



Reconversion des friches industrielles et artisanales

Mesures d'encouragement

Les friches industrielles: un potentiel à exploiter en zone à bâtir. Depuis 1980, les fusions et les mutations se sont accélérées dans l'industrie suisse. En conséquence, les surfaces industrielles et artisanales peu ou pas utilisées, appelées «friches industrielles», représentent l'équivalent d'un peu plus de la superficie de la ville de Genève. La forte demande de terrains à bâtir bien situés impose une amélioration de leur utilisation. Dans le cadre d'un projet commun, les Offices fédéraux du développement territorial et de l'environnement ainsi que les services de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de l'économie du canton d'Argovie proposent des mesures d'encouragement permettant aux autorités d'être actives dans la reconversion des friches industrielles et artisanales.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Office fédéral du développement territorial ARE
Office fédéral de l'environnement OFEV



KANTON AARGAU

Abteilung Raumentwicklung BVU/ARE
Abteilung für Umwelt BVU/AfU
Amt für Wirtschaft und Arbeit DVI/AWA

Comment les autorités fédérales, cantonales et communales peuvent-elles encourager la reconversion des friches industrielles?

Pour répondre à cette question, on a réalisé une étude sur dix friches industrielles situées dans les cantons d'Argovie, de Zurich et de Lucerne et interviewé des entrepreneurs, des propriétaires et des représentants des autorités. Ces travaux ont permis d'élaborer des propositions concrètes, résumées en huit séries thématiques (cf. tableau I à VIII), allant de la création de conditions générales optimales au soutien de projets concrets de reconversion ou de réaffectation de sites. Les propositions ont été répertoriées par autorité concernée: Confédération, canton et commune.

Mesures

L'étude montre que ce sont rarement des obstacles techniques ou financiers qui empêchent ou retardent une reconversion, mais bien plus des problèmes d'ordre organisationnel ou structurel. Les propriétaires et les entrepreneurs attendent des autorités un premier conseil compétent ou la mise à disposition d'un chef de projet à même de prendre des décisions, par exemple. Par ailleurs, une culture d'ouverture à la négociation, dès la phase de planification, et une attitude visionnaire de la commune concernée sont des atouts indispensables à la réussite d'une reconversion. La Confédération peut être active essentiellement dans l'amélioration des conditions générales et l'encouragement de projets pilotes ou d'études de faisabilité. Au niveau cantonal et communal, il est primordial que les cantons et les communes prodiguent des conseils dès la phase de lancement en veillant à une bonne coordination entre les autorités et développent un partenariat

avec les propriétaires et les entrepreneurs privés. Quant aux communes, elles ont de réelles possibilités d'encourager les reconversions de friches industrielles par une planification adaptée à chaque situation et par une utilisation judicieuse des instruments d'aménagement à disposition.

Check-list

Le déroulement théorique idéal comprend cinq phases (cf. tableau ci-contre). Une check-list, conçue à partir de l'étude des cas concrets, permet de vérifier si toutes les questions importantes ont été prises en compte à chaque étape.

Phase de latence (phase 0)

- Y a-t-il des signes annonciateurs de changements imminents dans l'exploitation du site? La commune est-elle en contact avec le propriétaire? Est-elle tenue au courant de l'évolution de la situation?
- La commune a-t-elle demandé au canton s'il existait des documents de base sur la réaffectation de sites industriels?
- La commune et le canton ont-ils déjà une vision d'ensemble pour redévelopper le site et ses environs?
- Y a-t-il, dans la commune, une réflexion ouverte et constructive sur une telle opération?

