

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 62 (1989)

Heft: 3

Anhang: Cahiers de l'ASPA - SO, No 1, mars 1989, 7e année

Autor: [s.n.]

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 22.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

CAHIERS DE L'
ASPLAN
SUISSE OCCIDENTALE

Les *Cahiers de l'ASPLAN - SO* sont l'organe d'information du groupe de Suisse occidentale de l'Association suisse pour l'aménagement national et paraissent régulièrement trois fois par an dans la revue *Habitation*. Ils sont adressés gratuitement à ses membres.

SOMMAIRE

Editorial

- Les villes suisses et l'urbanisme contemporain – *Victor Ruffy*

III

Les friches industrielles

- Les friches industrielles représentent-elles un potentiel économique? – *Denis Grisel* IV
«Les friches industrielles» – *Pierre Zoelly* V
Friches industrielles et aménagement du territoire – *Pierre-Alain Rumley* VIII

Comptes rendus de lectures

- Extraction et décharge de matériaux X
La périurbanisation dans l'ouest lémanique XI

Compte rendu de congrès

- L'utilisation rationnelle du sol – *Anne-Marie Betticher* XII



1

Cahier N° 1 Mars 1989



**Six heures du matin.
Cointrin s'éveille.**

Zschokke va se coucher.

Mercredi, 6h01, le SR 610 décolle de Cointrin. L'équipe de Claude Dutreux, chef de chantier Zschokke, se met au travail. Une fois de plus, les hommes du chantier* ont gagné leur course contre la montre : la rénovation de la piste de Cointrin. Ils ont commencé dès le décollage du SR 144 pour Rio, à 23h25. Ils ont découpé un morceau de la piste, l'ont remplacé par une dalle préfabriquée de 84 m² et 125 tonnes. Cette dalle, calibrée au millimètre, ils l'ont scellée à la piste existante, avec un mortier spécialement étudié dans les laboratoires Zschokke. Ainsi font-ils nuit après nuit, dalle après dalle. Et à l'aube, la piste est prête pour le SR 610, qui part pour Rome, via Zurich. Comme tous les jours, en tout confort et toute sécurité.

*Travaux exécutés en consortium Zschokke-Induni.

Notre brochure "Zschokke. Les services de l'entreprise de construction intégrale" est à votre disposition. Demandez-la à l'une des adresses ci-dessous.

GROUPE

ZSCHOKKE
L'entreprise de construction intégrale.

GENEVE: 42, rue du 31-Décembre, 1211 Genève 6, Tél.: 022/35 12 20/**LAUSANNE:** Ch. de Montelly 62, 1000 Lausanne 20, Tél.: 021/25 89 62/**SION:** Rue du Chanoine-Berchtold 2, 1950 Sion, Tél.: 027/22 3182/**FRIBOURG:** Avenue du Midi 13, 1700 Fribourg, Tél.: 037/24 34 91/**BERNE:** Monbijoustrasse 16, 3001 Bern, Tél.: 031/25 63 03/**AARAU:** Ad. Schäfer & Cie AG, Buchserstrasse 12, 5001 Aarau, Tél.: 064/25 22 77/**BALE:** St-Alban-Rheinweg 244, 4052 Basel, Tél.: 061/41 21 41/**ZURICH:** Räffelstrasse 11, 8045 Zurich, Tél.: 01/465 52 35 - AG Heim-Hatt-Haller, Bärenstrasse 25, 8022 Zurich, Tél.: 01/211 87 40/**COIRE:** Quaderstrasse 18, 7001 Chur 1, Tél.: 081/22 08 44/**BELLINZONE:** Piazza del Sol 7, 6501 Bellinzona, Tél.: 092/25 51 41

Nous travaillons pour la qualité de votre vie.

LES VILLES SUISSES ET L'URBANISME CONTEMPORAIN

L'aménagement du territoire prend forme sous nos yeux à travers une politique d'affectation grâce aux plans locaux. Zones à bâtir, zones agricoles, zones à protéger en constituent les composantes majeures. Après cinquante ans d'acharnement, un statut particulier a été reconnu à l'espace agricole, sans toutefois pouvoir être considéré comme définitif. Pour le consolider, les agriculteurs devraient revoir leur position, notamment sur le plan politique, et reconnaître les fonctions de l'agriculture qui vont au-delà de la production alimentaire, quitte à exiger de l'ensemble de la société un nouveau contrat social. Les changements qui ne manqueront pas d'intervenir en cas de rapprochement de la communauté européenne, ou surtout d'intégration, pourraient bien remettre en question la valeur économique au sens étroit du terme de l'espace agricole et amoindrir sa résistance.

Mais l'intégrité de l'espace agricole dépendra aussi beaucoup dorénavant de la manière de traiter le milieu urbain. La suburbanisation, telle que nous l'avons vécue durant ces dernières décennies, semble révéler assez clairement ses insuffisances, ses carences organisationnelles, sa pauvreté architecturale parfois. Certaines grandes villes réagissent davantage pour des raisons d'équilibre financier qu'en raison de la disparition de certains de leurs attributs, conséquence de la diffusion de l'habitat dans le désordre.

Intervenir dans et sur le terrain urbain pourrait être une nouvelle priorité que nous appelons de nos voeux. Repenser la ville, l'agglomération, repenser les villes dans leur complémentarité est un impératif pour un pays en voie de totale urbanisation. La tâche est assurément plus complexe que ce que nous avons entrepris ces derniers temps. Pour avoir des chances de succès, une telle démarche postule la collaboration des acteurs sur un programme concerté, et par consé-

quent sur la reconnaissance d'un certain nombre de valeurs. A l'époque des stratégies d'échelle nationale et internationale, la démocratie locale, régionale ou cantonale ne peut plus simplement se déclarer allergique au plan sans se mettre elle-même en danger.

Les urbanistes doivent, de leur côté, parvenir à asseoir leur autorité professionnelle sur des propositions accessibles tant aux partenaires politiques et aux forces économiques qu'à l'opinion publique. La société ne peut, d'une part, consacrer des moyens à la formation de spécialistes dans de nombreuses écoles et, d'autre part, ne pas recourir à leurs services lorsque les problèmes de l'urbanisation se posent à elle en termes d'économie d'espace, de qualité de vie et de protection de l'environnement.

