



République Algérienne démocratique et populaire
Université Saad DAHLEB de Blida
Faculté de la technologie
Institut d'Architecture

Mémoire de fin d'étude en architecture
Option : ARCHITECTURE VILLE ET TERRITOIRE

Thème :

LES FRICHES INDUSTRIEL
CAS D'EL HAMMA ET L'HUSSEIN DEY

Réalisé par:
ABIDI FAOUZI

Encadrée par :
MADAME HADJI

Année universitaire 2017/2018

REMERCIEMENT

JE REMERCIE LE BON DIEU.

JE REMERCIE MA GRANDE FAMILLE MON PÈRE ET

MES FRÈRES ET MES

SŒURS

JE REMERCIE MA PETITE FAMILLE MA FEMME ESSENTIELLEMENT

MES ENFANTS DANIA, MARIA ET ZAKARIA IDRIS

**ET BIEN SÛR JE NE PEUX CESSER DE REMERCIER L'ÊTRE LE PLUS
CHER SUR TERRE**

MA MÈRE

Résumé

Nôtre thème de recherche se concentre sur les friches industrielles de ville de el Hamma /l'Hussein dey, comme un espoir de conduire la ville d'Alger en tant que capitale métropolitaine vers le développement durable qui, pour être au même stade que les villes métropolitaines mondiales

Pour cela nous allons élaborer une étude théorique, analytique, et typologique des friches industrielles.

Où on peut définir les enjeux de reconversion des friches sur le territoire notamment algérois

Aussi nous allons étudier les procédures de recensement des friches afin de pouvoir cataloguer les friches industrielles du quartier et c'est un objectif parmi les principaux objectifs de notre étude pour avoir une base de données sur ces dernières pour pouvoir l'utiliser dans plusieurs domaines.

Et à partir de ces approches nous pourront définir, les différents types d'intervention sur les friches et qu'elles sont les procédures à prendre, et de là on pourra déduire la meilleure approche à procéder pour la récupération des friches.

Pour qu'on puisse à la fin de répondre à notre problématique.

Mots clés : les friches industrielles, recensement, analyse, catalogué, reconversion, réhabilitation, restructuration.

ملخص

ركز موضوعنا البحثي على الأراضي الصناعية في الحمة / حسين داي ، على أمل دفع مدينة الجزائر العاصمة كعاصمة حضرية نحو التنمية المستدامة ، لتكون في نفس مرحلة المدن عالم متروبوليتان لهذا سوف نقوم بتطوير دراسة نظرية ، تحليلية ، ونمذجية للأراضي الصناعية. أو نحدد تحديات إعادة تحويل للأراضي الصناعية على الأرض بما في ذلك الجزائر العاصمة كما سنقوم بدراسة إجراءات التعداد للأراضي الصناعية حتى نتمكن من فهرسة الحقول البنيوية للمنطقة ، وهو هدف من الأهداف الرئيسية لدراستنا أن يكون لدينا قاعدة نعطيها على هذه الأخيرة لتتمكن من استخدامها في العديد من المجالات. .
ومن هذه المقاربات ، سنتمكن من تحديد الأنواع المختلفة للتدخل على الأراضي الخافرة وأن تكون هي الإجراءات الواجب اتخاذها ، ومن هناك يمكننا استنباط أفضل نهج للمضي قدمًا في استعادة الأراضي الصناعية حتى نتمكن أخيرا من الإجابة عن مشكلتنا.

الكلمات الرئيسية: المخلفات الصناعية، القفار الصناعية ، التعداد ، التحليل ، المفهسة ، إعادة التحويل ، إعادة التأهيل ، إعادة الهيكلة.

LISTE DES PHOTOS

photo 01 sur l'usine avant et après / source : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets /Frédéric SIMON/ Année académique 2009 – 2010	24
Photo 02 sur l'usine avant et après / source : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets /Frédéric SIMON/ Année académique 2009 – 2010	25
Photo 03 sur l'usine source : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets/Frédéric SIMON/ académique 2009 – 2010	25
Photo 04 Les Grands Moulins après rénovation, vue générale source : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour/l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013	29
photo 05 Les Grands Moulins après rénovation, après rénovation source : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire	29
Photo 06 Les Grands Moulins après rénovation, après rénovation source : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire	
Photo0 07+08 minoterie Narbon source : http://www.hussein-dey.com/ville/histoireville.htm	38
Phot0 09+10 établissement Blachler source : Google.....	39
Photo 11 la SNTA source : l'auteur	46
Photo 12 société national de canalisation source : l'auteur	47
Photo 13 COSMIPAR hangar du ministre de la culture source : l'auteur	47
Photo 14 COSMIPAR hangar source : l'auteur	47
Photo 15 OAIC ministère de l'agriculture source : l'auteur	47
Photo 17 les hangars de ETUSA source : l'auteur	48
Photo 18+19 les hangars de l'établissement Blacher source : l'auteur.....	49
Photo 20+21 LA SNVI source : l'auteur.....	50
Photo 22+23 BATIMETAL source : l'auteur	50
Photo 24+25+26+27 La minoterie Narbonne ERIAD source auteur source : l'auteur.....	52
Photo 28 l'usine de hamoud boualem source : Google.....	53
Photo 29 l'usine de Hamoud Boualem source : aut.....	53
Photos 30+31+32 les ateliers de maintenance S.N.T.F source auteur.....	54
Photos 33 (01) atelier S.N.T.F source auteur	55
Photos 34 (02)hangar en état de friche source auteur	55
Photos 35 (03) Direction de provisionnement (restau-rail):source auteur	55
Photos 36 (04) hangar abandonnés source auteur	55
Photo 37 les hangars du triangle de l'Hussein Deysource auteur	56
Photo38 ilot des abattoirs source DUC/OFARES/CNERU	59
Photo 39 ilot cote rouge faculté des science s humaines+ ex dortoir en etat de friche ERIAD	61
Photo 40 ilot triangles de la SONELGAZsource auteur	63
Photo 41 hotel OASISsource auteur	64
Photo 42 hotel SOLTANEs source auteur	64

LISTE DES FIGURES

Figure 01 plan de masse actuel source : pantin - ZAC des grands moulins / semip.....	26
Figure 02 plan de masse 3D vallé de ESSEN source : GOOGLE	26
Figure 03 Plan des Grands Moulins dans les années 1940 actuel source :D.Béthorel et.....	27
N. Pierrot) Source Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour/l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013	27
Figure 04 Schéma de l'Entité 3 COTÉ OUEST source : vie de ville hors-série n3	29
Figure 05 Schéma de l'Entité central source : vie de ville hors-série n3	30
Figure 06 zone d'intervention sur les friches industrielles l source : DUC/OFARES/CNERU.....	32
Figure 07 tracés agricole source : auteur	33
Figure 08 débuts d'aménagement du quartier1832-1846source : l'auteur	34
Figure 09 détermination des zone classe source : POS U31 ETAT DE FAIT par l'auteur	39
Figure 10 les établissements en état de friches source : POS U31 ETAT DE FAIT par l'auteur ...	40
Figure 11 les différente types de friches source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur	41
Figure 12 la forme juridique des friches source : POS U31 ETAT DE FAIT l'auteur	41
Figure 13 l'état des friches active semi active ou a l'arrêt source : POS U31 ETAT DE FAIT l'auteur	42
Figure 14 la zone A le quartier industriel source : POS U31 ETAT DE FAIT par l'auteur	43
Figure 15 la zone B El Hamma source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur	49
Figure 16 les ateliers de maintenance S.N.T.F source Google earth travaillé par l'auteur	50
Figure 19 les hangars du triangle de l'Hussein Dey source Google earth travaillé par l'auteur	52
Figure 20 les friches libres du triangle de l'hussein dey source Google earth travaillé par auteur ..	53
Figure 21 les friches du port d'Alger source Google earth travaillé par l'auteur	54
Figure 22 les friches de l'extension du port d'Alger source Google earth travaillé par l'auteur.....	54
Figure 23 Figue zone d'intervention sur les friches industrielle source DUC/OFARES/CNERU	55
Figure 24 ilot des abattoirs source DUC/OFARES/CNERU	56
Figure 25 aménagements d'ilot des abattoirs source DUC/OFARES/CNERU	56
Figure 26 ilot des 17 hectares source Google earth	57
Figure 27 aménagements ilot des 17 hectares source DUC/OFARES/CNERU	57
Figure 28 ilot cote rouge source DUC/OFARES/CNERU	58
Figure 29 ilot cote rouge faculté des science s humaines source Google earth	58
Figure 30 ilot Kadour Rahim source DUC/OFARES/CNERU	58
Figure 30 ilot triangles de la SONELGAZ source Google earth.....	59
Figure 31 aménagement du l'ilot triangle de la SONELGAZ source DUC/OFARES/CNERU.....	60
Figure 32 ilot hotel OASIS source Google earth.....	61

CHAPITRE I INTRUCTIFE

I/ INTRODUCTION :	10
II- LA PROBLEMATIQUE :	12
III- LES OBJECTIFS :	13

CHAPITRE II L'ETAT D'ART

I/ DEFINITION DU FRICHE :	14
II/ LES DIFFERENTE TYPE DES FRICHES :	14
II-01 LES FRICHE INDUSTRIELS :	14
II-02 LES FRICHE FERROVIAIRES :	15
II-03 LES FRICHE PORTUAIRES :	15
II-04 LES FRICHE MILITAIRES :	15
II-04 LES FRICHE URBAINS :	15
III/LES CAUSES DE LA FORMTION DES FRICHES.....	16
III-1. Facteur économique :	16
III-2. Facteurs liés au territoire en question :	16
III-3. Facteurs liés aux différentes stratégies des acteurs :	17
VI PROCESSUS DE CATALOGUER LES FRICHES.....	18
VI-1. Diagnostique :	18
VI-2 Principes d'élaboration d'un bon diagnostic.....	18
VI-3 Etudes pluridisciplinaires.....	19
VI-3-1 Généralités.....	19
VI-3-2Etude historique.....	19
VI-3-3 Etude de l'environnement.....	20
VI-3-4 Analyse des sols :	20
VI-3-5 Etude architecturale.....	21
VI-3-6 Relevé graphique.....	21
VI-3-7Relevé topographique.....	21
VI-3-8 Relevé photographique.....	21
V/ EXEMLPE ETUDIIES.....	22
V-01 Ruhr muséum, Essen, Allemagne un projet ancre dans le passe industriel du territoire.....	22
V-01-01Le site à reconvertir.....	22
V-01-03Le projet de reconversion.....	22
V-01-04 Le montage du projet.....	22
V-01-05Les retombées pour le territoire.....	23

V-02 Les Grands Moulins de Pantin (Seine-Saint-Denis).....	25
V-02-01 Le site à reconvertir :	25
V-02 -3 Les principales caractéristiques du territoire	25
V-02 -04Le projet de reconversion.....	25
V-02 -05 réussites et/ou échecs :	26
I/ DEFINITION DU FRICHE :.....	12
II/ LES DIFFERENTE TYPE DES FRICHES :	12
III/LES CAUSES DE LA FORMTION DES FRICHES.....	14
VI PROCESSUS DE CATALOGUER LES FRICHES.....	16
V/ EXEMLPE ETUDIES.....	20
CHAPITRE III LE CAS D'ETUDE	
I /ANALYSE TERRITORIALE :	31
I-1 Entité 1 COTÉ OUEST :	31
I-2 Entité 3 La cote EST :	32
1.3 Entité 2 La cote centrale :	32
II/ CHOIX DU SITE ET DELIMITATION DU SITE	34
II/-1-CHOIX DU SITE.....	34
II-2 DELIMITATION NOTRE AIR D'ETUDE EST DELIMITE COMME SUITE	35
III-APERÇUT HSITORIQUE SUR EL HAMMA ET L'HUSSEIN DEY	36
III-1: LE QUARTIER INDUSTRIEL: HUSSEIN DEY PENDANT LA COLONISATION	38
LA MINOTERIE NARBONNE:	38
LES ATELIERS BLACHERE:	38
III-3 TYPE DU TISSU URBAIN.....	39
V CONCLUSION:.....	40
VI- ETUDE ANALYTIQUE ET TYPOLOGIQUE DES FRICHES :	41
VI- 1 DETERMINATION DES ZONE CLASSE :	42
VI- 2 LES ETABLISSEMENT EN ETAT DE FRICHE :	43
VI- 3 LES DIFFERENTS TYPES DE FRICHE :	44
VI- 4 LA FORME JURIDIQUE DES FRICHES :	45
VI- 5 L'ETAT DES FRICHE ACTIVE SEMI ACTIVE OU A L'ARRET :	46
VI- RESUTAT DE ETUDE ANALYTIQUE ET TYPOLOGIQUE DES FRICHES :.....	47
VI-1 LA ZONE A elle s'étend de la cote rouge jusqu'à caroubier cote est jusqu'à la rue de fusilles ducôtéouest et le chemin de fer côté nord et le boulevard mohamed belouizdad côté sud cette zone c'est l'entité du quartier industriel.....	47
VI-1-1 LE QUARTIER INDUSTRIEL.....	47
VI-1-2 LA ZONE B EL HAMMA	53

VI-1-3 LA ZONE C CAROUBIER ET LE TRIANGLE DE L'HUSSEIN DEY	55
VII/LES INTERVENSTION SUR LES FRICHES.....	59
VII-1 - ILOT DES ABATTOIRS.....	60
VII 2 - ILOT DES 17 HECTARE.....	60
VII-3 - ILOT COTE ROUGE.....	61
VII-4 - ILOT KADDOUR RAHIM	62
VII 6 - ILOT HOTEL OASIS+hotel soltane PRIVES	64
VIII- LES DIFERRENTE TYPE D'INTERVENTION SUR LES FRICHES.....	66
VIII -1- TABLE RASE	66
VIII -2- LA REHABILITATION.....	66
VIII -3 MIXTE	66
IX- CONCLUSION GENERAL	67
BIBLIOGRAPHIE-.....	70

CHAPITRE I

INTRUDUCTIFE

I/ INTRODUCTION :

Alger ville capitale politique et économique à la fois du pays, c'est une ville qui veut se hisser au rang de métropole mondiale, à cause d'un ensemble de pressions géographique, démographique, économiques, environnementales, et changement climatique que la ville subit pour compléter son objectif qui le développement urbain durable.

L'histoire de La ville est très riche mais les périodes qui ont laissé des traces sur l'urbanisme de la ville c'est le période ottoman et colonial, ou la ville a hérité un tissu très, complexe, et divers.

Le quartier d'el hamma/ l'hussein dey est un quartier qui couronne la baie d'Alger, une localisation bien stratégique, c'est un quartier qui se caractérise par un tissu urbain mal structuré, conséquence directe des variations de son statut à travers les périodes de l'histoire.

Le quartier d'el hamma/ l'hussein dey est une friche industrielles ou le tissu résidentiel et industriel s'entremêlent. « Une friche industriel qui est vue par les citoyens comme la principale cause de la dégradation du paysage et de l'altération de l'environnement », malgré ça ces friches industrielles représentent l'histoire de l'économie de la ville d'Alger à l'époque et représentent le futur espoir d'un développement urbain durable.

Ces terrains offrent toutes les conditions pour la création d'une nouvelle centralité urbaine durable, mais pour cela, et pour faire face aux contraintes, il faut établir une étude complétée avec une vision à long terme pour éviter une urbanisation anarchique, ou de les voir rester dans cet état de friche.

Entre 2005-2009 « l'embellie financière, devenue consistante a permis de relancer les projets mis en veilleuse (le métro, et l'autoroute...) et de lancer de nombreux

Projet structurant, et qui sont conçus dans une démarche nouvelle axée sur l'élimination des déséquilibres spatiaux et l'insertion des villes dans une nouvelle perspective de modernisation et mise à la norme universelle sur le plan Fonctionnel »⁰¹, dans l'objectif de conduire la capitale au développement urbain durable.

Pour notre étude on va élaborer une analyse du quartier, qui va se baser sur plusieurs visions.

Du point de vue économique, touristique on peut tirer leçon de l'expérience de d'autres pays ; Plusieurs pays ont pu développer leur économie à partir de leur identité et leur culture, ainsi que leur patrimoine industriel. Les friches industrielles peuvent constituer une source de gain importante pour l'économie du pays, à travers la création d'un tourisme industriel pour les touristes en soif de la découverte, et qui sera par la suite un sujet attractif aux retombées économiques non négligeables, sans oublier que notre site a une autre valeur touristique qui est la mer.

L'aspect économique se valorise aussi lors de reconversion de la friche industrielle, ou l'économie financière et foncière se réclame, et de redonner une autre vocation à ces friches, par la démolition et de reconstruire d'autres édifices avec une différente activité économique, étant donné que leur situation dans des lieux stratégiques elles constituent une perte considérable en capital foncier inexploités.

Aussi du point de vue historique, étant donné que notre quartier est un quartier historique ;

L'histoire de l'humanité est créée à partir d'une forte relation entre « l'histoire, la mémoire, les édifices » et parmi les édifices il y a l'édifice industriel, qui constitue

1 HAFIANE ABDERRAHIM « les projets d'urbanisme récent en Algérie »43 rd ISOCARP CONGRESS 2007

par la suite des friches industrielles, ces derniers témoignent d'une période historique de notre pays, une période qui parlait de l'économie, l'industrie, la vie sociale des ouvriers.....

