 50m². Ce ne serait pas forcément mis en catégorie...

16. *Il y a beaucoup de bâtiments qui sont concernés, et nécessitent beaucoup de rénovation... Cela risque aussi de conduire à l'éviction d'une population à termes... Faudrait-il attendre que les bâtiments ne puissent plus tenir debout entre guillemets ?*

Non, mais l'idée c'est qu'à travers cette planification, évidemment des bâtiments puissent être entretenus, et éventuellement reconstruits. Mais qu'on ne soit pas dans des opérations de promotions immobilières, où on cherche à utiliser des droits au maximum pour remplir la parcelle, et puis répondre à une qualité de vie. Et ça fait réfléchir, à partir du moment où on est limité dans des moyens de reconstruire, on a peut-être intérêt à mieux entretenir les bâtiments. Parce que si c'est pour reconstruire à peu près la même chose que ce qui existe, autant entretenir le bâtiment.

Mais l'idée c'est quand même cette protection d'un ensemble, de maintenir un patrimoine utilisé, qui est habité, animé, et qui maintient une population. Ce serait intéressant de comparer les villes, parce que Lausanne a une densité d'habitants, enfin dans l'hyper centre et proche, c'est dense. Avenue de France, Maupas, c'est dense...

... *Valentin, aussi.*

Oui, Valentin aussi...

Relation avec la densification

17. *Dans ce contexte d'une ville plutôt dense, comment interprétez-vous la nécessité de densifier vers l'intérieur ?*

Lausanne a eu l'idée de se lancer dans cette opération de Métamorphose. Donc on a toutes ces opérations, bon il y avait le sud, et surtout les Plaines-du-Loup, où là on utilise des terrains qui n'étaient pas construits, attribués à d'autres activités, et puis là on va construire l'équivalent, comme je disais, d'Orbe. C'est à peu près la population qui sera accueillie à terme. Donc les points concentrés sur des morceaux de ville, comme ça. Et il y a d'autres secteurs où cela vaut peut-être la peine de réfléchir à une reconstruction. Mais là je pense qu'on aura... déjà on voit que la croissance démographique se tasse un peu par rapport aux prévisions qui avaient servies de base pour l'élaboration du plan directeur communal. Peut-être aussi la volonté, enfin ce serait moins intéressant de construire actuellement quand on approche d'un taux de saturation... Donc Lausanne ça reste encore en manque de logements quand même.

Mais l'idée est quand même de se concentrer sur certains secteurs où on sait que dans les prochaines années ça va se construire, se densifier.

18. *Vous parlez des secteurs stratégiques... Il y a les Plaines-du-Loup, mais aussi le quartier de Sévelin... Une fois ces secteurs stratégiques densifiés, est-ce qu'il ne restera plus que ces...*

... Eh bien on verra bien. Là on parle d'une génération suivante, ils feront ce qu'ils veulent. (*rires*) Non mais vous savez bien, c'est un peu ça. Nous ça a toujours fonctionné un peu comme ça. Chaque génération a un peu défini ses besoins.

19. *Parce que dans le Plan directeur communal, ils identifient le potentiel de densification interstitiel à environ 10-15'000 habitants/emplois, ce n'est pas négligeable...*

Oui, c'est déjà pas mal.

Mais ce n'est pas pour l'instant là-dessus que...

Disons, il n'y aura pas que les Plaines-du-Loup... Enfin la ville n'est pas le seul acteur sur ce marché. Donc de toute façon il y aura des secteurs où ça va continuer à se développer, des transformations, reconstructions vont avoir lieu mais, disons, la ville en tant qu'acteur elle entend limiter dans certains secteurs qu'on juge digne d'intérêt. Mais, moi je pense qu'il y a encore pas mal... il y a des quartiers qui ne valent pas la peine. Il y avait la volonté de développer notamment le Vallon...

20. *Ces opérations de densification par comblement des dents creuses, ou des opérations de démolition/reconstruction ne représentent pas un potentiel suffisant ?*

Disons, à lui tout seul il ne suffit pas. Le fait qu'on ait tout le développement de ces secteurs stratégiques, comme les Plaines-du-Loup, Sévelin, sous-gare... enfin Vidy... les Prés-de-Vidy fait qu'on a un potentiel de développement de quartiers.

Mais aussi, disons, maintenir des ensembles bâtis, c'est aussi pousser les propriétaires à entretenir ce patrimoine. Ne pas le laisser se dégrader, justement pour maintenir une population... Et encore, on a cette densité, il faut essayer de maintenir un peu ce caractère.

L'îlot ici (*Riponne*), un temps il était question de tout démolir, Lausanne-Tunnel, pour faire l'administration. J'étais étudiant en architecture à l'époque, et justement on avait travaillé sur ce quartier. On avait fait une étude socio-ethnologique, on devait interviewer des gens. « *Espace vécu, source du projet* », ça s'appelait, dans l'atelier que j'ai fait avec Roger Diener et Gilles... j'ai un blanc... enfin bref, ça a donné lieu à une exposition au musée d'architecture à Bâle, parce que le prof était bâlois, Roger Diener... Et puis on a interviewé des gens, et on a surtout fait des projets de reconstructions, de réhabilitations de ce quartier. Et finalement, l'idée d'avoir ici toute l'administration cantonale, ça c'était l'idée... d'ailleurs le bâtiment Riponne 10, c'était un peu le début. Dans le projet des années '50, ils visaient à tout reconstruire ici, et dans les années '90, il y a eu un concours... Et finalement, ce quartier qui paraît *a priori* peu favorable accueillait toute une population d'étudiants, de gens qui avaient des revenus modestes. Et finalement la ville a racheté l'ensemble des immeubles, et puis c'est une coopérative qui gère ça. Mais là, on a une opération, pas de densification puisqu'on a maintenu un patrimoine bâti qui date de la fin du 19^{ème} siècle, et qui a permis à des gens de rester ici. Si on avait démolit, on aurait densifié pour mettre des surfaces de bureau, et les gens seraient partis. Enfin, on aurait perdu de la densification en termes de population.

... Gilles Barbey, voilà c'était... (*rires*)

Relation avec le patrimoine

21. *Et en-dehors de la réalisation du PGA, ne pourrait-on pas imaginer de réaliser un inventaire plus ou moins exhaustif considérant, de cas en cas les immeubles ? A l'échelle de la commune ?*

Alors il y a la protection des bâtiments en tant que patrimoine architectural. Ça se fait par le SIPaL, les monuments et sites, mais ça ce sont des objets qui sont. Enfin je ne connais pas le but qu'ils ont fait ça. Mais c'est l'idée de maintenir des bâtiments de valeurs, et peut-être de réévaluer un patrimoine qui était sous-évalué parce que ces évaluations, c'est toujours par rapport à un regard sur l'histoire. Le patrimoine des années '50, '60, que beaucoup trouvent horrible, et maintenant on lui trouve un intérêt. Donc chaque époque réinterprète le passé.

Mais l'idée était que dans un ensemble, on trouve une qualité en tant qu'ensemble. Alors justement, on a les espaces verts, les échappées, ... les qualités entre l'espace privé et public, des gradations qui font que ce n'est peut-être pas le bâtiment en lui-même qui est intéressant, mais c'est peut-être sa volumétrie simplement, ... le

cadastre... Avec l'histoire des villes, le cadastre a une immense importance, le cadastre du Moyen-Âge n'est pas le même... C'est peut-être cela qui est à préserver, pas forcément le bâtiment pour ses qualités architecturales.

Le système viaire...

Oui... Alors ce qu'on voulait plutôt viser, c'était vraiment cette idée qu'on a des ensembles, on a des populations qu'on aimerait maintenir ici. Parce qu'il y a une qualité de vie, un côté urbain qu'on aimerait maintenir.

22. *Cette notion de périmètre serait aussi plus exhaustive ? Ce serait une surimposition sur le cadastre où...*
Plutôt que d'avoir des zones, la zone villas, des zones de moyennes densité, de fortes densités etc., on aurait un périmètre qu'on appellerait « *Plan Maupas* », je pense... dans lequel on aurait une planification plus précise. Alors les bâtiments seraient plus ou moins protégés, il y aurait peut-être des bâtiments qui, en tant que tels, ont une valeur, mais ça c'est l'inventaire... la note que donne Monuments et sites, ça c'est le bâtiment qui est protégé... et l'ensemble est de dire qu'à l'intérieur de ces quartiers, si on veut démolir, il faudra respecter les volumétries, les hauteurs... Et ça, on peut très bien le définir dans un plan avec des tâches. On peut avoir des degrés de planification plus ou moins précis.

23. *Une fois que ce sera fait, quand on voit que les avis du Tribunal fédéral peuvent complètement converger d'un cas à l'autre... Quel est le devenir des bâtiments en note *3* et *4*?*

En note *3*, ce sont des monuments d'importance local. Et *4*, c'est qu'il est bien intégré, même si le bâtiment en lui-même n'a pas forcément de valeur en soi. Un bâtiment de note *4* n'est pas tellement protégé, en note *3* un peu plus. Ceux qui sont pas mal protégés, ce sont les *1* et *2*, qui sont à l'inventaire. Mais disons, le Tribunal se base aussi sur la base légale. Il y a un article dans le PGA disant que la Municipalité prend en compte l'ensemble. Et puis après c'est une question d'évaluation, de pesée des intérêts. Par contre, si le plan lui-même dit que vous ne pouvez construire que dans une rue, eh bien le constructeur qui ne respectera pas ces règles-là, il sera hors règlements. Donc c'est un degré de protection plus grand, enfin plus précis surtout.

Alors que le PGA actuel est quand même assez général. Il faut pouvoir démontrer que l'ensemble existe, qu'on peut le considérer comme un ensemble digne de protection. Alors il y a l'ISOS, on peut se baser sur l'ISOS, mais par contre si l'ISOS... enfin je le vois dans mon travail, on fait ça assez souvent quand on a l'ISOS national, on doit quand même le lier à la planification. Dernièrement, une commune rurale, on arrive vraiment à des planifications qui sont très précises. Après c'est en fonction du degré de protection qu'on veut avoir. Ceux qu'on veut protéger, exactement. Si c'est parce que les bâtiments sont tous construits dans le même style, conserver cet ensemble... ou si c'est simplement leur volumétrie, les espaces verts...

24. *Ce sont des notions qui doivent être précisées dans les règlements ?*

A partir du moment où ça a suivi une procédure, eh bien réglementaire, ça a été mis à l'enquête, c'est passé devant le Grand Conseil, ça a été approuvé par le canton... c'est une base légale qui lie les tiers, et que les propriétaires, pour construire ou pour transformer, doivent respecter.

Mais c'est plus précis que simplement démontrer qu'il s'agit d'un ensemble. C'est un peu ça qu'il y a eu aux Tramways.

25. *Parce que pour deux situations qui paraissent identiques, vu de l'extérieur, le Tribunal fédéral a deux conclusions complètement différentes...*

Oui, mais c'est justement parce que la base réglementaire est assez floue, enfin dans des termes très généraux. Mais si aux Tramways, on avait eu vraiment une indication disant que le bâtiment doit être protégé en tant que tel, qu'on ne peut pas l'agrandir, il aurait été jugé différemment. Alors il faudrait relire les arrêts... J'ai lu celui

de Saint-Paul, celui des Tramways, je ne l'ai pas lu.

26. *Pensez-vous que ça permettra d'uniformiser les conclusions... ?*

Oui... un règlement communal est une base qui a une validité légale. C'est l'une des compétences des communes, de l'aménagement du territoire. Donc effectivement, les tribunaux regardent quelles sont les règles qui sont en vigueur.

27. *Avez-vous entendu parler du postulat de M. Carrel, lancé il y a une année ?*

Oui.

28. *« Protection du patrimoine et densification : plus de sécurité et de prévisibilité ». Vous en pensez quoi ?*

Lui défend un peu les intérêts des propriétaires. Mais dans un sens il a quand même raison de... L'idée de cette planification un peu plus précise, est que le propriétaire sait à quoi il s'engage, s'il veut construire. Il a des règles précises, les arrêts qu'il y a eu... M. Carrel travaille aussi au SDT, mais il jouait sur le fait qu'il y a un peu une loterie au niveau des décisions, et c'est vrai que du point de vue du propriétaire, quand je lance un projet, j'engage des frais, j'aimerais savoir si à terme je pourrais construire comme je l'envisage... Mais à mon avis ce n'est pas contradictoire le fait d'avoir une planification plus précise, parce que justement les règles seront mieux définies. Et à partir du moment où il respecte les règles, on pourra plus difficilement lui contester son projet. Les communes ont malgré tout une assez marge de manœuvre, visiblement...

29. *Parce que la Déléguée à la protection du patrimoine rend son préavis quand les projets engagent des bâtiments en note *3*, *4*... ? Elle ne le fait pas systématiquement ?*

Ça je ne sais pas, il faudrait le demander à la commune, effectivement quand elle est consultée.

30. *Et peut-on dire que la pesée des intérêts pour la protection du patrimoine est peut-être un peu forte, compte tenu des objectifs de densification ? Ou que Lausanne n'a pas encore procédé à l'adoption du paradigme de la densification ?*

La loi dit qu'on planifie pour 15 ans, et les plans directeurs, c'est à 25 ans. Mais à mon avis c'est quand même une bonne échelle de temps. Parce qu'il y a des changements de législature qui font qu'effectivement les prévisions sont peut-être surestimées...

Et après chaque génération aura ses propres... Bon, Métamorphose, c'est un gros truc. Il faut tenir compte que les pouvoirs publics maîtrisent un peu plus, et restreint un peu ailleurs...

Relation avec la politique foncière

31. *C'est beaucoup en lien avec la politique foncière ?*

Oui, Lausanne a toujours... quelle que soit la majorité... Lausanne a beaucoup acheté de terrains et puis elle ne les vend jamais, il y avait quelques petites exceptions, mais enfin...

32. *Et elle poursuit cette politique d'achat de parcelles ?*

Oui elle achète. Enfin quand elle peut, elle achète des bâtiments. Alors elle fait à chaque fois une pesée des intérêts, mais dernièrement elle a acheté, je crois, un bâtiment où il y a l'autoécole ici sur la place du Tunnel. Alors ce sont des bâtiments qui sont parfois pour son propre usage. Mais c'est vrai qu'une commune qui n'a pas de maîtrise foncière, c'est quand même très difficile d'avoir une politique d'urbanisme, de développement... C'est quand même un outil extrêmement puissant, d'être propriétaire de terrains. Lausanne a beaucoup de terrains aussi, parce qu'à une époque on voulait faire des routes partout, donc elle achetait tout ce

qu'on pouvait pour élargir les routes, ce qui fait que maintenant on a des bâtiments...

33. *Et il y a une densité de parcellaire en ville de Lausanne, et cela implique une quantité de propriétaires. A-t-elle une approche active auprès des propriétaires pour acquérir des parcelles ?*

Non, alors pas à ma connaissance. C'est souvent quand il y a des bâtiments sur le marché, elle fait des offres... Mais à ma connaissance, pas.

Métamorphose, c'était possible parce que la ville était propriétaire de beaucoup de terrains, en-dessus de la ville... Et ça c'était des terrains qui n'étaient pas forcément achetés dans le but de développer des quartiers, mais c'est toujours une assurance pour l'avenir.

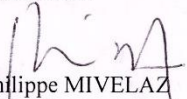
Il y a des pays où la propriété du sol est presque systématiquement dans le public. Les Pays-Bas, par exemple, ils ont dû gagner du terrain sur la mer... Ce sont des investissements tellement conséquents qu'il n'y a que les collectivités publiques qui peuvent l'amortir sur une très longue durée... Après ce sont des droits de superficie... La commune de Lausanne a beaucoup de droits de superficie, mais ce n'est pas la seule. Notamment pour les logements, enfin il y a une tendance naturelle à ce que les prix augmentent et que les centres villes se vident des habitants... On voit que les habitants vont plutôt vers une périphérie... Alors Lausanne est un peu une exception, d'ailleurs je ne sais pas exactement pourquoi, enfin dans beaucoup de quartiers il y a une forte densité...

Lausanne, le 4 décembre,

Suite à notre entretien en date du 4 décembre 2018, par la présente, j'autorise Mme Sophie BRIDEL à utiliser l'enregistrement de ce dernier sous les formes suivantes :

- retranscription et citation

dans le cadre de son travail de mémoire portant sur la problématique de la protection du patrimoine et de la densification dirigé par M. Jean RUEGG, professeur ordinaire à la faculté des Géosciences et de l'environnement de l'Université de Lausanne.


