



OST

Ostschweizer
Fachhochschule

Potentiel d'urbanisation interne et zones d'activités

Donato Acocella, professeur à l'IRAP

3 avril 2025

Si rien ne bouge, il faut inscrire les questions suivantes à

I'AGENDA

- **Gestion des places de travail: contexte général?**
- **Gestion des places de travail du point de vue de l'économie**
- **Gestion des places de travail aujourd'hui**
- **Que pourrions ou devrions-nous faire?**

Contexte général

Art. 1

- 2b^{bis} 8 ... créer et maintenir, en matière d'aménagement, les conditions requises par l'économie.

Art. 30a OAT

- ² La délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle.

Directives techniques sur les zones à bâtir, chap. 4.1

- Faute de critères quantitatifs, il faut faire appel à des critères qualitatifs. Les classements en zone à bâtir seront à l'avenir conditionnés à l'existence dans le canton d'une gestion des zones d'activités économiques qui puisse justifier les besoins définis.

Directives techniques sur les zones à bâtir, chap. 4.2

- Les reclassements de zones d'activités économiques en zones d'habitation, zones mixtes ou zones centrales sont en outre favorisés dans la mesure où les conditions énoncées à l'article 15, alinéa 4, LAT n'ont alors pas à être remplies.

Gestion des zones d'activités

Créer et maintenir, en matière d'aménagement, les conditions requises par l'économie, cela signifie...

- les bonnes surfaces au bon endroit: atouts du site
 - Tous les secteurs n'ont pas besoin de zones d'activités.
 - Tous les secteurs ne dépendent pas des mêmes conditions par rapport au site.
- la juste mesure pour répondre aux besoins
 - Surface requise par exploitation / par secteur
 - Aujourd'hui et demain
- la disponibilité au moment opportun
 - Pour une entreprise, la bonne surface dans la juste mesure doit être disponible au moment opportun.
- le juste prix pour assurer le financement
 - Tous les secteurs ne peuvent pas payer les mêmes terrains ou loyers.
 - L'existence d'autres offres réalistes fait baisser les prix.



Gestion des zones d'activités

Nouvelles zones d'activités → gestion

Gestion des zones d'activités, cela veut dire...

- Monitoring des types d'utilisation / des modifications → quels indicateurs? → conclusions → conséquences?
- Optimisation de l'utilisation (secteurs, surfaces, etc.) de ce qui est déjà disponible → qui assure le pilotage et selon quelles modalités?
- Besoin → combien, pour qui, où et à quelle(s) échéance(s)?

Nouvelles zones d'activités (directives techniques sur les zones à bâtir, chap. 4.1 / mémento relatif à la gestion des zones d'activités dans le canton de Berne, chap. 3.1)

- ... dont la gestion peut justifier les besoins définis...
- ... le besoin est-il aussi démontré du point de vue des PDE et de la région? ...

Gestion des zones d'activités

Priorité à la transformation de zones industrielles en zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales

Conséquences

- Perte de Z. I. → raréfaction des surfaces, en particulier pour le secteur secondaire
- Peu de surfaces disponibles → hausse du prix des terrains pour l'industrie et l'artisanat
- Pression en faveur du classement de terrains en zone à bâtir
- Augmentation de l'offre de logements sans qu'un besoin en ce sens soit démontré



Gestion des zones d'activités

Zone de Schusterinsel, Leverkusen-Opladen (Allemagne)



Fromagerie Alpina, Berthoud



Wichtige Fakten im Überblick

	Objekt - Gebäude – Etage	Fläche	Preise / m ² / a	Nebenkosten / m ² / a	
Verfügbare Mietflächen Büro	Büro 1 - Haus 10 – EG	222 m²	150.-	20.-	
	Büro 2 - Haus 10 – OG	83 m²	150.-	20.-	
	Büro 3/4 - Haus 12 – EG	156 m²	150.-	20.-	
	Büro 5/6 - Haus 12 – OG	164 m²	150.-	20.-	
					Total Büro 625 m²
Verfügbare Mietflächen Lager	Lager 1 - Haus 10 – UG	16 m²	80.-	5.-	
	Lager 2/3 - Haus 12 – UG	80 m²	80.-	5.-	
					Total Lager 96 m²
Wohnung zu vermieten	Loftwhg. - Haus 10 - 3.OG	195 m²	2'000.-	290.-	
	4.5 Zi Whg - Haus 12 - 2.OG	85 m²	Auf Anfrage		
			Miete / Mt.	Nebenkosten / Mt.	

Gestion des zones d'activités

Anciennes usines Sulzer, Winterthour



3 avril 2025

Gestion des zones d'activités

Priorité à la transformation de zones industrielles et artisanales en zones d'habitation, zones mixtes et zones centrales

Conclusion

- **Démarches d'évaluation et de gestion pas encore totalement pensées: ... «Au cours des prochaines années, il va être nécessaire d'accumuler des enseignements quant aux méthodes d'analyse des potentiels et à la gestion courante des données.»**

(Gestion régionale des zones d'activités – synthèse relative à l'atelier du 5 novembre 2015, VLP-ASPAN, p. 28)

- **Comment évaluer les besoins? → en Suisse, il n'existe pas de méthode générale analogue aux directives techniques sur les zones à bâtir**

Que pourrions ou devrions-nous faire?

La gestion des zones d'activités doit inclure

- le monitoring des surfaces – changements quantitatifs et qualitatifs de l'offre en zones d'activités,
- la gestion des surfaces – qualification de l'offre en fonction des secteurs et des spécificités,
- un pronostic portant sur les surfaces – évaluation quantitative et qualitative des besoins en zones d'activités / adaptation du modèle allemand GIFPRO / développement du modèle GR

Le droit de la construction et de l'aménagement doit

- permettre de proposer les surfaces nécessaires dans un bref délai de 1 à 2 ans au maximum,
- contrecarrer une raréfaction artificielle et faire en sorte que le choix des surfaces soit possible,
- autoriser la création d'une réserve de surfaces,
- interdire des utilisations contraires à l'affectation de la zone (que vient faire un grand distributeur de denrées alimentaires dans une zone d'activités?),
- empêcher la consommation excessive de terrain (ex: constructions à un étage ou parkings en surface)

Que pourrions ou devrions-nous faire?



La gestion des zones d'activités au plan communal doit inclure

- une évaluation de la qualification des surfaces au sein de la commune,
- un pronostic portant sur le besoin en surfaces, pour les communes de taille importante (absence de standard),
- l'admission du fait qu'une commune ne peut pas fournir des surfaces de toutes qualités en quantités infinies,
- la possibilité de réagir à un exode d'entreprises manquant de surfaces appropriées, pour tenter de les garder dans la région,
- l'harmonisation de la qualité des surfaces à l'échelle de la région, afin d'en promouvoir le site et l'économie.

L'organisation des places de travail doit se faire au niveau régional!!

Que pourrions ou devrions-nous faire?

III

Harmoniser les objectifs d'aménagement avec les besoins de l'économie: la quadrature du cercle?