Ces friche industriels constituent les témoins de l'ancien vocation de la commune de l'Hussein dey et qu'elles symbolisent les gardiens des traces du temps que s'est écoulé.

Et le cote architecture ou les édifices industrielles, se caractérisent avec une architecture bien simple dans sa distribution et son organisation spatiale et loin de l'architecture complexe et esthétique, mais une architecture originale et d'une grande technique, une architecture qui nous inspire et nous fascine, avec des édifices monumental, structure métallique, grande façade,...et comme disait CHARLES EAMS : *« le catalogue, des produit de l'industrie est la matière première de l'architecture du XX siècle »* 2

Coté sociale Le quartier d'el Hamma / l'Hussein dey se constitue d'un tissu résidentiel dans un état très vétuste, habitats individuels et immeubles de rapport coexistent dans une qualité de vie qui se voit de plus en plus dégradée. Ou les conditions de vie de la population deviennent de plus en plus difficiles, à cause de plusieurs facteurs.

II- LA PROBLEMATIQUE :

Devant une situation urbaine critique de la ville d'Alger, et devant les différentes contraintes que rencontre le développement urbain, et devant un besoin nécessaire et aussi primordiale de la capital de se développer et de d'être au même rang non pas des grandes villes mais au même titre des grandes villes métropole et capital mondiale.

Sous cette optique ; l'espoir se pose sur les périphéries urbaines, de la ville d'Alger.

Avec l'émergence du développement durable, la gestion du territoire est apparue fondamentale. Etant une ressource non renouvelable, il convient d'économiser le sol.

« Les friches industrielles, ces bâtiments et terrains désaffectés, représentent dans la ville des Espaces abandonnés. Le recyclage et la réutilisation de ces surfaces urbanisées offre » un nouveau souffle urbain pour le développement de la ville.

Alors comment procéder a la récupération de ces friches et comment ces friches peuvent être un espoir urbain pour le développement durable de la capitale

De ce fait notre souci peut se traduite a la problématique suivante

Est-ce que la réhabilitation des friches industrielles peut conduire la capitale au développement durable ?

Si non, es que la restructuration du quartier est envisageable ?

III- LES OBJECTIFS :

L'objectif de notre étude avant tous c'est de cataloguer les friches industrielles afin que nous puissions établir une étude complète, et comment exploiter ces friches dans le but redonner une nouvelle identité économique au quartier, qui par la suite ce site peut contribuer à conduire la ville d'Alger au développement durable et de faire sortir la capital de la crise urbain dont elle souffre.

CHAPITRE II

L'ETAT D'ART

I /ANALYSE TERRITORIALE :

La baie d'Alger se situe dans la partie Sud du bassin méditerranéen dans le nord Est d'Alger (la capitale de l'Algérie) caractérisée par sa forme semi circulaire.

Elle s'étend sur 30 kms, de Bab El Oued à Tamenfoust, délimitée à l'Ouest par Alger centre et le port, à l'Est par Tamenfoust et à l'intérieur par une ligne de crête.

Au 1er abord on remarque que la baie d'Alger est divisée suivant plusieurs axes dits structurants, cela est due aux différentes interventions qui se font a son niveau mais qui diction architecturale et urbanistique qui ne répond pas au concept de la baie d'Alger qui est un système de mosaïque de styles architecturaux et urbanistiques.

Le développement de la baie a eu lieu selon des facteurs historiques, il en résulte 3 grandes séquences qu'on analysera dans ce qui suit :

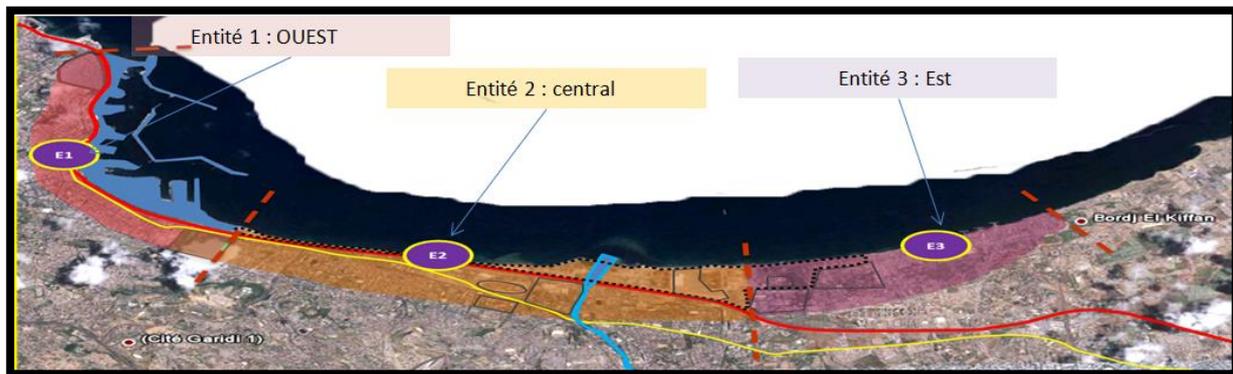


Figure 04 Les trois grandes séquences d'Alger **source** : vie de ville hors-série n3

I-1 Entité 1 COTÉ OUEST :

Cette partie de la baie se caractérise par une architecture riche à hautes fonctions administratives et résidentielle et industrielles (port), elle suit un plan urbain bien planifié et organisé par des percées visuelles. Les articulations en profondeur, et les placettes publiques perpendiculaires à la mer, les articulations en profondeur et en longueur entre le tissu historique et colonial et entre les entités coloniales elles-mêmes par des boulevards qui constituent des percées intérieures parallèles à la mer.

I-2 Entité 3 La cote EST :

Elle se caractérise par un étalement urbain non réfléchi sans qualité et sans viabilité (absence d'un tracé urbain). Cela se fait par le développement des quartiers d'habitations individuelles informelles, des bidons villes, des constructions illicites à cause de délaissement par les pouvoirs publics. Et qui a

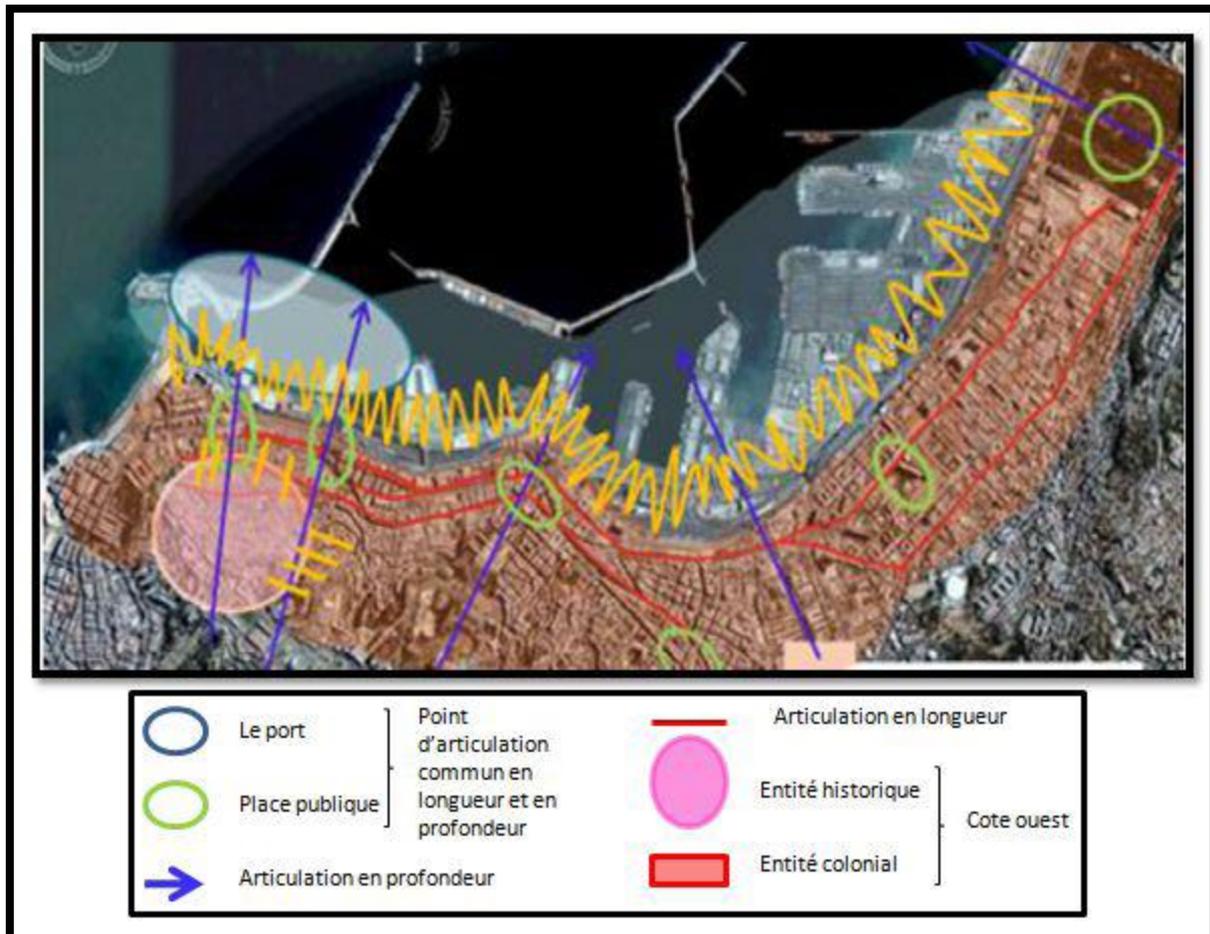


Figure 05 Schéma de l'Entité 3 COTÉ OUEST source : vie de ville hors-série n3

engendré la perte de rapport entre la ville et son front de mer.

1.3 Entité 2 La cote centrale :

Dans cette partie de la baie d'Alger on remarque le délaissement total du front de mer a pour conséquences :

- Absence d'un tracé urbain planifié et organisé
- Une architecture sommaire industrielle non réfléchi qui ne répond pas à la position de la baie d'Alger comme l'une des plus belles baie du monde.
- Implantation d'infrastructures industrielles : le centre de dessalement, les aires de stockage (port), les hangars, les installations des usines tel que : HAMOUD BOUALEM, SONALGAZ, PEUGEOT... centre d'hydrocarbure : la voie express, favorisées par le chemin de fer et la

proximité au port, ainsi que les possibilités d'implantation qu'offre la topographie du site attire un certain nombre d'industries.

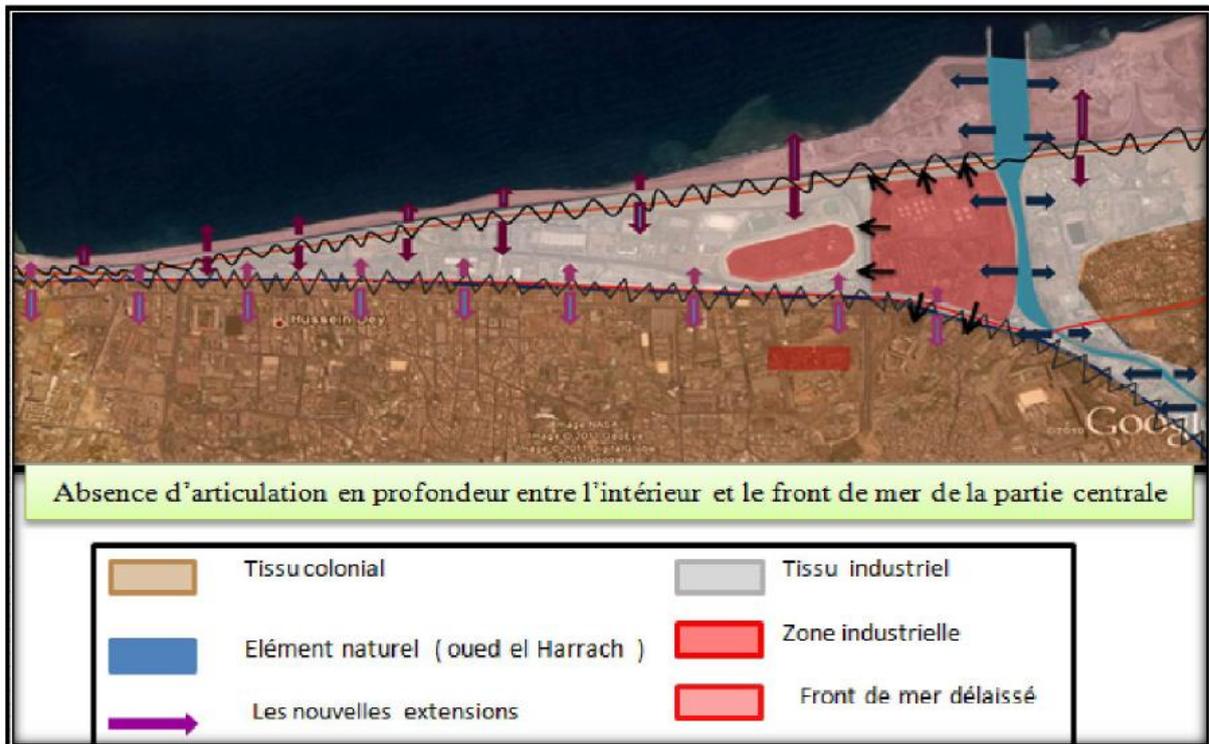


Figure 05 Schéma de l'Entité central_source : vue de ville hors-série n3

Analyse de la partie centrale de la baie

Synthèse :

D'après les données précédentes on constate qu'il y a:

- Aucune liaison, entre les trois côtes, constatée (côté est, côté central et côté ouest)
- une rupture totale entre la ville et la mer (La voie ferrée et la route à double sens)
- actions d'aménagement non réfléchies et hétérogènes

II/ CHOIX DU SITE ET DELIMITATION DU SITE

II/-1-CHOIX DU SITE

Notre choix s'est porté sur EL Hamma et l'Hussein Dey. Ce choix est motivé par:

Le quartier d'EL Hamma et Hussein Dey, dans leur configuration actuelle occupent une place de premier choix dans la demi-couronne de la baie d'Alger et constituent l'essentiel de la plaine côtière entre la place 1er mai et l'oued el Harrach

Cette localisation stratégique se caractérise par :

- une situation centrale dans la ville, dans la même direction de l'extension du futur centre de la capitale ...
- une bonne accessibilité par la présence d'infrastructures de grande envergure (autoroutes de l'est, pénétrante des annassers, métro, téléphérique, tramway et trémies ...
- une situation dans le champ visuel des grands projets qui devront rehausser l'image de la capitale (mémorial, complexe Riadh el Feth, hôtel Sofitel, bibliothèque nationale ...
- Un quartier qui avait à un certain temps une vocation industriel et qui se considérait comme une périphérie de la ville d'Alger, et qui se voit à nos jours comme le futur du capital étant donné qu'il se considère plus comme une périphérie mais comme une nouvelle centralité. Vu que De nos jours la baie d'Alger connaît de grands aménagements urbains qui touchent à toute la capitale, dont l'objectif est d'en faire une grande métropole méditerranéenne, visible à travers plusieurs projets architecturaux proposés pour moderniser l'image de la ville, C'est dans ce cadre que s'inscrira notre intervention.
- Ça position vis à vis de la mer qui est un élément de richesse et de civilisation.