Philippe MIVELAZ
Urbaniste et conseiller communal

Postulat
Protection du patrimoine et densification :
plus de sécurité et de prévisibilité

Entretien conduit avec M. Carrel Matthieu,
avocat au Groupe Juridique du Service du développement territorial, Etat de Vaud
Conseiller communal

Présentation de M. Carrel et du postulat

1. *Pourriez-vous vous présenter ?*

Je m'appelle Mathieu Carrel, avocat de formation, spécialisé en aménagement du territoire. Je travaille actuellement au service du développement territorial comme chef de groupe juridique, ici à Lausanne. Par ailleurs, je suis élu à la ville de Lausanne au conseil communal comme chef du groupe PLR.

Je suis un peu brimé par mon poste sur les questions d'aménagement, je ne peux pas apporter ce que je veux. Mais c'est quand même un domaine qui m'intéresse beaucoup, y compris sur le versant politique. Et à Lausanne, la prochaine législature, on aura le PGA. Donc on se réjouit.

2. *2021 ?*

Je pense en tous les cas, pour la partie territoires forains, les territoires nord, parce qu'il me semble qu'on est surdimensionné. On verra s'ils y arrivent. On a eu les premiers crédits de financement, de 700'000 francs qui ont été débloqués...

3. *Pourriez-vous brièvement expliquer la genèse du postulat ?*

Ce sont des thématiques qui sont très récentes. La genèse du postulat, fait référence à certaines jurisprudences, tombées à Lausanne, qui ont montré qu'il y avait un petit problème pour la prise en compte du patrimoine. En fait, dans le PGA actuel ET par la pratique municipale, la première et la plus importante, je pense, c'est l'arrêt Gottetaz, je ne sais pas si vous connaissez...

Oui...

Donc c'est cet arrêt où dans le quartier qui a un ensemble recensé à l'ISOS, alors je ne sais plus si c'est A, ou B ou C, le propriétaire a un projet qui est complètement maximaliste, donc, la commune accorde le permis, sans dérogation, c'est un projet qui était conforme, et la cour a dit qu'en refusant d'appliquer la clause d'esthétique, vu le caractère particulier de ce quartier, la commune avait commis de l'arbitraire. Ça c'est le premier cas...

Il y en a un autre, c'est Saint-Paul. Un peu la même problématique, mais la commune était de l'autre côté, donc elle avait refusé le permis, et ça avait été confirmé par la cour. Et puis il y a le cas des Tramways, aussi...

... il y a la Villa Orange (ndlr : Saint-Paul), aussi...

Oui... ça, ça a été au TF, ça a été une victoire, je crois, de la Municipalité récente.

De la villa Orange ? Oui... Les tramways, non.

Oui, mais la commune a changé un peu d'avis... Donc là, on a ces exemples. Et en fait, ce que l'on voit, c'est que dans ce PGA, dans une perspective 2012 de densification du bâti, a un système de protection du patrimoine qui est frustrant pour tout le monde. Ah et il y a aussi le cas des Fontenailles...

Il est frustrant pour les constructeurs, il est frustrant pour les patrimonialistes. En fait, il y a une déléguée du patrimoine, qui est d'une extrême compétence par ailleurs, mais qui agit sous forme d'un préavis assez tardif, c'est-à-dire au moment du permis. Et le préavis n'est pas vraiment liant, mais il a un fort poids pour la Municipalité... Et ce qui fait qu'il y a des gens qui investissent beaucoup d'argent, d'une part dans des projets qui coulent, pour des questions patrimoniales qui n'étaient pas forcément très visibles. Et d'autre part, ceux qui estiment que la ville doit être protégée plus, se retrouvent avec quelque chose qui est aussi un peu frustrant, parce qu'on n'a aucune visibilité, ou très peu de visibilité au niveau de l'aménagement du territoire sur la volonté municipale de protéger le patrimoine. Donc ça c'était un peu le constat. Ce constat, il faut le préciser, à mon avis, il ne concerne pas trop ce qui concerne les notes *1* et *2* du recensement architectural vaudois, parce que la LPNMS a ses mesures de protection qui sont propres, mais concerne plutôt les notes *3* et *4* ; l'intérêt régional et les dignes de protection, non bien intégrés. Parce que là, c'est uniquement la commune qui doit prendre des mesures. Et si, pris individuellement, ces objets sont peut-être moins intéressants qu'une note *1* ou *2*, eh bien, dans l'ensemble, c'est eux qui donnent son caractère à la ville.

Donc, mon postulat s'est vraiment concentré sur le problème des notes *3* et *4*, suite à ces arrêts, puis avec le constat que peut-être, le type de protection par préavis de Mme Jaquet, n'est pas suffisant, ni pour le patrimoine, ni pour les constructeurs.

4. *Parce que ce préavis intervient assez tardivement... Mais ne concerne-t-il que les bâtiments en note *3* et *4* ?*

Alors, il faudrait que je relise le PGA, mais c'est uniquement les notes *3* et *4*, il me semble.

C'est vrai que la villa Orange a été classée in extremis...

Ça c'est pour les Fontenailles ?

Ou pour les Fontenailles... Ah oui, c'est pour les Fontenailles...

Alors il y a eu une manicette qui a été considérée comme parfaitement, d'ailleurs il y a eu un recours au TF, injuste par le promoteur, une société qui est d'ailleurs tout à fait respectable, mais c'est qu'ils agissaient sur une note *3*, je crois, et puis l'association de voisins, assez connectée avec le SIPaL, a demandé une mise sous protection au moment où il fallait... Donc là on a un exemple extrême de disfonctionnement sur la protection du patrimoine. Parce que soit c'était digne d'intérêt, et cela aurait dû être planifié la protection de cet ensemble, et dans ce cas on n'a pas quelqu'un qui met 150'000 francs dans un projet qui coule. Soit ce n'est pas digne d'intérêt, et puis dans ce cas les gens doivent avoir une sécurité dans les investissements.

Et surtout, juste à côté des Fontenailles, il y a la SCHL, la société coopérative d'habitation de Lausanne, qui a fait raser un immeuble en note *3* à Ouchy, enfin à l'avenue d'Ouchy - je ne sais pas si vous voyez lequel -, alors qu'en fait, j'ai téléphoné à la Déléguée du patrimoine, et elle m'a dit qu'elle n'avait pas pu rendre le préavis qu'elle voulait. C'était un projet qui était considéré comme important... (*cherche*) C'était un magnifique immeuble des années '30, très typique de l'architecture, on va dire, paquebot de Lausanne. C'est en face de Fontenailles. (*cherche à géolocaliser le secteur du bâtiment*)

Je ne le retrouve pas... Mais ça avait été un élément d'aggravation pour le promoteur des Fontenailles ; vous voyez d'un côté le chantier qui se faisait, et de l'autre celui qui était bloqué. C'est ce sentiment d'arbitraire qui n'est jamais très bon sur le moyen terme.

Relation avec la protection du patrimoine

5. *Selon vous, est-ce qu'on protège trop à Lausanne ?*

Non. Alors selon moi, mon avis personnel, je pense qu'on a un retard en matière de protection du patrimoine, à Lausanne...

6. *... on protège moins bien ?*

On ne protège pas assez, et puis trop tardivement. Donc, je pense que c'est les deux. C'est une forme de protection qui n'est pas optimale, comme je vous l'ai dit, pour l'investissement, mais je pense qu'il pourrait y avoir plus de mesures de protection. Ce qui s'est passé à l'avenue de la gare, ce qui s'est passé à l'avenue d'Ouchy... après il y a beaucoup d'exemples..., quand même. Rôtillon, c'est assez contestable, le front de la rue centrale, enfin... et puis avant, dans les années '70, il y avait quand même un certain nombre... l'îlot Riponne-Tunnel, aussi, ce n'est pas grandiose. Alors bon, peut-être maintenant, cela commence à donner un élément du paysage urbain. Mais je trouve qu'on pourrait protéger plus, et je suis assez persuadé, aussi, qu'il y a une possibilité de densifier en respectant le patrimoine, ça j'en suis certain. On peut faire aussi des rehaussements. Typiquement, la façade réussie... je suis peut-être le seul à penser ça, mais c'est une réussite patrimoniale, c'est la façade de l'Alpha Palmiers, sur le Petit-Chêne. Mais au final, quand on marche, on remarque qu'il n'y a aucune rupture. Au final, cet immeuble est complètement moderne. On voit le rehaussement, mais la façade qui donne son caractère à la rue a été maintenu, et c'est seulement quand on entre, qu'on a cette espèce de cour intérieur futurisme. Alors le façadisme n'est pas apprécié par toutes les personnes qui protègent le patrimoine, mais je trouve que c'est plutôt une réussite.

Mais, autrement, je pense qu'il y aura un effort aussi de la part des constructeurs, à comprendre, déjà, qu'on ne parle plus de densification brute, ce n'est pas une seule utilisation maximaliste des zones à bâtir. On parle maintenant de développement par l'intérieur, ce qui est une notion un peu différente, qui est le fait de développer la ville vers l'interne, avec cette notion de développement... Donc il faut respecter le patrimoine, il faut respecter les espaces verts, donc on parle de ça. Et puis, qu'on peut au moins augmenter le nombre de logements en respectant le patrimoine. J'en suis persuadé.

7. *Donc finalement, le postulat s'attache à protéger l'idée de la densification ou plutôt les promoteurs ?*

Alors le postulat cherche un point d'équilibre. En soi, il ne préjuge pas des mesures municipales. Le postulat demande à la Municipalité, ce qui sera protégé, cet comment est-ce que ce sera protégé. C'est ça. Ça c'est le premier point. Donnez-vous de la visibilité, ça permettra de garantir le patrimoine, ça permettra de garantir les intérêts des constructeurs. Parce que je pense que les deux sont compatibles. Ça c'est le point de base. Ensuite, la question qui était à titre personnelle, ce qu'on protège trop ou pas assez. Je trouve qu'on ne protège pas assez. J'aimerais, à titre personnel, que la Municipalité protège mieux les notes *3*, et les prenne plus en compte. Mais ça, on verra dans le PGA. Je propose trois choses ; la voie royale c'est le PGA, c'est là où les notes *3*, les ensembles, le caractère des quartiers pourra être pris en compte. Et entre temps, j'ai proposé, mais je pense que la Municipalité n'arrivera pas, le syndic m'a dit que ce serait difficile parce qu'il y en a trop, de faire une liste des notes *3* que l'on veut protéger. Alors ça ce serait vraiment royal, comme ça on saurait où la municipalité a agi.

Et il semblerait que la donnée de base, le recensement architectural de '92, parce qu'il a été fait en '92 à Lausanne, soit un peu *out of date*, ou qu'il y aurait un effort de recensement à nouveau de la qualité architecturale de la ville qui pourrait être fait, et il y a un petit souci de financement. Je crois que le SIPaL n'a pas, la commune ne veut pas mettre... enfin il y a une question comme ça. Mais j'espère au moins que dans le cadre du PGA, on mettra à jour la donnée de base, qu'on aura ce qu'on veut, et là, on pourra vraiment discuter d'une protection d'ensemble pour les quartiers, et même d'individualiser les objets qu'on veut protéger.

8. *Parce que la notion des ensembles bâtis est déjà dans le PGA actuel. Est-ce que ça ne va pas assez loin justement ?*

Non, je trouve que ça ne va pas assez loin. En fait, les mesures ne sont pas assez précises. Et souvent, on arrive à une dichotomie qui est insupportable entre les droits à bâtir qu'on donne, et la protection d'ensemble. Le PGA de 2006 est ce qu'il est. Il y avait 300 PPA, on a fait un PGA, alors forcément il y avait un petit côté plus petit dénominateur commun, parce qu'il fallait avancer, c'est un peu compliqué... Mais maintenant c'est une base stable, on peut travailler. Mais je trouve qu'il n'est pas assez précis en effet sur ces questions. Et surtout

la pression, la densification ne s'exerçait pas de la même façon en 2006 que maintenant. Enfin, la pression sur l'utilisation des droits à bâtir au sein de l'agglomération. Donc je pense qu'il y aura une amélioration importante à faire de ce côté-là.

Relation avec la densification

9. *Le paradigme de la densification, pensez-vous qu'il a été adopté par la Municipalité ? Toujours en regard de la pesée des intérêts qu'elle doit faire entre la protection du patrimoine et d'autres objectifs...*

Votre question, c'est de savoir si...

Si le paradigme de la densification de 2014...

... si c'est acquis à Lausanne ? Alors, par la force des choses, je pense que c'est acquis. Parce que le Plan directeur n'avait finalement pas le choix. L'enveloppe de nouveaux habitats à Lausanne est importante, et la faculté de développer ce sera dans le périmètre compact, et qu'on ne pourra pas prendre au nord pour de nouveaux quartiers. Donc au final, le développement ce sera les Plaines-du-Loup et les Prés-de-Vidy, probablement, le gros développement lausannois. Et même si c'est un tout petit peu excentré, c'est quand même du développement vers l'intérieur. Alors pour les Plaines-du-Loup, on aurait pu se poser des questions. Mais je pense qu'avec les barres d'immeuble qu'il y a... Disons, ce qu'il y a au sud de l'aéroport, on peut considérer que c'est du développement vers l'intérieur. Donc là, ce sont de réels projets de développement vers l'intérieur. Ensuite, je pense que ça a été mieux, je pense que la municipalité actuelle comprend mieux la densification vers l'intérieur parce qu'elle intègre justement mieux des éléments qualitatifs dans la question. Alors peut-être qu'il y a une sensibilité un peu plus poussée de la part de M. Junod que ce qui était de la part de M. Brélaz, donc j'ai l'impression qu'on a l'intelligence, maintenant, en matière de densification, c'est de ne pas s'arrêter à la simple phrase ; ah, on augmente le nombre de logements au sein du territoire urbanisé, donc c'est bien. Et je trouve que la municipalité est meilleure, parce qu'elle considère que c'est un bon principe, mais elle se demande comment faire pour les équipements communautaires, pour le patrimoine, et là je pense qu'on s'approche de la volonté réelle de la LAT.

10. *Parce que concernant les Plaines-du-Loup, et des sites stratégiques. Mais Lausanne, c'est aussi tout ce patrimoine vernaculaire, d'un parc de logements qui devrait être renouvelé à termes et concernant les bâtiments en note *3* et *4*. Cela représente un potentiel important de densification ?*

Oui, je pense qu'il y a un potentiel de densification. Mais, le développement démographique ne donne pas un potentiel infini à la ville. Ensuite, je pense qu'il ne faut pas sous-estimer que beaucoup de bâtiments des années '30 sont déjà les endroits les plus denses de Lausanne. Si on prend Montchoisi, Vinet, je ne sais pas comment on pourrait densifier. C'est de l'ordre contigu, sur sept étages. C'est vraiment déjà très dense. Et je pense, j'ai l'impression mais je me trompe peut-être, que le potentiel de densification va s'exprimer dans les cités jardins des années '60, un peu. Et qui sont moins protégés, moins problématiques, je pense. Je pense qu'on peut quand même densifier Lausanne en respectant le caractère particulier, disons l'architecture des années '30, qui donne vraiment son cachet à la ville. Et je pense qu'il y a aussi un potentiel d'amélioration qui est dans le PGA. En poussant l'ordre contigu. Parce qu'on a des projets actuellement qui sont, je trouve, absolument aberrant de ce point de vue-là. Si on regarde ce qui se fait au nord de Beaulieu, je ne sais pas si vous voyez... Si on va à Beaulieu, on a un quartier qui, typiquement, je suis sûr que ce sont des immeubles assez bas, il n'y a aucun rapport à la rue. Et je suis sûr que la création d'un îlot aurait été d'une part plus fonctionnelle, et surtout plus dense que cette espèce de plot de six ou huit appartements qui sont posés comme ça. Donc là je pense qu'il y a un potentiel, et qui ne s'exprimera pas forcément sur du haussement de bâtiments des années 30. Donc je pense, s'il faut densifier ces bâtiments des années 30, il faudra sélectionner ceux qui peuvent par exemple supporter des rehaussements, comme ça se fait à Genève, et les proposer. Je ne suis pas sûr que ce soit à Vinet

qu'un machin en mâchefer puisse supporter un étage de plus, par exemple. Mais il y en a probablement qui peuvent le faire. Et ça, je pense qu'on le verra au fur et à mesure.

Parce que le cas des Tramways est assez problématique pour ça. Parce que démolir et reconstruire, ça coûte moins cher...

