

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MENTOURI

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE

ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° d'ordre

Série

----- MEMOIRE -----

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER

OPTION : **URBANISME**

Présenté par : **Mr HIOUL Smain**

THEME

**MUTATIONS FONCTIONNELLES D'UN VILLAGE COLONIAL
DANS LA LOGIQUE DE LA CROISSANCE URBAINE
DE CONSTANTINE – LE CAS DU KHROUB --**

Sous la direction de Monsieur LABII Belkacem

Jury d'examen

Mr DEKOUMI Djamel	Maître de conférence	Université de Constantine	Président
Mr LABII Belkacem	Professeur	Université de Constantine	Rapporteur
Mme BESTANDJI Sihem	Maître de conférence	Université de Constantine	Membre
Mr MAKHLOUF Mokhtar	Maître de conférence	Université de Constantine	Membre

Dédicace,

A mon défunt père, qu'il repose en paix,

A mon épouse

A mes chers enfants Amina, Abderraouf, Dounia, Melek et Rania,

A mon ami Malek EL WATCHEK et sa famille,

En mémoire de mes amis disparus,

- Guermi BESTANDJI,*
- Hamza BOUCHETIB*
- Tahar BENANE*

« Que Dieu les accorde en son vaste Paradis »

Remerciements,

Je remercie Monsieur Belkacem LABII, mon encadreur,

Qu'il trouve ici l'expression de mes vifs remerciements pour ses précieux conseils et encouragements,

Je remercie tout particulièrement Madame Gamra SIFI BERKANE pour son aide inestimable et ses judicieuses recommandations prodiguées tout au long de cette étude,

Un grand merci à tous ceux et toutes celles qui, de près ou de loin ont permis l'accomplissement de ce modeste travail,

Que chacun, par son nom, trouve ici l'expression de ma reconnaissance et ma profonde gratitude.

Sommaire

1 – INTRODUCTION GENERALE	01
2 – METHODOLOGIE D'APPROCHE	03
2 – 1 – APPROCHE THEORIQUE	04
2 – 2 – APPROCHE GLOBALE	04
3 – OUTILS DE RECHERCHE	04
3 – 1 – RECHERCHE BIBLIOGRAPHIQUE	04
3 – 2 – ENQUETES SUR LE TERRAIN	05
1ere PARTIE : LES DIFFERENTES FORMES D'URBANISATION DANS LE MONDE	
INTRODUCTION	07
CHAPITRE 1 : CONCEPT ET NOTION DE VILLE	08
1 – LA VILLE : UN PHENOMENE ANCIEN	08
2 – APPROCHE DE LA NOTION « VILLE »	08
2 – 1 – LE CRITERE QUANTITATIF	09
2 – 2 – LE CRITERE QUALITATIF	10
2 – 3 – LE CRITERE FONCTIONNEL	10
3 – LES FONCTIONS DE LA VILLE	11
3 – 1 – LES FONCTIONS DE L'HABITAT	11
3 – 2 – LES FONCTIONS DE PRODUCTION	12
3 – 3 – LES FONCTIONS DU TERTIAIRE	13
3 – 3 – 1 – DIVERSIFICATION DU TERTIAIRE	13
3 – 3 – 2 – LE TERTIAIRE DANS LA VILLE	14
3 – 3 – 2 – 1 – AU CENTRE UNE FORTE CONCENTRATION DU TERTIAIRE	14
3 – 3 – 2 – 2 – EN PERIPHERIE DE NOUVEAUX POLES D'ACTIVITES	14
CHAPITRE 2 : EXTENSION ET TRANSFORMATION DE L'ESPACE URBAIN	15
1 – ESSOR DE L'URBANISATION	15
2 – L'AGGLOMERATION	15
2 – 1 – DEVELOPPEMENT DES AGGLOMERATIONS	16
2 – 2 – DELIMITATION DES AGGLOMERATIONS	16
3 – LE PERICENTRE ET SES LIMITES	17
4 – LA SUBURBANISATION	18
5 – LES BANLIEUES	18
5 – 1 – LES TYPES DE BANLIEUES	20
6 – LES GRANDS ENSEMBLES	21
6 – 1 – LE POURQUOI DES GRANDS ENSEMBLES	22
6 – 2 – CONSEQUENCES DES GRANDS ENSEMBLES	22
7 – LA PERIURBANISATION	23

8 – LA RURBANISATION	25
8 – 1 – LA RURBANISATION: ESSAIS DE DEFINITION	25

CHAPITRE 3 - VILLES SATELLITES ET VILLES NOUVELLES DANS LE PROCESSUS

D'URBANISATION	27
1 – LES VILLES SATELLITES	27
1 – 2 – DEFINITION ET ROLES DES VILLES SATELLITES	27
1 – 3 – OBJECTIFS DES VILLES SATELLITES	30
1 – 4 – LES VILLES SATELLITES DE L'EX U.R.S.S	31
1 – 4 – 1 - EXEMPLES DES VILLES SATELLITES DE L'EX U.R.S.S.....	32
1 – 4 – 1 – 1 – LES VILLES SATELLITES ANCIENNES	32
1 – 4 – 1 – 2 – LES VILLES SATELLITES RECENTES	34
1 – 5 – LES VILLES SATELLITES HONGROISES	37
1 – 6 – LES VILLES SATELLITES JAPONAISES	39
2 – LES VILLES NOUVELLES	42
2 – 1 – DE LA CITE JARDIN A LA VILLE NOUVELLE	42
2 – 2 – TYPOLOGIES DES VILLES NOUVELLES	43
2 – 3 – APPROCHE DE DEFINITION DE LA VILLE NOUVELLE	44
2 – 4 – ETUDE DES VILLES NOUVELLES BRITANNIQUES	45
2 – 4 – 1 - TYPE DES VILLES NOUVELLES BRITANNIQUES	47
2 – 4 – 2 – VILLES NOUVELLES DE PREMIERE GENERATION	48
2 – 4 – 3 – LES VILLES NOUVELLES DE LA DEUXIEME GENERATION	48
2 – 4 – 4 – DISTANCE DE LA VILLE MERE	48
2 – 4 – 5 – LA SUPERFICIE DES VILLES NOUVELLES	49
2 – 5 – ETUDES DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES	50
2 – 5 – 1 – CONCEPTION DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES	50
2 – 5 – 2 – TAILLES DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES	52
2 – 5 – 3 – CONCEPTION DU CENTRE	53
2 – 6 – ETUDE DES VILLES NOUVELLES FRANCAISES	53
2 – 6 – 1 – LA CONCEPTION URBANISTIQUE	55
2 – 6 – 2 – LA CONCEPTION ARCHITECTURALE	57
2 – 7 – CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE	59
REFERENCES DE LA PREMIERE PARTIE	60

DEUXIEME PARTIE CROISSANCE URBAINE EN ALGERIE

INTRODUCTION	62
CHAPITRE 1 - CROISSANCE DE LA POPULATION ET HABITAT EN ALGERIE	63
1 – SITUATION DEMOGRAPHIQUE EN ALGERIE	63
2 – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE : 1962 – 1977	63
2 – 1 – LEGER DECLIN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	64
3 – REPARTITION ET STRUCTURE DE LA POPULATION ALGERIENNE	65
4 – DENSITE DE LA POPULATION	66
5 – EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE	68
5 – 1- UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS CITADINE	68
6 – ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE	70
6 – 1 – PERIODE 1966 – 1977	70
6 – 2 – PERIODE 1977 – 1987	70
6 – 3 – PERIODE 1987 - 1998	70
7 – POPULATIONS AGGLOMEREES ET EPARSE	71
8 – ETUDE DE L'HABITAT EN ALGERIE	72
9 – L'HABITAT DANS LE PLAN DE CONSTANTINE.	73
10 – SITUATION DE L'HABITAT AU LENDEMAIN DE L'INDEPENDANCE	74
11 – L'HABITAT UN SECTEUR EN CRISE	75
12 – LA Z.H.U.N REPONSE A UNE NECESSITE DE LOGEMENTS	76
13 – DEMARCHE POUR LA RESORPTION DE LA CRISE	76
CHAPITRE 2 - INSTRUMENTS D'URBANISME ET GESTION DE L'ESPACE	79
1 – URBANISME ET LEGISLATION	79
2 – LES INSTRUMENTS D'URBANISME	80
2 – 1 - LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (P.U.D)	80
2 – 2 - LES PLANS DE MODERNISATION URBAINE (P. M. U.)	81
2 – 3 - LES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT (P. C. D.)	81
2 – 4 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA WILAYA (PAW)	82
2 – 5 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE (PAC)	82
3 – PREMICES D'UNE NOUVELLE POLITIQUE URBAINE	82
3 – 1 – SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SNAT)	83
3 – 2 – SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE (SRAT)	83
3 – 3 – PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)	84
3 – 3 – 1 – OBJECTIFS DU PDAU	84
3 – 4 – PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)	85
3 – 4 – 1 – OBJECTIFS DU POS	85
4 – ETALEMENT DE L'ESPACE URBAIN	85
5 – CHANGEMENT DU PAYSAGE DES VILLES ALGERIENNES	86

6 – PREMICES D'UNE NOUVELLE PERSPECTIVE	87
7 – VILLES NOUVELLES : NOUVELLE PROBLEMATIQUE D'URBANISATION	87
8 – OBJECTIFS DE CREATION DES VILLES NOUVELLES	88
9 – LES VILLES NOUVELLES ET LA RESTRUCTURATION DE L'ESPACE	88
10 – VILLES NOUVELLES: UNE REPOSE AU DEVELOPPEMENT URBAIN	88
11 – LES VILLES NOUVELLES DANS LA REORGANISATION DE L'ARMATURE URBAINE	90
11 – 1 – LES VILLES NOUVELLES DES PREMIERE ET DEUXIEME COURONNE	90
11 – 2 – LES VILLES NOUVELLES DES TROISIEME ET QUATRIEME COURONNE	91
12 – ORGANISATION DES VILLES NOUVELLES	91
13 – CONCEPTION URBANISTIQUE	92
14 – CONCEPTION ARCHITECTURALE	92
15 – INNOVATION TECHNOLOGIQUE	93
CHAPITRE 3 – ANALYSE DE LA CROISSANCE URBAINE DE CONSTANTINE	94
1 – SITUATION ET CADRE NATUREL	94
2 – LE RELIEF	94
2 – 1 – L'ENSEMBLE TELLIEU	94
2 – 2 – L'ENSEMBLE DES HAUTES PLAINES	95
2 – 3 – L'ENSEMBLE DES BASSINS INTERIEURS	96
3 – HYDROGRAPHIE	96
4 – LE CLIMAT	97
5 – CONTEXTE ADMINISTRATIF	97
6 – CONSTANTINE ET SON AIRE D'INFLUENCE	100
7 – LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	101
7 – 1 – EVOLUTION DE LA POPULATION 1954 – 1977	101
7 – 1 – 1 - LES CAUSES DE L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE	102
7 – 2 – EVOLUTION DE LA POPULATION 1977 – 1997	102
7 – 3 – EVOLUTION DE LA POPULATION 1987 – 1998	103
7 – 4 – EVOLUTION DE LA POPULATION 1998 – 2008	104
8 – REPARTITION SPATIALE DE LA POPULATION DE LA WILAYA DE CONSTANTINE	104
9 – DENSITE DE LA POPULATION	105
10 – L'HABITAT A CONSTANTINE	106
11 – LES PROGRAMMES DE LOGEMENT DE CONSTANTINE	107
12 – CONSTANTINE DANS L'ARMATURE URBAINE REGIONALE	109
13 – CONSTANTINE DANS L'ARMATURE URBAINE DE LA WILAYA ET DE SA PROCHE PERIPHERIE	110
14 – LE PROCESSUS D'URBANISATION A CONSTANTINE	112
15 – ETUDE DE L'EVOLUTION DE CONSTANTINE	113
15 – 1 – LA PERIODE COLONIALE 1837 – 1962	113

15 – 1 – 1 – PREMIERE ETAPE 1837 – 1844	114
15 – 1 – 2 – DEUXIEME ETAPE 1931 – 1958	114
15 – 1 – 3 – TROISIEME ETAPE 1959 – 1962	115
15 – 2 – ETAPE POST INDEPENDANCE	115
16 – CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE	118
REFERENCES DE LA DEUXIEME PARTIE	119
TROISIEME PARTIE : ANALYSE URBAINE DU KHROUB	
INTRODUCTION	121
CHAPITRE 1 – ETUDE DES CADRES PHYSIQUES ET HUMAINS D’EL KHROUB	122
1 – INTRODUCTION	122
2 – EL KHROUB : SA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET SES LIMITES	122
3 – TOGRAPHIE DU SITE	124
4 – SITUATION ADMINISTRATIVE	127
5 – DECOUPAGE DE LA VILLE D’EL KHROUB EN GRANDS QUARTIERS URBAINS	128
5 – 1 – LES QUARTIERS DE LA VILLE	130
6 – EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE D’EL KHROUB PAR DISPERSION	132
7 – LES MOUVEMENTS MIGRATOIRES DE LA POPULATION	133
8 – EVOLUTION DE LA POPULATION D’EL KHROUB	135
9 – FACTEURS D’EVOLUTION DE LA POPULATION D’EL KHROUB	135
10 – REPARTITION DE LA POPULATION D’EL KHROUB PAR QUARTIER	136
11 – ACCROISSEMENT NATUREL DE LA POPULATION D’EL KHROUB.....	137
12 – STRUCTURE DE LA POPULATION D’EL KHROUB	139
13 – DENSITE DE LA POPULATION	140
14 – ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE D’EL KHROUB : LA POPULATION ACTIVE	142
15 – ETUDE DE LA SITUATION DE L’EMPLOI PAR SECTEUR	144
16 - SYNTHESE	145
CHAPITRE 2 - FORMES ET CROISSANCES URBAINES D’EL KHROUB	146
1 – INTRODUCTION	146
2 – ETAPES DE MUTATION D’EL KHROUB	146
2 – 1 – PERIODE AVANT 1977	147
2 – 2 – PERIODE 1977 – 1987	149
2 – 3 – PERIODE 1987 – 2001	150
3 – ORGANISATION SPATIALE D’EL KROUB	152
3 – 1 – ENSEMBLE 1 : LE NOYAU ORIGINEL	153
3 – 2 – ENSEMBLE 2 : LES NOUVELLES EXTENSIONS	154
3 – 2 – 1 – LA 1ere ENTITE URBAINE	154
3 – 2 – 2 – LA 2eme ENTITE URBAINE	155

CHAPITRE 3 – L’HABITAT A EL KHROUB	156
1 – INTRODUCTION	156
2 – TYPOLOGIE DE L’HABITAT	156
2 – 1 – LE TYPE D’HABITAT COLLECTIF	157
2 – 1 – 1 – LE LOGEMENT COLLECTIF SOCIAL	158
2 – 1 – 2 – LE LOGEMENT COLLECTIF PROMOTIONNEL	158
3 – L’HABITAT SEMI COLLECTIF	160
4 – L’HABITAT INDIVIDUEL	160
4 – 1 – L’HABITAT INDIVIDUEL COLONIAL	161
4 – 2 – L’HABITAT INDIVIDUEL TRADITIONNEL	162
4 – 3 – L’HABITAT INDIVIDUEL TYPE VILLA	162
4 – 4 – L’HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE EVOLUTIF	163
4 – 5 – L’HABITAT INDIVIDUEL TYPE CHALET	164
5 – L’HABITAT DE TYPE RECASEMENT	165
6 – EVOLUTION DU PARC LOGEMENT A EL KHROUB	165
7 – REPARTITION DES LOGEMENTS D’EL KHROUB PAR QUARTIER	166
8 – LA DENSITE DE L’HABITAT	167
9 – LE TAUX D’OCCUPATION PAR LOGEMENT	169
10 – SYNTHESE	170
CHAPITRE 4 – EQUIPEMENT ET STRUCTURE COMMERCIALE D’EL KHROUB	171
A – LES EQUIPEMENTS	171
1 – INTRODUCTION	171
2 – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES	171
3 – LES EQUIPEMENTS SANITAIRES	173
4 – LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	173
5 – LES EQUIPEMENTS DE SPORTS	174
6 – LES EQUIPEMENTS CULTURELS	175
7 – LES EQUIPEMENTS CULTUELS	177
8 – LES EQUIPEMENTS SECURITAIRES	177
B – STRUCTURE COMMERCIALE D’EL KHROUB	178
1 – INTRODUCTION	178
2 – EVOLUTION DE L’ACTIVITE COMMERCIALE D’EL KHROUB	179
2 – 1 – EN 1962	180
2 – 2 – PERIODE 1962 – 1977	180
2 – 3 - PERIODE 1977 – 1987	180
2 – 4 - PERIODE 1987 – 1998	181
2 – 5 - PERIODE 1998 – 2002	181
2 – 6 - PERIODE 2002 – 2011	181

3 – REPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS A TRAVERS LES QUARTIERS DE LA VILLE D'EL KHROUB	181
4 – REPARTITION DES LOCAUX FERMES A TRAVERS LES QUARTIERS DE LA VILLE D'EL KHROUB	183
5 – CLASSIFICATION DES DIFFERENTS TYPES DE COMMERCE DE DETAIL SUIVANT LA NATURE DES PRODUITS	183
5 – 1 – LE COMMERCE ALIMENTAIRE	184
5 – 2 - LE COMMERCE NON ALIMENTAIRE	185
5 – 2 – 1 – EQUIPEMENTS DE LA PERSONNE	185
5 – 2 – 2 – EQUIPEMENTS ET ENTRETIEN DE LA MAISON	186
6 – L'ARTISANAT	187
6 – 1 – L'ARTISANAT DE PRODUCTION	187
6 – 2 – L'ARTISANAT DE SERVICE	188
7 – LES SERVICES	189
7 – 1 – SERVICES HYGIENE ET SANTE	189
7 – 2 – HORECAP	190
7 – 3 – SERVICES DE LA PERSONNE	191
7 – 4 – CULTURE ET SPORTS	192
7 – 5 – SERVICES DIVERS	193
8 – LE COMMERCE DE GROS	194
9 – LE SOUK ROLE ET FONCTION	195
9 – 1 – SOUK D'EL KHROUB: UN RAYONNEMENT REGIONAL	196
9 – 2 – SOUK D'EL KHROUB: GENESE ET DESCRIPTION	196
10 – SYNTHESE	199
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE	200
REFERENCES DE LA TROISIEME PARTIE	201
CONCLUSION GENERALE	202
BIBLIOGRAPHIE	207
1 – OUVRAGE	207
2 – THESES ET MEMOIRES	209
3 – REVUES, TRAVAUX ET ETUDES	210
4 – DOCUMENTS	211
LISTE DES CARTES	212
LISTE DES TABLEAUX	213
LISTE DES ILLUSTRATIONS	214

1 - INTRODUCTION GENERALE

L'Algérie, depuis l'indépendance, a vu son paysage se métamorphoser profondément. Cependant ces changements ne se sont pas opérés sans ruptures marquantes, l'état de son territoire porte les traces d'un développement qui présente des distorsions évidentes, conséquences de l'absence d'une politique d'urbanisation plus rigoureuse.

Elle se trouve aujourd'hui confrontée à une difficile adéquation entre une population sans cesse croissante estimée à 700 000 personnes supplémentaires par an et de sa répartition spatiale sur le territoire d'une part, et la protection de ses ressources naturelles, d'autre part.

Aux problèmes posés par l'importance de son croît démographique, qui marque cependant une légère tendance à la baisse, viennent s'ajouter ceux dus à son inégale répartition à travers le territoire national. Plus de 80% de la population est concentrée au Nord, où se trouve l'essentiel de ses potentiels agricole (70% des terres agricoles de valeur) et hydraulique.

Face à cette exubérance démographique, les ressources naturelles sont limitées et mal réparties : les deux cent trente millions d'hectares qui constituent le territoire national, se répartissent en deux cent millions d'hectares de désert, quinze millions d'hectares de parcours steppiques et environ treize millions d'hectares de terres agricoles utiles et de forêts. L'espace agricole de l'Algérie s'avère donc très limité.

Face à de telles données, l'Etat concepteur de l'aménagement du territoire doit concevoir le cadre dans lequel les individus créent leurs développements.

Le déséquilibre global de l'urbanisation que connaissent nos agglomérations, complique davantage les solutions de disparité régionale et les distorsions de peuplement qui leur sont associées. La situation et les formes d'extensions anarchiques de nos villes témoignent de l'absence de maîtrise qui semble caractériser le phénomène urbain.

Les villes algériennes sont confrontées actuellement à des contraintes tant qualitatives que quantitatives inhérentes à leur rythme de croissance.

Cette croissance urbaine, emprunte aujourd'hui des formes nouvelles caractérisées par une extension démesurée des agglomérations, entraînant une grande consommation de l'espace.

A l'instar des grandes villes algériennes, Constantine a connu ces dernières décennies un accroissement de population très élevé qui s'est caractérisé par un étalement urbain très important.

Une fois son site consommé, Constantine offre un bon exemple de ville saturée et oriente sa croissance sur les villages situés dans sa périphérie immédiate conformément au Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.), qui prévoit la création sur site occupé de quatre villes satellites situées toutes dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres à savoir : El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Ceci ne s'est pas réalisé sans provoquer un bouleversement de la structure de ces quatre anciens villages coloniaux qui, accentués par l'introduction d'unités industrielles d'envergure, ont traversé une phase d'urbanisation très active traduite par une extension mal contrôlée en raison de l'absence de plans de développement plus cohérents et globaux.

Le P.U.D (1) créé pour être un instrument stratégique à long terme, n'avait en effet aucun pouvoir opérationnel et était dans l'incapacité à déterminer et préciser une forme spatiale, il n'était en réalité qu'un plan d'affectation au sol sur lequel agissent de nombreux intervenants.

Parmi les quatre villes satellites du Groupement Urbain de Constantine qui ont d'ailleurs toutes subi un changement radical de leur paysage, notre choix s'est porté sur El Khroub pour les raisons suivantes :

- Il avait une logique de village avec sa structure de souk ;
- Il est mieux structuré que toutes les autres villes satellites du Groupement ;
- Il a subi une importante croissance démographique et spatiale par rapport aux autres villes du Groupement ;
- Il a une bonne liaison avec Constantine.

En subissant le report de croissance de la ville de Constantine, El Khroub ancien village de type colonial, homogène et bien structuré a connu dès les débuts des années quatre vingt, une intense urbanisation qui a entraîné une dissémination de l'ancien tissu villageois et une métamorphose du village du fait de sa croissance spatiale et morphologique.

Ce dynamisme urbain ne s'est pas produit sans provoquer d'importants problèmes au village, d'autant plus que les autorités ne se sont soucies que de la nécessité de disposer rapidement de grandes masses de logements.

Cet état de fait nous conduit à nous questionner des incidences de cette urbanisation sur le fonctionnement de l'ancien noyau et les nouveaux ensembles urbains sachant que:

- L'organisation de l'espace urbain d'El Khroub est caractérisée par une hétérogénéité de son tissu.

- Les nouvelles entités urbaines projetées couvrent la presque totalité de l'agglomération sans que le noyau existant ne soit réellement développé ;
- Le développement de ces nouvelles entités s'est fait sans liaisons commodes avec le noyau originel ;
- La non création d'emplois en quantité suffisante a entraîné des mouvements pendulaires très importants avec la ville mère ;
- Le noyau villageois a subi une visible paupérisation suite à l'absence d'opérations urbaines d'envergure sur son site.

Suite aux problèmes sus cités et à partir du constat initial d'une rupture dans les modalités de développement physiques du village nous nous proposons de formuler l'hypothèse suivante :

El Khroub semble du point de vue fonctionnement n'être ni un village, ni une ville, il serait «un grand espace habité» à proximité de Constantine, soumis à deux logiques différentes : celle d'une structure villageoise, et celle d'une structure à caractère urbain fonctionnelle et autonome de type courant, et on assisterait à l'émergence d'une nouvelle forme d'occupation de l'espace qui ne serait ni la ville ni le village tels que connus dans le contexte traditionnel algérien.

Aussi, c'est sur le plan essentiellement morpho fonctionnel que nous nous attacherons à développer le sujet en examinant en premier lieu les incidences du report de croissance de Constantine sur El Khroub et d'étudier par la suite l'articulation des différents ensembles urbains projetés afin de constater s'ils n'ont pas engendré un dysfonctionnement du noyau ancien et essayer de répondre par la suite aux questionnements suivants :

- Comment fonctionne El Khroub et quelles relations entretient-il avec Constantine ?
- Qu'advient-il du rôle du centre ancien par rapport à l'émergence d'un deuxième centre au niveau de la Cité des 1600 logements ?

2 - METHODOLOGIE D'APPROCHE

Pour répondre aux différentes questions et interrogations posées, notre démarche s'articule sur deux étapes fondamentales, à savoir :

- 1 – approche théorique
- 2 – approche analytique et pratique (globale)

2 - 1 – APPROCHE THEORIQUE

Appuyée par une recherche bibliographique générale et thématique cette étape constituera le support de base car elle consistera en une approche conceptuelle nécessaire pour la compréhension des concepts et notions en rapport avec l'aspect théorique clé du thème.

2 – 2 - APPROCHE GLOBALE

Cette étape consistera en un premier lieu de comprendre à partir de l'étude urbaine de l'agglomération d'El Khroub les contraintes inhérentes au rythme de croissance auxquelles sont confrontées les villes algériennes depuis l'indépendance qui, à travers leurs formes d'extension présentent à première vue des distorsions évidentes quant à leur développement.

Cette démarche nous a permis de structurer notre étude en 03 parties :

1ere partie : les différentes formes d'urbanisation dans le monde.

2eme partie : Croissance urbaine en Algérie.

3eme partie : Croissance urbaine d'El Khroub.

3 - OUTILS DE RECHERCHE

La démarche retenue pour l'élaboration de cette étude est une recherche bibliographique et un travail de terrain.

3 – 1 - RECHERCHE BIBLIOGRAPHIQUE

Etape importante d'investigations théoriques, elle constitue le support de base qui nous permettra à travers les différentes lectures d'ouvrages et de documents ayant trait à notre sujet de saisir les concepts et les notions y afférents.

Elle consiste aussi à une collecte d'informations auprès des organismes concernés, à savoir :

- l'Office National des Statistiques.
- l'URBACO
- Direction de l'Urbanisme et de la Construction
- Service technique de l'APC El Khroub
- la Direction du Commerces et des prix.
- la sous Direction des Impôts d'El Khroub

3 - 2 – L'ENQUETE SUR LE TERRAIN

Etape fondamentale pour l'accomplissement de notre recherche, le travail sur terrain nous permettra d'avoir une lecture directe de la ville et d'établir des diagnostics à travers :

- ✓ Des entretiens et enquêtes auprès des habitants
- ✓ La reconnaissance de tous les quartiers urbains de la ville.
- ✓ Un recensement exhaustif des équipements et des commerces de la ville.
- ✓ Reconnaissance de la ville à travers les cartes.
- ✓ Prises de photos.

(1) PUD approuvé par décret exécutif N° 98 -83 du 25 février 1998.



**PREMIERE PARTIE
LES DIFERENTES FORMES
D'URBANISATION DANS LE MONDE**

INTRODUCTION

L'urbanisation dans le monde est un phénomène sans précédent dans l'histoire de l'humanité par son ampleur et par sa rapidité.

Les modalités de ce phénomène universel et complexe varient en fonction des contextes démographique, social et économique.

En effet, dans les pays en voie de développement comme dans les pays industrialisés les paramètres évolutifs sont de même nature : Concentration des hommes et des activités dans les villes et extensions progressives des périmètres urbains. La gestion de ces schémas diffère selon le niveau de développement politique et économique de chaque pays.

Dans les pays industrialisés, ce phénomène ne se limite ni à une simple influence urbaine, ni à la modernisation des campagnes, il est né d'un choix de vie d'une partie de la population qui privilégie un espace mixte partagé entre la ville et la campagne. Il résulte d'une affectation vers un espace nouveau qui n'est pas subi mais voulu. Contrairement aux pratiques des pays en voie de développement, bien qu'on retrouve beaucoup de similitudes, il y a quelques spécificités relatives aux conditions économiques et politiques. Les villes attirent de nouvelles populations de la campagne et même des petites villes, elles sortent de leurs périmètres en grignotant un peu plus de l'espace rural et accélèrent ainsi la fragmentation de l'espace urbain. Il en résulte un étalement des quartiers périphériques qui repoussent les limites de l'espace rural. Ceci nous amène à nous questionner sur :

- les tendances d'évolution du phénomène urbain de la ville sur un ensemble d'agglomérations.

- Les modes de gestion mis en place pour assurer le maintien de ce déploiement des populations.

CHAPITRE 1 : CONCEPTS ET NOTIONS DE VILLE

1 – LA VILLE : UN PHENOMENE ANCIEN

L'histoire des villes est étroitement liée avec celle de l'humanité. Création de l'homme, la ville apparaît vers 3000 ans avant JC, la Mésopotamie et la vallée de l'Indus sont les premiers foyers à partir desquels la ville a rayonné, et cette propagation s'est faite souvent à un rythme inégal. C'est durant le deuxième millénaire que le phénomène gagne les contrées voisines et la Chine.

Les villes se caractérisent par des formes d'organisation de l'espace et l'individualisation d'un centre qui localise les édifices religieux et civils ; leur croissance se faisait d'abord autour de cette place qui regroupait les palais et les temples puis, le long des voies qui les mettaient en communication ou qui les reliaient aux autres différentes parties du pays.

La ville, jusqu'au Moyen Age, répondait essentiellement à des besoins d'encadrement administratif, militaire ou religieux et à la nécessité d'échanges de produits de l'artisanat et de l'agriculture pour des sociétés majoritairement rurales.

A cette époque les villes illustraient parfaitement la diversité des cultures, des civilisations et les étapes de leurs parcours très mouvementées.

L'histoire des villes est celle du fonctionnement de sociétés inscrites dans son espace et l'histoire de la mise en forme de cet espace.

2 – APPROCHE DE LA NOTION VILLE

La ville est devenue une notion très incertaine et les termes pour la définir sont innombrables, il y'a peu de points communs où l'on trouve une certaine unanimité. La ville semble être ressentie d'une manière différente par tous les hommes.

Pour une meilleure approche de la notion « ville », il nous semble nécessaire et important de nous questionner sur les points suivants :

- Qu'est-ce qu'une ville ?
- A quel moment pouvons-nous donner le nom de ville à une agglomération de population ?
- A quel moment cette population a-t-elle conscience de faire partie d'un cadre spécifique, qui n'est pas le village mais devient un ensemble particulier suffisamment développé.

- Quelle est la meilleure définition que nous puissions donner à une ville ?

A travers nos diverses lectures, il apparaît que la tâche n'est guère aisée et les critères avancés sont très diversifiés et d'inégales valeurs. La ville semble être un tout comme l'a si bien dit un écrivain en désespoir de cause : « *une ville est une ville, un point c'est tout* ». (1)

Architectes, sociologues, géographes et historiens ont tous essayé d'esquisser une définition de la ville et d'en cerner ses caractères propres et, pour mieux saisir la nature de cette notion de ville, nous allons passer en revue certains de ces critères qui d'ailleurs ne font pas le consensus de tout le monde.

2 - 1 - LE CRITERE QUANTITATIF

Dans un monde en mouvement, elle ne peut être qu'évolutive et ce critère nous semble important mais non suffisant.

Aux périodes de recensement, les pays sont tenus de recourir à une définition et le nombre des habitants est très souvent pris en considération ; mais au dessus de quel seuil, l'agglomération devient-elle une ville ?

En Scandinavie, un groupement de 200 habitants constitue une ville ; en Grèce, pour mériter le nom d'une ville, il faut que l'agglomération dépasse 10 000 habitants ; au Canada, il faut 1 000 habitants pour faire une ville ; aux Etats-Unis, il en faut 2 500 ; un millier suffit au Venezuela mais il faut 5 000 habitants pour faire une ville au Ghana. Pour la France, l'Institut National des Statistiques Economiques et Sociales, pour qualifier une commune urbaine, le seuil adopté depuis 1854 est de 2 000 habitants.

Ces limites apparaissent aujourd'hui très arbitraires d'autant plus que les chiffres varient considérablement d'un pays à l'autre.

Un meilleur critère serait-il la superficie occupée ? La ville serait alors un rassemblement d'hommes sur une superficie restreinte, autrement dit combiner les chiffres absolus et la densité spatiale. Mais les habitants peuvent s'étendre sur plusieurs centaines d'hectares sans constituer pour autant un groupement unifié et structuré.

De ce fait, il est évident que ce critère purement arithmétique est largement inadéquat, car il peut varier considérablement suivant le type de ville et dépendre beaucoup des conditions géographiques que des exigences d'une agglomération urbaine, il peut aussi ramener à classer comme ville des ensembles de populations rurales.

2 – 2 – LE CRITERE QUALITATIF

L'habitat urbain est distinct de l'habitat rural et cette différenciation s'est déterminée même dans les civilisations très anciennes.

Ainsi pour définir une ville on se réfère souvent à son aspect architectural. La ville était symbolisée par la qualité et le type de son habitat, par la richesse de l'architecture de son centre, par la hauteur de ses immeubles et leur densité, par ses encombrements et sa promiscuité.

Elle se caractérise aussi par son architecture monumentale, Pansanias voyageur et géographe du XI^{ème} siècle de notre ère, écrit : « *comment pourrai-je donner le nom de ville à une cité qui n'a pas de théâtre, pas d'agora, pas de salles d'assemblée, pas de gymnase* ».

Il est vrai, que tous ces aspects caractérisent les traits dominants de la ville, mais pour mériter le nom de ville, le groupement doit-il se définir uniquement par la nature et la qualité de ses monuments ? Mais dans bien des cas beaucoup de villes modernes sont différentes de ce schéma. Très étendues, elles ont une faible densité, les monuments sont presque inexistantes ou très dispersés dans l'espace, les centres villes sont absents ou sont réduits à de petits noyaux (le cas de Los Angeles et de nombreuses autres villes des Etats-Unis).

Cependant l'évolution actuelle de l'urbanisme ramène à donner une valeur à cette notion de centralité et de symbolisme architectural que nous n'aborderons pas dans ce travail car ne faisant pas l'objet de notre recherche.

2 – 3 - LE CRITERE FONCTIONNEL

Le terme de fonction a été emprunté à la physiologie, il assimile une ville à un organe; il a été imaginé par F. Ratzel en 1891, et repris depuis lors par les urbanistes.

La fonction fournit un aspect plus distinctif que la densité et le nombre d'habitants, car on admet généralement qu'une ville se caractérise par la dissociation qui s'y opère entre le travail et la terre. À titre indicatif, nous pouvons citer l'exemple de l'Inde où pour avoir droit au nom de ville, il est spécifié que l'agglomération doit non seulement avoir plus de 5000 habitants, sa densité doit dépasser 1000 habitants au kilomètre carré, et il faut que plus de 75 % de sa population masculine exerce un métier non agricole.

Mis à part l'exemple de l'Inde beaucoup d'autres pays tels que le Congo, le Venezuela, l'Afrique du Sud, etc..... font intervenir les critères de fonction pour définir leurs villes mais il importe de préciser cette notion qui parfois entraîne des interprétations très diverses.

Il s'agit d'abord des activités de la ville en tant qu'organe exerçant une fonction dans un ensemble, c'est-à-dire des activités tournées vers l'extérieur.

Les services rendus à sa population, c'est-à-dire à un usage interne ne relèvent pas de la fonction de la ville, ce ne sont pas eux qui représentent la raison d'être de la ville. Nous retiendrons donc seulement comme fonctions de la ville, les activités qui justifient son existence et son développement, qui apportent les ressources nécessaires à sa vie. Nous entendons par là le rôle joué par la ville sur son hinterland car on ne peut concevoir en effet une ville sans une certaine étendue de terre qui la fait vivre et qu'en retour elle ravitaille et anime.

La ville donc par essence, est un lieu d'échanges de toute nature, un lieu de services rendus aussi bien à sa population qu'à l'extérieur. Ces fonctions sont celles du commerce de toute dimension, des activités de services aux entreprises, banques, administrations, équipements de santé, activités juridiques, etc.

Ces services peuvent exister à tous les niveaux selon le type et la taille de la ville. Un autre critère de taille peut découler de cette prédominance des activités de services est celui du rythme urbain qui est caractérisé par une continuité relativement grande de la vie dans les rues et de l'animation qui s'y déroule. D'autres fonctions peuvent coexister avec celles-ci telle que la présence des industries.

La ville est donc un assemblage de fonctions variées qui permettent son existence, elle est comparable à un organisme vivant dans lequel les organes accomplissent des fonctions de rythme et de nécessités différentes mais liées par une complémentarité générale.

La répartition de ses fonctions pourrait être analysée pour déterminer en particulier le type de la ville (culturelle, commerciale, industrielle, militaire, touristique, etc.)

3 - LES FONCTIONS DE LA VILLE

3 – 1 - LES FONCTIONS DE L'HABITAT

Ceux sont les plus évidentes, la ville est une concentration humaine et on ne peut imaginer une ville sans habitants. Mais l'habitat revêt des formes et des types extrêmement différents d'une ville à une autre ou d'une partie de la ville à une autre ; les principales différenciations proviennent du caractère et de l'aspect architectural de chaque type d'habitat.

Les fonctions de l'habitat ne se limitent pas seulement à celles « d'habiter », elles devront composer avec tous les autres déterminants de la construction (sociaux, économiques, sanitaires, environnementaux, esthétiques ...).

3 - 2 - LES FONCTIONS DE PRODUCTION

Avant la première révolution industrielle, les activités de production étaient directement liées à la ville. Sont fournies à partir d'ateliers établis en dehors de la ville uniquement les matières premières tel que l'acier, le papier, le verre etc.... donc il y avait une liaison assez forte entre l'habitat et la production dans les quartiers généralement spécialisés.

Il existe encore de bons modèles actuels dans les villes traditionnelles de l'islam. Fès au Maroc offre un bel exemple, dans ce type de ville il existe une liaison intime entre production, commerce et habitat et ils sont englobés dans un organe unique ; tel est le cas de plusieurs autres villes des pays du Tiers-Monde.

Même dans les pays développés, ce genre d'activité est loin d'avoir disparu complètement, aussi les travaux de métaux précieux, le façonnage de bois et d'autres types d'activités dont la gamme très variée se déroule dans des ateliers urbains.

L'industrie anime d'innombrables villes. Elle s'est diffusée en ondes successives dès la fin du XVIIIème siècle en Angleterre, au XIXème siècle en Europe Continentale puis en Amérique du Nord et au Japon, avant de gagner peu à peu au XXème siècle le reste du Monde.

Nombreuses sont les villes qui sont issues de la grande industrie qui était une composante de l'urbain à l'exception des centres anciens dont les tissus très denses ne permettaient pas l'implantation des usines.

Beaucoup de villes sont littéralement bâties autour des industries ou parfois même autour d'une seule usine : cas des villes liées à la métallurgie comme Creusot, Terni en Italie, Tatanagar en Jamshedpur en Inde, Bathleem aux États-Unis ; au textile les villes de la Nouvelle Angleterre comme Lowell ou Manchester.

L'industrie quitte les villes où elle s'était massivement installée pour s'implanter en périphérie dans des zones industrielles. Ce déménagement a des causes multiples : l'impossibilité technique d'étendre l'usine sur place, voire même de la moderniser sur un site initial, l'ampleur des nuisances apportées au milieu urbain par l'activité industrielle.

Quelles relations lient la ville à l'industrie? Si l'industrie n'est pas nécessairement implantée en milieu urbain, il n'en demeure pas moins que la ville est un système technique, économique et social présentant pour les entreprises industrielles de multiples atouts.

Elle est à la fois un rassemblement de populations donc un fournisseur d'emplois et un marché de consommation, un centre de pouvoir où se prennent les décisions majeures et où se trouvent concentrées des fonctions rares, un carrefour équipé d'infrastructures de

transports et de télécommunications. Ces interrelations font que l'industrie soit en grande partie urbaine ou à la périphérie.

3 – 3 - LES FONCTIONS DU TERTIAIRE

S'il n'y a pas de ville sans habitat, il n'y a pas non plus de ville sans tertiaire, alors qu'il peut exister de villes sans industrie. Une agglomération qui ne comporte que des activités de production et d'habitat peut statistiquement rassembler suffisamment d'habitants pour atteindre le rang de ville mais le nom peut lui en être dénié.

Le terme désigne l'ensemble des activités n'appartenant ni à l'industrie, ni à l'agriculture. Il est aussi ancien que la ville, puisque aux fonctions initiales de marché pour les produits locaux de l'agriculture et de l'artisanat, se sont ajoutées des fonctions de pouvoir, administratives, militaires ou religieuses. Des activités commerciales plus étoffées, commerce de gros et grands commerces se sont développés dans les villes les mieux placées. Mais la classification de cette notion a été inventée au début du XXe siècle par Colin Clark.

On continue à l'utiliser par commodité, bien que la différence entre le tertiaire et le secondaire soit floue dans les deux sens de l'interférence : l'artisanat de production classé dans le secondaire participe à la vente dans le cas des métiers de l'alimentation (boulangier par exemple).

3 - 3 - 1 - DIVERSIFICATION DU TERTIAIRE

Le tertiaire ne cesse de se développer, il occupe la majeure partie des citadins; ces activités de plus en plus diversifiées, appartiennent à cinq grands secteurs : le commerce, les transports, l'administration, les services publics et les services marchands.

On peut également distinguer

- Un tertiaire administratif assurant le fonctionnement des grands services publics, l'éducation et la santé, et celui de l'Appareil d'Etat comprenant les emplois civils et militaires et les emplois des collectivités locales.

- Un tertiaire lié aux besoins et aux services des personnes, englobant le commerce de détail, les transports, les télécommunications, le sport, les loisirs, le tourisme, l'information et la culture.

Un tertiaire d'entreprise marqué par l'essor des activités commerciales, bancaires, financières et boursières.

3 - 3 - 2 – LE TERTIAIRE DANS LA VILLE

3 – 3 – 2 – 1 - AU CENTRE UNE FORTE CONCENTRATION DU TERTIAIRE

Le centre des villes garde une importante fonction administrative, commerciale et de services, malgré la tendance à sa dépopulation et les difficultés de stationnement : marchés, boutiques traditionnelles, grands magasins, cafés et salles de spectacles contribuant à l'animation de la rue. Dans les villes des pays du Tiers-Monde, l'artisanat et le tertiaire informel y jouent un rôle majeur. Dans les métropoles, les fonctions de commandement économiques et financières restent au centre ou proches du centre.

3 – 3 – 2 – 2 - EN PERIPHERIE, DE NOUVEAUX POLES D'ACTIVITES

La grande nouveauté de la deuxième moitié du XXème siècle a été l'apparition des commerces périphériques en dehors du périmètre dense de la ville et même hors de la ville.

Depuis, on assiste à un fort développement de ce secteur aux périphéries des villes qui se spécialisent dans les activités liées au passage : hôtels, restaurants, salons d'expositions etc. l'implantation des entreprises, y compris parfois de leurs sièges sociaux, obéit à d'autres logiques : le désir d'être dans les zones d'activités modernes bien desservies par des autoroutes ou près d'un aéroport.

CHAPITRE 2 - EXTENSION ET TRANSFORMATION DE L'ESPACE URBAIN

1 - ESSOR DE L'URBANISATION

La révolution industrielle relance la diffusion et la croissance des villes qui étaient longtemps en déclin en commençant d'abord par les pays les plus avancés à leur tête la Grande-Bretagne ; tandis que malgré les créations urbaines d'origine coloniale les pays du Tiers-Monde à cette époque demeuraient principalement ruraux.

Ce n'est qu'à la deuxième moitié du XXe siècle que l'urbanisation s'est littéralement généralisée et a touché pratiquement tous les pays de la planète, dont les pays en voie de développement qui semblaient combler leur retard atteignant des taux de croissance urbaine impressionnants.

Aujourd'hui nous sommes en train de vivre une époque de ville où ces dernières, se multiplient et grandissent en dehors de leurs limites provoquant une mutation de l'espace rural.

En réalité, cette transformation provoquée par l'espace urbain sur l'espace rural n'est pas seulement conséquence directe de la ponction opérée mais presque paradoxalement aux effets d'attraction de la ville, se sont ajoutés des effets de diffusion dès que la poussée urbaine atteint une certaine ampleur. Dès lors, urbanisation et mutation de l'espace rural, loin d'être incompatibles ne sont plus que deux aspects d'un même phénomène.

Liée au changement des situations, la notion d'urbanisation attribuée seulement à la ville, a été ensuite appliquée à la mutation des villages.

2 – L'AGGLOMERATION

Le terme "agglomération", qui désignait sans plus de précision un groupe d'habitations, a vu son sens se préciser et s'élargir en fonction même de l'extension du phénomène.

L'agglomération, dans son acceptation actuelle, est la conséquence de l'accélération de l'urbanisation provoquée par l'augmentation considérable de la population des villes. Or, l'afflux incessant des nouveaux venus ainsi que l'explosion démographique ont contraint une certaine partie de la population à se fixer de plus en plus loin du centre urbain primitif.

Actuellement, la plupart des grandes et moyennes villes débordent largement de leur circonscription initiale, dans certains cas, on ne peut plus parler de ville mais d'agglomération.

2 – 1 – DEVELOPPEMENT DES AGGLOMERATIONS

Le développement des agglomérations peut se faire suivant des scénarios différents:

Une ville peut se développer en poussant ses tentacules sur un espace vierge le long des voies de communication englobant même parfois des villages peu importants ; nous assistons alors à une opposition très marquée entre le centre urbain et sa périphérie, qui revêt l'aspect d'une banlieue presque indifférenciée.

Au contraire si la ville principale se développe au coeur d'un milieu très différencié, où existent déjà de petites villes secondaires antérieures, celles-ci réussissent à conserver une certaine personnalité et forment des éléments originaux parmi la banlieue.

Enfin, plusieurs agglomérations voisines peuvent se développer simultanément. Dans ce cas, si elles sont assez rapprochées, leurs banlieues respectives finissent par se juxtaposer et l'on a une agglomération à plusieurs noyaux sensiblement égaux. On assiste alors à une conurbation, terme que les auteurs anglo-saxons ont tendance à l'étendre à toute forme d'agglomération.

Les agglomérations se sont surtout développées dans les pays où l'urbanisation est déjà ancienne et envahissante, car les espaces administratifs urbains proprement dits sont depuis longtemps saturés et toute expansion ultérieure se fait au dépend d'autres circonscriptions administratives périphériques classées encore souvent comme rurales.

2 – 2 - DELIMITATION DES AGGLOMERATIONS

Le principe de délimitation de l'agglomération est difficile à déterminer dans la mesure où la ville est en continuelle croissance grignotant dans son chemin les espaces de la campagne.

Selon l'annuaire de l'O.N.U "agglomération urbaine comprend, par définition, la proche banlieue, c'est-à-dire la zone fortement peuplée qui est extérieure mais contiguë aux limites de la ville".

Cette définition peut faire allusion et sembler très précise, en réalité elle est extrêmement vague : comment apprécier "une zone fortement peuplée", si ce n'est relativement, et où tracer les limites? Il faut donc chercher des critères plus précis et beaucoup ont été proposés.

Certains sont de nature spatiale, d'autres de nature fonctionnelle, telles que la densité des constructions, la densité de la population, les migrations pendulaires etc. ...

Ainsi d'après Jacqueline Beaujeu Garnier et Catherine Lefort (2) ; la diversité de ces principes de délimitation permet d'identifier deux types d'agglomérations.

- Les premières correspondent à une occupation de l'espace assez strict, et elles répondent à un critère physique bien déterminé (continuité de l'espace bâti) ; elles sont limitées par des zones rurales, des forêts ; ce sont généralement des agglomérations moyennes, grandes parmi les campagnes.

- Les secondes se caractérisent avant tout par les liens fonctionnels résultant de rapports historiques, du développement d'activités communes....

Elles présentent une cohésion économique, elles sont animées par des échanges préférentiels mais peuvent, à la faveur du réseau de transport, présenter certaines discontinuités dans l'espace bâti.