Et malgré les potentialités que notre quartier possède nous avons plusieurs contraintes citées

- La rupture totale à cause de l'infrastructure routière (l'ALN et le chemin de fer) qui représente un obstacle sur le plan visuel et physique
- rupture entre notre quartier et Alger centre

- Absence de parcours côtiers les reliant.
- une structure industrielle présente un obstacle pour l'urbanisation, et qui sera notre objet d'étude

II-2 DELIMITATION NOTRE AIR D'ETUDE

Il s'étend de la cote rouge et caroubier coté Est jusqu'à El Hamma côté Ouest et de la mer côté nord jusqu'à la limite la rue Mohamed Belouizdad l'avenue Mahmoud Boudjtit et la rue frère Hanafi côté sud ou bien la fin de l'Hussein dey et le début du Kouba



Figure 06 zone d'intervention sur les friches industrielles source : DUC/OFARES/CNERU

III-APERCUT HSITORIQUE SUR EL HAMMA ET L'HUSSEIN DEY

Le tracé actuel du quartier d'EL Hamma et Hussein Dey n'est autre que le résultat du tracé agricole préexistant, en effet ces quartiers étaient une pleine agricole partagée en parcelles régulières perpendiculaires délimités par deux oueds et structuré par les deux routes :

- La route de Constantine (actuelle Hassiba Ben Bouali)
- la route de Laghouat (actuelle Mohammed Belouizdad)

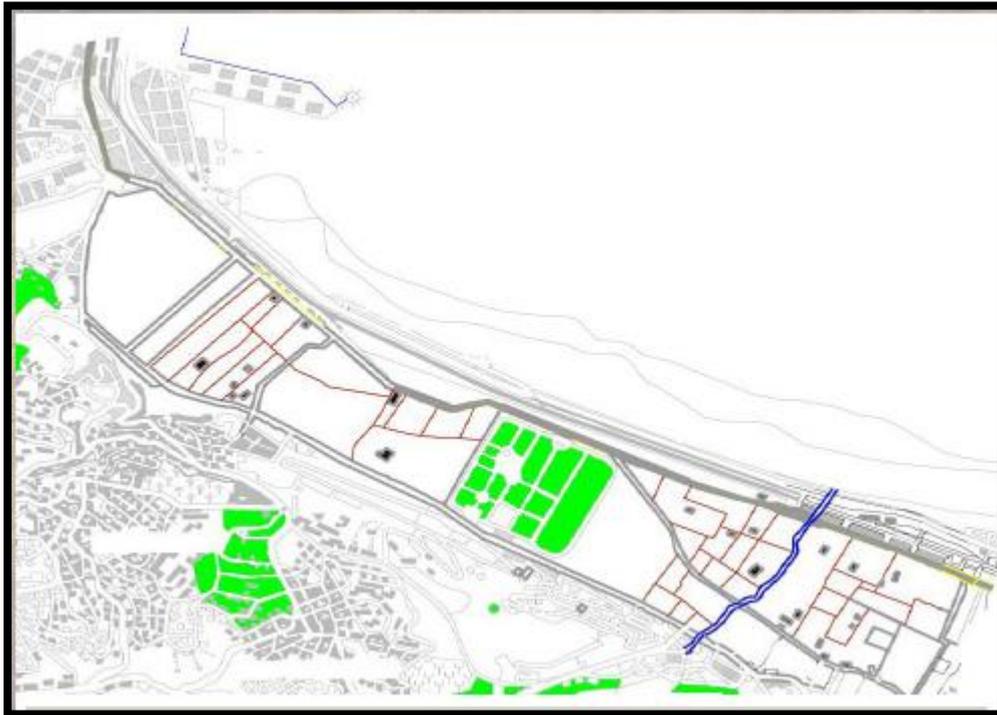


Figure 07 tracés agricole **source** : auteur

- Le quartier d'El Hamma gardait un caractère agricole avec l'aménagement du jardin d'Essai en 1832.
- Il était devenu après un réceptacle d'activités industrielles avec le début de l'aménagement de l'arsenal ; structure militaire implantée en 1846. Le quartier d'Hussein Dey pendant cette période a été constitué par un aggloméra de villas, d'ateliers, de fermes et de maisons de jardiniers. Début de superposition du parcellaire urbain sur le parcellaire agricole

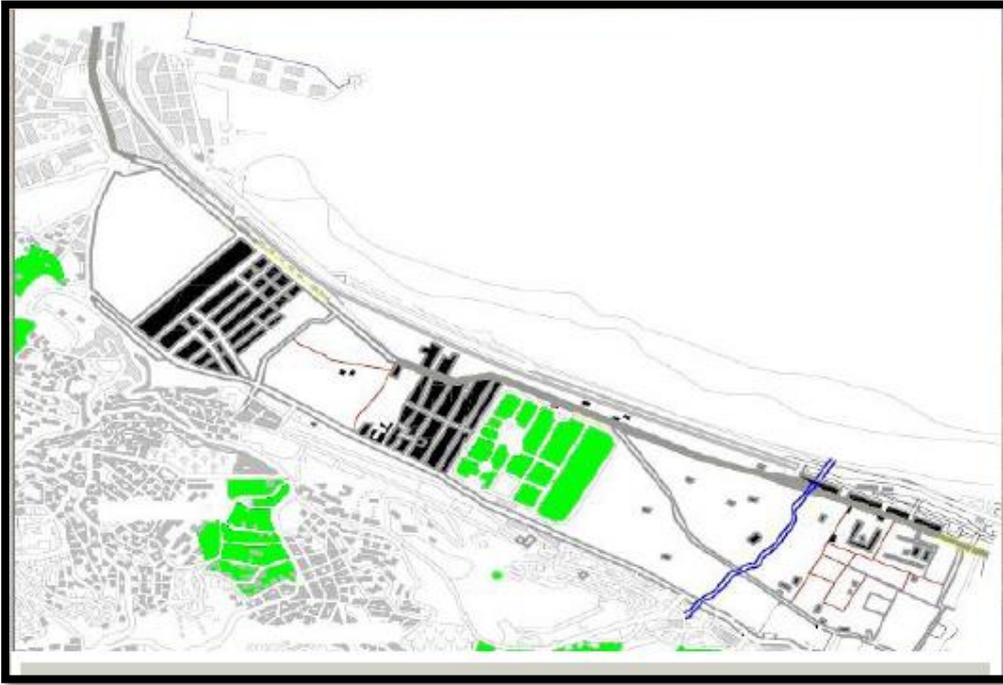


Figure 08 débuts d'aménagement du quartier 1832-1846 **source** : auteur

1895-1930 : La formation d'un axe central dans le quartier d'El Hamma qui ne correspond pas au trace agricole, cet axe aura le statut d'un parcours de liaison entre les deux entités : 1er Mai-Arsenal et jardin d'essais. Parcours structurant. Installation des unités industrielles et des entrepôts au niveau du quartier d'Hussein Dey ainsi que les établissements sa fonction militaire.

- Entre 1935 et 1948, réalisation d'habitat pavillonnaire, de quelques immeubles, d'autres types d'habitations et locaux à usage industriel (hangars, garages, ateliers, entrepôts) dans le quartier d'Hussein Dey.
- A partir de 1950 Aménagement du port et urbanisation d'El Hamma et d'Hussein Dey avec la réalisation d'immeubles uniformes de types HLM de 5 à 6 étages.
- 1979-2005 : Début de restructuration du Quartier El Hamma avec la réalisation de grands projets (Hôtel SOFITEL, Bibliothèque Nationale et le Musée de l'Armée) et la création d'un nouveau tissu résidentiel.
- Aujourd'hui les deux quartiers s'insèrent dans le Grand Projet Urbain qui tend à leur conférer la vocation de centre de gestion d'affaire et d'échanges.

III-1: LE QUARTIER INDUSTRIEL: HUSSEIN DEY PENDANT LA COLONISATION

Après 1870:

Hussein-Dey était considérée comme une région à vocation maraîchère. On prétend d'ailleurs que des jardiniers sont à l'origine de la création de la ville, devenue par la suite quartier militaire.

Les critères ayant encouragés l'implantation des premières industries correspondent à l'inauguration de la gare de triage et la ligne ferroviaire Alger-Blida encouragées par la proximité du port.

LA MINOTERIE NARBONNE:

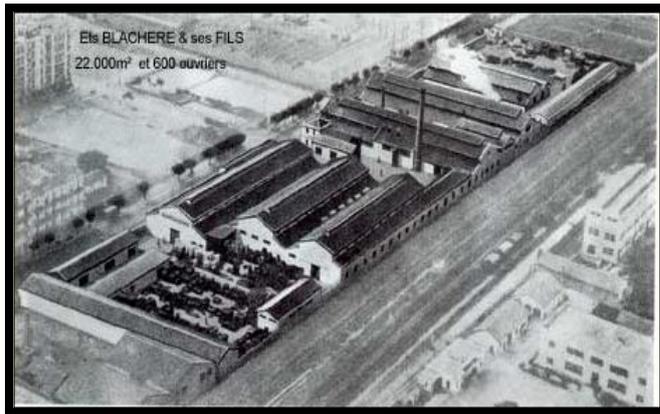
En 1862, s'établit un grand moulin à vapeur de 8 paires de meules. Cette usine agrandie et transformée en moulin à cylindres permet la mouture de 350 à 400 quintaux de blé par jour. C'est la première industrie créée à Hussein-Dey. (9)



Phot0 07+08 minoterie Narbon **source** : <http://www.hussein-dey.com/ville/histoireville.htm>

LES ATELIERS BLACHERE:

En 1889, on assiste à la création de la société Blachère rue Thiers composée d'un atelier de mécanique et de chaudronnerie, ainsi que d'un matériel d'extraction d'huile d'olive. (11)



Phot0 08+09 établissement Blachler **source** : [Google](#)

Entre 1902 – 1940:

L'industrie se développe de plus en plus avec l'implantation:

Des ateliers Durafour créaient, par l'ingénieur des arts et des métiers, André Durafour. C'est en 1913, qu'apparaissent les premières constructions importantes à ossature métallique: Hôtel des postes, Préfecture, Galerie de France, Théâtre de l'Alhambra, (12)

A compter de 1939, s'est implanté également à l'Hussein Dey, un département hydraulique, les pompes RECTA se sont révélées les mieux adaptées pour le pays. (13). Ces ateliers ont attiré une population de travailleurs donnant naissance aux maisons ouvrières.

III-3 TYPE DU TISSU URBAIN

Dans un long processus de formation et de transformation, le quartier d'El HAMMA et Hussein Dey sont passés d'un caractère rural à un caractère urbain, et une friche industrielle, ce passage s'est réalisé à travers un découpage agricole qui s'est transformé en îlots tout en conservant la structure initiale. On peut dire que le tissu est un organisme sériel dans la zone qui va de la place 1er mai jusqu'au jardin d'essai où on retrouve une trame régulière dominante, par contre la deuxième zone jusqu'aux Abattoirs est caractérisée par l'organicité qui est due notamment à la disposition spontanée des hangars et des dépôts.

V CONCLUSION:

El Hamma et Hussein Dey font partie des quartiers péricentraux Est d'Alger qui se sont formés progressivement sous l'occupation française. Ils ont constitué les faubourgs industriels de la ville liés à l'essor de l'agriculture et aux exportations vers la métropole et se sont développés spontanément autour des importantes voies de transit et de chemin de fer sur la base d'un tracé agricole préalable. Ces quartier sont accumulés les friches urbaines, les activités transitoires, les occupations non contrôlées de logements devenus vétustes et les dégradations de toutes sortes. Ils demeurent ainsi en état de veille. C'est aujourd'hui qu'on essaie de centraliser cette partie de ville dans une opération de restructuration qui a pour but d'assurer la mutation de ces quartiers en s'inscrivant dans la continuité de leur vécu tout en impulsant les principes de la durabilité dans cette réflexion

VI- ETUDE ANALYTIQUE ET TYPOLOGIQUE DES FRICHES :

Dans cette étude sur les friches industriel d'el Hamma et l' Huessein Dey, nous allons élaborer une étude d'analyse comparative et une étude typomorphologique sur les différentes friches, ou nous allons filtrer la caractéristique des friches selon :

- L'historique des friches ainsi que le patrimoine industriel à travers les friches industriel
- les types de friches
- les caractéristiques des friches
- la forme juridique
- l'état du bâti des friches
- les friches en activité et les friches abandonnées

Avec cette étude nous avons faire ressortir les carte d'analyse qui sont

VI- 1 DETERMINATION DES ZONE CLASSE :

Dans cette phase on va déterminer tous la zone des établissements classé quel que soit le secteur d'activité.

Dans cette étude analytique nous avons pu constater que notre site contient des friches qui font partie du patrimoine algérien et algérois et qui possède une valeur architectural considérable, qui nécessite une prise en charge considérable de la part de l'état algérienne comme le moulin de Norbin, l'établissement Bachler , les hagar de la SNTF ou la SNTA..... aussi il existe des friches qui n'ont non aucune valeur architectural vus leur dégradation avec le temps et modeste de point de vus architectural.

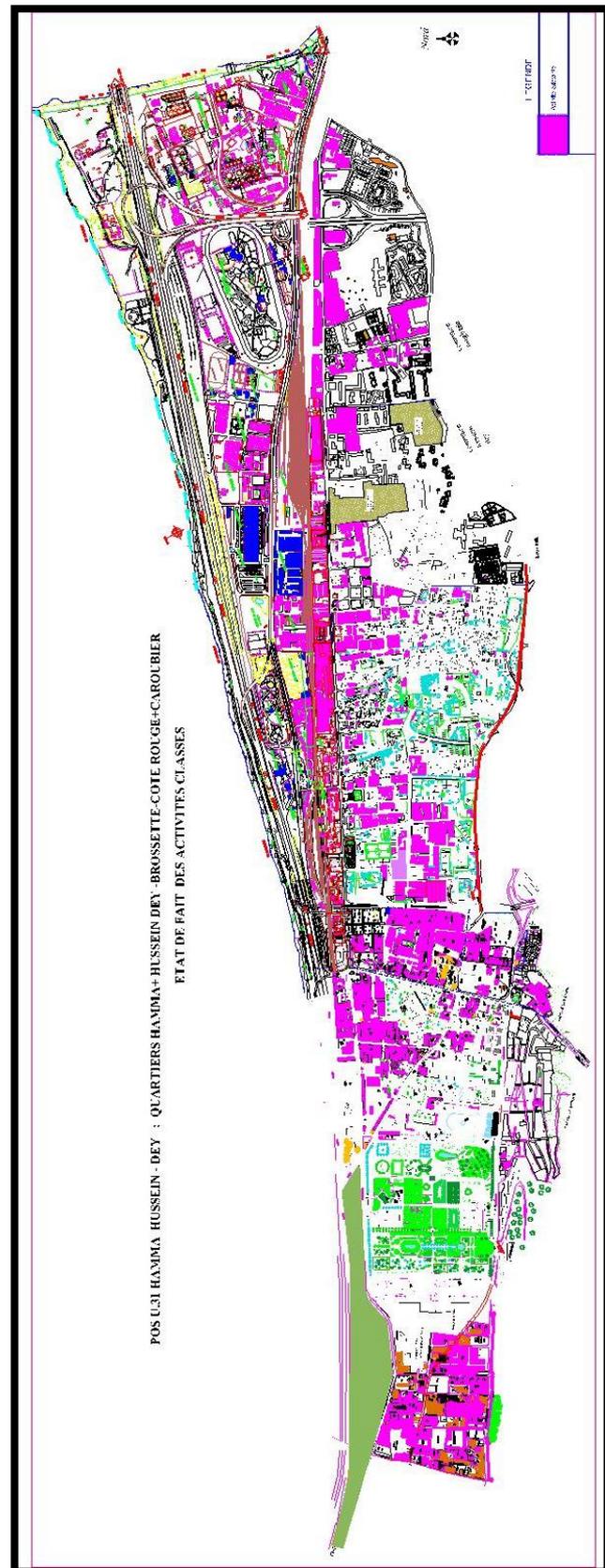


Figure 09 détermination des zones classe source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

VI- 2 LES ETABLISSEMENT EN ETAT DE FRICHE :

Dans cette phase nous avons filtré les établissements en état de friches et on s'est basé sur norme comme c'est mentionner dans le chapitre état de l'art, mais, exactement presque dans notre quartier nous avons la notion du temps mais les surfaces sont plus petite.

Nous avons aussi constaté que les friches industriel de nôtre site possède plusieurs caractéristique de tel sort on trouve plusieurs type de friches comme les friches portuaires, industriel militaires, ferroviaire et ce qui représente une variété et une richesse a notre site se qui donner une grande liberté pour l'intervention sur friche en terme d'activité

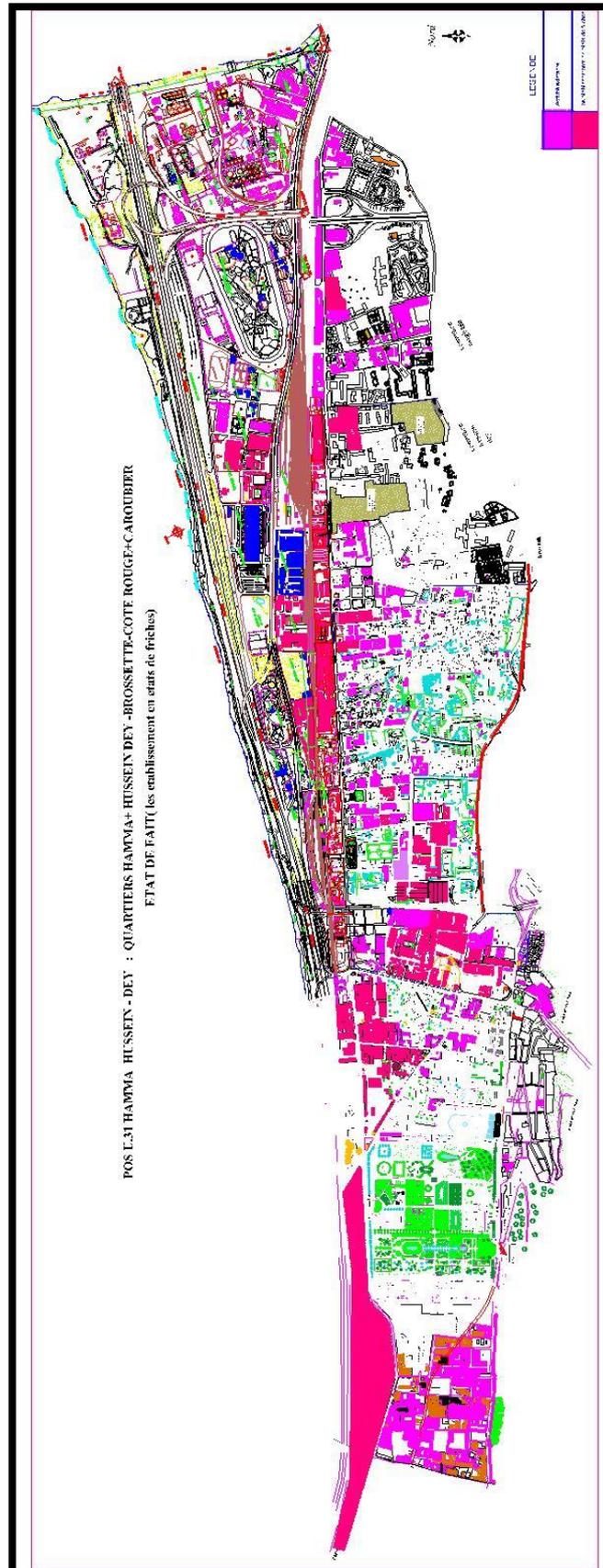


Figure 10 les établissements en état de friches source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par

VI- 3 LES DIFFERENTS TYPES DE FRICHE :

Nous avons aussi constaté que les friches industrielles de notre site possèdent plusieurs caractéristiques de tel sorte qu'on trouve plusieurs types de friches comme les friches portuaires, industrielles militaires, ferroviaires et ce qui représente une variété et une richesse à notre site qui donneront une grande liberté pour l'intervention sur friche en termes d'activités.