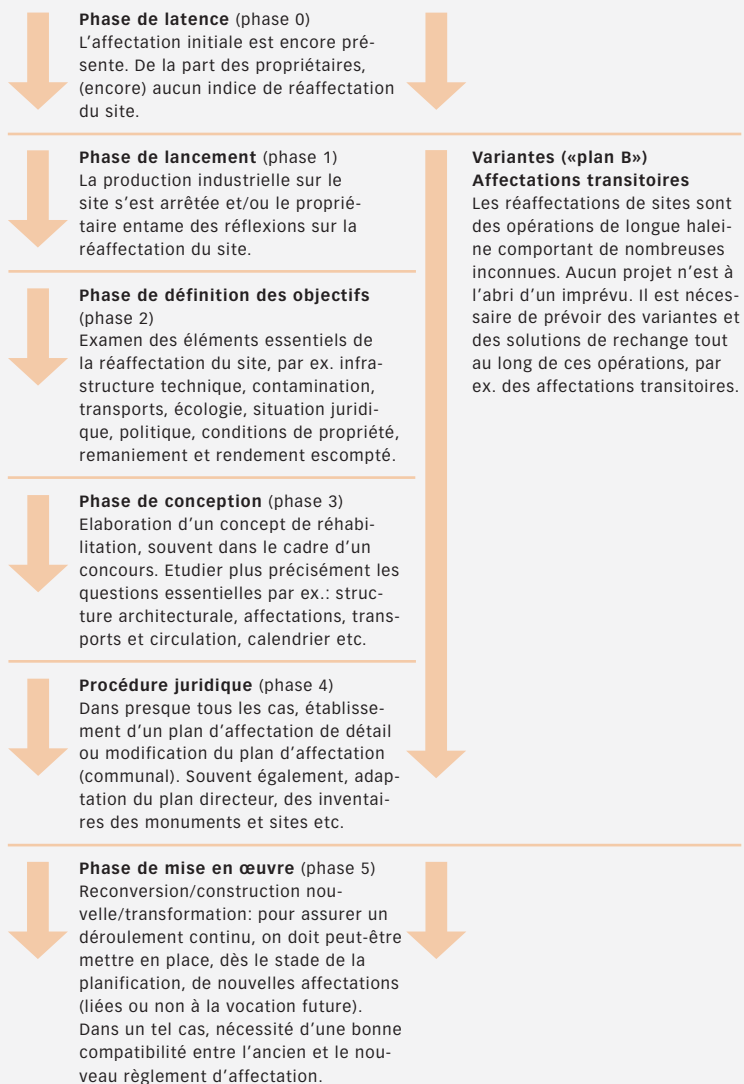
Phase de lancement (phase 1)

- Le propriétaire/l'entrepreneur connaît-il la problématique des reconversions et/ou a-t-il des partenaires compétents?
- Le canton et/ou la commune proposent-ils un premier conseil compétent?

Aperçu des mesures

	Mesures Conditions générales			Mesures Réaffectation du site				
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
	Sensibilisation politique et bases	Premières réflexions	Promotion du site et débat politique local	Conseil lors de la phase de lancement	Accompagnement du projet et coordination entre autorités	Culture de la planification participative	Procédures et instruments adaptés à la situation	Engagement financier
Confédération	I.a: Compilation du savoir-faire international et national	II.a: Adaptation des études de base et planifications	Démarches préparatoires par les mesures I.a, I.b, I.c et II.a	Démarches préparatoires par les mesures I.a, I.b, I.c et II.a				VIII.a: Soutien à des projets pilotes et études de faisabilité
	I.b: Création et gestion d'une vue d'ensemble des friches industrielles							
	I.c: Sensibilisation politique							
Canton		II.b: Compléments aux stratégies cantonales	III.a: Soutien au marketing promotionnel	IV.a: Offre d'un premier conseil compétent	V.a: Désignation d'un coordinateur de projet	VI.a: Création de partenariats par le canton	Soutien à la réalisation de la mesure VII.a	Soutien à la réalisation de la mesure VIII.a
	Soutien à la réalisation de la mesure I.b						Soutien à la réalisation de la mesure VII.b	
Commune	Soutien à la réalisation de la mesure I.b	II.c: Formulation d'une vision du développement communal	III.b: Débat politique orienté vers des solutions	IV.b: Etablissement de contacts avec le canton	V.b: Désignation d'un interlocuteur responsable	VI.b: Création de partenariats par la commune	VII.a: Soutien à des procédures de planification sur mesure	VIII.b: Apports de prestations propres
							VII.b: Souplesse dans l'application des instruments	

Schéma du déroulement idéal d'une opération de reconversion d'une friche industrielle



- La commune et/ou le canton peuvent-ils soutenir le processus de reconversion sous forme de projet pilote, par ex. par une première estimation du potentiel d'utilisation?
- Le site figure-t-il dans le cadastre des sites contaminés?