3 - LE PERICENTRE ET SES LIMITES

Les secteurs entourant le centre peuvent être qualifiés d'espaces péricentraux ou de péricentres. Ceux sont des espaces urbanisés en plusieurs étapes, ils possèdent leurs particularités et leurs nuances.

Les quartiers péricentraux, zone intermédiaire entre le centre et la banlieue forment l'enveloppe intermédiaire du centre avec qui ils constituent la ville. La banlieue l'entoure et le prolonge et assure ainsi la transition avec l'espace rural. Avec la ville la banlieue forme l'agglomération.

Les limites des centres péricentraux sont toujours difficiles à limiter sauf dans les cas de discontinuité ou de coupures interstitielles du tissu urbain. Toutefois ces délimitations restent connues des habitants et ignorées des étrangers, cette connaissance vient de la conscience collective d'appartenance, laquelle échappe à tout critère scientifique.

Les secteurs péricentraux ne sont pas des lieux d'accumulation des activités proprement dites, ils appartiennent à la ville et dépendent du centre pour l'essentiel des équipements commerciaux, des services et une bonne partie de la population y travaille aussi.

Les habitants des secteurs péricentraux se sentent des citoyens alors que ceux de la banlieue ont conscience de ne pas appartenir à la ville.

Les quartiers péricentraux ont une structure hétérogène car l'édification de leurs constructions n'a pas été faite à la même période, ils ont évolué librement et différemment dans le temps, c'est ce qui caractérise leur grande variété morphologique.

Sur le plan socio-économique, il n'y a pas une homogénéité, nous rencontrons dans la plupart des villes des quartiers aisés, des quartiers de classe moyenne et des quartiers

pauvres. Ces distinctions tiennent à la structure socioprofessionnelle de leurs habitants et aux caractères concomitants qui en découlent sur l'habitat et le cadre de la vie.

4 - LA SUBURBANISATION

Autrefois en Europe, en pays d'Islam ou en Extrême-Orient, la ville entourée de remparts se distinguait facilement du plat pays, en dehors de ceux-ci, les faubourgs linéaires s'industrialisaient sans peine des campagnes qui étaient essentiellement paysannes, les limites entre ces deux entités étaient bien marquées.

C'est au début du siècle dernier avec l'apparition des banlieues classiques que la croissance urbaine a commencé réellement à prendre de l'ampleur et déborder des limites de la ville, les spécialistes parlent des communes suburbaines sans leur accorder une attention particulière. Ce n'est qu'à la fin des années cinquante que le processus de suburbanisation s'accélère notamment avec la construction des grands ensembles, et on commence à s'interroger sur ses développements et sur les agglomérations urbaines dont la couronne suburbaine compte presque autant d'habitants que la commune centrale. On assiste également à la suburbanisation des emplois et des activités sous la forme de zones industrielles.

5 - LES BANLIEUES

Les banlieues sont les parties externes des agglomérations, dépendantes ou non administrativement de la commune centre.

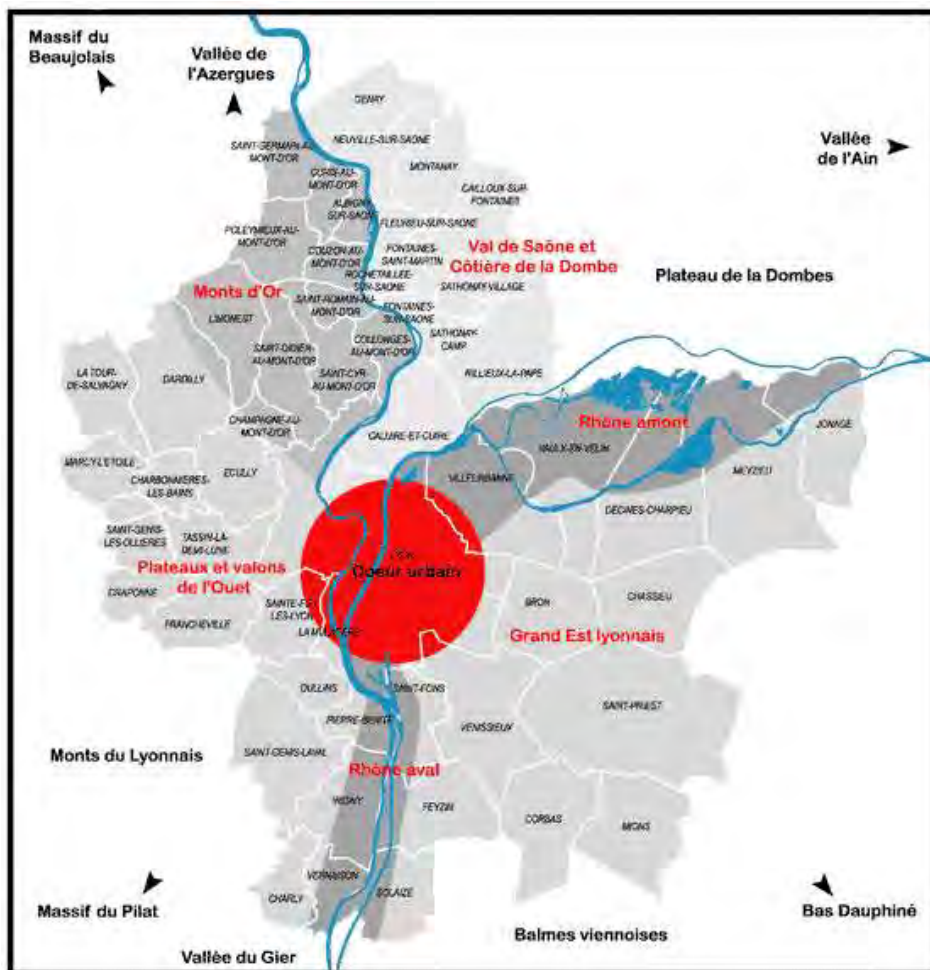
J B Charrier (3) définit la banlieue comme : "*une réalité géographique sur generis elle est à la fois un espace fonctionnel et une certaine série de paysages..., il y a banlieue dès qu'un certain pourcentage d'habitants se déplace chaque jour pour aller travailler dans l'agglomération principale.*" Il rajoute "*qu'il est vrai que nous définissions ainsi les banlieues dortoirs ; il y a aussi des banlieues industrielles qui attirent depuis la ville principale plus de travailleurs qu'elles ne lui envoient : on pourrait peut être parler de banlieues inversées. A notre avis, seule l'existence des migrations de travail, inverses ou normales, entraînant des rapports quotidiens, permet de définir véritablement la banlieue*"

Bien entendu, mais il faudrait que la banlieue "inverse" demeure sous la dépendance de la ville principale, n'ayant qu'une partie des attributs de la ville, et ne possédant en particulier ni commerces développés ni rayonnement propre.

D'après J Bastié (4) la banlieue moderne se caractérise par :

- Un plus faible pourcentage d'espace bâti, une plus grande place de l'habitat individuel, une plus faible densité du sol.
- Une urbanisation souvent spontanée, sans aucune idée directrice, et l'insuffisance des équipements collectifs.
- L'absence de pôles assez importants pour contrebalancer l'attraction exercée par le centre de la ville.
- Un déficit d'emplois par rapport à la population résidente.
- Le morcellement administratif.

Carte N°1



Banlieues du Grand Lyon (France)

5 – 1 - LES TYPES DE BANLIEUES

Du point de vue morphologique quatre modes de groupements peuvent être distingués:

- Les banlieues pavillonnaires qui occupent les plus vastes étendues autour des villes de certains pays : longues et monotones les banlieues de Paris et de Londres, les banlieues américaines perdues dans la verdure, les maisons y sont généralement en bois à un seul étage avec véranda, placées en retrait de la rue dont elles sont séparées par une pelouse non clôturée :

- Les banlieues d'ensembles collectifs : qu'on trouve généralement en Europe de l'Est, en Espagne et en Italie, ces banlieues ne sont pas un assemblage de constructions conçues isolément mais elles grandissent par grands blocs d'habitat correspondant à des opérations intégrées.

- Les banlieues mixtes qui mélangent habitat pavillonnaire et habitat collectif.

- Les banlieues village : c'est des maisons de construction ancienne de type rural qui sont progressivement débordées et intégrées dans le système de banlieues.

Au-delà de l'aspect morphologique, il convient de mettre en rapport l'habitat et la population. En banlieue, les oppositions sociales sont encore plus nettes que dans les quartiers péricentraux parce que les nouveaux logements construits sont occupés par une population relativement homogène au plan du revenu, du statut social et même de l'âge.

Nous distinguons :

- Les banlieues de résidence aisées sont principalement très proches de la ville parce que cette population a été la première à abandonner la ville au profit d'un secteur offrant un site plus agréable, mieux aéré et de bonnes conditions de constructions.

- Les banlieues de résidence moyenne : elles sont plus étendues et plus peuplées, elles se composent de lotissements de petites parcelles sur lesquelles sont construites des habitations individuelles, en bordure de voies étroites leur centre de gravité correspondant à l'ancien village ou à la gare pour celles qui sont commodément reliées à la ville principale par chemin de fer ou un principal axe routier.

- Les banlieues ouvrières : sont souvent plus homogènes que les précédentes quant à leur population, elles ont un taux d'activité plus élevé, elles sont situées aux portes de la ville et sont généralement anciennes. Ce sont des banlieues mixtes où habitants, usines, entrepôts, emprises ferroviaires s'entremêlent. L'habitat est parfois dégradé à cause des nuisances de l'industrie, du mauvais entretien des bâtiments.

6 - LES GRANDS ENSEMBLES

C'est en 1955, en Europe Occidentale que l'on a commencé à construire dans les périphéries plus ou moins éloignées des villes des habitations de grande taille de type collectif sous forme de barres ou de tours implantées en îlots ouverts c'est ce qu'on a appelé les grands ensembles. Ils apparaissent comme des quartiers mais, en réalité le sont-ils vraiment?



Photo N° 1 : Les Grands Ensembles La Rouvière Marseille

En France, les principales caractéristiques de ces soi-disant quartiers sont résumés en six points par J Labasse : (07)

- Il s'agit d'opérations immobilières de grande taille, d'au moins 800 à 1000 logements construits en grande hâte, très concentrés et destinés principalement aux couches populaires.
- La majorité des grands ensembles sont construits dans les périphéries éloignées des centres urbains et souvent mal reliés aux réseaux de transport public. Ils forment de nouvelles banlieues.
- L'architecture de ces quartiers est d'une grande banalité, le plus souvent et mis à part quelques essais triangulaires en "y" et curvilignes, il s'agit de plans orthogonaux qui ont été conçus pour l'oeil rationaliste de l'urbaniste et pas du tout pour l'oeil de l'habitant.

- L'intégration au site fait défaut. Le fait que les grands noms de l'architecture française aient été associés à ces opérations (Candilis, Zehrfuss, Arsène Henry, Le Corbusier, E Ailland, etc...) ne fait guère varier la banalité de ces opérations immobilières. Les immeubles sont tous de très grande taille : tours ou barres plus ou moins longues et hautes, les monuments sont rarissimes, la rue est inexistante.
- La gestion de la majorité des logements en location est entre les mains d'un même organisme privé ou public.
- Le réseau des équipements collectifs est faible, la plupart du temps, on trouve généralement : les commerces de première nécessité et quelques établissements socio culturels.

6 – 1 – LE POURQUOI DES GRANDS ENSEMBLES

Le pourquoi des grands ensembles est relativement aisé à formuler. Après la deuxième guerre mondiale et les années consacrées à la reconstruction, la crise de logements déjà accrue est accentuée par une très forte immigration due à l'exode rurale car l'industrialisation se développait surtout dans les centres urbains ou dans leurs environs immédiats. Pour soutenir la croissance économique et accueillir la main-d'œuvre nécessaire, il était vital de construire des logements rapidement, à bon marché et en très grande quantité.

Le secteur du bâtiment s'industrialise et se lance dans la production de logements en grande série, mais ces innovations techniques ne sont rentables que si les grands chantiers peuvent être ouverts. Or, dans le tissu urbain ces opérations sont très coûteuses en raison du prix élevé des terrains d'assiettes, donc pour construire vite en grande quantité à bon marché et avec profit, il faut construire hors des villes : ainsi sont nés les grands ensembles.

6 - 2 - CONSEQUENCES DES GRANDS ENSEMBLES

Les ségrégations sont une des conséquences importantes du grand ensemble ; étant donné qu'il a une vocation principalement résidentielle, sa réalisation à une grande échelle va accentuer, voire consacrer une forme de ségrégation : la séparation entre zone de résidence et zone de travail.

Il a aussi déterminé une forte densification des zones urbaines faisant disparaître dans plusieurs des cas beaucoup d'espaces agricoles.

En 1968, Paris comptait 8,5 millions d'habitants sur 2300 kilomètres carrés, soit une densité moyenne élevée d'environ 3 700 habitants au kilomètre carré. C'est à cette époque que commencent les Mouvements de Périurbanisation et Rurbanisation qui vont déterminer une nouvelle poussée d'expansion spatiale urbaine que nous allons maintenant étudier.

7 - LA PERIURBANISATION

En Europe en 1970, il y a eu l'apparition d'une nouvelle forme d'étalement urbain ; c'est le phénomène de périurbanisation qui relève beaucoup plus de l'espace urbanisé que de l'espace urbain. Il est nécessaire de l'évoquer car il relève de l'une des formes principales de la croissance urbaine autour des villes dans tous les pays du Monde.

La périurbanisation affecte l'espace qui se situe au-delà de la ville et de sa banlieue, il correspond aux marges, là où le front urbain progresse dans un milieu primitivement rural qui est progressivement transformé mais non supprimé. Dans la plupart des cas, le front urbain continu est flou, et il est très difficile de pouvoir tracer ses limites. Souvent les espaces bâtis s'éclaircissent, mais ils demeurent pour une grande part voisins sinon continus, ce n'est pas tout à fait la ville et ce n'est pas encore la campagne

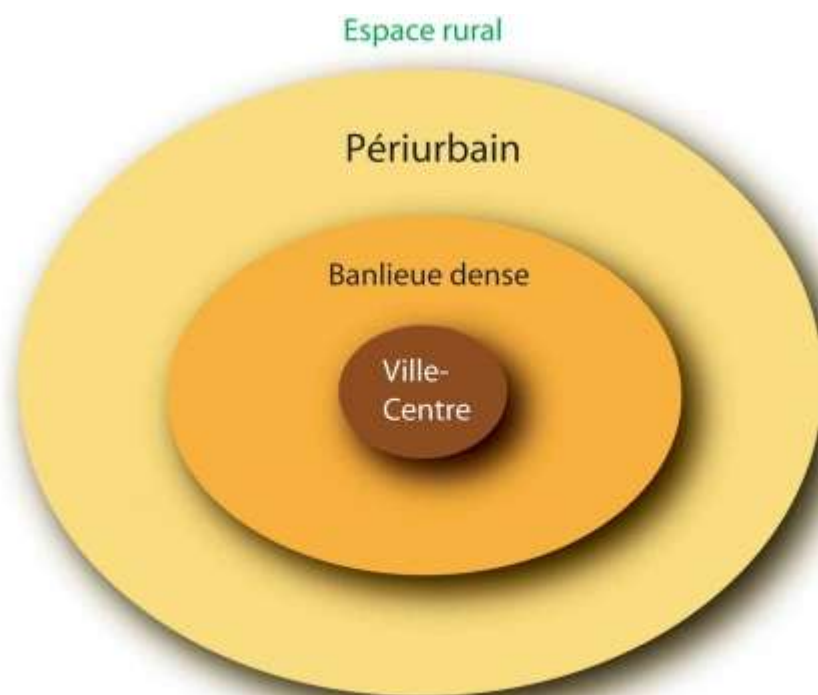


Schéma périurbain

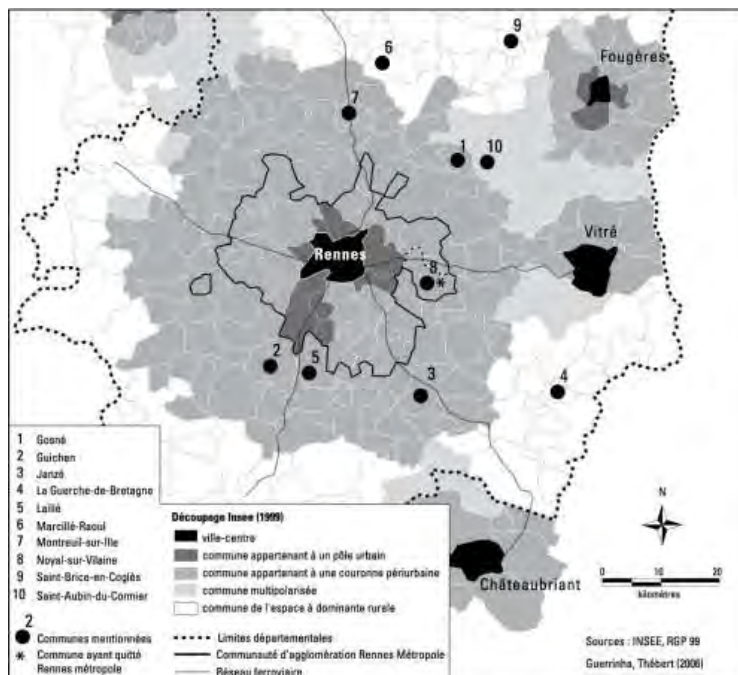
Le phénomène de la périurbanisation est lié en premier lieu par l'émigration d'une partie de la population du centre vers la périphérie de l'agglomération. Dans les pays industriels et riches, ce déplacement de personnes concerne toute catégorie de population, mais plus particulièrement les classes aisées et les classes moyennes. Le désir de posséder sa propre maison, l'aspiration de vivre dans la "nature" en fuyant les encombrements et la pollution de la ville sont des conditions importantes dans le choix de mode de vie en milieu périurbain.

Les diverses actions spontanées sur le périmètre urbain sont la cause d'une grande consommation de l'espace et du développement urbanistique anarchique.

Selon J. Labasse: (06) " la périurbanisation est plutôt le résultat d'une croissance spontanée que d'une croissance planifiée, soit que la planification est insuffisante, débordée par la croissance urbaine, soit parce que le phénomène a lieu au-delà des limites des zones couvertes par des règlements d'urbanisme ou bien parce qu'aucune planification n'existe".

Nous pouvons affirmer que la Périurbanisation est le résultat de l'implantation d'éléments induits par le développement urbain ou dû à l'initiative individuelle dans un espace à la périphérie d'une ville, une sorte de projection de la ville sur l'espace rural environnant.

Carte N° 2



Périurbanisation Rennes (France)

La périurbanisation représente une nouvelle phase de la croissance urbaine ancienne et de grande ampleur dans certains pays comme les États-Unis, la Grande-Bretagne où la France, récente ou encore très limitée dans la plupart des autres pays.

8 - LA RURBANISATION

La rurbanisation a débuté dans les pays occidentaux développés, elle est beaucoup plus accentuée dans les pays anglo-saxons qui fait qu'une grande partie des américains et des canadiens habitent les banlieues périurbaines ou des lotissements implantés en pleine nature, parfois à plusieurs dizaines de kilomètres du centre et cela pour des raisons multiples: développement précoce de la voiture individuelle, goût prononcé pour la maison individuelle, niveau de vie élevé permettant éventuellement la bi-motorisation des ménages, implantation d'équipements et d'éléments de confort en milieu rural, succès des modes de vies "écologiques", réduction de la journée de travail et développement de la journée continue facilitant les déplacements domicile travail etc...

Parti d'Angleterre, le mouvement en Europe a davantage touché le Benelux et l'Allemagne que les pays méditerranéens, restés fidèles à une conception plus compacte de la ville.

La France occupe une place intermédiaire, grâce à ses espaces disponibles, ailleurs elle est inégale: en Europe Orientale, elle s'amorce avec la diffusion de la voiture, au Japon elle est freinée par le manque d'espace dans les plaines: en Corée du Sud, au Mexique ou au Brésil, elle progresse rapidement.

8 – 1 - LA RURBANISATION: ESSAIS DE DEFINITION

Rurbanisation et périurbanisation ne sont pas synonymes comme le prétendent certains auteurs tels que B. Dezert ou A. Metton.

On entend par périurbanisation, l'urbanisation de la périphérie des villes en continuité avec l'agglomération.

Tandis que le néologisme de rurbanisation a été créé dans les années soixante pour répondre à une réalité nouvelle. La rurbanisation désigne la transformation de villages, initialement ruraux et situés à l'écart des villes, en communes en voie d'urbanisation, par l'implantation de logements individuels ou collectifs, et d'équipements.

J. B. Charrier dans son ouvrage (07) exclu de la rurbanisation l'implantation même à distance de la ville, les grands ensembles périphériques, les villes nouvelles qui constituent une urbanisation satellitaire. Cependant le développement des villes satellites et des villages rurbains peuvent être regroupés d'après l'auteur sous le terme général de périurbanisation.

D'après P. B. Durafour (08), les causes de la rurbanisation sont triples : il fait ressortir trois causes:

- La répulsion urbaine, du fait du prix élevé des terrains et d'inconvénients spécifiques aux villes, comme les difficultés de circulation, le bruit, la pollution et ou parfois l'insécurité.
- Les atouts propres aux campagnes périurbaines, épargnées au moins dans un premier temps par ces inconvénients et souvent plus proches en terme de temps de trajet que le centre ville des zones d'activités et des centres commerciaux périphériques.
- Le changement du mode de vie, grâce à la diffusion de la voiture qui devient alors indispensable et aux autres éléments de confort moderne.

CHAPITRE 3 - VILLES SATELLITES ET VILLES NOUVELLES

DANS LE PROCESSUS D'URBANISATION

1 – LES VILLES SATELLITES

« Toutes les villes ont eu un commencement et furent donc à un moment donné des villes nouvelles. Mais la naissance d'une ville est un événement généralement très ancien, Inconnu ou oublié, et la ville n'est pas considérée comme le résultat d'un projet mais comme le cadre complexe et permanent des projets successifs ». L. Benevolo (09)

De ce point de vue, on pourrait dire qu'il y a eu des villes nouvelles à toutes les époques et essentiellement en nombre important durant les périodes de fortes croissances urbaines ou de reconstruction à la suite des dégâts occasionnés par les guerres ou les catastrophes naturelles.

Ce n'est qu'au début du XXème siècle qu'on a pris conscience de la flexibilité de leur faire absorber une partie de la croissance urbaine et de réaliser des villes entières non seulement sur le plan urbanistique mais aussi sur le plan fonctionnel des activités.

Depuis les années trente, dans les pays développés de nouvelles implantations se sont réalisées selon des programmes de grande envergure : nouveaux quartiers, nouvelles villes satellites, nouveaux organes urbains indépendants.

Parmi les créations les plus importantes se distinguent :

- Les "new towns" anglaises conçues et construites à partir des années quarante et qui se répartissent en deux catégories : des villes nouvelles de la première génération et les villes nouvelles de la seconde génération ; ces dernières plus importantes sont très réussies sur presque tous les plans.

- Les villes nouvelles de l'ex Union Soviétique ou près de 1 200 villes ont été réalisées en moins d'un siècle et dont la plupart sont caractérisées par une planification rigoureuse ; chaque ville a une fonction principale bien déterminée.

- Les villes satellites scandinaves caractérisées par une conception urbanistique architecturale de haute qualité

1 - 2 - DEFINITION ET ROLES DES VILLES SATELLITES

L'expression "ville satellite" couramment utilisée à l'étranger à propos des villes qui entourent Moscou et de nos jours quelque peu dépassée par la nouvelle expression "ville nouvelle" qui jouit d'une vogue certaine aussi bien en Europe que dans le reste du Monde.

Pour pouvoir faire la distinction entre une ville nouvelle et une ville satellite et pour mieux cerner l'objet de notre étude plusieurs questions nous viennent à l'esprit et qui se veulent des réponses claires : qu'est-ce qu'une nouvelle ville satellite ? Est-ce que les villes nouvelles sont des villes satellites ? Et qu'est-ce qui différencie une ville nouvelle d'une ville satellite.

J. P. Lacaze (10) donne deux points de vue sur des villes nouvelles :

« Les créations des villes nouvelles sont des opérations de mise en forme de la croissance par continuité d'une agglomération existante. Leur caractère de ville nouvelle résulte essentiellement de leur taille et de la volonté de ceux qui les ont conçues de réaliser un aménagement plus polyvalent et plus animé que celui des grands ensembles ».

Ici l'auteur ne différencie les grands ensembles de la ville nouvelle que par un surplus d'animation et une plus grande polyvalence de cette dernière.

Il rajoute:

« Créer une ville nouvelle revient à créer un organisme urbain physiquement distinct des agglomérations mères, et jouant un rôle plus autonome dans l'armature urbaine régionale ».

Deux insuffisances peuvent être relevées d'abord, qu'est-ce que l'auteur entend par physiquement distinct ? Si ce n'est qu'une question d'éloignement spatial, l'auteur n'illustre alors rien qui soit particulier à la ville nouvelle et ce, d'autant plus que le terme "organisme urbain" reste vague. Enfin, cette idée d'une plus grande autonomie est forcément exprimée par rapport à une fonction bien déterminée mais, l'auteur reste non explicite.

Une autre définition est donnée par le Petit Larousse illustré :

« Une ville nouvelle est une ville créée à proximité ou non d'une agglomération urbaine importante, dont le développement simultané des fonctions économiques et de résidence doit assurer l'autonomie. »

Le même dictionnaire, définit la ville satellite comme étant :

« Une ville séparée d'un centre urbain plus important mais qui a des relations étroites avec lui, bien qu'administrativement elle est autonome ».

Nous nous contenterons uniquement de cette définition car nous avons rencontré d'énormes difficultés relatives à la non disponibilité de la documentation sur les villes satellites en tant que telles.

Si on considère que la définition de la ville satellite donnée par le Petit Larousse est valable sur le plan scientifique, nous pouvons affirmer qu'il existe une analogie entre les définitions des villes nouvelles et celle des villes satellites, néanmoins la notion d'autonomie caractérise beaucoup plus les villes nouvelles que les villes satellites, bien que ces dernières sont généralement autonomes administrativement.

A cet effet, nous proposerons pour les villes satellites la définition suivante : sont considérées comme villes satellites les nouvelles villes conçues avec ou sans continuité de l'agglomération mère, afin de décongestionner et de réaliser avec elle une unité, même si on cherche à assurer dans ces villes une diversité maximale d'équipements et d'emplois sans chercher toutefois l'autonomie.

Toujours dans le même ordre d'idées, une ville satellite peut évoluer vers une ville nouvelle si elle devient complètement autonome par rapport à la ville mère, ceci nous amène à déduire que la ville satellite peut être une étape transitoire d'une ville nouvelle. Car une ville nouvellement créée à proximité d'une autre ville beaucoup plus importante ne peut être du jour au lendemain autonome et commencera d'abord pendant un certain temps par dépendre de celle-ci.

Une ville satellite, c'est avant tout une ville, c'est-à-dire un organisme vivant, qui réunit toutes les fonctions nécessaires à son équilibre et à sa croissance : habitations, emplois, équipements, commerces, distractions, transports etc.

Les raisons de la réalisation des villes satellites sont multiples, et en même temps elles ont le plus souvent une fonction principale bien déterminée. Nous pouvons citer :

- Les villes satellites industrielles qui sont réalisées pour créer de nouveaux foyers industriels, on rencontre ce cas essentiellement en ex URSS et dans les pays de l'Europe de l'Est.

- Les villes satellites scientifiques créées spécialement pour les activités de recherches, ces villes sont rencontrées dans l'ex-URSS par exemple Akademgorodok (la ville de l'académie) et au Japon.

- Les villes satellites de desserrement, sont les plus nombreuses, nous citons par exemple : Harlow, Stevenage, Crawley autour de Londres, Vallingby, Fartsa, Skarholmen autour de Stockholm.

- C'est plutôt en Europe Occidentale et aux États-Unis que l'on a conçu des villes nouvelles satellites, en Europe Orientale et en URSS des villes satellites industrielles dans les pays du Tiers-Monde des villes nouvelles capitales (Brasilia, Islamabad).

- La décision de créations des villes satellites peut s'intégrer dans toute une politique d'aménagement du territoire, en Angleterre par exemple, la création des villes satellites de Londres traduisent une volonté de décongestionnement de la capitale.

1 – 3 - OBJECTIFS DES VILLES SATELLITES

Les villes satellites ou certaines villes nouvelles, ont été conçues comme l'un des moyens de maîtriser la croissance des grandes agglomérations. Elles constituent ainsi un élément important de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces villes se proposent d'offrir un cadre et un mode de vie qui satisfasse les besoins de l'Homme en tentant de le réconcilier avec son environnement urbain.

Elles cherchent à répondre aux aspirations de la civilisation contemporaine qui vise à un meilleur équilibre entre le travail, la vie de famille, les loisirs et a des contacts plus faciles avec le milieu naturel.

En premier lieu, elles se sont fixées pour objectif de reconstituer un cadre de vie favorable à la recherche de cet équilibre. D'abord en prévoyant une meilleure répartition entre l'espace bâti et les espaces verts, en essayant également de mêler la vraie ville avec de vrais espaces naturels en favorisant la pénétration de la végétation dans les quartiers.

Il faut aussi que le cadre bâti puisse favoriser une vie urbaine de qualité en facilitant les rapports sociaux, en limitant la ségrégation, et en créant une atmosphère urbaine où l'on puisse se sentir bien.

Ces villes satellites ont dû pour cela s'attaquer à l'un des problèmes majeurs de l'urbanisme contemporain : celui des espaces publics, les rues, les places, les jardins qui font le charme des villes anciennes, et qui sont malheureusement trop souvent un résidu dans les banlieues et les grands ensembles.

Les villes satellites se sont efforcées de faciliter les échanges en adoptant des schémas cohérents et hiérarchisés des réseaux de circulation qui permettent d'assurer la fluidité des circulations.

De même, une bonne localisation des éléments urbains, les uns par rapport aux autres, peut grandement améliorer la vie quotidienne ; les relations habitat-travail en sont le meilleur exemple, d'où l'implantation systématique d'emplois sur place dans les villes satellites pour limiter les mouvements pendulaires quotidiens avec l'agglomération mère, et également l'implantation d'équipements variés à l'échelle de l'îlot, du quartier, de la ville.

Enfin, la qualité de l'habitat constitue par lui-même une solution au bien-être humain du point de vue de l'architecture d'ensemble que la conception interne.

Les villes satellites cherchent à rompre avec les grands ensembles des banlieues et répondre notamment par l'utilisation d'habitations à faible densité ; petits collectifs, maisons individuelles qui par leur conception et leur disposition permettent de mieux ouvrir le citoyen sur son environnement naturel.

Néanmoins, les principales difficultés rencontrées dans les villes satellites est de réaliser l'équilibre habitat emploi, c'est-à-dire d'implanter à proximité des logements des activités suffisantes pour offrir à la population des emplois nombreux et variés de manière à réduire au maximum les migrations alternantes avec l'agglomération mère.

On rencontre aussi la difficulté de donner un pouvoir attractif au centre, car toute ville a besoin d'un centre, et celui-ci est très difficile à créer car un centre se veut animé et il faut éviter qu'il ne soit désert en dehors des heures de travail, il faut donc associer judicieusement activités et résidences.

1 – 4 - LES VILLES SATELLITES DE L'EX U.R.S.S

Les villes satellites se sont développées en URSS à partir de 1931 à la suite de la décision d'interdire les nouvelles constructions industrielles et scientifiques dans la capitale.

Au début, il s'agissait de bourgades semi rurales de 20 000 à 30 000 habitants qui ont accueilli d'abord des usines puis des logements en 1950.

En fait, ces villes satellites, qui ont aujourd'hui entre 75 000 et 125 000 habitants (parfois plus) se développent désormais spontanément, pour certaines leur croissance sera accentuée jusqu'à 250 000 habitants ou plus.

Cependant, à Moscou ils sont conscients de la médiocrité de ces villes satellites anciennes qui se sont développées à une époque où l'urbanisme n'était pas une préoccupation prioritaire et, on manifeste le souhait d'améliorer le tissu urbain par la rénovation de leur centre (par exemple à Solntsevo, ville satellite de 70 000 habitants située à 20 kilomètres au Sud de Moscou).

Ces villes satellites sont avant tout des villes industrielles et parfois plus proches de Moscou (comme Solntsevo ou Lioubertsy à 25 kilomètres au Sud-est de Moscou), des villes dortoirs où près de la moitié de la population active travaille à Moscou.

Chacune de ces villes satellites a une spécialisation industrielle dominante, nous citons par exemple :

- Podolsk (20 000 habitants, à 35 kilomètres du centre de Moscou vers le Sud) est spécialisée dans les industries de la construction, les cimenteries, les machines outils.

- Elektrostal (150 000 habitants, située à 60 kilomètres de Moscou vers l'Est) est spécialisée dans la métallurgie, l'électrométallurgie et l'électronique.

- Pouchkino (120 000 habitants, située à 40 kilomètres du centre de Moscou au Nord-est spécialisée dans les industries textiles, de même que Ramenskoïe (110 000 habitants, située à 50 kilomètres du centre de Moscou).

- Kaliningrad (20 000 habitants, située à 30 kilomètres du centre de Moscou au Nord-est) spécialisée dans la fabrication des machines, etc. il y en a en tout une vingtaine.

Actuellement on a tendance à leur assurer une croissance beaucoup plus planifiée. Pour les activités, leur spécialisation est orientée plus en fonction des besoins de Moscou.

Ces villes, situées dans la couronne intermédiaire ou dans la zone extérieure, doivent contribuer à assurer l'équilibre de l'emploi (actuellement plus de 500 000 habitants des villes satellites travaillent à Moscou) ; en attirant des travailleurs dans un rayon pouvant atteindre 35 kilomètres.

Elles seront aussi des centres de services pour les zones semi urbaines et rurales de la région. Des villes moins importantes (20 000 à 100 000 habitants), pourront jouer un rôle analogue, dans un rayon de 15 kilomètres dans les secteurs ruraux.

Le choix des activités à y créer repose sur les principes suivants :

- Créer une activité de base très importante.
- Assurer cette création par un transfert de Moscou, sans entraîner cependant de transports pondéraux.

- Diversifier les activités pour éviter les migrations alternantes.

1 – 4 - 1 - EXEMPLES DES VILLES SATELLITES DE L'EX U.R.S.S.

Parmi les quelques 1 200 villes satellites soviétiques réalisées et qui totalisent plus de 50 millions d'habitants, nous distinguons :

Les villes satellites récentes

Les villes satellites anciennes

1 – 4 – 1 – 1 - LES VILLES SATELLITES ANCIENNES

Elles ont été conçues avant ou peu après la deuxième Guerre Mondiale, ces villes apparaissent comme "les mal-aimées" de la planification soviétique. Elles se sont développées spontanément, au gré des implantations industrielles mais avec un certain retard de construction de logements ; ces villes satellites se greffent le plus souvent sur une

bourgade rurale ; au total il y a environ une cinquantaine de villes satellites autour des grandes agglomérations, totalisant environ une population de quatre millions d'habitants et sont généralement situées sur les principaux axes de transport, dans un rayon variant de 20 à 60 kilomètres de la ville mère.

Très souvent, pour certaines d'entre elles qui ont été planifiées, ces villes satellites dépassent les objectifs de population qui leur avaient été initialement fixés.

Ainsi Sumgaït avait été prévue pour 60 000 habitants et Podolsk pour 35 000 âmes, toutes les deux dépassent aujourd'hui les 110 000 habitants.

Chacune de ces villes satellites dispose d'une industrie de base mais leurs activités sont plus diversifiées que dans la plupart des villes nouvelles industrielles en site vierge, liées au flux de desserrement industriel de la ville mère.

La plupart se sont en fait développées hors schéma d'aménagement. Les autres ont été conçues au départ comme devant être indépendantes de la ville mère comme par exemple :

Lioubertsy, ville satellite de Moscou, située à 25 kilomètres de celle-ci, et totalisant une population de 120 000 habitants, n'apparaît en rien comme un centre, mais a une morphologie typique de localité de banlieue orientée le long de l'axe routier et autour de la gare, où se concentrent les magasins, les équipements publics et l'animation de la ville. Les activités industrielles sont disséminées et l'habitat, à base de petits collectifs, conserve les restes d'un ancien habitat rural ou de maisons provisoires de bois construites à une époque de pénurie de logements.

Lioubertsy est en fait une ville dortoir dont une large fraction de la population active travaille à Moscou.

Yangui-Youle, ville satellite de Tachkent, située à 30 kilomètres au Sud-ouest de celle-ci, compte 50 000 habitants et y est reliée par trains électriques de banlieues fréquents ou par autocar, là encore le développement de la ville semble avoir été essentiellement spontané.

Les activités centrales sont regroupées sur la rue principale ainsi que les principaux bâtiments publics. Ainsi Yangui-Youle apparaît comme une ville dont le plan est parfaitement illogique.

- ✓ Coupure complète de la ville par la voie ferrée
- ✓ Activités centrales séparées des quartiers récents
- ✓ Mauvaise liaison entre les zones industrielles et les zones d'habitat.

Cette structure traduit un développement quasi spontané à une époque où les préoccupations d'aménagement étaient peu répandues notamment pendant la guerre car les villes satellites de Tachkent sont nées de la pénurie de logements de cette époque.

1 – 4 – 1 – 2 - LES VILLES SATELLITES RECENTES

Si la conception initiale des villes satellites semble aujourd'hui rejetée, le concept même ne l'est pas. Les besoins du développement spatial des grandes agglomérations et notamment de Moscou conduit à concevoir une nouvelle génération de villes, qu'on baptisera plus volontiers villes nouvelles, sans doute plus importantes plus complètes.

Ces villes situées à environ 50 kilomètres de Moscou, donc au-delà de la couronne verte englobent 400 000 à 500 000 habitants et s'appuient sur les villes satellites existantes.

Ces villes sont reliées entre elles, et à travers Moscou par les nouvelles lignes ferrées rapides telle que :

Zelenograd (ville verte).

De réalisation récente près de Moscou, Zelenograd semble être le prototype de cette nouvelle génération des villes satellites des grandes agglomérations.

Elle avait pour objet d'expérimenter le concept de cité jardin, en maintenant le principe de l'habitat collectif, mais avec une densité assez faible.

Située à 40 kilomètres au Nord-Ouest de Moscou, Zelenograd est planifiée par la ville de Moscou à laquelle elle est rattachée administrativement.

Les planificateurs ont défini dès le départ l'orientation de la ville sur le plan des activités : industrie à haut niveau technologique et laboratoires scientifiques. La ville devra contribuer au desserrement d'activités scientifiques, devait aussi constituer un essai avant d'envisager des décentralisations à plus grandes distances.

La ville est située dans un site agréable à 40 kilomètres au Nord-Ouest de Moscou, à proximité immédiate de l'autoroute de Saint-Pétersbourg.

Grâce à l'existence de la localité Kryoukovo qui comptait environ 200 000 habitants, Zelenograd est reliée à Moscou par train de banlieue et surtout par des lignes d'autobus express qui, permettent une liaison rapide avec le centre de Moscou.

Carte N° 3



Les villes satellites de Moscou

La ville avait été d'abord prévue pour 65 000 habitants, son développement a été très rapide, dix ans après, en 1970 elle approche les 100 000 habitants, l'objectif du plan révisé était de 120 000 habitants en 1975, est lui-même révisé en hausse : 200 000 habitants voire plus si on retient l'idée d'en faire le noyau d'une des grandes villes de Moscou.

Zelenograd n'est pas une ville équilibrée du point de vue emploi, au moins un quart de la population active travaille à Moscou. Par contre, il y a très peu de migrations alternantes de Moscou vers Zelenograd, les employés des entreprises desserrées ayant été logés sur place. Ces migrations alternantes s'effectuent surtout en autobus et en train.

La ville est composée de quatre quartiers, l'habitat est à base d'un mélange de collectifs bas (4 à 5 niveaux) et haut (9 niveaux). La construction est d'une bonne qualité, notamment dans les quartiers les plus récents.

L'insertion dans le cadre forestier a été très réussie, et la forêt qui entoure la ville est partout visible, tandis que des parcs urbains, ou même des petits jardins ont été aménagés, en conservant les arbres de la forêt, jusqu'entre les immeubles. Le niveau d'équipement d'une façon générale, obéit aux normes traditionnelles, mais la construction en est plus soignée.



Photo N° 2 : Vue sur Zelenograd

Zelenograd tranche par une qualité supérieure de ses remarquables constructions, mais surtout par une planification plus rationnelle et par la remarquable insertion de la ville dans un site favorable avec des villes satellites anciennes. Elle préfigure sans doute les réalisations de la prochaine génération.

- Les villes satellites de Saint-Pétersbourg et de Tachkent

Avant de clôturer cette partie, il serait intéressant de donner un aperçu sur les villes satellites d'autres grandes agglomérations en dehors de la capitale.

La plupart des grandes villes de l'ex URSS ont eu leurs villes satellites qui se sont développées à partir des unités industrielles.

A Saint-Pétersbourg, deuxième grande agglomération de l'ex URSS avec 5,6 millions d'habitants, la nécessité des villes satellites s'est moins faite sentir qu'à Moscou compte tenu de sa taille plus réduite et des problèmes d'extension moins aigus, jusqu'à présent la constitution de cités dortoirs a été évitée grâce à la recherche d'un équilibre population emploi dans les villes qui entourent Saint-Pétersbourg.

Pour Tachkent, nouvelle métropole d'Asie Centrale avec 2 millions d'habitants nous avons les villes satellites suivantes :

Tchirtchik (120 000 habitants, située à 30 km au Nord) s'est développée à partir des industries textiles et de l'alimentation.

Yangui-Youle citée plus haut.

Dans les limites mêmes de Tachkent (à 12 kilomètres au Sud-ouest) a été réalisée sous forme de maisons basses après le tremblement de terre de 1966 pour reloger les sans-abri : c'est une cité dortoir de Tachkent.

Longtemps ces villes ont connu une croissance anarchique en fonction des besoins en main-d'œuvre les entreprises qui y sont implantées à partir des bourgades rurales, c'est bien après que des plans de restructuration ont été établis pour instituer un zonage et des schémas de transport avec amélioration des liaisons avec l'agglomération mère.

Celles-ci s'effectuent par autobus ou par train électrique et regroupent d'assez importantes migrations alternantes, à peu près équilibrées dans les deux sens, on considère d'ailleurs ces migrations alternantes comme naturelles.

Nous pouvons conclure que l'aspect le plus frappant dans cette étude sur les villes satellites de l'ex-URSS est le nombre important des réalisations en matière d'urbanisme, des villes entières. (Satellites, nouvelles...) ont été construites ou transformées en un temps relativement court.

Nous notons aussi, l'existence d'une cohérence entre la structure générale de la ville satellite et le système de transport, le système d'infrastructure et l'organisation des espaces verts.

Un des principes fondamentaux de l'organisation spatiale est la séparation de la zone industrielle (ou des zones), des quartiers résidentiels par une zone verte (parcs urbains, terrains de sports...) en évitant cependant que les distances des trajets domicile travail soient allongées.

1 – 5 - LES VILLES SATELLITES HONGROISES

Pour permettre un ralentissement de la croissance urbaine de la ville de Budapest il a été créé autour de cette dernière une ceinture de villes satellites (en moyenne à 40 kilomètres du centre) où il y a eu une concentration des opérations de desserrement industriel (c'est-à-dire une grande partie des entreprises industrielles de la capitale a été transférée sur ces villes satellites).

Celles-ci qu'on prend soin de distinguer des villes nouvelles, seraient des villes moyennes appuyées sur une petite ville existante de l'ordre de 20 000 habitants ou sur un village. Aucune création industrielle n'a été envisagée entre la capitale et ces villes satellites qui doivent accueillir les travailleurs résidents dans la banlieue qu'elles ceinturent, créant ainsi de nouveaux flux centrifuges de migrations alternantes à la périphérie de l'agglomération, ceci a entraîné un aménagement du réseau de transport.

Sur les dix villes satellites qui ceinturent Budapest, trois d'entre elles sont situées dans le Nord montagneux et touristique, à économies minières et industrielles, et sept autres plus au Sud, dans la grande plaine agricole où sont implantées des industries légères.

En Hongrie, les villes nouvelles comme dans les autres pays socialistes, ont des objectifs très différents des villes nouvelles d'Europe Occidentale, il s'agit ici de faciliter l'aménagement du territoire, en créant un cadre de vie harmonieux aux travailleurs participants à l'industrialisation du pays. La localisation de ces villes nouvelles résulte évidemment de cet objectif mais également de beaucoup d'autres aspects : planification, vie sociale, administration ...

Citons quelques-unes de ces villes satellites :

Dunaújvaros, située au bord du Danube, à 70 km au Sud de Budapest, au milieu d'une zone rurale sur l'emplacement d'une forteresse romaine. C'est dans cette ville satellite qu'est implanté le principal complexe sidérurgique de Hongrie.

Oroszlány créée en 1950, est liée à l'exploitation des mines de charbon et à la centrale thermique qui utilise le minerai, elle est située à 50 km à l'Ouest de Budapest.

Scashalombatta, créée en 1961 est liée à une centrale thermique et une raffinerie de pétrole, elle est située à 30 km au Sud de la capitale.

L'urbanisme hongrois ne disposait pas d'une longue tradition, au lancement des villes nouvelles satellites, le modèle soviétique le seul acceptable sur le plan idéologique, était discutable.

Ces villes pouvaient servir de bancs d'essais et le furent mais ces essais, architecturaux notamment ne furent pas couronnés de succès. Le principe officiel est celui des cités jardins : « espace, soleil, verdure ». Mais la priorité accordée aux immeubles collectifs construits et ordonnés selon des plans qui rappellent les grands ensembles français écarte les réalisations de ce principe, quelle que soit la générosité des voies principales, des espaces publics et des parcs.

On peut cependant, dégager quelques principes généraux de cette œuvre. A leurs débuts, ces villes satellites étaient conçues autour de la dualité des quartiers industriels et des quartiers résidentiels parfois très proches les uns des autres. On a entrepris, mais seulement dans une seconde phase pour les premières villes satellites la plantation d'une ceinture verte pour les séparer. Le centre urbain n'a été construit qu'une fois la ville proche de son achèvement.

Enfin, la priorité a été accordée au logement, au détriment des équipements qui l'accompagnent, souvent construits avec un retard et en quantités insuffisantes.

Les règlements de construction déterminent la hauteur des immeubles, on ne dépassera pas cinq étages ; des immeubles tours furent créés par la suite. La densité de

ces immeubles ne devait pas dépasser 700 habitants à l'hectare tandis que la distance entre les bâtiments est en moyenne égale au double de leur hauteur.

Les plans sont standardisés dans un but d'économie ; cette caractéristique n'est pas sans rapport avec l'uniformité des plans de masse et le caractère qui en résulte.

Il y a cependant dans les villes satellites, une crise permanente de logements, les logements sont très petits et la construction ne suit pas le rythme de la création des emplois.

En ce qui concerne le transport, celui-ci n'a pas joué un grand rôle ni dans la localisation, ni dans la planification des villes satellites. Le réseau de circulation ne fait appel à aucune conception originale. Pour les villes satellites, la desserte par autobus joue un rôle principal, en particulier pour la desserte des villages voisins où résident encore de nombreux ouvriers des implantations industrielles, alors que les liaisons ferroviaires ne sont pas toujours excellentes.

Ceci nous permet de déduire que les villes satellites hongroises ont été créées pour permettre la création de grands établissements industriels, et n'apparaissent pas comme une réalisation urbanistique de qualité exceptionnelle comme par exemple la ville satellite de Zelenograd

Pourtant le confort de logements, le soin apporté au paysage (parcs, jardin, voies bordées d'arbres), l'équilibre assuré entre l'emploi et l'habitat, la variété des équipements culturels, certes tardivement réalisés, font de ces villes la réalisation la plus heureuse d'un urbanisme hongrois qui cherche à créer sa propre tradition.

1 – 6 – LES VILLES SATELLITES JAPONAISES

Le mouvement en faveur des villes nouvelles qui, sont en réalité des villes satellites est apparu au Japon en 1960, pour deux raisons :

- ✓ Pénurie de logements et croissances excessives des grandes villes
- ✓ Elévation spectaculaire des valeurs foncières urbaines.

