



POLYTECH[®]
TOURS
Département
Aménagement et Environnement



université
de **TOURS**

La requalification et valorisation des friches industrielles comme outils de la redynamisation urbaine :

*Quel est le rôle de la requalification des
friches industrielles dans les stratégies
urbaines ?*

2017-2018

AYRAULT Anaïs

THOLLET Fanny

Directeur de recherche :

HAMDOUCH Abdelillah

Sommaire :

1. La question des friches en France et en Slovaquie
 - a. Le cas français
 - b. Le cas slovaque
2. Etude de cas
 - a. Châteauroux
 - b. Bratislava
3. Les différences et similitudes
 - a. Les outils de régénération
 - b. Le montage de projets

La question des friches en France et en Slovaquie: Le cas français



- **Contexte des friches en France :**
 - Environ 300 000 anciens sites industriels sur le territoire national (dont 257 000 officiellement recensés en 2017)
 - Répertoires BASIAS et BASOL
- **Dispositifs réglementaires :**
 - Loi Alur en 2014
 - Loi Grenelle qui priorise le renouvellement urbain en 2010
- **Financement :**
 - Combien coûte une friche industrielle ?
 - ADEME, Contrat de plan Etat-Région et les Contrats Régionaux de solidarité territoriale
 - Sources privées
 - Partenariats privés-publics
- **Acteurs :**
 - Une multiplicité d'acteurs : le propriétaire du site, la collectivité et notamment le maire, les administrations, les partenaires publics, les investisseurs privés, les habitants

La question des friches en France et en Slovaquie: Le cas slovaque



- **Contexte des friches en Slovaquie :**
 - Apparition des friches lors de l'effondrement du système socialiste en 1989
 - L'Agence slovaque pour le développement des investissements et du commerce (SARIO) recense 500 sites en 2012
- **Dispositifs réglementaires :**
 - De nombreuses lois sur les droits de propriété et de réutilisation des terres
 - Attention particulière sur les problèmes environnementaux
- **Financement :**
 - Les sources publiques
 - Les sources privées
 - Les partenariats publics-privés
- **Acteurs :**
 - Acteurs publics : municipalités, ministère de l'environnement, ...
 - Agences nationales : SARIO, URBION (agence nationale de développement spatial), ...

Etude de cas : Châteauroux



Centre-ville
Laine en oeuvre, Manufacture de textiles en 1880.

Sources : <https://www.amsi-balsan-asso.fr/le-site-balsan>

Manufacture de Tabacs en 1910

Source :

<https://www.lanouvellerepublique.fr/actu/dauvergne-c-est-balsan-et-la-manufactur-e-du-tabac>

Etude de cas : Châteauroux

- Eco-quartier
- Un pôle universitaire : Centre des études supérieures industrielles, (CESI) Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), IUT, école d'ingénieurs (HEI)
- Résidence pour seniors
- Appartements privés
- Centre médico psychologique
- Indre Nature et la Maison des Arts et Traditions Populaires du Berry



Château du Parc et Conservatoire de Musique
Source : <https://www.berryprovince.com>

Etude de cas : Châteauroux

→ Des projets complémentaires :

Parc d'activités d'Onzans

- 508 hectares dont 325 cessibles
- la certification HQE – Aménagement™
- 94 hectares paysagés
- EuroSity : premier hub sino-européen
- Plateforme industrielle, commerciale et logistique ;
- Centre de recherche



Début des travaux pour le Parc d'Activités

LA MARTINERIE DEMAIN- LE PROJET



Répartition des différentes des installations

Source : <https://www.lanouvellerepublique.fr/actu/zone-d-ozans-et-projets-chinois-ou-en-est-on>

Etude de cas : Eurovea

- **Localisation** : Bratislava, Slovaquie. Près du centre-ville, au bord du Danube
- **Type de friche** : Ancienne raffinerie Apollo