Alors oui, la qualité coûte beaucoup plus cher, c'est vrai. C'est une réflexion. Dans la pondération des intérêts, il faut l'entrer. Mais de nouveau, de nouveaux logements on peut en faire à Lausanne. Donc on peut se permettre ce luxe d'une densification de qualité, parce que si on construit les Plaines-du-Loup et les Prés-de-Vidy, on a déjà l'équivalent de 25'000 personnes. Je pense que c'est faisable, mais c'est exigeant. Je suis d'accord avec vous. Et je pense qu'il faut, dans tous les cas, casser ce discours à tous les niveaux, sur le fait que simplement densifier c'est de toute façon bien et que ça doit l'emporter sur tous les autres problèmes, parce qu'on ne va pas faire de la qualité comme ça. On fera des villes qui seront stressantes, qui ne seront pas belles... donc il faut forcément intégrer cette question.

La pesée des intérêts se fait de toute façon...

Je pense. Alors dans tous les cas elle devrait se faire de toute façon. Je pense que les gens apprennent, il y a une réelle amélioration, depuis disons 2014 sur ce que c'est. Parce que quand on a vu ce que potentiellement la densification peut faire, il y a une vraie amélioration. Mais c'est clair qu'il ne faut pas, les solutions simplistes ne seront pas forcément retenues. Et c'est ce que dit le Tribunal fédéral. Si vous regardez l'arrêt 2009, celui où il dit qu'il faut prendre en compte dans la planification les ISOS, même si c'est une tâche communale, c'est le premier arrêt où il dit que l'ISOS doit être pris en compte, alors pondéré, mais doit être pris en compte par la commune. Mais si on regarde ce qui a été fait après, alors tout le monde disait qu'on flinguait le développement de cette commune. Mais ils ont finalement pris en compte l'ISOS, ils ont fait un quartier de qualité, qui a la densité requise par le plan directeur, qui a la densité à laquelle ils voulaient arriver à la base. C'est simplement mieux.

11. *En parlant de la jurisprudence, pour revenir aux Tramways et à la Villa Orange. Elle n'est pas du tout uniforme... ?*

Elle n'est pas uniforme au niveau de la CDAP, parce qu'il y a une question de l'appréciation. Et il y a un respect de l'autonomie de la commune dans la délivrance des permis. Elle n'est pas uniforme, mais elle va, avec ses à-coups qui lui sont propres, va quand même vers une meilleure prise en compte du patrimoine. Notamment la première chambre de droit public du Tribunal fédéral. Sur les questions précisément de planification, obligation de prise en compte des ISOS, avec peut-être maintenant une obligation d'intégrer les ISOS, et puis tous les inventaires fédéraux, les ICOMOS, et tout ça. Et au niveau de la CDAP, la clause d'esthétique, c'est quand même sérieux. Ensuite, il y aura toujours des à-coups, normaux. Parce que si vous voulez, l'esthétique, c'est toujours l'opportunité, Et la cour est toujours retenue quand elle juge l'opportunité, donc elle ne va pas prendre la place de la municipalité. Elle dira là où elle sévira quand ce sera inacceptable. Autrement, elle laissera la municipalité agir. Donc on aura peut-être besoin d'une modification d'une base légale, mais ça c'est la LPNMS, qui est un vieux machin dans le canton de Vaud, qui devrait se changer, se modifier. Et donner une base légale au recensement architectural et le doter d'une valeur. Parce qu'actuellement, le recensement architectural est quelque chose de réglementaire, et il n'a aucune valeur. Donc si vous avez une note *1*, que le canton ne met pas à l'inventaire, que le canton ne classe pas, le recensement est inefficace à la protéger.

12. *Pour revenir sur la problématique des bâtiments en note *3* et *4*, où dans un cas le TF dit que l'autonomie communale est importante, la clause d'esthétique, et dans un autre cas, la densification prime...*

Oui, alors on n'aura pas, dans un système complexe, on ne pourra pas avoir une réponse univoque, Mas je trouve, de nouveau, que le sens jurisprudentiel, depuis 2009-2010 est clair. On ne peut plus faire n'importe quoi, et probablement que certaines balafres qu'on a mis dans les villes depuis les années '70 ne seraient plus

possibles actuellement. Donc là on est, pour moi, dans une politique jurisprudentielle qui se renforce de la part du TF, même si, à nouveau, le cas individuel pourra toujours mener à bien la pesée d'intérêts autres, ça toujours.

13. *Donc elle tendra vers une uniformité à terme ?*

Oui, alors si on part de l'idée qu'elle n'est pas uniforme maintenant. Moi je pense que dans ses fondements, elle est déjà uniforme. Mais le résultat de la pesée des intérêts du Tribunal fédéral peut varier, selon le cas. En fonction des intérêts en présence, des arguments des parties. Dans tous les cas, au niveau de la planification, c'est réglé. Maintenant, c'est la prise en compte des ISOS quand les communes planifient, ça c'est uniforme. Et dans l'esthétique, c'est par nature quelque chose qui sera toujours en zig zag, mais qui va vers une direction.

14. *Et par rapport à la densification, et la législation de 2014. Elle tendra à se durcir selon vous ? A mettre plus en balance les intérêts pour la densification en regard d'autres, ...*

Alors oui, il y a eu un renforcement, qui n'annule pas de nouveau la protection du patrimoine, mais il y a eu un renforcement depuis la révision de 2014, qui en fait un intérêt de l'aménagement du territoire qui est plus pris en compte. Ça c'est sûr. Mais je pense, que l'intensification appelle une meilleure protection du patrimoine, et que le Tribunal en est conscient. Donc il va demander de plus en plus... Ce sont deux intérêts qui sont contradictoires de prime abord, mais qu'on peut concilier avec de la qualité. Et je pense que c'est ce vers quoi va le Tribunal. Parce que, si vous voulez, la densification mène au fait qu'on porte de plus en plus atteinte au patrimoine, et l'atteinte au patrimoine, de plus en plus fréquente, fait que le caractère des villes change, et que protéger les ensembles devient de plus en plus important. Il y a aussi une révision de la LPNMS, qui n'est pas forcément super en cours sur la prise en compte des intérêts cantonaux, mais je trouve qu'on a dans tous les cas une cour qui est optimiste, et qui dit finalement « arrêtez de nous faire croire que si on veut densifier, il faut tout raser », « arrêtez de nous faire croire que si on veut protéger, on ne doit plus densifier », « faites concilier l'un et l'autre, faites de la qualité ». Je pense que c'est ce qui va ressortir de la discussion. Après c'est vrai qu'on manque un peu d'outils. Et je trouve que le SIPaL devrait pouvoir donner des exemples de densification respectueuse du patrimoine, ou une bonne densification, d'alternatives de rasages des constructions, enfin si l'on peut ... est-ce qu'on peut le finir en îlot. Et il y a beaucoup de questions qui se posent, et finalement assez peu d'outils...

15. *Vous avez proposé l'établissement d'une liste, à laquelle la municipalité a conclu que « certains objets sans valeur patrimoniale à ce jour, pourraient en avoir plus tard. », est-ce que cette réponse vous satisfait ?*

Enfin, de nouveau, je suis assez respectueux. Je pense que la Municipalité actuelle a compris le problème. Mais...

16. *Parce que si tant est qu'on crée une liste, et qu'elle soit sujette à évolution, ne reviendrait-on pas à cette situation d'incertitude ?*

Oui, mais ma liste, je la pensais un peu en attendant le PGA, je ne pensais pas à une liste qui serait... peut-être que ça a été mal compris, qui serait un outil de travail. Je me suis dit qu'on allait faire le PGA, c'est le but, comme ça on saura pour 15 ans comment on devra protéger, et après 15 ans on renouvellera la pesée des intérêts. Mais entretemps, qu'on nous liste de façon un peu prioritaire, rapidement accessible, ce qu'on va de toute façon protéger par les notes *3* ou *4*. Manifestement, c'est beaucoup plus compliqué que ce que je pensais. Au niveau des ressources humaines, je ne pense pas que ça se fera. Enfin, c'était absence de certitude, la base de données.

17. *Par rapport aux bâtiments en note *3* et *4*, les acteurs immobiliers ne peuvent-ils pas entre guillemets imaginer que la réalisation de leurs projets puisse être difficile ?*

C'est-à-dire ?

18. *Quand on sait qu'on a un projet sur un bâtiment en note *3* ou *4*, l'acteur immobilier pourrait se douter qu'il y a des difficultés en bout de course...*

Alors, justement, je ne pense pas assez, dans tous les cas. Parce qu'il va se trouver dans une situation où s'il attire trop l'attention, il risque quand même de susciter des protections qui n'auraient pas eu lieu sans cela, et d'un autre côté il n'est pas sûr qu'il va y avoir une action. Il peut y avoir une propre sensibilité au patrimoine qui peut être différente. Je pense que précisément il n'a pas de visibilité suffisante pour ce que prévoit la ville, pour la sécurité des affaires.

19. *En 2014, M. Mivelaz a déposé un postulat : quartiers lausannois, préserver ou laisser démolir ? Aviez-vous suivi le postulat ?*

Non, je ne me souviens pas du postulat. Que dit-il en substance ?

Il en vient à la même remarque quant au PGA, qu'il n'est pas assez exhaustif sur la question des ensembles bâtis, sur la qualité, il appelait à moins détruire...

Alors probablement, mais je n'avais peut-être pas encore cette sensibilité à l'époque. Je pense que j'aurais pu co-signer... Enfin, je ne cherche pas forcément une fossilisation. Parce qu'il y a quand même un conservatisme, un mouvement de défense de Lausanne, qui peut s'exprimer dans la protection du patrimoine, et ce n'est pas mon point de vue. Je m'inscris vraiment dans une perspective d'adhésion à la LAT de 2014, mais en disant qu'il faut profiter du patrimoine pour augmenter la qualité de ce qu'on fait. Je suis plutôt favorable au développement de la ville... Je pense qu'une fois qu'on aura une visibilité sur ce qu'on veut protéger, il y aura aussi des atteintes au patrimoine qui ne seront plus compréhensibles. Parce que si finalement on dit que Lausanne se caractérise par ses bâtiments des années '30, et sont protégés les bouts d'ilots, enfin les bouts arrondis des ilots sont protégés, des trucs comme ça, après un bâtiment des années '30 qui serait redondant et qui aurait moins de valeur, eh bien là on aurait un potentiel de le remplacer qui serait plus acceptable je pense, par tout le monde.

Il faudrait davantage durcir les règlements...

Oui, il faudrait préciser, je pense. C'est vraiment ça, c'est de faire la protection du patrimoine un élément de la planification, c'est de planifier la protection du patrimoine.

Lausanne, le 5 décembre,

Suite à notre entretien en date du 5 décembre 2018, par la présente, j'autorise Mme Sophie BRIDEL à utiliser l'enregistrement de ce dernier sous les formes suivantes :

- retranscription et citation

dans le cadre de son travail de mémoire portant sur la problématique de la protection du patrimoine et de la densification dirigé par M. Jean RUEGG, professeur ordinaire à la faculté des Géosciences et de l'environnement de l'Université de Lausanne.


Matthieu Carrel

Patrimoine bâti à Lausanne

Entretien conduit avec Mme Jaquet Martine,
Déléguée à la protection du patrimoine bâti
Service de l'urbanisme, Lausanne

La retranscription ainsi que l'usage de la citation directe n'ayant pas été accordées par la personne interviewée, seuls des éléments de discussions et les idées ayant fait l'objet de réflexion ont été conservés de cet entretien.

Description des fonctions de la déléguée à la protection du patrimoine

Déléguée à la protection du patrimoine, sa tâche principale est de formuler des préavis concernant tous les objets qui sont recensés (art. 73 RPGA). Il peut s'agir de bâtiments qui figurent au recensement architectural en note *4* jusqu'à *1*, des jardins historiques ou encore des ensembles architecturaux. Elle intervient lors de la procédure d'octroi de permis de construire relatif aux constructions, démolitions et transformations. Engagée dans la défense du bâti existant, elle intervient également lors de l'élaboration de planifications diverses (PPA, ...). Dans le cadre de la révision du PGA, la création d'une couche diagnostic « *patrimoine* » est imaginée, le recensement architectural lausannois faisant quelque peu défaut. Elle participe également à des séances de réflexions interservices (services des Routes et mobilité, des Parcs et domaines, ...).

La déléguée à la protection du patrimoine formule des recommandations de secteurs sensibles et de secteurs à conserver. La base de travail repose notamment sur l'ISOS. La fonction de délégation à la protection du patrimoine a été formalisée avec l'adoption du PGA en vigueur. C'est l'article 73 du PGA qui impose que tous les projets concernant les objets recensés doivent faire l'objet d'un préavis du délégué en place. Le poste, créé auparavant déjà, consistait principalement à établir des conseils en la matière. Par ailleurs - particularité lausannoise - une convention règle l'activité en question.

Contacts avec les associations de protection du patrimoine et les propriétaires

La déléguée à la protection du patrimoine a très peu de contacts avec les associations de protection du patrimoine. Toutefois, régulièrement, elle évoque avec Patrimoine Suisse des dossiers qui les préoccupent. Des contacts sont entretenus lorsqu'ils interviennent dans une procédure et qu'ils lui font part de leurs oppositions éventuelles. Notamment avec le Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL).

Lorsque les gens ont un projet ou qu'ils envisagent des travaux prennent contact avant de déposer un dossier est la situation idéale. Cela leur permet de savoir à quoi s'attendre notamment en regard du préavis qu'elle sera amenée à formuler dans le cas d'une procédure de demande de permis de construire. Cela peut également concerner des avant-projets, des études de faisabilité, à l'échelle de l'îlot ou de la lucarne. Cela implique pour la déléguée à la protection du patrimoine une prise de connaissance des intentions des constructeurs. Lorsque cela le nécessite, elle se rend sur place. Elle formule des objectifs de sauvegarde et propose des potentiels d'intervention et d'évolution en fonction du contexte (note au recensement notamment). Beaucoup de discussions et de négociations interviennent déjà à ce moment, notamment en regard des bâtiments recensés en note *3* et *4*.

En relation avec la protection du patrimoine

Son travail est de conserver le patrimoine, la ville, les bâtiments ainsi que des éléments de second œuvre. Trois échelles s'expriment dans ce travail de conservation : celle de la ville, celle de l'îlot, et celle de la lucarne.

Dans le premier cas, l'approche est plutôt conservatrice lorsqu'il s'agit de déterminer ce qu'il faut conserver ou non. L'octroi de permis de construire concernant des demandes de démolition sont alors relativement rares. Les exceptions concernent des secteurs où des planifications seraient déjà entrées en vigueur, et qui prévoyaient

éventuellement des démolitions à un horizon plus ou moins lointain (dix à vingt ans). Il s'agira dans ce cas à trouver des compensations, à être attentif à la qualité ainsi qu'aux valeurs d'intégrations d'un projet dans le quartier. Des études historiques peuvent alors être demandées au préalable, financées par les demandeurs de la démolition. Il peut encore être demandé à ce que certains éléments soient conservés dans la mesure du possible – cela peut concerner des jardins – et à ce que les droits à bâtir ne soient pas exploités au maximum. C'est l'intégration d'un nouveau projet qui sera considérée.

A l'échelle de l'îlot et de l'objet, il s'agit de déterminer les interventions qu'un bâtiment peut supporter. Lorsque l'on parle de densification, c'est la valorisation des combles qui est souvent évoquée. La question est de savoir quel est l'impact sur le bâtiment lui-même, sur son environnement proche (quartier, rue) ou encore même sur l'image de la ville. Des prises de jour en façade arrière donnant sur la cour plutôt que sur la rue peuvent dans certains cas être privilégiées.

En relation avec les normes d'hygiène de l'habitat, il faut bien souvent trouver une solution pour avoir l'atteinte la moins lourde possible à la toiture, permettant de rendre les locaux habitables et de qualité.

La densification n'est pas une contrainte à la protection du patrimoine, mais l'idée est de la considérer comme un atout pour l'évolution de la ville. Le patrimoine devrait être une donnée ressource, et pas seulement une contrainte.

Coordination avec d'autres politiques publiques

Il arrive que d'autres intérêts entrent en jeu lors de l'examen d'un dossier ; enjeux énergétiques ou loi sur la protection des handicapés, très souvent invoquée lorsqu'il s'agit ou non d'intégrer un ascenseur à un bâtiment ancien à l'occasion de sa rénovation.

Des préavis défavorables à des isolations extérieures peuvent être formulés, notamment en ce qui concerne la disparition éventuelle d'éléments de décor et d'identité qui font la caractéristique du bâtiment. Il faut pouvoir trouver des solutions compatibles avec les qualités du bâti en respect des exigences de diminution de l'empreinte énergétique.

Les isolations concerneraient ainsi prioritairement la toiture, la dalle du sous-sol. Il s'agirait également de changer les fenêtres, ce afin de préserver au maximum les façades. La loi fédérale règle par ailleurs la question de la pose de panneaux solaires, notamment dans les secteurs ISOS.