Les villes satellites japonaises sont apparues comme une solution aux problèmes de logements et sont conçues comme de gigantesques communautés dortoirs.

La ville satellite Tama, distante de 30 kilomètres à l'Ouest du centre de Tokyo est conçue comme un élément de solution aux problèmes de logements de la métropole et reflète ainsi, le parfait exemple.

Le plus souvent, la ville est divisée en unités de voisinage (12 000 à 18 000 habitants) comportant un centre commercial de voisinage, un ou deux collèges du premier cycle du secondaire, plusieurs écoles primaires.

Les logements collectifs, majoritaires, sont le plus souvent regroupés dans la partie centrale de la ville, les logements individuels à sa périphérie.

Un effort est consenti en faveur des espaces verts, mais les zones d'activités sont presque inexistantes.



Photo N° 3 : Vue sur Tsu kuba

Les villes satellites japonaises essayent aussi de fournir les équipements publics nécessaires pour les populations importantes implantées hors du tissu urbain ; ces équipements sont le plus souvent regroupés en respectant les principes d'organisation de la ville (unités de voisinage de 12 000 à 18 000 habitants, districts de 50 000 habitants ou plus).

L'exemple de Tsu kuba

Ce cas constitue un exemple type de villes satellites, lié à une activité dominante implanté sur place (une université et des instituts de recherches). Le projet est implanté dans un site superbe, sa population est de 120 000 habitants, il est sans doute le plus ambitieux des projets japonais actuels, qui n'est pas sans rappeler la ville satellite d'Akademgorodoc en Russie.

Suite à cette analyse nous pouvons affirmer que, à quelques exceptions près, les villes satellites des grandes agglomérations japonaises correspondent à une conception totalement différente de celle des pays occidentaux ; il s'agit d'immenses villes dortoirs, ayant pour seul objectif d'abriter l'excédent de population des grandes villes, elles ne sont au fait que le prolongement des grands ensembles à une échelle importante ; d'ailleurs les

japonais ne cachent pas qu'il s'agit de villes-dortoirs sans y voir d'inconvénients, l'essentiel est d'assurer de bonnes liaisons avec la ville mère.

A cet effet, suite à cette étude sur les villes satellites nous pouvons dire que l'implantation et le développement de ses villes satellites répondent dans chaque cas à des besoins spécifiques, elles ont toutes été conçues pour résoudre une série de problèmes consécutifs à l'accélération rapide du phénomène d'urbanisation lié à celui de la croissance démographique et, ceci essentiellement depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale.

Carte N° 4



Situation de Tsukuba

Aussi, bien qu'il soit difficile de dégager des caractéristiques communes à travers des exemples étudiés, car le concept de villes satellites recouvre des réalités très différentes ; on peut cependant noter malgré la diversité des objectifs et des principes qui ont présidé à leur conception qu'il y a :

Recherche d'une vie communautaire traduite par la conception d'espace fermé et la structuration de la ville en unités de voisinage.

Insertion systématique des équipements relatifs aux besoins de la population (commerces, loisirs, sanitaires, culturels, éducatifs...)

Assurer une bonne desserte (transports, circulation, stationnement).

Recherche d'un environnement de qualité.

Les villes satellites ne sont pas conçues comme devant constituer des unités autonomes, mais on recherche quand même à assurer un bon équilibre de l'emploi de la population active pour éviter les migrations alternantes avec l'agglomération mère.

2 - LES VILLES NOUVELLES

2 - 1 – DE LA CITE JARDIN A LA VILLE NOUVELLE

Si c'est en 1946 que le gouvernement britannique de l'époque fait voter une loi sur la création des villes nouvelles autour de Londres, la genèse de ces dernières remonte en effet à l'époque de la cité jardin de Ebenezer Howard qui en 1898 pour réagir contre la ville industrielle dans son ouvrage sur le titre "Gardens cities of tomorrow" développe ses idées sur la cité idéale qui de son point de vue est la cité jardin.

Howard critique la société industrielle dont les tares et les contradictions se résument dans l'antagonisme de la ville et de la campagne.

La cité jardin permet au contraire "*la combinaison saine, naturelle et équilibrée, de la ville urbaine et de la vie rurale, et cela sur un sol dont la municipalité est propriétaire. Elle offre donc tous les avantages respectifs de la ville et de la campagne sans leurs inconvénients.*" (11); Sur le plan social et économique, Howard a une clairvoyance remarquable, la cité jardin devait être viable économiquement et comporter des zones d'industries diversifiées mais implantées à l'écart des habitations.

La cité-jardin est circonscrite par une ceinture verte qui sert à son approvisionnement. L'habitat, en majorité de type individuel, s'organise en unités de voisinage de 2000 à 5000 habitants avec tous les équipements nécessaires pour le bien-être de la population. Mais comme la ville devait être relativement petite (30 000 habitants en moyenne), le travail et domicile devait être facilement accessibles, et tout cela se passait avant que se généralise l'emploi de la voiture, les distances étaient calculées en fonction du parcours d'un piéton ; et dès qu'une cité jardin atteint son maximum de population, une autre sera construite à quelques distances et ainsi de suite.

C'est en 1903, que les idées de Howard se concrétisaient lorsqu'il établit avec Raymond Unwin et Parker le plan pour la construction de Letchworth située à 60 km au Nord de Londres et qui compte 28 000 habitants, puis en 1919 ce fut Welwyn Garden-city devenue ville nouvelle après la deuxième Guerre Mondiale.

Les conceptions ont d'une manière générale connu un grand succès, et l'idée s'est répandit rapidement en Grande-Bretagne, dans le Monde Anglo-Saxon, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Scandinavie et aux États-Unis où l'on construit la première cité jardin en 1916; c'est le début des Suburbs.

Les applications les plus récentes et les plus significatives des idées de Howard furent les "New-towns" britanniques, créés depuis 1947. Celles de la région de Londres notamment ont été implantées au-delà de la ceinture verte (green belt) vouées à contenir

l'expansion de la métropole. Elles répondaient assez étroitement à l'origine aux préceptes d'Howard, du point de vue de leur structure et de leur taille.

2 – 2 - TYPOLOGIES DES VILLES NOUVELLES

Les villes nouvelles, un concept en vogue depuis la fin de la dernière Guerre Mondiale a été forgé en réalité au début du XXème siècle en Angleterre qui se trouve être le pays le plus urbanisé de la planète. Il devait être ensuite adopté par un grand nombre de pays ; mais les raisons qui ont conduit à l'admission du principe des villes nouvelles n'ont pas forcément été partout les mêmes, bien que certaines orientations générales sont toutefois communes.

C'est dans ce même sens qu'en examinant les diverses opérations d'urbanisme qui, à travers le monde reçoivent la dénomination de villes nouvelles que Pierre Merlin (12) établit une typologie de leurs caractéristiques.

✓ La première catégorie est constituée par les nouvelles capitales (Cambera, Brasilia, Chandigarh....)

✓ Une seconde catégorie comprend des villes réalisées afin de créer de nouveaux foyers d'industrialisation dans des zones rurales : cas de l'ex U.R.S.S et des autres pays de l'Europe de l'Est.

✓ Une troisième catégorie est constituée par les quartiers nouveaux conçus en continuité avec la métropole et destinés à accueillir l'accroissement démographique de celles-ci : c'est le cas de l'urbanisation nouvelle autour de Stockholm, comme autour des villes néerlandaises (Amsterdam, Rotterdam...) ou de certaines villes allemandes (Nordweststad près de Frankfurt), ainsi que des "News-communities" américaines.

Dans ce cas, on ne recherche généralement pas l'autonomie sur le plan local et le terme ville nouvelle paraît excessif (dans le cas des quartiers nouveaux de Stockholm, il peut cependant se justifier par l'unité de conception des quartiers situés le long d'une ligne de métro et par la variété des équipements prévus au centre commun de cet ensemble de quartiers). Le système administratif le plus satisfaisant semble être celui de laisser à la ville mère, surtout lorsque les limites de celles-ci sont suffisamment étendues pour que l'opération se déroule sur son territoire, ou sinon à toute collectivité régionale existante, le soin de planifier et de réaliser l'opération au besoin par l'intermédiaire de sociétés de construction sans but lucratif.

✓ Une quatrième catégorie peut-être constituée par les opérations réalisées également en vue de constituer une structure d'accueil pour la croissance régionale, mais

d'une ampleur plus importante que les précédentes, ce qui justifie le plus souvent la création d'un cadre administratif particulier et nécessite un mode de financement propre.

Cette catégorie peut se subdiviser en deux :

✓ Les villes nouvelles importantes conçues en continuité directe avec l'agglomération mère afin de réaliser avec elle une unité, même si on cherche à assurer dans la ville nouvelle une diversité maximale des équipements et des emplois : c'est la conception retenue en région parisienne où on ne veut surtout pas rompre l'unité du marché du travail, principalement de la région.

✓ Les villes nouvelles conçues sans continuité mais dans l'environnement des métropoles, souvent appelé "villes satellites". Le modèle des villes nouvelles du pourtour de Londres constitue le meilleur exemple de ce type. Les villes nouvelles conçues notamment autour de Lyon et en Normandie au Vaudreuil entrent dans cette dernière catégorie, tout en cherchant à remédier aux insuffisances des News towns (faiblesse de l'emploi tertiaire), liaison habitat et emploi artificiel.

2 – 3 - APPROCHE DE DEFINITION DE LA VILLE NOUVELLE

La vocation première des villes nouvelles et d'assurer l'autonomie, c'est-à-dire leur autosuffisance et leur indépendance qui leur permet d'avoir un équilibre emploi-population.

Dans ce même ordre d'idées, Pierre Bloc Durafour (13) propose une définition restrictive des villes nouvelles en leur attribuant les spécificités qui les distinguent des simples cités dortoirs qui se sont multipliées à la périphérie des villes.

Le terme ville nouvelle doit être réservé aux villes remplissant les conditions suivantes :

✓ Un schéma d'urbanisme d'ensemble, qui donne à la ville son unité architecturale et en fait une entité autonome, nettement distincte des centres voisins.

✓ La présence d'une base économique locale forte, qui assure à la ville des ressources propres à la majeure partie de ses habitants un travail sur place.

✓ Un niveau d'équipement suffisamment complet et une identité assez confirmée pour que ses citoyens se reconnaissent eux-mêmes comme des habitants de la ville nouvelle.

De ce qui suit nous pouvons déduire qu'une ville nouvelle est une unité urbaine autonome capable de décider, se transformer et de gérer son propre développement économique et social sur son territoire géographique ; alors bien au contraire, les villes satellites et les nouveaux quartiers qui gravitent autour des grandes agglomérations restent cependant dépendant de celles-ci.

2 – 4 - ETUDE DES VILLES NOUVELLES BRITANNIQUES

L'expérience britannique a été et reste un cadre de référence de taille par rapport auxquels se définissent les bâtisseurs des villes nouvelles à travers le Monde. Mais l'étude des villes nouvelles britanniques ne peut être entreprise sans parler d'abord de l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire britannique et de la région de Londres.

Au XIXème siècle Londres est la plus grande ville du Monde, au début du siècle elle comptait déjà un million d'habitants ; en 1851 sa population passe à 2 millions et demi pour atteindre en 1901 avec la population de l'extérieur du Comté 6 millions et demi d'habitants ; à la veille de la deuxième Guerre Mondiale le Grand Londres abrite une population de 9 millions d'habitants.

Devant cette situation alarmante une Commission Royale fut installée en 1937 pour étudier la répartition de la population et des industries afin de décongestionner la capitale et les grandes villes du royaume.

Une année après, en 1938 sans attendre les résultats des travaux de la Commission, une loi fut votée pour limiter le périmètre d'urbanisation de Londres en imposant tout autour une zone agricole en forme de couronne appelée ceinture verte (green belt).

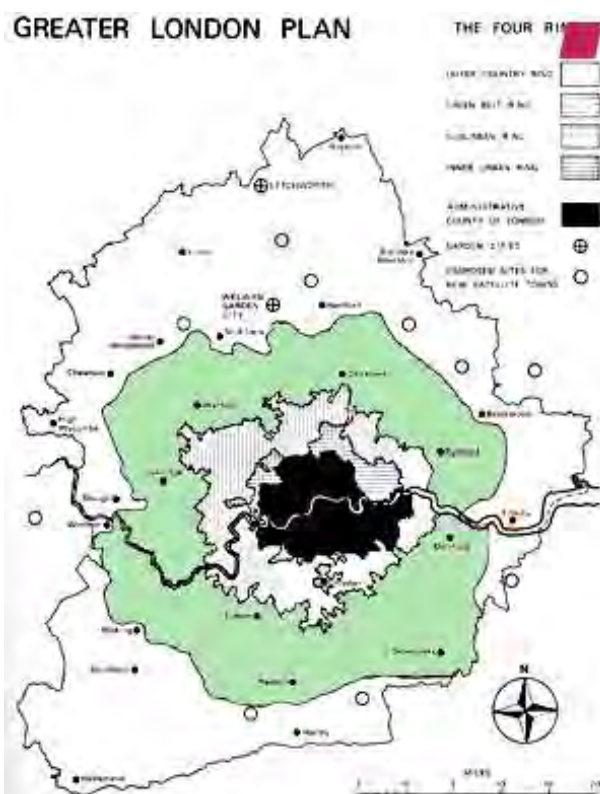
Cette ceinture verte a une largeur de 15 kilomètres, son bord extérieur coïncide avec la limite de l'agglomération. La réglementation à l'intérieur de la ceinture verte est très stricte, mais cet espace présente toutefois une zone propice aux loisirs et il convient de le considérer sous l'angle d'un apport positif.

C'est en 1940, que la Commission publie son rapport (Rapport Barlow) dans lequel elle fait état d'une appréciation très négative sur la concentration de l'habitat et les activités économiques aux alentours de la capitale et des grandes villes.

Ce rapport avait marqué le point de départ de la planification nationale, analysant les inconvénients de la concentration urbaine, mais négligeant ses avantages, il proposait une décentralisation industrielle et la limitation de la taille de la région londonienne.

Après la destruction d'une bonne partie de Londres suite aux bombardements allemands, les discussions s'engagent sur la reconstruction de la ville. Le groupe M.A.R.S, composé des plus grands architectes anglais propose en 1942 un plan qui casse la forme compacte de Londres en créant 02 séries de quartiers alternées de deux zones vertes, cette idée ne fut pas retenue et c'est le Plan d'Abercrombie et Forshaw qui fut réadopté en 1944.

Carte N° 5



Le Plan d'Abercrombie s'inscrivait dans le cadre de la politique tracée par le Rapport Barlow, il reposait sur l'hypothèse d'une stabilisation de la population de Londres et sur l'option d'une décentralisation industrielle volontaire.

Le Plan d'Abercrombie propose trois anneaux concentriques bien distincts :

✓ La zone intérieure, composée du Comté de Londres et des quartiers périphériques immédiats ou vivent près de 5 millions d'habitants sur une superficie de 55 000 hectares, ce qui donne une densité supposée excessive (91 habitants à l'hectare), et il est prévu une diminution d'un demi million de personnes.

✓ La zone suburbaine, plus étendue que le Comté de Londres, cette zone s'étend sur une superficie de 58 000 hectares pour 3 millions d'habitants, la densité est jugée satisfaisante devait rester stationnaire.

✓ La zone extérieure, elle est composée de la ceinture verte et du territoire environnant jusqu'à environ 80 kilomètres du centre de Londres, c'est cet espace qui est prévu pour le développement futur et ceci sous deux formes :

- ✓ Expansion des villes satellites existantes
- ✓ Création de villes nouvelles

Peu après la publication du Plan d'Abercrombie, appelé aussi Plan du Grand Londres, fut créée une autre Commission Royale, la Commission Reith, chargée d'étudier le problème de la création des villes nouvelles. Le Rapport Reith publié en 1946, constitue en quelque sorte la charte doctrinale des villes nouvelles britanniques.

2 - 4 – 1 - TYPE DES VILLES NOUVELLES BRITANNIQUES

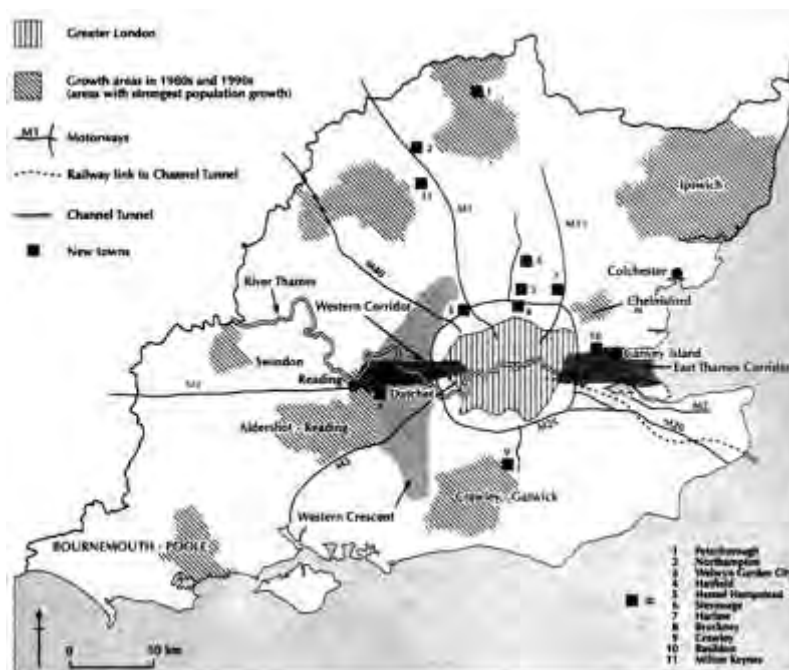
Dans le cadre des hypothèses démographiques du Plan d'Abercrombie, il était question de songer au desserrement de la population de Londres. Ce n'est qu'ensuite que les problèmes d'aménagement du territoire ont pris une place plus importante.

On peut considérer trois groupes de villes qui correspondent à peu près à trois époques différentes :

- ✓ Les villes dont la construction a été décidée entre 1946 et 1950, il y en a quatorze c'est la première génération des villes nouvelles.
- ✓ La deuxième génération de villes nouvelles, ce sont les villes fondées à partir de 1950, il y en a sept.
- ✓ Une troisième génération de villes nouvelles, celles qui sont projetées dans le cadre d'un aménagement total de la région Sud-est de l'Angleterre.

Le choix des régions pour l'implantation s'est fait de la façon suivante :

Carte N° 6



Les villes nouvelles du Grand Londres

2 – 4 – 2 – VILLES NOUVELLES DE PREMIERE GENERATION :

La région de Londres s'imposait pour l'implantation d'une partie des villes nouvelles de la première génération puisque la métropole accusait, depuis longtemps, une concentration que les autorités s'étaient donnée comme tâche de drainer une partie de la population et contribuer aussi à sa régulation.

Sur les quatorze villes nouvelles, huit furent mises en construction autour de Londres. Environ 80 % de leur population sont originaires de cette ville ou de sa banlieue.

Pour les mêmes raisons, Glenrothes (1949) et East Kilbride (1947) furent implantées dans la région de Glasgow-Édimbourg.

Bien que les quatre autres villes de cette première génération (Corby, Newton, Aycliffe-Cwmbran, Peterlee), répondent au désir de détourner la population des grandes villes, déjà le choix des régions respectives de ces villes semblait indiquer le souci de régénérer des régions en déclin et la préoccupation d'offrir à une population minière et industrielle un meilleur cadre résidentiel.

2 - 4 – 3 - LES VILLES NOUVELLES DE LA DEUXIEME GENERATION

Les mêmes préoccupations ont présidé à leur mise en chantier mais depuis 1950 les responsables mirent l'accent sur le rôle économique des villes nouvelles. C'est ainsi que Skelmersdale tout en étant une ville satellite de Liverpool est aussi un important instrument de transformation économique.

Les villes nouvelles ne sont plus conçues comme des opérations d'urbanisme isolées, mais s'inscrivent dans le cadre d'une perspective de reconversion économique régionale.

C'est dans cet esprit que M. Arthur Ling, Directeur du Département d'Architecture et d'Urbanisme à l'Université de Nottingham, regrettait que la politique des villes nouvelles ne s'intégrât pas dans une "conception globale du développement national".

Il ajoutait : *"ce n'est que dans le cadre d'un plan national que le site des villes nouvelles peut être choisi rationnellement en rapport avec les possibilités de transport, de loisirs, d'industrialisation et les possibilités démographiques."*

2 – 4 - 4 - DISTANCE DE LA VILLE MERE

Le Rapport Reith n'est pas catégorique à ce sujet, les auteurs concèdent qu'il est très difficile de déterminer une distance optimale entre la ville mère et la ville nouvelle projetée, mais qu'il faut cependant suggérer des distances minimales. Il est donc préconisé un

éloignement d'au moins 40 kilomètres du centre pour les villes nouvelles à implanter en région londonienne et d'au moins 15 à 25 kilomètres du centre des autres grandes villes.

Carte N° 7



Villes nouvelles – Région de Londres

2 - 4 - 5 - LA SUPERFICIE DES VILLES NOUVELLES

La Commission Reith note que la surface de terrains nécessaires à la ville nouvelle dépend dans chaque cas de la population finale qu'il est souhaitable de lui donner. Cette population doit donc être déterminée d'avance.

Voici quelques recommandations de la Commission :

✓ Le territoire administratif total doit inclure une ceinture verte de 1 200 mètres de profondeur entourant la ville.

✓ Cette ceinture verte n'est cependant que partielle car elle n'inclut pas une plus grande zone de protection qui doit entourer la ville et la séparer d'autres villes et villages sans toutefois être inscrite à l'intérieur de son périmètre.

✓ La densité globale est établie à environ 30 personnes à l'hectare dans la zone construite, celle-ci comprend les parcs et les terrains de jeux, mais non la ceinture verte.

Suite à cette analyse nous concluons que les villes nouvelles britanniques sont des innovations exceptionnelles, sur le plan urbanistique, elles constituent une réussite certaine, quelles que soient les réserves que chacun peut faire. Elles n'ont certes pas atteint l'ensemble des objectifs fixés. La liaison entre l'emploi et le logement lors de l'installation dans la ville n'est pas suffisante pour réduire très sensiblement les migrations alternantes vers le centre de l'agglomération.

Le déséquilibre qualitatif des emplois dans la ville semble être la cause principale.

C'est l'un des échecs les plus importants des villes nouvelles par rapport à leurs objectifs initiaux.

Il semble aussi que la taille des villes nouvelles ait été très faible et leur distance de Londres trop importante pour rendre leurs centres suffisamment attractifs pour lutter contre le magnétisme exercé par le centre de Londres.

A côté de ces ombres, des villes nouvelles britanniques constituent une réussite indiscutable sur plusieurs plans. Le mécanisme administratif mis au point s'est révélé d'une efficacité étonnante.

2 - 5 - ETUDES DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES

A l'échelle des capitales scandinaves, la création des villes nouvelles ne saurait se présenter dans les mêmes conditions qu'à Londres ou Paris. Ces capitales ont en effet un rythme de croissance, accepté par les autorités, de 10 000 à 20 000 personnes par an. Un tel rythme ne permet que la construction de groupements résidentiels de taille moyenne.

Les plans d'urbanisme scandinaves d'Après-guerre présentent un schéma essentiellement radio linéaire qui propose une urbanisation le long des voies ferrées, éventuellement groupée en unités de voisinage autour des gares. Seule la cité jardin de Tapiola s'écarte de ce schéma et représente à une échelle réduite une véritable ville nouvelle. Quant à Albertslund au Danemark et aux urbanisations nouvelles construites le long du métro de Stockholm, disposent certes d'une réelle autonomie sur le plan commercial et leurs réalisateurs ont cherché à créer sur place le plus d'emplois possibles. Mais en aucun cas elles ne sauraient être assimilées aux nouvelles villes anglaises qui prétendent à l'autonomie sur le plan de l'emploi comme sur celui des équipements, des services et des commerces. Il ne sera donc parlé de villes nouvelles qu'à titre de commodité de langage.

Cette étude portera sur les caractères urbanistiques des villes nouvelles en distinguant leur conception et les réalisations effectuées.

2 – 5 – 1 - CONCEPTION DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES

Construites à l'échelle des capitales pour lesquelles elles sont conçues, les villes nouvelles scandinaves ne sont pas de grandes dimensions et sont localisées sans continuité sur le plan spatial à une dizaine de kilomètres le long des lignes de chemins de fer de banlieue.

Cette volonté est clairement affirmée par les urbanistes danois et suédois qui estiment que les migrations alternantes vers le centre ne doivent pas dépasser une certaine limite de temps - 45 minutes à Copenhague et - 30 minutes à Stockholm. Ces urbanisations nouvelles étant proches des capitales, il n'a pas été nécessaire de les appuyer sur une communauté préexistante comme cela a été fait pour certaines villes nouvelles britanniques (Hamel, Hempstead, Basildon en particulier). On tend au contraire à préférer les terrains totalement libres qui permettent une création urbanistique originale et évitent les problèmes posés par la rénovation des quartiers anciens.

Contrairement aux promoteurs des villes nouvelles britanniques, les urbanistes scandinaves attachent la plus grande importance à la qualité de leur desserte, à Stockholm, des lignes d'autobus permettent des déplacements tangentiels reliant plusieurs quartiers nouveaux desservant au passage des quartiers anciens et permettent le rabattement des voyageurs vers les stations de métro.

Les unités de voisinage des villes nouvelles de la région de Stockholm ont été conçues de façon à permettre aux habitants d'atteindre aisément à pied la gare et le centre commercial voisin.

Les logements collectifs sont situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les habitations individuelles dans une couronne comprise entre 500 et 900 mètres.

Par contre les unités de voisinage sont groupées en grains de chapelet autour d'une station d'une même ligne de métro. L'ensemble de ces unités constitue en fait la véritable ville nouvelle.

Les sites des villes nouvelles scandinaves sont très divers, Albertslund est construite sur un terrain pratiquement plat, Tapiola sur un site boisé et mouvementé en bordure de mer.

Les sites de Vålingby et de Farsta bénéficient du rivage d'un des nombreux lacs de la région de Stockholm. Lorsque le site naturel présente peu d'intérêt comme à Albertslund et dans certains quartiers autour de Stockholm, les urbanistes se sont souciés de créer un passage artificiel.

Ainsi à Albertslund, des collines artificielles ont été érigées, un canal bordé de talus a été creusé, une forêt est un parc ont été plantés et ce dernier a été aménagé avec des bassins, des cascades etc.

Ces éléments paysagers ont permis d'ailleurs aux réalisateurs de s'affranchir par la même occasion de servitudes techniques. Ainsi le canal qui traverse Albertslund a été utilisé

pour faciliter le drainage du terrain et les petites collines sont faites par les déblais du terrain résultant des opérations de construction.

Le plus grand souci a été apporté à la préservation des espaces de loisirs situés à proximité des quartiers nouveaux. Les rivages des lacs suédois ont été aménagés sans que soit compromis leur caractère sauvage.



Photo N° 4 : Ville nouvelle Vällingby

A proximité de Vällingby, au centre des unités résidentielles constituant le groupe, et en bordure du lac, la zone de Grimsta a été préservée de toute urbanisation et équipée à des fins récréatives. La même politique a été adoptée à Tapiola, Seule Albertslund ne dispose par de loisirs importants à proximité et c'est pour cette raison que l'urbaniste a proposé la plantation d'une forêt enserrant la ville sur trois côtés. Cette plantation a aussi pour but de protéger la ville située sur un terrain très plat, contre l'effet des vents.

2 - 5 – 2 - TAILLE DES VILLES NOUVELLES SCANDINAVES

La taille des urbanisations nouvelles résulte largement des principes de leur localisation, en particulier dans le cas des quartiers nouveaux de Stockholm. Les unités de voisinage construites autour des gares de métro, dans un rayon inférieur à 1000 mètres ont une population comprise entre 15 000 et 20 000 habitants. Les groupes d'unités alignés autour des gares d'une même ligne de métro comptent environ 50 000 personnes.

A Tapiola, la population a été fixée à environ 17 000 habitants en fonction de la superficie du terrain acquis (268 hectares) et d'une densité limitée à 65 personnes à l'hectare.

2 - 5 - 3 CONCEPTION DU CENTRE

Des urbanisations nouvelles des pays scandinaves étant - à l'exception de Tapiola - des quartiers neufs plus que de véritables villes nouvelles, les centres de ces quartiers n'ont pas vocation à remplir toutes les fonctions de centre urbain traditionnel.

Il s'agit donc en fait de centres de consommations de biens et de services uniquement ce qui explique la faible superficie de l'espace qu'ils occupent.

Quant au centre de Tapiola, il a été dimensionné pour une ville de 17 000 habitants, il a été conçu de façon beaucoup plus ambitieuse que les centres suédois, ses fonctions ne se limitent pas au commerce et aux services mais comprennent des loisirs, la vie culturelle, les sports ainsi que les activités de bureaux.

Nous déduisons qu'à travers les divers aspects sous lesquels ont été étudiées les villes nouvelles scandinaves, une conclusion se dégage : leur faible taille en fait plus des quartiers intégrés à la vie de l'agglomération dont elles dépendent que de véritables villes nouvelles.

Les différents problèmes que posent leur conception et leur réalisation sont donc très différents de ceux rencontrés dans les villes nouvelles britanniques, conçues comme des unités indépendantes. Puisqu'elles sont situées à faible distance du centre (10 kilomètres environ) et très bien reliées à celui-ci par la route et surtout par le chemin de fer rapide (sauf Tapiola) ; l'équilibre de l'emploi et de la population active, bien que souhaité, n'apparaît pas comme une nécessité : les emplois sont presque tous groupés au centre principal de l'unité nouvelle (ou du groupe d'unités dans la banlieue de Stockholm). Celui-ci est conçu de façon à desservir largement la population des quartiers nouveaux et même celle de la banlieue environnante sur le plan commercial et sur celui des services.

D'autres enseignements peuvent être tirés de l'expérience des villes nouvelles scandinaves, il s'agit d'abord de la nécessité d'un organisme unique chargé de la population et maître d'œuvre pour assurer une efficacité indiscutable et permettre la coordination de la construction des équipements et la conformité du plan ; ensuite elles offrent la possibilité d'assurer dans des groupements résidentiels construits une qualité architecturale et un enseignement esthétique par utilisation intelligente du site qui font honneur au goût scandinave.

2 - 6 - ETUDE DES VILLES NOUVELLES FRANÇAISES

A l'exception de Motteux ville nouvelle, bâtie en 1957 à proximité du gisement naturel du Locq, les villes nouvelles françaises apparaissent beaucoup plus tard par rapport à

d'autres pays tel que la Grande-Bretagne, la Scandinavie, les Pays-Bas, l'ex-URSS, les États-Unis, les pays de l'Est etc., ce qui leur a permis de constituer un vaste laboratoire d'expériences qui leur permettraient d'apporter des solutions aux nombreux problèmes auxquels se sont confrontés leurs prédécesseurs.

Le développement des villes nouvelles françaises a été caractérisé par des approches innovatrices à l'organisation urbaine qui se sont manifestées principalement sur les plans urbanistique, architecturale et technologique.

C'est dans un contexte économique en perte de vitesse qu'il a été décidé en 1965 de créer des villes nouvelles ; cependant leur existence n'est pas remise en question et il nous est apparu intéressant d'examiner les facteurs d'innovation urbaine qu'elles ont suscités, comment ceux-ci ont été traduits dans l'organisation spatiale et sont actuellement vécus par les usagers et dans quelle mesure ces innovations urbaines pourraient être appliquées avec succès aux milieux urbains anciens aux prises avec les problèmes d'adéquation de structures existantes aux besoins nouveaux de la société urbaine ?

Il importe tout d'abord de mieux cerner le sujet par un bref rappel des conditions historiques permettant de situer la création des villes nouvelles françaises dans leur contexte spatial et temporel.

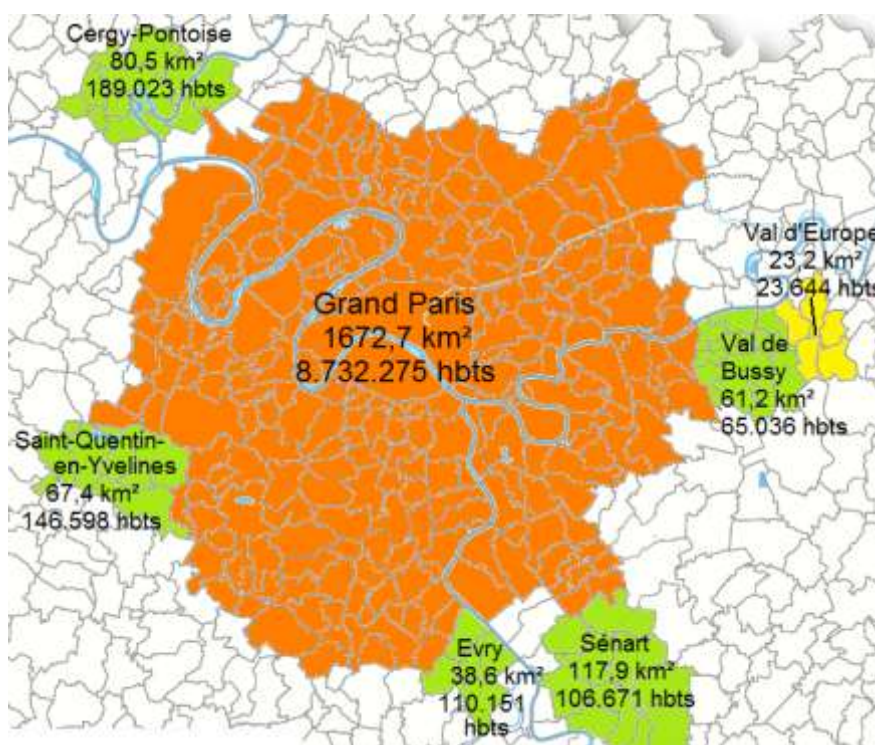
Les neuf villes françaises peuvent être divisées en deux catégories suivant leur distinction géographique :

Les cinq villes nouvelles de la région parisienne : Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Melun Sénart, Évry et Saint-Quentin-en-Yvelines et les quatre villes nouvelles de province : le Vaudreuil (rebaptisé Val-de-Reuil) au Sud-est de Rouen, Lille-Est (Villeneuve d'Ascq), l'Isle d'Abeau au Sud-est de Lyon et les rives de l'Etang de Berre au Nord-ouest de Marseille.

Bien que l'implantation et le développement de chacune de ces villes nouvelles planifiées initialement pour des populations variant entre 100 000 et 350 000 habitants en l'an 2000, aient répondu dans chaque cas à des besoins spécifiques, elles ont toutes été conçues pour résoudre une série de problèmes consécutifs à l'accélération du phénomène d'urbanisation depuis la fin de la deuxième Guerre Mondiale.

Les cinq villes nouvelles implantées autour de Paris vont constituer un plan d'ensemble d'organisation de cette région et servir en quelque sorte d'un contrepoids par rapport à la capitale, en d'autres termes, desserrer la population de Paris, empêcher la poursuite de son développement en tache d'huile et de restructurer ses banlieues.

Carte N° 8



Les villes nouvelles de Paris

Nous pouvons déduire par là que cette idée est inspirée de la première génération des villes nouvelles anglaises avec cependant, il faut signaler un changement d'échelles car les villes françaises prévoient une population beaucoup plus importante que leurs homologues anglaises, et possédant en outre des options qui leur sont propres, et leur donner une certaine originalité comme par exemple le soin particulier qui est apporté à la qualité du cadre de vie (parc, base de loisirs.) tout en donnant une place essentielle aux immeubles de haute taille de préférence aux maisons individuelles.

2 - 6 – 1 - LA CONCEPTION URBANISTIQUE

Léon Ploegaerts (15) dans son ouvrage a mentionné, sans être exhaustif, les innovations les plus caractéristiques qu'il a regroupées en trois catégories principales innovations urbanistiques, architecturales et technologiques.

En ce qui concerne la conception urbanistique, les villes nouvelles se présentent de manière générale sous un aspect très différent des autres villes françaises, qui provient autant de la morphologie particulière du tissu urbain que de la forme et de la disposition des édifices.



Photo N° 5 : Vue ville nouvelle Melun Sénart

De manière générale, on peut dire que dans leurs tracés initiaux, toutes les villes nouvelles ont visé à s'intégrer à la topographie des sites qui leur avaient été destinés et se sont développées au fur et à mesure des besoins plutôt que de s'exprimer suivant un parti conceptuel global composant avec le paysage. Il en résulte une représentation "pointilliste" de l'organisation des espaces aménagés qui se prêtent remarquablement à des opérations d'aménagement consécutives offrant une très grande diversité d'aspect mais manquant souvent d'unité dans leur ensemble. Le démarrage des opérations d'aménagement a débuté par le cœur des villes nouvelles regroupant autour d'un réseau de transport en commun existant ou planifié ; les infrastructures, équipements et services relevant de l'Etat et constituant un noyau urbain susceptible d'exercer des effets d'entraînement importants (ce fut le cas notamment à Cergy-Pontoise et à Évry qui eurent l'avantage de devenir le siège de nouvelles préfectures.

Certains de ces centres furent l'objet de concours qui ont permis d'obtenir des options d'aménagement très élaborées (en particulier à Évry), sans que l'on puisse vraiment parler d'innovation urbaine. Plusieurs villes nouvelles ont appliqué de manière généralisée, au cours des phases initiales de développement, la ségrégation des circulations de piétons et de véhicules. L'application de ce principe d'aménagement, depuis longtemps prôné par les théoriciens de l'urbanisme mais relativement peu utilisé en raison de son coût élevé et de son adaptation difficile en milieu existant, s'est avérée peu fonctionnelle sur les plans de circulation dans plusieurs villes nouvelles et demeure encore peu probant dans des villes disposant pourtant d'un noyau central très dense comme à Cergy-Pontoise et à Évry.



Photo N° 6 : Ville nouvelle Marne la vallée

Une autre caractéristique intéressante de l'urbanisme des villes nouvelles, en quelque sorte corollaire aux précédentes est la bonne accessibilité aux divers modes de transport en commun à partir des secteurs centraux et leur connexion avec la voirie automobile et les chemins piétonniers. Enfin, toujours en ce qui concerne l'intégration urbaine, il convient de signaler l'effort considérable pour préserver et insérer des espaces verts dans la trame urbaine qui sont partout présents dans les villes nouvelles avec un traitement adapté à leur vocation propre : parc urbain à Cergy-Pontoise, réseaux de plan d'eau paysagés à Melun Sénart, base nautique régionale au Vaudreuil, ville verte de l'Isle d'Abeau pour ne citer que les exemples les plus remarquables.

L'application conjuguée de ces divers principes d'aménagement a produit des villes d'un urbanisme différent qui répond bien aux exigences fonctionnelles de la vie contemporaine et dont le caractère novateur résulte plutôt de l'utilisation simultanée des principes d'aménagement choisis.

2 - 6 – 2 - LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Les recherches sur terrain menées par Ploegarets font état que sur le plan architectural le caractère expérimental assez manifeste et a d'ailleurs soulevé de nombreuses critiques dont les arguments varient considérablement. On se limitera ici à déterminer les principales caractéristiques de la production architecturale dans les villes nouvelles. Une caractéristique commune à l'architecture de toutes les villes nouvelles a été une recherche assez systématique de la diversité que s'est exprimée par un traitement

élaboré des formes de couleur et de matériaux soit s'intégrant avec le site soit contrastant avec celui-ci.

Cette tendance marquée de faire une architecture "différente" peut s'expliquer par la volonté de rompre avec la terrible monotonie qui avait caractérisé les grands ensembles des années cinquante, dont le souvenir hantait les bâtisseurs des villes nouvelles. Cela n'explique cependant pas le caractère souvent spectaculaire de certaines réalisations que l'on doit plutôt attribuer aux conditions de création de cette architecture largement produite à partir de concours portant sur des opérations d'aménagement souvent d'échelle réduite devant s'insérer dans un réseau d'infrastructure imposée et obéissant à des conditions de programmations contraignantes.

Il en est résulté des architectures très diversifiées ne s'accordant pas toujours bien entre elles malgré les efforts d'intégration par des espaces interstitiels généralement bien paysagés (presque toutes les villes nouvelles ont fait l'objet de concours d'architecture de plus ou moins grande envergure).

On constate cependant, au gré des concours, une évolution qui se marque par une volonté d'insertion dans le site environnant et par la redécouverte de la rue et de toutes les possibilités qu'elle offre dans l'organisation du paysage urbain et les densités d'occupation du sol.

De ce point de vue les villes nouvelles ont constitué un milieu fertile d'innovations architecturales dont on doit encore mesurer les effets sur les tendances de l'architecture actuelle.

Dans cette esquisse d'un bilan de l'expérience française contemporaine des villes nouvelles, on constate que même si les motifs qui ont justifié leur mise en place en 1965, ne s'imposent plus aujourd'hui de la même manière qu'il y a quarante ans, leur raison d'être ne peut plus être remise en cause.

La création de villes nouvelles reste cependant un phénomène marginal dans le processus d'urbanisation d'un pays dont elles ne peuvent absorber qu'une faible part de la croissance urbaine.

Il faut signaler par ailleurs, que les villes nouvelles ont constitué un champ privilégié d'expérimentations urbaines qui ont marqué l'organisation de leur espace, elles sont potentiellement susceptibles dans le cas de succès de certaines innovations auprès des populations en place, de constituer sinon des modèles, tout au moins des exemples d'organisations urbaines qui pourraient être adaptés aux autres milieux urbains existants.

Indépendamment de cette hypothèse qui demeure aléatoire, on peut constater que, avec leur population avoisinant le million d'habitants, les villes nouvelles françaises font partie intégrante du paysage urbain et se trouvent déjà inscrites dans la mémoire collective des Français.

2 – 7 – CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

A travers nos lectures, il ressort que l'espace urbain est un espace physique, économique et social.

Cependant, cet espace s'est étendu progressivement par suite de décisions successives d'autorités ou au hasard par initiative populaire.

Les plans et la structure spatiale sont hétérogènes et leur extension est aujourd'hui un phénomène général qui se matérialise par :

- un étalement des périphéries urbaines qui repousse les limites de l'espace rural.
- un report de croissance vers les villes satellites.
- la création des villes nouvelles sous la poussée toujours plus forte de la crise de logement permanente et jamais résolue.

Tous ces processus répondent en fait à des impératifs majeurs afin de mettre fin à l'exode rurale, faire face à un besoin croissant des populations en matière d'habitat, contribuer à l'éradication des bidonvilles essentiellement dans les pays en développement, voire être un moteur de développement de la métropole notamment dans le programme de report de croissance vers les villes satellites. Toutes ces initiatives se sont soldées par un dysfonctionnement de la structure urbaine.

Qu'en est-il pour les villes algériennes ? Quelle politique a été adoptée ?

REFERENCES DE LA PREMIERE PARTIE

- (1) **JONES, E** dans la ville et la cité page 11
- (2) **BEAUJEU, G et LEFORT, C** dans la géographie urbaine
- (3) **CHARRIER, J P** dans citadins et ruraux
- (4) **BASTIE, J** dans Encyclopédia Universalis, vol 18, p 901
- (5) **BASTIE, J** dans « la ville » p 172
- (6) **LABASSE, J** dans l'organisation de l'espace, éléments de géographie urbaine
- (7) **CHARRIER, J P** dans citadins et ruraux
- (8) **DURAFOUR, P B** Les villes dans le Monde p 78
- (9) **BENEVOLO** dans Encyclopédia Universalis, vol 18, p 837
- (10) **LACAZ E** dans l'expérience française des villes nouvelles
- (11) **HOWARD, E** dans les cités jardins de demain
- (12) **MERLIN, P** les villes nouvelles, p 238
- (13) **DURAFOUR, P B** Les villes dans le Monde p 97
- (14) **LING, A** dans cahier de presse I.A.U.R.I.F N° 46
- (15) **PLOEGAERTS, L** Encyclopédia Universalis, vol 18, p 778



**DEUXIEME PARTIE
CROISSANCE URBAINE EN ALGERIE**

INTRODUCTION

A l'instar, des pays en développement, les villes algériennes sont caractérisées par une urbanisation effrénée, liée à un exode rural massif et à une croissance démographique galopante. Cette urbanisation comprise au sens de concentration massive de la population dans les villes, constitue un fait marquant. Plus des trois quarts de la population est urbanisée. Les villes continuent d'accroître leur rôle de centres dynamiques et de relais d'entraînement de l'économie du pays.

Dans cette partie de notre mémoire, le phénomène d'urbanisation est saisi à travers les masses de populations concernées, par le degré de concentration, par le contexte économique, et par le rôle des différents acteurs dans le processus de la production de l'espace urbain. Pour ce faire nous avons eu recours à plusieurs sources d'informations dont l'office national des statistiques en particulier.

Afin de compléter ces données deux questions s'imposent pour l'analyse de cette dynamique urbaine

- Quel sont les impacts environnementaux ?
- Quelles sont les instruments mis en œuvre pour maîtriser ce phénomène d'urbanisation en Algérie?

CHAPITRE 1 : CROISSANCE DE LA POPULATION ET HABITAT EN ALGERIE

1 – SITUATION DEMOGRAPHIQUE EN ALGERIE

La population Algérienne se caractérise par un dynamisme tout à fait exceptionnel et l'analyse de son évolution présente un intérêt particulièrement important du moment qu'elle exerce une influence directe sur la plupart des secteurs économiques du pays.

Ainsi donc, nous estimons important l'examen de cette croissance démographique car elle présente des effets multiples et variés aussi bien sur l'habitat que sur l'emploi, la consommation, l'éducation, la santé, l'urbanisation etc.

Au XIXème siècle, l'Algérie était un pays peu peuplé, sa population comptait environ trois millions d'habitants à la veille de son occupation. En 1856 eut lieu le premier recensement officiel de l'Algérie, à cette époque la population de l'Algérie du Nord ne comptait pas plus de 2 307 000 habitants et ce n'est qu'au recensement de 1886 que l'Algérie retrouvera à peu près son niveau de 1830 soit 3 712 037 habitants.

Tab 1 - Evolution de la population Algérienne (1830 – 1966)

Années	Population	Années	Population
1830	3 000 000	1931	5 902 019
1856	2 307 000	1936	6 509 638
1886	3 752 037	1948	7 787 091
1906	4 720 974	1954	8 614 704
1926	5 444 361	1966	12 022 000

Source O.N.S

Mais c'est à partir de cette date qui coïncide avec la fin des derniers massacres de l'armée française sur les algériens que, la population augmente régulièrement et de plus en plus rapidement de 4 720 974 habitants en 1906, elle passe à 8 614 704 habitants en 1954.

Cet accroissement naturel très élevé est dû à un fort taux de natalité combiné à un taux de mortalité en baisse.

2 - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1962 – 1977

Au lendemain de l'indépendance, la croissance démographique en Algérie a littéralement explosé avec cependant un léger signe de ralentissement à la fin des années 1970.

Depuis son indépendance, l'Algérie a réalisé cinq recensements généraux de la population et de l'habitat (1966, 1977, 1987, 1998 et 2008).

Sa population estimée à 10 200 000 habitants, est passée en 1977 à 16 948 000 habitants avec toutefois un léger signe de ralentissement à la fin de la décennie.

Avec une population supplémentaire de 650 000 personnes par an en moyenne et un taux de croissance démographique sans précédent de 3,5% par an, l'Algérie se plaçait aux premières places mondiales en ce domaine.

**Tab 2 - Evolution de la population algérienne
et taux de la population agglomérée 1966 – 2008**

RGPH	Population totale	Taux population agglomérée
1966	12 022 000	56.1%
1977	16 948 000	61.2%
1987	23 038 942	70.8%
1998	29 100 869	81.4%
2008	34 080 030	85.7%

Source RGPH 2008

L'Algérie était l'un des rares pays à l'échelle mondiale à se déclarer favorable au maintien d'un fort accroissement démographique.

Ce n'est qu'en 1978 que les autorités algériennes ont pris conscience des implications démographiques dans la problématique de développement et se sont rendues compte que les progrès réalisés pourraient être fortement ralentis, voire annulés si le taux d'accroissement démographique demeurait trop élevé. (1)

Dès lors, l'Algérie a mis en place des centres d'espacements des naissances, 7 centres en 1974 mais plus de 200 en 1979 et plus de 400 en 1985.