Promouvoir le tourisme suisse par la mise en évidence du patrimoine urbain, comme le fait l'Office national suisse du tourisme, est une bonne idée. Nos villes recèlent non seulement d'abondants trésors architecturaux, mais encore se sont développées lors de certaines phases de leur histoire, selon une maîtrise qui suscite aujourd'hui l'admiration. Réunit-on actuellement les conditions qui permettent que ce qui se réalise aujourd'hui sera reconnu demain comme étant marquant?

Ne pourrions-nous pas renouer avec les périodes florissantes de notre passé urbain en réfléchissant à une modernité possible de l'urbanisme et en regroupant autour d'un projet et d'une pratique nouvelle les principaux responsables de la politique et de l'économie?

L'offre touristique s'enrichirait alors d'expériences contemporaines, mais surtout la ville reprendrait du sens pour ceux qui l'habitent.

*Victor Ruffy,
conseiller national,
président d'ASPAN – SO*

Bureau du groupe Suisse occidentale: Victor Ruffy, président Arlette Ortis, vice-présidente Beat Plattner, secrétaire Garbaccio 7, 1950 Sion Jacques Bregnard, trésorier Chèques postaux 10-11902 Lausanne
--

Rédaction des Cahiers ASPAN – SO: Geneviève Calpini, rédactrice responsable ASPAN, Schänzlihalde 21, 3013 Berne Tél. (031) 42 64 44	Comité de rédaction: Michel Jaques, président Membres: Anne-Marie Betticher, Jacques Bregnard, Fulvio Moruzzi, Arlette Ortis, Raymond Schaffert
---	--

Rédaction «Habitation»: François-Joseph Z'Graggen, rédacteur principal Département des travaux publics, 10, place de la Riponne, 1014 Lausanne Tél. (021) 44 72 31	Administration et publicité: Imprimeries Populaires, Lausanne 2, avenue de Tivoli, 1007 Lausanne Tél. (021) 20 41 41, Chèques postaux 10-6622
---	---

COMPTES RENDUS DE LECTURES

d'anciennes carrières désaffectées et avec les sites de décharges.

L'étude donne une vue d'ensemble des procédures admises par la législation fédérale et cantonale; elle montre également qu'il est possible d'emprunter des chemins différents par rapport à ce qui s'est fait jusqu'à ce jour. Les procédures en matière de carrières et de décharges font l'ob-

jet d'un traitement au niveau du plan directeur et du plan d'affectation sur la base de cas concrets.

Département fédéral de justice et police
Service d'information et de presse

Cette publication peut être obtenue, pour le prix de 10 fr., auprès de l'OCFIM, 3000 Berne (N° de commande 412.672 f. ou al.).

LA PÉRIURBANISATION DANS L'OUEST LÉMANIQUE

La thèse de J. Longchamp est une analyse à la fois d'une région – l'Ouest lémanique entre Morges et Nyon – et du mécanisme de la périurbanisation, c'est-à-dire de l'implantation hors des agglomérations d'un certain nombre de fonctions urbaines et des effets d'utilisation du sol qui en découlent.

La recherche s'appuie à la fois sur un certain nombre d'informations statistiques existant pour l'ensemble des quelque cent communes considérées – population, emplois, logements, exploitations agricoles – et sur des enquêtes originales portant sur les nouveaux habitants et leurs motifs de déménagement, sur l'opinion des jeunes, sur les mécanismes fonciers, sur l'attitude des paysans dans les communes touchées par la périurbanisation.

Les résultats – qui sont comparés à d'autres analyses menées dans le Nord vaudois, dans l'agglomération genevoise et dans la région bâloise – montrent que la périurbanisation de l'Ouest lémanique est comparable à celle de la région bâloise, tout en étant plus homogène. On remarque aussi le rôle des villes secondaires – Nyon et Morges – qui représentent comme une sorte de relais de l'influence urbaine. Cependant, l'essentiel des activités professionnelles est tourné vers les deux métropoles de Genève et Lausanne. Cette thèse est aussi ouverte sur l'avenir, dans le sens qu'elle a analysé les attitudes des jeunes périurbains qui semblent tout autant que leurs parents apprécier le style de vie partagé entre « ville » et « campagne ».

Professeur Laurent Bridel
(tiré de INFO-IGUL N° 2 octobre 1988)

Vous intéressez-vous aux transformations actuelles
des régions périurbaines dans notre pays?

Dans ce cas, la parution récente de la thèse de J. Longchamp sur:

LA PÉRIURBANISATION DANS L'OUEST LÉMANIQUE

doit vous intéresser.

N'hésitez pas à remplir le bulletin de commande ci-dessous et à le faire parvenir à:

Jacques Longchamp, chemin de Bellevue 15, 1110 Morges



Veuillez me faire parvenir _____ exemplaire(s) de l'ouvrage

LA PÉRIURBANISATION DANS L'OUEST LÉMANIQUE

au prix de 48 fr. l'exemplaire, plus les frais de port.

Voici mon adresse:

Nom

Prénom

Rue

NPA/Localité

Lieu et date

Signature

L'UTILISATION RATIONNELLE DU SOL

Les ministres européens de l'Aménagement du territoire se prononcent eux aussi pour une meilleure gestion des surfaces industrielles

En octobre dernier, les ministres des vingt et un pays membres du Conseil de l'Europe, de la Finlande et de la Yougoslavie ainsi que quelques organisations interétatiques se réunissaient à Lausanne, pour la 8^e Conférence européenne des ministres responsables de l'Aménagement du territoire (8^e CEMAT). A l'initiative des autorités helvétiques, les discussions ont porté essentiellement sur les moyens d'améliorer la gestion du sol, consommé abusivement dans la plupart des pays européens.

Deux résolutions ont été adoptées à l'issue des débats; elles fixent les principes généraux d'une nouvelle politique d'utilisation du sol. Constatant que le sol est un bien vital pour l'humanité, les ministres s'inquiètent ainsi de voir qu'il est menacé

non seulement qualitativement mais aussi quantitativement. Ils insistent dès lors sur la nécessité d'une *protection quantitative urgente du sol*, afin de ménager des possibilités à long terme. L'objectif principal consiste ici à mettre l'accent sur une meilleure utilisation de l'existant, c'est-à-dire des surfaces déjà urbanisées, et ce tant en ce qui concerne l'habitat que le secteur industriel, le tourisme ou les infrastructures. C'est dans cette optique que la réutilisation systématique des surfaces industrielles existantes se voit privilégiée par les ministres européens.