L'application de diverses normes énergétiques est par ailleurs assez délicate, semble-t-il. Les normes SIA 358 « *garde-corps* » et SIA 380/1 sont par exemple évoquées. Certaines normes qui seraient appliquées à la lettre permettent à un propriétaire d'appliquer des solutions qui seraient moins respectueuses des caractéristiques du bâti ; appliquer des parois en verre afin de se prémunir de risques de chute, alors que d'autres alternatives pourraient être envisagées, et qui consisteraient simplement à empêcher l'accès à l'ouverture aux enfants.

Ainsi qu'énoncé précédemment, La LHand (la loi sur l'accès universel pour les personnes handicapées), est également une loi avec laquelle il faut pouvoir penser à des solutions respectueuses de chacun des objectifs en jeu. L'application de cette loi peut ainsi conduire à des difficultés en termes de mises en œuvre de conservation du patrimoine ; c'est le cas lorsqu'il est demandé de réaliser un élévateur pour franchir quelques marches uniquement, aménagements parfois considérés comme relevant d'une atteinte lourde aux caractéristiques esthétiques et architecturales de l'immeuble.

PGA actuellement en vigueur et sa révision

Le PGA à venir sera probablement très différent. L'actuel en vigueur met en évidence des zones avec des règlements types, des plans de PPA, des plans de quartiers ou encore des plans d'affectations localisés. Le PGA devrait mieux prendre en compte la topographie.

L'ISOS ne pourra dès lors plus être invoqué puisque la pesée des intérêts aura été faite avec l'adoption du PGA. Il s'agira de réaliser des zones où l'objectif est de conserver en permettant de petites interventions, des zones où les potentiels d'évolution peuvent être plus importants, et définir à l'avance quels sont les bâtiments qui méritent d'être conservés.

En accord avec l'objectif du PDCOM de densifier avant tout Sévelin, les Plaines-du-Loup ou encore les Prés-de-Vidy, concernant les quartiers existants, il s'agira d'en conserver prioritairement l'identité. Malgré tout, il y a une reconnaissance de potentiels de densification plus modestes parmi lesquels les combles, les dents creuses, les intérieurs de cour, ... L'objectif est d'autoriser des interventions plus délicates. Malgré les potentiels, il faut toutefois définir des règles qui seraient plus fines que celles introduites à ce jour dans le PGA. Mieux tenir compte de la topographie afin d'éviter la construction possible d'éléments qui surgissent tout à coup dans un quartier serait l'un des objectifs. Bien que certains quartiers ne disposent *a priori* pas de qualité patrimoniale très élevée, leur identité s'avère toutefois forte.

Tous les bâtiments ne méritant en effet pas d'être conservés, ou la conservation est graduelle en fonction de ses caractéristiques. Et lorsque le bâtiment ne mérite pas en lui-même d'être sauvegardé, des règles pour une éventuelle construction remplaçante pourraient être édictées. Dès l'instant où le PGA en vigueur s'avère beaucoup plus explicite dans son règlement, les propriétaires pourraient s'y reposer et cela éviterait toute surprise lors d'un refus de permis de construire. Parfois, c'est en connaissance de cause qu'ils se soumettent à une autorisation de démolir.

Réhabilitation et rénovation du patrimoine bâti

Finalement, il s'avère qu'outre les intérêts publics de la densification, réhabiliter le patrimoine bâti est un facteur économique formant une certaine contrainte. Toutefois, des solutions peuvent être trouvées à tous projets de construction. A ce titre, le parallèle a été fait, au cours de la discussion, entre le projet des anciens propriétaires du bâtiment abritant le Café du Tramway, et celui déposé par l'actuel propriétaire, et partiellement accepté.

Le nouveau propriétaire rénove en refaisant les cuisines, les salles de bain, il adapte les portes palières aux normes « feu ». Par ailleurs, construisant des studios à l'arrière-cour, il exploite le potentiel de la parcelle différemment, en conservant le bâtiment litigieux. Toute la question repose dès lors sur la possibilité d'envisager des variantes alors que le préavis de la part de la déléguée à la protection du patrimoine s'avèrerait de toute évidence négatif pour un projet soumis en l'état, sans tenir compte des idées qu'elle peut être amenée à formuler.

Enfin, en relevant que des potentiels de rénovation un petit peu plus légère subsiste, la question des logements d'utilité publique (LUP) a été soulevée. Les marges de manœuvre pour réhabiliter des bâtiments amortis depuis longtemps sont le plus souvent élevées et permettent d'offrir des rénovations plus qualitatives offrant un niveau de confort adéquat aux locataires (normes de chauffage et d'isolation). La Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) est également citée.

Des possibilités de subvention existent pour la rénovation d'objets anciens. L'application stricte du règlement d'application de la loi vaudoise du 16 mai 2006 sur l'énergie (RLVLENe RS 730.01.1) apparaît également dans certaines situations relativement contraignantes en regard des normes de constructions concernant les travaux de rénovation qui peuvent être entrepris.

Cressier : réhabilitation d'un îlot du centre village

Entretien conduit avec M. Vuilleumier Laurent, architecte EPFL SIA FAS

En relation avec le concours d'architecture

1. *Pour avoir assisté à une visite organisée par l'ASPAN début septembre, j'ai vraiment été surprise par sa remarquable intégration au village. D'ailleurs, vous avez reçu une distinction romande d'architecture il n'y a pas longtemps....*

L'année passée il y a eu *Hochparterre*... Vous connaissez le journal *Hochparterre* ?

Juste de nom...

C'est zurichois. Parce qu'en fait le projet a été publié la première fois dans... Il y avait une exposition qui s'appelait *Schweizweit* à Bâle, et puis c'était assez intéressant comme concept... C'était Andreas Ruby qui avait lancé ça ; poser trois questions identiques à 200 architectes suisses. Et chacun était libre de répondre comme il voulait, et c'était justement sur le rapport entre la tradition et la modernité, et puis ce qui fait l'image de la Suisse. Nous avons mis cet exemple de Cressier, et l'un des journalistes de *Hochparterre* a vu ça, et puis ça l'a intéressé et a dit qu'il allait écrire un article. Il est venu plusieurs fois, on a discuté et chaque année ils remettent une distinction et des prix, au niveau Suisse, et c'est un jury qui amène chacun 4 propositions, à peu près. Et là on a eu le lapin qu'on voit en bas, devant la vitre, à Zurich...

Donc c'est vrai, c'est une grande distinction, un bon prix pour un petit projet comme ça. C'est un projet qui fait beaucoup parler de lui, c'est intéressant.

2. *Cela implique beaucoup de choses pour vous ? Parce que vous avez déjà travaillé sur la réhabilitation de...*

Oui beaucoup. Ici (*locaux du bureau d'architecture*), on est dans une grange. En bas c'était une écurie. Donc on est là depuis le début. On fait aussi d'autres choses, mais... ça c'était assez marrant. On était avec mon cousin, on a construit ce bureau là-haut, au tout début pour travailler, pour réhabiliter la grange d'à-côté, qui était notre première distinction romande, en 2004, je crois... 2006.

3. *Donc vous avez sauté sur l'occasion pour Cressier, ça vous a paru être une évidence ?*

Oui, exactement.

4. *Et pour un village comme Cressier, est-ce que vous pensez que ce sera un cas d'exemple pour que d'autres communes puissent suivre le mouvement ? Parce que beaucoup de centres de villages se meurent entre guillemets...*

Oui, oui. C'est un bon exemple. C'est pour ça que c'est tellement publié. C'est une problématique très actuelle. Après, il faudra voir, s'ils se lancent ou pas. Mais je pense que cela peut aider à donner l'impact, la petite étincelle pour démarrer. J'espère. Ce serait bien.

5. *A la suite de ça, vous avez été contacté par d'autres communes pour réhabiliter des centres ?*

Non. Plutôt des jurys, ou des choses comme ça ou des conférences pour aller expliquer ça aux gens. Ça intéresse beaucoup de monde. Plutôt dans ce sens-là. Mais des villages qui ont ce courage-là, c'est assez rare pour le moment. Mais je sais que l'ASPAN voulait faire un petit cahier, un article dessus, et ce sont des choses qui peuvent faire bouger un peu aussi.

Et pour les monuments et sites fribourgeois, le SBC, pour eux c'est un projet vraiment phare... de montrer que ça peut se faire, et que ça existe...

6. *Dans le canton de Fribourg c'est vraiment quelque chose qui est...*

Oui, monsieur Ruck, c'est le chef des Monuments et sites, c'est vraiment un projet qu'il a suivi, et pour lui il a appuyé de tout son poids, parce que pour lui c'est une réponse intéressante à la problématique.

7. *C'est plus la problématique de la réhabilitation d'un centre, ou de la densification ?*

Pour eux, c'est le maintien aussi du patrimoine. Donc le maintien de la structure, maintien de la volumétrie... les dialogues entre ce qui est neuf et ancien pour eux, c'est très important. Aussi ils nous ont pas mal questionné là-dessus... Ils nous suivaient tout le long, vu que c'était tout classé, ces bâtiments, donc on a dû vraiment se positionner par rapport à la matérialité des nouveaux volumes, et puis ça, ils l'ont pas mal suivi.

8. *Pendant la procédure du concours, avant même la soumission du projet, vous aviez des contacts avec le SBC ?*

Nous on le connaissait d'autre part, pour d'autres projets. Mais ça n'a rien à voir, on n'a pas du tout parlé de ça avec lui, mais on le connaissait... Et puis lui était dans le jury du concours.

9. *Pouvez-vous décrire brièvement les raisons de l'intitulé « Retour vers le futur » ? C'est cet aspect de la modernité...*

Ça parle de soi-même je crois, j'imagine. Ça fait aussi un peu sourire... Quand on fait des concours, on cherche toujours un intitulé qui met en relief le projet. Pour nous ça met très bien en relief, justement il y a le retour du passé et puis le futur, les deux qui se mélangent, le nouveau et l'ancien. C'est un nom assez explicite.

10. *Quelles ont été les principales contraintes du concours ?*

C'était la protection des volumes. Ils ne disaient pas qu'on pouvait démolir par exemple le pont en grange de la grande ferme... si vous voyez ce que c'est. La partie pour monter la paille, donc pour nous ça a été un assez grand déclin de le faire, donc les contraintes c'était justement d'essayer de garder au maximum le patrimoine existant. Donc c'était difficile pour nous de savoir si on pouvait intervenir un peu plus lourdement, par exemple dans les granges. Parce que ce qu'on a fait dans les granges, c'est statiquement, pour les monuments et sites c'était assez difficile à accepter. Parce que les granges sont portées par des fermes, je ne sais pas si vous connaissez les termes, ce sont des grandes poutres en triangles. Et puis il y a un tir là en bas, et puis ça c'est posé sur les murs, et nous on a construit dans l'autre sens que ces fermes. On a scié... on a changé le moyen de portée du toit, et pour eux c'était déjà une concession assez difficile. Ça c'était des contraintes.

Et sinon la contrainte était de trouver le ton juste par rapport à ces nouveaux bâtiments, on y a passé pas mal de temps... Et puis on a eu une solution dans le concours qui était assez minimale... Vous l'aviez vu le concours, ou bien le rendu ?

11. *Oui... cela apparaissait sur les planches que vous aviez mises à la fin de la visite ?*

Oui, tout à fait. Donc c'était plus bas et puis il n'y avait pas... C'était des volumétries plus organiques, plus tordues, et puis... Donc nous on avait trouvé cette réponse-là, c'était une des contraintes pour nous... On s'est dit on reste bas et modestes par rapport aux bâtiments existants qui sont plus hauts. Et pour finir, ça s'est petit à petit affirmé un peu plus, ces constructions existantes se sont affirmées...

Et puis la dernière contrainte, c'était les logements protégés. Il fallait faire la moitié en logements protégés. Et puis ça c'est assez difficile, parce que du coup il y a l'accessibilité qui est réduite. Et ça c'est un problème qu'on a dans beaucoup de concours, c'est que maintenant avec la nouvelle loi sur les handicapés, à partir de cinq logements dans un volume, on doit les rendre tous accessibles aux handicapés.

12. *Quand vous parlez de volumes, c'est par bâtiment ou juste pour l'ensemble de l'îlot ?*

Non, par bâtiment. Justement, là où c'était notre chance, c'est qu'on avait de tout petits volumes, et même la grande ferme qui avait six bâtiments, ils ont accepté finalement qu'on n'ait que quatre sur six logements, on en avait quatre qui étaient accessibles, et deux qui ne l'étaient pas... Mais si on fait un bâtiment de huit, ils peuvent vous obliger à les faire tous. Donc ce sont des questions assez étranges pour nous... Les handicapés devraient pouvoir habiter où ils veulent, normalement. Pour nous, la réponse était de dire que tous ces logements on les met au rez-de-chaussée, comme ça ils sont accessibles de plein pied, il n'y a plus besoin de construire d'ascenseur ni de rampes, ni quoi que ce soit... Donc ce sont des questions qui se posent. Et maintenant, ça fait plus d'une année que c'est loué, et il n'y a jamais eu une personne à mobilité réduite qui a habité dedans. Mais, bon...

13. *Parce que ça faisait partie de l'appel d'offres...*

Oui, de la volonté de la commune. Et puis... apparemment c'est une catégorie de la population qui ne bouge pas encore beaucoup, donc ça va peut-être venir... Mais pour le moment ce sont plutôt des jeunes, ou des gens encore très mobiles qui viennent dans ces logements.

14. *On a parlé des contraintes. Et puis les principales opportunités ? C'était le fait de l'îlot... ?*

Oui, de changer d'échelle par rapport à des mandats qui sont beaucoup plus restreints, où on travaille sur un volume, ou une parcelle. Tandis que là c'était plusieurs parcelles mises ensembles, et puis quatre bâtiments historiques, un ensemble.

15. *Entre le moment de la soumission du projet au jury, et celui de sa réalisation à proprement parler, avez-vous dû apporter beaucoup de modifications ?*

Le plus... C'était de rajouter un étage au bâtiment de Gonzague, là qui est sur la place. Le nouveau bâtiment. Ça c'était la plus grosse. Et puis, non sinon, pas beaucoup.

16. *C'était le jury qui voulait exploiter plus les surfaces ?*

Oui, ils voulaient être un peu plus denses. Plus d'appartements. Densifier un petit peu plus, justement.

17. *Est-ce que vous vous souvenez si ça venait plus du SBC, ou d'autres architectes ?*

Ça venait pas mal de la commune, je crois. Et aussi du jury... Le jury pensait qu'on pouvait être plus affirmé sur la place, dans la volumétrie, pour mieux définir la place. Donc ça venait un petit peu de tout le monde, je pense.

En relation avec la densification

18. *Parce que la question de la densification... Elle était encouragée mais ce n'était pas une exigence...*

Exactement. D'ailleurs ce n'est pas dense comme projet. La parcelle est très très grande. C'est ça qui est intéressant, c'est de dire dans les villages on fait de la densité raisonnable sur des portions de parcelle, et puis le reste ce sont des vergers, des espaces libres. Et c'est ça qui fait la qualité d'un village. Tout à coup il y a un verger dedans, il y a un espace de jardin ou un potager, des choses comme ça...

19. *Donc la densification, on ne peut pas dire que ce soit vraiment quelque chose qui ait fait partie de vos réflexions en amont ?*

Non. C'était plutôt sur l'harmonie. Et de ne pas venir trop perturber l'équilibre, finalement. C'était ça qui était assez marquant sur place. C'était déjà un ensemble assez bien constitué. Donc on a démolé quelques parties et puis on a reconstitué quelques autres. Mais, la substance était assez forte pour ne pas être modifiée totalement.

20. *Toutes les opérations que vous avez réalisées c'était surtout de diviser les surfaces pour créer plusieurs appartements ?*
Oui.
21. *Vous n'avez rien surélevé, par exemple ?*
Non. En ce qui concerne les bâtiments existants non, pas du tout. Par contre, on a habité des zones qui n'étaient pas habitées avant.
22. *Et pour se donner un ordre d'idée par rapport à un indice d'utilisation du sol avant... ce qu'il aurait pu être si ça avait été habité ?*
Avant, ce qui est intéressant... Avant il y avait deux logements. Et puis il y en a dix-neuf maintenant. Déjà ça, ça parle pas mal. Et c'était l'histoire de la parcelle qui était assez étrange... c'est une famille de paysans à qui appartenait tout ça... Vous connaissiez cette histoire, ou pas du tout ?