2 – 1 - LEGER DECLIN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

En 1979, un certain nombre d'études s'accorde pour souligner une baisse de fécondité dans les villes et surtout dans les grandes métropoles. Ainsi dès le recensement de 1977, il y'a eu un léger recul du taux de croissance qui passe de 3.40% à 3.35% pour la période 1966 -1977.

Les résultats des 03 derniers recensements confirment ces tendances à la baisse, on enregistre un taux de 3.08% durant la période de 1977 à 1987, 2.16% en 1987 - 1998 pour atteindre 1.60% au cours de la période 1998 - 2008.

3 – REPARTITION ET STRUCTURE DE LA POPULATION ALGERIENNE

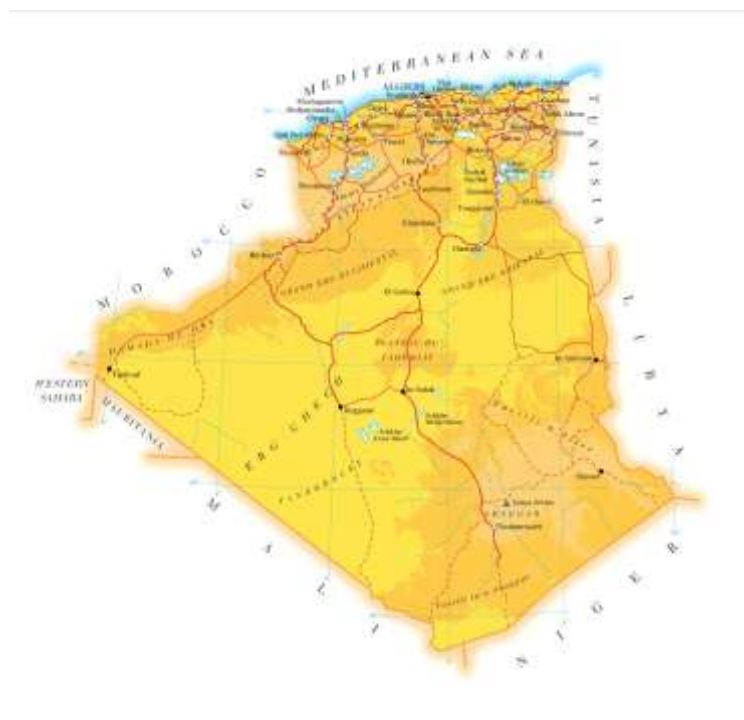
Au recensement de 2008, l'Algérie comptait 34 080 030 habitants, soit une densité moyenne de 14,31 habitants au kilomètre carré, contre 12,20 habitants au kilomètre carré au recensement de 1998 et 9.6 habitants/ au kilomètre carré en 1987 (Source R.G.P.H 2008).

Mais cette moyenne n'a pas grand sens car la répartition est très inégale : l'opposition entre l'Algérie du Nord et le Sahara est très nette.

L'espace physique algérien qui a une superficie globale de 2 381 741 kilomètres carrés peut être divisé en trois grands ensembles :

- La bande littorale qui renferme une superficie approximative de 45 000 kilomètres carrés soit environ 1,9 % de la superficie globale du pays.
- Le Tell et la steppe occupent 255 000 kilomètres carrés soit 10,7 % de la superficie totale du pays.
- Le sud occupe la plus grande partie du territoire national avec une superficie de 2 080 000 kilomètres carrés soit 87,4 % de la superficie totale du pays.

Carte N° 9



Carte d'Algérie

Ainsi la structure spatiale du pays entièrement polarisée sur le Nord et plus particulièrement sur la bande côtière et retracée par le tableau ci-dessous.

Tab 3 - Répartition de la population algérienne à travers le territoire (RGPH 1998)

	Superficie approximative Km ²	Population x 1 000		Densités Habitant/Km ²	
		1987	1 998	1987	1998
Bande littorale	45 000 (1.9%)	8 900 (38.6%)	11 000 (37.8%)	222.5	245
Tell et steppe	225 000 (10.7%)	12 139 (52.7%)	15 300 (52.6%)	49.6	60
Nord intérieur du littoral à la limite Nord de l'Atlas saharien	300 000 (12.6%)	21 039 (91.3%)	26 300 (90.3%)	73.8	88
Sud	2 080 000 (87.4%)	2 000 (8.7%)	2 800 (9.7%)	0.9	1.35
Algérie	2 381 741 (100%)	23 039 (100%)	29 101 (100%)	9.6	12.22

La densité moyenne dans la bande littorale où se concentre plus d'un tiers de la population 37,8 % est de 245 habitants au kilomètre carré alors que la densité moyenne du pays est de 12,2 habitants au Kilomètre carré. (RGPH 2008)

Neuf algériens sur dix vivent dans le Nord du pays du littoral à la limite Nord de l'Atlas Saharien sur un peu plus d'un dixième de la surface du pays 12,6 % inversement d'un dixième seulement de la population vit dans plus de 2 000 000 de kilomètres carrés (soit 88% du territoire).

4 - DENSITE DE LA POPULATION

La variabilité des densités de la population est constatée non seulement entre les trois grands ensembles de l'espace physique algérien, mais elle est également présente à l'intérieur de chacune de ces zones :

- Dans la bande littorale exception faite pour la wilaya d'Alger (3144 habitants au kilomètre carré), les densités des populations varient de (572 habitants au kilomètre carré) dans la wilaya d'Oran, Blida (497 habitants au kilomètre carré), (105 habitants au kilomètre carré) à El Tarf et (92,9 habitants au kilomètre carré) à Tlemcen.

- Dans les hautes plaines, le déséquilibre est encore plus important : on passe d'une densité de plus de (370 habitants au kilomètre carré) pour la wilaya de Constantine à (12 habitants au kilomètre carré) pour Djelfa ou encore seulement (2 habitants au kilomètre carré) pour la wilaya d'El-Bayadh.

- Même cas pour les wilaya du Sud puisque la densité varie de (27,5 habitants au kilomètre carré) pour la wilaya de Biskra à moins d'un habitant pour la wilaya de Tindouf (0,17 habitants au kilomètre carré) ou Illizi (0,12 habitants au kilomètre carré).

Tab 4 - POPULATION ET DENSITE PAR WILAYA RGPH 1998

		POPULATION			DENSITE	TAUX
		URBAINE	RURALE	TOTALE	Habitants/km ²	D'URB
01	ADRAR	75098	236517	311615	0.71	24.10
02	CHLEF	354382	504313	858695	179.10	41.27
03	LAGHOuat	171913	145212	317125	12.66	54.21
04	OUM EL BOUAGHI	346921	172249	519170	76.71	66.82
05	BATNA	540943	421680	962623	78.96	56.19
06	BEJAIA	336828	520012	856840	262.20	39.31
07	BISKRA	333203	242655	575858	27.44	57.87
08	BECHAR	172424	53122	225546	1.40	76.45
09	BLIDA	570958	213325	784283	497.30	72.80
10	BOUIRA	182355	447205	629560	141.80	28.97
11	TAMANRASSET	92300	44875	137175	0.25	67.29
12	TEBESSA	365067	183999	54906	38.60	66.49
13	TLEMCEN	493258	348795	842053	92.93	58.58
14	TIARET	478273	247580	725853	35.12	65.89
15	TIZI Ouzou	392484	716224	1108708	310.74	35.40
16	ALGER	2323348	239080	2562428	3 144	90.67
17	DJELFA	496919	300787	797706	12	62.29
18	JIJEL	258913	314295	573208	222.40	45.17
19	SETIF	514998	796415	1311413	201.60	39.27
20	SAIDA	191408	88118	279526	41.33	68.48
21	SKIKDA	409897	376257	786154	195.27	52.14
22	S. BEL ABBES	358214	167418	525632	57.80	68.15
23	ANNABA	451101	106717	557818	387.64	80.87
24	GUELMA	244240	185760	430000	104.85	56.80
25	CONSTANTINE	706570	104344	810914	370.79	87.13
26	MEDEA	318802	483276	802078	90.50	39.75
27	MOSTAGANEM	220943	410114	631057	290.14	35.01
28	M'SILA	413717	391802	805519	43	51.36
29	MASCARA	353030	323162	676192	113.80	52.21
30	OUARGLA	334625	110994	445619	2.10	75.09
31	ORAN	1064441	149398	1213839	572.30	87.69
32	EL BAYADH	92825	75964	168769	2.14	55.00
33	ILLIZI	12599	21509	34108	0.12	36.94
34	B. B. ARRERIDJ	252176	303226	555402	134.97	45.40
35	BOUMERDES	304427	342962	647389	435	47.02
36	EL TARF	182064	170524	352588	105.60	51.64
37	TINDOUF	24969	2091	27060	0.17	92.27
38	TISSEMSSILT	120570	143670	264240	83.80	45.63
39	EL OUED	315635	188766	504401	9.24	62.58
40	KHENCHELA	188374	139543	327917	33.40	57.45
41	SOUK AHRAS	191523	175932	367455	80.90	52.12
42	TIPAZA	271886	234167	506053	274.14	53.73
43	MILA	288968	385512	674480	71.94	42.84
44	AIN DEFLA	280947	379395	660342	135	42.55
45	NAAMA	92750	34564	127314	4.25	72.85
46	A. TEMOUCHENT	206215	121116	327331	137.60	63.00
47	GHARDAIA	276397	24119	300516	3.50	91.97
48	RELIZANE	297039	34516	642205	131.87	46.25
		16966937	12133916	29100863	12.22	58.30

5 - EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE

Comparée à ses voisins - au début de la colonisation - le Maroc et la Tunisie, l'Algérie a longtemps été considérée comme un pays à dominance rurale au vu de son faible taux de croissance mais en fait il a un long passé urbain.

L'histoire de ses villes remonte à l'antiquité. À l'époque des phéniciens et des carthaginois une série de villes est apparue le long de la côte et aux endroits stratégiques de l'intérieur du pays.

Avec l'arrivée de l'Islam, l'Algérie a connu une véritable renaissance urbaine, la ville a été la base de départ de l'islamisation des populations. Cette période a été marquée par l'émergence de nombreuses villes implantées surtout à l'intérieur du pays telles que Tiaret, Tlemcen, M'Sila etc. (2).

Y. Lacoste (3), estime à 5 ou 6 % la part de la population urbaine en 1830 soit environ 150 000 habitants, répartis entre quelques centres urbains qui connaissaient un déplacement assez rapide, c'est ainsi qu'Alger, Constantine et Tlemcen qui avaient attiré au XVème siècle 150 000 habitants ne comptaient plus respectivement en 1830 que 30 000 habitants, 25 000 habitants et 13 000 habitants pour chacune de ces trois villes.

- En 1886 le phénomène commence à prendre de l'ampleur et l'on comptabilisait à cette époque 523 431 habitants urbains soit (13,9 %) de la population totale.

- En 1906 la population urbaine est de 783 090 personnes soit un taux de 16,6 %.

L'urbanisation massive d'après M. Cote "*elle a prit d'abord la forme d'une algérianisation des villes : la ville (...) s'est progressivement peuplée d'algériens. Dès 1910 la population algérienne des villes dépasse celle des européens. Puis à partir des années 1930, eut lieu la grande montée de l'urbanisation : la poussée démographique parallèlement à la crise économique des années 1930 a déclenché un exode rural massif et l'apparition des premiers bidonvilles*" (4).

5 – 1- UNE POPULATION DE PLUS EN PLUS CITADINE

Cette urbanisation massive s'est faite en plusieurs étapes. Le taux d'urbanisation qui n'était que de 25 % en 1954 s'est vu fortement gonflé pendant la période de la guerre pour dépasser 30 % en 1962 et arriver à 31,4 % en 1966.

M. Cote fait un lien entre la guerre et le phénomène d'urbanisation et dit "que la guerre a accéléré le processus de vingt ans et que le taux d'urbanisation qui n'aurait dû être atteint en 1986 a été atteint en 1966». (5)

Cette brutalité de la croissance urbaine est un phénomène récent qui démarre en 1954, s'amplifie en 1962 et se développe encore plus entre 1966 et 1977, comme le note si justement M. Boutefnouchet.

« Populations rurales et populations urbaines ont donc connu une croissance inversement proportionnelle tout au long de l'Histoire d'Algérie. C'est ainsi qu'en 1876, 1954 et 1977, la part de la population urbaine par rapport à la population totale est passée respectivement de 15,6 % à 27 % pour atteindre 41 % en 1977, alors que dans le même temps et au cours de la même période la croissance de la population rurale n'a cessé de se ralentir pour passer de 84,4 % à 73 % avant d'atteindre en 1977 59 % de la population totale. » (6)

Tab 5 - Evolution de la population urbaine et rurale 1886 – 1998

Années	POPULATION			Population urbaine
	Urbaine	Rurale	Totale	
1886	523 431	3 228 606	3 752 037	13.9
1908	730 090	3 937 884	4 720 974	16.6
1926	1 100 143	4 344 218	5 444 361	20.01
1931	1 247 731	4 664 228	5 902 019	21.1
1936	1 431 513	5 078 125	6 509 638	22.0
1948	1 838 152	5 948 939	7 787 091	23.6
1954	2 157 938	6 456 766	8 614 704	25.0
1966	3 778 482	8 243 518	12 022 000	31.4
1977	6 686 785	10 261 215	16 948 000	40.0
1987	11 444 249	11 594 693	23 038 942	49.7
1998	16 966 937	12 133 916	29 100 863	58.3

Source RGPH 1998

Ces données entre villes et campagnes, démontrent clairement que le processus d'urbanisation en Algérie est en phase de mutation rapide, puisque l'on s'achemine vers un renversement de la situation.

Cet état de fait est dû essentiellement à l'exode rural de la période de 1962-1977 où l'on enregistre plus de deux millions de ruraux qui ont quitté la campagne pour la ville pour diverses raisons.

Selon les données du RGPH 1966, la croissance urbaine liée à l'exode rural entre 1962 et 1966 serait de l'ordre de 600 000 personnes, soit environ 150 000 personnes par an en moyenne. Ces chiffres sont donnés sous toute réserve en raison de la méconnaissance du volume globale de la population urbaine en 1962.

6 – ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA POPULATION URBAINE

6 – 1 - PERIODE 1966 – 1977

Cette période a été marquée par des mutations économiques et spatiales, elle est caractérisée par des mouvements interrégionaux importants. Le taux d'urbanisation qui était en 1966 de 31.4% passe à 40% en 1977 correspondant à un taux d'accroissement annuel moyen de la population urbaine de 5.7%.

Les villes dont la population est supérieure à 100 000 habitants au nombre de huit, concentrent 45% de la population urbaine alors que celles du réseau intermédiaire de 50 000 à 100 000 habitants n'en concentrent que 15.5%.

6 - 2 - PERIODE 1977 – 1987

Le taux d'urbanisation pendant cette période est passé à 49.7% aussi, il semblerait qu'à la phase de migrations interrégionales intenses, ait succédé une phase de relative stagnation se traduisant en matière d'urbanisation par une stabilisation du rythme de croissance urbaine (5.4%).

Fait nouveau, cette croissance, encore importante, n'a plus été portée par les plus grandes villes, mais celles de la strate de 50 000 habitants, dont le poids est passé de 39.5% à 45% de 1977 à 1987, alors que celui de la strate de plus de 100 000 habitants, est passé de 45% à 39%.

Le nombre des agglomérations de moins de 50 000 habitants a plus que doublé ainsi que celui des plus de 100 000 habitants alors que celui des villes de 50 000 habitants à 100 000 habitants n'a augmenté que d'une fois et demi.

6 – 3 - PERIODE 1987 – 1998

La population urbaine déjà forte en 1987 a continué sa progression en 1998 ; malgré le ralentissement de son rythme, elle passe de 11 444 249 habitants en 1987 à 16 966 937 habitants en 1998 enregistrant ainsi un taux de 58.3% alors que la progression de la population rurale reste très lente (11.6 millions d'habitants en 1987 et 12.13 millions d'habitants en 1998). La population urbaine enregistre un solde positif de 5 522 688 habitants durant la période 1987 – 1998 soit une augmentation relative de 32.25%.

L'accroissement annuel moyen de la population urbaine est de 3.57% contre 5.46% en 1987.

La population totale du pays est donc passée de 17 millions à 29 millions d'habitants entre 1977 et 1998 soit une augmentation de 12 millions d'habitants, dans le même temps, la population urbaine s'est accrue de 10 280 152 personnes passant de 6 686 785 habitants en 1977 à 11 444 249 habitants en 1987 pour atteindre 16 966 937 habitants en 1998, soit l'équivalent de la population totale de 1977 ou une multiplication par 1.72 en l'espace de vingt ans. (Source RGPH 1998).

Tab 6 - Evolution de la dispersion de la population 1966 – 2008

Année	Population totale	Population agglomérée	Population éparse	% Popul. agglomérée
1966	12 022 000	6 744 332	5 277 668	56.10
1977	16 948 000	10 384 833	6 563 167	61.20
1987	23 038 942	16 317 704	6 721 238	70.82
1998	29 100 863	23 681 338	5 419 525	81.37
2008	34 080 030	29 215 767	4 864 263	85.73

Source RGPH 2008

7 – POPULATIONS AGGLOMEREES ET EPARSE

La dispersion de la population a connu une évolution spectaculaire depuis le recensement général de la population et de l'habitat de 1966. La part de la population agglomérée est passée de 56.10% en 1966 à 61.20% en 1977 et 70.82% en 1987 pour atteindre 81.37% en 1998. En valeur absolue la population agglomérée est passée de 16 317 704 habitants en 1987 à 23 681 338 habitants en 1998, soit une augmentation de plus de 7 millions d'habitants. A l'inverse, la part de la population éparse a nettement régressé passant de 38.8% en 1977 à 29.18% en 1987 pour atteindre 19.33% en 1998, soit un peu moins d'un cinquième de la population totale. En valeur absolue, c'est la première fois que la population éparse enregistre une baisse aussi importante évaluée à 1 301 713 habitants puisqu'elle passe en 1987 de 6 721 238 à 5 419 525 habitants en 1998. (Source RGPH 1998).

En 2008, la décongestion des grandes villes a entraîné une importante concentration au niveau des communes avoisinantes, ainsi la population agglomérée en valeur absolue continue à enregistrer une forte hausse passant de 23 681 338 habitants en 1998 à 29 215 763 habitants en 2008 soit 85.73% par rapport à la population totale.

Quant à la population éparse elle enregistre en 2008 une baisse de 555 262 par rapport à 1998 passant ainsi de 5 419 525 à 4 864 263 habitants.

8 – ETUDE DE L'HABITAT EN ALGERIE

En Algérie la question du logement n'est pas nouvelle, le problème se posait déjà dans les années trente suite à l'introduction par le colonialisme du nouvel ordre économique et social qui provoqua un grand déferlement des ruraux vers les villes fuyant la pauvreté et la misère.

Cet exode se traduisait sur le terrain par la prolifération des bidonvilles et des logements dits informels construits à la périphérie des villes et généralement sur des sites accidentés.

A titre d'exemple entre 1948 et 1954, pour seulement la commune de Constantine 2 900 logements informels en dur et environ 1 800 bidonvilles ont été réalisés. Ce qui correspondrait à autant de demandes supplémentaires de logements ; tandis que le secteur public n'a produit que 300 logements en raison d'une moyenne annuelle de 60 unités.(7).

La faiblesse de production du secteur public en matière de logements est due essentiellement à l'absence d'une politique urbaine définie par le gouvernement de l'Algérie française et l'inexistence d'une stratégie globale pour la maîtrise de la croissance urbaine.

Cette pénurie de logements va engendrer une dégradation caractérisée des conditions d'habitation de la population algérienne en supériorité numérique par rapport à la population européenne, on comptait 08 algériens pour 01 européen.

A. Hafiane illustre très bien cette dégradation à travers ce passage.

«L'une des caractéristiques des logements occupés par la population algérienne est leur surpeuplement accentué qui réduit sensiblement la surface habitable par personne.

Les normes alors en vigueur et relativement respectées pour la population européenne, sont nettement dépassées pour la population algérienne. Même les logements de type européen, considérés comme étant un privilège des couches sociales citadines plus évoluées et ayant un mode de vie se rapprochant de celui des européens n'échappent pas à cette situation de densification élevée ». (8)

Devant cette situation des plus dramatiques, des conditions d'habitabilité de la population algérienne venaient s'ajouter un sous équipement important. La majorité des logements occupés par les algériens étaient démunis de tout élément de confort ; rares étaient les logements équipés d'électricité et d'eau ; ce privilège était accordé beaucoup plus aux logements de type européen.

A titre d'exemple pour la localité de Constantine uniquement (9%) des logements occupés par les algériens avaient l'eau courante et (29%) bénéficiaient de l'électricité. (9).

Alors que le parc logements en Algérie était pratiquement saturé dès 1954, les besoins en logements en 1956 sont de l'ordre de 732 000 dont 517 000 urbains. (10).

Le pouvoir colonial de l'époque s'est distingué par une impassibilité caractérisée et la politique adoptée pour soi-disant améliorer la situation sociale des algériens se limitait à:

- La construction des cités de recasement.
- La construction d'un nombre insignifiant de logements sociaux sous forme de cités évolutives afin de "résorber" des bidonvilles.
- L'affectation de quelques équipements de base pour les quartiers d'habitat informel.

Cette politique n'avait pas pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité de la population algérienne, son principal objectif était de canaliser et de regrouper les habitants algériens pour des fins strictement militaires.

Cette situation perdure jusqu'en 1958, année durant laquelle fut lancé le Plan de Constantine.

9 – L'HABITAT DANS LE PLAN DE CONSTANTINE.

Suite aux revendications d'amélioration des conditions de vie et de travail de la population algérienne, une nouvelle politique urbaine fut dégagée et aboutira au plan de Constantine.

D'abord parce que « *ces hommes et ces femmes, de plus en plus, sont devenus conscients de la différence qui sépare la vie d'autres hommes et d'autres femmes, apparemment si proches d'eux, de celles qu'ils supportent maintenant, sans renier les valeurs propres de leur civilisation, ils veulent ne plus rester à l'écart du monde en mouvement. Ce changement d'état d'esprit constitue déjà, au sens plein du terme, une révolution* ». N. A. Benmatti (11)

Ensuite parce que la progression démographique est telle qu' « *il n'y aura pas de productions alimentaire et industrielle suffisantes, pas de plein-emploi, pas de relèvement de niveau de vie, mais la famine, le chômage et la misère. La croissance de la population fait de cette lutte contre la nature un impératif. Or, elle est sans cesse à recommencer et à développer, ce qui n'est possible qu'avec la stabilité et la sécurité.* » J. Saint - Germe. (12).

Le Plan de Constantine survenu tardivement en décembre 1958 et, ayant une perspective quinquennale définira les grandes lignes de la politique urbaine et de l'aménagement du territoire.

A. Hafiane évoque dans ce qui suit les objectifs tracés par ce Plan et la portée de sa politique.

«Il s'inscrit dans une politique générale du développement de l'Algérie, dont les objectifs résident dans une tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial auquel elle échappait.

C'est aussi un Plan de correction des aspects négatifs et dramatiques d'une longue colonisation.

Parmi les objectifs du Plan de Constantine, figurait le relogement d'un million de personnes, en cinq années, dans les campagnes et dans les villes. Par le fait qu'il insistait plus sur le relogement que le logement, le Plan de Constantine traduisait, implicitement, une intention de transformation des structures spatiales, ce qui était considéré comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle, voire de promotion sociale.

Parallèlement à la création d'emplois et de développement industriel, le Plan de Constantine donnait une place importante à l'habitat, au logement. Il était prévu pour une échéance quinquennale (1958 - 1963), la réalisation d'un programme de logements répartis selon les catégories suivantes :

- *De logements urbains, réalisés selon les normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi urbains (200 000 logements au total).*

- *Des logements ruraux, destinés à remplacer les gourbis traditionnels, ou à loger décemment des personnes sans logement. » (13)*

10 - SITUATION DE L'HABITAT AU LENDEMAIN DE L'INDEPENDANCE

Au lendemain de l'indépendance nationale, l'Algérie a hérité d'une situation peu reluisante en matière de logements.

Les programmes lancés dans le cadre du Plan de Constantine engagés très tardivement, n'ont permis de construire que cinq logements en moyenne pour 1000 habitants dans la meilleure année de réalisation. Source : (14).

En 1962, avec la libération des logements occupés par des européens, l'Algérie disposait d'un parc de 1 950 000 logements pour environ dix millions d'habitants ; le taux d'occupation des logements (T.O.L) était de 5,6 personnes par logement.

Mais, à la même époque sur ces 1 950 000 logements du parc national, 790 000 ne remplissaient pas les conditions d'habitabilité.

Donc en extrapolant ces données le T.O.L passerait à 8,62 personnes par logement.

Ce chiffre nous permet d'avancer que l'appréciation sur la situation de confort avancée par les autorités était erronée et que la crise de l'habitat héritée de la période coloniale s'est accentuée davantage après l'indépendance.

A cette erreur d'appréciation initiale du problème de l'habitat, s'ajoute une croissance démographique de la population très accentuée, un exode rural très important est une situation économique des plus difficiles dues essentiellement aux conséquences de la guerre et au départ quasi total des personnels d'encadrement surtout de formation technique.

11 - L'HABITAT UN SECTEUR EN CRISE

« En Algérie, la question de l'habitat, est vécue comme une crise que tous ressentent à la fois (...). Elle est aussi comme un défi auquel nous serions tous confrontés et comme un point clé de l'étape actuelle, un véritable carrefour des problèmes politiques, économiques et sociaux du pays. » (15).

Cette crise est due essentiellement à l'option de développement retenue jusqu'en 1979 qui privilégiait d'autres secteurs au détriment de celui de l'habitat qui se trouvait relégué après différentes priorités au niveau de chaque Plan de Développement.

Le Plan Triennal 1967 - 1969 a accordé de petits investissements en vue de favoriser la naissance de nouvelles entreprises de réalisation -- qui étaient pratiquement inexistantes au lendemain de l'indépendance ; elles avaient été abandonnées au même titre que les chantiers -- mais il annonçait surtout les choix qui allaient s'affirmer par la suite, en réservant 45 % des investissements au secteur industriel. Source N. A. Benmatti

Les deux Plans Quadriennaux qui lui succédaient (1970 - 1973) et (1974 - 1977) allaient confirmer la tendance affirmée de réserver une partie relativement faible aux investissements dans le secteur du bâtiment et travaux publics (B.T.P) et surtout au financement des programmes de logements.

C'est pendant les années non couvertes par un Plan que la crise de logements va atteindre son paroxysme et aussi paradoxal que cela puisse paraître, elle constitue une véritable contrainte au secteur industriel qui entrait dans une phase de production nécessitant des milliers de logements à proximité des implantations des usines et des complexes industriels.

12 - LA Z.H.U.N REPONSE A UNE NECESSITE DE LOGEMENTS

En 1975, devant l'urbanisation accélérée du pays et en attendant la refonte de la législation urbaine, fut adoptée la procédure des Z.H.U.N (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) en remplacement de la Z.U.P héritée de la période coloniale.

L'outil de décision est la circulaire ministérielle n° 355 du 19 février 1975, qui rendait obligatoire toute opération dont le programme dépasse 1 000 logements. Mais toutefois, et à titre exceptionnel elle peut être appliquée pour tout groupement de plus de 400 logements dans les zones semi urbaines et rurales.

Conçue pour être un instrument d'urbanisme du P.U.D (Plan d'Urbanisme Directeur), la procédure de création des zones d'habitats urbains nouvelles, répond au double objectif de développement quantitatif et qualitatif de l'habitat et de contrôle de la planification de la croissance urbaine. Elle doit en outre :

- Favoriser l'augmentation des capacités d'accueil des villes à travers :
 - ✓ La réalisation des travaux d'infrastructure ;
 - ✓ La disposition des terrains urbanisés dans le périmètre du P.U.D ;
 - ✓ la mise en action des opérations foncières
- Constituer un cadre de vie harmonieux adapté économiquement et socialement aux besoins de la famille algérienne.
 - Création des équipements d'accompagnement de première utilité en parallèle avec les ensembles de logements.
 - Création d'emplois dans les secteurs secondaire et tertiaire.
 - Eviter la ségrégation avec les tissus urbains anciens par la création au niveau de la Z.H.U.N d'équipements complémentaires à ceux existants au niveau des quartiers voisins.

13 - DEMARCHE POUR LA RESORPTION DE LA CRISE

La création du Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat en 1977 va permettre une meilleure prise en charge des problèmes liés à son secteur.

Un grand débat s'en est suivi quant à la politique et aux moyens à mettre en place pour la résorption de la crise qui avait atteint son apogée.

La première mesure prise par le ministère fut le lancement d'un programme spécial en 1978 qui consistait à la construction de 461 755 logements destinés particulièrement aux personnes du secteur de l'industrie, à celui du secteur de l'Education et à la Fonction Publique.

En 1980, il y a eu la mise en application du premier Plan Quinquennal (1980 - 1984) qui traduit bien l'émergence d'une nouvelle politique de l'habitat qui s'est concrétisée par l'affectation d'importants moyens pour la production de logements.

L'objectif dans ce Plan en matière de logements est la réalisation de 100 000 unités par année en se basant sur :

- La mobilisation de la population à l'effort national, en favorisant l'auto construction ;
- la décentralisation et la restructuration des moyens d'études et de réalisation du secteur public

- une nouvelle forme de coopération avec les pays étrangers ;
- l'amélioration de la qualité des logements réalisés ;
- la rationalisation des matériaux de construction et des procédés traditionnels ;
- la favorisation des conditions d'accession à la propriété ;
- l'arrêt de l'exode rural.

Le bilan de tous les Plans confondus concernant le secteur de l'Habitat n'a pas été brillant, sur un total de 813 757 logements inscrits seulement 405 506 logements ont été réalisés, soit un taux de l'ordre de 50 % environ.

En 1995, le rapport du Conseil National Economique et Social (CNES) nous fait connaître d'une façon manifeste que le déficit global à cette date est évalué statistiquement par extrapolation à 1,2 millions de logements auxquels il faut rajouter 800 000 unités à l'horizon 2 000. Ce qui implique une production annuelle de 300 000 habitations pour pouvoir maintenir le taux d'occupation de logements (T.O.L) à 7.

Pour satisfaire une telle demande et résorber le déficit, le même rapport souligne qu'il faut ériger la mise en œuvre des programmes d'habitat au rang des priorités nationales.

Ceci ne doit pas constituer un simple énoncé d'une volonté mais doit se traduire par les faits. Cela suppose aussi que tous les autres secteurs en l'occurrence l'industrie, le commerce, les équipements, soient impliqués dans le processus de la production du logement, le secteur de l'habitat ne peut à lui seul supporter cette responsabilité (logements sociaux locatifs, sociaux participatifs, AADL, logements ruraux).

En 1999, pour homogénéiser sa stratégie de résorption de la crise du logement et de la mise à niveau de son secteur, l'Etat algérien dans un souci de se conformer aux standards internationaux a élaboré une stratégie d'ensemble initiée dans le programme du Président de la République : la production d'un million d'habitations à travers ses différentes formules.

En 2008, et selon les résultats du RGPH le parc national de logements est estimé à 6 686 124 unités réparties comme suit :

- agglomérations chefs-lieux 4 700 837 logements ;
- agglomérations secondaires 1 051 389 logements ;
- zones éparses 933 898 logements.

Selon la même source on enregistre en 2008 une nette amélioration dans les conditions de confort et les commodités de logements, ainsi le T.O.L enregistre un repli sensible passant de 7.1 personnes par logement en 1998 à 6.4 en 2008.

Les chiffres détaillés publiés par le quotidien «El Moudjahid» en date du 07 juillet 2011, nous indiquent que la période allant de 1999 au 31/12/2008 a vu la livraison de 1 520 845 logements dont 443 872 sociaux locatifs, 220 560 participatifs, 35 681 « en location vente et 475 582 ruraux.

Sur ce total, 220 843 logements ont été réceptionnés pour la seule année 2008 contre 117 983 en 2007, 177 792 en 2006 et 132 479 en 2005.

L'Algérie, au dernier recensement de 2008, compte aussi malheureusement 553 000 logements précaires, soit près de 8% de son parc global.

CHAPITRE 2 : INSTRUMENTS D'URBANISME ET GESTION DE L'ESPACE

1 – URBANISME ET LEGISLATION

Après l'indépendance, la politique en urbanisme se référait à la législation appliquée pendant l'occupation française, et ce à titre transitoire jusqu'à l'algérianisation progressive des textes réglementaires, qui doivent impérativement intervenir avant 1975.

Cette décision est confirmée par ordonnance en 1965.

La politique générale de développement se trouve donc confrontée au problème de réappropriation et de réorganisation de l'espace économique et physique à l'intérieur d'une armature urbaine qui avait été créée en fonction des relations économiques qui liaient la colonie à la métropole ; et dont les efforts entrepris par l'Algérie indépendante notamment dans le domaine de l'industrie exigent sa restructuration et son renforcement.

En 1958, après le programme de développement du Plan de Constantine, hâtivement conçu et entrepris à la suite de la crise des structures coloniales au plan mondial, fut promulgué en France en 1958 puis étendu à l'Algérie en 1960 la « Nouvelle Loi Générale d'Urbanisme ». Cette loi beaucoup plus avancée que celle de 1945 et 1953 -- qui était beaucoup plus ponctuelle et sectorielle --, se veut plus ambitieuse en élargissant la problématique de l'aménagement urbain à celle de l'aménagement du territoire, se dégage l'idée d'une planification urbaine globale.

Cette loi prévoit notamment :

- Le Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D) : Plan de grandes orientations d'aménagement et de développement.
- Le Plan d'Urbanisme de Détail : instrument d'application des dispositions contenues dans le P.U.D.
- Le Programme d'Urbanisme : instrument intermédiaire de planification et d'intervention.

En 1962, est introduit le « Plan d'Urbanisme de Principe » ayant pour but d'encadrer le développement et l'urbanisation pour les communes qui regroupent moins de 10 000 habitants qui, elles, n'étaient pas soumises aux P.U.D.

Les attributions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont confiées au Ministère des Travaux Publics et de la Construction qui créa en 1968 le bureau d'Etudes des Travaux Publics, d'Architecture et d'Urbanisme (E.T.A.U), organisme d'études et de réalisation chargée de l'élaboration des plans d'urbanisme de plusieurs villes.

Cette mission fut par la suite transférée à la CADAT (Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire) qui donne une nouvelle orientation et un nouveau contenu aux P.U.D.

2 – LES INSTRUMENTS D'URBANISME

2 – 1 - LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (P.U.D)

Le P. U. D. est l'instrument de la politique de développement, il définit le cadre général de l'aménagement de l'agglomération et en fixe les éléments nécessaires pour une période allant généralement de dix à quinze ans. Mais il s'agit surtout de préciser au moyen de quel instrument urbanistique « opérationnel » organiser sur le terrain les programmes urbains décidés par les collectivités locales tout en réalisant le dispositif de planification urbaine à court et moyen terme prévu par le P. U. D. lui-même.

Le Ministère des Travaux Publics et de la Construction (M.T.P.C.) définit en 1975 cet instrument à travers la conception de la Z. H. U. N. (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle) qui ne se limite pas à être un outil technique et normatif d'aménagement de l'espace car cet instrument doit se configurer aussi comme la projection sur le terrain d'une action coordonnée et concertée de tous les agents d'urbanisation : ministères, collectivités locales, organismes financiers et techniques.

Circulaire N° 355 du 19 février 1975 portant création de la Z. H. U. N.

N° 2015 du 21 décembre 1975 et n° 515 du 8 mars 1976.

Parallèlement au PUD et pour apporter une réponse aux questions de la gestion de l'espace en attendant la refonte de la législation existante et la définition d'un code de l'urbanisme, les pouvoirs publics ont procédé à la promulgation de plusieurs textes réglementant les aspects cruciaux et conjoncturels de la problématique de l'aménagement rural et urbain et ce, afin que la pratique urbanistique soit en accord avec les orientations et le rythme de développement, tout en favorisant le principe de la priorité de l'intérêt de la collectivité sur celui du particulier en soustrayant ainsi l'aménagement aux contraintes et aux aléas de la disponibilité du sol.

Parmi les principaux textes de cette politique, nous citons :

Ordonnance N° 74 - 26 du 20 février 1974 portant constitution des Réserves Foncières au profit des Communes ;

Ordonnance N° 76 - 48 du 25 mai 1976, portant expropriation pour cause d'utilité publique.

Décret N° 75-103 du 27 août 1975 portant application de l'ordonnance N° 74 - 26 sur les Réserves Foncières Communales.

Décret N° 76 - 26 du 7 février 1976 portant application sur les besoins familiaux et surfaces des lots individuels dans le cadre de la Constitution des Réserves Foncières.

Décret N° 76 - 27 du 7 février 1976 sur les modalités de cession de terrains aux Réserves Foncières.

2 – 2 - LES PLANS DE MODERNISATION URBAINE (P. M. U.)

Sont élaborées depuis 1974 au niveau des principales agglomérations sur instruction du Secrétariat d'État au Plan qui définit les principes et la méthodologie d'élaboration de ces Plans. Le Plan de Modernisation Urbaine, conçu pour répondre à la spécificité des problèmes d'aménagement de chaque agglomération se présente comme un document de planification urbaine ; il est à la fois global et opérationnel, et se caractérise par un champ d'application restreint, car il ne concerne que les agglomérations principales du pays dont son rôle est de maîtriser le développement de ces agglomérations par la programmation des équipements urbains, l'étude de leur extension spatiale, leur impact, leur délai d'exécution et leur financement.

2 – 3 - LES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT (P. C. D.)

Concernent quant à eux l'ensemble des communes, qu'elles soient rurales ou urbaines et dont l'objectif est d'assurer parallèlement à la promotion de l'équipement de base : (équipements agricoles, infrastructures, équipements sociaux...), la redistribution du revenu national.

Les Plans Communaux de Développement regroupaient jusqu'en 1981 deux sous catégories de Plans:

- Les Plans semi urbains
- Les Plans de la Révolution Agraire

Le contrôle de l'emprise urbanisée des agglomérations par la fixation du périmètre d'urbanisation en vue d'éviter d'une part la croissance urbaine anarchique dans ses implications physiques et spatiales et agir ainsi pour la sauvegarde des terres agricoles, d'autre part pour éliminer certaines ambiguïtés dans l'interprétation des textes régissant la Révolution Agraire vis-à-vis des terrains en marge des agglomérations et des villes. (Circulaire du Ministère des Travaux Publics et de la Construction du 16 décembre 1975, portant délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation).

2 – 4 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA WILAYA (PAW)

Il définit la stratégie de l'aménagement et de développement, fournit les éléments structurants naturels ou artificiels pour un aménagement du territoire intégré. Ce Plan est formalisé par un ensemble de rapports et une documentation graphique, il est adopté par l'Assemblée Populaire de Wilaya (A.P.W).

Le PAW est initié par la wilaya (limites administratives). Suivant les grandes orientations des plans supérieurs, il fixe les vocations de chaque commune de la wilaya, il identifie la hiérarchie urbaine de la wilaya (communes rurales et urbaines). Il fixe le rythme de l'urbanisation, détermine les aires de planification intercommunales et localise les zones d'activités économiques avec les zones à mettre en valeur.

2 – 5 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE (PAC)

Il définit une stratégie globale pour la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement spatial, d'un développement intégré et l'absorption des disparités enregistrées dans l'espace communal, il est adopté par l'Assemblée Populaire Communale

3 - PREMICES D'UNE NOUVELLE POLITIQUE URBAINE

La politique des pouvoirs publics qui semblait être guidée par un souci de pragmatisme fait état à partir de la décennie 1980 d'une série de lois et de textes où se sont dégagées les réflexions, les orientations et les expériences acquises en vue de mettre en évidence des interactions étroites qui existent entre l'aménagement du territoire, l'urbanisme, le développement socio-économique et la nouvelle dimension de l'habitat.

Parmi ces textes nous citons en particulier :

- La loi N°87/02 du 02 janvier 1987 qui définit et légifère avec un certain nombre d'instruments d'urbanisme en aménagement du territoire (S.N.A.T, S.R.A.T, P.A.W, P.A.C)

Elle vise notamment :

- la mise en valeur rationnelle et optimale du territoire national
- le développement des régions internes et spécifiques.
- l'organisation et la maîtrise des grands centres urbains.

- La loi N°90/25 du 18 novembre 1990 portant sur l'orientation foncière.

- La loi N°90/29 du 02 décembre 1990 par laquelle sont institués les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S)

- Le décret exécutif N° 176/91 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instructions et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du permis de construire, du certificat de morcellement, du certificat de conformité et du permis de démolir.

- Le décret exécutif N° 177/91 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U et le contenu des documents y afférents.

- Le décret exécutif N° 178/91 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.O.S et le contenu des documents y afférents.

- Le décret législatif N° 94/07 du 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte

On distingue :

3 – 1 - SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SNAT)

Le Schéma National d'Aménagement du Territoire traduit et développe les orientations stratégiques fondamentales d'aménagement et de développement durable du territoire national.

Il vise à assumer l'exploitation rationnelle de l'espace national (activités, population, ressources naturelles, patrimoines naturel et culturel) et ainsi la cohérence des choix nationaux avec les projets régionaux. Il détermine en outre :

- ✓ Les grandes infrastructures de transport.

- ✓ Les grands équipements et services collectifs d'intérêt national (activités, tourisme..)

Il est réalisé dans une optique de gestion territoriale d'une durée de vingt ans et est réévalué sur des périodes de cinq ans à partir de son approbation.

3 – 2 - SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE (SRAT)

Le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire traduit et développe les orientations stratégiques fondamentales d'aménagement et de développement durable du territoire des régions programme (09 au total).

En harmonie avec le SNAT, il fixe les orientations de développement durable du territoire régional.

Il se compose des éléments suivants :

- ✓ Un état des lieux

- ✓ Un document d'analyse prospective.

- ✓ Un plan assorti de documents cartographiques relatif au projet d'aménagement de la région programme.

✓ Le recueil des prescriptifs y afférent.

Il est valide durant la période de validité du SNAT.

3 – 3 - PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

Le plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme se fixe comme objectif d'être un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine.

Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune concernée en tenant compte des orientations des Schémas d'Aménagement et Plans de Développement.

Il définit les termes de référence du Plan d'Occupation des Sols.

Il détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire communal par secteur et définit l'extension des établissements humains, la localisation des activités et l'implantation des grands équipements et leur destination, ainsi que les infrastructures et les zones d'interventions du tissu urbain ; il définit aussi les zones à protéger.

3 – 3 - 1 - OBJECTIFS DU PDAU

Les objectifs du PDAU tels que définis par la loi N°90/29 du 02-12-1990 doivent:

- fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire concerné en respectant un équilibre entre le développement de l'urbanisation, des activités agricoles, des autres activités économiques et la préservation des milieux, des sites et des paysages naturels.

- déterminer la destination générale des sols, localiser les grands équipements d'infrastructure ainsi que les services et activités les plus importants.

- fixer les orientations en matière d'extension de l'urbanisation et définir la capacité à urbaniser ou d'urbanisation future, tout en assurant l'équilibre entre toutes les fonctions urbaines indispensables à un cadre de vie harmonieux.

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, en tant qu'instrument de gestion et de planification urbaine, divise le territoire auquel il se rapporte en quatre secteurs :

- secteurs urbanisés (SU),
- secteurs à urbaniser (SAU),
- secteurs d'urbanisation future (SUF),
- secteurs non urbanisables (SNU).

3 – 4 - PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Le Plan d'Occupation des Sols est un document d'urbanisme établi conformément à la loi n°90-22 du 02 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il a pour enjeux la production et/ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti, établi conformément aux dispositions du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme auquel il se réfère.

Selon la définition même des Plans d'Occupation des Sols (POS), ce sont des instruments réglementaires, opposables aux tiers. Ils se réfèrent aux PDAU, concernant les choix stratégiques et d'envergure urbaine. Le Plan d'Occupation des Sols définit les droits d'usage des sols et de construction. Ils sont établis pour assurer aussi bien l'expansion urbaine sur sites vierges que l'intervention dans des sites déjà urbanisés. Ils sont sensés conduire à la maîtrise du cadre bâti produit, sur les plans fonctionnel et formel.

3 – 4 – 1 - OBJECTIFS DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols précise :

- la forme urbaine et les droits de construction ainsi que l'usage des sols,
- la nature et l'importance des constructions,
- les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- les espaces publics, les installations d'intérêt général, les voiries et réseaux divers,
- les zones, les sites et les monuments à préserver,
- les terres agricoles à protéger.

4 - ETALEMENT DE L'ESPACE URBAIN

Tout le monde s'accorde à reconnaître aujourd'hui en Algérie, qu'au cours de la décennie soixante dix, les formes et les modalités des villes se sont profondément modifiées.

Ces modifications ne concernent pas seulement les métropoles et les grandes villes mais aussi les villes moyennes et l'émergence des petites villes dont le développement concourt à la densification du réseau urbain.

Devant le lourd héritage légué par le colonisateur, l'Algérie se trouve au lendemain de l'indépendance confrontée au double problème : celui du sous développement du pays et la désarticulation du territoire.

Pour palier à cet handicap, l'Algérie se lance à travers ses premiers Plans de Développement dans une politique de restructuration de l'armature urbaine et par l'implantation d'importantes unités industrielles réparties sur une grande partie du territoire ;

cette politique favorisa la promotion de plusieurs dizaines d'agglomérations grâce notamment à la création des industries locales.

L'industrialisation massive du pays, accompagnée d'une prodigieuse croissance démographique de 3.5% par an pour une croissance mondiale moyenne de 1.8%, est sérieusement engagée pendant la période du premier Plan Quadriennal (1970 – 1973) d'où la nécessité de création de vastes zones industrielles à la périphérie des villes pour l'implantation des usines, ce qui provoqua un étalement urbain au détriment des terres agricoles et un déséquilibre entre l'emploi et le nombre de logements.

Les constructions des nouveaux ensembles d'habitations sont très insuffisantes, les logements existants se densifient davantage et l'habitat spontané se multiplie.

5 - CHANGEMENT DU PAYSAGE DES VILLES ALGERIENNES

Ce n'est qu'en 1975 que le débordement spatial hors des limites des périmètres urbains s'amplifie de plus en plus avec des opérations de réalisations des Z.H.U.N, ainsi que la construction de l'habitat individuel en lotissements et la prolifération de l'habitat spontané.

Ces réalisations ont engendré un changement du paysage urbain, l'image des villes était jusqu'à cette époque celle héritée de la période coloniale. Cette urbanisation aussi rapide que massive ne peut qu'entraîner des problèmes de gestion, de fonctionnement et d'équipements.

La croissance des villes devient alors difficile à contrôler d'autant plus qu'il y a carence au niveau des dispositions réglementaires en ce qui concerne les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (périmètres, choix et absence d'équipements, formes spatiales).

Les premières conséquences de cette expansion des tissus urbains est la réduction dramatique des terres agricoles qui constituaient autour des grandes villes des ceintures productives anciennement mises en valeur, jardins et vergers sans cesse amandés, irrigués, espaces nourriciers des grandes agglomérations.

Les villes ont continué à se développer d'une manière fragmentée et anarchique, utilisant pour la construction des bâtiments un système de préfabrication lourde suivant un modèle dominant en forme de barre de la période d'Après Guerre en Europe.

Ces réalisations se font sans continuité et sans référence à l'héritage urbain existant, qu'il soit colonial ou précolonial mais dont il faut tenir compte, qu'il soit apprécié ou pas.

Aux côtés des grandes Z.H.U.N. s'étalent des zones de lotissements d'habitat individuel constituant de vastes quartiers, sur lesquels sont érigées des villas dont certaines ont l'apparence de véritables petits immeubles occupant le maximum d'espace au sol et

dont les rez-de-chaussée sont généralement aménagés en magasins ou dépôts pour diverses activités.

6 - PREMICES D'UNE NOUVELLE PERSPECTIVE

L'étalement de l'espace urbain s'accompagne évidemment d'un considérable transfert dont les formes d'utilisation des sols.

