

U_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies

État d'information création : 23.05.11 actualisation : 02.05.2018

Fiche adoptée par le CE / juin 2011
Approuvée par le CF / juin 2013
Adaptation adoptée par le CE / mai 2018
Approuvée par le CF /

But

Favoriser l'urbanisation vers l'intérieur et la requalification urbaine par la valorisation des secteurs et bâtiments en friche sis au sein du tissu urbain et bien desservis par les transports publics, tout en prenant en compte le patrimoine digne de protection.

Priorité stratégique : Elevée

Objectifs spécifiques

- Anticipation des mutations urbaines et requalification des potentiels de friche ;
- Valorisation et requalification des secteurs et bâtiments en friche bien localisés et bien desservis ;
- Rénovation urbaine et développement vers l'intérieur du tissu bâti existant.

Priorités politiques U Espace urbain : valoriser

Ligne d'action U.1 Poursuivre une politique d'urbanisation durable

Renvois Conception directrice Projet de territoire p. 15 Carte PDC

Organisation

Instances concernées

Confédération: ARE, OFEV, OFL
Canton: SAT, SENE, SBAT, NECO
Régions: Toutes
Communes: Agglomération ; autres communes
Autres: Cellule foncière

Réalisation

- immédiatement (-2018)
 court terme (2018-22)
 moyen terme (2022-26)
 permanente

Ligne d'action

- générale
 spécifique

Pilotage:

SAT

Etat de coordination des

- Coordination réglée
 Coordination en cours
 Information préalable

Mandats / Projets

M1
M2

Mise en oeuvre

Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

1. Les friches sont des espaces d'au minimum 10'000 m² autrefois utilisés conformément à leur destination, mais désormais inexploités, sous-exploités ou à l'abandon et ne répondant plus aux besoins du marché ni à la vocation initiale ou potentielle du site.
2. Les secteurs actuellement en friche recensés sur le territoire cantonal sont :
 - à Neuchâtel : Monruz (planification en cours) et Serrières (planification en cours),
 - à La Chaux-de-Fonds : gare aux marchandises (reconversion en cours, quartier Le Corbusier), Scierie des Eplatures (planification en cours) et Pré-de-la Ronde (planification à effectuer) ;
 - au Locle : Secteur route de France / Col des Roches (planification en cours) ;
 - à Val-de-Travers : site Dubied à Couvet (planification à effectuer).
3. Afin de favoriser la régénération et la requalification des friches bien localisées et bien desservies par les transports public, et encourager la création de nouvelles centralités, une densité humaine minimale en termes d'habitants – emplois est attendue. Les valeurs-cibles définies dans la fiche U_13 servent de base selon la localisation de la friche et la destination future. Au minimum ce sont les valeurs fixées pour les nouvelles extensions qui sont applicables. Les valeurs-cibles de la fiche E_12 servent de référence pour les futures zones d'activité.
4. Les communes et le canton recensent les secteurs présentant un potentiel de friche et examinent des opportunités de mutation, requalification et reconversion.
5. Ces secteurs font l'objet d'une politique foncière active par les collectivités publiques, afin de déclencher un processus de requalification.

6. Une planification de détail peut être mise en œuvre dans ces sites, en collaboration active avec les propriétaires et toutes les parties prenantes. La collectivité concernée engage la planification de ces secteurs, de manière à ce que les terrains soient prêts à la construction aussi rapidement que possible (planification, infrastructure, finances, identification des sites pollués). Pour ce faire, une planification partenariale est envisagée. Une révision partielle des PAL / PS, un remembrement parcellaire, l'assainissement de bâtiments dignes d'être conservés, la réalisation de nouveaux bâtiments par étapes, peut s'avérer nécessaire ;
7. L'opportunité de procéder par concours ou mandats d'études parallèles (MEP) et de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale sur le site mérite d'être étudiée, afin d'obtenir la meilleure qualité urbanistique possible. (cf. Fiches E_11 à E_13, U_12 à U_14, U_23) ;
8. Dans tous les cas, un cahier des charges doit être établi afin de définir les conditions-cadre du projet et d'obtenir l'accord de principe de tous les partenaires concernés et d'accélérer les procédures (planification, permis de construire) ;
9. Une importance accrue doit être accordée aux processus d'information – participation – concertation des habitants dans ce type de dossier à forte composante de changement (réappropriation – évolution – transformation d'un quartier sous l'angle des usages et de l'identité – renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale) afin de limiter les risques de blocage ;
10. Une attention particulière est également portée à la reconversion de bâtiments d'activités (en coordination étroite avec les propriétaires) et de bâtiments publics bien localisés qui cessent d'être utilisés et présentant par conséquent un potentiel et un intérêt du point de vue du développement territorial à l'échelle régionale ou cantonale.

Compétences du canton et des communes

Le canton :

- assure une veille sur le thème des friches ;
- apporte son soutien aux communes et aux tiers pour faciliter la réutilisation des friches et favoriser une rénovation urbaine de qualité et un développement durable ;
- met en place les conditions légales nécessaires à la mobilisation foncière de ces terrains (LCAT).

Les communes :

- collaborent avec le canton et les partenaires privés pour valoriser les friches bien desservies par les TP;
- développent, le cas échéant, une politique foncière active ;
- définissent le cahier des charges et établissent les planifications de détail.

