

Emmanuel Rey
Sophie Lufkin

DES FRICHES URBAINES AUX QUARTIERS DURABLES



SOCIÉTÉ

La *Collection Le savoir suisse* est une publication des Presses polytechniques et universitaires romandes (PPUR), fondation scientifique dont le but est principalement la publication des travaux de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), des universités et des hautes écoles francophones.

Le catalogue général peut être obtenu aux PPUR, EPFL – Rolex Learning Center, CH-1015 Lausanne, par e-mail à ppur@epfl.ch, par téléphone au (0)21 693 41 40 ou encore par fax au (0)21 693 40 27.

www.ppur.org

Première édition, 2015

© Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne

ISBN 978-2-88915-141-7

ISSN 1661-8939 (Collection Le Savoir Suisse)

Tous droits réservés.

Reproduction, même partielle, sous quelque forme ou sur quelque support que ce soit, interdite sans l'accord écrit de l'éditeur.

TABLE DES MATIÈRES

1	DES SECTEURS STRATÉGIQUES AU CŒUR DES TERRITOIRES URBAINS	9
2	DE L'ÉTALEMENT URBAIN À LA DENSIFICATION URBaine	11
	Un contexte de remise en cause de l'étalement urbain • La promotion des stratégies de densification urbaine • La reconnaissance progressive du potentiel des friches urbaines	
3	LES FRICHES URBAINES, RÉALITÉ TANGIBLE ET NOTION POLYSEMIQUE	17
	Les origines de la notion de « friche urbaine » • Les spécificités d'une friche urbaine • Les multiples causes d'apparition	
4	LA DIVERSITÉ DES FRICHES URBAINES	23
	Les friches industrielles – <i>Sites industriels construits au 19^e siècle et dans la première moitié du 20^e siècle</i> – <i>Installations industrielles couvrant d'importantes surfaces</i> – <i>Vides urbains</i> • Les friches ferroviaires – <i>Bâtiments de gares abandonnés</i> – <i>Aires ferroviaires obsolètes</i> – <i>Sites ferroviaires industriels</i> • Les friches militaires • Les friches portuaires • Les friches infrastructurelles • Les délaissés divers	
5	LE POTENTIEL DES FRICHES URBAINES EN SUISSE ...	50
	Un archipel de terrains en attente • Un inventaire vaste mais partiel • Un phénomène à l'ampleur parfois sous-estimée • Une contribution significative à l'urbanisation vers l'intérieur	
6	LES COMPLEXITÉS ET LA DYNAMIQUE D'UN PROJET DE RÉGÉNÉRATION DE FRICHE URBAINE	59
	Obstacles socioculturels: perception négative et risque d'oppositions • La multiplication des acteurs au sein du processus de projet • Les contraintes réglementaires • Les coûts dissuasifs pour les investisseurs potentiels • La nécessité d'une dynamique de projet pour dépasser les obstacles	

7	LES ENJEUX DE DURABILITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER	73
	Densité bâtie, mixité fonctionnelle et mobilité durable • Haute qualité envi- ronnementale des constructions et des aménagements • Préservation du patrimoine architectural et contextualisation urbaine • Bien-être des usa- gers et convivialité à l'intérieur du quartier • Mixité intergénérationnelle et sociale • Maîtrise des coûts globaux	
8	LES ÉTAPES CLÉS DU PROCESSUS DE RÉGÉNÉRATION	92
	Les prémices de la réflexion à l'échelon régional • Le projet comme base de la cohérence urbanistique et architecturale – <i>Dépasser les perceptions négatives associées au secteur en friche</i> – <i>Favoriser l'émergence d'une nouvelle vision pour le site</i> – <i>L'identification des secteurs et le phasage des opérations</i> • La transition du projet urbain au projet architectural • Les multiples formes des processus de participation – <i>La participation avec les propriétaires et la gestion foncière</i> – <i>L'intégration de la société civile pour favoriser l'adhésion des acteurs</i> • L'évaluation opérationnelle au service de la durabilité – <i>Les différents rôles de l'évaluation opérationnelle</i> – <i>L'éva- luation opérationnelle intégrée à la dynamique du projet</i>	
9	COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES ET SOUTIENS ADAPTÉS	115
	Stratégies à l'échelle du territoire – <i>Sensibilisation au potentiel des friches urbaines</i> – <i>Conditions-cadre facilitant le démarrage des opérations</i> – <i>Déve- loppement de leviers financiers pour favoriser les projets de régénération</i> • Stratégies à l'échelle de l'agglomération – <i>Intégration de la régénération des friches urbaines aux projets d'agglomération</i> – <i>Repérage de pôles straté- giques prioritaires de développement urbain</i> • Stratégies à l'échelle du projet – <i>Le déclenchement de l'opération de régénération</i> – <i>Intégration des objec- tifs de durabilité à la dynamique de projet</i> – <i>Monitoring des aspects relatifs à la durabilité</i> – <i>Sensibilisation des usagers au projet de régénération</i>	
10	DES EXPÉRIENCES PIONNIÈRES À L'INTÉGRATION DE LA DURABILITÉ AUX PRATIQUES COURANTES	126
	Emergence de nouveaux types de friches urbaines • Vers la disparition des friches urbaines ?	
	BIBLIOGRAPHIE	135