L'urbanisation s'effectue généralement aux dépens des terrains agricoles ; la destruction de ces derniers et les déséquilibres spatiaux qui en résultent suite à la dissémination des tissus urbains ont amené les auteurs politiques à se pencher sur ce problème qui est depuis trois décennies devenu une des préoccupations les plus importantes au niveau gouvernemental.

La problématique de concilier la maîtrise de la croissance urbaine avec la protection des sols les plus fertiles est devenue l'un des objectifs les plus affirmés de la planification urbaine.

7 - VILLES NOUVELLES : NOUVELLE PROBLEMATIQUE D'URBANISATION

La formidable extension des périphéries des grandes villes existantes et le rythme de l'évolution de la population urbaine dont le taux avoisinera une moyenne de 75 % en l'an 2013, nécessiteront la réalisation d'une infrastructure urbaine capable d'accueillir cet important surplus de population.

À ce titre, les formes d'occupation de l'espace entreprises ces dernières années en laissant libre cours à une action du « coup par coup » et à une urbanisation anarchique provoquant un étalement urbain sans logique aucune, favorisant ainsi le phénomène de spontanéité, est une pratique qu'il faut aujourd'hui proscrire.

Il importe désormais d'adapter une nouvelle problématique d'urbanisation plus rigoureuse au sein d'une politique globale d'aménagement du territoire basée, sur un rééquilibrage de l'armature urbaine et une restructuration de l'espace national afin d'éviter l'hypertrophie des villes algériennes et assurer en même temps une répartition beaucoup plus harmonieuse de la population.

Ainsi, pour répondre à cette problématique et soulager en même temps la saturation des grandes agglomérations, les auteurs politiques ont adopté de nouvelles mesures de planification et d'aménagement axées essentiellement sur la création des villes nouvelles.

La création de cette nouvelle génération de villes, si l'on peut se permettre de l'appeler ainsi sera bien différente de celles entreprises dans les années soixante dix où, de

véritables villes se sont érigées autour de grands projets industriels, telles que Hassi Messaoud, Arzew, El Hadjar... etc.

8 - OBJECTIFS DE CREATION DES VILLES NOUVELLES

L'objectif de création des villes nouvelles n'est pas seulement le fait de desserrer et de résorber les débordements spatiaux des métropoles et des grandes agglomérations, mais doit s'inscrire aussi dans une stratégie globale d'aménagement du territoire et *« apparaît comme un axe primordial d'équilibre de l'armature urbaine et une manière d'organisation spatiale, seule à même de juguler les effets pervers de l'urbanisation anarchique dont le dysfonctionnement se traduit souvent, par une consommation exagérée de l'espace agricole utile et une désarticulation des tissus urbains et un développement inégal à l'intérieur des villes marquées par l'exclusion et la marginalisation sociale »*. (16).

9 - LES VILLES NOUVELLES ET LA RESTRUCTURATION DE L'ESPACE

En ce qui concerne la restructuration de l'espace algérien, il convient de souligner que les capacités d'absorption de la frange Nord du pays qui présente des contraintes physiques importantes (poches de sismicité, enclavement des massifs montagneux, nécessité de préservation des zones touristiques et agricoles...) semblent très limitées pour accueillir une nouvelle population estimée par les statisticiens à environ huit millions de personnes à l'horizon 2013. (Source Demain l'Algérie).

A cet effet, le système urbain suggéré par la nouvelle politique d'Aménagement du Territoire consiste à prendre en charge ces préoccupations, par la dynamisation des petits centres à partir de la réorganisation de l'armature urbaine et la création de nouveaux pôles urbains, qui seront érigés en « villes nouvelles ».

Ainsi, la politique de création des villes nouvelles en Algérie comme facteur de régulation urbaine, permettra la réalisation d'une organisation spatiale beaucoup plus maîtrisée et par là, offrir un meilleur cadre de vie différent de celui que connaissent actuellement nos villes (urbanisation anarchique, congestion des grandes villes, saturation des noyaux de communication, équipements insuffisants...).

10 - VILLES NOUVELLES: UNE REPONSE AU DEVELOPPEMENT URBAIN

La création des villes nouvelles permettra d'une part, d'alléger le fonctionnement des grandes agglomérations par l'absorption du surplus de population et par la prise en charge d'une partie de leurs problèmes inhérents au logement, à l'emploi, aux équipements, au

transport, etc. et assurer d'autre part le rééquilibrage de l'armature urbaine des différentes régions.

Les villes nouvelles d'après l'auteur de « Demain l'Algérie » poursuivent plusieurs objectifs et s'expliquent par:

- une priorité donnée au Schéma National d'Aménagement du Territoire à long terme dont la ville nouvelle est un élément essentiel, car elle s'inscrit dans des relations et des flux d'hommes, de marchandises et d'innovations, entre les différents pôles urbains ;

- une priorité donnée à l'occupation de l'intérieur et à la reconquête de l'Algérie profonde dont la ville nouvelle constitue un équipement structurant et d'ancrage du développement des régions des Hauts Plateaux et du Sud ;

- une priorité donnée dans le Nord du pays à la localisation proche (entre 30 et 50 kilomètres) des grandes agglomérations, de nouveaux centres urbains en vue d'utiliser et de canaliser le dynamisme naturel des métropoles et apporter dans un espace approprié, hors des riches plaines, sur les piémonts, les services et l'emploi, aux banlieues voisines en voie de saturation ;

- une priorité à la politique d'anticipation et d'investissement à long terme basée sur une politique foncière active et anticipative pour préserver le territoire et l'avenir, et surtout afin de créer le cadre (la ville nouvelle) dans lequel le citoyen créera lui-même le développement.

Ces quatre préoccupations visent à consolider et réhabiliter le système urbain existant en développant en son sein un réseau neuf d'une armature urbaine nouvelle pour le XXIème siècle fondé essentiellement sur :

- une répartition intelligente des populations à travers les différentes régions du pays (Nord, Hauts Plateaux et Sud) ;

- une préservation absolue des terres irriguées et de fortes potentialités agricoles ;

- une plus grande maîtrise du système urbain des grandes métropoles ;

- un développement organisé des villes moyennes pour équilibrer par le bas l'armature urbaine ;

- la création des villes nouvelles autour des métropoles sur les Hauts Plateaux et le Sud.

Cette stratégie de développement urbain s'appuie donc sur les villes moyennes et la création des villes nouvelles.

11 - LES VILLES NOUVELLES DANS LA REORGANISATION DE L'ARMATURE URBAINE

La réorganisation de l'armature urbaine et la création des villes nouvelles s'inscrivent dans une logique qui vise en premier lieu à désengorger les grandes villes et principalement les métropoles dont il faut limiter le croît en offrant des espaces nouveaux d'urbanisation et déplacer le cas échéant le surplus de population ; en second lieu, dans un souci d'équilibre du système urbain, il convient de créer des villes nouvelles dans les Hauts Plateaux et dans les régions du Sud.

Telle est la carte de la nouvelle armature, basée sur deux types de villes correspondants à deux niveaux différents d'organisation de l'espace algérien, à partir de deux types de problématiques qui auront à prendre en charge des villes nouvelles :

- les villes nouvelles de la première et de la deuxième couronne concernent la maîtrise et les rééquilibrages des systèmes urbains du Nord, autour des grandes métropoles et notamment celle d'Alger ;
- les villes nouvelles de la troisième et la quatrième couronne appuieront la construction des systèmes urbains des régions intérieures : Hauts plateaux et Sud ;

11 - 1 - LES VILLES NOUVELLES DES PREMIERE ET DEUXIEME COURONNE

Comme nous l'avons déjà souligné, les capacités d'absorption de la frange Nord du pays ne sont plus en mesure de fournir d'importants espaces à urbaniser. Ainsi les effets de saturation du cadre urbain des métropoles se répercutent directement sur leurs environnements immédiats.

Cette première couronne soulage les métropoles du surplus de population qu'elles ne sont plus en mesure d'accueillir. Le cas de la métropole algéroise est de loin le plus éloquent car son poids marque profondément aussi bien le rythme d'évolution que la forme d'occupation spatiale non seulement de son environnement immédiat mais aussi de l'ensemble de la région Nord Centre.

Ainsi le système urbain préconisé par la métropole algéroise est la dynamisation des petits centres urbains existants et la création de nouveaux pôles urbains (villes nouvelles).

Les villes nouvelles pilotes des aires métropolitaines ont ainsi un double objectif comme le souligne l'auteur de Demain l'Algérie :

- elles doivent offrir des alternatives à la croissance des grandes agglomérations d'Alger, d'Oran et de Constantine en accueillant à travers l'emploi et l'habitat qu'elles auront

à offrir, les surplus des populations périurbaines qui, sans cela, viendront s'agglutiner dans les quartiers périphériques des métropoles.

Ces villes recevront ainsi la meilleure gamme possible de fonctions et de services de niveau supérieur et international, pour donner à chaque ville une spécificité et une fonction tertiaire dominante (université, recherches, communications, services tertiaires supérieurs) ; Mahelma, par exemple accueillera toutes les fonctions universitaires et de recherches liées à la médecine, à la pharmacie et aux activités de laboratoire.

- Elles doivent également attirer et fixer les populations de leurs aires d'influences respectives qui, faute de quoi, se répandraient dans une multitude d'agglomérations spontanées et sans équipements aggravant ainsi le mitage et la destruction des riches terres agricoles.

Il appartient donc aux villes nouvelles de désengorger les métropoles et permettre une meilleure organisation de leurs espaces. Néanmoins la localisation des villes nouvelles doit faire l'objet d'un choix de sites judicieux, qu'ils soient vierges ou urbanisés mais répondant aux critères exigibles d'une urbanisation organisée et économiquement justifiée.

11 – 2 - LES VILLES NOUVELLES DES TROISIEME ET QUATRIEME COURONNE

Le projet de création des villes nouvelles dans les régions des Hauts Plateaux et du Sud s'inscrit en droite ligne des préoccupations actuelles ; elles constituent de nouveaux jalons d'organisation de l'espace national.

Sans elles, les villes nouvelles pilotes des aires métropolitaines risquent d'aller à contre-courant des objectifs visés.

Mais la politique des villes nouvelles nécessitant de grands moyens financiers ne peut être menée partout de la même manière, la priorité est donc donnée d'abord aux villes nouvelles dites de la première génération.

12 - ORGANISATION DES VILLES NOUVELLES

La réalisation des villes nouvelles n'est pas une tâche facile, elle nécessite d'importants moyens que l'Etat à lui seul ne peut assumer. L'adhésion avec le partenariat privé pour la promotion de l'habitat, la production de l'activité et la création de l'emploi est aujourd'hui nécessaire et indispensable.

Quant à son organisation, elle est définie par la nouvelle politique fondée sur :

- des villes intégrées dans une région urbaine, c'est-à-dire des villes secondaires qui ne sont ni des villes autonomes ni des villes satellites ;

- des villes équilibrées sur le plan d'emplois, c'est-à-dire des villes où l'activité précède l'habitat pour éviter la reproduction des banlieues mouroirs et villes dortoirs ;
- des villes avec un centre fort, structuré et diversifié où l'importance est donnée également à l'habitat, l'emploi, aux services et aux espaces protégés ;
- des villes qui respectent leur environnement et protègent les terres agricoles environnantes puisqu'elles sont situées sur les terres les moins attractives et les plus ingrates (piémonts, Hauts Plateaux...) ;
- des villes qui sont un champ d'expérimentation de techniques nouvelles et d'innovation dans les domaines de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction.

13 - CONCEPTION URBANISTIQUE

La ville nouvelle offrira un cadre d'accueil moderne, inspirée par les traditions et ancrages culturels, puisés dans nos diverses régions, par la diversité du mode d'habitat (individuel, collectif, locatif et accessible) et le niveau des équipements publics projetés par sa continuité spatiale.

La ville nouvelle constitue une rupture par rapport à la monotonie des «cités dortoirs» et des grands ensembles de banlieues. Elles s'articulent notamment sur :

- un cadre moderne et adapté à toutes les catégories sociales (habitat individuel et collectif, logement locatif et accession à la propriété), un bon niveau d'équipements publics, une bonne desserte par la route et les transports collectifs et une continuité spatiale (par opposition à la situation des lotissements ou des grands ensembles de banlieues) ;
- une organisation de l'offre foncière et un mécanisme institutionnel donnant confiance aux investisseurs ;
- un centre urbain puissant à caractère commercial et culturel qui vise des activités plurifonctionnelles : commerces, services, administrations, bureaux, loisirs..., conçu pour répondre à la fois aux besoins des résidents et des visiteurs et joue un rôle essentiel dans toutes les villes nouvelles.

14 - CONCEPTION ARCHITECTURALE

En matière architecturale, la ville nouvelle apparaît comme la ville du futur ; elle joue le rôle de pilote dans le domaine de la recherche architecturale contemporaine de qualité au niveau :

- de la conception variée de l'habitat et des équipements publics, pour échapper à la monotonie des grands ensembles et des modèles industrialisés les équipements (Lycées, écoles, équipements sportifs...) ;
- des traitements des façades et des espaces collectifs ;
- des traitements élaborés des formes, des couleurs et des matériaux qui sont soit intégrés au site, soit contrastants avec lui ;
- des réalisations à caractère original.

15 - INNOVATION TECHNOLOGIQUE

En matière d'innovation technologique, les villes nouvelles sont l'occasion pour l'expression d'un champ d'expérimentation et d'innovation, dans le domaine des techniques de construction moderne (préfabriqué) et traditionnelle (matériaux locaux traditionnels), d'économie d'énergie, du transport et des communications.

Cependant, il reste la complexité de l'opération et la pluridisciplinarité du projet requérant une vision globale et simultanée d'aménagement fondée sur l'association et le partenariat.

Au demeurant la ville nouvelle, si elle est une opération d'intérêt public, elle n'est pas et ne peut pas être conduite comme un simple projet d'équipement public.

CHAPITRE 3 – ANALYSE DE LA CROISSANCE URBAINE DE CONSTANTINE

1 - SITUATION ET CADRE NATUREL

Ville millénaire et grande métropole régionale au passé historique prestigieux, Constantine est considérée comme l'un des plus importants centres urbains du pays de par sa position centrale en tant que carrefour de communication d'intérêt considérable entre le Nord du Sud.

Son site pittoresque et exceptionnel représente aux yeux des concepteurs urbains un vrai « casse-tête », car considérablement tourmenté il est caractérisé par des contraintes physiques (versants à pentes raides, zones soumises aux glissements de terrains...) qui font que toute opération d'urbanisme nécessitant des besoins en terrain se fait en dehors du périmètre de la ville.

Située à 430 km de la capitale et à 80 kilomètres de la mer, Constantine chef-lieu de la wilaya se positionne par 36°24' de latitude Nord et 3° 48' de longitude Est et ayant une altitude variant entre 450 mètres et 750 mètres.

La wilaya de Constantine dont la superficie ne compte plus que 2 297,20 km² depuis le dernier découpage administratif de 1984 soit à peine 0,09 % de la superficie globale du territoire, est limitée au Nord par la wilaya de Skikda, à l'Est par la wilaya de Guelma, à l'Ouest par la wilaya de Mila et au Sud par la wilaya de Oum El Bouaghi.

2 - LE RELIEF

La wilaya de Constantine présente un relief varié, généralement montagneux et accidenté. Il fait partie de l'Atlas Tellien et se caractérise par trois grands ensembles physiques distincts:

- Ensemble Tellien
- Ensemble des Hautes Plaines.
- Ensemble des Bassins Intérieurs

2 – 1 - L'ENSEMBLE TELLIEU

L'Ensemble Tellien s'étend pratiquement sur toute la partie Nord de la wilaya.

Il est caractérisé par un relief compact et très accidenté composé de montagnes et de collines à fortes pentes rendant difficile le passage des Oueds d'où la présence de gorges étroites

Cette partie du Tell est caractérisée principalement par Djebel Chettaba, Djebel Oum Settar, Djebel El Ouahch et Sidi Driss à l'extrême Nord de la wilaya.

2 - 2 - L'ENSEMBLE DES HAUTES PLAINES

Les Hautes Plaines sont situées au Sud-est de la wilaya et s'étendent de l'Atlas Tellien au Nord jusqu'à l'Atlas Saharien au Sud.

Ces Hautes Plaines sont d'immenses étendues plates, entrecoupées de massifs isolés atteignant parfois jusqu'à 900 mètres d'altitude. Ces plaines sont constituées de sol rouge et brun de glace de quaternaire moyen et récent. Ces terres sont beaucoup plus réservées aux céréales et à la jachère.

Entre ces deux ensembles physiques se situe le Bassin de Hamma Bouziane qui marque la limite entre les massifs intérieurs du Tell et le début des Hautes Plaines.

Carte N° 10

Milieus physiques de Constantine



Source : Monographie Constantine 2 000

2 – 3 - L'ENSEMBLE DES BASSINS INTERIEURS

Les glacis qui encadrent tous les milieux naturels du constantinois sont composés de plusieurs niveaux étagés ou emboîtés. Ces formes du relief sont caractéristiques du bassin néocène de Constantine qui s'étend de Ferdjioua à l'Ouest jusqu'à Zighoud Youcef à l'Est et limité par les Hautes Plaines du Sud.

Les vallées du Rhumel et de Boumerzoug qui entrecouperont le bassin de Constantine se rétrécissent dans des endroits limités mais qui prennent une largeur plus ou moins importante située entre 200 et 300 mètres.

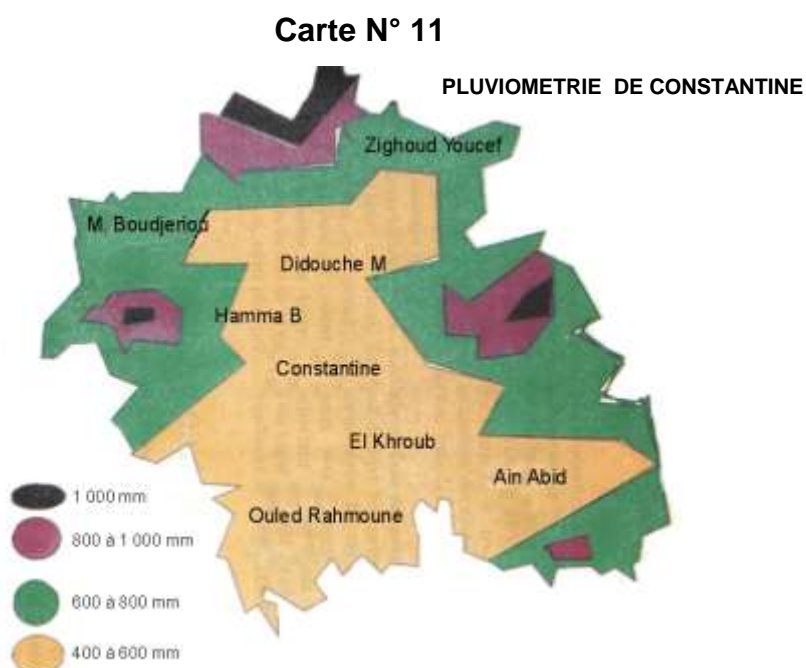
Ces deux importants Oueds qui drainent le grand bassin du Kebir Rhumel, semblent encore en phase de constitution puisqu'une telle largeur n'est pas suffisante pour une stabilité et une régulation dynamique de l'énergie du relief notamment en berge.

3 – HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique de la wilaya de Constantine se compose de plusieurs Oueds et ravins. Les plus importants sont l'Oued du Rhumel et l'Oued Boumerzoug.

L'Oued du Rhumel longe le Djebel Zouaoui jusqu'à Constantine puis se dirige vers le Nord-Ouest ; l'Oued Boumerzoug appartient au bassin du Rhumel.

Ces deux importants Oueds drainent le bassin de Kébir Rhumel, ils participent à la canalisation des eaux permanentes. Des ravins plus ou moins importants drainent les eaux périodiques principalement d'origine pluviale.



Source : Monographie Constantine 2000

4 - LE CLIMAT

Bien que située à environ 80 kilomètres de la mer, Constantine présente un climat continental avec un été chaud et sec et un hiver rigoureux. Ce phénomène est justifié par la présence de massifs du Nord qui empêchent le passage des airs maritimes privant ainsi la wilaya du climat de type méditerranéen.

Nous rencontrons au Sud de la wilaya, un climat semi aride présentant des amplitudes thermiques très variées. La pluviométrie dans cette partie de la wilaya est pratiquement faible variant entre 350 et 500 mm.

Par contre au Nord, le climat est semi-continental où les précipitations sont beaucoup plus importantes, entre 500 et 600 mm et atteignant même jusqu'à 1 000 mm dans les étages les plus humides.

En revanche, le bassin de Hamma Bouziane de part sa situation en cuvette bénéficie d'un micro climat assez particulier (pluviométrie plus importante que celle enregistrée à Constantine et une température plus douce).

La température à Constantine est marquée par des variations saisonnières et journalières.

- moyenne des minima mensuels 2.9°
- moyenne des maxima mensuels 32.8°

5 - CONTEXTE ADMINISTRATIF

Jouissant d'une situation géographique favorable, Constantine a de tout temps exercé un important pouvoir de commandement sur toute la région Est du pays.

Pendant la période de colonisation française et jusqu'à 1958 le Département de Constantine s'étendait à toute la région Est de l'Algérie et englobait les communes de Sétif, Batna et Annaba ; son aire de juridiction étant à l'époque de 98 000 Km².

Cette aire de juridiction a été réduite à 20 000 Km² en 1958 suite au nouveau découpage territorial administratif augmentant ainsi à quinze le nombre de départements en Algérie. En 1974, dans un souci de décentralisation un nouveau découpage territorial est intervenu, organisant ainsi le pays en 31 wilaya.

Cette nouvelle procédure a découpé l'ancienne wilaya de Constantine en quatre, ce qui a permis la création de trois nouvelles wilaya en l'occurrence Skikda, Jijel et Oum El Bouaghi comme chefs lieux.

Le nouveau découpage a fait de Constantine la plus petite wilaya du pays avec seulement 5 000 Km² de superficie.

Carte 12

Limites administratives de la Wilaya de Constantine



Source monographie Constantine 2007

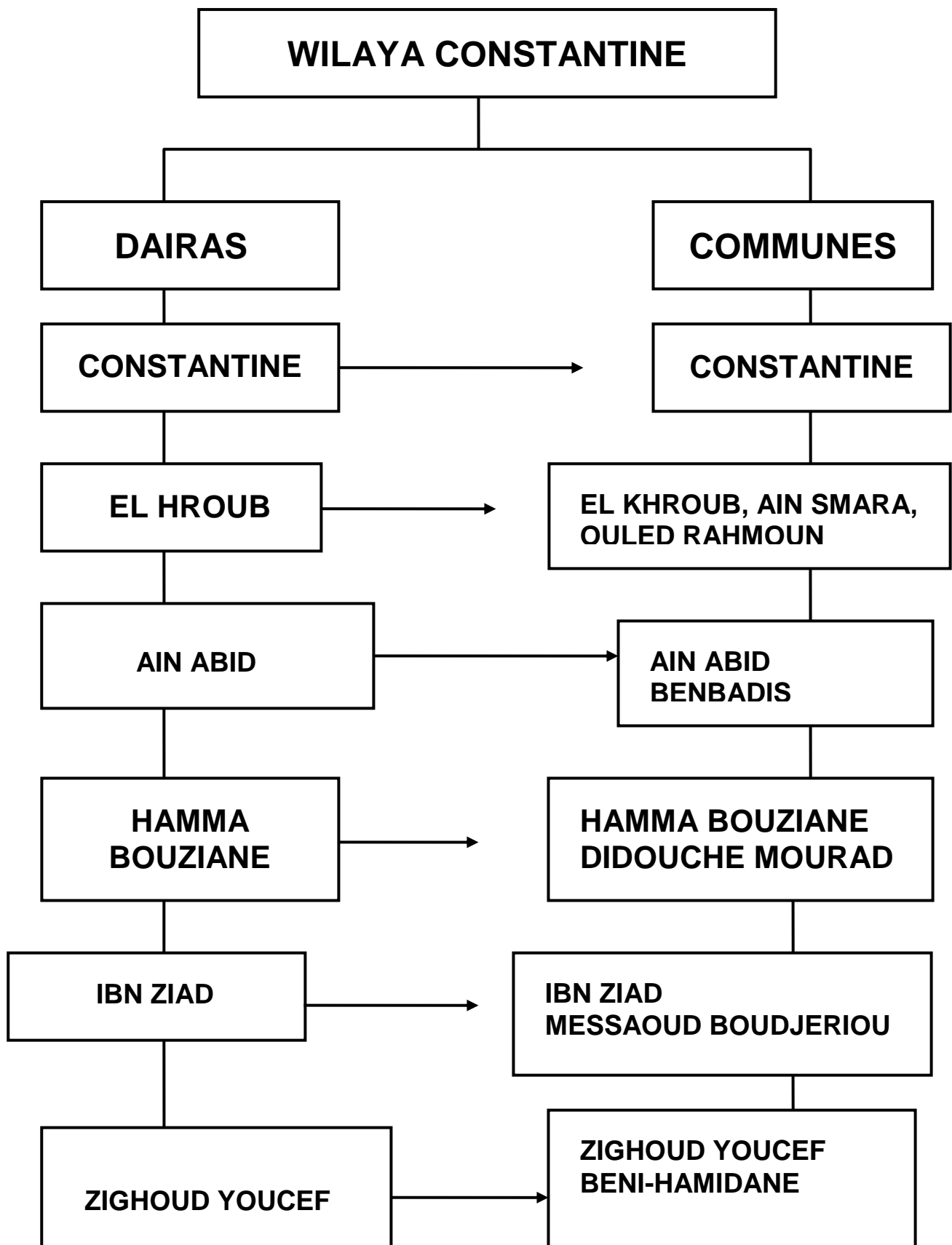
L'aire de juridiction de Constantine s'est contractée davantage suite à la nouvelle organisation administrative de territoire de 1984. La superficie de la wilaya de Constantine n'est que de 2 297.20 Km² soit près du 1/43 par rapport à celle d'avant 1958.

Le nouveau découpage a porté le nombre de wilaya de 31 à 48 wilaya.

Ce découpage a permis à Mila, ancienne Daira de la wilaya de Constantine d'accéder au rang de Chef Lieu de Wilaya et, six communes lui ont été rattachées à savoir, Mila, Chelghoum Laid, Teleghma, Tadjenanet, Oued Athmania et Grarem Gouga.

Bien que son pouvoir administratif ait beaucoup diminué, et malgré une concurrence assez serrée avec Annaba, Constantine conserve son statut de troisième ville d'Algérie et Capitale Régionale de l'Est d'Algérie.

**LE DECOUPAGE ADMINISTRATIF ACTUEL DE LA
WILAYA DE CONSTANTINE SE PRESENTE COMME SUIV**



6 – CONSTANTINE ET SON AIRE D'INFLUENCE

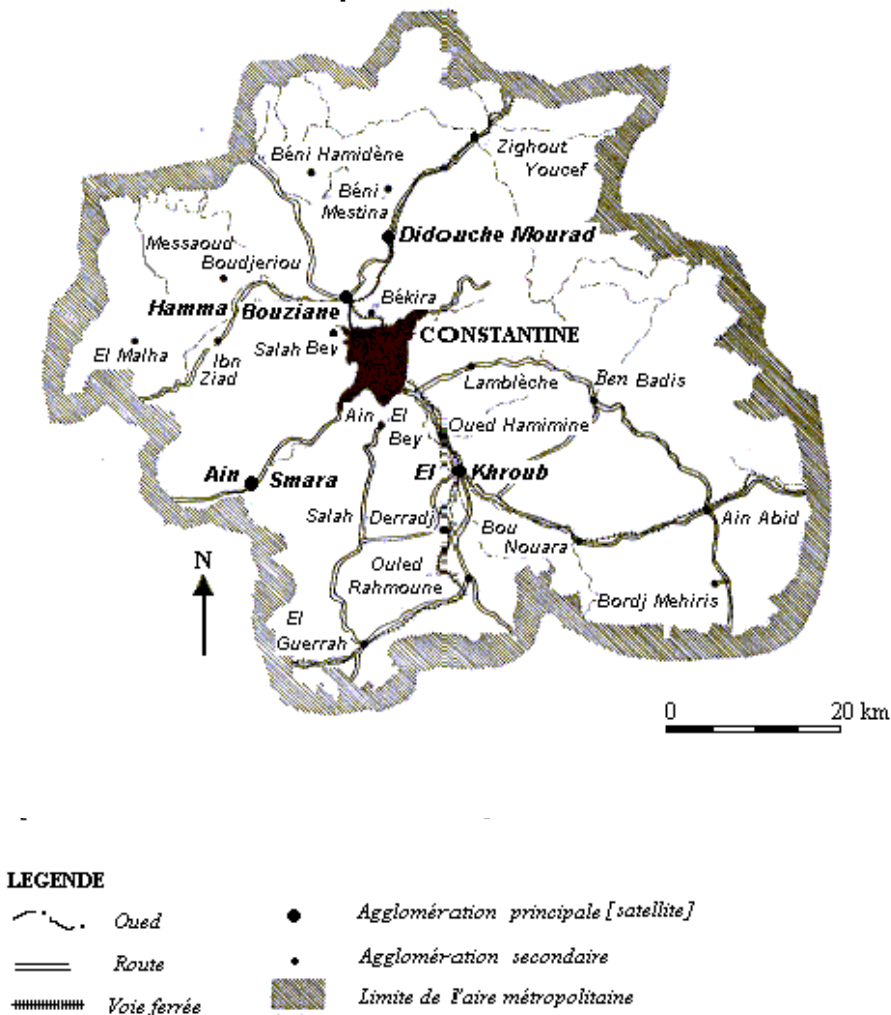
Comme nous l'avons défini dans la première partie de ce mémoire, la ville est considérée comme un centre d'activité complexe, un lieu de production de biens et de services, un centre de consommation et un lieu d'emplois.

Ces activités déterminent toute une série de relations de la ville avec son hinterland ou avec les autres villes de la région, voire même avec celles du territoire national.

Cette relation se traduit par un certain nombre de relations et de déplacement de flux d'hommes ou de marchandises, ou encore des flux de capitaux et des télécommunications.

C'est à travers la connaissance de ces différents flux qu'on peut véritablement déterminer l'influence d'une ville et l'intensité des relations qu'elle entretient avec son espace immédiat ou lointain.

Carte N°13
Aire métropolitaine de Constantine



Source Armature urbaine N° 97 ONS 1998

Constantine, malgré la réduction importante de son aire de juridiction et le fléchissement de sa croissance démographique, continue à exercer une forte domination sur ses wilaya limitrophes à savoir, Oum El Bouaghi, Guelma, Skikda et Mila, au-delà de ces wilaya, l'influence de Constantine diminue progressivement tout en restant plus ou moins importante.

Le faible taux annuel d'accroissement démographique enregistré par Constantine (-0,7%) lors du recensement de 2008 est dû principalement à la saturation des espaces urbanisables de la ville, aux énormes difficultés éprouvées par son extension en raison de son site tourmenté et aux problèmes de glissements de terrains qui touchent une bonne partie de la ville.

Ceci fait que Constantine déverse depuis trois décennies son trop-plein sur sa proche périphérie qui a connu quant à elle des taux d'accroissement démographique élevés (El Khroub 9 % et Ain Smara 14 %).

Sa conurbation avec ces deux pôles et la ville nouvelle Ali Mendjeli située sur le même axe et chevauchant sur les communes d'El Khroub et d'Ain Smara n'est pas lointaine.

7 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Constantine compte aujourd'hui 448 374 habitants avec un taux de concentration urbaine au niveau de la commune de 98.8 %. (RGPH 2008).

Le rapide taux de croissance démographique qu'a connu Constantine depuis le déclenchement de la guerre de libération nationale a commencé considérablement à se tasser à partir de la décennie quatre-vingts.

En faisant une rétrospective dans le temps on constate que la croissance démographique de Constantine a commencé réellement à la fin de la deuxième Guerre Mondiale, le phénomène s'est amplifié davantage en 1954.

7 - 1 - EVOLUTION DE LA POPULATION 1954 - 1977

Constantine comptait 110 000 habitants en 1954 et 362 000 habitants en 1977.

Pendant cette période est enregistré un croît annuel moyen de 5,2 %, le plus fort d'Algérie après celui de la Capitale qui était de 5,7 %

Les autres villes d'Algérie de la strate 50 000 à 30 000 habitants ont connu quant à elles une croissance beaucoup plus modérée (3.5% en moyenne).

7 – 1 – 1 - LES CAUSES DE L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

L'exode de la population des communes de l'ancien Département de Constantine vers celle-ci est la cause essentielle du gonflement rapide et considérable de sa population. Cet exode est caractérisé par trois périodes bien distinctes :

- Au courant de la première période (1936 - 1954), l'expropriation par le colonisateur des meilleures terres agricoles oblige les paysans algériens à quitter la campagne fuyant ainsi famine et misère espérant trouver refuge et travail en ville.

- La deuxième période (1954 - 1962) correspondant à celle de la guerre de libération a connu un exode massif des communes du Département vers Constantine. La cause de cet exode est liée aux multiples bombardements et aux destructions par l'armée française des villages et mechtas obligeant ainsi leurs habitants à quitter les lieux et par conséquent se rabattre sur Constantine.

- La troisième période allant de 1962 jusqu'à la fin de la décennie soixante-dix a été marquée par deux faits bien différents ; d'abord celui du départ des européens laissant derrière eux un important parc logements bien décent qu'il fallait absolument occuper ; le deuxième fait qui a favorisé l'exode vers Constantine est justifié par le manque d'infrastructures et d'emplois dans les zones rurales.

7 - 2 - EVOLUTION DE LA POPULATION 1977 et 1997.

Durant cette période, Constantine a enregistré un tassement de son taux d'accroissement démographique qui passe à 2,2 %.

Ce phénomène s'explique par le report du surplus de populations de Constantine sur les quatre pôles situés dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres, en l'occurrence El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Ces quatre pôles constituant le Groupement Urbain de Constantine ont enregistré en revanche un taux de croissance démographique très élevé, on note à :

El Khroub 7%, Ain Smara 8.96%, Hamma Bouziane 5% et Didouche Mourad 4.37%.

Le fort taux d'accroissement démographique au niveau de ces quatre pôles est aussi justifié par l'entrée en production des différentes unités industrielles publiques créatrices d'emplois. Il s'agit de l'unité SONACOME de Oued Hamimime située dans la commune d'El Khroub, de l'Unité SONACOME pelle et grue de Ain Smara et de la cimenterie située à mi distance de Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Par contre, Constantine chef lieu de wilaya enregistre quant à elle un taux de croissance démographique relativement faible de 2.5% qui s'explique notamment par une

politique volontariste d'aménagement du territoire de la wilaya et par le manque de terrains susceptibles de recevoir des programmes importants de logements.

L'accroissement démographique des autres communes qui ne font pas partie du Groupement Urbain de Constantine varie entre 3.4 % et 4.4%.

Durant cette période 1977 - 1987, le taux d'accroissement démographique moyen de la wilaya de Constantine est de l'ordre de 3.34%.

7 - 3 - EVOLUTION DE LA POPULATION 1987 - 1998

A la lecture des statistiques de la population au recensement de la population de 1998, on constate que le taux d'accroissement de la wilaya de Constantine entre 1987 et 1998 a subi un net fléchissement par rapport à celui de la période de 1977 à 1987; il passe de 3,34% à 1,83 %. (RGPH 1998)

Cette diminution s'explique par les effets dus à la crise économique que traverse le pays et matérialisée sur le terrain par un fort taux de chômage, fermeture des entreprises, manque de financement et changement de la politique de l'habitat.

La même tendance à la baisse est observée au niveau de la répartition de la population des communes faisant partie du Groupement de Constantine à l'exception de Didouche Mourad qui enregistre quant à lui un sensible accroissement: El Khroub 5.36%, Ain Smara 5.31%, Hamma Bouziane 3.93%, Didouche Mourad 6.54%.

Par contre Constantine enregistre un taux d'accroissement démographique de 0,48%, représentant ainsi le taux le plus faible d'Algérie après celui d'Alger qui est de 0,27 %.

Tab 7- Evolution de la population par commune de 1977 à 2008

Communes	R.G.P.H 1977	R.G.P.H 1987	R.G.P.H 1998	R.G.P.H 2008
Constantine	350 384	449 602	478 837	448 374
El Khroub	25 702	50 786	90 222	179 033
Ain Smara	5 760	13 595	24 036	36 908
Ouled Rahmoun	10 580	14 705	20 428	26 132
Ain Abid	10 580	13 866	25 962	31 743
Ben Badis	6 920	10 386	13 732	18 735
Beni Hamidène	5 225	6 989	8 210	9 397
Zighoud Youcef	13 932	24 479	31 070	35 248
Hamma Bouziane	23 384	38 222	58 397	79 952
Didouche Mourad	10 782	16 547	33 213	44 951
Ibn Ziad	8 400	11751	15 581	18 861
Messaoud Boudjeriou	4 770	6 396	7 959	9 050
TOTAL WILAYA	476 511	662 324	807 647	938 475

7 - 4 – EVOLUTION DE LA POPULATION 1998 - 2008

Cette période est caractérisée par la baisse du volume de la population de la commune de Constantine qui passe de 478 837 en 1998 à 448 374 en 2008 d'où un déclin de 30 463 habitants.

Cette baisse s'explique d'une part, par le désengorgement de la ville de Constantine et d'autre part, par la politique de résorption de l'habitat précaire entreprise depuis une décennie en attribuant à ses occupants un logement neuf sur les sites des deux villes nouvelles Ali Mendjeli et Massinissa et des communes avoisinantes, faisant partie du Groupement de Constantine.

Par contre, cette période a été marquée par la croissance démographique de la commune d'El Khroub qui a littéralement explosé passant de 90 222 habitants en 1998 à 170 993 en 2008 soit une augmentation en valeur absolue de 80 771 personnes.

Cet état de fait s'explique par l'urbanisation sur son territoire des deux villes nouvelles à savoir, Ali Mendjeli et Massinissa.

Pour les autres communes la même tendance à la hausse est reconduite en 2008 par rapport aux résultats des RGPH précédents.

8 - REPARTITION SPATIALE DE LA POPULATION DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

La wilaya de Constantine est fortement urbanisée. Le fort taux d'urbanisation enregistré en 2008 (95,1 %) se traduit par l'urbanisation des villes satellites qui forment le Groupement et la création ex-nihilo de deux villes nouvelles.

Les données du dernier recensement de 2008 montrent que les communes du Groupement de Constantine concentrent près de 85 % de la population de la wilaya. Par contre le chef-lieu de la wilaya à savoir Constantine abrite à elle seule près de la moitié de la population totale.

La crise sécuritaire qui a secoué le pays durant la décennie quatre-vingt-dix a incité une grande partie de la population rurale à quitter la campagne pour s'installer dans les grandes agglomérations. Ceci s'est traduit par une forte concentration au niveau des villes.

Tab 8 - Répartition de la population par dispersion et par commune R.G. P. H. 2008

COMMUNES	A .C.L	A.S.	Z.E.	TOTAL
CONSTANTINE	418 672	24 358	5 344	448 374
EL KHROUB	89 251	85 558	4 214	179 033
AIN SMARA	32 057	2 266	2 676	36 998
O. RAHMOUN	11 263	11 723	3 146	26 132
AIN ABID	22 529	4 723	4 490	31 743
BEN BADIS	11 518	3 653	3 564	18 735
ZIGHOUD YUCEF	28 764	3 685	2 799	35 248
BENI HAMIDENE	3 022	-	6 375	9 397
HAMMA BOUZIANE	41 945	36 376	1 631	79 952
DIDOUCH MOURAD	40 819	1 364	2 768	44 951
IBN ZIAD	11 567	4 315	2 979	18 861
M. BOUDJERIOU	5 400	1 508	2 142	9 050
TOTAL WILAYA	716 806	179 539	42 129	938 475

9 - DENSITE DE LA POPULATION

Constantine chef-lieu de wilaya qui enregistrait en 1978 l'une des densités les plus fortes du pays représentant 2 617 habitants au kilomètre carré s'est légèrement tassée en 2008 en passant à 2 450 habitants au kilomètre carré.

Carte N°14

DENSITE DE LA POPULATION PAR COMMUNE



Carte établie suivant données RGPH 2008

Quant à la densité du Groupement Urbain de Constantine, elle enregistre également une densité assez élevée évaluée à 1 176 habitants au kilomètre carré.

L'ensemble des sept autres communes hors Groupement enregistrent des écarts de densité importants variant de 60.4 hab/km² (Béni Hamidène) à 137.7 hab/km² (Zighoud Youcef). La densité moyenne de ces communes est de l'ordre de 96,38 hab/km².

Tab 9 - Densité de la population par commune (R.G.P.H. 2008)

COMMUNES	Superficie (Km²)	Population	Densité Hab/Km²
CONSTANTINE	183.00	448 374	2 450.0
EL KHROUB	255.00	179 033	702.1
AIN SMARA	123.81	36 998	298.8
O. RAHMOUN	269.95	26 132	96.8
AIN ABID	323.80	31 743	98.0
BEN BADIS	310.42	18 735	60.4
ZIGHOUD YUCEF	255.95	35 248	137.7
BENI HAMIDENE	131.02	9 397	71.7
HAMMA BOUZIANE	71.18	79 952	1 123.2
DIDOUCHE MOURAD	115.70	44 951	388.5
IBN ZIAD	150.77	18 861	125.1
M. BOUDJERIOU	106.60	9 050	84.9
TOTAL WILAYA	2 297.20	938 475	408.5

10 – L'HABITAT A CONSTANTINE

Le problème de logements que connaît l'Algérie dans son ensemble se pose avec une acuité particulière à Constantine dont le déficit en la matière qu'elle connaît déjà depuis la période d'Après Guerre ne fait que s'accumuler d'année en année créant une situation des plus alarmantes.

Au dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat en 2008, on comptait à Constantine 90 690 logements avec un taux moyen d'occupation de logement (T.O.L) de 5.7 habitants par logement. En 1998, le parc logements était de 74 240 avec un (T.O.L) relativement élevé de 6.44 habitants par logement.

Au niveau de la wilaya la situation s'est quelque peu améliorée où on dénombre 199 631 logements avec un (T.O.L) de 5.8 habitants par logement en 2008 contre 121 260 logements en 1998 avec un (T.O.L) plus élevé de 6.6.

Tab 10 - Evolution du parc logement par commune (1987 - 2008)

Communes	Nombre Logts 1987	T.O.L 1987	Nombre Logts 1998	T.O.L 1998	Nombre Logts 2008	T.O.L 2008
Constantine	68 466	6.5	74 240	6.44	90 690	5.7
El Khroub	8 458	6.0	13 744	6.56	45 972	5.6
Ain Smara	2 720	5.0	3 821	6.29	8 519	5.6
O. Rahmoune	2 026	7.4	2 897	7.05	5 279	6.0
Ain Abid	2 511	7.2	3 730	6.96	7 196	5.9
Ben Badis	1 499	7.0	1 803	7.61	4 125	5.9
Z. Youcef	3 396	7.2	3 985	7.79	6 097	7.2
B. Hamidene	867	8.0	966	8.49	1 742	6.8
H. Bouziane	4 838	7.8	7 714	7.57	14 787	6.3
D. Mourad	2 320	7.1	4 949	6.71	9 704	6.0
Ibn Ziad	1 544	7.7	2 292	6.79	3 781	6.0
M. Boudjeriou	892	7.1	1 119	7.11	1 739	6.4
TOTAL	99 637	6.6	121 260	6.60	199 631	5.8

R.G.P.H 2008

11 - LE PROGRAMMES DE LOGEMENT DE CONSTANTINE

Depuis le lancement des programmes de logements, la wilaya de Constantine dont les frontières de son territoire ont aujourd'hui beaucoup changé a bénéficié d'un quota cumulé de logements assez conséquent réparti sur tout le territoire du Groupement Urbain.

Constantine a bénéficié au 31 décembre 1999 d'un total de 37 807 logements inscrits dans les différents Plans de Développement, dont 30 213 logements achevés et livrés.

Une quote-part supplémentaire de 5 000 logements lui a encore été accordée dans le cadre du programme logements 2000 et a été répartie comme suit :

- 3000 logements pour la ville nouvelle Ali Mendjeli.
- 2000 logements pour la ville nouvelle Massinissa El Khroub

Tab 11 - Situation du programme logements au 31/12/1999 (O.P.G.I Constantine)

Dénomination	Nombre Logts inscrits	Livraison au 31/12/1999	En cours	Non lancés
2eme plan quadriennal	10 126	9 964	162	0
1 ^{er} plan quinquennal	4 163	4 096	67	0
2eme plan quinquennal	8 703	8 250	453	0
3eme plan quinquennal	4 413	2 201	212	0
R.H.P	3 449	3 242	207	0
Plan urgence	1 300	1 300	0	0
Programme neuf 1997	1 100	753	347	0
Programme neuf 1998	2 553	407	2 146	0
Programme neuf 1999	2 000	0	1 950	50
TOTAL	37 807	30 213	5 544	50

Dans le cadre du programme de logements publics locatifs, Constantine a bénéficié de 32250 logements durant la période 2000 - 2010 dont 16944 achevés et 8056 logements en phase de lancement.

Le nombre de logements promotionnels aidés durant la même période est de 11 158 logements dont 5 503 achevés et 1 369 en cours de réalisation.

Un programme complémentaire de 38 000 logements tout segment confondu vient d'être accordé à la wilaya de Constantine en plus des 26 500 logements inscrits au titre du Plan Quinquennal 2010 – 2014.

Un complément d'une valeur de 6.6 milliards de dinars s'inscrit dans un important programme de rattrapage au bénéfice de cette Wilaya. (Source O.P.G.I)

Tab 12 - Programme de logements publics locatifs 2000 – 2010

Nombre	Nbre logts inscrits	Nbre logts achevés	Nbre logts en cours réalisation	Nbre logts phase de lancement
Opérations				
Programme neuf 2 000 / 2 004	13 800	12 534	1 266	-
Quinquennal 2 005 / 2 009	5 000	3 952	10 048	-
Résorption habitat précaire	11 450	458	5 742	5 250
Quinquennal 2 010 / 2 014	3 000	-	-	3 000
Total	33 250	16 944	8 056	8 250

Source O.P.G.I

Parallèlement à la construction des habitations de type collectif dont les chiffres sont assez éloquents, un lot important au titre de l'habitat individuel est venu s'ajouter à l'effort du secteur public. Il s'agit d'un important programme de lotissement lancé à travers toutes les communes du Groupement Urbain qui, contribuera à réduire partiellement la crise de logements, n'en demeure pas moins insuffisant, au regard des retards pris et du déficit accumulé dans ce secteur notamment durant les décennies quatre-vingts et quatre vingt dix.

Tab 13 - Situation des lotissements par commune depuis 1988

Communes	Nombre de Lots
Constantine	16 953
El Khroub	1 784
Ain Smara	1 079
Ouled Rahmoune	1 323
Ain Abid	685
Ben Badis	1 363
Zighoud Youcef	514
Beni Hamidene	123
Hamma Bouziane	988
Didouche Mourad	488
Ibn Ziad	548
M. Boudjeriou	315
TOTAL	25 082

12 - CONSTANTINE DANS L'ARMATURE URBAINE REGIONALE

De par son riche passé historique en tant que ville à caractère prédominant et attractif, et de sa situation géographique privilégiée en plein centre de l'Est algérien, à la frontière des Hautes Plaines et du Tell, Constantine par son influence de métropole et capitale régionale au centre d'un réseau de communications dont elle est la plaque tournante, marque de tout son poids l'armature urbaine de toute la région Nord-est du pays.

L'Algérie dispose d'une solide armature urbaine grâce à son réseau urbain national qui s'est considérablement développé pour atteindre 579 agglomérations urbaines en 1998 dont 32 agglomérations regroupant chacune une population dépassant 100 000 habitants. (R.G.P.H 1998).

La région Nord-est littéralement dominée par Constantine qui commandait jusqu'en 1954 un espace regroupant plus de 40 % de la population totale du pays, compte aujourd'hui, grâce aux multiples découpages administratifs quatorze villes de plus de 100 000 habitants et deux métropoles régionales - Constantine et Annaba - parmi les quatre d'en dispose le pays ; Constantine étant la seule métropole située à l'intérieur du territoire.

