

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre : ... ..

Série : ... ..

**OPTION : DESIGN URBAIN**

**Mémoire de Master**

# **FRICHES INDUSTRIELLES ET NOUVELLES CENTRALITES**

**Dirigé par: Mr. Z. GUENADEZ**

**Réalisé par : BENDALI-HACINE Insaf Houdna**

Année Universitaire 2016/2017

Session : juillet

## **Résumé :**

La présente étude a pour but de vérifier l'hypothèse selon laquelle il existe un lien pertinent entre reconversion de sites et attractivité du territoire, que les zones industrielles sont un réel potentiel urbain à exploiter dans une optique de reconstruction de la ville sur elle-même.

Les friches industrielles, vastes et souvent bien situées au cœur des villes, constituent à cet égard un potentiel de développement majeur. Ces espaces sous-utilisés sont depuis peu la cible privilégiée pour la réalisation d'éco quartiers, de « quartiers durables » de reconversion en site culturel, habitat, service etc...

Reconvertir une friche, notamment en milieu urbain, constitue un outil essentiel pour tendre vers un modèle d'urbanisme qui se veut plus durable. Cependant, la reconversion de friches est un processus long et semé d'obstacles. A travers l'étude des cas d'anciennes friches reconverties avec succès, nous avons tenté de cerner la question de la reconversion et d'en tirer des enseignements pouvant faciliter la procédure de reconversion de la friche de la zone d'activité industrielle Rhumel au niveau de la ville de Constantine.

Ce travail présente le traitement des friches industrielles . Elles donnent un aperçu du potentiel que représentent ces espaces aux visages variés et traduisent le souhait de mettre en exergue les évolutions et les tendances actuelles de la gestion. Elles sont également l'occasion de présenter les outils, les modalités d'intervention et les acteurs.

Le diagnostic de la zone Rhumel a mis en évidence une série d'enjeux. La problématique foncière et la recomposition de cet espace a été l'objet de notre étude pour la spatialisation des besoins actuels et futurs de la ville qui apparaissent comme des enjeux stratégiques pour un développement durable de cette ville métropole.

# TABLE DES MATIERES

## Résumé

## INTRODUCTION

Introduction generale

La ville de Constantine

La zone d'Activité Rhumel

Problématique

Hypotheses

## CHAPITRE I - APPROCHE THEORIQUE

1.Histoire: Evolution sémantique d'une notion agricole...

2. Qu'est-ce qu'une friche? Définitions : Entre friche urbaine et friche industrielle

2.1.Deux dynamiques pour apprehender les friches

2.1.1.Vision statique : la friche comme espace identifié et quantifié

2.1.2.Vision dynamique: la friche comme espace transitoire dans le processus de renouvellement urbain

3.Eléments caractéristiques des friches urbaines:

3.1.Des verrues urbaines « contagieuses »

3.2.Un gaspillage de sol dans un contexte de pression foncière et de lutte contre l'étalement urbain

3.3.Un enjeu de sécurité

3.4.Des espaces sous-occupés ou occupés temporairement:

3.5. Un enjeu de dépollution

3.6. Un enjeu de patrimoine

3.7. Un enjeu environnemental et de biodiversité

3.8. Une multitude d'acteurs concernés :

4. Contexte actuel : Les friches, une opportunité

4.1. Artificialisation des sols

4.2. Renouveau urbain

4.3. De la périurbanisation à la densification dans les discours sur l'urbanisme durable : Un regain d'intérêt pour les friches

4.4. Nouvel objectif : Un développement urbain soutenable

4.5. Les friches au cœur de la question foncière renouvelée

5. La reconversion de friches urbaines

5.1. Définition

5.2. Le pourquoi de ce retour d'expériences

5.3. Les différentes facettes de l'attractivité d'un territoire, en vue d'une éventuelle reconversion

5.4. Une concurrence internationale et nationale

5.5. La nécessité pour un territoire de trouver un « caractère distinctif », en définissant son identité

5.6. La reconversion de friches : un exercice à risques

- Risque financier

- Risque de rejet par les populations

- Risque d'un développement opportuniste de court terme

5.7. De multiples contraintes soumises :

- Contraintes de configuration du site

- Contraintes d'urbanisme

- Contraintes environnementales

5.8. La reconversion de friches: ses retombées, une chance pour les territoires

- Les projets de reconversion sont des leviers puissants du renouvellement urbain :

- Les impacts en matière d'image et de renommée «Le marketing des grandes villes se fait sur la base de projets urbains ambitieux» :

- Les opportunités économiques :

- Les retombées démographiques et sociales :

5.9. Les grandes problématiques de reconversion de friches

- Comment créer un « nouveau lieu » ? Identification du champ des possibles

- Mobilisation et fédération des acteurs

- Communication et appropriation du projet

- La place de la collectivité : quel rôle doit-elle jouer ?

- Le montage financier et immobilier

5.10. Réussir une opération de reconversion : 3 facteurs clés de succès, 10 enseignements

11. La friche industrielle en Algérie

11.1. Patrimoine industriel des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles en Algérie

## **CHAPITRE II - APPROCHE ANALYTIQUE**

### **PREMIERE PARTIE : ANALYSE DES EXEMPLES**

1. Exemple N°1 : Ruhr Museum, Essen, Allemagne : Un projet ancré dans le passé industriel du territoire

2. Exemple N°2 : Liverpool One, Liverpool, Royaume-Uni

3. Exemple N°3 : ZAC de Bonne, Grenoble, France

4. Exemple N°4 : Lyon métropole : trois projets

4.1. CITE INTERNATIONALE : L'opération phare du projet urbain lyonnais

4.2. GERLAND

4.3. CONFLUENCE

4.4. CARRE DE SOIE

5. Exemple N°5 : BILBAO

6. Exemple N°6 : Friche la Belle de Mai- Marseille

### **DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DU SITE**

#### **I. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE**

## 1.Situation

### 1.1.Présentation géographique

### 1.2.Situation

### 1.3.Climatologie

### 1.4.Topographie

## II.ANALYSE HISTORIQUE

## III. ANALYSE MORPHOLOGIQUE

### 1. Infrastructures

#### 1.1.Le site

#### 1.2.Géométrie

#### 1.3.Dimensions

#### 1.4.Trame viaire

#### 1.5.Accessibilité

#### 1.6.Trame parcellaire

### 2. Superstructures

#### 2.1.Rapport bâti/Non bâti

#### 2.2. Fonctions du bâti

#### 2.3.Espaces libres

## **CONCLUSION**

## **BIBLIOGRAPHIE**

## **LISTE DES FIGURES**