Le pas suivant consiste maintenant pour eux à concrétiser les différents principes consacrés à Lausanne, en définissant des instruments précis de mise en œuvre. Tel sera l'objet de la prochaine Conférence ministérielle en 1991, en Turquie.

Anne-Marie Betticher

**heliographie moderne sa
lausanne**

Caroline 11 bis ☎ 22 39 72 – Terreaux 20 ☎ 22 32 13

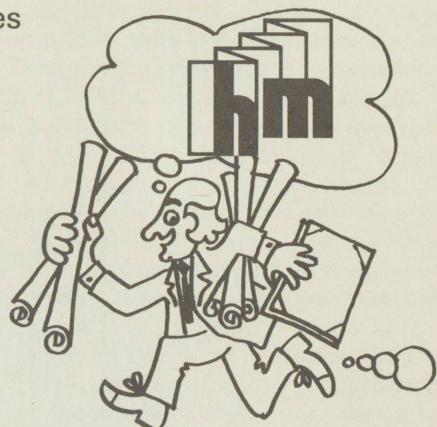
LIVRAISONS RAPIDES ET GRATUITES

4 tournées chaque jour pour Lausanne et environs

Votre partenaire idéal pour la regraphie

Reproduction de plans • Tirages héliographiques • Photocopies
– grands formats – agrandissements et réductions
• Photocopies A4 et A3 – assemblage, agrafage et
reliure • Offset (cartouches, papiers commerciaux,
circulaires, etc.) • Tirage à sec (1 à
8 couleurs – format A4 à 1,2 × 3 m)
• Vente de papier,
calques, films et
matériel (Rotring)

NOUVEAU
Photocopies LASER COULEUR
A3 et A4



Pour donner suite à la documentation parue dans le Cahier N° 3/1988, nous proposons à nos lecteurs les opinions sur les friches industrielles exposées lors de l'assemblée générale d'ASPAÑ – SO qui a eu lieu à Bienne le 18 octobre 1988.

LES FRICHES INDUSTRIELLES REPRÉSENTENT-ELLES UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE?

Le maintien de la population dans une région marginale est l'objectif prioritaire des responsables du développement économique de la région Jura bernois/Bienne/Seeland. Pour réaliser cet objectif il faut, avant tout, créer des emplois nécessitant une formation professionnelle de pointe en matière de microtechnique, d'électronique et d'informatique.

Notre activité touche les districts de Courtelary, La Neuveville, Moutier, Bienna, Nidau et Büren. La région compte 150 000 habitants répartis pour un tiers dans le Jura bernois, un tiers à Bienna et un tiers dans le Seeland. Notre rôle consiste, d'une part à soutenir le tissu industriel existant dans son effort d'innovation et de diversification et, d'autre part, à rechercher et à aider les entreprises nouvelles qui souhaiteraient s'installer chez nous (entreprises de la région ou extérieures à la région).

Pour atteindre ce but, nous utilisons essentiellement les instruments suivants:

a) Promotion de notre région dans le reste de la Suisse et à l'étranger

Nous cherchons des investisseurs que nous sélectionnerons ensuite selon les besoins de la région. Les contacts avec ces investisseurs potentiels sont de différents types: mailing, contacts directs, foires ou expositions.

b) Aide apportée par la région

Pour déterminer les entreprises à s'installer dans notre région, nous proposons un certain nombre de mesures, telles qu'arrangements fiscaux, aides financières, aide au recyclage de la main-d'œuvre, toutes sortes de mesures financières destinées à infléchir la décision des investisseurs.

c) Accueil

Il est évident que l'aide financière ne suffit pas et qu'il faut également faciliter l'implantation de ces entreprises par l'octroi de services. C'est ainsi que nous nous chargeons des différentes démarches administratives, nous offrons des terrains industriels entièrement équipés, ainsi que des locaux. Nous tenons à jour une liste des friches disponibles.

Rôle de ces friches?

Après quinze ans d'expérience, nous pouvons tirer le bilan suivant:

1. La situation particulière de la région Jura bernois/Bienne/Seeland

De manière générale, on constate que les entreprises sises en ville ont tendance, pour des raisons diverses, telles qu'extension ou augmentation du prix du terrain, à quitter le centre pour

s'installer en périphérie. Ce phénomène existe aussi à Bienna. Toutefois, la cause principale de l'existence de friches est la restructuration industrielle qui a libéré de nombreux immeubles.

L'ensemble de la région a perdu, entre 1975 et 1985, 6844 emplois dans le secteur horloger. Sur le plan de la création de friches, on peut dire qu'une soixantaine de bâtiments à Bienna et une cinquantaine dans le Jura bernois se sont ainsi retrouvés vides.

Pour Bienna et le Seeland, cela représente environ 120 000 m² de surface disponible (70 000 m² à Bienna, sans compter la General Motors), et pour le Jura bernois 60 000 m². Aujourd'hui, il reste environ 20 000 m² de locaux vides. En novembre 1983, il y avait encore 63 locaux industriels disponibles et, en octobre 1988, il n'en restait plus que 16. Cela ne signifie pourtant pas qu'il existe 16 possibilités de s'installer immédiatement en louant les locaux. Certains propriétaires veulent vendre et ne sont donc pas prêts à conclure un contrat de bail. Dès lors, une grande partie de ces surfaces n'est pas immédiatement et facilement réaffectable.

2. Freins à la réaffectation industrielle dans la région

Quels sont les critères qui jouent un rôle important en cas de réaffectation industrielle d'un immeuble?

D'une part, la *localisation*: L'immeuble est-il situé en ville, en zone rurale, en zone industrielle ou artisanale? Est-il facilement accessible?

D'autre part, ses *caractéristiques*: Quelle est la taille de l'immeuble, le nombre de niveaux, la résistance des dalles aux charges, la hauteur des plafonds? Quelles sont les infrastructures techniques? Existe-t-il des *possibilités d'extension*?

Enfin, l'*état général* de l'immeuble doit également être pris en considération. Cet immeuble a-t-il été entretenu? Nécessite-t-il d'importantes transformations? Est-il disponible?