Ainsi, dans un souci de renforcer et de consolider davantage l'armature urbaine et procéder en même temps à un rééquilibrage de l'attractivité des centres urbains de la région, Batna, Sétif, Skikda, Bejaia et Guelma sont devenus de grands pôles ayant leurs propres aires d'influence et échapper quelque peu à la dominance de Constantine.

A cet effet, le rapport population de la ville de Constantine sur celui de la wilaya est passé de 0,041 en 1954 à 0,450 en 2008. Ceci indique que l'accroissement de l'agglomération s'est accompagné du rétrécissement de son aire de commandement.

Nous pouvons déduire, au niveau régional que la tendance qui était au rééquilibrage de l'armature urbaine durant les vingt dernières années s'est quelque peu stabilisée, car sur pratiquement l'ensemble des chefs-lieux de wilaya de la région, nous enregistrons un taux d'accroissement inférieur ou légèrement supérieur au taux d'accroissement moyen national.

L'évolution des pôles sus cités ajoutée au poids exercé par Annaba en tant que seconde métropole, modifie quelque peu les rapports de domination exercés jusque-là par Constantine sur la région. Cependant, Constantine demeure et maintient son rôle de capitale régionale grâce notamment à son traditionnel tertiaire supérieur et aux implantations industrielles d'envergure dont elle dispose.

13 - CONSTANTINE DANS L'ARMATURE URBAINE DE LA WILAYA ET DE SA PROCHE PERIPHERIE

La wilaya de Constantine se compose de 12 communes classées toutes par l'O.N.S dans la strate suburbaine hormis Constantine classée quant à elle dans l'urbain supérieur.

Les strates urbaines rappelons-le se sont, soit des zones de résidence, soit des zones d'activités voisines de la métropole. Elles doivent compter plus de 75 % des actifs non agricoles différenciés dans la population totale ; ceux-ci peuvent exercer leurs activités aussi bien dans les autres localités suburbaines que dans la ville noyau ou dans leur propre agglomération.

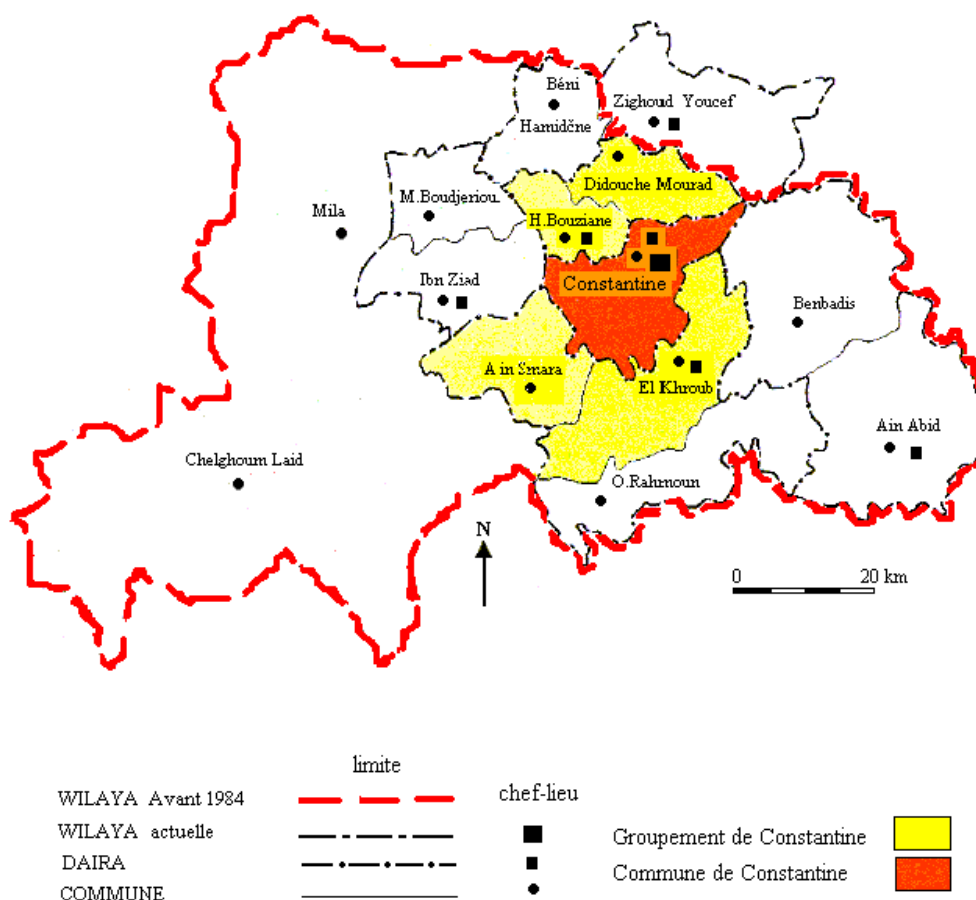
La wilaya de Constantine, comme nous l'avons déjà souligné, a un caractère fortement urbanisé, la part de la population agglomérée est de 95 %, tandis que le taux d'urbanisation est l'un des plus élevés d'Algérie avec 87,13 %.

L'armature urbaine de la wilaya de Constantine s'est solidement renforcée et se caractérise par une augmentation sensible du nombre d'agglomérations qui passe ainsi de 31 agglomérations en 1987 à 45 agglomérations en 1998, y compris la ville nouvelle de Ali Mendjeli

Les chefs-lieux de commune ont connu pendant la dernière période intercensitaire une progression démographique parfois impressionnante, à titre d'exemple nous pouvons citer El Khroub qui passe en 1987 de 36 924 habitants à 65 344 habitants en 1998 et à 89 251 en 2008.

Les agglomérations périphériques à la wilaya de Constantine qui sont situées dans un rayon de 60 kilomètres subissent une influence très importante de la métropole. Bien que rattachées administrativement à d'autres wilaya, certaines d'entre elles subissent beaucoup plus l'attractivité de Constantine que celle de leur chef-lieu de wilaya.

Carte N°15
Aire d'influence de Constantine



Source ARAMA Y.

Les cas de Chelghoum Laid, Oued Athmenia, Teleghma et Tadjenanet sont très frappants car ces centres ont un accès plus facile sur Constantine et sont beaucoup plus proches d'elle que de Mila qui est leur Chef Lieu de Wilaya; de même que Ain M'Lila, Sigus et Ain Fakroun dépendant de la wilaya d'Oum El Bouaghi.

14 - LE PROCESSUS D'URBANISATION A CONSTANTINE

« Vue de l'extérieur, dès le premier coup d'oeil, la ville actuelle (d'Algérie) apparaît comme éclatée. Elle l'est dans sa distribution spatiale, qui projette au loin des tentacules, reporte hors de ses limites les équipements gênants, englobe de larges interstices entre ses espaces construits. Elle l'est également dans sa morphologie, qui présente des types aux contrastes spectaculaire". (17).

Ce passage de M. Côte sur la morphologie des villes algériennes en général, reflète de façon particulière la physionomie de la ville de Constantine.

En effet, Constantine est une ville éclatée, ville mosaïque, elle est composée de plusieurs quartiers qui sont bien délimités physiquement et bien identifiés morphologiquement.

L'organisation de son espace urbain est caractérisée par une discontinuité de son tissu urbain hétérogène et marquée par de nombreuses coupures.

Si l'on considère une carte de l'occupation du sol de la région de Constantine au 1/25000, on voit que l'agglomération est constituée d'un espace urbain complexe diversifié dont les caractéristiques varient de manière très importante en allant du centre vers la périphérie, à la fois du point de vue de l'occupation du sol, de la morphologie du tissu urbain et de leur occupation.

On peut ainsi comparer l'image de l'agglomération de Constantine à celle d'une sorte de nébuleuse comportant une centrale d'urbanisation continue avec un noyau très dense et une périphérie dont la densité décroît, et où le nombre et l'importance des espaces interstitiels non bâtis s'accroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Autour de l'agglomération et dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres, la proportion s'inverse et les espaces naturels (agricoles, boisés, etc.) deviennent l'élément dominant de l'espace régional dans lequel s'insèrent des éléments d'urbanisation de tailles variables (villes satellites, lotissements, zones industrielles...) qui forment ainsi un semis d'éléments d'urbanisation variable marqué particulièrement par l'importance de l'espace propres aux villes satellites. Cet espace visuel de l'occupation des sols peut être complété par quelques données chiffrées citées dans le P A W. de Constantine.

La superficie totale de l'espace urbanisé dans les communes de Constantine, d'El Khroub, de Didouche Mourad, de Hamma Bouziane et de Ain Smara est estimée à 5 628 hectares. La superficie prélevée à partir des terres agricoles est de l'ordre de 4 556 hectares dont 2 266 appartenant à la catégorie des terres de valeur agricole élevée.

Les espaces forestiers couvrent une superficie de 930 hectares et qui sont représentés par les forêts urbaines du Mansourah, d'El Meridj et Baraouia, ainsi que le parc de loisirs de Djebel Ouahch qui couvre 500 hectares.

15 - ETUDE DE L'EVOLUTION DE CONSTANTINE

« La ville algérienne s'est construite par auréoles successives, chaque époque réalisant l'ancienne. Autour du noyau urbain - soit médina, soit damier colonial -, se sont développés faubourgs coloniaux autour de ceux-ci, la période de la guerre a plaqué les périphéries spontanées construites par les ruraux fuyant les campagnes ; enfin l'époque actuelle les déborde par les nouvelles périphéries d'initiative étatique ou en auto construction. » (18).

A travers cette description urbanistique de la ville algérienne, M. Côte met en exergue la spécificité des profils urbains typiquement algériens, qu'on ne trouve d'ailleurs nulle part dans les autres villes au Monde. Constantine à partir de son centre originel qui est la médina, s'est étendue pratiquement suivant ce même schéma.

Par cette étude rétrospective à travers son histoire aussi longue que mouvementée, nous allons essayer de comprendre l'évolution urbaine de l'agglomération constantinoise.

Depuis plusieurs siècles, Constantine se présentait comme un grand centre urbain. C'est à partir du Rocher, son noyau initial caractérisé par un site éminemment défensif et un centre de commandement régional, que sont parties toutes les extensions.

A l'extérieur de ses murs, au IV^e siècle de notre ère, Constantine avait déjà deux faubourgs. Le premier accessible par Bab El Oued se situait sur les pentes du Coudiat Aty et, le second s'étalait sur la rive Sud du Rhumel accessible quant à lui par Bab El Kantara.

L'évolution de l'espace constantinois est marquée à travers son histoire par deux périodes bien distinctes :

15 – 1 - LA PERIODE COLONIALE 1837 - 1962

C'est au cours de la période de domination française que Constantine est réellement sortie en dehors de ses portes. Son extension s'est faite par étapes et en discontinuité en raison de la topographie du site qui se présente comme étant très hétérogène, et a priori difficilement urbanisable.

15 – 1 – 1 - PREMIERE ETAPE 1837 – 1844

Cette période a été surtout marquée par la percée Haussmannienne opérée en 1844 qui a littéralement divisé la médina en deux parties afin de créer des habitations et des équipements nouveaux pour les européens et, par la création de nouveaux quartiers et faubourgs.

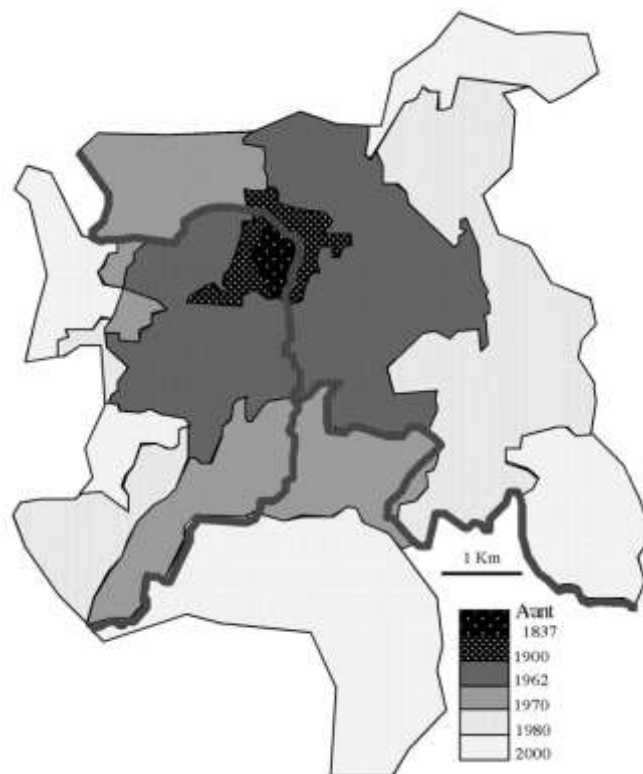
- à l'Est les quartiers d'El Kantara et Mansourah
- à l'Ouest le faubourg Saint Jean

15 – 1 – 2 - DEUXIEME ETAPE 1931 - 1958

Cette période a été marquée par le doublement des surfaces urbanisées en moins de trente ans. C'est durant cette période que sont apparus au Sud-ouest de la ville les lotissements de Bellevue et au Nord-est, Faubourg Lamy et Sidi Mabrouk qui fait la jonction avec El Mansourah.

Carte N°16

Evolution spatiale de Constantine 1931 - 1958



Source : Boussouf R. Gregum Maine 2006

15 - 1 – 3 – TROISIEME ETAPE 1959 – 1962

Durant cette étape Constantine a poursuivi son extension en dehors de son périmètre urbain existant sur des sites difficilement urbanisables longeant les oueds Boumerzoug et le Rhumel.

Cette nouvelle urbanisation à la périphérie de la ville a favorisé le développement des Cités Améziane , El Bir, El Hattabia à l'Ouest et Bentellis, les Mûriers, 4eme Km à l'Est.

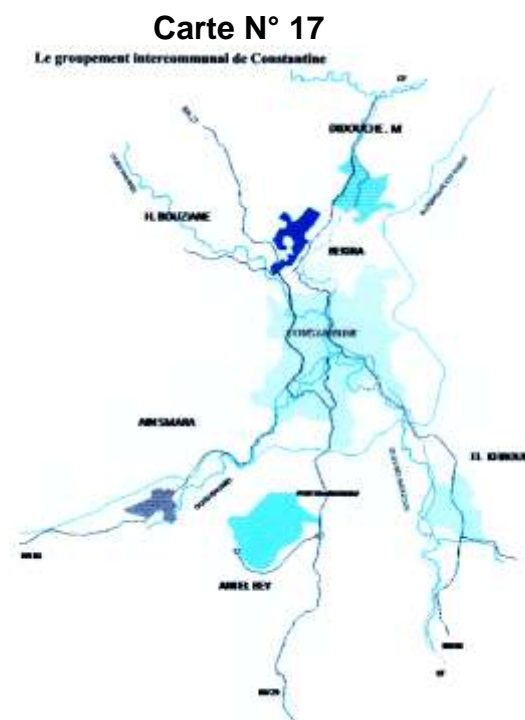
C'est aussi durant cette période qu'ont été édifiés la cité des platanes et les immeubles du Ciloc.

15 – 2 – ETAPE POST INDEPENDANCE

Durant les premières années qui ont suivi l'indépendance, la croissance urbaine à Constantine s'est faite à petits trots malgré un croît démographique important et une considérable ruée des ruraux.

A cette époque, les autorités ne se sont contentées que de l'achèvement des logements lancés dans les programmes du Plan de Constantine à la veille de la libération du pays, à savoir les Cités Fadila Sâadane, Benboulaid et Fillali.

Cette étape est aussi celle des extensions planifiées, le premier Plan Quadriennal 1970 – 1973 à vocation beaucoup plus « industrielle qu'habitat » a favorisé à la périphérie de la ville la prolifération des bidonvilles et de l'habitat informel.



Source : PDAU Groupement de Constantine

Ce n'est que durant le deuxième Plan Quadriennal 1974 – 1977 qu'une impulsion a été donnée aux secteurs de l'habitat et de l'urbanisme et, par conséquent une prise en charge des problèmes sociaux particulièrement la crise de logement qui était à son apogée.

C'est à travers ce plan qu'une politique urbaine intégrée au développement national a été mise en place. Ceci s'est matérialisé par la création d'importants programmes de construction de logements sous forme de Z.H.U.N à l'Est et au Nord de Constantine, telles que les Cités Ziaidia, Sakiet Sidi Youcef, Daksi, 20 août et 05 juillet.

Par manque de terrains à urbaniser la croissance de Constantine durant la décennie 1980 s'est faite en dehors de son périmètre urbain avec la création d'une part, des Z.H.U.N de Békira au Nord, de Zouaghi au Sud et Boussouf à l'Ouest et, d'autre part des lotissements d'habitat individuel implantés sur ces mêmes sites.

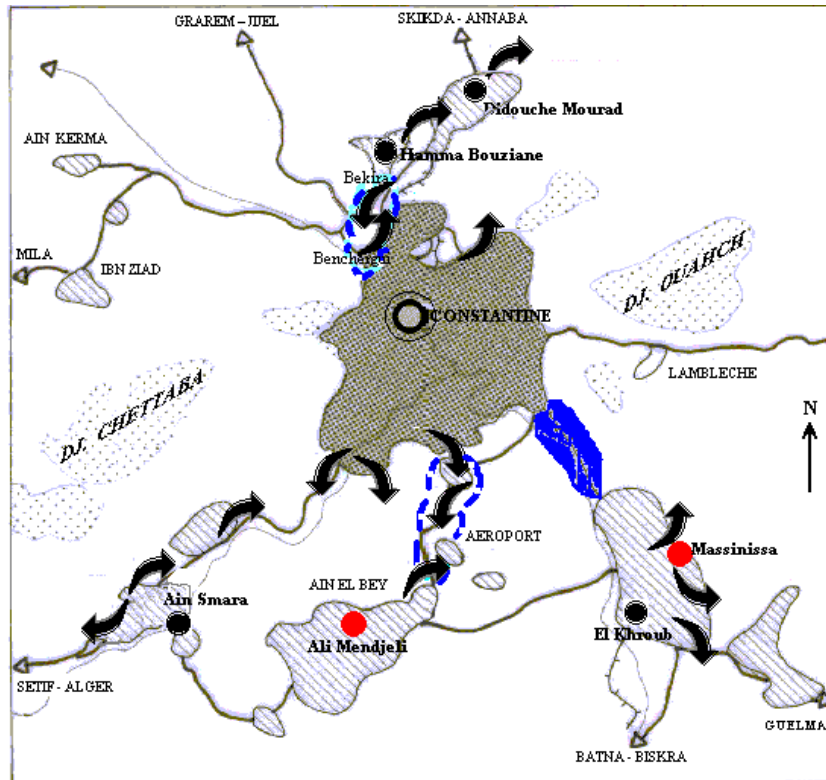
L'extension urbaine de Constantine, malgré une politique volontariste et planifiée s'est poursuivie sans programmation le long des axes de communication. Cet état de faits a engendré une urbanisation favorisant la conurbation avec les centres urbains avoisinants constitués de lotissements privés informels ainsi que de certains nombres de poches d'habitat de type précaire,(ONAMA, Sissaoui, Benchergui, etc....).

Devant un rythme impressionnant de croissance urbaine et une assiette foncière saturée, Constantine dans le cadre de son P.U.D opte dans la décennie 1970 pour un report de sa croissance sur quatre centres urbains existants situés dans sa périphérie immédiate à une quinzaine de kilomètres à savoir : El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Ces satellites désignés pour absorber le surplus de croissance de la métropole font partie du groupement urbain de Constantine appelé communément « le Triangle d'Urbanisation ».

Cette nouvelle forme d'organisation spatiale et fonctionnelle a manifestement modifié l'orientation de la croissance urbaine qui avait présidé jusqu'ici dans la métropole constantinoise. La disponibilité à grande échelle d'importantes assiettes foncières sur les territoires de ses pôles périphériques (près de 3 000 hectares selon le PAW) a permis non seulement le désengorgement de la ville mais aussi sa remise à niveau par notamment la résorption de l'habitat précaire et l'amélioration de ses infrastructures de base.

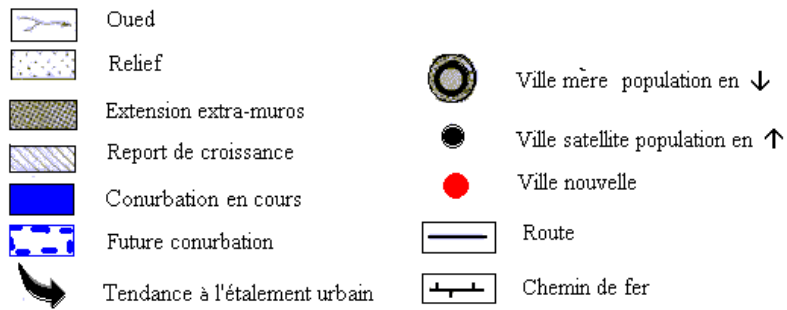
Carte N° 18



Carte XX.

Constantine: reports de croissance et étalement urbain

[Sources: carte de l'évolution de Constantine- Bacha B.Sahraoui 2004
et Schéma Directeur du Grand Constantine]



16 – CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

A travers les différentes statistiques auxquelles nous avons eu recours, nous pouvons conclure que l'espace algérien est marqué par l'extraordinaire essor des villes et des changements induits par l'urbanisation. Face à ce phénomène, différents plans d'aménagement du territoire ont été mis en place par les pouvoirs publics tels que le redéploiement de l'autorité administrative, en augmentant le nombre de wilaya et la promotion de plusieurs centaines d'agglomérations au rang de chefs-lieux. Ceci a engendré une forte poussée démographique des petites villes qui à leur tour commencent à attirer les populations des campagnes avoisinantes

Toutefois, les grandes villes constituent actuellement la préoccupation majeure des pouvoirs, des urbanistes et des chercheurs à cause de leur poids démographique et leur rôle économique incontournable. A juste titre, l'exemple de la ville de Constantine est très significatif.

Ancienne capitale régionale, et toujours soumise aux phénomènes d'immigration, a connu une extension urbaine effrénée et non maîtrisée. Autour de son noyau, la périphérie est saturée par les grands ensembles, les constructions illicites et les quartiers auto construits. Le corolaire de cette saturation est l'urbanisation le long des axes routiers et un report de croissance de la ville sur quatre satellites distants d'une vingtaine de kilomètres. Nous citons El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

El Khroub, ancien noyau colonial, aujourd'hui premier satellite de Constantine, a suscité en nous l'intérêt de ce travail.

Il bénéficie d'une situation privilégiée et d'un souk de rayonnement régional, voire national, ambitionne à alléger la croissance exercée sur la métropole. Il dispose d'une zone d'urbanisation constituant une importante réserve foncière permettant d'accompagner le développement urbain intégré de Constantine. Toutefois, une question principale s'impose : ce pôle, dispose-t-il des attributs d'une ville ?

REFERENCES DEUXIEME PARTIE

- (1) **FONTAINE, J** Trame villageoise traditionnelle et réseaux urbains modernes, un exemple dans le Tell algérien, dans l'espace géographique N° p 282
- (2) **BENGHARBI, M** Intervention sur le tissu urbain existant – quelques réflexions. Colloque international Oran 1987
- (3) **LACOSTE, Y** Dans l'Algérie passé et présent.
- (4) **COTE, M** Place et évolution des grandes villes dans l'armature algérienne dans journée d'étude sur les grandes villes Alger.
- (5) **COTE, M** Place et évolution des grandes villes dans l'armature algérienne dans journée d'étude sur les grandes villes Alger.
- (6) **BOUTEFNOUCHET** dans question urbaine CRAU N°02 p12
- (7) **HAFIANE, A** Les défis de l'urbanisme p58
- (8) **HAFIANE, A** Les défis de l'urbanisme p 45
- (9) **HAFIANE, A** Dynamique urbaine et planification, l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine p 65
- (10) **LACAZE, P** Rapport ville campagne dans ville en parallèle N°6 p 152
- (11) **BENMATTI, N** L'habitat du Tiers-Monde. Cas de l'Algérie p 134
- (12) **SAINT GERMES, J** dans économie & algérienne « la maison du livre p 33 »
- (13) **HAFIANE, A** Les défis à l'urbanisme
- (14) **BENMATTI, N.A** dans »Algérie-Développement 1959«
- (15) **BELKAID, A** dans préface de l'habitat du Tiers-Monde p 7
- (16) Demain l'Algérie op. cit p 315
- (17) **COTE, M** l'Algérie ou l'espace retourné p 25
- (18) **COTE, M** l'Algérie ou l'espace retourné p 220

**TROISIEME PARTIE
ANALYSE URBAINE DU
KHROUB**

INTRODUCTION

A partir de l'étude des deux premières parties, nous allons finaliser notre travail par l'analyse urbaine de la ville d'El Khroub.

Dans ce contexte, cette partie consiste à étudier les conséquences de la dynamique urbaine et les transformations subies par le village qui a connu un bouleversement de sa structure spatiale suite au report sur son site d'une partie de la croissance urbaine de Constantine.

C'est dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur, que fut décidé au début de la décennie soixante dix le report de la croissance urbaine de Constantine sur quatre pôles existants situés à sa périphérie immédiate dans un rayon ne dépassant pas vingt kilomètres.

Parmi ces quatre pôles d'accueil, El Khroub objet de notre recherche a connu une phase d'urbanisation très active qui s'est traduite par une extension mal contrôlée et incohérente en raison de l'incapacité du PUD à déterminer et préciser une forme spatiale appropriée. Ce Plan créé pour être un instrument stratégique à long terme n'avait en fait aucun pouvoir opérationnel, il n'était en réalité qu'une sorte de plan d'affectation au sol sur lequel agissaient de nombreux intervenants.

El Khroub ancien village homogène et bien structuré a connu une intense urbanisation qui a entraîné une métamorphose de son paysage et une dissémination de son tissu villageois.

Cette croissance s'est traduite par une grande consommation de l'espace engendrant une sensible réduction de terres agricoles. Les extensions couvrent la majeure partie de la ville avec près de 728 hectares sur les 756 que compte l'agglomération, représentant une surface urbanisée de 96 % du territoire du Chef lieu de commune.

Elles sont constituées dans leur quasi-totalité de juxtaposition d'entités urbaines nouvelles qui se sont développées séparément sans cohérence suivant les différents programmes de logements.

Cet état de fait, nous conduit à nous questionner des incidences de cette urbanisation sur le fonctionnement du noyau ancien et les entités urbaines projetées à ses alentours..

CHAPITRE 1 - ETUDE DES CADRES PHYSIQUE ET HUMAIN D'EL KHROUB

1 - INTRODUCTION

L'analyse des données des recensements sur la population nous permet d'évaluer et de mettre en évidence les faits qui expriment de manière manifeste, l'accroissement de la population, sa répartition et sa composition. Elle permet aussi de déterminer les facteurs qui influent sur les tendances actuelles ainsi que leur évolution dans le temps et évaluer leur impact sur le choix des dispositions à prendre.

Les données concernant l'évolution de la population par dispersion nous éclairent sur les possibilités et les besoins en matière d'investissement à consacrer au développement de l'agglomération ; elles nous permettent d'évaluer la politique adoptée et les décisions prises dans chaque localité de la commune. Elles nous donnent aussi les moyens d'établir des projections portant sur la répartition future de la population entre les zones rurales et urbaines.

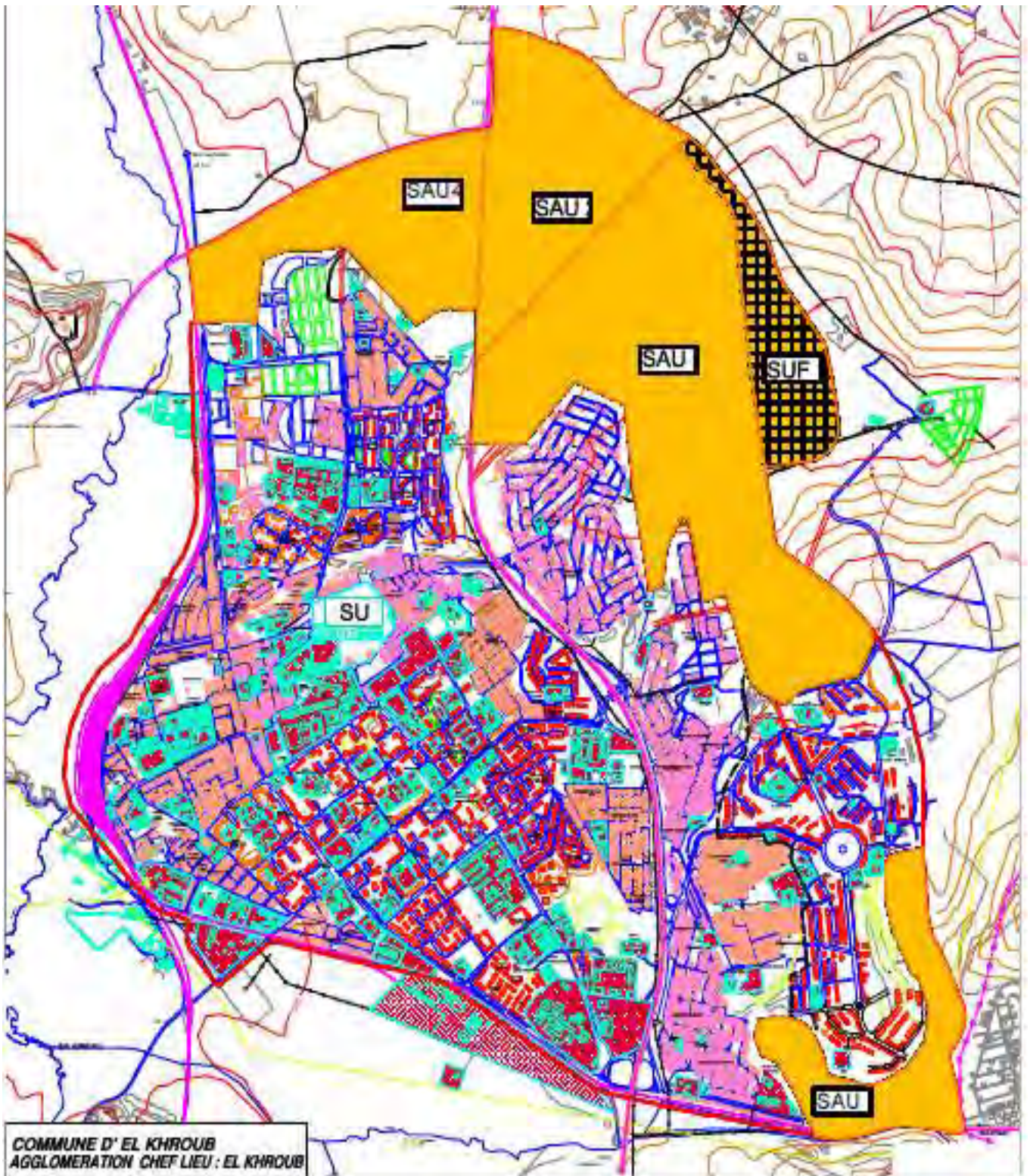
2 – EL KHROUB : SA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET SES LIMITES

El Khroub tire son nom du mot arabe « kherba » qui étymologiquement signifie maison délabrée. Ancien territoire de la tribu des Chorfa, son histoire remonte à l'antiquité ; les inscriptions latines datant de l'an 26 avant Jésus Christ et le tombeau dit « Soumaa » du roi Massinissa de Numidie font foi.



Photo N° 7: Le tombeau de Massinissa

Carte N°19
Ville d'El Khroub



Source PDAU 1998

Il est situé à une altitude variant entre 600 et 650 mètres et distant de 16 kilomètres de Constantine son chef lieu de wilaya.

Faisant partie d'une zone à vocation agricole de niveau supérieur, la commune d'El Khroub se situe dans la vallée de Boumerzoug ; Elle est limitée par :

- la commune de Constantine au Nord et au Nord Ouest.
- la commune de Benbadis à l'Est et au Nord Est.
- la commune de Ain Smara à l'Ouest.
- la commune de Ouled Rahmoun au Sud et au Sud Est.

Justifiée par le passage d'importants axes routiers, sa situation géographique lui confère un rôle de carrefour de transit et une fonction de véritable relais pour le Sud du pays.

El Khroub est relié :

- au Sud du pays par la Route Nationale N° 03
- à Guelma par la Route Nationale N° 20
- à Tébessa par la Route Nationale N° 10

Il dispose également de l'une des plus importantes gares de triage de la région Est d'Algérie. Il est aussi traversé par la voie ferrée reliant Constantine à Alger et la région Est au Sud Est du pays

Le réseau d'infrastructures constitue un atout essentiel au renforcement du pôle d'El Khroub dans la région de Constantine.

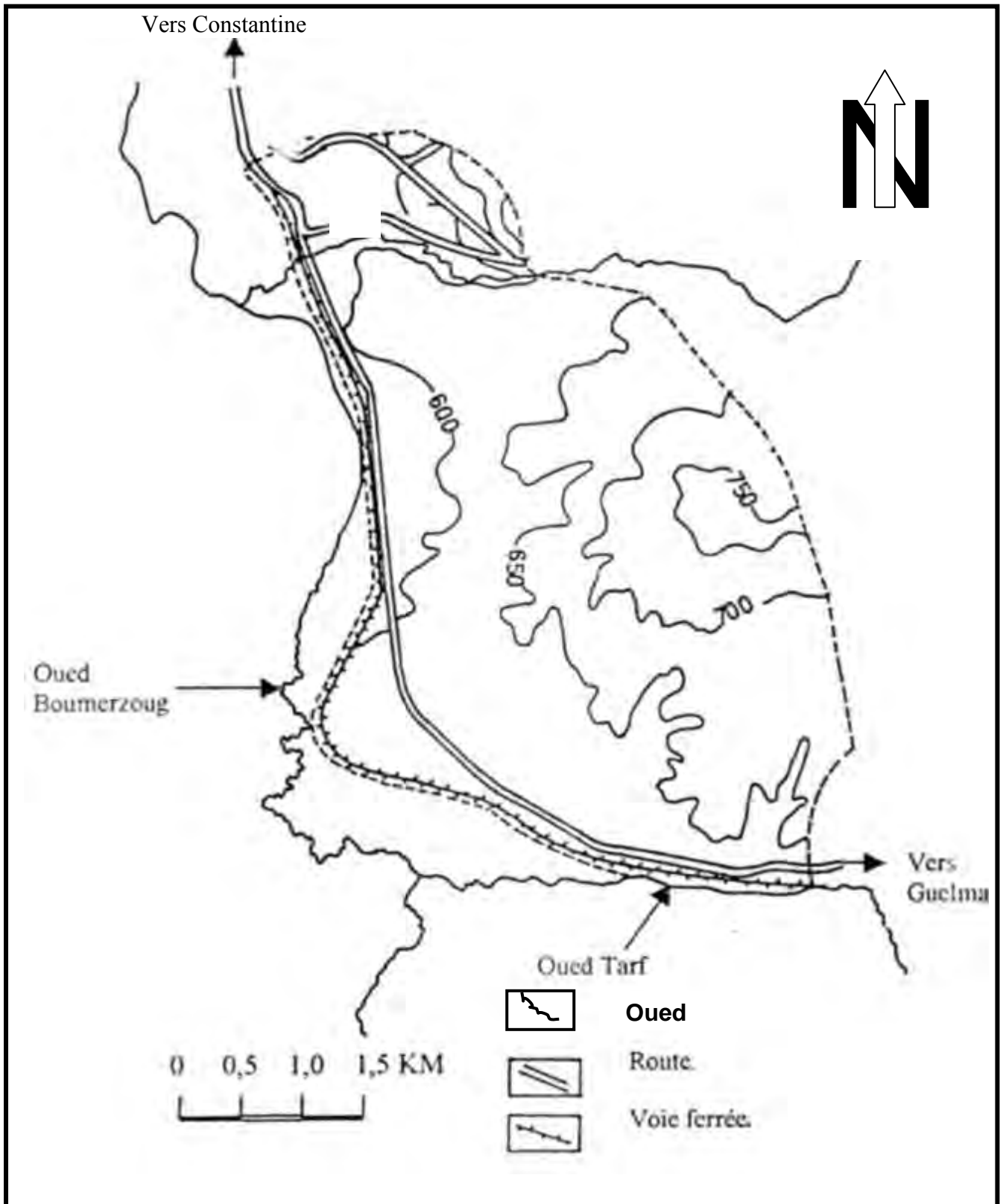
3 – TOPOGRAPHIE DU SITE

La situation et la topographie du site participent d'une même importance à toute opération d'urbanisme et, peuvent être à notre sens le point central de la problématique urbaine et de l'aménagement urbain.

Bénéficiant d'une situation dominante au niveau de la partie la plus élevée de la plaine de Boumerzoug (600 m d'altitude) et par un relief peu hétérogène, El Khroub avantagé par une forme de pente favorable offre d'importantes potentialités en terrains urbanisables pour son extension.

Le territoire de l'agglomération d'El Khroub se caractérise par une déclivité variant entre 2% et 20%.

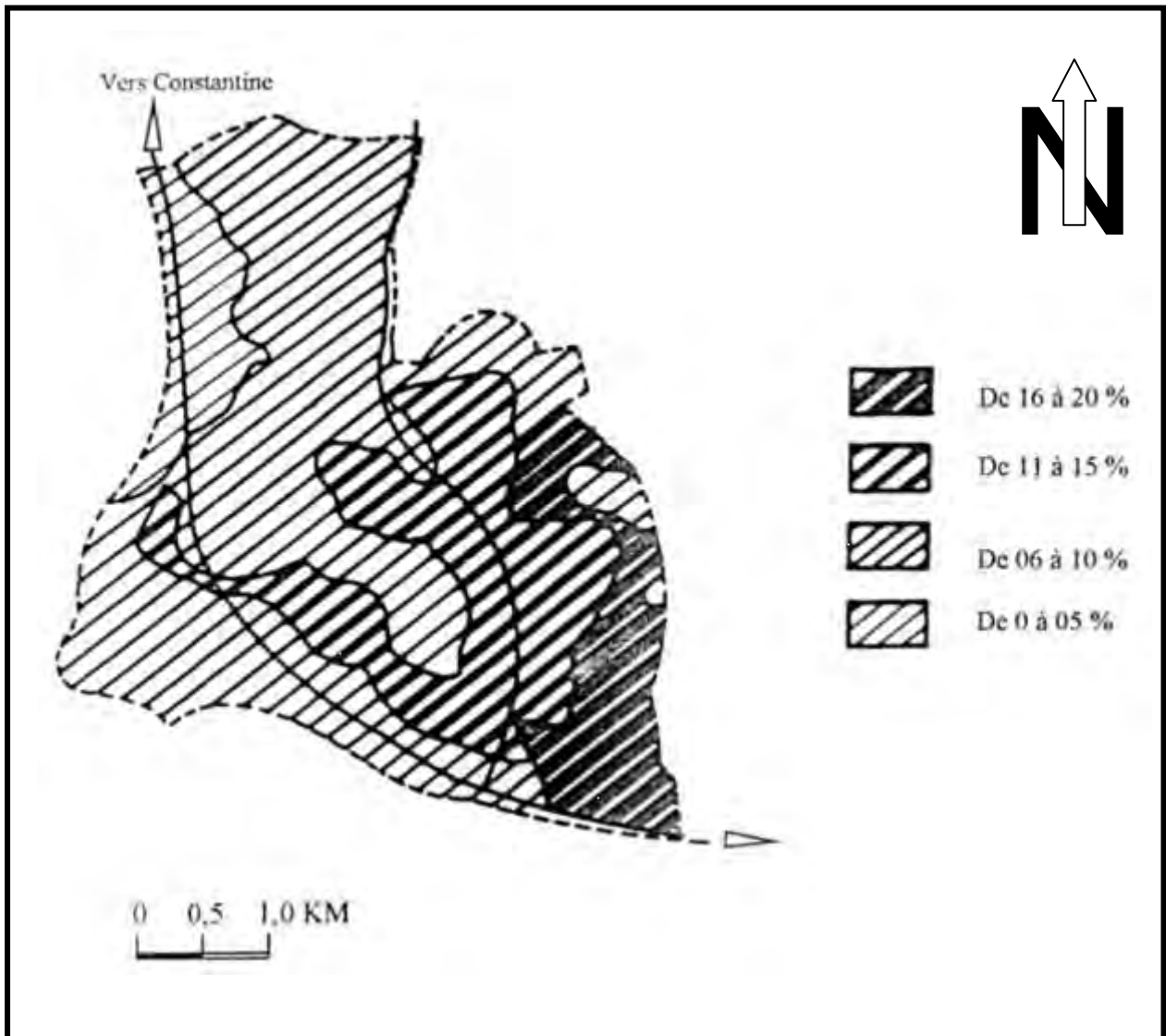
Carte N° 20



Source Carte topographique El Khroub – El Haria

Topographie de la ville d'El Khroub

Carte N° 21



Source Plan géotechnique de la commune d' » El Khroub

Carte des pentes de la ville d'El Khroub

Le diagnostic de la carte des pentes de la ville d'El Khroub nous donne :

- Au Nord et au Nord Ouest des pentes de 2% à 5% couvrant une superficie de 488 hectares soit 65% de l'agglomération.
- A l'Est des pentes de 10 à 15% couvrant une superficie de 168 hectares, soit 22% de l'agglomération.
- Au Sud et à l'Est des pentes plus importantes de 15 à 20% couvrant une superficie de 94 hectares soit 13% de l'agglomération.

4 – SITUATION ADMINISTRATIVE

Elevé au rang de commune depuis 1963, El Khroub était rattaché à Constantine jusqu'en 1984, date à laquelle il fut promu dans le cadre de la nouvelle organisation du territoire, Chef Lieu de Daïra. Ce nouveau découpage lui a permis d'administrer deux communes nouvellement créées, il s'agit de celles de Ain Smara et de Ouled Rahmoun.

Nous notons aussi que la localité de Benbadis (Ex El Haria) qui renferme en son sein une importante zone d'activité (El Tarf), qui faisait partie du territoire de la commune d'El Khroub est également promue Chef lieu de commune mais rattachée à la daïra de Ain Abid.

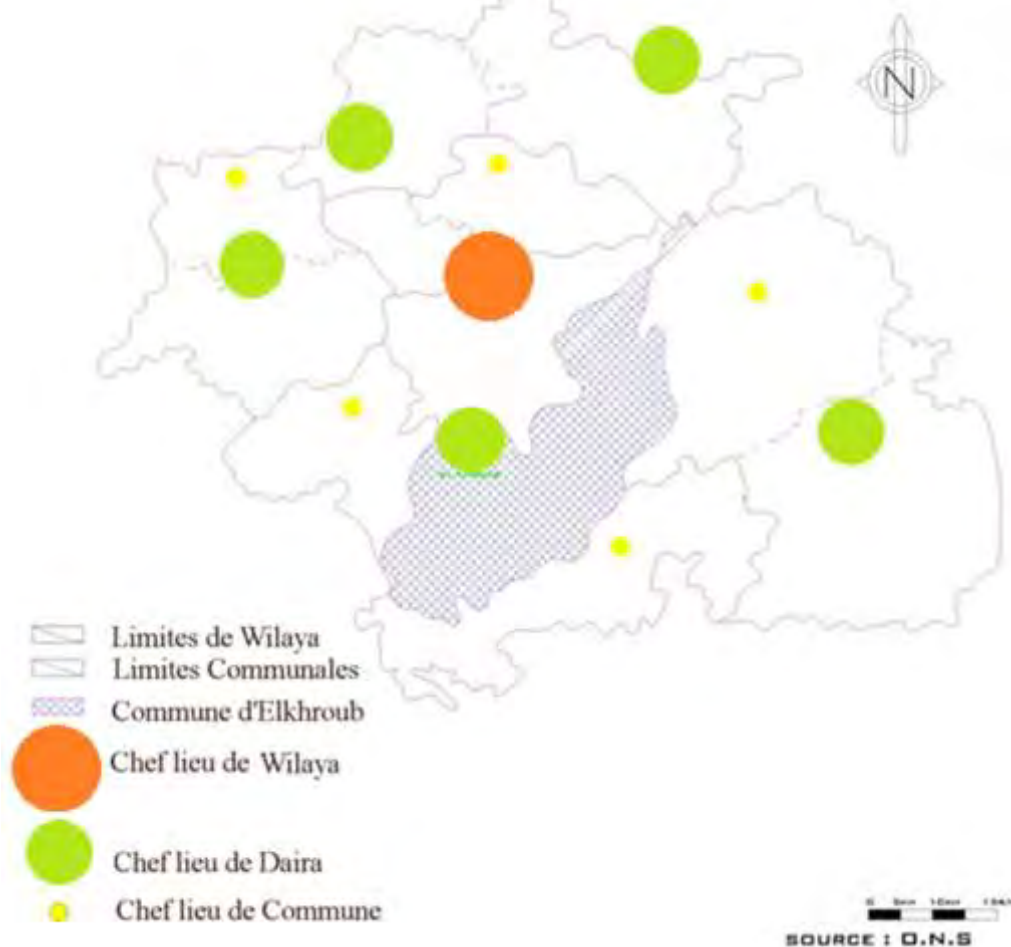
El Khroub administre un vaste territoire réparti en 03 communes qui sont El Khroub, Ain Smara et Ouled Rahmoun.

Le territoire de sa daïra s'étend sur une superficie de 648.76 Km² soit 3.55 fois celle de Constantine, Chef Lieu de Wilaya.

Cette superficie est représentée comme suit :

- El Khroub 255.00 Km²
- Ain Smara 123.81 Km²
- Ouled Rahmoun 269.95 Km²

Carte N° 22
Découpage administratif
"1984"



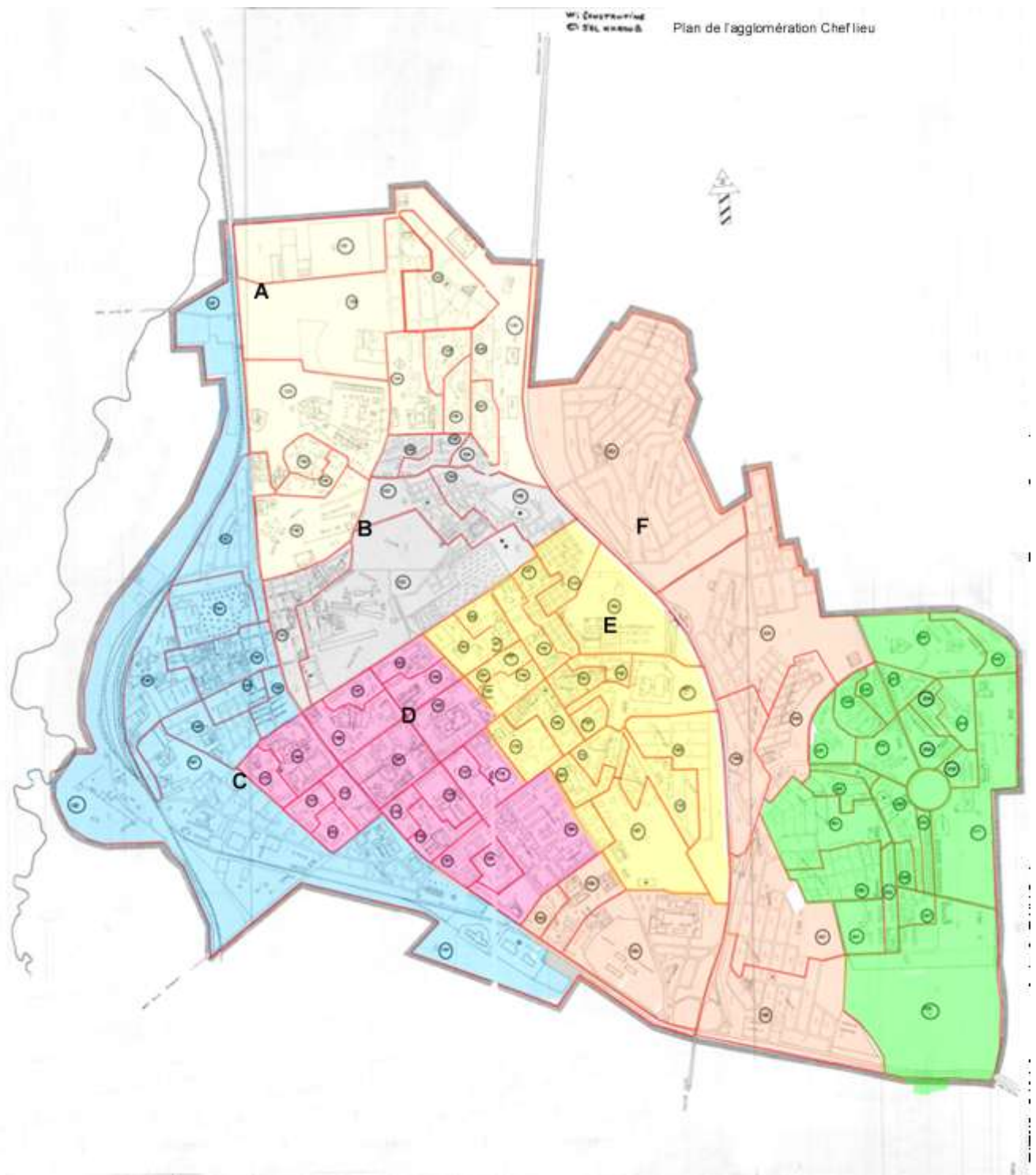
5 – DECOUPAGE DE LA VILLE D'EL KHROUB EN GRANDS QUARTIERS URBAINS

Pour mieux cerner les différentes étapes de la croissance urbaine d'El Khroub et procéder sur le plan fonctionnel à une analyse comparative des différentes entités urbaines, nous avons en partie exploité le travail élaboré par l'URBACO dans le cadre de l'étude de la révision du PDAU lequel a procédé en collaboration avec les services de l'APC, à une délimitation à l'intérieur de la ville de 07 quartiers suivant la répartition des 93 districts urbains.(RGPH 2008).