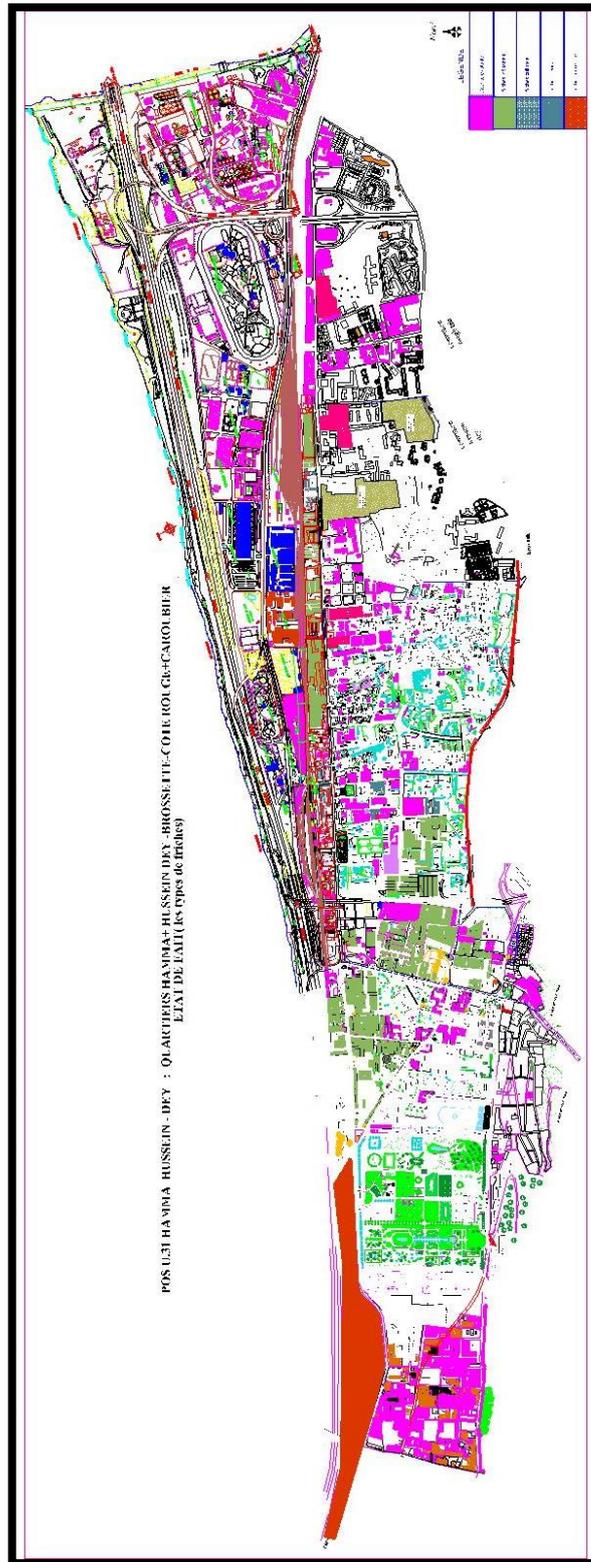


Figure 11 les différents types de friches source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

VI- 4 LA FORME JURIDIQUE DES FRICHES :

Pour la forme juridique la plus grand partie des friches industriel font partie parmi les bien de l'état il seulement une minorité qui fait partie des bien du privée ce qui facilite l'intervention de l'état sur les friches

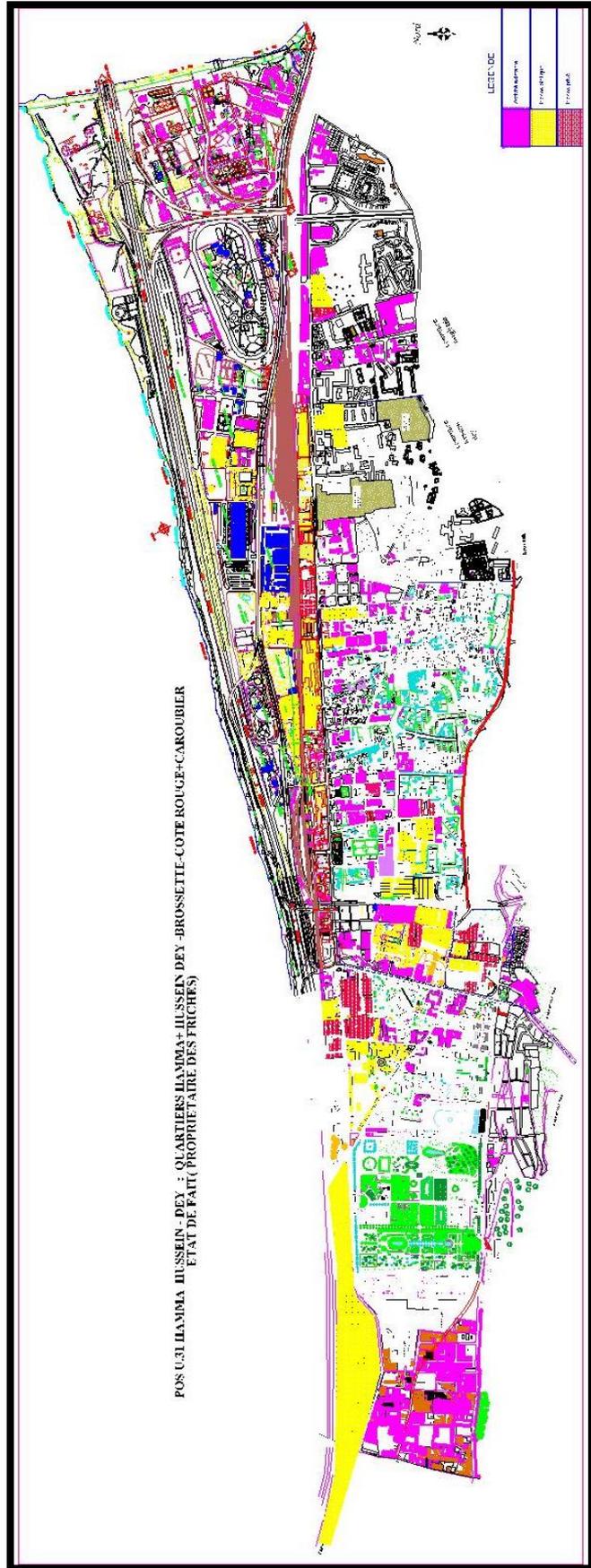


Figure 12 la forme juridique des friches source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

VI- 5 L'ETAT DES FRICHE ACTIVE SEMI ACTIVE OU A L'ARRET :

En ce qui concerne l'état du bats des friches la majorité sont des friches qui date de l'époque colonial, se résulte que la majorité des friches son dégradé mais ils sont récupérable pour valeur historique et d'autre qui nécessite leur démolition étant donné qui n'ont pas une grande valeur mais il existe aussi des friches qui sont dans un état moyens

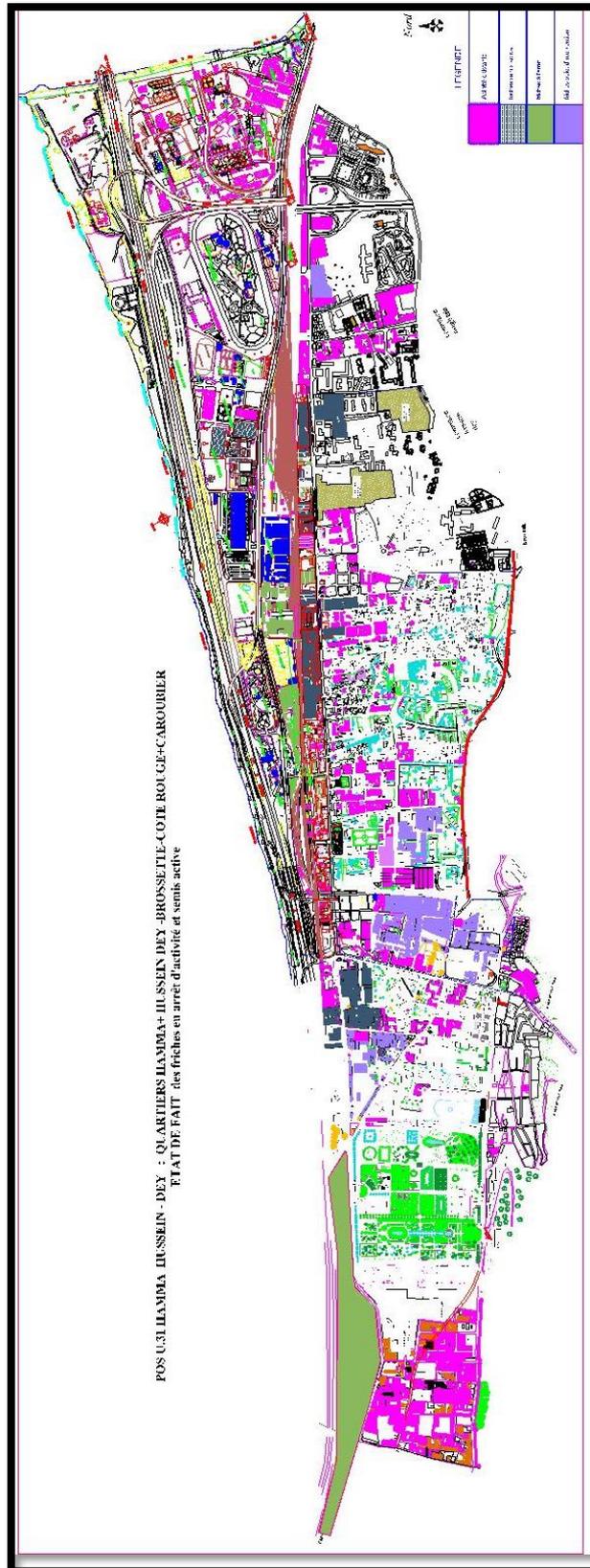


Figure 13 l'état des friches active semi active ou a l'arrêt **source** : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

VI- RESULTAT DE ETUDE ANALYTIQUE ET TYPOLOGIQUE DES FRICHES :

Après avoir effectué une étude analytique et typologique des friches nous avons pu décomposer notre air d'étude en trois zone principale

VI-1 LA ZONE A elle s'étend de la cote rouge à caroubier coté Est jusqu'à la rue de fusilles du côté Ouest et le chemin de fer côté nord et le boulevard Mohamed Belouizdad côté sud cette zone c'est l'entité du quartier industriel.

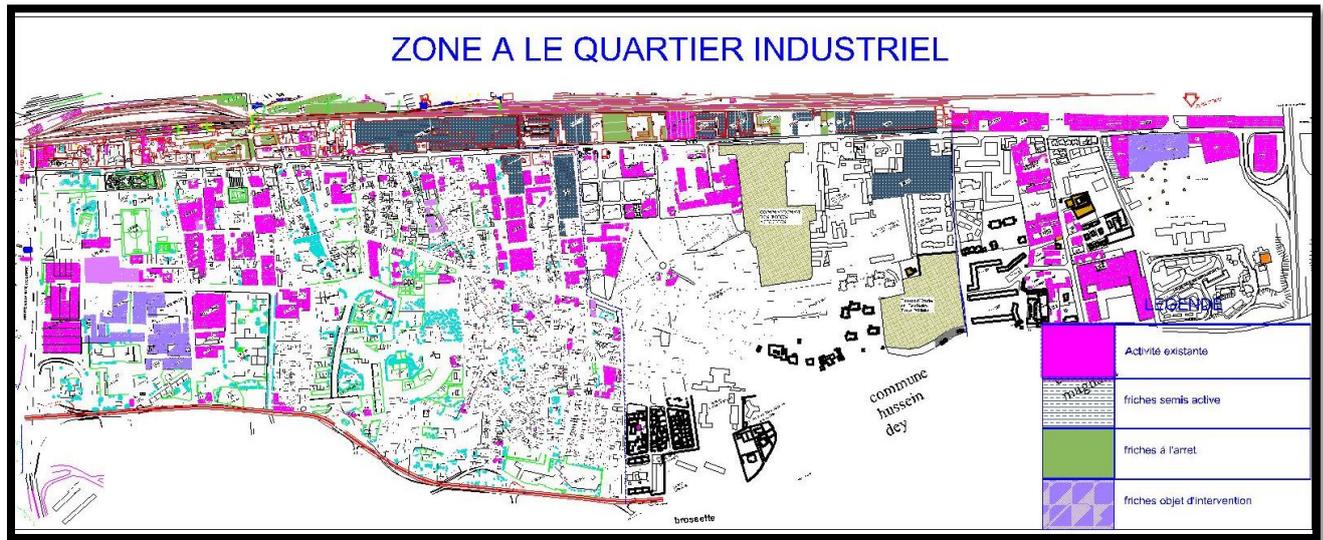


Figure 14 la zone A le quartier industriel source : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

VI-1-1 LE QUARTIER INDUSTRIEL

C'est une entité industrielle délimitée au nord par le chemin de fer, au sud par la rue Tripoli et à l'est et à l'ouest par des rues piétonnes. Il s'étale sur une longueur de (1Km sur 60m) et est découpé en lots rectangulaires de super module de (25 sur 55), (40 sur 15) et (60 sur 60). Cet ilot est occupé par un tissu spécialisé dans lequel sont édifiés des hangars, des entrepôts et des ateliers avec une cour intérieure (fabrication d'extincteur, pompe RECTA, NAFTAL, CACOBATH ...etc.) et des maisons ouvrières.

Ce tissu présente un type d'agrégation élémentaire étant donné que chaque hangar possède un accès direct à partir de la rue Tripoli.

LA SNTA : pour la fabrication du tabac, il fait bien référence à l'histoire du quartier qui était bien connu par la fabrication du tabac, il occupe une place et une surface importante.

Photo 10 la SNTA source : l'auteur



SOCIETE NATIONALE DE CANALISATION

Occupe aussi une place pour une cativité qui peut etre dans une zone indutriel

Photo 11 société national de canalisation **source** : l'auteur



LES HANGARS COSMIPAR regroupant une entreprise nationale de produit métalliques, un centre pneumatique et un centre de conversion SIRGHAZ et un naftal, hangard qui appartient au minister de la culture qui est fermé



Photo 12 COSMIPAR hangar du ministre de la culture **source** : l'auteur

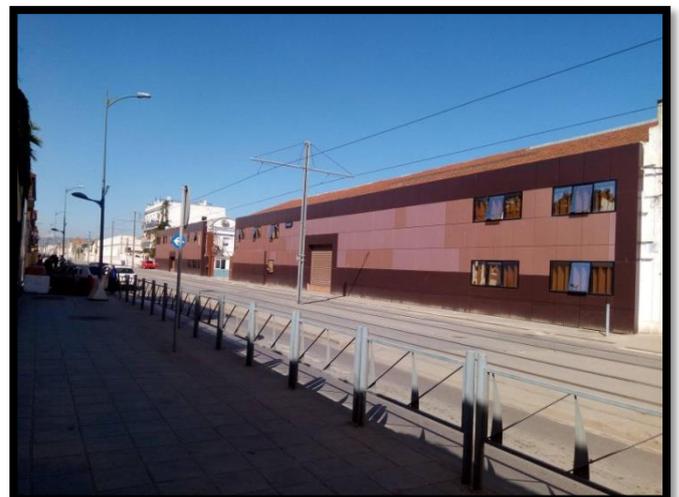


Photo 13 COSMIPAR hangar **source** : l'auteur

OAIC MINSITER DE L'AGRICULTURE

On vois ici la volante de rehabilté les hangards malgré que, la façon dont il a était fait n'as pas donner un résultat meilleur du point de vue architectural surtout qu'il a cacher la particularite de cet établissemen,t qui sont les voutes

Photo 14 OAIC ministère de l'agriculture **source** : l'auteur



CNERATA

C'est un laboratoire de recherche qui appartient au ministre de la culture qui a une architecture simple et modeste et qui est presque fermé

Photo 14' CNERTA **source** : l'auteur

**LA MAISON PEUGOT**

C'est le même concept avec les hangars des OAIC, où nous avons le même résultat

Photo 15 la maison peugot **source** : l'auteur

**LES HANGARS ETUSA**

Elle est fonctionnelle à 100% et elle abrite l'entreprise étatique du transport et qui occupe une surface importante, elle se caractérise par une architecture très modeste de l'extérieur mais avec de grandes techniques de construction

Photo 16 les hangars de ETUSA **source** : l'auteur



ETABLISSEMENT BLACHER ET SON FILS :

Et contiens ajoure d'huit l'unité de réalisation des pompe hydraulique RECTA et l'unité de réalisation des extincteur , cette établissement en état de friche et à l'arrêt à 100%, représente une grande partie de l'histoire de l'hussein dey et qui se caractérise avec une belle architecture avec ces belle façade qui s'aligne parfaitement avec la rue tripoli.