En examinant ces différents critères, on arrive à dessiner le portrait-robot de la friche idéale. Elle se présente à peu près de la manière suivante: L'immeuble est situé en périphérie, dans un petit centre économique ou dans une zone industrielle. Il existe des possibilités d'extension. Il comporte de 300 à 1000 m² sur 1 à 2 niveaux. La dalle résiste aux charges de manière adéquate. La hauteur des locaux est de 4 à 5 m. L'équipement technique existe ou il est réalisable à peu de frais. On peut facilement installer un palan. L'immeuble est bien entretenu, rapidement disponible et son prix est inférieur, ou tout au moins égal au coût d'une nouvelle construction.

LES FRICHES INDUSTRIELLES

Evidemment, la plupart des friches que nous connaissons ne correspondent pas à ce portrait idéal. Dès lors, il a fallu morceler certains immeubles ou choisir une réaffectation différente de celle qui aurait été souhaitable. Certains anciens bâtiments sont restés vides durant de nombreuses années.

3. Le changement d'affectation

Que sont devenus les immeubles non réaffectables pour l'industrie?

Certains immeubles horlogers ont été divisés en appartements. Parfois, des menuiseries ou des carrosseries se sont installées dans des immeubles laissés vides. Dans d'autres cas, l'immeuble ne sert qu'à stocker du matériel. Enfin, l'administration cantonale a installé ses bureaux dans d'anciens ateliers.

Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des immeubles qui changent d'affectation plusieurs fois au cours de leur vie. On constate également que les affectations peuvent coexister, ce qui n'est souvent pas possible lorsque l'immeuble est réutilisé à des fins industrielles.

4. Les friches, instrument de la promotion économique?

Il ne s'agit en tout cas pas d'une panacée universelle. Les friches sont, en effet, difficiles à recenser. Elles coûtent cher, les travaux de transformation étant souvent beaucoup plus onéreux

qu'une nouvelle construction. La réutilisation se heurte également à de grosses difficultés dans la mesure où ces bâtiments ont été construits pour des activités très spécifiques (par exemple horlogerie). Enfin, il faut tenir compte de la volonté des propriétaires qui ne va pas toujours dans le sens souhaité par les pouvoirs publics.

Et demain?

Il faudrait utiliser les friches au maximum, ce qui nécessiterait un recensement plus précis. L'Etat devrait également pouvoir acquérir certaines friches, pour les transformer et les mettre à disposition de l'industrie. La nouvelle loi sur le développement de l'économie cantonale permettra ce type d'action. Parallèlement, nous devrons poursuivre notre politique de développement de la zone industrielle, en particulier en densifiant les constructions dans ces zones. Enfin, nous devrons soutenir le regroupement de PME dans le cadre de la réalisation nouvelle d'usines d'accueil, ce qui nous permettra d'éviter la multitude de petites constructions.

C'est à ces conditions-là que le développement économique, en tant qu'il touche aux problèmes d'aménagement, pourra être assuré.

Denis Grisel,
adjoint du délégué au développement
économique du canton de Berne

«LES FRICHES INDUSTRIELLES»

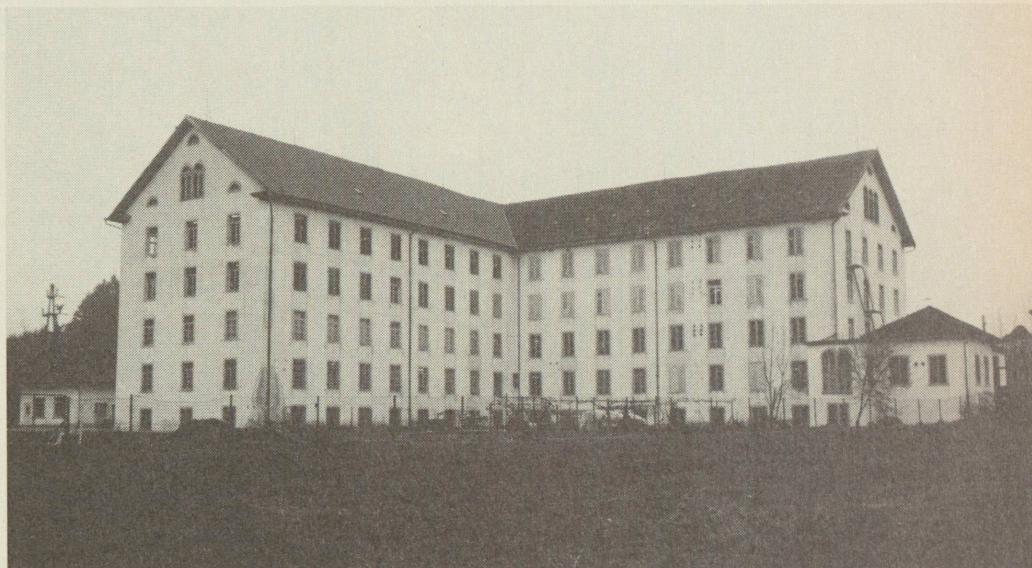
S'il est vrai qu'à l'école on apprend les principes rapidement et que la vie ensuite ne fait que les confirmer ou les contredire, il n'en est pas moins vrai que dans la profession lente et pénible de l'architecte on apprend mieux plus on est vieux et que ce n'est qu'en fin de carrière qu'on entrevoit certains principes inéluctables.

L'un d'entre eux me semble être celui de la simplicité.