Phases de réflexion et de conception (phases 2, 3)

- Commune et canton ont-ils des porte-parole compétents et disposent-ils des ressources et des compétences nécessaires?
- Quelle forme de collaboration entre les autorités et le propriétaire/entrepreneur peut-on et doit-on rechercher?
- Existe-t-il une structure de projet fonctionnelle du côté privé et public?
- Des mesures sont-elles prises pour renforcer la confiance et le dialogue entre autorités et propriétaire/entrepreneur?
- A-t-on prévu des règles de fonctionnement du partenariat public/privé, par ex. concernant le déroulement de l'information et de la communication?
- La commune et le canton ont-ils examiné ce qu'ils pouvaient déjà faire de leur côté en matière d'aménagement pour dynamiser le processus?

Phase de procédure juridique (phase 4)

- Les instruments d'aménagement sont-ils adaptés? A-t-on exploité toute la marge d'action que laissent les instruments choisis?
- Tous les acteurs ont-ils connaissance des risques politiques liés à la réaffectation d'un site: référendum ou votation?
- Les autorités disposent-elles du savoir-faire et de l'expérience nécessaires pour épauler le propriétaire/investisseur dans le domaine de la sensibilisation de la population?

Phase de mise en œuvre (phase 5)

- Quel est le rapport coût/efficacité d'un éventuel soutien financier par les pouvoirs publics? A-t-on examiné avec un regard suffisamment critique les projets de construction?
- Le canton et la commune prévoient-ils une certaine souplesse pour échelonner les travaux de réalisation en fonction des besoins?

Variantes/affectations transitoires

- A-t-on signalé au propriétaire/entrepreneur qu'il est primordial d'étudier des variantes de développement du site («plan B»)?
- A-t-on signalé au propriétaire/entrepreneur le rôle important des affectations transitoires pour l'occupation du lieu et pour la reconstruction d'une image positive?

Le rapport complet (en allemand, avec résumé en français) est téléchargeable sur le site suivant: www.are.admin.ch
Thèmes>Organisation et aménagement du territoire>Milieu bâti

Editeur

Département fédéral de l'environnement, des transports,
de l'énergie et de la communication
Office fédéral du développement territorial, ARE, 3003 Berne
Office fédéral de l'environnement, OFEV, 3003 Berne
Département des constructions, des transports et
de l'environnement du canton d'Argovie
Service du développement territorial, Service
de l'environnement, 5001 Aarau
Département de l'économie et de l'intérieur du canton d'Argovie
Office de l'économie et du travail, 5001 Aarau

L'étude «Reconversion des friches industrielles et artisanales
– mesures d'encouragement» a été dirigée par le bureau Metron
Raumentwicklung AG de Brugg.

Conception graphique: Desk Design, 3032 Hinterkappelen
Photos: première page de couverture: Aarau, Torfeld Süd: service
du développement territorial du canton d'Argovie
Bad Zurzach, site Solvay: service de l'environnement du canton
d'Argovie
Baden, Baden Nord: aménagement de la ville de Baden
Baden, Trafo: aménagement de la ville de Baden
Page intérieure: Windisch, Kunzareal: atelier ww
Dernière page de couverture: Eisenwerk, Frauenfeld: ARE
Site Ruag à Thun: ARE
Baden, Baden Nord: aménagement de la ville de Baden
Gundeldingerfeld, Bâle: ARE

Contacts

Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne
Tél: +41 (0) 31 322 40 60
info@are.admin.ch
www.are.admin.ch

Office fédéral de l'environnement OFEV, 3003 Berne
Section Sites contaminés et déchets industriels
Tél: +41 (0) 31 322 93 80
altlasten@bafu.admin.ch
www.umwelt-schweiz.ch/altlasten

Service du développement territorial du canton d'Argovie
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Tél. +41 (0)62 835 32 90
raumentwicklung@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Service de l'environnement du canton d'Argovie
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
Tél. +41 (0)62 835 33 60
umwelt.aargau@ag.ch
www.ag.ch/umwelt

Office de l'économie et du travail du canton d'Argovie
Rain 53, 5001 Aarau
Tél. +41 (0)62 835 16 80
awa@ag.ch
www.ag.ch/awa

Remarque: Pour des raisons de lisibilité, nous avons opté pour des
formulations au masculin générique. Il va de soi que le féminin est
toujours englobé par ces formulations.

10.2007 800f