Je me suis procuré le livre, avec toutes les photos...
Il n'y avait plus personne qui y habitait, c'était une ruine.
23. *Depuis combien de temps, vous savez ?*
Il y avait une personne qui habitait la petite ferme, encore, quand on est arrivé. Et puis ça faisait quatre ou cinq ans, je pense. Et l'ancienne école, ça n'a jamais été habité.
24. *Donc le municipal a réagi assez tôt, pour opérer le changement...*
Oui, oui. Et c'est intéressant que ce soit un habitant, un jeune du village qui a proposé ça. Ce n'est pas venu d'un municipal. C'est un jeune qui a lancé ça au conseil communal, comme proposition, dans les divers, vous savez à la fin. Il a lancé l'idée de racheter cette parcelle, et la municipalité a fait une proposition d'achat, et ça a été accepté par le conseil, et puis ils l'ont achetée dans le but de faire ce projet. Après il a été mis en place petit à petit...
25. *Selon vous, quelles étaient les attentes éventuelles des habitants actuels du village*
Alors ça c'est difficile à dire, les gens n'en parlent pas beaucoup. Je crois, d'après ce qu'on a discuté avec le syndic, ça correspond assez à ce qu'ils attendaient, comme esprit un peu villageois, simple. Mais en même temps ça n'a pas transformé beaucoup le village si on veut. Il y a plus de gens qui passent à travers, mais finalement ça n'a pas changé énormément.
Alors quelles étaient leurs attentes, je ne sais pas. Je pense que c'est un tout petit peu moins traditionnel que ce qu'ils pensaient, parce que quand on dit ferme rénovée, il y a tout de suite une image, donc là on est un peu plus audacieux dans les choix qui ont été fait. Mais c'est étonnant, c'est qu'il y a les quelques logements où on a fait tout en bois...
26. *... Ça n'a toujours pas été loué depuis le temps ?*
Non, toujours pas. C'est incroyable. C'est une des grandes leçons. Les gens ne sont pas non plus très sensibles forcément à la substance historique. C'est aussi difficile d'habiter dans un bâtiment historique. On n'habite plus de la même manière maintenant...
27. *Parce que typiquement, tout ce bois... Vous deviez conserver cette structure ?*
Vous parlez de l'école ? C'est plutôt venu de nous. Il y avait de très belles boiseries... justement ces boiseries existaient, dans les deux salles de classe, et notre proposition a été de dire : mais si le bâtiment est protégé, si on doit refaire... C'était aussi le bâtiment qui ressemblait le plus à un logement, à part les têtes des fermes... On s'est dit : si on doit revivre dedans, autant réutiliser ce bois comme témoin du passé. Et du coup on a tout remis mais dans un seul logement, qui est à l'étage. Celui que vous avez vu je pense...

Mais de nouveau, ce sont des choses qui sont très aléatoire, parce qu'il suffirait de mettre un joli sofa là-dedans, une table, et les gens diraient que c'est magnifique, et quelques petits rideaux à carreaux. Donc je pense que c'est un peu un faux problème à mon avis. Mais c'est plutôt que les gens ont du mal à se projeter dans des espaces qui sont différents de celui des catalogues et de ce qu'on voit partout.

En relation avec le patrimoine

28. *Ces boiseries font partie des éléments architecturaux que vous avez conservé. Avec les poutres, ou certaines ?*

Ça c'était dans la porcherie, ce qu'ils appellent la logette maintenant. Parce qu'habiter dans une porcherie ça ne fait pas très bien. (*rires*) Ça c'est une autre problématique. La porcherie était le bâtiment qui avait le moins de valeur, on aurait pu le démolir. Et on est intervenu assez lourdement pour tout ce qui est du socle. On a tout démoli, avec tout l'étal pour les cochons dedans, et tout ça c'est presque du neuf. Par contre, ce qu'on a pu conserver, et que nous trouvions intéressant, c'était la charpente, en haut. Le but était de mettre en valeur cette charpente, on la donne à voir. Du coup c'est un bâtiment qui est isolé en périphérie, ce qui n'est pas le cas des autres.

29. *C'est le seul que vous pouviez démolir ?*

Oui c'est le seul. Et avec la partie de l'ancienne grange, qui était attelée à l'ancienne école, faite dans les années '50. Donc celle-là, c'était même conseillé de l'enlever par le SBC.

30. *Comment avez-vous intégré le fait que ce périmètre soit en secteur ISOS ?*

Assez naturellement. On n'a pas eu de contraintes par rapport à l'ISOS finalement. Le projet respectait les règles, les points de vue... La contrainte était plutôt, je pense, de laisser du vide. Par rapport à l'ISOS c'était plutôt ça. Et puis, on n'a jamais parlé d'ISOS pendant le projet... On avait qu'il y avait ça, on avait lu, on l'avait intégré. Mais ça n'a pas été une contrainte.

31. *Parce que vous avez l'habitude aussi de travailler sur d'anciennes bâtisses ?*

Peut-être, je ne sais pas.

32. *En pratique, vous n'avez pas pris la carte ISOS, regardé...*

Non, parce qu'on ne connaissait pas tant avant. Moi, c'est depuis que je me suis plus intéressé à ça. Et puis en fait l'ISOS est plutôt là pour protéger des ensembles, des vues, des structures villageoises, et à la base je pense que le projet, même le projet du concours, la donnée du concours respectait déjà ISOS finalement. Donc c'est pour cela peut-être qu'on n'a pas eu de contraintes par rapport à ça. Vu qu'on conservait une structure qui avait de la valeur. Et c'était le but du concours, de conserver cette structure. Donc ça n'allait pas plus loin.

En fait l'ISOS n'est pas très contraignant. Il permet juste dans certains cas, je pense, de faire des oppositions et des modifications de projets qui ne seraient pas respectueux. Je pense que c'est cela...

Donc même par rapport aux vues...

On n'a pas eu de contraintes, non. Ce n'était pas plus compliqué que ça, disons.

33. *Et travailler sur l'échelle de l'ilot, vous avez quand même regardé la conversation qu'il peut avoir avec le reste du village ?*

Ah oui, bien sûr. Les perméabilités. Après, la particularité est que les alentours n'ont pas beaucoup de qualité, à part l'ancienne grande ferme qui est plus loin... Après, tout ce qui est vraiment très proche, il y a deux villas horribles. Il y a un locatif encore pire. Et après, de l'autre côté, il y a le bois du château. Donc

c'est une sorte d'îlot très isolé du village, finalement, Il l'appelle centre village, mais c'est un nouveau petit centre. Ce n'est pas le centre du village, il me semble.

C'est parce qu'il y a l'église, le centre historique, j'imagine...

Oui, mais finalement c'est assez au bord de l'agglomération, si on veut bien.

34. *Et de façon un peu plus générale, quels sont les documents ou les bases légales sur lesquels vous avez dû vous appuyer ? Vous m'avez parlé de la loi sur les personnes à mobilité réduite...*

Oui, alors après il y a les contraintes thermiques. Ça a été aussi un très grand sujet. C'est la norme sur l'enveloppe thermique des bâtiments. Mais ça n'a pas été non plus trop, vu qu'on était en secteur protégé, on a le droit à des exceptions. Donc on n'a pas eu trop de problème. On avait un bon ingénieur, qui a permis de faire quelque chose allant dans le sens de la norme, donc d'améliorer et d'être, là où on peut, très efficace.

Mais après, disons toutes les parties habitées des têtes des fermes, là on n'a rien touché. On n'a pas isolé, à part le toit. Donc c'est vraiment très léger par endroit.

35. *Le fait que ce soit en secteur protégé, cela vous laisse une plus grande amplitude par rapport aux normes énergétiques ?*

Oui, oui. Tout à fait.

C'est un peu paradoxal...

Si on voulait respecter la norme dans les bâtiments anciens, on mettrait en péril la substance.

Parce qu'il faudrait tout changer... ?

Oui, par exemple on ne pourrait pas garder les vieilles fenêtres. Bon là, ça n'a pas été le cas, on n'a pas gardé les vieilles fenêtres, parce qu'elles étaient trop faibles. Mais on a pensé à cette solution, de garder les fenêtres des anciennes écoles, et de faire des fenêtres modernes, soit à l'extérieur, soit à l'intérieur. C'est-à-dire de faire des doubles fenêtres, mais c'était trop compliqué, Donc ça c'était une des grandes contraintes, c'était l'aspect énergétique des bâtiments. Mais qui a été aussi réglé assez facilement, du fait qu'on n'a pas dû mettre du panneau solaire, parce qu'on était chauffé au bois. Donc ça c'était aussi quelque chose qui était assez bien. Il n'y avait pas besoin de photovoltaïque, on a eu une dispense parce que c'était des bâtiments historiques. Ou ce n'était encore juste pas la nouvelle norme...

Et sinon, on en a parlé à un moment, on en aurait mis sur les bâtiments du commun. On l'aurait rempli de panneaux solaires, je pense. Et sinon, comme autre norme. Oui, les normes « feu ». Ça c'était aussi assez... sécurité incendie.

Parce qu'on aurait voulu faire des avant toits plus grands pour les bâtiments neufs mais on ne pouvait pas, parce qu'il y a des normes un peu bêtes. Un avant toit ne compte pas dans la norme « feu » s'il est plus petit ou égal à 1m. Donc là, les avant-toits font 1 mètre.

Sinon j'aurais bien aimé faire 1m50, ou presque 2m. ça aurait été encore mieux pour le bâtiment existant.

Mais comme ils sont très proches des autres, il fallait être incombustible.

Ça a plaidé pour faire des bâtiments en béton aussi. Parce qu'en bois on n'aurait pas pu le faire. Donc c'était un peu ça... Handicapé, mobilité, et thermique. Et puis le feu, je pense que ce sont les grandes contraintes qu'on a eues.

36. *Et pour rebondir sur cette question des matériaux de construction. Je me souviens avoir lu dans le livre que vous vouliez faire... vous ne vouliez pas utiliser des tuiles pour les toitures...*

Oui...

37. *Ça c'est le jury qui vous a imposé de modifier ça ?*

Pas le jury. Dans le concours c'était assez... Je crois qu'on avait mis du métal, dans les images... (*cherche le dossier du concours*)

On avait mis des tuiles, et on pensait mettre du bois, mais on ne s'était pas trop prononcé là-dessus. Et puis, vous voyez comment c'était. C'était un petit peu des formes biscornues. On voulait s'intégrer dans les murs pour faire la chapelle, des choses comme ça. Et en remettant un peu ça en forme simple, pour trouver plus d'unité aussi dans la coupe du bâtiment. Et dans cette volonté-là, après c'était le SBC justement qui nous demandait d'avoir une matérialité qui se démarque du reste. Et du coup, nous avons proposé des toits en métal, aussi pour montrer ça. Et là c'était trop.

38. *Ça changerait trop la structure... ?*

Oui, c'est dans la commune plutôt qu'ils ne pouvaient pas accepter ça, parce que dans le règlement communal, la tuile est obligatoire dans la partie du centre du village. Le SBC d'un côté vous dit de vous démarquer, et puis on doit faire un toit en tuiles. Et finalement ça ne nous déplaisait pas non plus d'être un peu à cheval, plus traditionnel, ou plus contemporain.

39. *Et il y a d'autres éléments que les tuiles sur lesquels vous avez dû transiger, pour des raisons analogues ?*

Après il y a tout ce bâtiment-là... C'était plutôt clair qu'on devait le conserver... C'est étonnant de voir. Ce bâtiment il était, vous voyez dans le petit livre comment il était avant. Ses colombages étaient trop marqués. Et maintenant il est trop propre presque ce bâtiment pour moi. Tout est nickel, clean. Mais en fait il était comme ça à la base, quand il a été construit. Et ce sont des choses difficiles à intégrer. C'est comme les gens qui laissent des pierres dépasser de leur crépi. C'est du kitsch, ça n'existait pas avant...

Et là on avait presque ce rêve romantique de se dire qu'on pourrait laisser un petit peu la ruine visible. Et en fait, si on touche un bâtiment, il faut aller jusqu'au bout. Donc ça c'est une contrainte intéressante, disons plutôt de conservation. On a pu garder pour des raisons économiques les tuiles mécaniques qui sont sur les fermes. Ça aurait été mieux de mettre tout en petites tuiles, mais bon, tout enlever pour tout remettre, c'est très cher. Et ce n'était pas nécessaire.

40. *Et le fait de remplir les espaces, vous ne vous êtes pas dit que ça pourrait être intéressant de faire plus de logements ?*

Non, on est toujours parti d'une approche assez conservatrice, pour ce qui est de la volumétrie. Donc plutôt essayer de garder ce noyau-là. C'était assez vite clair que ça n'avait pas beaucoup de sens de construire au milieu, pour nous. Donc on n'a pas tellement cherché de ce point de vue-là. C'était plutôt concrètement comment répondre à différentes situations. C'est ça qui est aussi intéressant dans ce projet, ce sont plusieurs projets. Ce n'est pas quelque chose de totalitariste. Chaque réponse est adaptée à la situation

41. *La fontaine existait déjà ?*

Oui. On la remise presque où elle était. Elle a juste changé un petit peu, la hauteur...

Les pavés aussi, ils existaient en très grande partie. On a juste complété, pour avoir plus de surface.

42. *Ça aussi c'était un élément assez troublant, pour avoir été sur le site. Finalement, je ne pouvais pas dire quels étaient les anciens bâtiments, et les nouveaux.*

Alors ça c'est bien, c'est chouette. C'est ce qu'on voulait vraiment, idéalement. Je pense aussi que c'est l'une des qualités d'un projet réussi. C'est ça qui est intéressant aussi, il y a des éléments qui sont en béton, par exemple ici, on a dû refaire. Et on s'est dit qu'on allait refaire la même chose pour les autres bâtiments. C'est quand même une intervention qui est connotée, et qui est signée par ses matériaux, en fait. Une attitude par rapport à un volume.

Question conclusive

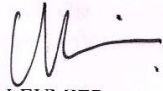
43. *Il me semble que j'ai fait le tour de la question. Aurais-je oublié éventuellement quelque chose...*
Il avait des plans techniques, je ne sais pas si vous vouliez les revoir. On les avait affichés...
Oui, je les avais pris en photos...
La maquette, vous pourrez la voir. Ce sera à Fribourg, bientôt. C'était à Lausanne, il y avait une expo. Et puis il y avait une conférence aussi au f'ar, c'est le forum d'architectures. Et on est allé avec le syndic justement.
44. *Parce que le financement, c'est quelque chose d'assez central, pour un projet comme ça...*
Oui, complètement. Et puis c'était un village très fortuné à cause d'une entreprise...
Qui est partie...
Oui, qui est partie. C'était une chance incroyable. On a fait ça juste...
45. *Il y a vraiment une corrélation entre la présence de cette entreprise et...*
Oui, clairement. Donc ce n'est pas juste une commune qui voulait le faire. C'est qu'elle pouvait le faire. On n'en parle pas tellement, mais c'est un élément très important. Surtout pour une commune, ils ont peur de prendre des risques. C'est un projet qui montre qu'on peut prendre des risques, et qu'on peut arriver à un résultat qui est convaincant.
Mais eux, ils ont pris ce risque, parce qu'ils avaient cette aisance...
Donc c'est pour ça qu'il y a peu de communes qui ne foncent pas. Parce qu'ils diraient toujours : ah mais eux, ils étaient riches, ou ils avaient des fonds propres.
Ça c'est un peu dommage, je pense. Parce que le risque, il n'est pas énorme d'essayer de conserver son patrimoine. Ça se fait peut-être plus en suisse allemande qu'en suisse romande.
46. *Parce qu'en termes de financement, ça demande quand même plus de ressources, de conserver un bâtiment et de le réhabiliter... ? Plutôt que de tout démolir et de tout...*
Oui, oui. Là parce qu'on a 19 logements. On aurait pu mettre ça, dans deux niveaux plus combles... Je ne sais pas, on aurait rasé ça, là-dedans on arriverait presque à un seul projet neuf, et c'était réglé. Mais après on perd justement cette finesse...
On a fait des calculs à la fin, et puis la chapelle funéraire, c'est le bâtiment le plus cher, au mètre cube.
D'accord, et c'est le plus petit...
Justement, au mètre cube c'est très cher, parce que c'est tout petit pour le volume qu'on fait. Il y a beaucoup de coûts, parce qu'il y a beaucoup d'enveloppe, beaucoup de toits. Et puis le moins cher, c'est le plus gros.

Pampigny, le 4 décembre,

Suite à notre entretien en date du 4 décembre 2018, par la présente, j'autorise Mme Sophie BRIDEL à utiliser l'enregistrement de ce dernier sous les formes suivantes :

- retranscription et citation

dans le cadre de son travail de mémoire portant sur la problématique de la protection du patrimoine et de la densification dirigé par M. Jean RUEGG, professeur ordinaire à la faculté des Géosciences et de l'environnement de l'Université de Lausanne.