Mandats (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.)

- M1. Le canton, en collaboration avec les communes, établit et met à jour le recensement des potentiels de friche, et définit une stratégie de promotion des sites (dès 2019, coordination en cours).
- M2. Le canton établit une aide à la mise en œuvre, en collaboration avec les communes, sur les démarches de planification et notamment sur la coordination entre aménagement du territoire et améliorations foncières (2019, information préalable).

Projets au sens de l'art. 8 LAT al.2

- Néant

Interactions avec d'autres fiches

- R_35 Protéger et valoriser le patrimoine culturel
- U_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U_12 Concentrer le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine
- U_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en transports publics
- U_14 Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique du logement
- U_23 Assurer une place pour la nature en ville
- E_11 Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement
- E_12 Mettre en place un système de gestion des zones d'activités
- E_13 Optimiser la localisation des centres d'achat et autres grands générateurs de trafic
- U_26 Sécuriser les sites pollués
- A_21 Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce
- A_24 Gérer le stationnement
- A_27 Promouvoir la mobilité douce

Autres indications

Références principales

- LAT, OPB, OPAir, OSubst, OPAM, Cadastre des sites pollués (CANEPO)
- *La Suisse et ses friches industrielles – Des opportunités de développement au cœur des agglomérations*, (ARE 2004)
- *Les friches industrielles et artisanales de Suisse. Reporting 2008* (ARE 2008)
- *Reconversion des friches industrielles et artisanales; Mesures d'encouragement* (OFEV, ARE 2007)

Indications pour le controlling et le monitoring

- Nombre de friches réaffectées, réutilisées

Dossier

Localisation Agglomération

Problématique et enjeux

Les potentiels de friches

Le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et par conséquent la densification des territoires urbanisés pour limiter la consommation des bonnes terres agricoles constituent l'un des enjeux majeurs de la planification et de l'aménagement du territoire. Ainsi, le processus de densification revêt des caractères différenciés en fonction du contexte d'intervention et de l'action territoriale à proprement parler. Dans ce contexte, la réactivation et la revalorisation de terrains sous-utilisés ou abandonnés en milieu urbain offrent des opportunités de développement au cœur de l'urbain, dans des secteurs très bien desservis par les transports publics.

Les friches désignent ainsi un espace d'au minimum 10'000 à 15'000 m² autrefois exploité, mais désormais inexploité, sous-exploité ou à l'abandon et ne répondant plus au besoin du marché ni à la vocation initiale ou potentiel du site.

Dans le canton de Neuchâtel, la plupart des friches importantes, bien situées, connues à ce jour font déjà l'objet de planification dont le niveau d'avancement varie d'un cas à l'autre. Pour l'heure toutes semblent faire l'objet d'attention, ce qui traduit une volonté affirmée d'investir. Une densification et une très grande qualité urbaine sont attendues dans la planification de ces sites. Un effort particulier est également à fournir de la part des collectivités sur le plan de la gestion des processus et de l'information-participation de la population et de tiers, s'agissant la plupart du temps de dossiers complexes faisant intervenir de nombreux acteurs, afin de créer un contexte favorable au changement.

D'autres secteurs sur le territoire cantonal présentent également des potentiels de revalorisation et de requalification. La mutabilité de ces secteurs est dépendante notamment de la réalisation d'infrastructures d'importance cantonale (route de contournement, organisation spatiale hospitalière, etc.). Il s'agit de veiller à engager la reconversion de ces secteurs au moment opportun, la réalisation d'infrastructures constituant un levier important.

Sites pollués et patrimoine

Compte tenu du passé industriel de certains secteurs de friches, la thématique de la pollution des sols doit être identifiée en amont du processus de requalification afin d'évaluer la faisabilité et les coûts y relatifs. Le cadastre des sites pollués (CANEPO) renseigne sur cette thématique et le SENE peut apporter des compléments sur les mesures à prendre pour développer ces secteurs.

En outre, certains secteurs de friches comprennent des bâtiments ou ensemble de bâtiments qui constituent un héritage de l'architecture industrielle passée. Certains bâtiments peuvent être recensés à l'inventaire cantonal et peuvent faire l'objet d'une protection. Ces éléments et les contraintes ou opportunités qu'ils représentent doivent être évalués en amont du processus de requalification avec l'aide de l'office du patrimoine et de l'archéologie pour déterminer les possibilités de reconversion, transformations, valorisation, etc. En ce sens, la réalisation de MEP peut favoriser l'émergence de solutions partagées.

Bâtiments en friche

A une échelle plus restreinte, des bâtiments d'activités ou des bâtiments publics peuvent se trouver désinvestis par un processus de délocalisation ou de cessation d'activités. Lorsque de tels bâtiments constituent des cas isolés dans le tissu urbain, leur valorisation ou requalification représente également un enjeu important dans le processus d'optimisation de l'utilisation du sol. Compte tenu de leur caractère ponctuel, leur requalification s'inscrit dans processus plus direct entre le propriétaire et la commune ou le canton. Dès l'annonce de désinvestissement, il s'agit de chercher des solutions de réaffectation de ces locaux en tenant compte notamment des besoins de l'économie. Le cas échéant une réflexion impliquant les parcelles voisines mérite également d'être envisagée.