Nos ancêtres fondateurs de manufactures nous en donnent d'excellentes leçons. Limités par les possibilités statiques des poutrelles, voutins, tirants et colonnes de l'époque d'une part et par l'habitude de réflexions rationnelles, c'est-à-dire de procédés à répétition d'autre part, ils faisaient construire des usines simples. Ces usines, ils les posaient (avant le «zoning») là où il y avait de l'eau, pour la force motrice directe d'abord, pour

*Une usine typique
de la Catalogne à l'Ecosse.
Usine ou maison d'habitation.*

*(Photo R. Kupper. Tirée de
Fabrikbauten in der Schweiz
vor der Mitte des 19. Jahrhunderts,
Verlag Buchhandlung Kupper,
Stäfa, 1984.)*

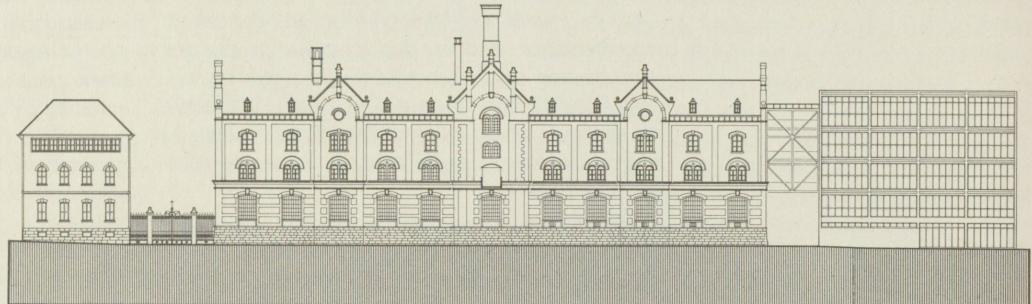
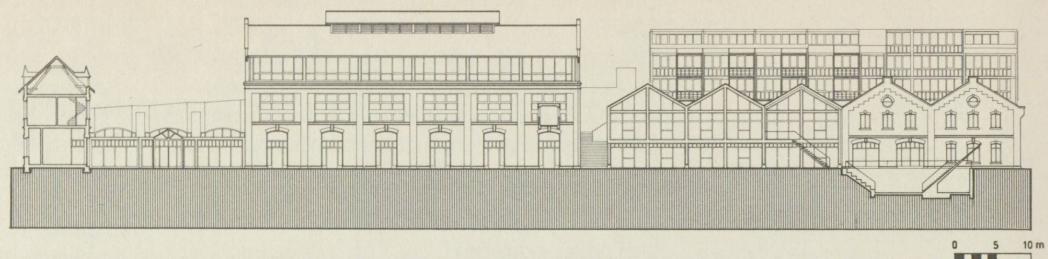


LES FRICHES INDUSTRIELLES

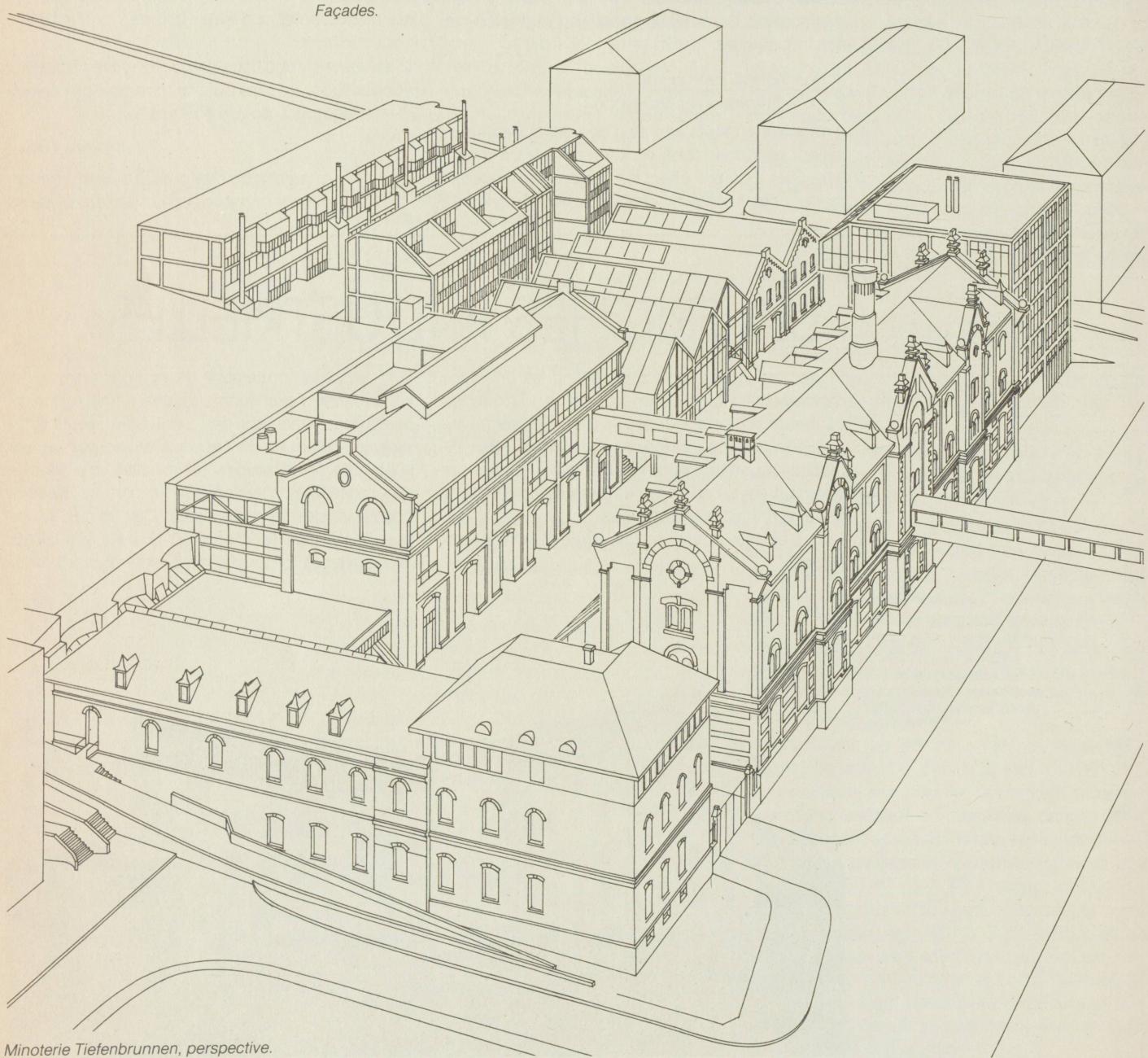
**Minoterie
Tiefenbrunnen,**
Zurich, 1987