Laurent VUILLEUMIER
Architecte EPFL SIA FAS

Cressier : réhabilitation d'un îlot du centre village

Entretien conduit avec M. Jean-Daniel POINTET
Syndic de la commune de Cressier

Présentation de M. Pointet ainsi que du projet

1. *Pourriez-vous vous présenter, ainsi que vos fonctions principales à la commune ?*
Je m'appelle Jean-Daniel Pointet, marié. J'ai trois enfants, mais loin de la maison. A la base je suis ingénieur civile, j'ai fait la maîtrise d'entreprise, et puis maintenant je suis retraité depuis un moment. Et alors je suis ici à la commune comme syndic. Je passe, je pense, une bonne moitié de mon temps, surtout avec, bon il y avait le projet du centre village qui a pris beaucoup de temps. Et on a toujours des investissements à faire. Je suis syndic depuis 2011. Et on a fait le calcul, on arrive à 1 million d'investissements depuis 2011. Alors ça occupe pas mal. On est deux retraités dans la construction, donc c'est un peu plus facile. Voilà.
2. *Et ces projets de constructions étaient aussi importants avec le syndic précédent ?*
Non, pas important au point de vue du montant. Mais ce sont des projets de routes, il y a eu le projet de giratoire, qu'on a fait avec l'Etat. Il y avait le projet d'adduction d'eau. Et différents projets.
Mais quand on les additionne, eh bien on arrive à un certain montant.
3. *Et le fait que vous ayez une formation d'ingénieur civil, ça aide pour avoir une vue d'ensemble par rapport aux projets dans la commune ?*
Oui, c'est plus facile. C'est clair, parce qu'on apporte quand même une idée, avec le bureau d'ingénieur, le bureau d'architecte qui s'en occupe, on arrive à discuter un peu plus en connaissance de cause. Mais bon, ce n'est pas toutes les communes qui ont des gens comme ça. D'autres ont des juristes, ce qui est aussi utile, mais nous nous n'en avons pas.
4. *Et pourriez-vous me raconter très brièvement comment est né ce projet de la réhabilitation de l'îlot ?*
Alors, je vais vous poser une question. Vous n'avez pas le petit bouquin qu'on a écrit ?
Celui où il y a des photographies du projet ? Oui je l'ai vu.
Parce qu'il y a tout le processus de... Alors je peux vous le répéter. *Non, je pourrai le consulter sans autres.*
Oui, parce qu'il y a l'historique.
5. *Donc initialement, l'idée vient d'une personne du village, c'est cela ?*
Oui, qui a lancé l'idée en assemblée, et puis on l'a reprise. On l'a étudié, on a fait une étude de faisabilité par un bureau d'architecture. Et puis le résultat était probant, et on a acheté. Bon, une chose qui était pendante, c'est qu'il y avait un promoteur qui s'intéressait à ceci. Pour lui, il voulait raser le tout, et faire cinq immeubles. ET ça, ça ne nous intéressait pas.
6. *Ils se sont intéressés vraiment à cette parcelle, cet îlot... ?*
Oui, à cet îlot. Bon, c'est clair, les possibilités étaient grandes, de mettre cinq immeubles ici. Nous n'en avons pas mis autant, mais d'ailleurs, les deux fermes étaient protégées en catégorie C3, sauf erreur... Et puis l'ancienne école, était en B2, et on n'aurait pas pu les démonter, les démolir. Pour le reste, oui, ils pouvaient.
7. *Vous savez si les promoteurs ont contacté les propriétaires pour une proposition d'achat ?*
Oui, c'était, je crois, une connaissance de l'un des descendants de propriétaires. Mais la chance qu'on a eue c'est que les véritables propriétaires, deux dames de 92, 93 ans... quelque chose comme ça... elles voulaient vendre à la commune. C'était à notre avantage. Mais, démolir, il y aurait quand même eu des problèmes avec le Service des biens culturels.

8. *Parce que la parcelle est quand même assez importante. Ils auraient pu bien densifier, même sans démolir...*

Oui, vous savez. On est en zone de protection catégorie 2, on ne peut pas faire n'importe quoi. On pourrait faire, un peu dans les dimensions de ce qui existait, dans le style qui existait, on ne peut pas faire des immeubles comme ça, n'importe comment. Bon, c'était notre chance dans ce sens-là. Maintenant, le promoteur, je ne sais pas s'il avait le bras long, je n'en sais rien... Mais chez nous, ce n'est pas toujours... Je fais partie maintenant, pas avant, de la commission des biens culturels du canton, et je ne vois passer passablement de projets, et c'est très critique. Donc il ne se fait pas n'importe quoi. Heureusement, d'un côté.

Parce qu'au niveau des procédures, le SBC intervient de toute façon au bout d'un moment, par rapport à un projet de construction, ou de modification...

On n'a jamais eu tellement, disons, de problèmes dans ce sens-là. Parce que les gens en général suivent assez bien, en tout cas chez nous. Et si c'était quelqu'un d'autre, qui avait voulu aller peut-être, plus loin. Je ne sais pas s'il y serait arrivé. Le tribunal cantonal est assez au point, là.

9. *Une fois que le projet a été déterminé, avant le concours. Vous avez eu contact avec le SBC ?*

Le conservateur, M. Ruck, a fait partie du jury. Ça c'est la base. Et c'était très important, de l'avoir là. Et puis, on a eu déjà une première idée avec lui, aussi, de ce qu'il pensait qui était bien. On n'était pas tous d'accord avec lui, mais enfin c'était unanime. Et on a alors, dès le départ – bon il y avait certains problèmes, de petites choses à régler, mais surtout l'ancienne école, c'était le plus dur à régler –, mais on a eu le service tout le long avec nous. Donc c'est plus facile. On n'était pas toujours d'accord, dans l'ancienne école, ils voulaient que la dalle au rez-de-chaussée, soit en bois, et ce n'était pratiquement pas possible, parce que le bâtiment avait tendance à s'écarter, et il fallait reprendre ce bâtiment, et le seul moyen, le bureau d'ingénieur qui s'occupait de cela, et moi-même, disions que le seul moyen était d'utiliser le béton. Et c'est ça, qu'on a réussi à les faire faire. Accepter cela. Mais ce n'était pas facile.

10. *Parce que c'était une prescription qui était inscrite quelque part ?*

Non, mais c'était des planchers en bois, à l'époque. Ils auraient aimé qu'on les garde.

D'accord. C'était pour conserver la structure initiale...

Mais on les pas eu, je dirais, c'est à discuter. Mais on n'a pas été à couteau tiré... Non, c'était constructif comme discussion.

11. *Quand vous avez créé l'appel d'offres, quelles étaient vos principales attentes pour la réhabilitation de cet îlot ?*

Vous entendez, le concours ?

Oui. Ce à quoi les architectes devaient répondre...

On voulait qu'il y ait au moins dix appartements pour personne à mobilité réduite. Et puis, il y avait les exigences de sauvegarde du patrimoine. Et il y avait aussi, si c'était possible, d'intégrer une chambre funéraire.

12. *Ils l'ont tous proposée ?*

Non, tous ne l'ont pas proposé. Mais dans les propositions, il n'y en avait pas beaucoup qui étaient vraiment valables. Seulement celle de LVPH, qu'on a réalisée, donc c'était quand même assez super. C'était une chambre funéraire, qui est un peu en-dessous... Vous l'avez vue... Elle ne gêne personne. Elle a déjà été utilisée, malheureusement, mais enfin... Je pense, pas loin de dix fois. Mais les gens l'apprécient. Certains disent qu'ils n'aimeraient pas habiter là à cause de cela, mais d'autres locataires les plus proches, soit la petite ferme qui est juste en-dessus, on a trois locataires actuellement, ou l'ancien restaurant qui est à côté...

C'est très discret, vraiment très discret...

On nous a reproché de ne pas avoir mis de croix contre la façade, qu'on sache ce que c'est. Mais on n'a pas voulu parce que d'une part, cela dépend des religions. Ça peut être musulman, ça peut être catholique, ça peut

être protestant, juif... Donc on voulait que ce soit absolument neutre. Et c'est un bâtiment comme un autre, maintenant.

13. *Et d'une façon générale, les habitants ont bien accueilli ce projet de réhabilitation ? Avaient-ils des attentes, ou des craintes, éventuellement ?*

Non, même pas. Ils n'ont pas eu de craintes. Il y a plus de craintes maintenant, parce qu'on a un peu de la peine à louer certains appartements... Alors on était appuyé tout le long par la population, vraiment. Autant, déjà pour racheter les parcelles, parce qu'il y avait plusieurs parcelles... pour acheter les parcelles, c'était à l'unanimité, moins une personne. Pour le crédit de construction, on a eu les trois quarts des gens qui étaient d'accord, et le dernier quart, c'était ceux qui avaient de la peine à accepter cette chambre funéraire. Mais ils étaient pour le projet. Donc c'était très voulu par la population. Ils l'ont toujours appuyé.

Vous venez d'évoquer l'achat de plusieurs parcelles, mais c'était...

C'était le même propriétaire. Vous savez, tout le coin, vous avez vu, la maison qu'il y a à l'entrée, c'était aussi à eux à l'époque, mais... (*reçoit un appel téléphonique*)

14. *Est-ce que vous avez identifié des contraintes pour la réalisation du projet ?*

Oh il y avait ça, donc la chambre funéraire. Les dix appartements... (*réfléchit*) Tenir compte des...

15. *... des prescriptions ISOS ?*

... Oui, du patrimoine. Et puis il y avait... (*va chercher le plan de l'îlot et le déplie sur la table*) Alors on a encore, si on veut, tout ce terrain-là, qui va jusqu'au bout même derrière, il y a un hangar, ici. Vous voyez, il y a cette ferme-là, près de l'entrée... Il y a ce hangar, qui est derrière, mais qui n'est pas à nous, mais le terrain va encore là-bas derrière... Et on avait limité à ceci, pour ne pas avoir trop d'immeubles. On voulait surtout déjà transformer ce qui existait, c'était ça le but. Alors il y avait le hangar, qui était ici. L'attendant à l'ancienne école, là. Qu'on pouvait démolir, parce qu'il était de 1950, il n'y a rien de spécial. Et puis la grande ferme, ici, avait le charge-foin, le monte-foin, que l'on pouvait démolir, parce qu'il était aussi plus récent.

16. *Alors ces parcelles-là vous appartiennent aussi ? Vous avez prévu quelque chose pour ces parcelles ?*

Non, pour l'instant rien. C'est en herbe, les moutons les tondent. Des tondeuses écologiques... Mais pour l'instant, nous n'avons rien prévu. Peut-être un jour, si la commune a un peu plus d'argent, elle interviendra là-dessus, mais pour l'instant, rien.

17. *Vous savez si des habitants ont des idées pour ce bout de parcelle ?*

Non, personne n'a d'idée. Ce que certains aimeraient, c'est qu'on vende le tout. Parce que ça leur ferait des sous, etc. Mais, en tout cas la municipalité, nous ne sommes pas du tout d'accord. C'est un projet qu'on a mené, qu'on veut garder. Et c'est une des seules choses qui rapportent, dans une commune. Ce ne sont pas les routes, l'administration, les écoles, ça ne rapporte rien.

18. *Et pour la réhabilitation de l'îlot, vous auriez pu demander des aides sous la forme de subventions au canton, ou même à la Confédération ?*

Alors on avait trop d'argent à l'époque. Une commune qui a un certain pourcentage d'argent ne touche pas de subventions. *D'accord. Et si ça n'avait pas été le cas, vous auriez pu...* On aurait pu... Mais vous savez, les subventions... c'est, pour une commune, 7,5% de la partie qui est subventionnable. Alors, vous n'allez pas très loin...

Relation avec le patrimoine (ISOS)

19. *C'est en rapport avec la réglementation de l'ISOS, ou en rapport au SBC ?*

C'est par rapport au SBC.

ISOS... ici on était... oui on est en catégorie 2, on était obligé de respecter ça. Mais, l'ISOS, on n'était pas trop gêné. L'ISOS était plus, je dirais, sur l'ancienne partie du village...

J'ai interviewé aussi Laurent Vuilleumier, et il m'a dit que ce n'était pas plus une contrainte que cela pour le projet...

Non, là, ce n'était pas une contrainte. Mais on a, dans notre plan d'aménagement, je dirais plus concernant la partie qui est vers l'arrière du château... Le Service des Biens Culturels a demandé qu'on diminue la zone de protection de catégorie 2, et puis deux propriétaires de terrain n'étaient pas d'accord, ils ont fait opposition... Et ils sont allés au tribunal cantonal. Le tribunal cantonal leur a donné raison, parce qu'il y avait l'ISOS. Mais l'ISOS ; il faut qu'ils revoient leur jugement, parce qu'il y a toute cette partie-là qui a été prépondérante pour la réaction du tribunal cantonal, c'est construit en villa, en petits locatifs, etc. Donc à un moment donné, ça n'a plus court. Mais bon, d'ici que ce soit remis en place, il faut du temps. Pour qu'ils fassent un nouvel inventaire, il faut du temps.

20. *Pendant la visite organisée par l'ASPAN, l'intitulé était « un exemple positif de densification ». Mais la densification faisait-elle partie intégrante du concours que vous avez lancé ?*

Non, on voulait réhabiliter. On voulait qu'il y ait un certain nombre d'appartements, pour que ce soit valable de réhabiliter... Il y avait deux appartements, dont un ici dans la petite ferme. La tête de la petite ferme, là, et un appartement dans la tête de la grande ferme. C'était deux appartements, et maintenant, on en a dix-neuf. Là, il y a une réhabilitation. A Renens, vous étiez là ?

Non, je n'y suis pas allée.

Parce que j'ai présenté le projet, à Renens. Et je leur ai dit que c'était une densification, parce qu'on passe de deux à dix-neuf, mais en fait, si on regarde par rapport aux surfaces, on est à 0,40 je crois, au point de vue indice d'occupation du sol, ... je ne sais pas comment il l'appelle dans le canton de Vaud...

Oui, l'indice d'utilisation du sol, l'IUS... .

Et puis, l'IBUS... Vous avez l'IBUS ? C'est autre chose... Eh bien il se calcule aussi. Et là on était un peu plus que 0,5, ou 0,6... Alors à l'époque on devait être à 0,87 d'IBUS, et maintenant on a passé à 1,3. Mais ce n'est pas extrêmement densifié, ça c'est clair.

Oui, compte tenu de la parcelle, ils auraient pu vraiment densifier beaucoup plus... Mais ils ont voulu garder des espaces libres...

Oui, comme c'était limité. Ils ne pouvaient pas refaire d'immeubles... Il y en a un ou deux qui ont refait des immeubles plus loin, et moins d'appartements dans les bâtiments existants. Mais financièrement, c'était beaucoup trop cher. Les bâtiments existants devenaient trop chers pour le peu d'appartements. J'ai déjà eu de la peine, je l'ai dit – vous avez vu les loggias qu'il y a dans la grande ferme, ou la petite ferme – j'avais un petit peu de peine pendant le jury, je le dis franchement, j'étais un peu le sol, je trouvais qu'il y avait beaucoup de surface perdue. J'aurais aimé un peu plus d'appartements, là. Ou peut-être un peu plus grand, je ne sais pas. Et puis... de fil en aiguille, on a discuté, et on a réussi à me faire changer d'avis. Mais dans certains projets, en tout cas, dans la grande ferme, certains appartements n'arrivaient pas à entrer. Donc certains projets, ils voulaient vraiment bourrer à bloc, et c'était faux à mon avis.

21. *A l'unanimité, les jurés n'étaient pas convaincus par ces solutions ?*

Non, ça a été très vite éliminé.

Relation avec la densification

22. *Parce qu'une façon générale, toujours pour revenir sur la LAT, la révision de 2014, comment personnellement, syndic d'une commune, vous interprétez le fait de devoir densifier vers l'intérieur du milieu bâti ?*

(réfléchit) Je mettrais en parallèle un peu à la LAT et le plan directeur cantonal, qui se discute maintenant... On veut densifier. Le plan cantonal, ils mettent un IBUS de 1. Donc l'IBUS, c'est le rapport des surfaces de plancher, y compris le sous-sol, par rapport au terrain... mais terrain indicé. Ils mettent à 1, donc vous avez

une parcelle de 1000m², vous pouvez y mettre 1000m² de plancher... mais ce n'est pas possible. Alors ils disent : « *Oui, mais il faut faire plusieurs appartements, on ne veut plus de villas individuelles, etc.* » Il y a une suppression de liberté qui est énorme. Si je veux avoir une villa tout seul sur mon terrain de 1000m², je la fais tout seul. Alors, autrement, cela veut dire augmenter, faire de plus petites parcelles. Mais de plus petites parcelles, vous augmentez les routes, les accès, les canalisations, et tout... Mais surtout les routes et les accès. Et puis, le terrain est aussi nettement plus cher.