Figure 15 façades principales de l'établissement Blacher **source** : auteur



Photo 17+18 les hangars de l'établissement Blacher **source** : l'auteur

LES HANGARD DE LA SNVI :

En activité , il Occupe une surface importante et un enlacement stratégique il est implanter en depuis le boulevard TRIPOLI avec une profondeur qui arrive jusqu'à la rue HOURIA son architecture modeste mais typique.

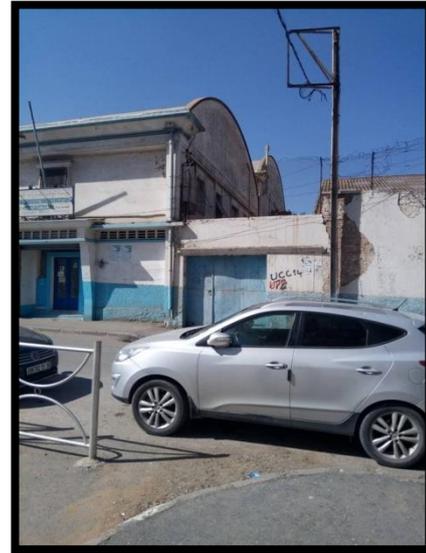
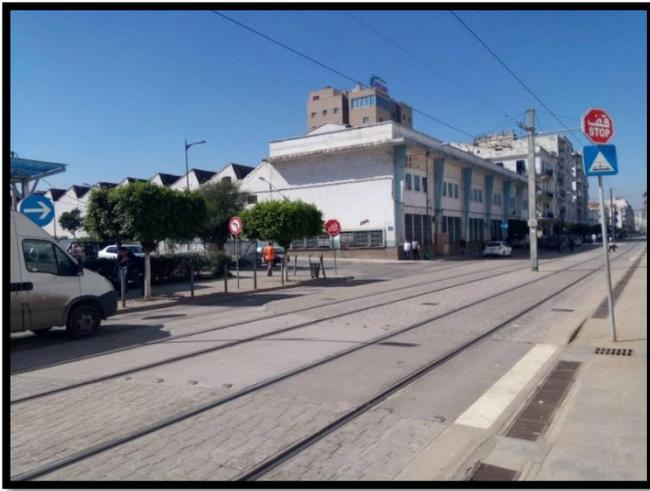


Photo 17+18 LA SNVI **source** : l'auteur

BATIMETAL :

C'est des hangar qui ont presque 400m de longueur s'aligne sur le boulevard de tripoli en activité mais elle constitue une large bande souillée par la rouille et par



Photo 19+20 BATIMETAL **source** : l'auteur

LA MINOTERIE NARBONNE ERIAD ACTUELLEMENT :

C'est un bâtiment historique ,en état de friche, abandonner depuis des années, et il se caractérise avec son architecture néo mauresque, et il se constitue de trois bloc avec un pont suspendus y compris une annexe qui est le marche hebdomadaire de la gare.

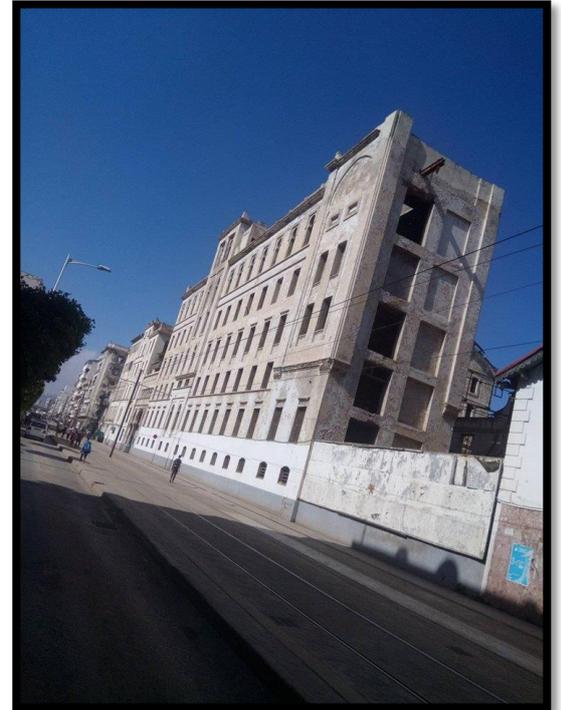


Photo 21+23+23+24 La minoterie Narbonne ERIAD actuellement source auteur **source** : l'auteur

VI-1-2 LA ZONE B EL HAMMA

Elle s'étend de la rue des fusilles cote Est chemin de fer côté Nord la rue mohamed belouizda côté Sud

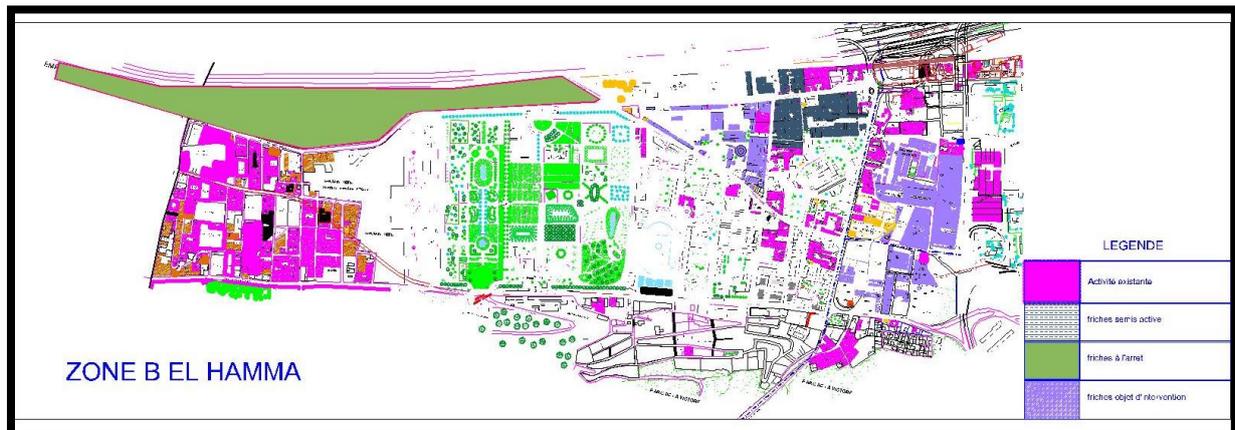


Figure 15 la zone B El Hamma **source** : POS U31 ETAT DE FAIT travaillé par l'auteur

L'USINE DE HAMOUD BOUALEM :

D'ont l'activité n'est pas à 100% , et dont le bâtiment à une histoire dans l'industrie des boissons très réputer pour ces boisson ainsi pour son architecture



Photo 25 l'usine de Hamoud boualem **source** : Google



Photo 26 l'usine de Hamoud Boualem **source** : auteur

LES ATELIERS DE MAINTENANCE S.N.T.F

les ateliers de maintenance S.N.T.F d'El-Hamma constituent l'une des innombrables friches industrielles –industrie ferroviaire- qui jonchent le territoire algérois et dont le site occupe une surface de 76 311.00m² qui se compose de deux partie (les atelier de maintenance et la zone de dépôts)



Figure 16 les ateliers de maintenance S.N.T.F source Google earth travaillé par l'auteur



auteur



Photos 27+28+29 les ateliers de maintenance S.N.T.F source auteur

VI-1-3 LA ZONE C CAROUBIER ET LE TRIANGLE DE L'HUSSEIN DEY

Elle s'étend de la cote rouge cote est jusqu'au l'intersection de la RN5 et l'auto route est ouest (la protection civil) et le chemin de fer côté sud et la mer côté nord

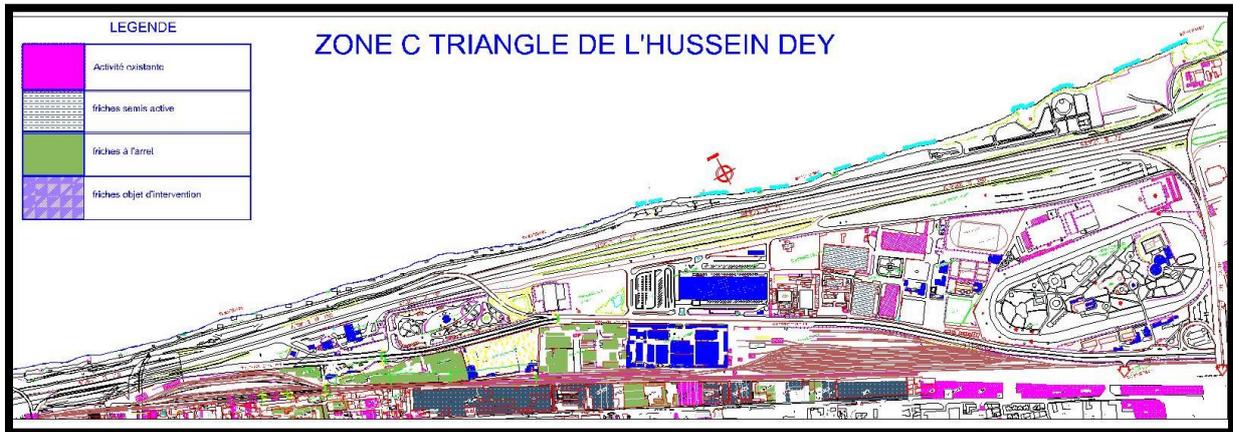


Figure 17 la zone C triangle de l'Husseïn Dey S.N.T.F source Google earth travaillé par l'auteur

LE QUARTIER HOLBERG

constitué exclusivement de hangars, situés près de la gare du Caroubier, desservi par la route nationale n°5, est organisé sous forme d'un village.



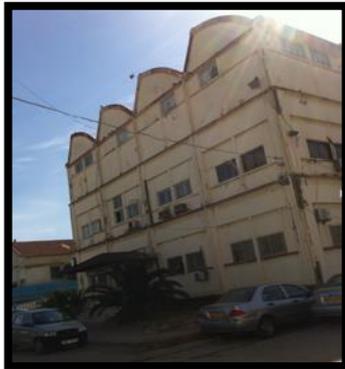
Figure 18 le quartier Holberg source Google earth travaillé par l'auteur



Photos 30 (01) atelier S.N.T.F **source** auteur



Photos 31 (02) hangar en état de friche **source** auteur



Photos 32 (03) Direction de provisionnement (restau-rail):



Photos 33 (04) hangar abandonné **source** auteur

LES HANGARS DU TRIANGLE DE L'HUSSEIN DEY

Ces hangars industriels implantés au-dessus de la ligne de chemin de fer une situation stratégique pour des hangars qui sont semi actifs et dont l'architecture est très modeste

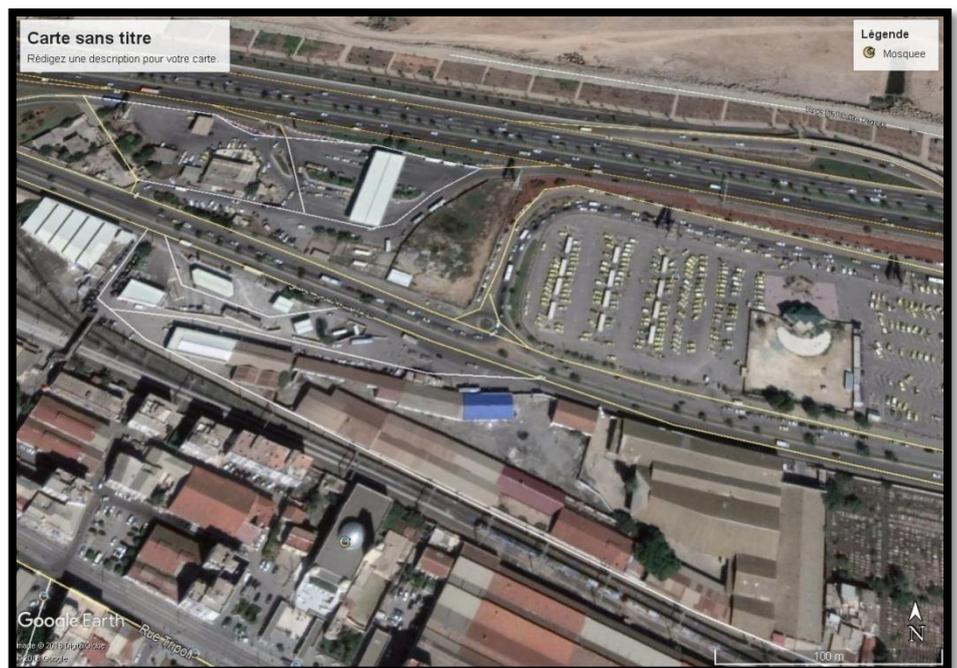


Figure 19 les hangars du triangle de l'Hussein Dey **source** Google earth travaillé par l'auteur



Photo 34 les hangars du triangle de l'Hussein Dey **source** auteur

LA FRICHES LIBRES DU TRIANGLE DE L'HUSSEIN DEY

on retrouve dans cette partie qui a une façade directe sur la mer, et qui est qui fait partis au plan d'aménagement de la grand alger, mais vue ça situation actuel en état de friche et on doit la citer et la décrire et elle se quaractérise par des tearrain non bati dont une partie est un grand terrain libre et la 2eme partie est occuper une station des taxi.

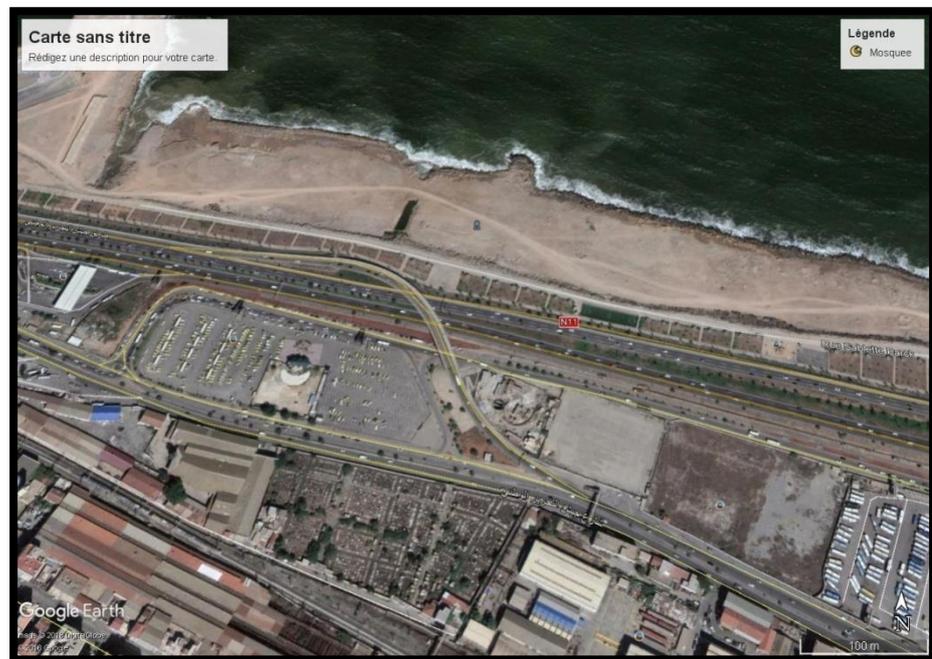


Figure 20 les friches libres du triangle de l'Hussein dey **source** Google earth travaillé par l'auteur

LE FRONT DE MER

Il est possible de distinguer plusieurs parties en front de mer :

- une partie importante qui est celle du port d'Alger, espace libre sans aménagement particulier, a vocation industrielle, composé entre autre d'hangars , qui ont empiété sur la zone bordant le front de mer; en donnant un aspect industriel et froid a ce dernier.



Figure 21 les friches du port d'Alger source Google earth travaillé par l'auteur

- Une seconde partie voisine au port, qui comprend l'usine de dessalement, nouvellement réalisée par les pouvoirs publics de façon ponctuelle, qui ne représente en rien une activité favorable pour ce dernier, qui devrait avoir une image plus adaptée a une activité touristique et commerciale. Partie qui contient aussi des terrains vides et abandonnés qui sont restés à la jachère, et qui représentent un potentiel non négligeable a structurer et aménager pour d'éventuelles activités a vocation touristique et balnéaire. ces composantes ont engendré une rupture entre la ville et ce front de mer, ainsi qu'une mauvaise image pour la baie d'Alger.