Pierre Zoelly,
architecte AIA/FAS,
Zollikon

Chef de projet:
Karl Holenstein

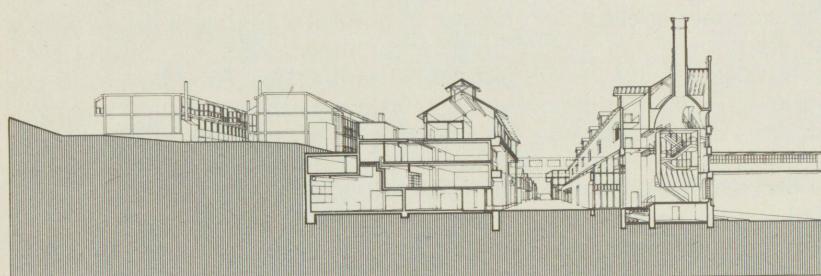
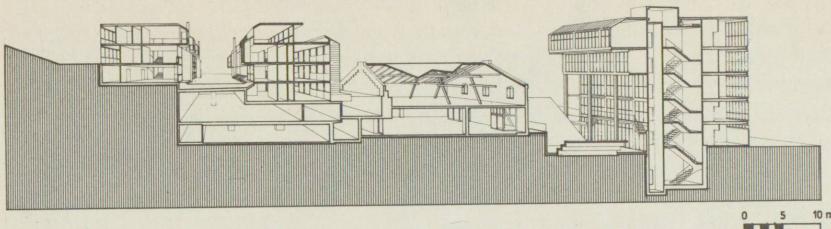


Façades.

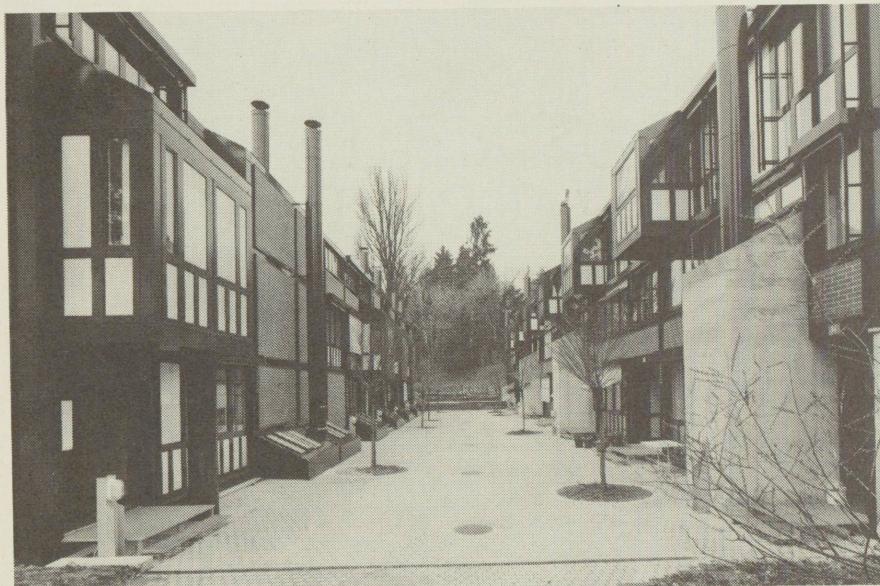


Minoterie Tiefenbrunnen, perspective.

LES FRICHES INDUSTRIELLES

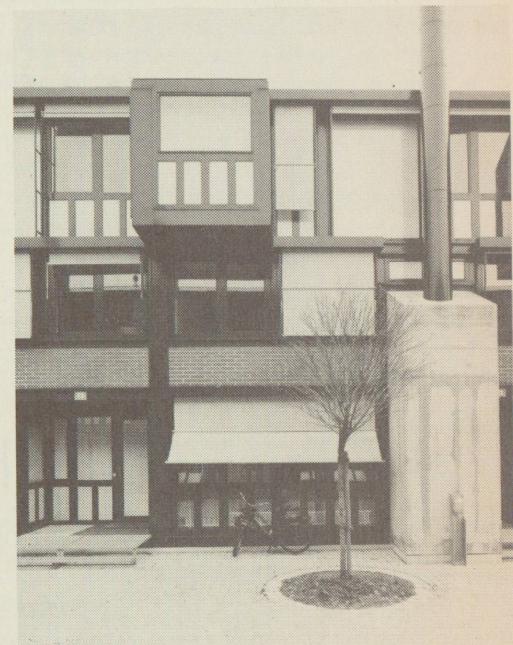


Coupes.



Ruelle de logements
dans l'ancien paddock.

la production de leur propre courant électrique ensuite et finalement aussi pour les égouts. Ils les posaient franchement dans le paysage, sans ambiguïtés ni honte. Puisqu'elles donnaient du travail, on les considérait belles comme l'argent. Le paysage, encore intact, était prêt à les recevoir. Elles l'ornaient. Et parce qu'elles étaient simples et franches, elles s'apparentaient à la pile de bois, à la grange et à l'église dont elles partageaient l'honnêteté. Nos ancêtres voyaient grand.



Chaîne de logements dans l'ancien paddock côté amont.

Maintenant que, pour des raisons économiques et techniques, beaucoup de nos filatures, manufactures de tissage, fonderies, minoteries, brasseries, etc. sont destinées à disparaître, nous les regardons d'un nouvel œil et nous apprenons des choses. Par exemple que la répétition de portées et d'étages égaux, l'ordonnance de façades, l'im-



Le restaurant
dans les anciens ateliers
devant le mur de soutènement.
L'ancienne turbine de compression
a été soigneusement restaurée.

(Photos: Georg Stärk.)

LES FRICHES INDUSTRIELLES

plantation naturelle, sont des atouts d'architecture pure. Que la grandeur est un atout pour le paysage. Que le choix de matériaux naturels est un atout physiologique tout à fait actuel. Leçons utiles aux jeunes professionnels et préprofessionnels qui auraient tendance à rechercher l'« épate » plus que la vérité par la complication d'effets particuliers, de formes inutiles et de matériaux disparates.

Les atouts des anciennes usines se présentent immédiatement à ceux qui doivent les « refonctionnaliser ». Une fois les machines enlevées, on découvre des espaces magnifiques, des vides d'étage suffisants pour tout équipement contemporain de ce qu'on nomme « intelligent buildings », des jours réguliers permettant des compartimentations faciles, et des structures solides puisqu'elles étaient en général dimensionnées pour des poids plus grands que ceux requis pour nos écoles, bureaux, ateliers, appartements, musées et théâtres.