Le dernier quartier qui a été fait, vous avez peut-être vu en montant, il y a une villa à droite, une villa qui arrive en fin de construction, et une derrière qui se construit, ce sont des parcelles de 500 à 600m²... Quand on a aménagé ce quartier, ce sont des privés qui l'ont aménagé, moi j'ai fait partie du comité, on arrive au double du prix d'aménagement par rapport à un quartier où on acceptait avant les 1000m². On a deux quartiers qui ont été construits, il y a quelques années, c'était les années '90 et quelques. Les parcelles de 1000m², les gens ont une villa, il n'y a pas de problème. Mais, c'était, au point de vue aménagement, c'était 30 et quelques francs le m², et maintenant, les prix de la construction n'ont pas beaucoup augmenté depuis cette époque-là, on est à 70. Ça revient beaucoup plus cher. Et puis, sur un terrain, même 500m²... faible densité c'est à 0,6, ça vous fait 300m² de plancher, ça fait déjà une sacrée villa. Alors voilà, enfin on se bat un petit peu dans ce sens-là. Mais on verra, le plan directeur cantonal n'est pas définitif, encore. On verra ce que ça donne.

23. Les zones à bâtir de la commune de Cressier sont-elles surdimensionnées selon le canton ?

Non, parce qu'il nous reste... Si vous voulez, oui il nous reste du terrain à bâtir. Mais, ce sont deux grandes zones... Et autrement ce sont toutes des parcelles qui sont entre deux. Et, on a déjà diminué de deux hectares, donc 20'000m²... On a le château, qui est ici en-dessous, en face du centre village, où là il y a une zone château qui sont inconstructible. Ce sont deux hectares, et il faut aussi compter ça comme zone verte, zone d'assolement, parce qu'on ne peut pas faire autre chose. Et ça, ils ont de la peine à comprendre... Mais on n'a pas eu de problème, à part ces deux hectares qu'on a dû enlever dès le départ, mais ce n'était pas équipé. Il n'y avait pas de problème vis-à-vis des propriétaires.

24. Est-ce que vous prévoyez de densifier d'autres parcelles, dans la commune ?

Ce sont tous des privés. Nous, il nous reste un petit bout de parcelle, pas grand-chose. Mais densifier, oui on pourrait le faire... Mais il faut le vendre. Alors la densification, oui, les indices sont plus grands, on peut faire un peu plus... Mais en densifiant, vous savez, il faut penser à autre chose aussi. Vous avez les écoles, ce sont surtout les écoles je dirais, parce qu'autrement magasins... Il y a même des villages plus importants que nous qui n'ont plus rien du tout. Nous on a encore une station d'essence avec le shop, moi 'étais, vous connaissez peut-être, de Vufflens-la-Ville, et j'ai fait toute ma jeunesse là-bas. C'est un village qui fait 1'400 habitants, ils n'ont plus rien, ni poste, ni magasin ni café. Et nous, on a encore un café, on a le shop avec cafétéria... On est encore gagnants, je dirais, de ce côté-là...

Mais il y a un problème dans les ventes de terrain. C'est beaucoup de gens qui disent qu'ils veulent garder pour leurs enfants. Alors ils gardent les parcelles pour leurs petits-enfants, et peut-être qu'ils ne seront pas là... Bon, nous, on pourrait vendre notre parcelle, si on a besoin d'argent on le fera, mais il y a d'autres gens qui ont des terrains à vendre aussi avant.

25. La population de Cressier n'a même pas doublé en cinquante ans, c'est cela ?

Elle a doublé les trente, quarante dernières années... *Et vous prévoyez d'accueillir...* On peut aller jusqu'à 13'000 avec les terrains qu'on a. On a passé 1000, on a eu l'assemblée mardi, on espère que la petite fille, la millième, soit là à l'assemblée. Donc on peut avoir encore 300 personnes.

26. Et dans le contexte d'une commune de près de 950 habitants, une commune à taille relativement villageoise, comment parvenez-vous à entretenir différentes relations avec les propriétaires ?

Les propriétaires terriens, qui ont encore des parcelles à vendre, on les connaît bien, parce que ce sont des gens d'ici. Les nouveaux propriétaires, eh bien on apprend à les connaître. Mais ce n'est pas toujours facile, c'est

clair. Il y a toujours des nouveaux... On a deux locatifs qui sont construits, où les gens sont arrivés, et qu'on ne connaît pas encore. Mais on essaye...

27. *Parce que d'une façon générale, vous n'avez pas une politique d'acquisition en matière du foncier ?*

Non, on n'y tient pas. On a encore un petit peu de terrain, en zone artisanal qui sera à vendre pour l'année prochaine en tout cas, parce qu'on a plusieurs candidats dessus... Mais non, on ne veut pas faire de... On n'est pas promoteur. Bon on l'a fait ici, oui, mais ça c'était pour sauver peut-être une partie du village, mais dans les nouveaux quartiers, ... Et il y a la nouvelle loi, sur le droit d'emption sur les terrains, qui ne sont pas construits après tant d'années... là on pourrait en acheter beaucoup...

C'est une loi qui...

Le canton ne voulait pas. C'était refusé au Grand Conseil, de mettre ça dans la loi... Le droit d'emption des communes pour racheter des terrains qui ne sont pas construits depuis plus de dix ans mais en zone. On pourrait les racheter. Ça a été refusé par le canton, et puis c'est dans la loi fédérale (*réglé par l'art. 15a al. 2 LAT*), donc ils ont dû le remettre dedans. Mais je ne vois pas la commune, en tout cas ces prochaines années, racheter du terrain pour construire.

Il faut laisser les propriétaires se débrouiller. Et puis, vous savez, ce que cela veut dire, de racheter du terrain, de les revendre. Vous savez, pour vendre un terrain, il faut être deux, et puis on voit... mais maintenant comme il y a beaucoup moins de terrains à vendre, à cause de la demande de densification en ville, ou aux abords des villes. Peut-être que ça va faire augmenter les prix, je n'en sais rien. Mais ils sont déjà trop hauts. Enfin cela dépend où on est, mais... J'ai acheté, en 82. J'ai acheté à 20 francs le mètre carré, à la commune, ça valait la peine. Maintenant, les terrains sont 300, 350 francs le mètre carré, mais bon... Et puis il y a beaucoup de gens qui essayent de venir depuis Berne, parce qu'on n'est pas très loin de Berne, et à Berne c'est horriblement cher. Donc ça doit être 800 ou 1000 francs le mètre carré dans les alentours de Berne. Vous achetez 500m², vous en avez déjà pour un demi-million...

Cressier, le 6 décembre,

Suite à notre entretien en date du 6 décembre 2018, par la présente, j'autorise Mme Sophie BRIDEL à utiliser l'enregistrement de ce dernier sous les formes suivantes :

- retranscription et citation

dans le cadre de son travail de mémoire portant sur la problématique de la protection du patrimoine et de la densification dirigé par M. Jean RUEGG, professeur ordinaire à la faculté des Géosciences et de l'environnement de l'Université de Lausanne.

Jean-Daniel POINTET
Syndic de la commune de Cressier



Modification du PAL de la zone de l'ancienne ville Densification ciblée rue de la Sionge

Entretien conduit avec M. Alexandre MALACORDA
*Chef de service au département urbanisme
Aménagement du territoire
Ville de Bulle*

La retranscription ainsi que l'usage de la citation directe n'ayant pas été accordées par la personne interviewée, seuls des éléments de discussions et les idées ayant fait l'objet de réflexion ont été conservés de cet entretien.

A propos de M. Malacorda

Alexandre Malacorda est chef de service de l'aménagement du territoire à Bulle (depuis juin 2018), rattaché au département de l'urbanisme dont plusieurs services dépendent ; le service des bâtiments, du cadastre, la police des constructions, le service de l'aménagement. Au sein du service, tout ce qui a trait à la planification territoriale est traité ; plan d'aménagement local, plan d'aménagement de détail, mandats d'étude parallèles. Tant le côté opérationnel d'une planification que concret via l'instruction des permis de construire y sont réalisés.

A propos du PAL 2016 et 2018

La zone de l'ancienne ville a fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire en 2016. A ce jour, plusieurs procédures ont été mises en parallèle. Le plan d'aménagement local en force 2012, puis le dossier d'adaptation au PAL 2012. Ce dernier a donné naissance au PAL 2018. Mais dans l'intervalle, des modifications ont été souhaitées entre 2012 et 2018, concernant plusieurs objets, dont la zone de l'ancienne ville. Elle a fait l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire, laquelle a fait l'objet d'oppositions. Les deux dossiers maintenant sont traités en parallèle.

Des discussions avec les autorités cantonales en charge de l'approbation des sont en cours pour se positionner juridiquement quant au fait de savoir si les deux dossiers sont liés uniquement au PAL 2018, tant du point de vue de la procédure que de la phase d'opposition, ou s'ils seront traités séparément.

Trois oppositions des propriétaires et une de Patrimoine Gruyère-Vevveyse ont été récoltées lors de la mise à l'enquête complémentaire du PAL 2016 pour la zone de l'ancienne ville. Un avis sur l'opposition formulée leur a depuis été rendu par l'autorité communale. L'Etat de Fribourg doit se positionner sur la recevabilité de cette opposition. Ils estimaient qu'ils rattachaient l'opposition 2016 au PAL 2018, qui a aussi fait l'objet d'une opposition de la même association. Dans le cadre de la procédure officielle, tous les opposants ont été reçus. La commune, quant à elle, a jugé qu'il fallait dissocier les deux objets pour avancer séparément, et décanter ce qu'on pouvait décanter. La décision est à ce jour aux mains du canton.

Dans le PAL 2018 ont été répercutés une majeure partie des éléments du dossier mis à l'enquête complémentaire pour la zone de l'ancienne ville. Des ajouts ont été effectués entre temps suite aux discussions conduites avec l'association quant éléments qui devaient être imputés ou être rajoutés dans le RCU du PAL 2018. En 2018, seule l'association a fait recours. Ce qui a été mis dans le PAL 2018, ne modifiait pas le contenu du PAL mis à l'enquête complémentaire en 2016. La possibilité de constituer une commission consultative pour la zone de l'ancienne ville a été ajoutée, idée partie des discussions conduites avec Patrimoine suisse. Si un propriétaire devait proposer quelque chose d'assez sensible, la commission se réunit. Elle est composée d'un représentant des services des biens culturels, d'un représentant des commissions de l'aménagement - une commission de la

ville composée de membres législatifs -, d'un représentant des services communaux, d'un architecte, d'un architecte paysagiste ainsi que d'un professionnel du patrimoine – en l'occurrence, un membre de Patrimoine suisse.

Le PAL 2018 détermine le type de zone constructibles, les règlements pour chaque zone ou encore les alignements. Bien que la commune se trouve au stade de la planification, nombre de séances d'informations ont été organisées. Toutefois, chaque propriétaire et chaque commerçant pour l'élaboration du plan n'ont pu être contacté.

De manière plus générale, les services d'urbanisme de la commune sont très fréquemment amenés à collaborer avec les propriétaires. Au cas par cas, à l'occasion de demandes de permis de construire ou d'intentions de développement de projet, une discussion est entamée. Ce, à plusieurs échelles, parmi lesquelles celle des constructions. Par exemple, lorsque le PAL indique qu'il faut mettre en place un plan d'aménagement de détail, la commune passe toujours sous la forme de mandats d'étude parallèles, dans le cadre duquel les propriétaires sont liés, de même que la collectivité publique, les architectes, les ingénieurs et encore d'autres corps de métiers impliqués dans un projet de construction. Le choix d'un projet se fait collectivement afin d'éviter que ce soit uniquement la commune qui décide sans l'accord des propriétaires.

Pour chaque projet, avant de déposer formellement un permis de construire, la commune demande aux requérants de pouvoir les rencontrer. Des discussions préalables sont organisées pour mettre à plat leurs intentions dans le but de repenser éventuellement le projet avant qu'il ne soit formellement instruit.

Zone de l'ancienne ville et densification

Il s'agissait, dans le cadre du PAL, de fixer le type de zones que l'on souhaite avoir (zone de l'ancienne ville, la zone centrale, la zone péricentrale, la zone résidentielle à faible densité, ...) afin d'encadrer la densification. A cet effet, attention particulière a été apportée aux différentes zones d'ancienne ville. Dans ces zones d'ancienne ville, des règles particulières pour la rue de la Sionge ont été fixées dans le RCU. Les notions d'espaces extérieurs et d'espaces constructibles y ont en outre été définies.

Par poche, par parcelle, par secteur, la commune s'est demandé comment faire en sorte de préserver la valeur patrimoniale de la rue de la Sionge tout en permettant de développer et d'aménager ce secteur, en raison d'une réelle demande. Quelques commerçants ou propriétaires souhaitent pouvoir densifier ou se développer. L'état actuel de la rue de la Sionge dénote la présence de bâtiments dont l'importance historique et patrimoniale est très importante, mais certains aménagements et espaces extérieurs sont d'une qualité urbanistique plus discutée. Le but étant de préserver ce qu'il convient d'y préserver, tout en gérant la densification. En effet, à ce jour, si rien n'était entrepris, notamment quant aux arrière-cours au niveau des distances ou des limites, les propriétaires pourraient tout à fait ériger un plot en plus ou réaliser des constructions de minimales importances, sans la moindre gestion.

Selon l'étude globale faite par un mandataire extérieur et piloté par la ville de Bulle, là où il semblait utile et important d'accepter des densifications mineures (Rez+1, Rez+2), ou qu'il convenait de préserver les espaces extérieurs sans aucune construction a été décidé. Au sein des secteurs identifiés, permettre une densification en R+1 ou R+2 ne péjore en rien le maintien du patrimoine existant, ou la vue sur un bâtiment. Ces mesures sont à mettre en parallèle au fait que le RCU antérieur ne définissait pas d'IBUS ni de gabarits... Le but n'étant effectivement pas de démolir ce qui est existant ni d'empêcher de construire. Une vision globale sur l'entièreté de la rue de la Sionge a donc été réalisée.

Aussi, en zone d'ancienne ville, chaque demande de permis de construire doit faire l'objet d'une demande préalable. Celle-ci implique le service des biens culturels qui doit donner un préavis en retour.

Note procédures à Fr : Après avoir mis à l'enquête, les oppositions sont traitées et le dossier transmis au SeCA, lequel rend un préavis. Il peut y avoir des examens préalables, en amont, mais il n'y a aucune obligation pour ce faire. La phase d'approbation formelle intervient une fois que les phases d'opposition sont finies et que l'on transmet le dossier au SeCA.

Les volumétries intentionnelles, données à titre indicatif, ne constituent pas un projet architectural. Les objectifs de la planification ne peuvent ainsi pas s'y substituer. C'est le projet architectural, lequel fera l'objet d'un permis de construire, et éventuellement d'oppositions. En ce sens, des problèmes de communication peuvent surgir. Et il semblerait qu'aucun service ne puisse accepter de pareils blocs, la LATeC et d'autres lois déterminant que le projet architectural devant s'intégrer dans le tissu bâti. Les associations, la ville de Bulle et les services des biens culturels y sont très sensibles.

Si la volumétrie est l'un des points de détail que Patrimoine Gruyère-Veveyse a contesté, paradoxalement, si aucune restriction quant aux hauteurs n'était émise, cela permettrait d'avoir des volumétries plus imposantes que celles, maximales, fixées dans le RCU.

Compte tenu des projets prévus à Bulle, notamment à la gare, et plus en périphérie, la rue de la Sionge. Cela représente un potentiel de densification, modeste mais existant. Il s'agit donc d'offrir un potentiel, en s'assurant que ce dernier n'altère pas la valeur historique du site.

Politiques foncières

Bulle se développe à une vitesse extrêmement rapide. Dans ce contexte, une augmentation de la population et de la densification est accrue. Il s'agit donc d'accepter et de maîtriser cette densification au sens de la LAT révisée. Particulièrement impactée par cette problématique, Bulle possédait encore, avant la modification de la législation, des zones à bâtir non construites. Le but étant d'accepter que cette densification puisse avoir lieu, tout en lui donnant de la qualité.

A ce jour, les zones à bâtir ne sont pas surdimensionnées à Bulle. La commune ne devra ainsi pas procéder au déclassement de la moindre parcelle. Des secteurs ont été dézonés dans le cadre du PAL, afin de les réattribuer en zone agricole. Des zones à bâtir sont restées en l'état dans le PAL 2018, et plus aucun projet d'extension de la zone à bâtir est prévu.

