

**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

**Artikel:** Friches industrielles et aménagement du territoire

**Autor:** Rumley, Pierre-Alain

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128982>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

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'«épaté» 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 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

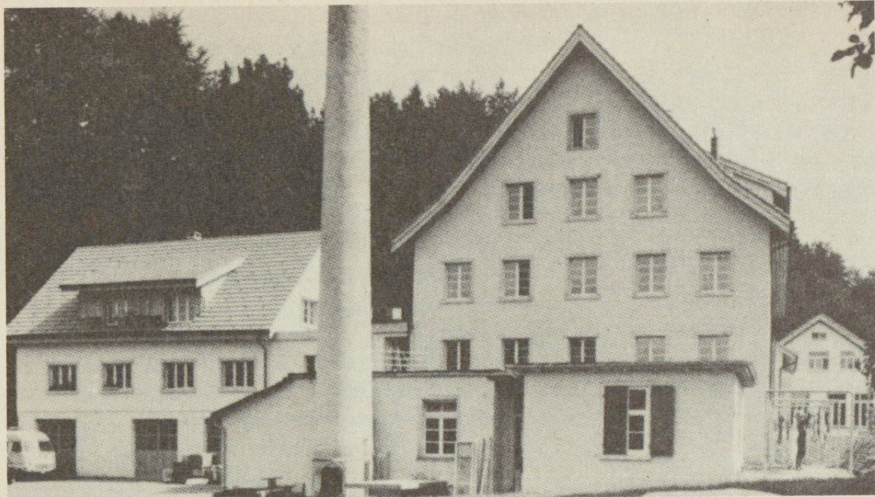
- a) L'évolution de la structure de l'emploi. Chacun connaît l'évolution des trois secteurs économiques. La substitution des emplois industriels, occupant en moyenne 100 m<sup>2</sup> par unité par des emplois tertiaires ne consommant que 25 m<sup>2</sup>, libère des surfaces importantes.
- b) L'évolution 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 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) réservés à l'industrie et à



▲ Avant...

... après ▼



**Projet Luppmen,**  
Hittnau (ZH), 1984

Hannes Strebler, architecte HBK  
Monica Nestler, photographe

l'artisanat en Suisse (ce qui constitue 14% des 600 millions de m<sup>2</sup> SPB existants).

Par exemple, une non-occupation de 10% des surfaces industrielles et artisanales concernerait 8 millions de m<sup>2</sup> SBP, soit l'équivalent de 80 000 logements de 100 m<sup>2</sup>.

## **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 bâtir (coûts qui sont de l'ordre de 60 fr. à 80 fr. le m<sup>2</sup> 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 arrêtés 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.

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 schématisme. 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 MATÉRIAUX

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

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

L'ASPAN 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