→ Le projet : Le Théâtre National Slovaque

- ◆ 7 étages, 2 000 pièces, 3 théâtres principaux



Source : opera-online



Source : Mrs Petrikova

Etude de cas : Eurovea

Chiffre-clés : Livraison en 2010, 230 000m²

- Des bureaux
- Des appartements hauts de gamme
- Un centre-commercial :
- Un hôtel 5 étoiles
- Des espaces de loisirs
- Un parking souterrain
- De larges espaces publics et espaces verts
- Un auditorium



Source : across magazine



Source : bosearchitect

Source : vieslovaque



Etude de cas : Eurovea

→ Des projets complémentaires

Eurovea 2

- Agrandissement d'Eurovea
- 6 bâtiments supplémentaires
- Gratte-ciel de 46 étages



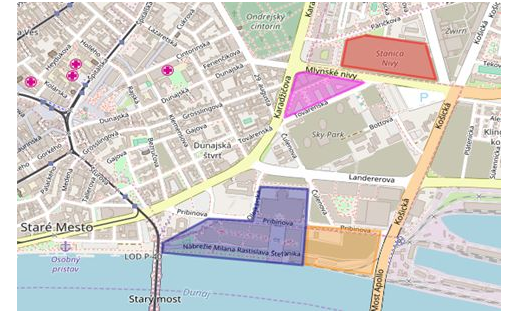
Source : reality etrend

Twin City

- Quartier d'affaires moderne
- Bureaux hauts de gamme, commerces et services



Source : twincity



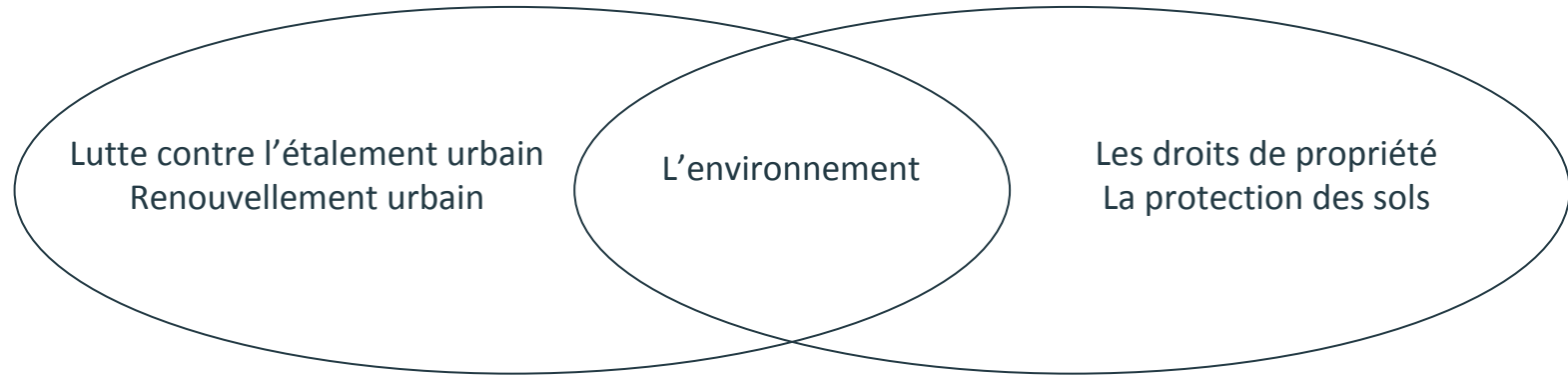
Gare routière

- Nouvelle gare sur plusieurs étages
- Magasins et services



Source : the slovak spectator

Les différences et similitudes : Les outils de régénération



Les différences et similitudes : Le montage de projets

- Pratique commune en France et récente en Slovaquie
- Outil de dynamisation urbaine pour la France et tendance qui se développe en Slovaquie
- Beaucoup plus de partenariats publics-privés en Slovaquie
- Implication des citoyens peu développée en Slovaquie mais qui tend à se développer

Conclusion

- Reconversion de friches -> Levier de développement urbain dynamique et durable
- Des moyens et des acteurs pour des projets à long terme
- Des reconversions multifonctionnelles de grande envergure qui s'inscrivent dans une vision durable