D'une manière générale, la commune n'a pas développé une politique d'acquisition foncière, celle-ci n'ayant pas vocation à créer du logement. La commune dispose encore de zones libres en zones d'activités, où des réflexions sur les droits de superficie ou des ventes sont en cours. Historiquement, elle est propriétaire de certaines parcelles, en zone principalement dédiée au logement.

La ville de Bulle n'est propriétaire d'aucune parcelle sur la zone concernée par la rue de la Sionge.

Patrimoine et densification

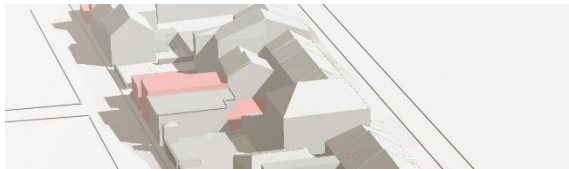
La protection du patrimoine n'est pas perçue comme une contrainte, en regard des éléments discutés ci-avant relatifs à la densification. C'est une donnée importante à prendre en considération, dans un projet global, mais elle n'est pas la seule. La nécessité de répondre à la LAT, donc créer du logement provoque des impératifs d'une ville qui change. La densification différenciée de la rue de la Sionge envisagée et les outils développés pour ce faire ont bien pour fonction de préserver le patrimoine. Il ne va pas à l'encontre de cela. Dans d'autres cas, en regard de la préservation de certains quartiers historiques, où la nécessité de mettre en place des plans d'aménagements de détails ou de promouvoir des outils à l'image des mandats d'études parallèle, il s'agit d'identifier ce qui doit être préservés. Certains quartiers qui ne se trouvent pas en zones d'ancienne ville, ou des bâtiments qui ne sont pas en mesure de protection peuvent néanmoins posséder une vraie valeur historique. Par le biais de PAD ou d'autres instruments, l'accompagnement du développement permet de demeurer attentif à ne pas démolir ni altérer des pans de quartiers dont les diverses valeurs patrimoniales sont existantes. En composant

avec chacune de ces données, la Municipalité est sensible à ces questions. Alexandre Malacorda assure qu'il s'agit peut-être d'une façon de penser l'urbanisation et l'aménagement du territoire relativement neuve.

Pour éviter une densification sans contrôle, il faut développer des plans d'aménagements ainsi que de véritables projets. En effet, la densification n'existe pas uniquement en tant que telle, mais doit être pensée de concert avec la question des aménagements extérieurs, de l'environnement, de la gestion de la mobilité et d'attache des quartiers les uns aux autres. Il subsiste également la question sociale. Cela prend parfois un peu de temps, pour avoir de la qualité. Une qualité d'ensemble susceptible de mettre du temps à s'installer.

Le paradigme de la densification a ainsi bel et bien été adopté à Bulle. Lorsqu'un propriétaire bénéficie d'un terrain sur sa propriété en zone à bâtir, la loi (sur l'AT et sur les constructions) lui permet théoriquement de construire. Si les communes ne prenaient pas les devants, qu'elles ne cherchaient pas à construire en collaboration avec ce dernier afin d'obtenir une réponse cohérente pour chacune des parties en présence - autrement dit de développer un projet commun -, et *in fine* de mettre en avant une planification, le processus n'en sera que plus retardé.

***Extraits. Visite de la rue de la Sionge organisée par Patrimoine Gruyère-Veveyse (PGV),
le 1er septembre 2018***



Parcelle « 14-15 »
Début rue de la Sionge

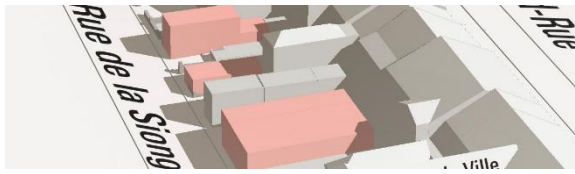
Denis Buchs (*Secrétaire PGM, ancien conservateur musée gruérien*) : L'arrière de la Grand-Rue, sur la rue de la Sionge, n'est pas très spectaculaire et très réjouissante. Mais ce n'est pas une raison pour ne pas réfléchir à une bonne solution pour le futur. Et c'est là, qu'en tant qu'association, nous nous sommes occupés d'un projet déposé par la commune qui nous ne semble pas mûr, et pas assez réfléchi sur la base de ce qui existe et de ce qui pourrait être fait. Et surtout en tenant compte de certaines façades arrières qui ont encore gardé leur caractère d'origine, ou qui ont été embellies plus tard par des galeries ou des vérandas. La rue de la Sionge se trouve au centre de la ville, donc il faut y prêter attention.

Serge Rossier (*Enseignant, historien et vice-président de PGM*) : La densification dans cette zone, nous y sommes évidemment favorables. Mais le projet actuellement proposé par la commune qui consiste essentiellement en un étage sur rez, ou deux étages sur rez, qui viennent s'appuyer sur les façades existantes, ça nous paraît assez violent comme façon d'intervenir dans cette zone. (*montre la projection de ce qui est prévu*)

Steve Gallay (*Président PGM*) : J'aimerais peut-être juste revenir sur la proposition de la commune pour être plus précis. Il faut imaginer que lorsqu'ils ont construits cette ville, il n'y avait pas de planification précise de ce qu'on allait y faire. Ce qu'il s'est passé est que lorsqu'on a voulu faire des plans d'aménagement locaux, on a constaté la situation et on a essayé de rendre la situation existante réglementaire.

A partir d'un existant ils ont commencé à créer des zones, et ce sont de petites zones qui vont différencier celles qui peuvent être entièrement bâties, en allant jusqu'aux limites des parcelles, puisqu'on est encore dans une situation de contiguïté, et ensuite on a défini des zones à l'arrière qui étaient destinées à de petits volumes, pour des places de parcs, des zones de stockage. Et cela montre qu'une ville fonctionne selon des logiques, et si on va contre ces logiques, on a des problèmes. Ces espaces étaient donc restés des espaces relativement inconstructibles puisqu'on ne pouvait y faire que de petits volumes. La modification majeure de la commune est de pouvoir rendre constructibles ces zones.

Donc si on schématise ce qui a été proposé dans les faits, c'était de densifier ces espaces. Et pour pouvoir le faire, ça a été justement l'un des premiers points qui nous a gêné, était de supprimer la protection générale du site et des façades, en particulier les rez-de-chaussée, que l'on propose de pouvoir démolir pour pouvoir agrandir les surfaces commerciales. Il y a une vision extrêmement simpliste de l'urbanisme.



Parcelle « 101 » rue de la Sionge

*Intervention des propriétaires de la Grand-Rue 15, M.
et Mme Pedrazzini*

Denis Buchs : Nous sommes ici sur le terrain de M. et Mme Pedrazzini, les propriétaires de ce bâtiment. Donc de l'autre côté, c'est la banque Valiant, vous vous souvenez, et de ce côté, vous voyez encore très bien l'essentiel de la façade d'origine, y compris le rez-de-chaussée, et puis jusqu'ici, ce hangar, qui va pratiquement de l'époque de la construction, qui servait de...

Serge Rossier : ... fabricant de chandelles.

M. Pedrazzini : Ici aussi, j'ai fait abattre le hangar qui s'écroulait. C'était devenu un danger public. Et comme ce hangar n'était pas d'une époque intéressante, et qu'il n'était pas classé, j'ai pu le faire démolir. Maintenant, pour l'instant, nous ne pensons pas reconstruire ici, parce que, comme cela on peut voir un peu ce qu'il se passe au niveau de la façade, il y a des places qui sont très appréciées des locataires, surtout de la banque, et on voit un peu ce qu'était cette maison, qui a passé donc, je vous avais dit, ça a été mon grand-père Léon Blanc, qui avait un commerce, mais d'abord Charles Blanc, son père qui avait une distillerie. Et la première distillerie, la Grande Gruyère, qui était le créateur de la grande Gruyère se faisait ici. Après ils ont déménagé plus bas, là-bas, les établissements Jules blanc. Vous avez tous connu la Grande Gruyère, je ne sais pas si elle existe encore, je crois malheureusement plus, mais c'était assez significatif de la production d'alcool en ville de Bulle. Et ensuite, mes grands-parents ont vécu là. Moi j'y suis venu parce que ma mère était leur fille, en vacances, souvent, et c'est finalement mon oncle, Henri Blanc, qui était architecte, qui avait hérité, et ensuite moi-même, mon oncle n'ayant pas eu d'enfants, c'était du côté de ma mère que c'est venu, donc de moi.

Et il a fallu faire de gros travaux, effectivement parce que tout tombait presque en ruine, et comme je vous l'ai dit, le dépôt qui se trouvait là n'était plus tenable. C'était un vrai danger public.

Maintenant, le second souci, c'est cette partie-là, qui est un peu problématique du fait que je ne possède plus l'ensemble. Ça c'est mon voisin Castella sports, qui possède ça, et évidemment c'est tentant de vouloir s'agrandir pour eux, ma foi pour le moment c'est comme ça. Et il faudra aussi que je songe à restaurer ce bâtiment.

Maintenant je ne sais pas ce qui est prévu dans les plans que vous avez montrés, pour cet endroit.

Steve Gallay : Alors on est ici. (*brandit le plan représentant une volumétrie possible sur la parcelle*)

M. Pedrazzini : Oh il y a un gros pâté... ! (*rires des visiteurs*)

S. G. : Le gros pâté, comme on dit, alors en fait il prend le bâtiment d'un côté, et en fait ici, ce petit bloc-là... Donc en fait l'espace ici, pavé, va rester une ouverture et là, un bâtiment ou plusieurs bâtiments viendraient jusqu'ici...

M. Pedrazzini : Devrait rester... Personnellement je tiens à ce qu'il reste, mais enfin...

S. G. : Peut-être aussi, pour bien comprendre ce plan, on parle vraiment de périmètre, donc il n'y a pas de réflexion à l'intérieur de ces boîtes, de ce qu'il va s'y passer... Et il y a aussi une grande question, c'est par rapport au parcellaire justement, qui est bien illustré dans ce cas-là, est-ce que pour vous, de travailler sur 2m50, sur deux étages, ça a du sens de faire un bâtiment ?

M. Pedrazzini : J'ai fait faire des études préalables qui n'ont pas été concluantes. D'une part, par le fait que ça dévalorise la maison, et la façade aussi, du point de vue esthétique, historique, tout ce qu'on voudra, et d'autre part, par les rendements escomptés pour de si petits espaces.

Vous vous rendez bien compte que ce n'est pas, peut-être je ne sais pas, 4 ou 5 mètres maximum de large, sur bon une certaine longueur. Et les propositions que j'avais de location n'étaient pas du tout correspondantes aux frais de construction de ces futurs, éventuels bâtiments. Alors voilà. Et en plus, il faut un peu d'air entre ces maisons, on ne peut pas tout boucler, tout boucher, tout verrouiller...

Et surtout quand on a fait quand même un certain investissement pour refaire la façade, ce serait très dommage, à mon sens, de cacher tout ça. Non seulement par esthétique, mais aussi pour les gens qui louent, qui n'auraient plus beaucoup de lumière.

Alors là, il y avait une petite cour qui est prévue qu'on pourrait laisser, mais ça rendrait pratiquement borgne les locaux de la banque, alors rien n'est encore définitif comme en ce bas monde, mais...

D. B. : Et ce que tu dis là est valable pour d'autres, puisqu'on a des projets qui vont se coller contre les façades, donc ceux qui seront à l'intérieur ne seront pas avantagés du point de vue du vécu, indépendamment de l'aspect esthétique.

S. G. : Oui, je profite juste de remercier cette petite intervention, parce qu'elle illustre bien aussi nos doutes en fait par rapport au projet, et ça revient quand même sur le fait qu'on ne fait pas des boîtes, on fait des bâtiments, et ces bâtiments on doit pouvoir y vivre, on doit pouvoir les utiliser, et là on voit bien la confrontation entre un terrain réel, et une planification très abstraite...

M. Pedrazzini : Et trop abstraite à mon goût, parce qu'avant de construire, il faut savoir à quoi ça sert, si c'est uniquement pour créer des niches d'esthétique contemporaine, dont je ne doute pas des qualités, mais enfin qui sont quand même très différentes et difficiles à associer avec le reste, on doit réfléchir.

Délai référendaire: 4 octobre 2012

**Loi fédérale
sur l'aménagement du territoire
(Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)**

Modification du 15 juin 2012

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010¹,
arrête:*

I

La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire² est modifiée comme suit:

Art. 1, al. 1, 1^{re} phrase, et 2, let. a^{bis}, b et b^{bis}

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. ...

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

- a^{bis}. d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;
- b. de créer un milieu bâti compact;
- b^{bis}. de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;

Art. 3, al. 2, let. a, et 3, let. a et a^{bis}

² Le paysage doit être préservé. Il convient notamment:

- a. de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;

¹ FF 2010 959
² RS 700

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue sera limitée. Il convient notamment:

- a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;
- a^{bis}. de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat;

Art. 5, al. 1^{bis} à 1^{sexies}

^{1bis} Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20 pour cent. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.

^{1ter} Le produit de la taxe est utilisé pour financer les mesures prévues à l'al. 2, ou d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3, en particulier aux al. 2, let. a, et 3, let. a^{bis}.

^{1quater} Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir.

^{1quinquies} Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe dans les cas suivants:

- a. elle serait due par une collectivité publique;
- b. son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

^{1sexies} En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

Art. 6, al. 1, 2, phrase introductive, et 3, phrase introductive, let. a et c

¹ *Abrogé*

² En vue d'établir leurs plans directeurs, les cantons élaborent des études de base dans lesquelles ils désignent les parties du territoire qui:

³ De plus, les cantons décrivent dans les études de base l'état et le développement:

- a. des territoires urbanisés;
- c. des terres agricoles.

Art. 8 Contenu minimal des plans directeurs

¹ Tous les cantons établissent un plan directeur dans lequel ils précisent au moins:

- a. le cours que doit suivre l'aménagement de leur territoire;
- b. la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin d'atteindre le développement souhaité;
- c. une liste de priorités et les moyens à mettre en œuvre.

² Les projets qui ont des incidences importantes sur le territoire et l'environnement doivent avoir été prévus dans le plan directeur.

Art. 8a Contenu du plan directeur dans le domaine de l'urbanisation

¹ Dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment:

- a. la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale;
- b. la manière de coordonner l'urbanisation et les transports et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser du terrain;
- c. la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti;
- d. la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15;
- e. la manière de renforcer la requalification urbaine.

² Ancien art. 8, al. 2

³ Ancien art. 8, al. 3

Art. 15 Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

³ L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

⁴ De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:

- a. ils sont propres à la construction;
- b. ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;
- c. les terres cultivables ne sont pas morcelées;

- d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;
- e. ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur.

⁵ La Confédération et les cantons élaborent ensemble des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à la manière de calculer la surface répondant aux besoins.

Art. 15a Disponibilité des terrains constructibles

¹ Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20).

² Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

Art. 18a Installations solaires

¹ Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22, al. 1. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente.

² Le droit cantonal peut:

- a. désigner des types déterminés de zones à bâtir où l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires peuvent aussi être dispensées d'autorisation;
- b. prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger.

³ Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites.

⁴ Pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques.

Art. 19, al. 2

² Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.

Art. 38

Anciennes dispositions transitoires de la modification du 17 décembre 2010

Art. 38a Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

¹ Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

² Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

³ A l'échéance du délai prévu à l'al. 1, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans un canton tant que l'adaptation de son plan directeur n'a pas été approuvée par le Conseil fédéral.

⁴ Dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012, les cantons établissent une compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant des exigences de l'art. 5.

⁵ A l'échéance du délai prévu à l'al. 4, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons qui ne disposent pas d'un régime de compensation équitable répondant aux exigences de l'art. 5. Le Conseil fédéral désigne ces cantons après les avoir entendus.

II

La loi du 26 juin 1998 sur l'énergie³ est modifiée comme suit:

Art. 9, al. 3, let. e

³ Les cantons édictent notamment des dispositions concernant:

- e. la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique: dans les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes Minergie ou MoPEC⁴ ou à une norme analogue, un dépassement de 20 cm au plus pour l'isolation thermique ou l'installation visant une meilleure utilisation des énergies renouvelables indigènes n'est pas pris en compte lors du calcul notamment de la hauteur du bâtiment, de la distance entre les bâtiments, de la distance à la limite, de la distance aux eaux publiques, de la distance à la route ou de la distance à la place de parc, ni dans le cadre de l'alignement des constructions.

³ RS 730.0

⁴ Modèles de prescriptions énergétiques des cantons

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil des Etats, 15 juin 2012

Le président: Hans Altherr
Le secrétaire: Philippe Schwab

Conseil national, 15 juin 2012

Le président: Hansjörg Walter
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Date de publication: 26 juin 2012⁵

Délai référendaire: 4 octobre 2012