Figure 22 les friches de l'extension du port d'Alger source Google earth travaillé par l'auteur

- Une troisième partie qui est la promenade des sabler, qui est une volante d'aménager la bai d'alger et de donner un souffle au tourisme de la région, c'est une action dont la population a aimé mais reste très timide par rapport aux potentialité de cette région. étant donner que la partie de la plage reste en état de friche

VII/LES INTERVENSTION SUR LES FRICHES

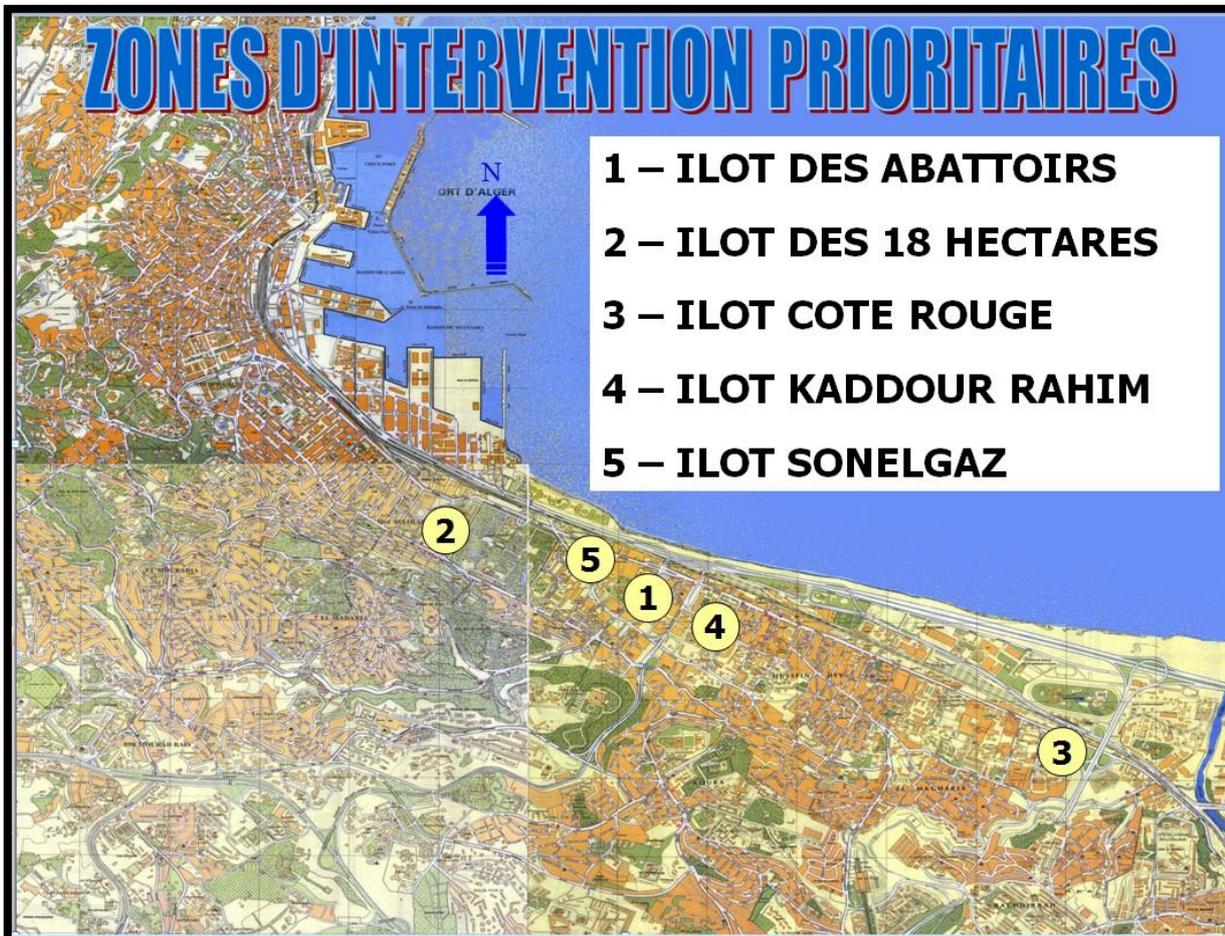


Figure 23 Figure zone d'intervention sur les friches industrielle source DUC/OFARES/CNERU

VII-1 - ILOT DES ABATTOIRS

Une superficie de 3,60 Ha partiellement libre longe lechemin Fernane Hanafi , les constructions existantes sont très précaires



Photo35 ilot des abattoirs
source DUC/OFARES/CNERU

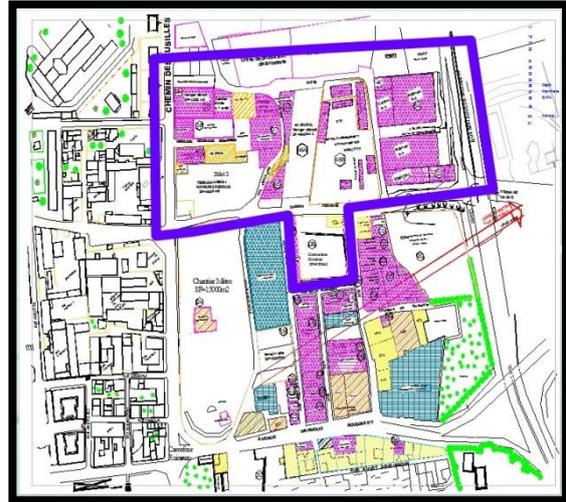


Figure 24 ilot des abattoirs
source DUC/OFARES/CNERU

PROGRAMME INDICATIF

zone d'hyper -centralite:

- tours multi – fonctionnelles (1-2-3)

NOMBRE DE NIVEAUX=R+12 à R+15

- Bureaux SP = 32 000 m²
- 420 Logements
- Surfaces commerciales spécialisées+services divers SP = 12 000 m²
- Services divers
- Centre des archives du ministère de la justice (4)
- Parking au sous-sol



Figure 25 aménagements d'ilot des abattoirs
source DUC/OFARES/CNERU

VII 2 - ILOT DES 17 HECTARES

EQUIPEMENTS EXISTANTS:

- Hôtel Sofitel



Figure 26 ilots des 17 hectares
source Google earth

- Bibliothèque Nationale
- Centre commercial + parking
- Siège du métro

potentialités:

- Terrain libre SF = 65 000 m²
- SNTA + parc + cantine + coopérative SF = 2 000 m²
- Parc APC+Net Com SF = 1000 m²
- Nombre de logements : 204

PROGRAMME:

- Siège APN
- Word Trade Center
- Equipements d'Hyper centralité SP= 52500 m²
- Aménagement Du Boulevard Rochai Boualem
- Aménagement de l'esplanade et de la place ronde
- Emplois induits =2100 Emplois
- Habitat mixte : 420 Logements
- Parking au sous sol



Figure 27 aménagements ilot des 17 hectares
source DUC/OFARES/CNERU

VII-3 - ILOT COTE ROUGE

Occupation actuelle:

- Nombre de baraques =14
- Nombre d'activités = 09

Equipements:

- Université des sciences sociale

Figure 28 ilot cote rouge
source DUC/OFARES/CNERU

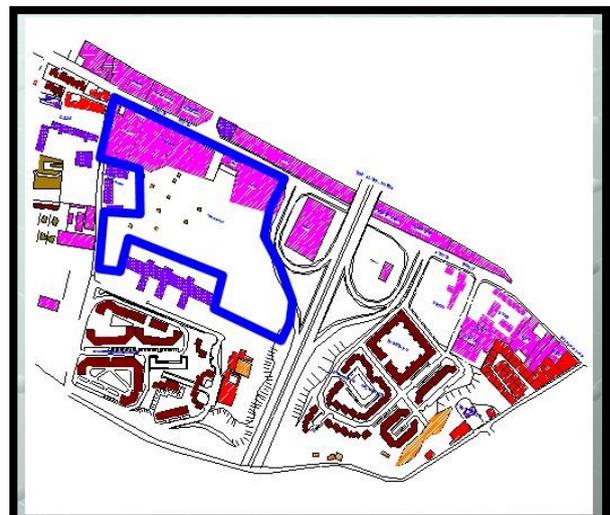




Photo 36 ilot cote rouge faculté des science s humaines+ ex dortoir en etat de friche ERIAD



Figure 29 ilot cote rouge faculté des science s humaines **source** Google earth

VII-4 - ILOT KADDOUR RAHIM **SURFACE FONCIERE = 10,4 HA**

- Nombre d'activités : 12
- Nombre de logements : néant
- Terrain libre : 2 530 m²

ACTIONS :

- Transfert d'activités
- Récupération foncière



Figure 30 ilot Kadour Rahim
source DUC/OFARES/CNERU

AMENAGEMENT:

- Nombre de logements : 479

Equipements

- Hôtel urbain S.F = 3 130 m²
- Siège APC
- Bureaux S.P = 90 600 m²
- emplois induits = 3 600
- Services et commerces S.P = 35 000 m²emplois induits = 1400

- Placettes
- Parking en plein air et en sous-sol

5 - ILOT SONELGAZ

Occupation actuelle:

- Structures de sonelgaz (bureaux, ateliers, parcs...)
- Logements de fonction (03)
- Surface = 4 Ha

Equipements:

- Station de transformation
- Câble souterrain haute tension

PROGRAMME

- Immeubles polyfonctionnels
- 500 logements
- Commerces, services, et équipements intégrés
- Parkings en plein air et en sous-sol
- Musée (ancienne cokerie)

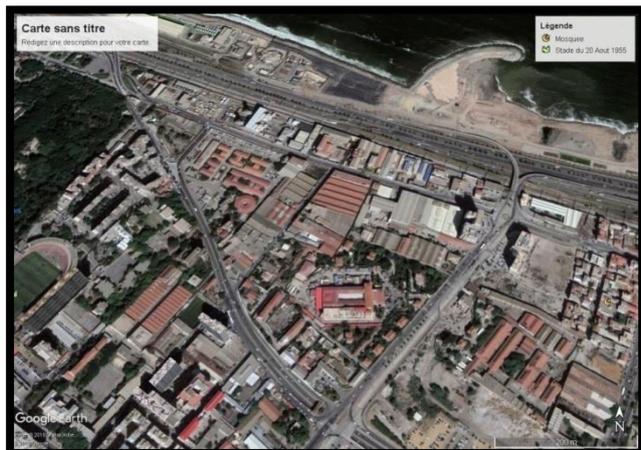


Figure 30 ilot triangles de la SONELGAZ
source Google earth



Photo 37 ilot triangles de la SONELGAZ
source auteur

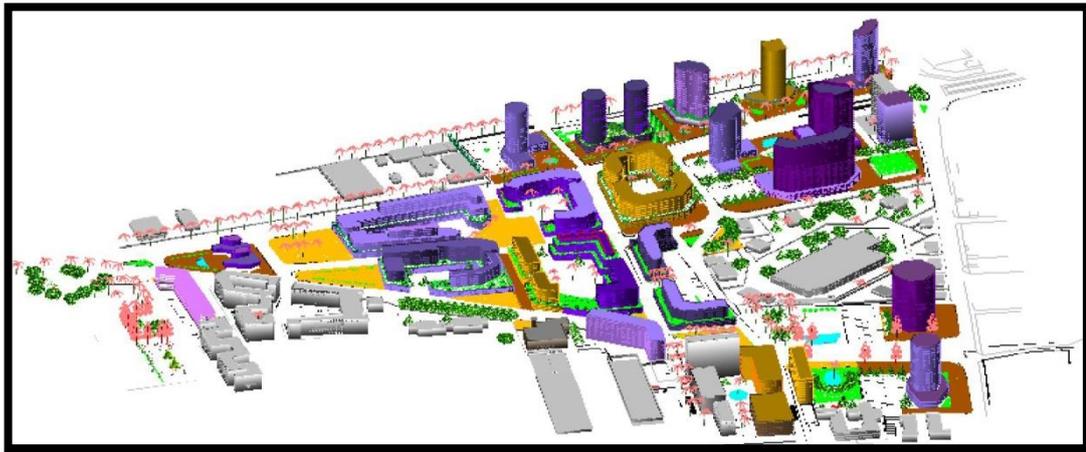


Figure 31 aménagement du l'ilot triangle de la SONELGAZ source DUC/OFARES/CNERU

VII 6 - ILOT HOTEL
OASIS+hotel soltane
PRIVES

- : des friches récupérer ou on a construis deux hôtel de haut standing qui vas jouer un grand rôle pour l'attraction des touriste et des affaire à la région



Photo 38 hotel OASIS source auteur



Figure 32 ilot hotel OASIS source Google earth



Photo 39 hôtel SOLTANE source auteur

VIII- LES DIFFERENTES TYPE D'INTERVENTION SUR LES FRICHES

VIII -1- TABLE RASE

C'est la méthode la plus facile presque elle consiste à procéder à l'opération table rase des friches ce qui veut dire tout démolir, c'est une opération facile et qui n'est pas coûteuse, et elle permet de récupérer le foncier et de construire d'autre construction, mais cette solution elle détruit l'histoire de cette friche et touche le patrimoine de toute la région ainsi on efface une partie de l'histoire humaine industrielle

VIII -2- LA REHABILITATION

C'est une procédure qui demande beaucoup de technique et beaucoup d'argent presque elle est très coûteuse, et elle consiste à réhabiliter la friche tout en gardant son cachet architectural et avec cette procédure on peut préserver le patrimoine industriel.

VIII -3 MIXTE

C'est une combinaison entre les deux méthodes précédentes et elle consiste à préserver la friche avec une intervention de réhabilitation comme on peut démolir une partie de cette friche qui est jugée dégradée ou qui n'a pas beaucoup de valeur historique ou architecturale, comme elle consiste aussi à réhabiliter une partie et construire un autre bâtiment dans les mêmes friches.

IX- CONCLUSION GENERAL

La reconversion de friches urbaines permet d'apporter une réponse à la raréfaction des terrains disponibles en milieu urbain et périurbain et à une demande croissante de foncier.

Elle questionne néanmoins les politiques urbaines. En effet, selon la taille et la localisation du site, différentes options de requalification peuvent être envisagées. Il est souhaitable que celles-ci répondent aux besoins du territoire et à l'enjeu urbanistique de renouvellement urbain qui a pour objectif de « limiter l'étalement urbain sans pour autant limiter le développement » 28.

Les reconversions sont aussi un levier important de positionnement de territoires, par exemple en matière de développement durable.

Dans un contexte de foncier disponible rare en milieu urbain, la résorption des friches est aujourd'hui primordiale et oblige à passer d'une vision de la friche comme espace abandonné, à une stratégie d'anticipation des friches potentielles et de priorisation des sites à transformer.

Etant donné que Les reconversions ont des retombées économiques directes.

Parmi celles-ci, « le logement est un vecteur économique important », témoigne l'un de nos interlocuteurs publics (collectivité territoriale). Les retombées immédiates en termes d'emploi dans le bâtiment sont aussi à prendre en compte. Les retombées indirectes possibles sont nombreuses et variées :

- création et développement de nouvelles filières (innovantes, d'avenir ou porteuses),
- arrivée de nouvelles populations créatrices de valeur,
- économie résidentielle,
- tourisme d'affaires intéressé par le site reconverti, nouveau « lieu » urbain,...

avec un impact positif en termes de recettes fiscales, d'injection des revenus dans le commerce local, de développement de nouvelles filières... La reconversion d'une friche est souvent une réelle opportunité de créer un projet au service d'une stratégie de positionnement ou d'image pour le territoire.

Cette anticipation doit être partagée par l'ensemble des acteurs de la filière et en premier lieu par les collectivités locales, pilote de la reconquête des friches dans l'espace urbain. La difficulté est ainsi de réunir tous les acteurs sur des temporalités longues.

Ces espaces souvent porteurs de sens et de mémoire pour les habitants restent néanmoins des opportunités à saisir pour des projets structurants et majeurs dans beaucoup de territoire

Avec un potentiel foncier non exploité que possède notre cas d'étude el Hamma et l'Hussein Dey. Et par la récupération des friches, notamment industrielle, dont l'objectif est de changer la vocation de notre quartier, d'un quartier périphérique à une vocation industrielle à une centralité qui sera par la suite

28 Pierre DELCOURT, Bilan de l'opération de reconversion de la friche « PCUK », mémoire pour l'EHESP/EPF

le future de la capital ainsi contribuer à conduire la ville d'Alger au développement durables, et Quel que soit le procéder d'intervention sur les friches selon chaque cas, soit par la réhabilitations des friches qui peut être l'occasion de mettre en lumière un patrimoine remarquable auquel la population locale est souvent attachée, repère identitaire et symbolique fort.

Arrivé au terme de cette étude théorique, et analytique il semblerait évident d'établir la synthèse générale des différents aspects abordés. Pour commencer, nous rappelons que la recherche était consacrée à la problématique de friches industrielles existant au niveau d'el Hamma et l'Hussein dey qui, par leur reconversion, quel que soit le type d'interventions peut contribuer au développement durable de la ville d'Alger et lui redonner un second souffle. Pour cela, nous avons annoncé comme hypothèse que les friches industrielles avec l'image déplaisante qu'elles procurent à la ville, lorsqu'elles sont situées dans des sites stratégique les plus importants, leur reconversion s'avère comme un levier pour développement durable.

A travers cette recherche et approche nous nous sommes attelés de répondre à la problématique de la reconversion des friches industriels, en se focalisant sur la démonstration qu'un projet de Reconversion, et la récupération des friches industrielle propre à la ville hamma et l'hussein dey peut constituer un levier pour contribuer au développement de la ville d'Alger et contribuer à son développement durable

Arriver à ce stade on pourra répondre aussi à la 2eme partie de notre problématique es que une restructuration est envisageable pour el hamma l'hussein dey la réponse est simple et elle existe déjà étant donné que le quartier est en cours de restructuration vus les opérations d'aménagement d'envergure , qui prend place au cœur de la baie, et qui concerne le secteur qui s'étend du jardin d'essai à l'embouchure de l'oued el Harrach et qui occupe une position stratégique dans le schéma de cohérence de la capital.

Cette restructuration permettra à l'opération de la reconversion des friches industrielles du quartier d'avoir une assiette urbaine et une assise bien prête qui permettre le bon fonctionnement entre la nouvelle structure du quartier et le projet de récupération des friches

De se fait et pour conclure: oui la réhabilitation et la récupération des friches industriels peu conduire la capitale au développement durable et et la restructuration du quartier est indispensable

I/ DEFINITION DU FRICHE :

« L'origine au terme friche provient du monde agraire, ou le terme désignait la terre non cultivé, dans un cycle de jachère » 01

Suite à La révolution industriel et avec le développement de la technologie qui a donné un autre sens au terme friche vus que et avec l'introduction des produits chimique qui rendaient la terre non cultivé, fertile et cultivé.