Cette délimitation des quartiers a été élaborée sur la base des critères suivants :

- ✓ Le dernier découpage en 90 districts lors du RGPH 1998.
- ✓ L'extension spatiale
- ✓ La Route Nationale N°03, la voie express N°20 et la voie ferrée.

Carte N° 23

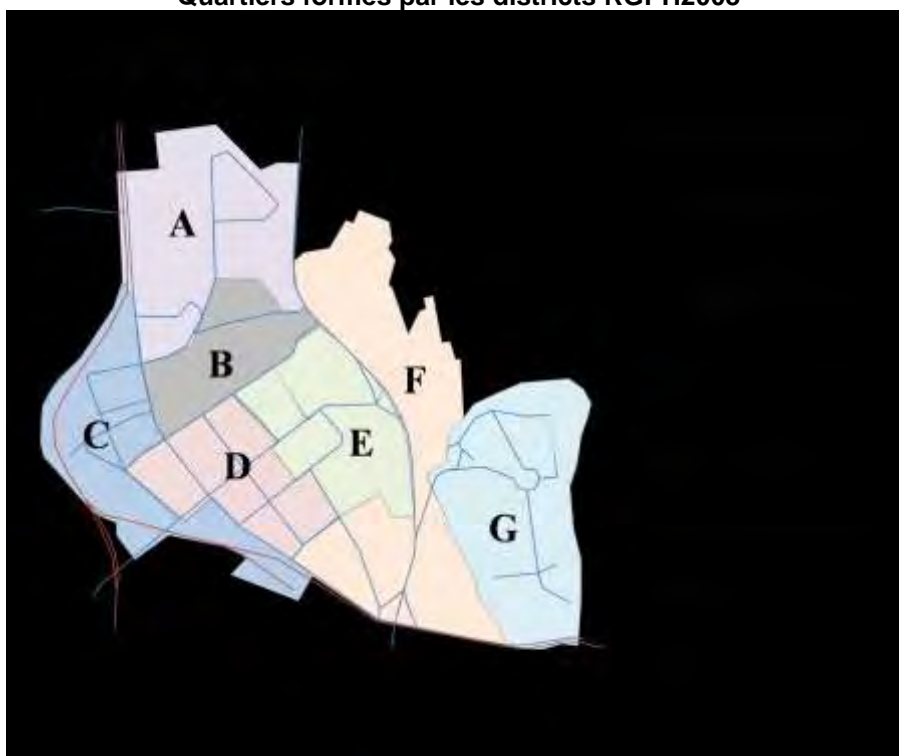


Découpage de la ville d'El Khroub en districts suivant les quartiers
Carte établie suivant données ONS 2008

- ✓ L'âge des constructions
- ✓ La typologie dominante de l'habitat.
- ✓ La morphologie des constructions.
- ✓ Le corrélatif centre ancien et nouvelles entités urbaines.
- ✓ Le rattachement des petites localités en un district unique.
- ✓ La répartition des activités et services.
- ✓ La zone d'activités

Carte N°24

Quartiers formés par les districts RGPH2008



5 - 1 - LES QUARTIERS DE LA VILLE

L'agglomération d'El Khroub est subdivisée en 07 grands quartiers composés d'un certain nombre de cités.

- **Quartier A** : Superficie 120 hectares
 - ✓ Cité des 900 Logements CNEP
 - ✓ Cité des 450 Logements.
 - ✓ Cité militaire
 - ✓ Cité des Frères Spiga, 238 Logements COPREBA
 - ✓ Cité des 50 logements CNEP

- **Quartier B** : Superficie 60.66 hectares
 - ✓ Cité du 20 août 1955
 - ✓ Cité Communale.
 - ✓ Cité 250 R.H.P (Résorption Habitat Précaire).
 - ✓ Cité des 80 logements.
 - ✓ Cité des 110 logements Génie Sider.

- **Quartier C**: Superficie 90.83 hectares
 - ✓ Lotissement Seraoui
 - ✓ Cité Bouhali Laid
 - ✓ La Pinède
 - ✓ ZAC 1^{er} et 2eme tranche
 - ✓ Cité du 08 mai 1945.
 - ✓ Tanja

- **Quartier D**: Superficie 77.35hectares
 - Cité 1013 logements
 - Cité 1039 logements
 - Cité 1 600 logements
 - Cité 1 200 logements
 - Cité SIPRINE

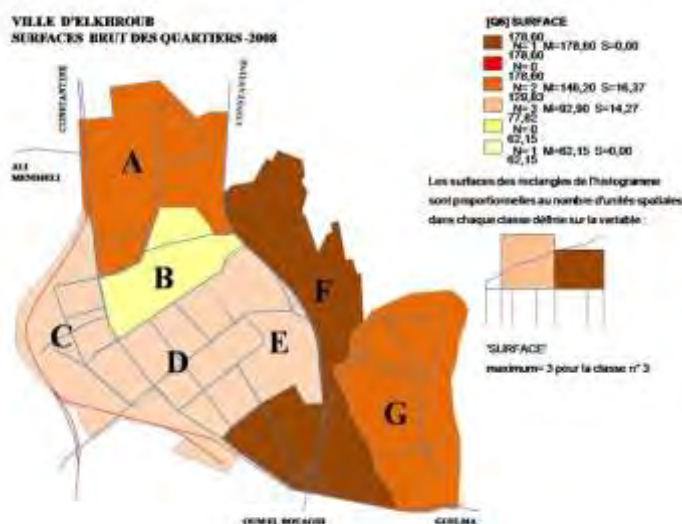
- **Quartier E**: Superficie 83.98 hectares
 - Lotissement El Wafa
 - Cité 500 logements
 - Cité 250 logements E.S.T.E
 - Cité 250 logements E.B.C
 - Cité 200 logements C.P.I.A
 - Lotissement Sidi Amor

- **Quartier F**: Superficie 163 hectares
 - Lotissement El Wafa

- Lotissement El Manar
 - Lotissement El Mouna
 - Lotissement Erriadh
 - Lotissement Massinissa
 - Cité 312 logements
 - Lotissement Sidi Amor
- **Quartier G:** Superficie 105.52 hectares
 - Ville nouvelle Massinissa

Carte N° 25

Répartition des surfaces par quartiers - RGPH 2008



6 – EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DU KHROUB PAR DISPERSION

La population par dispersion de la commune d'El Khroub a connu une remarquable évolution depuis le premier recensement de la population et de l'habitat en 1966. Le taux de la population agglomérée de la commune, passe de 59% en 1966 à 70% en 1977, à 83% en 1987 et à 94% en 1998 pour atteindre 97.60% en 2008.

Nous notons aussi que la part de la population éparse a nettement régressé passant de 41% en 1966 à 30% en 1977, à 17% en 1987 et à 6% en 1998 pour atteindre le taux très faible de 2.4% en 2008.

Tab 14 - Evolution de la population par dispersion de la Commune d'El Khroub

RGPH	1966	1977	1987	1998	2008
Agglomérations					
El Khroub	9 561	14 962	36 294	65 344	89 251
Guettar El Aich	-	-	1 380	2 137	2 338
Salah Derradji	-	-	1 729	6 184	7 344
Frères Brahmia	-	-	1 205	2 440	2 838
Oued Hamimime	-	-	1 023	2 120	2 362
Kadri Brahim	-	-	-	2 479	2 955
Baâraouia (Cité Allouk)	-	-	-	1 268	1 231
Cité 5 Ain El Bey	-	-	-	920	855
Aissani amar	-	-	-	1 722	2 199
Ville Nouvelle Ali Mendjeli	-	-	-	-	63 473
Population agglomérée	9 561	14 962	42 261	84 614	174 846
Population zone éparsé	6 649	6 338	8 881	5 608	4 187
Population de la commune	16 210	21 300	51 142	90 222	179 033
% de la population agglomérée	59%	70%	83%	94%	97.60%

Ces chiffres donnent à la commune un caractère fortement urbanisé.

Le Chef lieu de commune qui concentrait à lui seul 73% de la population totale de la commune en 1998, ne compte plus que 49% en 2008, ce repli s'explique par l'urbanisation de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Cette tendance n'est pas récente, elle était pressentie depuis 1977, cependant la situation sécuritaire vécue par le pays durant la décennie 1990 fait que la population agglomérée de la commune explose littéralement et, on assiste à un véritable exode massif des zones rurales et enclavées.

Pour les autres agglomérations secondaires, mis à part la localité de Salah Derradji dont l'accroissement est assez rapide, sa population passe de 1 729 habitants en 1977 à 7 344 habitants en 2008.

Les autres localités enregistrent une évolution démographique modérée, ce qui signifie que ces localités à caractère rural dominant sont répulsives et ont un solde migratoire négatif.

7 - LES MOUVEMENTS MIGRATOIRES DE LA POPULATION

D'après Françoise Choayé et Pierre Merlin (01) les migrations (ou mouvements migratoires) sont des mouvements des individus se déplaçant d'un lieu d'origine (ou de

départ) vers un lieu de destination (ou d'arrivée). Les personnes qui se déplacent ainsi sont des migrants. On parle d'émigration pour la sortie d'un territoire (pays, le plus souvent, mais aussi région, agglomération ou commune) et d'immigration pour l'entrée d'un territoire.

Le solde migratoire est, pour une unité territoriale et une période donnée, la différence (positive ou négative) entre le flux d'immigration et le flux d'émigration : on parle aussi d'immigration nette ou d'émigration nette selon le sens de ce solde.

On distingue parmi les migrants, selon leur durée :

- Migrations définitives (ou permanentes) lorsqu'il y a changement de résidence.
- Migrations temporaires lorsqu'il n'y a pas de changement de résidence.
- Migrations quotidiennes ou alternantes pour les déplacements quotidiens entre le lieu de résidence d'une personne et son lieu de travail.

Pour notre cas, le flux migratoire est dit interne lorsqu'on ne dépasse pas le cadre territorial de la wilaya et externe lorsqu'il s'opère à d'autres wilayas.

Il est l'un des facteurs essentiels de la croissance démographique, il est déterminé en réduisant le taux d'accroissement naturel du taux d'accroissement global.

El Khroub a connu pendant les différentes périodes intercensitaires des résultats très fluctuants du taux de solde migratoire. De 0.61% en 1966 – 1977, il fait une ascension spectaculaire et passe à 6.25% en 1977 – 1987, puis il réalise un tassement appréciable et marque 3.70% en 1987 – 1998. Le taux de 0.61% est très raisonnable et s'explique par l'attrait peu séduisant du Khroub de l'époque qui se résumait à un petit village d'origine coloniale à caractère pastorale ; par contre le boom de 1977 – 1987 se traduit par la mutation qui s'est opérée à El Khroub où on passe en un temps relativement court du petit village de 9 541 habitants à une agglomération de 35 579 habitants renforcée par un pôle industriel non des moindres.

Tab 15 - Solde migratoire commune El Khroub

Localités	Solde migratoire %
El Khroub	6.25
Salah Derradji	3.11
Frères Brahmia	0.41
Oued Hamimime	0.29
Guettar El Aich	0.01
Zones éparses	- 3.16

RGPH 1998

Ainsi pendant cette période El Khroub subit le report de Constantine et bénéficie d'un programme logements très important qui a profondément modifié la structure du village. Le

tableau ci-dessus nous indique que même les localités situées aux alentours du Khroub ont aussi enregistré un solde migratoire positif.

De ce fait la localité de Salah Derradji distante de quelques kilomètres d'El Khroub enregistre un solde migratoire de 3.11% et Frères Brahmia, Oued Hamimime, Guettar El Aich eux aussi enregistrent un solde positif modeste respectivement de 0.4%, 0.29% et 0.01%.

A l'inverse, les zones éparses enregistrent un solde négatif évalué à – 3.16%. Ceci s'explique par le déplacement des populations de ces localités vers les agglomérations plus attractives qui peuvent jouer des rôles des centres de relais pour aboutir à El Khroub ou à Constantine.

8 - EVOLUTION DE LA POPULATION D'EL KHROUB

Estimée à 9 561 habitants en 1966, la population de l'agglomération d'El Khroub est passée à 14 962 habitants en 1977, à 36 924 habitants en 1987 et à 65 239 habitants en 1998 pour atteindre 89 251 habitants en 2008, date du dernier recensement général de la population et de l'habitat.

L'analyse des données concernant la période intercensitaire 1998 – 2008 fait ressortir une évolution importante au niveau du Chef Lieu de Commune où on enregistre un taux de croissance de population élevé de 7.33% comparé à celui de la période 1987 – 1998, qui n'était que de 5.20%.

Le fort taux du croît démographique jamais égalé dans l'histoire d'El Khroub a été enregistré lors de la période intercensitaire 1977 – 1987 où il avait atteint une valeur spectaculaire de l'ordre de 9.36%.

9 – FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION D'EL KHROUB

Cette croissance très soutenue de la population d'El Khroub ne relève pas du seul fait de croît naturel, elle est surtout le résultat de la conjugaison des facteurs suivants :

- report du surplus de la population de Constantine qui connaît de grands problèmes liés à sa croissance démographique et spatiale.
- L'amélioration considérable de la couverture sanitaire enregistrée à la faveur de l'effort de développement entrepris par le secteur de la santé.
- Le recul de la mortalité et l'allongement de l'espérance de vie.
- L'installation sur le territoire de la commune d'importants pôles industriels et d'activités générateurs d'emplois.

Néanmoins on note une sensible baisse du solde migratoire qui passe de 6.25% pendant la période 1977 – 1987 à 1.60% pendant la période 1987 – 1998 et à 3.50% en 1998 - 2008.

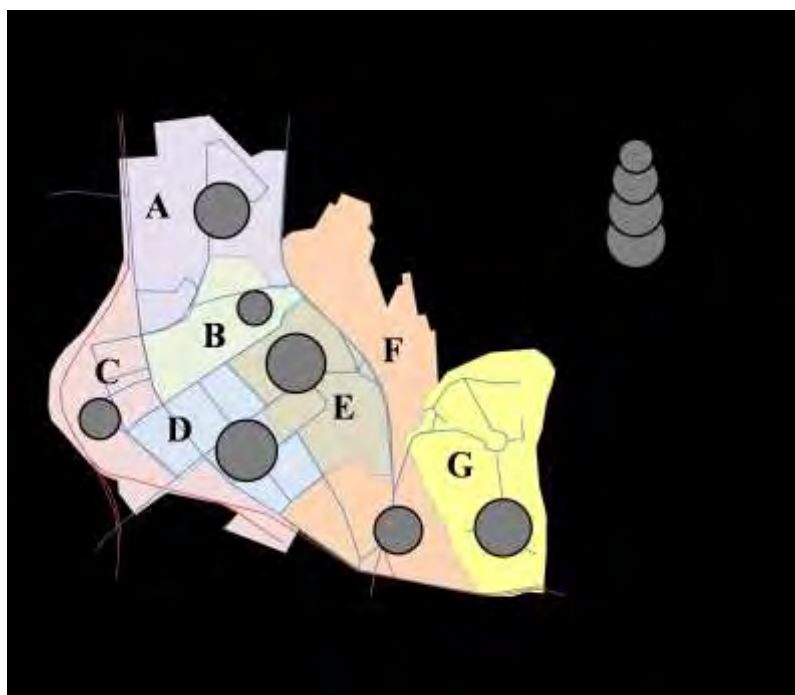
Ce tassement s'explique par la création d'un pôle de rechange qui n'est autre que celui de la ville nouvelle Ali Mendjeli appelée à supporter la croissance urbaine de la ville de Constantine. Cette décision volontariste des pouvoirs publics permettra aux pôles du Groupement Urbain de Constantine et notamment El Khroub d'être soulagés de cette croissance effrénée et permettra d'éviter leur hypertrophie car, le but recherché dans la création de la ville nouvelle est celui de rééquilibrer la croissance urbaine au sein du Groupement en limitant la taille des agglomérations pour éviter toute conurbation entre la métropole et ses villes satellites.

10 – REPARTITION DE LA POPULATION D'EL KROUB PAR QUARTIER

Les tableaux ci-après illustrent cette répartition et mettent en relief l'évolution démographique qui s'est opérée pendant la période 2008 à travers chaque sous secteur (cité).

Carte N° 26

Répartition de la population par quartiers -RGPH 2008



Le quartier D englobe une population estimée lors du dernier RGPH 2008 à 17.901 personnes soit un taux de 21% suivi par le quartier E avec une population de 16.764 personnes.

Tab 16 - Estimation de la population par quartier en 2008

Quartiers	Population	Pop %	Surface
A	11145	13%	120
B	5914	7%	60,66
C	7813	9%	90,83
D	17901	21%	77,35
E	16764	19%	83,98
F	10991	13%	163
G	15572	18%	105,52
Ville	86100	100%	701,34

Source RGPH 2008

11 – ACCROISSEMENT NATUREL DE LA POPULATION D'EL KHROUB

L'analyse de l'accroissement naturel de la population nous semble tout à fait nécessaire et indispensable pour évaluer les besoins inhérents au développement de l'agglomération en question.

Avec le mouvement de population, la natalité et la mortalité constituent les trois composantes de la croissance de la population et, dont l'étude éclaire et explique l'ampleur du phénomène démographique.

Le taux de natalité enregistré en 1966 est simplement ahurissant et, malgré sa forte baisse en 1977 où il passe de 7.49% à 5.01% ; il reste malgré tout très élevé et très loin du taux national moyen de natalité (4.6%) et, du taux de natalité européen du 18ème siècle qui oscillait entre 3.5% et 4% (02).

Cet état de fait reflète d'une part la politique algérienne de l'époque favorable au maintien de forts taux démographiques comme nous l'avons expliqué dans la deuxième partie de ce mémoire et, d'autre part s'explique par la jeunesse de la population d'El Khroub et de l'importance de la population féminine qui contribue grandement à l'élévation du taux de fécondité.

Tab 17 - Accroissement naturel de la population de l'agglomération d'El Khroub

Année	Naissances	Décès	Accroissement	Année	Naissances	Décès	Accroissement
1 966	717	142	575	1 989	1 768	185	1 583
1 967	446	130	316	1 990	1 659	171	1 488
1 968	578	153	425	1 991	2 964	180	2 784
1 969	550	113	437	1 992	2 911	203	2 708
1 970	525	137	388	1 993	2 919	308	2 611
1 971	520	151	369	1 994	2 001	298	1 703
1 972	612	166	466	1 995	2 190	284	1 906
1 973	591	154	437	1 996	2 726	295	2 431
1 974	591	163	428	1 997	2 267	301	1 966
1 975	703	146	557	1 998	1 807	305	1 502
1 976	745	182	563	1 999	1 538	366	1 172
1 977	750	223	527	2 000	1 320	337	983
1 978	825	209	616	2 001	1 418	380	1 038
1 979	849	188	661	2 002	1 984	380	1 604
1 980	1 047	200	847	2 003	2 780	528	2 252
1 981	1 340	210	1 130	2 004	2 490	506	1 984
1 982	1 446	267	1 179	2 005	2 395	551	1 844
1 983	1 235	226	1 009	2 006	2 124	719	1 405
1 984	1 325	234	1 091	2 007	2 515	559	1 956
1 985	1 200	191	1 009	2 008	2 734	636	2 098
1 986	1 221	186	1 035	2 009	2 622	774	1 848
1 987	1 379	211	1 168	2 010	2 977	842	2 125
1 988	1 738	152	1 586	Oct. 2011	3 090	947	2 143

Source APC El Khroub

A cela s'ajoute le caractère sociologiquement rural que présentait El Khroub à cette époque où, il a été observé à travers les résultats du recensement (1966 – 1977) que le taux de fécondité reste principalement tributaire du niveau culturel et de la formation mais également de l'urbanisation avec tout ce que cela suppose en équipements et en amélioration de vie.

Tab 18 - Evolution de la population de l'agglomération d'El Khroub

Périodes RGPH	Population ACL	Accroissem. absolu	Accroissem annuel	Tx accroiss moyen	Tx accroiss naturel	Solde migratoire
1 966 1 977	9 561 14 962	5 401	540	4.21	3.60	0.61
1 977 1 987	14 962 26 924	21 962	2 196	9.36	3.10	6.25
1 987 1 998	26 924 65 239	28 315	2 831	5.20	3.60	1.60
1 998 2 008	65 239 89 251	24 012	2 401	7.30	3.80	3.50

Cette tendance à la baisse du taux d'accroissement naturel se justifie également par :

- le changement de politique adoptée depuis 1978 en matière de limitation des naissances, par la mise en place de centres d'espacement des naissances (Protection Maternelle et Infantile P.M.I).

- la crise de logements.

- l'augmentation sensible du taux de chômage.

Quant au taux de mortalité, il enregistre une continuelle baisse depuis 1986 passant ainsi de 1.48% à 0.71% en 2 008.

Cette baisse s'explique par l'amélioration de la couverture sanitaire et l'installation sur le territoire de l'agglomération d'El Khroub de plusieurs équipements sanitaires dont un important hôpital.

12 – STRUCTURES DE LA POPULATION D'EL KHROUB

L'analyse de la structure de la population par tranches d'âges et par sexe nous permet d'une part d'avoir une idée sur le nombre d'enfants en âge de scolarisation, la population en âge de travailler, le volume de familles ou de ménages qu'il faudra loger et, d'autres part à procéder à l'évolution des besoins en infrastructures dont a besoin chaque tranche d'âge (crèches, écoles, logements et diverses catégories des besoins et services).

Tab – 19 Population d'El Khroub par tranche d'âge

1998			Groupe d'âge	2008		
Masculin	Féminin	Total		Masculin	Féminin	Total
4 799	4 620	9 419	0-4 Ans	8 516	8 074	16 589
5 638	5 604	11 242	5-9 ans	7 168	7 132	14 300
5 984	5 691	11 675	10-14 ans	8 686	8 263	16 949
5 188	5 094	10 282	15-19 ans	9 728	9 710	19 438
4 176	4 280	8 456	20-24 ans	9 749	9 551	19 300
3 445	3 510	6 955	25-29 ans	8 192	8 063	16 254
3 055	3 400	6 455	30-34 ans	6 409	6 973	13 382
2 876	3 164	6 041	35-39 ans	5 804	6 372	12 176
2 807	2 595	5 402	40-44 ans	5 919	6 193	12 112
2 230	1 880	4 110	45-49 ans	5 480	5 367	10 846
1 337	1 239	2 576	50-54ans	4 656	4 251	8 907
952	1 022	1 973	55-59 ans	3 364	2 949	6 314
867	897	1 764	60-64 ans	1 954	1 921	3 875
699	738	1 437	65-69 ans	1 428	1 598	3 026
440	520	961	70-74 ans	1 141	1 240	2 381
242	322	564	75-79 ans	765	918	1 683
203	311	514	80-84 ans	391	494	885
122	263	385	85 ans & +	220	328	548
04	08	12	ND	25	40	65
45 064	45 158	90 222	Total	89 596	89 437	179 033

Source : O.N.S

Selon les données du RGPH 2008, la répartition par sexe dans la commune d'El Khroub est équilibrée. On enregistre 50.05% pour les hommes et 49.05% pour les femmes.

Cet aspect est inversé par rapport à celui de la wilaya de Constantine où on note une supériorité du sexe masculin par rapport à celui du sexe féminin soit 51.2% pour les hommes et 48.8% pour les femmes.

En ce qui concerne la structure de la population par âge nous notons que la commune d'El Khroub est extrêmement jeune et que la tranche d'âge de moins de 25 ans représente 48.37% de la population totale de la commune contre 44.21% par rapport à celle de la wilaya de Constantine et ceux de moins de 35 ans représentent près de 64.74%, dont pratiquement trois habitants sur quatre ont moins de 35 ans. La même tendance est enregistrée aussi au niveau de la wilaya où 61.94% de la population a moins de 35 ans.

13 – DENSITE DE LA POPULATION

La densité brute de la population est le rapport entre le nombre d'habitants de l'agglomération et la surface totale de celle-ci.

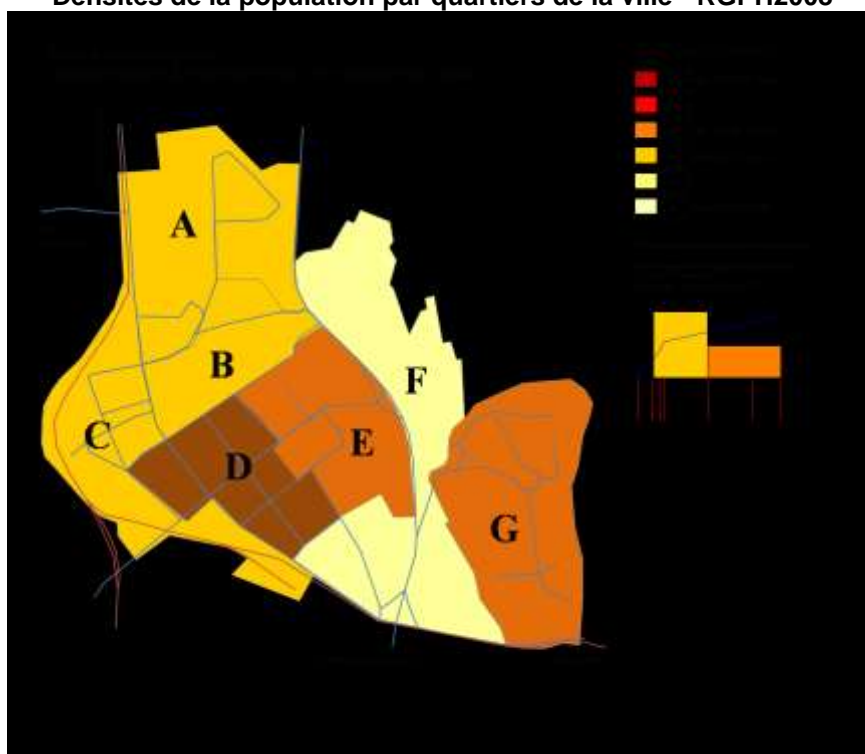
Densité brute = nombre d'habitants / surface totale de l'agglomération

Au niveau de la daïra d'El Khroub, nous remarquons qu'il y a une concentration de population au sein des Chefs Lieux de Communes.

El Khroub, et Ain Smara qui fait aussi partie du Groupement Urbain de Constantine enregistrent une densité relativement élevée estimée respectivement à 703 et 299 habitants au km², la commune restante en l'occurrence Ouled Rahmoune qui ne fait pas partie du Groupement enregistre quant à elle une densité faible de 98 hab/km².

Carte N° 27

Densités de la population par quartiers de la ville - RGPH2008



Tab 20 - Densité de la population par commune de la Daïra du Khroub

Communes	Superficie (Km ²)	Population	Densité Hab/Km ²
El Khroub	255	179 033	703
Ain Smara	123.81	36 998	299
Ouled Rahmoune	269.95	26 384	98

RGPH 2008

Parallèlement on enregistre une densité plus élevée au niveau de l'agglomération d'El Khroub estimée à 365 hab/ha.

Par contre au niveau des agglomérations secondaires importantes de la commune on enregistre une densité respectable estimée à 210 hab/ha à Salah Derradji en raison de sa

proximité avec le Chef Lieu de Commune et, une densité plus faible de 75 hab/ha pour Guettar El Aich, 67 hab/ha pour les Frères Brahmia et 91 hab/ha pour Kadri Brahim.

Tab 21- Densité de la population de la commune du Khroub

Communes	Superficie (Ha)	Population	Densité Hab/ha
El Khroub	244.65	89 251	365
Guettar El Aich (AS)	31.14	2 338	75
Frères Brahmia (AS)	42.14	2 838	67
Salah Derradji (AS)	34.92	7 344	210
Kadri Brahim	31.45	2 853	91

RGPH 2008

14 – ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE D'EL KHROUB : LA POPULATION ACTIVE

Avant de mesurer l'ampleur de ces changements à travers les chiffres, nous allons préciser ce que recouvre le concept « population active ».

F. Choayé et P. Merlin (3) définissent la population active comme étant la part de la population qui participe à la production de biens et de services. Dans les statistiques on y inclut les personnes à la recherche d'un emploi.

Le concept de population active est lié à celui de l'emploi mais plusieurs différences doivent être notées.

- ✓ celles relatives aux chômeurs comptés dans la population active, mais auxquels ne correspondent pas d'emplois.

- ✓ les activités à temps partiels (auxquelles ne correspond qu'une fraction d'emplois) ou intermittentes : or ces formes d'activités se développent de plus en plus, soit par choix (jeunes en particulier pour les emplois intermittents), soit par absence d'emploi stable.

- ✓ le cas du « filet social » dont la situation réelle peut être très variable

- ✓ le secteur d'activités informelles (vente à la sauvette) qui ne correspond pas à des emplois mais qui présente une activité pour ceux qui l'exercent

La population active globale est la somme de la population occupée et de la population au chômage en quête d'un emploi.

Ne disposant pas de données du recensement de 2008 nous nous contentons de faire une analyse suivant les chiffres dont nous disposons..

Tab 22 - Population des occupés d'El Khroub

RGPH	Population Totale	Population Occupée	Taux %	Population chômage	Taux de chômage
1966	9 561	1 051	11.00	-	-
1977	14 962	1 665	11.13	-	-
1987	36 294	8 360	23.44	1 724	4.75
1998	65 344	11 852	18.14	4 879	7.47

RGPH 1998

La population occupée de l'agglomération d'El Khroub est en nette progression depuis 1966, date du premier recensement.

En 1998 elle atteint 11 852 personnes et représente 18.14% de la population totale de l'agglomération, ce taux est légèrement supérieur à celui de la wilaya qui est de 16.98%, mais la population des occupés de l'agglomération d'El Khroub comparée à celle de 1987, malgré une hausse de 3 492 personnes, le taux des occupés par rapport à celui de la population totale enregistre une baisse sensible en passant de 23.44% en 1987 à 18.14% en 1998.

Ceci se justifie par la crise économique de la décennie 1990 où on a assisté à un désinvestissement (pas de création d'emplois nouveaux), et par la fermeture de plusieurs entreprises étatiques comme nous l'avons expliqué dans la 2eme partie de ce travail.

Tab 23 - Population occupée par branches d'activité

Année	Secteur primaire		Secteur secondaire		Secteur tertiaire		Total Pop occupé
	POP occupé	%	POP occupé	%	POP occupé	%	
1966	457	43.50	179	17.00	415	39.54	1 051
1977	59	3.54	888	53.34	718	43.12	1 665
1987	295	3.53	3 282	39.26	4 783	57.21	8 360
1998	338	2.85	6 091	52.90	5 140	45.75	11 852

La lecture des données sur la population des occupés suivant les différentes périodes intercensitaires se traduit comme suit :

- De 1966 à 1977, on passe de 1 051 à 1 665 occupés, ce chiffre représente 11.13% de la population d'El Khroub soit une création de 614 emplois ce qui nous donne une moyenne de près de 56 emplois par an.

- De 1977 à 1987, cette décennie a été marquée par le plein emploi grâce aux efforts déployés à travers les différents Plans de Développement où on assiste à une création d'emplois dans tous les secteurs économiques.

- De 1 665 occupés en 1977 on passe à 8 360 en 1987, ce chiffre représente 23.44% par rapport à la population totale de l'agglomération d'El Khroub, alors qu'il était de 11.13% en 1977 et de 11.00% en 1966.

Nous déduisons qu'en une décennie il y a eu création de 6 695 emplois soit près de 670 emplois en moyenne par année.

- De 1987 à 1998, de 8 360 occupés en 1987 on passe à 11 852 en 1998, ce chiffre représente 18.14% par rapport à la population totale d'El Khroub, cela se traduit par la création de 3 492 nouveaux emplois soit une moyenne d'environ 350 emplois par année.

15 – ETUDE DE LA SITUATION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR

Afin de mieux mesurer les mutations fonctionnelles et économiques de l'agglomération d'El Khroub nous allons dans cette partie étudier l'évolution de la population occupée par secteur.

A travers le tableau relatif à la répartition de la population occupée d'El Khroub, il ressort en premier lieu que celui ci a connu une évolution remarquable de sa population occupée qui passe de 1 051 en 1966 à 11 852 en 1998.

Le secteur primaire qui employait jusqu'en 1966 près de la moitié de la population des occupés passe subitement et d'une manière à peine croyable de 43.50% en 1966 à 3.54% en 1977. Ce déclin s'est encore accentué en 1998 pour atteindre un niveau très bas de l'ordre de 2.85% de la population totale des occupés.

En contrepartie, c'est le secteur secondaire (Industrie et BTP) qui a connu un accroissement appréciable passant de 17% en 1966 à 53.34% en 1977 pour revenir à 39.26% en 1987 et atteindre 52.90 en 1998 et devient ainsi le secteur qui englobe en son sein le plus grand nombre d'occupés en valeur absolue, il passe de 179 occupés en 1966 à 6 091 en 1998.

Cette forte baisse se justifie par le profond bouleversement qu'a traversé durant cette décennie l'agglomération du Khroub connue avant cette période par son souk à bestiaux et par ses vocations pastorale et agricole.

Les principaux facteurs ayant engendré cette profonde mutation, marquée essentiellement par le développement des activités non agricoles, seraient d'une part le report d'une partie de la croissance urbaine de Constantine d'où la nécessité de la

construction dans un premier temps d'un programme logements de 5 000 unités qui a favorisé la prolifération d'entreprises de bâtiments et travaux publics génératrices d'emplois et, d'autre part par l'implantation sur le territoire de la commune d'El Khroub d'importants pôles industriels et d'une zone d'activités.

Le secteur du tertiaire enregistre quant à lui une hausse respectable passant de 39.54% en 1966 à 43.12% en 1977 pour atteindre en 1987 le taux de 57.21% et revenir à 45.75 en 1998. Ce repli est dû principalement à la faible croissance économique et du désinvestissement du privé qui ont fait que ce secteur enregistre une baisse dans le volume de l'emploi.

En 1998 les secteurs secondaires et tertiaires confondus englobent presque la totalité de la population des occupés du Khroub avec 11 514 personnes sur les 11 852 qui représentent la population totale des occupés de l'agglomération, soit 97.15% pour les secteurs secondaire et tertiaire et seulement 2.85% pour le secteur primaire.

Le taux de chômage qui était de 4.75 en 1987 passe à 7.47 en 1998, cet important accroissement s'explique essentiellement par le fléchissement de l'activité économique et la lenteur qui a prévalu dans la création d'emplois pendant la décennie quatre vingt dix.

16 - SYNTHÈSE

El Khroub a connu pendant la période de report de croissance de Constantine sur son site une remarquable évolution démographique qui s'est traduite par une urbanisation massive engendrant de profondes mutations socio-fonctionnelles définissant du coup le nouveau statut du village.

La lecture des différents recensements nous indique qu'El Khroub a enregistré en un temps relativement court un accroissement démographique impressionnant passant de 14 962 hab. en 1967 à 65 239 hab. en 1998 et à 89 251 hab. en 2008.

Ce croît remarquable est dû essentiellement au transfert d'une partie de la population constantinoise ainsi que par l'afflux des populations de l'arrière pays d'El Khroub.

Cependant nous enregistrons un fléchissement du taux d'accroissement qui passe de 9.36 % en 1 977-1 987 à 5.20 % en 1 987-1998 pour se redresser à 7.33 % en 1 998-2 008.

Cette situation s'explique notamment par la nouvelle orientation de la croissance urbaine de la métropole constantinoise vers un autre pôle de rechange en l'occurrence la ville nouvelle Ali Mendjeli.

CHAPITRE II - FORMES ET CROISSANCES URBAINES D'EL KHROUB

1 - INTRODUCTION

D'une manière générale, la croissance urbaine des villes algériennes emprunte des formes nouvelles qui se caractérisent par des extensions démesurées des villes conduisant à leur éclatement. L'étalement spatial qui en résulte se traduit par une consommation d'espace excessif et par l'absorption des agglomérations périphériques.

On assiste alors à la diffusion du fait urbain et ces agglomérations périphériques d'origine rurale sont aujourd'hui appelées à prendre en charge des fonctions traditionnellement urbaines.

Toutefois cette étendue des formes urbaines peut être également menée en les rapportant à la morphologie du cadre bâti lui-même en tant que produit matériel résultant de la dynamique propre de l'espace qui en est le support.

L'analyse du cas de l'agglomération d'El Khroub est révélatrice à plus d'un titre de ces mutations spatiales et fonctionnelles, qui sont à rapprocher d'abord à la nature des liens qui la relie à la métropole constantinoise toute proche, mais aussi de son évolution interne qui possède néanmoins une dynamique propre qui peut ne pas être toujours en concordance avec celle de Constantine.

2 – ETAPES DE MUTATIONS D'EL KHROUB

L'image actuelle de l'agglomération d'El Khroub est le résultat des différentes mutations qu'elle a subies particulièrement au cours de son histoire récente.

L'expansion réelle du Khroub et sa mutation se sont opérées à partir de la décennie soixante dix, après que fut décidé par les autorités le désengorgement de Constantine et à la fixation d'une partie de sa population sur le site d'El Khroub.

C'est à partir de cette date qu'El Khroub va connaître une urbanisation intense qui se traduira par une grande évolution du tissu urbain.

La lecture des différentes mutations d'El Khroub se fera à travers l'évolution de son tissu urbain qui a été marqué par trois importantes étapes.

2 – 1 – PERIODE AVANT 1977

Les tendances d'urbanisation pendant la période d'occupation ont été guidées par des questions stratégiques liées à l'implantation d'une colonie et à l'installation d'importantes infrastructures militaires.

La construction des premiers camps militaires en 1836 s'est accompagnée de la fondation du village colonial ; ce moment de l'histoire a été consacré essentiellement au peuplement de la zone et à l'appropriation par les colons des terres les plus fertiles.

Durant toute la période coloniale El Khroub n'a pas connu d'évolution notable et la fonction militaire du village occupait une place dominante.

Jusqu'en 1977 l'agglomération d'El Khroub s'étendait sur une superficie de 28 hectares et présentait à cette époque un aspect typiquement rural caractérisé par l'existence d'un nombre conséquent d'étables et d'un important souk à bestiaux.

Malgré les quelques petits changements opérés après l'indépendance, sa morphologie est encore intacte dans ce qui correspond aujourd'hui au centre d'El Khroub.

N'échappant pas à l'exception des autres villages coloniaux, El Khroub se caractérise par son tracé régulier, une occupation totale des îlots, une hiérarchisation de ses espaces extérieurs ainsi que par ses voies de circulation rectilignes.



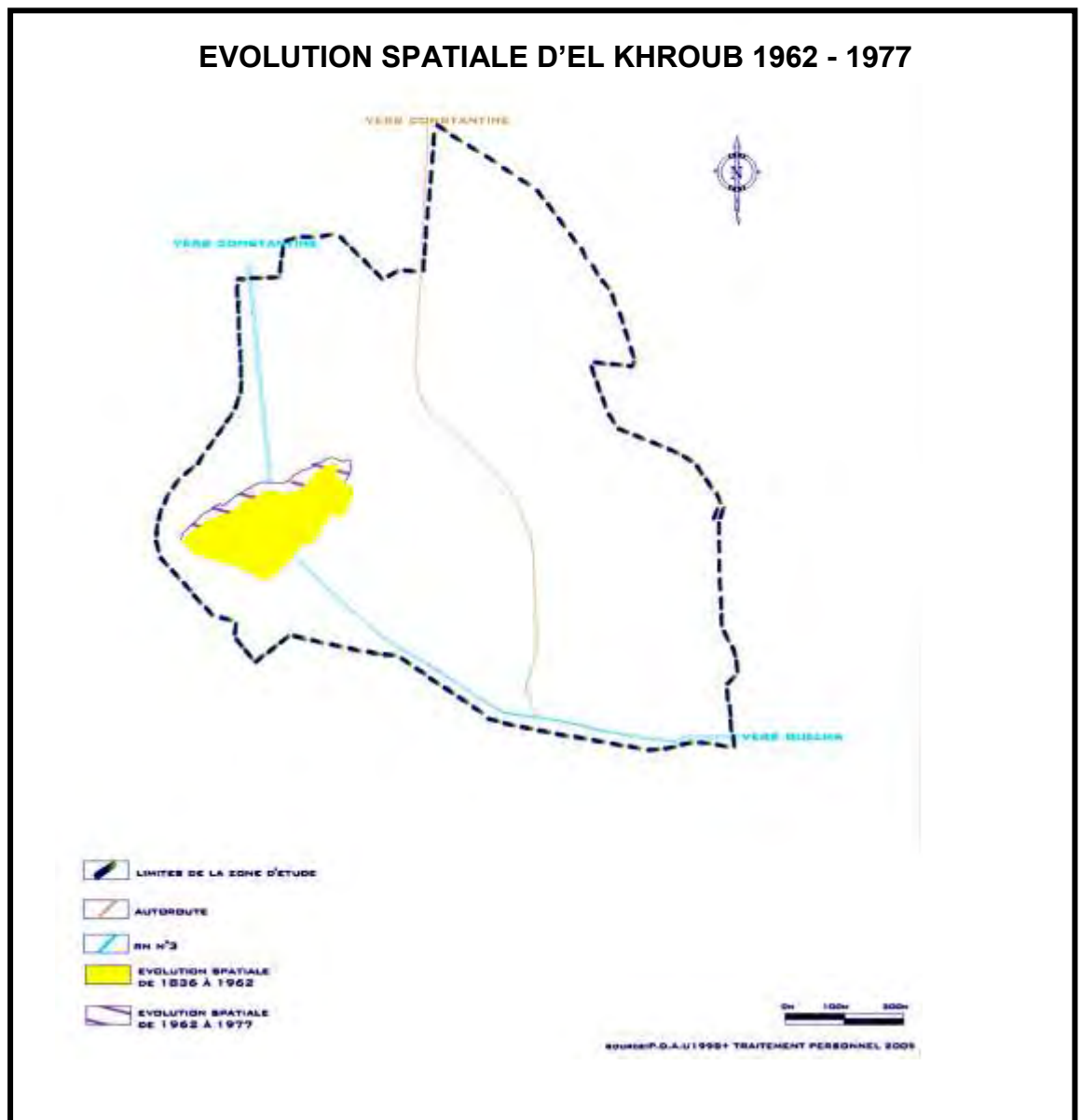
Photo N° 8 : Habitat traditionnel Tanja

Cette organisation spatiale est structurée par une large voie principale qui n'est autre que l'ex RN 3 qui constitue en même temps l'artère principale du village et son pôle d'animation privilégié.

C'est pendant la période de la Guerre de Libération Nationale et les premières années de l'indépendance que se sont greffés dans la zone Ouest du souk et à proximité du noyau originel du village de véritables quartiers d'habitat informel sans commodités urbaines et sans références aux normes architecturales et urbanistiques.

EVOLUTION SPATIALE D'EL KHROUB 1962 - 1977

Carte N° 28



2 – 2 – PERIODE 1977 – 1987

Durant cette période El Khroub a connu un développement accéléré de son urbanisation en raison du report de croissance de Constantine sur son site et de sa promotion au rang de Chef Lieu de Daïra en 1984. Le développement urbain qui s'en est suivi entrant dans le cadre des Plans d'Urbanisme a été caractérisé par une forte expansion urbaine qui a profondément marqué l'espace d'El Khroub, lequel a vu sa surface bâtie septuplée passant de 28 à 203 hectares. La forte urbanisation qui s'en est suivie a été orientée suivant 02 axes préférentiels par rapport au noyau originel.

- Au Nord hormis la création de lotissements d'habitat individuel (Cité des Frères Spiga, Bouhali et Seraoui) s'est développée la ZHUN Nord (Cité des 900 logements, 500 logements) et les 450 logements.

- Au Sud est apparu le long de l'ex RN3 la ZHUN Sud avec son important programme de logements et d'équipements d'accompagnement (cité des 1013 logements, cité des 1039 logements et cité 1 600 logements).

Cette période a été aussi marquée par la réalisation de la zone d'activités à l'Ouest d'El Khroub et par la mise en œuvre des zones industrielles d'Oued Hamimime et d'El Tarf dans la commune de Benbadis qui faisait partie à l'époque du territoire de la daïra d'El Khroub.

Cette dynamique urbaine a généré une grande activité de l'agglomération introduisant une forme de dévitalisation des espaces ruraux et la création de certains équipements structurants au sein du noyau tels que le siège de la daïra et le tribunal. Suite à cette croissance démesurée la ville est radicalement métamorphosée morphologiquement et son tissu concrètement affecté. Son expansion s'est développée dans toutes les directions et le petit village s'est transformé rapidement en petite ville en raison du gonflement de sa population et aux différentes fonctions urbaines dont il a été pourvu.