Enfin, et cela est un point important, les usines étaient construites avant la loi et, selon dans quel contexte elles se trouvent aujourd'hui, elles offrent, par rapport aux indices d'utilisation restrictifs de la juridiction actuelle, des avantages commerciaux indéniables.

Elles peuvent, par ce biais, attirer des financiers imaginatifs.

L'architecture « refonctionnaliste » de friches industrielles se pliera donc avec joie aux données géométriques, en profitera pour ses choix fonctionnels et jouera avec le contraste entre l'audace des interventions nouvelles et le respect de la substance primitive. Dans notre pays, qui a joué un rôle si important dans la période des pionniers de l'industrie, les occasions de revitaliser les friches sont nombreuses et, par là, elles permettent de faire de la belle architecture tout en contribuant à notre survie sociale et économique.

Pierre Zoelly, architecte

FRICHES INDUSTRIELLES ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1. Introduction

1.1. Contexte général

Il convient tout d'abord de noter que si la notion de « friche industrielle » est maintenant souvent évoquée, il n'en existe aucune définition standard. Pour notre part, nous considérons qu'une friche industrielle est un bâtiment ou un complexe industriel inutilisé, voire fortement sous-utilisé.

Remarquons que la sous-utilisation de locaux n'est pas propre à l'industrie. Elle concerne également le domaine du logement et constitue un problème pour l'aménagement du territoire.

1.2. Ampleur du phénomène

Nous n'avons trouvé aucune statistique relative aux friches industrielles.

Notre expérience acquise dans le canton de Neuchâtel nous amène à formuler les deux hypothèses suivantes:

1. les locaux industriels vides sont peu nombreux.
La promotion économique a en effet permis la réoccupation de la plupart des bâtiments concernés;
2. de nombreux locaux sont sous-utilisés.

Nous illustrerons ce qui précède par l'exemple de Dubied à Couvet. Cette entreprise a occupé jusqu'à 1600 personnes sur une surface construite au sol de 33 700 m² (20 m² par unité). Elle a dû déposer son bilan fin 1987 et a été reprise par deux entreprises qui occupent maintenant la totalité des locaux avec quelque 250 employés (135 m² par unité).

Il est clair que ces nouvelles entreprises peuvent être amenées à se développer, ce qui permettrait d'assurer une utilisation plus parcimonieuse du sol.

1.3. Causes des friches industrielles

Les friches industrielles résultent des trois phénomènes suivants:

- a) L'évolution de la structure de l'emploi. Chacun connaît l'évolution des trois secteurs économiques. La substitution des emplois industriels, occupant en moyenne 100 m² par unité par des emplois tertiaires ne consommant que 25 m², libère des surfaces importantes.
- b) L'évolution des structures spatiales qui implique une concentration géographique du développement économique.
Dans certaines régions, la fermeture d'entreprises crée des locaux vides.
- c) L'évolution des modes de constructions industrielles. On assiste parallèlement à la construction de nouveaux bâtiments et à la création de friches industrielles, pour les raisons suivantes: difficulté d'utiliser des étages, profondeur insuffisante des constructions, etc.

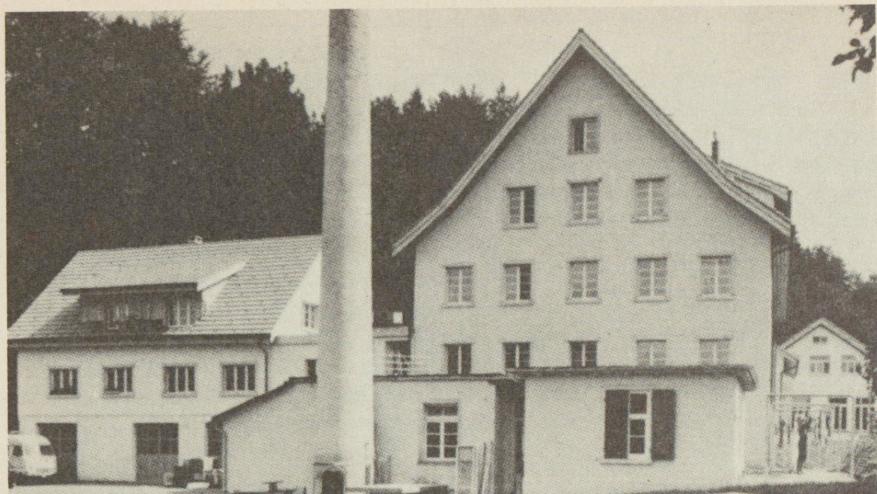
1.4. Prospective

Il est vraisemblable que les tendances susmentionnées vont se poursuivre à l'avenir.

Rappelons que 90% du parc immobilier actuel existera encore en l'an 2000; une partie sera sous-occupée.

Des problèmes vont incontestablement se poser pour une part des 84 millions de m² de surface brute de plancher (SBP) réservés à l'industrie et à

LES FRICHES INDUSTRIELLES



▲ Avant...

▼ ... après



Projet Luppmen,
Hittnau (ZH), 1984

Hannes Strelbel, architecte HBK
Monica Nestler, photographe

l'artisanat en Suisse (ce qui constitue 14% des 600 millions de m² SPB existants).

Par exemple, une non-occupation de 10% des surfaces industrielles et artisanales concernerait 8 millions de m² SPB, soit l'équivalent de 80 000 logements de 100 m².

2. Problématique du point de vue de l'aménagement du territoire

2.1. Objectifs

La question des friches industrielles concerne plusieurs objectifs d'aménagement du territoire:

- L'utilisation judicieuse et parcimonieuse du sol. Il y a un intérêt évident à utiliser rationnellement les volumes existants. C'est une manière de protéger, par exemple, les surfaces d'assolement et les espaces naturels.
- La création d'un milieu harmonieusement bâti. Les bâtiments industriels existants, et notamment ceux qui ont été érigés il y a quelques décennies, sont souvent bien intégrés à l'environnement construit. Leur position dominante n'est pas toujours gênante et certains ont une valeur historique.
- Minimisation des coûts d'équipement des terrains à bâti (coûts qui sont de l'ordre de 60 fr. à 80 fr. le m² pour une zone industrielle). La réutilisation de locaux vides permet ainsi d'économiser des sommes considérables.

d) Mélange des fonctions.