Au jour d'huit le terme friche veut dire « un espace laissé à l'abandon temporairement ou définitivement à la suite de l'arrêt d'une activité⁰². Et dont le potentiel n'as pas été développée.

Il n'existe pas de définition officielle de la friche et elle ne constitue pas une notion juridique, elle relève de l'exercice du droit de propriété foncière et immobilier, mais aussi de l'environnement selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe ainsi de multiple définition de la friche. Elle se définit cependant toujours par rapport aux mêmes critères :

- Temporalité de la vacance (terrain bâtiment inoccupé).
- La superficie du terrain ou de l'unité foncière
- L'ancien usage

II/ LES DIFFERENTE TYPE DES FRICHES :

II-01 LES FRICHE INDUSTRIELS :

Les friches industriels se sont des terrains bâtis, ou non réhabilité ou non réutilisé et qui ayant participé ou non à une activité artisanale ou industriel.

« Leur apparition résulte de la mutation progressive des activités dépendante des mutation de l'économie. Elles se localisent principalement dans la zone industriels qui pour certain très ancienne sont bien situés (zone portuaires proche du centre-ville cas de notre étude le long de l'axe routiers importants. Ce sont souvent des friches qui sont l'objet d'étude car elles constituent des enjeux majeurs.

Maillions fort du patrimoine industriel, la friche renvoie aux terrains qui ont été désertés par des industries qui s'y étaient implantés avant leur localisation ou l'arrêt total ou partiel de leur activités. Cependant, c'est aux terrains qui abritent encore des bâtiments non démolis et non utilisés de ces activités passées que la définition renvoie le plus souvent⁰³.

01 : les friches entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain.

02 : site internet dictionnaire environnement

03 : pierre merlain, française choay- dictionnaire de l'urbanisme Edition PUF 1988

II-02 LES FRICHE FERROVIAIRES :

Les friches ferroviaires renvoient à de sites anciens liés au génie ferroviaire. Son utilisée ou complètement à l'abandon elles sont principalement composées de rail de véhicules, de bâtiments et des locaux dédié au stockage à l'entreposage à la maintenance, des locomotives, à l'administration et à l'archivage.

Les compagnies ferroviaires, leur patrimoine tant foncier que bâti, revêt une importance considérable, même s'il ne constitue en une typologie linéaire.

Suite à l'évolution technologique certaine gares ou bien certain secteurs ferroviaire sont abandonnés, notamment les secteurs équipés de rail directement en liaison avec des zones industrielles ou des ports dont l'activité est cessée, en effet L'abandon du site industriel ou du site portuaire conduit de fait à la mise hors d'usage des voies.

II-03 LES FRICHE PORTUAIRES :

Ces friches portuaires sont également constituées de multiples installation et construction, base et quais de déchargement, entrepôts et dépôts, infrastructure destinée à la production et chantier navals

Les secteurs fluviomaritimes ont constitué jusqu'au milieu 20 siècle des lieux d'activité commerciale et qui ont constituait l'assise économique, au fil des derniers années ont perdus leur valeur à cause à la concurrence des transports terrestre aussi à cause des nouvelles exigences logistique.

II-04 LES FRICHE MILITAIRES :

Souvent situé en centre-ville ou dans les périphéries, les terrains laissés vacant par l'armés offrent à la collectivité locales de nouvelles possibilité doivent alors relever un défi, transformer ces friche militaires austère en nouveau quartier agréable vivre 04.

Généralement ce sont de bâtiment de commandement souvent ont une valeur importante, réaffecter à d'autre usages, il s'agit aussi de site de casernements, hôpitaux militaires, de poudriers, d'arsenaux qui constituent des enclave urbains dont la surface est très importantes.

II-04 LES FRICHE URBAINS :

Selon la définition donnée par l'ADEME, (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de L'Energie)

« Situé en milieu urbain, il s'agit d'un terrain bâti, ou non, qui peut être pollué. Sa fonction initiale ayant cessé, le site de taille extrêmement variable demeure aujourd'hui Abandonné, voire délabré. Sa pollution réelle ou perçue rend d'autant plus difficile son Réaménagement. En conséquence, afin que la friche puisse être aménagée, une intervention préalable sera nécessaire en vue du respect de certaines normes réglementaires et juridiques»⁰⁵.

III/LES CAUSES DE LA FORMTION DES FRICHES

III.1. Facteurs expliquant la formation des friches :

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la formation éventuelle des friches :

III-1. Facteur économique :

Des raisons liées à l'économie mondiale et à ses transformations qui engendrent des délocalisations et des transformations de l'outil de production qui devient obsolète⁰⁶

C'est le cas des territoires qui présentent une grande concentration d'activité industrielle, qui ont tendance à être plus exposés aux mutations de l'économie. Ces sites risquent de générer plus de friches, surtout dans le contexte actuel de ralentissement économique. Ils sont donc aussi naturellement plus exposés aux risques de délocalisation⁰⁷.

III-2. Facteurs liés au territoire en question :

On peut citer comme raisons liées au territoire :

- Problème d'enclavement : le site le quartier ou la zone d'activité est difficilement accessible et cela constitue une contrainte forte pour le maintien des activités.
- Une zone qui n'arrive plus à attirer les activités pour lesquelles elle était destinée au départ lors de sa création se trouve en déclin et devient alors obsolète.
- La pollution du terrain dont le cout de traitement est si élevé que les potentiels sont peu nombreux.

⁰⁵ Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie. Friches urbaines polluées & Développement durable. Lyon, février 2014, p 35.

⁰⁶ Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain/ AUCAME Caen Normandie/OBSERVATOIR FONCIER JUIN 2016

⁰⁷ PERRIN Ophélie, friches urbaines et espaces en mutation : comment, par la mutation de ses espaces en friche, la ville parvient-elles à se reconstruire sur elle-même ? France 2013, p 17.

III-3. Facteurs liés aux différentes stratégies des acteurs :

On peut citer comme facteurs liés aux différentes stratégies des acteurs⁰⁹ :

- Les stratégies des différents acteurs institutionnels concernant leur patrimoine foncier et Immobilier les poussent parfois à abandonner certains sites.
- Les changements effectués lors de la révision des documents d'urbanisme qui entraînent une Modification de l'usage prescrit du terrain.
- La rétention foncière.

VI PROCESSUS DE CATALOGUER LES FRICHES

VI-1. Diagnostique :

Le diagnostic est la dernière étape qui survient dans l'étude et l'analyse d'un bâtiment en vue de sa réhabilitation. Il consiste à interpréter et synthétiser au mieux les résultats obtenus au cours d'études pluridisciplinaires recommandées dans le rapport du pré-diagnostic⁰⁸. Le but est de compiler les informations relatives au bâtiment, d'évaluer son état de conservation et de déterminer les remèdes appropriés à ses pathologies après élaboration de tests et d'analyses (in situ et en laboratoire) divers⁰⁹. Le diagnostic est bien entendu global, il ne se limite pas à la seule analyse des causes de dysfonctionnements physiques, il touche aussi aux usagers, à la connaissance des modes d'entretien et de gestion du bâtiment ainsi qu'à son évolution (historique, fonctionnelle...) dans le contexte qui l'accueille¹⁰. Le diagnostic touchera aux trois aspects fondamentaux qui définissent un bâtiment à savoir, son historique, son système constructif et son mode fonctionnel, avec pour dessein la récupération de la fonction constructive de tous ces éléments (réparation), la récupération de sa fonctionnalité (réhabilitation) et la sauvegarde de sa valeur historique et authentique¹¹. Le diagnostic sera sanctionné par un rapport destiné à fixer les études effectuées et les résultats obtenus sous forme de cartes, à savoir, une carte des valeurs du bâtiment, une carte des lésions et des déficits du bâtiment et une carte des usages du bâtiment¹², sans oublier évidemment les recommandations faites sur l'approche des opérations d'intervention.

VI-2 Principes d'élaboration d'un bon diagnostic

Le diagnostic est une étape décisive dans l'opération de réhabilitation c'est pour cela qu'il est nécessaire de l'effectuer en observant certains principes qui sont les suivants¹⁶ :

- La neutralité : L'objectif du diagnostic est de mettre en avant les potentialités et les points faibles du cas d'étude, c'est pour cela que l'architecte doit s'abstenir d'émettre tout avis qui pourrait mettre en péril l'objectivité de l'opération ;
- L'ouverture du champ d'expertise : l'étendue de l'expertise doit être la plus vaste possible. Pour y parvenir il faut considérer les dysfonctionnements comme étant des résultats de multiples causes et d'une combinaison de plusieurs facteurs ;

08 Ibid.

09 Soukane Samira, Op. Cite.

10 Pascale Joffroy, La réhabilitation des bâtiments. Conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements, Collection techniques de conception, Edition le Moniteur.

11 Juan Monjo-Carrio, Op. Cite.

12 RéhabiMed, Bulletin trimestriel du projet pour promouvoir la réhabilitation de l'architecture traditionnelle Méditerranéenne, Avril 2006.

13 Pascale Joffroy, Op. Cite.

- Le contexte et les usagers : Ce principe consiste à chercher et à mettre en évidence le lien qui peut exister entre le dysfonctionnement ou l'atout observé avec le contexte (site, environnement...) les usagers ou l'organisme chargé du bâtiment ;
- Finir l'étude diagnostique par la formulation de plusieurs hypothèses de Transformation accompagnées d'études de faisabilité.

VI-3 Etudes pluridisciplinaires

A ce stade du travail, l'objectif est d'effectuer une recherche prospective qui permettra une meilleure appréhension du bâtiment à travers ses multiples facettes : esthétique, historique, architecturale, physique, environnementale et constructive 14. C'est aussi à ce moment que des essais et autres études pathologiques sont menés à bien dans le but d'approfondir les constats et les informations recueillis lors de la visite du pré-diagnostic et mentionnés dans le rapport de la même étape. A cette issue peuvent être formulées des hypothèses et des propositions pour la prise en charge des lésions et autres dysfonctionnements mentionnés.

VI-3-1 Généralités

Au sein de cette partie on initie une présentation de l'œuvre architecturale dans sa globalité. On l'identifie, on la localise, et on énonce les données recueillies à son égard, à savoir : sa superficie, le nombre d'entités qui la composent si celle-ci ne se présente pas en monobloc et ses principales phases de vie 15.

VI-3-2 Etude historique

L'étude historique est une étape déterminante dans la compréhension de l'œuvre architecturale par le diagnostiqueur, le rapport à l'histoire est considéré comme moteur de développement 16. C'est à travers les récits, les témoignages, les documents graphiques (plans, coupes, façades, détails constructifs, croquis, photos...) et les documents écrits (archives, textes descriptifs de l'architecture, des matériaux, de l'usage et des usagers, de l'environnement, de l'évolution des lieux...) collectés qu'il parviendra à s'imprégner de l'aura des lieux, mais surtout, c'est de là qu'il pourra tirer les valeurs qui soulignent et marquent l'authenticité du bâtiment 17. Le bâtiment lui-même peut aussi servir de support à une étude historique (monographie) qui se basera sur l'apport de l'archéologie du bâti 18.

14 Méthode RéhabiMed, Op. Cite.

15 Juan Monjo-Carrio, Op. Cite.

16 Jean Bernard Cremnitzer, Lieux industriels et création architecturale : Pratique et enseignement, in séminaire Constantine (à compléter).

17 Ibid.

18 Nicolas Reveyron, L'apport de l'archéologie du bâti dans la monographie d'architecture, les nouvelles de l'archéologie, no 53-54 Automne- Hiver, 1993

Dans ce cas, le diagnostiqueur sera à même de pouvoir tirer des informations capitales sur la vie et sur l'évolution constructive du bâtiment à partir de l'analyse des matériaux utilisés, des revêtements et des mortiers, des structures et des procédés de leur mise en œuvre 19.

VI-3-3 Etude de l'environnement

L'environnement auquel doit s'attaquer le diagnostiqueur avant toute opération de réhabilitation est pluriel, il est à la fois urbain, économique, social et sanitaire. Pour le premier, il s'agit d'analyser le contexte large et immédiat du bâtiment afin de comprendre comment celui-ci y évolue et quel type d'interaction pourrait exister entre les deux à la suite de la réhabilitation de l'édifice. Le but étant bien sur de penser à comment ouvrir le bâtiment et ses nouveaux espaces à l'urbain et aux usagers. Ces mêmes usagers qui doivent quant à eux être analysés sous deux angles différents à savoir, comme utilisateurs actuels et directs du bâtiment (leur façon d'occuper et d'utiliser l'espace), les travailleurs de l'usine (les cheminots) dans notre cas, ou comme futurs usagers auxquels sera destiné le bâtiment réhabilité et qu'il faut inclure dans la prise de décision 20. Par contre, L'aspect économique dans une opération de réhabilitation est déterminant pour sa faisabilité ou non. Cela se traduit par la mise en balance des moyens financiers et des besoins techniques nécessaires à la résolution des désordres relevés 21 et des éventuelles retombées économiques (rentabilité) que pourrait engendrer le bâtiment après réhabilitation. De là décision sera prise sur le oui ou le non de réhabiliter.

VI-3-4 Analyse des sols :

La caractérisation des sols est une étape importante dans l'analyse environnementale destinée à conforter les études préalables à la réhabilitation des friches industrielles²². Elle consiste à échantillonner les sols en vue de déterminer les contaminants qui s'y trouvent et d'évaluer les coûts de leur traitement. Dans ce cas, la façon de décontaminer (par excavation, par traitement physico-chimique, par traitement biologique ou autres) dépend de plusieurs facteurs, le coût, le degré de toxicité des sols mais aussi de la nature des projets envisagés sur le site 23. La réhabilitation n'est donc pas une opération qui engage uniquement le bâtiment mais elle implique la décontamination (analyse de risque) des sols qui vise à remettre en l'état l'assise du projet pour une utilisation saine et sure.

19 Soukane Samira, Op. Cite.

20 Jean Bernard Cremitzer, Op. Cite.

21 Bureau Veritas, Op. Cite

22 Office fédéral de l'environnement OFEV, Réhabilitation des friches industrielles, Descriptif du projet, Confédération Suisse, 2007

23 Edith Préfontaine, Effets mesurés de la réhabilitation des friches industrielles : Transformations de la qualité de vie et des valeurs foncières de trois sites dans le Sud-ouest de Montréal, Rapport de stage présenté pour l'obtention du grade de Maître ès Science (M. SC) en études urbaines, Université du Québec, Aout 2008.

VI-3-5 Etude architecturale.

L'étude architecturale consiste en l'exécution de relevés divers qui complètent les données recueillies dans la recherche historique et qui puissent aider le diagnostiqueur à approfondir sa connaissance du bâtiment et de son environnement 24. Pour cela, il effectue des sorties de reconnaissance sur site au cours desquelles il procède à un relevé basé sur trois approches 25 :

VI-3-6 Relevé graphique

Le relevé graphique comporte deux approches différentes de reproduction du bâtiment. Il y'a :

a) Relevé manuel (croquis et minutes de chantier) : dans cette partie du travail, le diagnostiqueur doit effectuer à main levée (croquis) tous les dessins graphiques (Plans, coupes, façades) du bâtiment à échelle lisible. Y rapporter les mesures relevées à l'aide des instruments classiques de mesure (Décamètre, fils à plomb...) et les accompagner de remarques et autres détails descriptifs relevés lors de la visite (minutes de chantier).

b) Dessin technique: à ce stade, le travail consiste à reproduire les croquis sous forme de dessins techniques normés à savoir avec une échelle, indication du nord, Identification de la localisation, de l'auteur du dessin et de la date du relevé sur un support de papier ou informatique.

VI-3-7 Relevé topographique

Le relevé topographique vient compléter le relevé graphique. Il intervient pour l'apport d'un complément de précision et de détails notamment dans l'inscription du bâtiment dans son assiette surtout quand il s'agit de l'intégrer dans un contexte urbain.

VI-3-8 Relevé photographique

Contrairement au relevé graphique qui est purement scientifique, le relevé photographique est plus riche en informations. Il permet au diagnostiqueur de voir l'état exact des lieux au moment du relevé, ses volumes, ses traitements (couleurs, ornements...), ses matériaux...

24 Jean Bernard Cremnitzer, Op. Cite.

25 Michel Daoud, Conseils pour développer un bon état des lieux in RéhabiMed, Outil 4, Faire le relevé du Bâti ancien. http://www.rehabimed.net/Documents/docs/metode_edifici/BatimentsFR_2-01-H4.pdf.

V/ EXEMPLPE ETUDIÉS

V-01 Ruhr muséum, Essen, Allemagne un projet ancre dans le passe industriel du territoire

V-01-01 Le site à reconvertir

L'ancienne usine de Zollverein, située à Essen, à environ 70 km de Cologne, est un ancien complexe d'extraction de charbon. Il a été l'un des grands sites industriels européens avant sa fermeture en 1986.

