

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE CONSTANTINE 3



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

N° d'ordre :

Série :

Mémoire de Master

Filière : architecture

option : patrimoine bâti architectural et urbain

TITRE

LA RECONVERSION DES FRICHE AGRO-INDUSTRIELLE POUR LA
DYNAMISATION DE LA VILLE :
LE CAS DE DOCK DE AIN EL BEIDA

Présenté par : **KELLIL Mohamed el Mahdi**

Jury d'examen :

Président : M. ALLECHE

Examineur : N. TOUAM

Encadreur : Y. NASRI

Année universitaire 2021-2022

Table des matières

REMERCIEMENT	3
TABLE DE FIGURES.....	7
RESUME	9
APPROCHE INTRODUCTIVE.....	11
INTRODUCTION GENERALE	1
1 PROBLEMATIQUE	3
1.1 INTRODUCTION.....	3
1.2 QUESTIONNEMENT.	4
1.3 HYPOTHESES	5
1.4 METHODOLOGIE DE TRAVAIL	5
1.4.1 PHASE BIBLIOGRAPHIQUE	5
1.4.2 PHASE THEORIQUE.....	5
1.4.3 PHASE DE PRATIQUE	5
1.5 STRUCTURE DU MEMOIRE	5
APPROCHE CONCEPTUELLE	7
2 APPROCHE CONCEPTUELLE	8
2.1 INTRODUCTION.....	8
2.2 DEFINITION D'UNE FRICHE.....	9
2.3 CAUSE D'APPARITION DES FRICHES	11
2.3.1 Logique planifiés :.....	11
2.3.2 Logique spontanées :	11
2.4 LES VIES DE LA FRICHE	13
2.4.1 l'esprit d'apparition des friche :	13
2.4.2 .periode des La veille des friches :	13
2.4.3 L'après friche :	14
2.5 TYPE DES FRICHES	14
2.5.1 Friche ferroviaire.....	14
2.5.2 Friche portuaire :	15
2.5.3 Friche militaire :	16
2.5.4 Les friches infrastructurelles :	16
2.5.5 Friche commercial :.....	16
2.5.6 Les friches industrielles :.....	17
2.5.7 Les délaissées divers.....	18

2.6	FRICHE AGRECO- INDUSTRIEL.....	19
2.6.1	L'intérêt pour les friches industriel 19	19
2.6.2	Quelles interventions face à la friche industrielle ?..... 20	20
2.6.3	Le développement durable dans le revitalisation des friches industrielles 20	20
2.7	LES OPERATIONS DE REVITALISATION URBAIN 21	21
2.7.1	Restauration:..... 22	22
2.7.2	Réhabilitation : 23	23
2.7.3	Rénovation : 23	23
2.7.4	Réutilisation : 23	23
2.7.5	Restructuration, requalification, régénération : 23	23
2.7.6	Reconversion 24	24
3	LA RECONVERSION, LA SOLUTION IDEEL POUR NOTRE OBJET DE RECHERCHE..... 24	24
3.1	Le but de la reconversion 25	25
3.2	Concepts de reconversion :..... 25	25
3.3	Les interventions possibles sur un bâtiment existant :..... 26	26
	La conservation de l'ancien :..... 26	26
3.4	TYPE DE TRANSFORMATION DES FRICHES INDUSTRIEL 27	27
4	ANALYSE DES EXEMPLES 28	28
4.1	La reconversion de l'ancien hall AP2 en un lieu d'exposition 29	29
4.1.1	Fiche technique : 29	29
4.1.2	C'est quoi le frac : 29	29
4.1.3	Logiques et principes d'intervention : 30	30
4.1.4	L'initiative au niveau national :..... 32	32
4.2	Conclusion :..... 33	33
	APPROCHE CONTEXTUELLE 34	34
5	APPROCHE CONTEXTUELLE ; 35	35
5.1	INTRODUCTION 35	35
5.2	PRESENTATION DE LA VILLE DE AIN EL BEIDA..... 35	35
5.2.1	Introduction : 35	35
5.2.2	Contexte historique :..... 35	35
5.2.3	Le cadre géographique : 38	38
5.2.4	le cadre administratif :..... 39	39
5.2.5	Le climat :..... 40	40
5.2.6	La température :..... 40	40

5.2.7	Les précipitations :	40
5.2.8	Les vents :.....	40
5.2.9	Synthèse.....	41
5.3	L'ANALYSE DE LA FRICHE AGRO-INDUSTRIEL.....	41
5.3.1	La gènes historique.....	42
5.3.2	Relevé des sanitaires.....	51
5.3.3	Les éléments de permanence	55
5.4	La reconversion de la friche industrielle en Maison des Métiers d'art et du design	56
5.4.1	Scenario 1	56
5.4.2	Scenario 2.....	56
5.4.3	Scenario 3	56
5.4.4	ETUDE D'IMPACT (choix de vocation).....	57
5.4.5	SITUATION.....	60
5.4.6	TYPOLOGIE DU COMMERCE	61
5.4.7	ACCESSIBILITE.....	62
5.4.8	LE RAPPORT PLEIN / VIDE	63
6	CONCLUSION	65
7	BIBLIOGRAPHIE.....	66

RESUME

Les bâtiments ruraux sont indéniablement des témoins directs de l'activité humaine en un lieu donné et si nous les laissons dépérir, c'est une partie de notre passé que nous perdrons pour toujours.

Notre sujet de recherche porte sur une friche agroindustrielle, un espace considéré comme un signe négatif de cessations d'activités, un espace déstructuré favorisant un déclin à la ville d'Ain Beida qui prend de l'expansion à une vitesse accélérée, avec des formes d'aménagement du territoire innovatrices. Un espace qui entrave aussi le recyclage morphologique de tout un quartier résidentiel dynamisé par un commerce d'habillement et de prêt à porté. Malgré qu'il pose toutes ces contraintes à la planification urbaine, mais son architecture et ses traces du passé subsistent encore pour nous rappeler de son ancien rôle dynamique pour le développement de la région rurale.

Pour ce, notre recherche porte sur une analyse évaluée de mesures visant à soutenir le recyclage de cette friche, d'identifier les principaux facteurs qui peuvent aider à sa rentabilité.

Cependant, lui affecter un nouvel usage pour en faire d'elle un véritable vecteur d'attractivité pour le territoire exige pour son choix, une adaptation à sa forme et à son architecture, et, une intégration s'ajustant à la vocation de sa localité et au contexte qu'il soit matériel ou social.

Mots clés : patrimoine, friche , reconversion , Ain el Beida , dock

Rural buildings are undeniably direct witnesses of human activity in a given place, and if we let them wither away, it is a part of our past that we will lose forever.

Our research focuses on an agroindustrial wasteland, a space considered as a negative sign of ceasing activities, a deconstructed space favouring a decline in the city of Ain Beida which is expanding at an accelerated rate, with innovative forms of land use planning. A space that also hinders the morphological recycling of an entire residential area energized by a clothing and meadow business. Despite placing all these constraints on urban planning, its architecture and traces of the past still remain to remind us of its former dynamic role for the development of the rural region.

For this, our research focuses on an evaluated analysis of measures to support the recycling of this wasteland, to identify the main factors that can help its profitability.

However, to assign it a new use to make it a real vector of attractiveness for the territory requires for its choice, an adaptation to its form and architecture, and, an integration that is adapted to the vocation of the community and to the context, whether material or social.

Keywords: heritage, wasteland, reconversion, ain el beida, dock