Les bâtiments industriels ne provoquant pas de nuisances excessives ont, jusqu'à une période récente, été intégrés au tissu urbain. Les tendances actuelles en matière d'aménagement du territoire visent à favoriser à nouveau la création de zones multifonctionnelles.

Il y a donc plusieurs objectifs qui justifient le fait que l'on se préoccupe des friches industrielles.

Le maintien de l'affectation industrielle permet d'en réaliser un grand nombre. Un changement d'affectation (transformation d'une usine en logements) peut également entrer en considération. Dans ce cas, le mélange des fonctions ne peut plus être assuré et la promotion économique perd un de ses atouts, celui que constitue la disponibilité immédiate de locaux.

2.2. Planification directrice

Le problème des friches industrielles n'est généralement pas traité dans les premiers plans directeurs cantonaux.

Il mériterait toutefois de l'être sous la forme suivante:

- inventaire des volumes sous-utilisés
- distinction des bâtiments concernés entre ceux:
 - dignes d'être protégés
 - à conserver, éventuellement moyennant une restructuration
 - à démolir si possible à terme
- lien avec la politique foncière du canton et des communes (achat de terrains et de bâtiments)
- lien avec la révision des plans d'aménagement communaux.

2.3. Plans d'affectation

L'on dispose à ce niveau des moyens d'action que sont le zonage et la réglementation.

La phase décisive est constituée par la fixation des objectifs d'aménagement:

- faut-il favoriser le maintien ou la démolition de tel ou tel bâtiment industriel?
- convient-il de protéger un bâtiment?
- quelle utilisation effective (industrie, habitat, mixité) est souhaitée?

C'est en fonction de la réponse à ces questions que le zonage et la réglementation peuvent être définis.

2.4. Autres mesures d'aménagement

Nous citerons dans ce cadre d'une part les arrêts de classement de bâtiments dignes de protection et d'autre part les plans de quartier.

On pourrait en effet imaginer qu'un plan de quartier soit exigé pour la restructuration d'un important complexe industriel.

2.5. Permis de construire

Les articles 22 et 24 LAT s'appliquent.

Relevons tout d'abord que les bâtiments existants bénéficient de la situation acquise.

LES FRICHES INDUSTRIELLES

Nous distinguerons les permis à l'intérieur et hors de la zone à bâtir.

En zone à bâtir, un changement d'affectation (passage par exemple d'une activité industrielle à une activité tertiaire ou liée à l'habitation, au sport, etc.) n'est possible, sous réserve de l'octroi d'une dérogation, que pour autant que la réglementation le permette.

On n'admettra ainsi pas sans autre la transformation totale d'une usine en logements, voire en lieu de dépôt ou en centre tertiaire.

Une réflexion approfondie est nécessaire, compte tenu de la plus-value foncière différente pour chaque affectation.

Hors de la zone à bâtir, seule la transformation partielle peut être admise en l'état actuel de la législation.

3. Conclusion

Nous estimons que les friches industrielles constituent un réel problème pour l'aménagement du territoire, qu'il a plutôt été sous-estimé jusqu'à aujourd'hui et qu'il aura tendance à s'aggraver à l'avenir.

Il n'a certes pas chez nous la même importance que dans des régions touchées par la fermeture de chantiers navals ou de mines de charbon.

Il y a lieu dans ce domaine comme dans d'autres liés à l'aménagement du territoire d'éviter tout schématisation. La transformation d'usines en logements ne constitue qu'un moyen d'assurer la réoccupation de locaux. D'autres solutions peuvent parfois se révéler plus opportunes.

*Pierre-Alain Rumley,
chef du service de l'aménagement du territoire
du canton de Neuchâtel*

COMPTES RENDUS DE LECTURES

EXTRACTION ET DÉCHARGE DE MATERIAUX

Il existe un conflit d'intérêts entre l'approvisionnement en matières premières, l'extraction de matériaux en fonction des besoins et selon les critères de sélection du site, ainsi que le dépôt contrôlé des déchets d'une part, et l'environnement construit, l'agriculture, la protection du paysage et des eaux d'autre part. Une étude publiée

L'ASPA organise à Grangeneuve (Posieux, FR), le 26 avril 1989, une journée d'étude sur le thème:

Gravières et aménagement du territoire

La matinée sera consacrée à divers exposés: exigences de la LAT en matière de gravières, problèmes d'application, points de vue d'un représentant des exploitants de gravières et d'un représentant des milieux de protection de l'environnement.

L'après-midi, les participants auront l'occasion de se rendre sur le terrain (visite de «La Tuffière», sise dans la région de Grangeneuve).

Un programme détaillé vous parviendra ultérieurement.

Réservez déjà cette date!

par l'Office fédéral de l'aménagement du territoire indique aux cantons et aux communes des possibilités juridiques et méthodologiques d'aménagement.

Les matériaux pierreux se font rares. Des ressources naturelles s'épuisent ou ne peuvent être exploitées parce que les terrains sont utilisés à

d'autres fins. Il faut dès lors restreindre la consommation de cette matière première si précieuse. Simultanément, il convient d'encourager la recherche de matériaux de substitution. Il est nécessaire de garantir, par le biais des instruments de l'aménagement du territoire, l'affectation de sites qui se prêtent à l'extraction de matériaux, en tenant compte de manière équitable des intérêts de la nature et des autres utilisateurs du territoire. L'étude de l'Office fédéral de l'aménagement du territoire se préoccupe des possibilités de résoudre ces conflits d'intérêts dans les cantons et les communes. Les auteurs de cette étude examinent les instruments, les procédures et les méthodes aptes à régler les problèmes. Ils présentent la pratique adoptée dans les cantons en se référant aux exigences requises par la loi sur l'aménagement du territoire et d'autres textes édictés par la Confédération, ainsi qu'à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Les données du problème ont été analysées au cours d'entretiens avec les services cantonaux compétents, lors de l'étude des cas de recours et des décisions des tribunaux, ainsi qu'à travers la littérature spécialisée.

Les résultats les plus importants sont les suivants: la pratique d'octroi des autorisations d'exploiter des carrières présente de grandes différences selon les cantons. La question de l'extraction de matériaux est cependant davantage traitée dans les plans directeurs et les plans d'affectation récents. Par contre, de nombreux cantons rencontrent des difficultés avec la remise en culture