V-01-02 Les principales caractéristiques du territoire

La région de la Ruhr est située en Rhénanie du Nord-Westphalie, dans l'ouest de l'Allemagne et au cœur de l'Europe occidentale. Regroupant plusieurs grandes villes industrielles, elle accueille la plus grande agglomération d'Allemagne, avec environ 5,2 millions d'habitants. Si la richesse du sous-sol régional en fit le fief des mineurs et sidérurgistes, l'ancienne locomotive du miracle économique allemand a été fortement touchée par la vague de désindustrialisation des années 1970 et ses corollaires :

- fermeture de nombreuses usines,
- forte augmentation du chômage
- mise en jachère de sites. Autant d'éléments qui véhiculent cette image communément partagée de « vaste friche au beau milieu de l'Allemagne »²⁹.

V-01-03 Le projet de reconversion

Le défi à relever était donc de reconvertir un emblème du passé industriel et de contribuer à la redynamisation économique d'une région gravement touchée par la désindustrialisation. Le projet de reconversion s'est notamment orienté vers l'implantation d'une structure à vocation culturelle, le Ruhr Museum, construit sur l'ancienne laverie de charbon du site de Zollverein.

Le Ruhr Museum ne se veut pas un musée régional de l'industrie, mais un musée hybride et sans précédent : à la fois musée d'histoire naturelle, d'archéologie et d'histoire. Il s'établit par ailleurs dans un pôle culturel et artistique, où la chaufferie a laissé place à un musée du design, tandis qu'un nouveau bâtiment accueille une école de design. Le Ruhr Museum, symbole de la renaissance de la Ruhr, a été inauguré en janvier 2010, à l'occasion du lancement d'un vaste programme intitulé Ruhr.2010 – Capitale européenne de la culture.

V-01-04 Le montage du projet

Les acteurs publics locaux ont adopté une position novatrice pour faire face aux enjeux posés par les nombreuses friches industrielles jalonnant la région de la Ruhr avec la mise en place en 1989 d'une structure dédiée, l'IBA1 Emscher Park. Celle-ci, bien que ne disposant pas de moyens financiers, a porté depuis 1989 la vision globale de reconversion de la Ruhr, en optant pour la valorisation de son passé industriel. Structure légère et flexible dont l'existence est limitée dans le temps,

l'IBA2 à travers son caractère éphémère a incité les différents acteurs à concentrer leur énergie sur dix ans, période relativement courte pour une grande opération de reconversion. L'édification du Ruhr Museum, et plus largement la revalorisation de la mine de Zollverein, est l'une des opérations phares portées par l'IBA. Le Ruhr Museum est détenu par la ville d'Essen, le Conseil régional de Rhénanie et le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie.

V-01-05 Les retombées pour le territoire

Le Ruhr Museum a contribué à repositionner l'image de la région à la fois auprès de ses habitants en proposant un nouveau projet qui offre la possibilité de dépasser le traumatisme de la désindustrialisation, et à l'international. Le succès de l'opération de reconversion peut se mesurer par le nombre de touristes : on comptabilise 500 000 visiteurs par an pour le musée et un million pour Zollverein qui a été inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco en 2001. Le Ruhr Museum est aussi le symbole du statut de capitale européenne de la culture 2010 de la ville d'Essen.²⁶



photo 01 sur l'usine avant et après / **source** : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets /Frédéric SIMON/Université de Liège Faculté des Sciences Appliquées MCUAT Année académique 2009 – 2010

26 « Essen pour la Ruhr 2010 », RUHR.2010/ Internationale Bauausstellung /Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, Recherche et prospective 2008, « L'IBA Emscher Park, une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine », 2008/ DELOITTE /Les reconversions de friches urbaines Au service du dynamisme des territoires/ Gilles Pedini Associé Secteur public/ Pierre Mescheriakoff Senior Manager Secteur public/



Photo 02 sur l'usine avant et après / **source** : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets /Frédéric SIMON/Université de Liège Faculté des Sciences Appliquées MCUAT Année académique 2009 – 2010



figure 02 la vallée De ESSEN 3d **source** : google

Photo 03 sur l'usine **source** : La stratégie paysagère de l'Emscher Park Etudes de cas concrets /Frédéric SIMON/Université de Liège Faculté des Sciences Appliquées MCUAT Année académique 2009 – 2010

V-02 Les Grands Moulins de Pantin (Seine-Saint-Denis)

V-02-01 Le site à reconvertir :

L'origine des Grands Moulins de Pantin est une minoterie industrielle, fonctionnant à la vapeur créée à Pantin en 1880, le long du canal de L'Ourcq par la Société anonyme des Moulins Abel Leblanc. Ils faisaient partie des grandes infrastructures du XIXe siècle destinées à alimenter la Capitale en farine à partir des plaines de la Brie et de la Beauce.

V-02 -3 Les principales caractéristiques du territoire

A l'origine, le territoire pantinois, traversé par l'ancienne voie romaine reliant à l'Allemagne, est réputé pour ses paysages verdoyants et ses ressources maraîchères et agricoles. Le 5 avril 1880, un minotier de la Brie, Abel Stanislas Leblanc, y achète un terrain pour construire un moulin dont l'activité démarre dès 1882. A cette date, la ville de Pantin ne manque pas d'atouts : proximité du marché parisien, bonne desserte par le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg, important bassin de main-d'œuvre.

V-02 -04 Le projet de reconversion

La rénovation et la transformation du site menée par le cabinet d'architecture Reichen & Robert pour le compte de BNP Paribas s'est achevée en 2010. Plus de 3000 collaborateurs y travaillent aujourd'hui. Cette réalisation a abouti à la création de plus de 50 000 m² de bureaux, aux normes HQE (haute qualité environnementale). Les toitures et façades des deux parties d'origine ont été conservées mais l'intérieur a été complètement remodelé. Des "open spaces" remplacent les espaces de stockage des grains et des farines. Des atriums ont été créés pour répondre à la nécessité d'éclairer naturellement sur une grande profondeur tous les niveaux de bureaux. De même, pour mieux laisser passer la lumière, l'ancien moulin comporte une grande façade vitrée le long du canal. Dans l'ancienne centrale électrique, la chaudière Babcock et Wilcox de 1926, restée en place, a été mise en valeur avec un système d'éclairage sophistiqué. Le campanile (ou beffroi-château d'eau) du moulinet l'ancienne passerelle de chargement des péniches ont été conservés. Cette dernière, appelée aujourd'hui « transbordeur » aura une vocation culturelle. Des bâtiments nouveaux, d'une hauteur moindre afin de dégager la vue sur les parties anciennes rénovées, ont été ajoutés. On peut regretter néanmoins que leur densité soit trop forte, mais les impératifs de surface utile en sont sans doute la cause.

Les Grands Moulins de Pantin constituent un exemple de reconversion (ou de transformation) complète tout à fait exceptionnelle par son envergure, la qualité des matériaux utilisés et la symbiose entre l'architecture ancienne et la nouvelle. Un dernier regret : qu'il n'ait pas été possible de conserver, en plus de la chaudière, quelques éléments de l'activité ancienne, par exemple une « ligne » verticale de production. Les quelques très grandes photos lumineuses de l'extérieur et de l'intérieur du moulin, astucieusement présentées dans divers espaces, sont les

bienvenues mais ne remplacent pas le contact avec de vrais machines et équipements de mouture

V-02 -05 réussites et/ou échecs :

Points forts :

- Un très grand site à l'architecture exceptionnelle et spectaculaire ;
- Une rénovation par un cabinet d'architectes spécialisés dans la rénovation de grands sites industriels ;
- Chaudière Babcock et Wilcox conservée et mise en valeur ainsi que le beffroi-château d'eau et l'ancienne passerelle de chargement des péniches ;
- Symbiose entre les parties anciennes et les nouvelles constructions.

Points faibles :

- Destruction de plusieurs bâtiments et particulièrement de la semoulerie de 1952 ;
- Forte densité des bâtiments nouveaux. 27

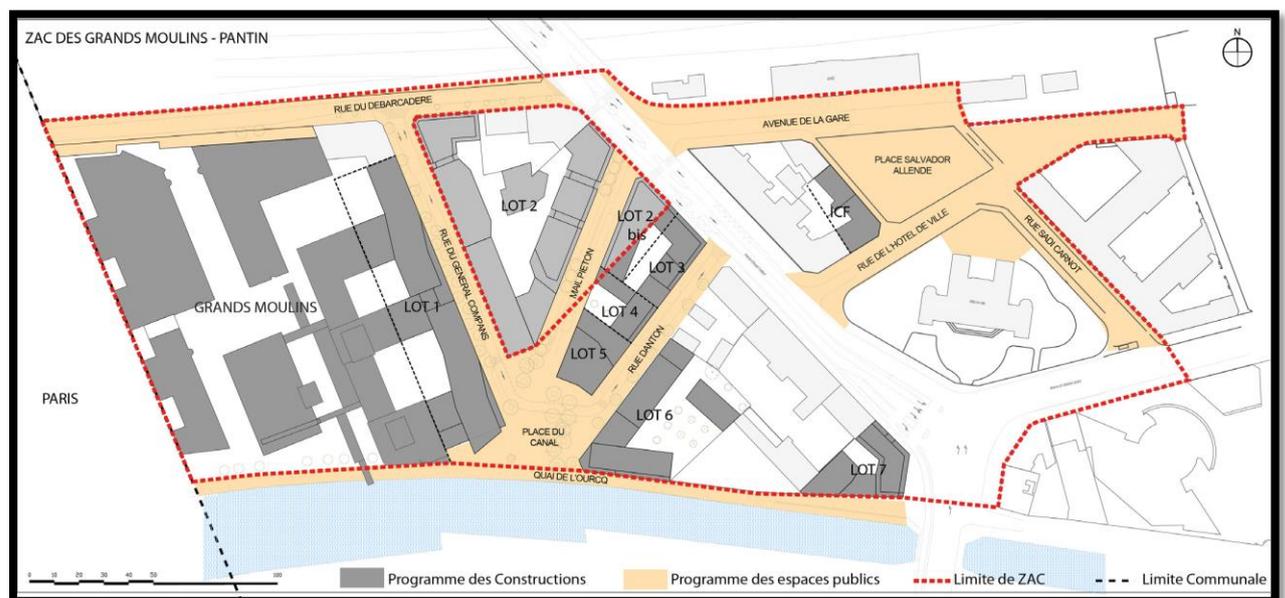


Figure 01 plan de masse actuel source : pantin - ZAC des grands moulins / semip

27 Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013

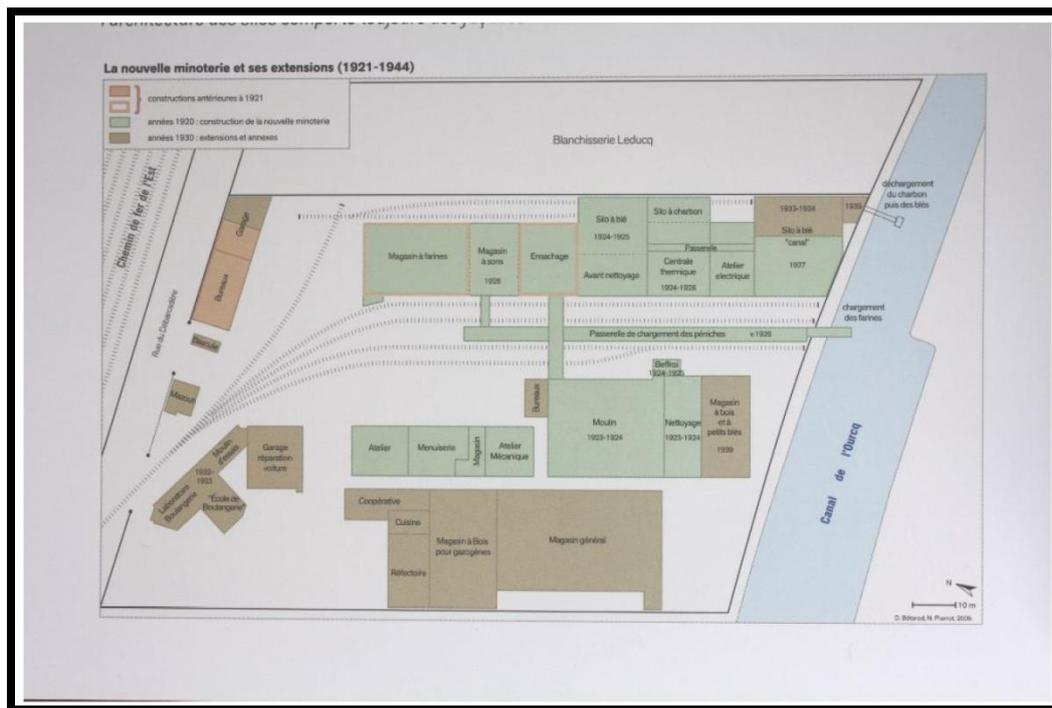


Figure 03 Plan des Grands Moulins dans les années 1940 plan de masse actuel source :D.Béthorel et N. Pierrot) Source Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013



Photo 04 Les Grands Moulins après rénovation, vue générale **source** : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour/l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013



photo 05 Les Grands Moulins après rénovation, après rénovation **source** : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour/l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013



Photo 06 Les Grands Moulins après rénovation, après rénovation **source** : Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013

CHAPITRE III

LE CAS D'ETUDE

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- 4/ HAFIANE ABDERRAHIM « les projets d'urbanisme récent en Algérie »43 rd ISOCARP CONGRESS 2007
- 6/ EMMANUEL DE ROUX .OP.CITE
- les friches entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain. /AUCAME Caen Normandie /OBSERVATION FONCIER JUIN 2016/ Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole/19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN/email : contact@aucame.fr / site web : www.aucame.fr
- Pierre Merlin, Françoise Choay- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.
Edition PUF, 1988.
- 05 : Dubois maily199
- Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie. Friches urbaines polluées & Développement durable.
Lyon, février 2014, p 35.
- PERRIN Ophélie, friches urbaines et espaces en mutation : comment, par la mutation de ses espaces en friche, la ville parvient-elles à se reconstruire sur elle-même ? France 2013, p 17.
- Ibid
- 15RéhabiMed, Bulletin trimestriel du projet pour promouvoir la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, Avril 2006.
- 13Pascale Joffroy, La réhabilitation des bâtiments. Conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements, Collection techniques de conception, Edition le Moniteur.
- Juan Monjo-Carrio. Le diagnostic dans la restauration. Les études pathologiques, in

- workshop PG Patrimoine architectural et urbain, EPAU d'Alger, Janvier 2011.
- Pascale Joffroy, la réhabilitation des bâtiments conserver, améliorer, restructurer leslogements et les équipements, éditions Le Moniteur, Paris, 1999.
- Méthode RéhabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne. RéhabiMed, Aout 2005.
- Nicolas reveyron, L'apport de l'archéologie du bâti dans la monographie d'architecture,
- les nouvelles de l'archéologie, no 53-54 Automne- Hiver, 1993.
- Jean-Bernard Cremnitzer, Lieux industriels et création architecturale : Pratique et
- enseignement, in séminaire Constantine (a compléter).
- Office fédéral de l'environnement OFEV, Réhabilitation des friches industrielles, Descriptif du projet,Confédération Suisse, 2007
- Edith Préfontaine, Effets mesurés de la réhabilitation des friches industrielles : Transformations de la qualitéde vie et des valeurs foncières de trois sites dans le Sud-ouest de Montréal, Rapport de stage présenté pourl'obtention du grade de Maitre ès Science (M. SC) en études urbaines, Université du Québec, Aout 2008.
- Bureau Veritas, Guide Veritas du bâtiment, Edition le Moniteur, 1988.
- Michel Daoud, Conseils pour développer un bon état des lieux in Réhabi Med, Outil 4, Faire le relevé du Bâtiancien.
http://www.rehabimed.net/Documents/docs/metode_edifici/BatimentsFR_2-01-H4.pdf.
- Essen pour la Ruhr 2010 », RUHR.2010/ Internationale Bauausstellung/Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise , Recherche et prospective 2008, « L'IBA Emscher Park, une démarche innovante de réhabilitation industrielle et urbaine », 2008/ DELOITTE /Les reconversions de

friches urbaines Au service du dynamisme des territoires/ Gilles Pedini Associé
Secteur public/ Pierre Mescheriakoff Senior Manager Secteur public/

- Geneviève DUFRESNE/ Maître de Conférences d'histoire/Vice-présidente du CILAC (Comité d'information et de liaison pour l'archéologie, l'étude et la mise en valeur du patrimoine industriel)/Mars 2013
- DUC/OFARES/CNERU
- Pierre DELCOURT, Bilan de l'opération de reconversion de la friche « PCUK », mémoire pour l'EHESP/ EPF
- DPACI - Développement de Projets Artistiques et Culturels Internationaux Université Lumière Lyon 2/LES ENJEUX STRATEGIQUES DE LA REHABILITATION DE FRICHES INDUSTRIELLES EN POLES CULTURELS D'ECONOMIE CREATIVEDANS L'ESPACE RURALl'exemple de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien/Philippe CHAMBONMémoire Master II ProfessionnelFévrier 2017
- Deloitte/Les reconversions de friches urbainesAu service du dynamisme des territoires/Gilles Pedini/Pierre Mescheriakoff
- La reconversion du patrimoine industriel, entre sauvegarde et valorisation le cas de l'ancienne poudrerie royale de Saint-Chamas - Miramas(France)/Unité de recherche InsARTis, Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille

SITE D'INTERNET INTERNET

- <http://www.dictionnaire environnement.com>
- http://www.rehabimed.net/Documents/docs/metode_edifici/BatimentsFR_2-01-H4.pdf.
- <http://www.google.com>
- <http://www.goohle earth.com>
- <http://www.hussein-dey.com/ville/histoireville.htm>