Carte N° 29



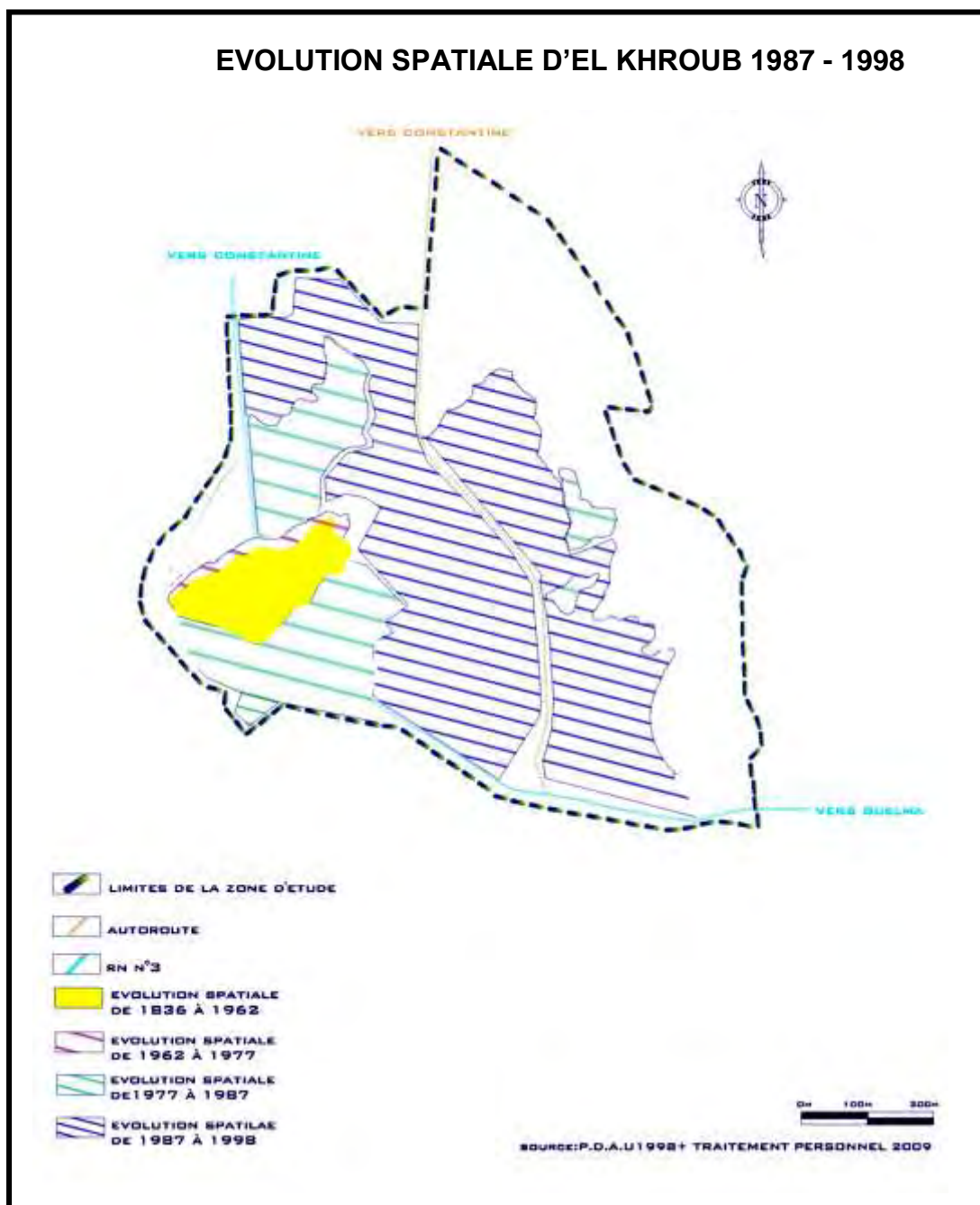
2 – 3 – PERIODE 1987 – 2001

Au cours de cette période, la croissance urbaine d'El Khroub s'est quelque peu estompée comparativement à la précédente en raison de la faiblesse de l'offre en terrain urbanisable et surtout à une situation sécuritaire instable.

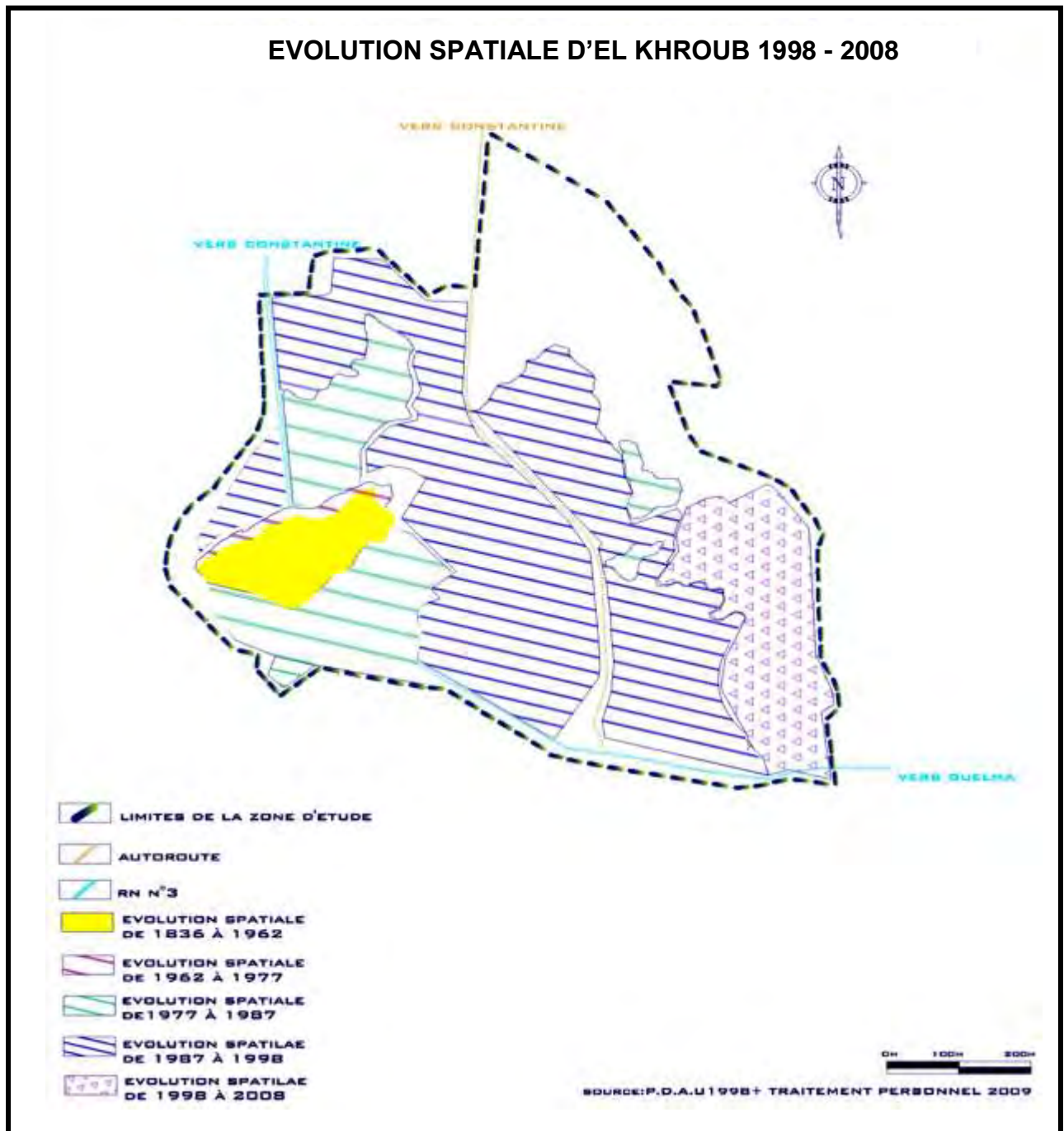
Toutefois, le développement urbain de la ville d'El Khroub s'est poursuivi par l'achèvement des 964 logements complémentaires aux projets des 900 et 1 600 logements ainsi que la réalisation du lotissement El Wafa qui comprend 238 lots.

L'expansion de son tissu urbain s'est faite dans la direction Nord Est, au delà de la voie expresse de contournement avec la réalisation de la ville nouvelle Massinissa prévue dans le cadre du POS qui prévoit sur une superficie de 235 hectares, la construction de 3 000 logements de type collectif. Parallèlement à ce projet d'envergure, plusieurs programmes d'habitats individuels sous formes de lotissements ont été lancés, il s'agit des Cités El Manar, El Hayet, Massinissa et les 500 logements évolutifs.

Carte N° 30



Carte N° 31



3 - ORGANISATION SPATIALE D'EL KHROUB

Dans son fonctionnement l'agglomération d'El Khroub s'articule autour de 02 grands ensembles urbains bien distincts

- Le noyau originel
- Les nouvelles extensions.

3 – 1 - ENSEMBLE 1 : LE NOYAU ORIGINEL

Composant primaire de la ville, il s'étend sur une superficie de 12.9 hectares. Il est constitué d'un vieux tissu organisé selon une trame en damier et traversé par l'ex Route Nationale N°03 à vocation principalement commerciale, constituant l'axe structurant du noyau.

Ce noyau demeure l'un des pôles privilégié d'animation commerciale et de rencontres, il est le lieu de concentration d'activités multiples et regroupe la majorité des équipements structurants de l'agglomération.

Il est caractérisé par des constructions datant de la période coloniale ne dépassant pas deux niveaux et dont les rez-de-chaussée sont exclusivement occupés par des commerces divers.

L'extension du village a donné par la suite naissance à l'apparition d'autres entités qui sont venues se greffer à son tissu, il s'agit :

- De l'habitat précaire situé à proximité du souk au Nord Est du noyau, appelé le communal et celui de « Tanja » qui est juxtaposé au noyau ancien à l'Ouest de l'ex RN 3.
- Du lotissement Beauséjour, au Sud Ouest du noyau.
- De la zone d'activités et de dépôts située à l'Ouest du noyau.

Cet état de fait est la conséquence d'une expansion spatiale qui s'est effectuée spontanément pour les zones d'habitat informel et sans schéma directeur d'ensemble pour les autres modèles urbains.

En terme de conception urbaine, on enregistre une juxtaposition de différentes trames dont les éléments urbains se présentent sans cohérence ni équilibre. A partir de ce constat il s'en est suivi un dysfonctionnement urbain caractérisé par :

- Une discontinuité de la forme urbaine engendrant une rupture totale entre l'ancien et le nouveau tissu.

Un manque de hiérarchisation spatiale.

- Une absence de dialogue entre espace bâti et espace extérieur
- Une mauvaise répartition de la trame des équipements.
- Une absence d'une trame verte récréative.
- Une absence d'une trame paysagère et d'espaces de détente.

3 – 2 – ENSEMBLE 2 : LES NOUVELLES EXTENSIONS

Ces nouvelles extensions couvrent la majeure partie de l'agglomération avec près de 728 hectares sur les 756 que compte El Khroub, soient 96% de la superficie totale urbanisée. Elles sont constituées dans leur quasi-totalité de juxtaposition d'entités urbaines indépendantes les unes des autres, et se sont développées séparément d'une manière fragmentée sans aucune cohérence.

Elles sont à leur tour subdivisées en 02 entités urbaines :

3 – 2 – 1 – LA 1^{ère} ENTITE URBAINE

Située au Sud Est du noyau originel dont elle constitue le prolongement, elle se localise de part et d'autre de l'ex route nationale N°3 reliant Constantine à Batna.

Elle est composée de plusieurs unités urbaines à savoir :

- ✓ La cité des 250 logements
- ✓ La cité des 1 600 logements
- ✓ La cité des 1 013 logements
- ✓ La cité des 1 039 logements
- ✓ La cité des 500 logements
- ✓ La cité des 1 200 logements
- ✓ Le lotissement El Wafa

Cette entité urbaine est dominée par un habitat de type collectif à forte densité de population.

Les blocs d'immeubles sont disposés d'une manière désordonnée dans des îlots situés le long des axes de communications.

Certains espaces extérieurs réservés aux aménagements collectifs et espaces verts demeurent à l'état de terrains vierges. Cette forme d'habitat est en totale opposition avec celle du noyau originel dont elle constitue la continuité de son tissu.

La cité des 1 600 logements, dotée d'importants équipements est traversée par un important axe de communications (Bd NABTI Rachid) le long duquel sont implantées plusieurs infrastructures de haut niveau (Lycée, Banques, Hôtel des Finances, ainsi que de multiples commerces).

L'expansion démesurée et rapide du périmètre urbain de cette entité s'est réalisée par juxtaposition des différents programmes de logements collectifs et de lotissements d'habitat individuel a eu un impact négatif sur la structure et l'harmonie urbaine qui s'est traduite par

un foisonnement de lotissements, une discontinuité du tissu urbain et une conception inappropriée sous forme de grands îlots sans lignes directives ni traits distinctifs.

3 – 2 – 2 – LA 2eme ENTITE URBAINE

Située au Nord du noyau originel et limitée à l'Ouest par la voie ferrée reliant Constantine à Alger, cette entité s'étend sur une superficie de 175 hectares et renferme un amalgame de constructions se composant de :

- ✓ La cité militaire contiguë à l'ancien noyau
- ✓ La cité des 450 logements
- ✓ La cité En Nahda
- ✓ La cité des 900 logements
- ✓ La cité des 500 logements
- ✓ La cité Génie Sider
- ✓ La cité des Frères Spiga
- ✓ La cité du 20 août 1955

Cette zone de l'agglomération doit être considérée comme étant la juxtaposition de deux sous entités urbaines bien distinctes :

- La première est constituée principalement d'habitats de type collectif localisée dans la partie Sud Est de la zone. Sa composition urbaine est conçue suivant une imbrication d'îlots à l'intérieur desquels les blocs de bâtiments sont disposés d'une manière linéaire aux axes de circulation aboutissant ainsi à l'absence de la notion de place et à une standardisation architecturale outrancière.

L'autre aspect négatif de ce modèle réside dans la perte de repère qui caractérise l'espace urbain.

- La deuxième sous entité urbaine concerne les franges Est et Sud-ouest de la zone qui est dominée en particulier par les opérations de lotissements qui sont conçues selon un modèle hétéroclite de style varié inséré dans un tissu lâche et dont la superficie par lot ne dépasse pas 500 m².

CHAPITRE 3 - L'HABITAT A EL KHROUB

1 - INTRODUCTION

Constituant une grande part de l'espace bâti, le bâtiment d'habitation façonne la trame qui génère la ville. Dans son apparence aussi banale qu'elle soit, c'est lui qui crée le fond, le tissu et l'essence même de la ville.

Le développement urbain de la ville d'El Khroub a connu une expansion considérable depuis la décennie 1970, aussi l'urbanisation accélérée qui s'en est résulté avait pour corollaire un développement économique et social conjugué à un accroissement démographique exceptionnel.

La crise de logements qui caractérisait cette décennie faisait que les autorités concernées avaient pour souci majeur de produire dans un délai relativement court des quantités importantes de logements. Les surfaces affectées étaient considérables et l'urbanisation s'est opérée sous forme d'extension urbaine sur terrain vierge.

A partir des données statistiques dont nous disposons, nous allons étudier la dynamique du parc logements de la ville d'El Khroub et sa typologie à partir du questionnement suivant : comment se structure l'habitat sur la ville d'El Khroub et comment s'est-il transformé dans l'ancien noyau ? Quels sont les types d'habitat qui caractérisent actuellement le paysage d'El Khroub ? Comment ces transformations et évolutions se traduisent-elles spatialement et quels effets ont-elles induites ?

Notre propos est donc de répondre à ces interrogations à partir des principales structures de la composition de l'habitat et de sa répartition à travers les différents quartiers qui composent la ville.

2 – TYPOLOGIE DE L'HABITAT

L'urbanisation d'El Khroub a engendré l'émergence d'une typologie variée de l'habitat, tant du point de vue de la morphologie du cadre bâti produit, que de la structuration des espaces urbanisés.

La typologie de l'habitat abordée dans ce travail n'a pas pour objectif de mettre en évidence des faits socio-économiques, culturels ou architecturaux, mais uniquement comme un élément nécessaire à la compréhension des diverses composantes de la ville.

Nos observations sur le terrain ont permis de distinguer deux grands types d'habitat :

- le type d'habitat collectif
- le type d'habitat individuel

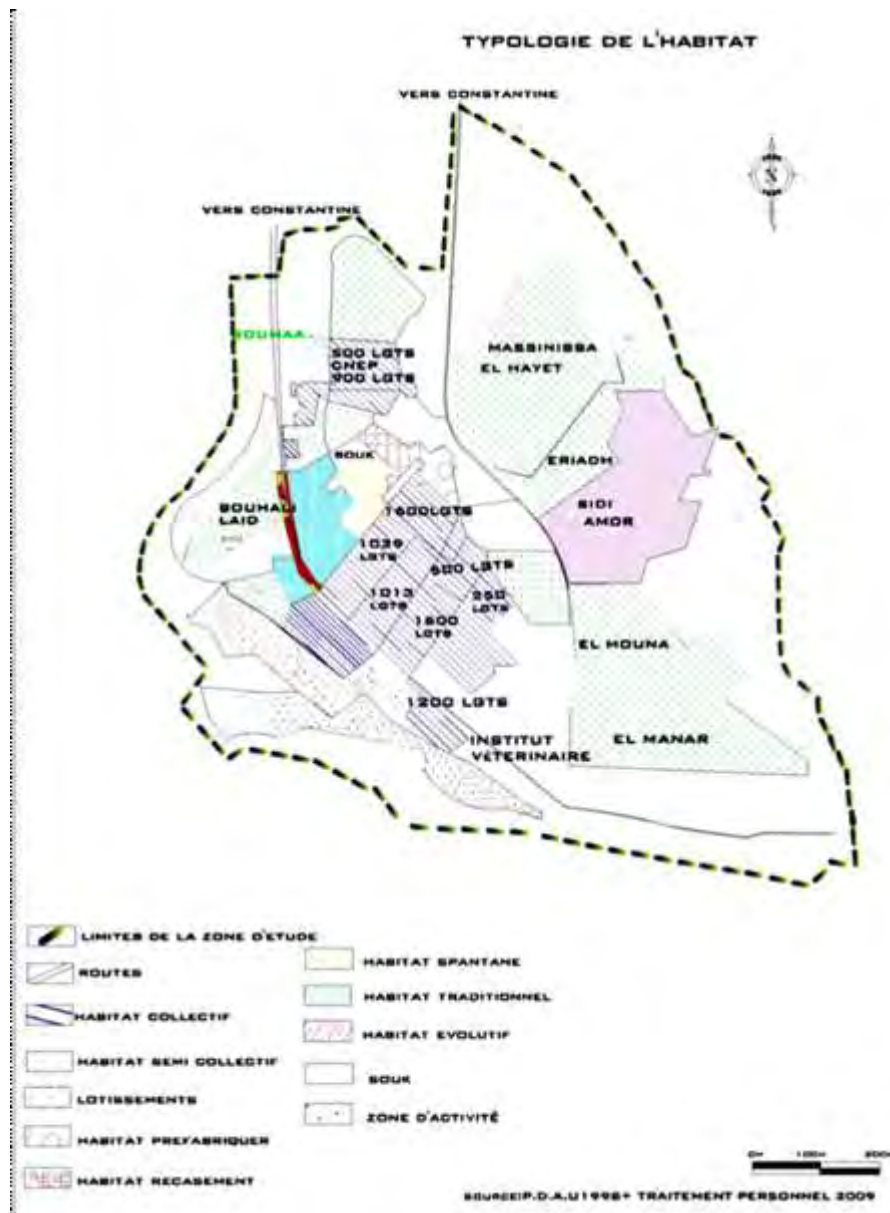
2 - 1 – LE TYPE D’HABITAT COLLECTIF

Il s’agit de programmes immobiliers publics de logements de type collectif élaborés dans la Z.H.U.N (Zone Habitat d’Urbanisation Nouvelle).

Pour répondre à une importante demande de logements, l’urgence et l’ampleur de la tâche avaient amené l’adoption d’une forme urbaine simpliste fortement développée dans les grands ensembles d’habitat social.

Ces habitations dont les caractéristiques sont empruntées aux HLM européens sont exclusivement financées par l’Etat et réalisées grâce à un procédé de préfabrication lourde en béton armé en provenance des ex pays socialistes notamment l’U.R.S.S.

Carte N° 32



Prenant la forme de cubes et de barres avec une hauteur variant de 03 à 09 niveaux, ces immeubles localisés essentiellement dans les quartiers A, D et E sont construits suivant un plan de masse traduisant une rupture flagrante avec le tissu urbain existant.

Ils abritent un habitat de type collectif à forte densité de population et sont caractérisés par une régularité et une volumétrie simple. Ils reflètent clairement le délaissement des éléments de composition urbaine traditionnels, aboutissant ainsi à l'absence de la notion de places animées et à une standardisation architecturale outrancière.

L'autre aspect négatif de ce modèle réside dans la perte de la notion de repère qui caractérise l'espace urbain.

Ce type d'habitat nettement majoritaire représente selon l'O.N.S 75% de ce qui constitue le parc logements de la ville d'El Khroub.

Suivant son mode de financement nous distinguons deux catégories :

- le logement collectif social
- le logement collectif promotionnel

2 – 1 – 1 – LE LOGEMENT COLLECTIF SOCIAL

Destinés aux catégories sociales démunies et régis par le décret N°42-98 du 1^{er} février 1998, le logement collectif social est intégralement pris en charge par l'Etat, il est financé par la Caisse Nationale du Logement (C.N.L.) et réalisé par l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I.) qui en demeure le gérant.

Ces logements de tailles F1, F2 et F3 sont attribués sous forme de location aux ménages défavorisés n'ayant pas bénéficié au préalable d'une quelconque attribution ou aide de l'Etat.

Cette catégorie de logements est répartie sur El Khroub à travers la majorité des entités nouvelles entre autres cité des 900 logements, cité des 500 logements, cité des 250 logements RHP, cité des 1 600 logements, cité 1 013 logements, cité 1039 logements.

Le logement collectif social constitue suivant les données de l'O.P.G.I., 60.88 % du parc global de logements de la ville d'El Khroub.

2 – 1 – 2 – LE LOGEMENT COLLECTIF PROMOTIONNEL

Ce type de logements financés par la Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance (C.N.E.P.) est destiné à la vente particulièrement au profit des épargnants voulant acquérir un logement en toute propriété.



Photo N° 9 : Habitat collectif social

Cette catégorie de logements localisée au niveau des cités C.N.E.P. 192 logements et 500 logements représente suivant les chiffres avancés par la C.N.E.P. 5.63% du parc global d'El Khroub.

Les appartements de type F3, F4 et F5 disposent d'appréciables commodités de confort intérieur. L'aspect extérieur des bâtiments se caractérise par un problème d'esthétique qui résulte de la standardisation des éléments constructifs ainsi que par la monotonie et l'anonymat de sa composition architecturale.

Toutefois, et dans un but purement lucratif, les immeubles donnant sur rue et dont les rez-de-chaussée sont destinés aux activités commerciales présentent un aspect plus attractif matérialisé par une galerie ornementée d'arcades mettant ainsi en valeur les vitrines d'exposition.



Photo N° 10 : Habitat collectif promotionnel

3 – L’HABITAT SEMI COLLECTIF

Correspondant à un ensemble d’habitat contigu ou superposé de un ou de deux niveaux disposant chacun d’une entrée individuelle accessible depuis l’extérieur.

Ce type d’habitation est visible dans la partie Ouest d’El Khroub, longeant la voie ferrée, il fait l’objet de logements de fonction du personnel des chemins de fer.

On retrouve également ce type d’habitat dans le noyau ancien du village, il est constitué d’un ensemble d’habitations de type colonial s’étalant sur deux niveaux superposés mais ne disposant que d’une seule entrée accessible de l’extérieur et donnant sur une cour commune desservant les deux logements.



Photo N° 11 : Habitat traditionnel semi collectif

4 – L’HABITAT INDIVIDUEL

L’habitat de type individuel correspond principalement aux lotissements et constructions individuelles implantées librement sur des parcelles le long de l’espace public. Il comprend également des constructions individuelles regroupées en petits nombres que l’on trouve dans certains lotissements de la ville.

L’habitat individuel à EL Khroub se présente sous différentes formes suivant l’époque de sa construction et son aspect morphologique.



Photo N° 12 : Lotissement CHIBANI Tayeb

4 – 1 – L’HABITAT INDIVIDUEL COLONIAL :

Localisé au centre du noyau ancien et longeant l’ex RN 3, ce type d’habitat est composé de logements individuels construits durant la période coloniale pour loger la population européenne.

A leur origine ces habitations, disposant des commodités du confort, étaient construites en pierre sur un seul niveau avec une couverture en pente à deux versants, la ligne de faîtage étant dans le sens de la plus grande dimension.

Ces habitations regroupent sous le même toit résidence et fonction agricole de part la présence d’étables plus ou moins importantes contiguës aux cours ou aux jardins de ces maisons.



Photo N° 13 : Habitat individuel type colonial

Aujourd'hui nous assistons à une requalification de l'espace de ce type d'habitat où plusieurs travaux entrepris sur place par les habitants eux-mêmes qui avaient apporté des modifications dans l'extension en hauteur des habitations et l'aménagement des rez-de-chaussée en locaux commerciaux.

Cette mutation fonctionnelle engendre une animation particulière tout le long des artères principales du village.

4 – 2 – L'HABITAT INDIVIDUEL TRADITIONNEL

Localisées en arrière plan de l'ancien noyau, les habitations traditionnelles moins présentes que celles du type colonial sont occupées principalement par les autochtones.

L'habitat traditionnel s'organise suivant le schéma courant de l'habitation de style arabo-musulman. Il ne dispose pratiquement pas d'ouvertures sur l'extérieur, introverti il s'organise autour d'une cour intérieure à ciel ouvert commune à plusieurs logements d'où la cohabitation fréquente de plusieurs ménages.

Les logements constitués généralement d'une ou de deux pièces sont dépourvus de cuisines et les installations sanitaires sont communes.

N'excédant généralement pas le rez-de-chaussée, ces habitations sont construites en pierre et recouvertes d'une toiture en tuile romaine rouge.

Aujourd'hui ce type d'habitation a subi de profondes modifications, la maison traditionnelle basse a laissé place à de somptueuses constructions de plusieurs étages dont les niveaux inférieurs sont exclusivement réservés à l'activité commerciale.

La fonction commerciale au jour où l'on est l'emporte sur la fonction résidentielle.

4 – 3 – L'HABITAT INDIVIDUEL TYPE VILLA

Ce type d'habitat individuel moderne édifié conformément à la politique du groupement d'habitations individuelles a fait son apparition à El Khroub au début des années soixante dix.

Destinées à une catégorie sociale relativement aisée, ces constructions sont édifiées sur des terrains publics ou privés constitués de lots de superficie généralement inférieure à 500 m². Elles sont réparties dans des lotissements à travers les différents quartiers de la ville, nous retrouvons :

- ✓ Au Nord, les lotissements des Frères Spiga, El Hanna, Seraoui et Bouhali.
- ✓ A l'Est, les lotissements El Manar, El Mouna, Erriadh, Massinissa et El Wafa.
- ✓ A l'Ouest, le lotissement Beauséjour.

Disposant d'un permis de construire et réalisé suivant des plans préétablis, l'habitat individuel moderne est une typologie largement répandue dans la ville. Il occupe selon les données de l'Agence Foncière Locale, une emprise au sol de 150 hectares et représente 21.45% du parc total de logements d'El Khroub.

Ces habitations individuelles conçues suivant une organisation de type lotissement présentent une composition limitant l'uniformité et offrant une diversité dans l'étude de la forme, du volume et du traitement des façades.



Photo N° 14 : Habitat individuel type villa

Elles sont édifiées conformément aux règlements d'urbanisme, à l'alignement ou au léger retrait, et à la continuité absolue délimitant clairement terrains publics et privés. Elles sont organisées en front de rue ou regroupées en petits nombres selon le plan de masse de l'opération.

Ces habitations de trois à quatre niveaux sont dotées d'un jardin et d'un garage et disposent de toutes les commodités des confort modernes. Souvent le rez-de-chaussée et le sous-sol sont destinés aux activités commerciales.

4 – 4 – L'HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE EVOLUTIF

Ce type de logements en Algérie est inspiré de la maison évolutive en Europe qui a été conçue pour s'adapter à l'évolution de la famille et à ses besoins. Les espaces de la maison évolutive peuvent être agrandis ou réduits sans avoir recours à l'intervention sur la structure. A l'initiative des propriétaires et selon leurs moyens financiers, ils peuvent procéder à l'extension de leur habitation et d'en personnaliser l'aspect extérieur.

En Algérie, le logement évolutif a été lancé en 1995 ; il était destiné aux catégories sociales à faible revenu et consistait en l'attribution d'une parcelle de terrain d'une superficie d'environ 150 m² sur laquelle est édifié en rez-de-chaussée un logement de type F2 avec jardin et, il revenait par la suite aux attributaires de procéder à son extension horizontale et verticale.

Suite aux aléas sociaux et politiques inédits par ces programmes, cette formule a été abandonnée en 1999. L'Etat est revenu depuis ce temps là au relogement des populations nécessiteuses dans des habitations en dur de type collectif.

A El Khroub, ce type d'habitat se situe principalement à la Cité Sidi Amor au niveau du quartier F à l'Est du noyau ancien.

4 – 5 – L'HABITAT INDIVIDUEL TYPE CHALET

Ce type d'habitat localisé à la cité Zeghaida à l'Est du noyau est produit par l'Etat à titre transitoire. Il est édifié sur simple rez-de-chaussée avec une structure en béton armé. Les murs et les plafonds sont construits en Placoplatre recouverts de tôle ondulée alors que la toiture est recouverte de plaques en amiante ciment.

Il est constitué de 250 chalets et a été conçu pour loger une partie de la population de la cité communale d'El Khroub et les habitants de l'avenue du 20 août 1955 de Constantine, victimes du glissement de terrain.

Les chalets sont de type F3 disposant d'un jardin et bénéficiant de tous les éléments de confort, néanmoins ils sont caractérisés par une monotonie criarde due à la standardisation et à l'uniformisation de leur identité architecturale



Photo N° 15: Habitat individuel type chalet

5 – L'HABITAT DE TYPE RECASEMENT

Le « communal » est la seule et unique cité de recasement d'El Khroub. Il est situé à l'Est du noyau ancien dans la cité du 20 août 1955 à proximité du souk.

Le communal est le plus ancien quartier d'El Khroub après celui de Tanja, sa création remonte à 1956 lorsque les autorités coloniales ont décidé l'édification d'une cité de recasement aux musulmans en marge de la communauté européenne.

Formant un ensemble compact, mal éclairé et peu aéré, il se caractérise par la simplicité de ces formes et par ses toitures en charpente de bois recouvertes en tuiles romaines.

Le quartier offre une trame viaire relativement étroite, la trame parcellaire est serrée, la densité bâtie est élevée. L'organisation du bâti sur la parcelle associe maisons isolées et maisons mitoyennes. La hauteur moyenne des constructions est de R + 1 et l'aspect extérieur de son bâti présentent des signes apparents de vétusté.

6 – EVOLUTION DU PARC LOGEMENT A EL KHROUB

En se basant sur les données extraites du dernier RGPH 2008, qui constituent la source la plus fiable dont nous disposons, on dénombre à El Khroub 19 270 logements tous types confondus.

Si nous procédons à une étude rétrospective de l'évolution de son parc logements nous comptons uniquement 639 habitations en 1936, date à laquelle El Khroub s'est vu attribuer le statut de centre urbain.

Avec un croît relativement faible, ce nombre a atteint 1 270 logements en 1960 et 1418 en 1966 soit une moyenne de 26 unités par année.

En 1977, avec le report du surplus de la population constantinoise sur El Khroub, le taux de réalisation de logements a connu une croissance appréciable passant de 1.5% en 1966 à 9.1% en 1977. Cette croissance fait que le nombre de logements passe de 1418 en 1966 à 2302 unités en 1977, soit une moyenne de production de 80 logements par année.

En 1981, avec la mise en place de la procédure de la Z.H.U.N., le rythme d'accroissement s'est davantage accentué passant de 9.1% en 1977 à 43.2% en 1987. On compte à cette date 6489 logements contre 2302 en 1977 soit un croît absolu de 4187 unités et une production moyenne de 419 logements par année.

En 1990, l'évolution du parc logements a connu un essor remarquable passant de 6489 à 9689 logements soit un croît absolu de 3200 unités et une moyenne de production de 1067 logements par année.

Cette croissance qui avait atteint 43.2% en 1977 et 33.1% en 1990 a connu un tassement important en 1993 et 1998 où on ne comptait que respectivement 6.7% et 5.1%. Ceci se justifie par la création d'un autre pôle pour accueillir le surplus de la métropole en l'occurrence, la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Au recensement de 1998, la ville d'El Khroub comptait 12 284 habitations tous types confondus. Cette évolution est due essentiellement aux nouvelles orientations politiques favorisant davantage le logement individuel.

En 2008, le parc logement de la ville d'El Khroub totalise 19 270 unités soit un croît absolu de 7 986 habitations.

7 - REPARTITION DES LOGEMENTS D'EL KHROUB PAR QUARTIER

Sur les 19 720 logements que compte la ville d'El Khroub, seulement 15 754 sont habités, soit un taux de 79 %. Les 4 088 logements restants sont inoccupés ou affectés pour usage professionnel, ils représentent 21 % de l'ensemble du parc logements que compte El Khroub.

Le quartier G composé de la ville nouvelle Massinissa est le mieux fourni et il compte 4 142 logements dont 3 105 sont habités soit un taux de 75 %.

Le quartier D vient en deuxième position et comprend 3 882 logements dont 3 237 sont habités soit un taux de 83 %. Le reste soit 645 logements représentant 17 % sont inhabités ou affectés à usage professionnel.

Le quartier E renferme quant à lui 3 461 logements dont 2 929 sont habités représentant un taux de 85 %. Les 532 logements restants sont vides ou destinés à l'usage professionnel.

Le quartier B se composant du noyau ancien, de la cité du 20 août 1955, de la cité COPREBA et de la cité Geni Sider ne compte que 5 914 logements dont 3 014 sont habités, soit un taux de 77 %, le reste soit 309 logements représentant un taux de 23 % sont vides ou affectés à l'usage professionnel. Il est le quartier urbain le moins doté de la ville d'El Khroub.

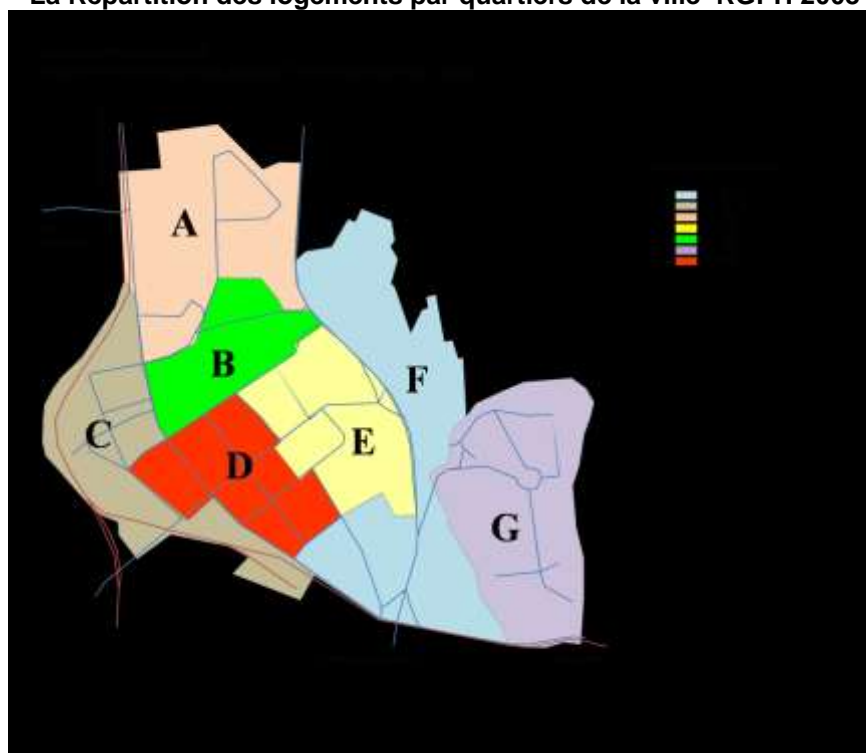
NB : Nous ne disposons pas de données sur le nombre d'appartements affectés à l'usage professionnel.

Tab 24 - La répartition des logements par quartier en 2008

Quartiers	total	habités	vide+usag prof	Population	habités	Vide+usag prof	Population
A	2609	2506	675	11145	74%	26%	13%
B	1323	1014	309	5914	77%	23%	7%
C	1348	1051	297	7813	78%	22%	9%
D	3882	3237	645	17901	83%	17%	21%
E	3461	2929	532	16764	85%	15%	19%
F	2505	1912	593	10991	76%	24%	13%
G	4142	3105	1037	15572	75%	25%	18%
Ville	19270	15754	4088	86100	79%	21%	100%

Carte N° 33

La Répartition des logements par quartiers de la ville RGPH 2008



8 – LA DENSITE DE L'HABITAT

La densité moyenne de l'habitat de la ville d'El Khroub selon les données du RGPH 2008 est de l'ordre de 27.48 logements par hectare. Elle est nettement inférieure à la moyenne nationale qui est de 60 logements par hectare.

La densité brute de l'habitat est calculée en divisant le nombre de logements qui s'élève à 19 270 par la superficie totale de l'agglomération qui est de 701.34 hectares.

Elle a connu une hausse par rapport à celle du recensement de 1998 qui était uniquement de 18.36 logts/Ha. Le parc logement El Khroub comptait à cette date 12 284 logements répartis sur une assiette foncière 668.90 hectares.

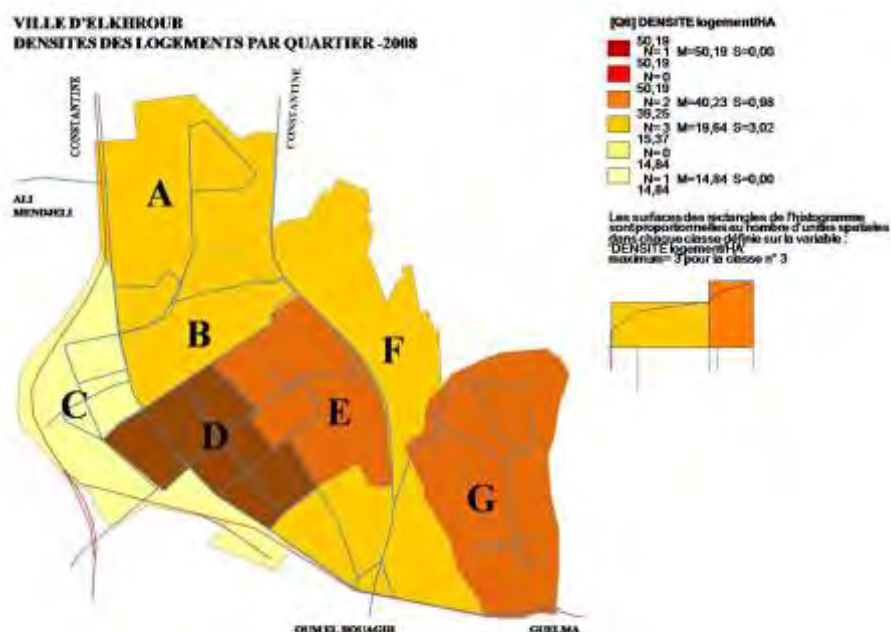
Cette hausse s'explique principalement par l'urbanisation de la ville nouvelle Massinissa et la création de nouvelles cités d'habitat.

La densité de l'habitat à El Khroub reste cependant très variable d'un quartier à un autre en raison de la diversité de la typologie qui caractérise son habitat.

Nous observons :

- Une densité forte (50.19 logts/Ha) au niveau du quartier D dont le tissu est composé essentiellement d'habitat de type collectif. (Cités 1600, 1039, 1200, et 1013 logements.)

Carte N° 34



- Une densité assez forte au niveau des quartiers E (41.21 logts/Ha) et G (39.25 logts/Ha) constitués également d'habitats de type collectif (Cités, 500 logts, 250 logts, E.S.T.E, 250 logts E.B.C et la ville nouvelle Massinissa).

- Une densité moyenne au niveau des quartiers A (21.74 logts/Ha) et B (21.81 logts/Ha) composés d'une typologie d'habitat mixte (cités 900 logts, 500 logts CNEP, 250 logts RHP, Cité 110 logts Genisider, lotissement des frères Spiga, cité du 20 août 1955).

- Une densité d'habitat relativement faible au niveau des quartiers C (14.84 logts/Ha) et F (15.37 logts/Ha) où nous distinguons une domination d'habitat de type individuel (lotissements Seraoui, Bouali, El Manar, El Mouna, Erriadh, Massinissa).

Tab 25 - Densité du logement par dispersion en 2008

Quartiers	Logements	Population	Pop %	Surface	Densité pop/ha	Densité Brut logement/ha
A	2609	11145	13%	120	92,88	21,74
B	1323	5914	7%	60,66	97,49	21,81
C	1348	7813	9%	90,83	86,02	14,84
D	3882	17901	21%	77,35	231,43	50,19
E	3461	16764	19%	83,98	199,62	41,21
F	2505	10991	13%	163	67,43	15,37
G	4142	15572	18%	105,52	147,57	39,25
Ville	19270	86100	100%	701,34	122,76	27,48

Source RGPH 2008

9 – LE TAUX D'OCCUPATION PAR LOGEMENT

Suivant les données du RGPH 2008, le taux d'occupation par logement (T.O.L) de la ville d'El Khroub est de 4,46 personnes par logement. Il est nettement inférieur au taux national moyen toléré qui est de 6.2 personnes par logement.

Il a subi un tassement significatif comparativement aux T.O.L lors des recensements de 1987 et 1998 où, on notait respectivement 6.87 et 8.90 personnes par logement.

Tab 26 - Estimation du taux d'occupation par logement par quartier en 2008

Quartiers	Population	Nombre de logements	T.O.L
A	11145	2 609	4.27
B	5914	1 323	4.47
C	7813	1 348	5.79
D	17901	3 882	4.61
E	16764	3 461	4.84
F	10991	2 505	4.38
G	15572	4 142	3.75
Ville	86100	19 270	4.46

Source RGPH 2008

D'après la lecture du tableau représenté ci-dessus nous constatons qu'il y a une homogénéité du T.O.L au niveau des quartiers composant la ville d'El Khroub avec cependant, une légère hausse (5.79 hab/logt) dans le quartiers C constitué d'habitations de type individuel se composant généralement de plusieurs pièces et dont la densité du logement est relativement faible.

10 – SYNTHÈSE

Le croît démographique important provoqué par la fixation d'une partie de la population constantinoise a engendré à El Khroub un fort mouvement de construction marqué par une croissance qui s'accompagne d'une mutation typologique de l'habitat.

Ceci ne s'est pas réalisé sans créer d'importants problèmes au paysage de la ville et à l'organisation de son espace bâti.

Le développement de l'habitat collectif élaboré dans les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Z.H.U.N.) emprunté aux H.L.M. européens ne répond pas aux spécificités culturelles des modes d'habiter des algériens.

L'implantation de ces immeubles devant l'urgence et l'ampleur de la demande en logements, dévoile une structuration spatiale arbitraire et une composition urbaine incohérente.

De forme cubique et une hauteur moyenne de cinq niveaux, ces immeubles sont essentiellement localisés dans les quartiers A, D et E. Leur plan de masse traduit une rupture flagrante avec le modèle traditionnel villageois qui lui est contigu.

L'autre aspect négatif de cette typologie réside dans la perte de la notion de repère qui caractérise l'espace urbain.

A El Khroub, le type d'habitat collectif est nettement majoritaire, il représente selon les données de l'O.N.S 75 % du parc logements que compte El Khroub.

CHAPITRE 4 – EQUIPEMENTS ET STRUCTURE COMMERCIALE D'EL KHROUB

A – LES EQUIPEMENTS

1 – INTRODUCTION

Après avoir étudié les facteurs qui ont suscité l'évolution démographique de l'agglomération d'El Khroub, nous allons essayer de comprendre si la structure des activités économiques a accompagné ou pas cette extraordinaire dynamique démographique.

Il est vrai que toute promotion d'une ville entraîne systématiquement des mutations dans ses tâches fonctionnelles. El Khroub, promu Chef Lieu de Daïra depuis 1984 n'échappe pas à cette règle car cette promotion ajoutée au report sur son site d'une partie de la croissance urbaine de Constantine lui a permis de développer et de diversifier ses structures d'activités.

Ceci ne s'est pas opéré sans engendrer de profondes mutations dans pratiquement tous les secteurs.

Indicateurs en puissance du processus des mutations et du dynamisme socio-économique, les équipements sont considérés comme éléments essentiels de l'animation et de la structure urbaine. Ils contribuent de part leurs natures et leurs prestations au développement de la ville et au renforcement de son autonomie fonctionnelle.

Ainsi, pour mieux saisir les mutations fonctionnelles d'El Khroub suite à son expansion urbaine et déterminer son niveau d'équipements, nous avons procédé à un recensement de toutes les infrastructures de l'agglomération ainsi que leur localisation à travers les différents quartiers de la ville.

Du fait que la notion « équipement » a tendance à prendre un sens plus large, nous désignons par équipements uniquement les bâtiments de superstructure qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Nous pouvons citer entre autre les équipements administratifs, financiers, scolaires, sécuritaires, culturels, cultuels, sécuritaires et de sports.

2 – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

En matière d'équipements scolaires, le secteur de l'éducation a bénéficié d'un effort considérable et ce malgré le croît rapide des tranches d'âge concernées.

A El Khroub, l'infrastructure d'avant 1962 qui ne comptait que 02 écoles primaires et 02 collèges a connu pendant la période post indépendance et notamment depuis sa

promotion au rang de Chef Lieu de Daïra une prolifération certaine d'équipements scolaires répartis sur ses différents paliers.

El Khroub compte actuellement 36 écoles primaires, 12 C.E.M, 05 lycées, 01 technicum et 02 C.F.P.A répartis sur les différents quartiers urbains.

Les quartiers F (12 établissements), A (11 Ets) et D (10 Ets), avec respectivement des taux de 21.43 %, 19.64 % et 17.86 % s'accaparent le plus grand nombre d'établissements. Ils sont suivis des quartiers C (18 Ets), E (7 Ets) et G (6 Ets) avec respectivement des taux de 14.29 %, 12.50 % et 10.71 %. Arrive en dernière position le quartier B avec seulement 02 établissements scolaires et un taux très faible de 3.57 %. Proportionnelle au nombre d'habitants, la répartition des équipements à travers les quartiers nous semble équitable notamment pour les écoles primaires que l'on retrouve au niveau de tous les quartiers.

Tab 27 - Répartition des équipements scolaires à travers les différents quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
A	Ecole primaire	06	11	19.64 %
	C.E.M	02		
	Lycée	02		
	C.F.P.A	01		
B	Ecole primaire	02	02	3.57 %
C	Ecole primaire	05	08	14.29 %
	C.E.M	03		
D	Ecole primaire	06	10	17.86 %
	C.E.M	03		
	Lycée	01		
E	Ecole primaire	06	07	12.50 %
	C.E.M	01		
F	Ecole primaire	08	12	21.43 %
	C.E.M	01		
	Lycée	01		
	Technicum	01		
	C.F.P.A	01		
G	Ecole primaire	03	06	10.71 %
	C.E.M	02		
	Lycée	01		
Total		56	56	100 %

3 - LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

En matière d'équipements sanitaires, El Khroub a fonctionné jusqu'en 1985 avec une couverture sanitaire insuffisante qui se résumait en 01 petit hôpital de 20 lits doté de 02 salles de consultations et d'une salle d'accouchement. C'est suite à sa promotion administrative qu'il s'est vu attribuer une polyclinique en 1986 et un hôpital d'une capacité de 240 lits en 1992. Son secteur sanitaire a été renforcé en 1996 par l'ouverture d'un hôpital de jour pour les maladies chroniques.

Malgré les efforts consentis en matière de réalisation avec l'ouverture de deux centres de santé communautaire et de proximité, la couverture sanitaire de la ville d'El Khroub reste néanmoins insuffisante et mal répartie à travers les quartiers de la ville.

A l'heure actuelle les équipements sanitaires d'El Khroub se composent de : un hôpital de 240 lits ,un hôpital de jour, un centre de santé communautaire, l'ancien hôpital, une polyclinique, un centre de proximité de toxicomanie, une clinique chirurgicale, un centre d'imagerie, un centre de pneumologie, un centre de stomatologie et une salle de soins.

Les quartiers E et F sont complètement dépourvus d'équipements alors que le quartier G composé de la ville nouvelle Massinissa et de l'évolutif de Sidi Amor ne comptent qu'une seule salle de soins. Le quartier E reste le mieux équipé avec l'hôpital, le centre de santé communautaire et le centre de proximité.

Tab 28 - Répartition des équipements sanitaires à travers les quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
A	Clinique chirurgicale	01	03	27.27 %
	Hôpital de jour	01		
	Centre d'imagerie	01		
B	Hôpital (ancien)	01	01	9.09 %
C	Centre pneumologie	01	03	27.27 %
	Centre de stomatologie	01		
	Polyclinique	01		
D	Hôpital	01	03	27.27 %

4 - LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

C'est suite à la promotion d'El Khroub au rang de Daïra que certains équipements et établissements tels que les sièges d'entreprises, des représentations régionales d'offices (banques, agences) se sont implantés dans la ville en lui conférant un niveau de couverture appréciable répondant à la satisfaction des besoins en services périodiques et quotidiens de la population et des entreprises.

L'implantation des équipements administratifs à travers l'espace d'El Khroub montre un schéma d'organisation linéaire partant du noyau ancien et allant d'une part vers la cité des 450 logements et d'autre part vers la cité des 1600 logements.

Nous distinguons ainsi :

- Le vieux centre espace privilégié renforcé par l'apport de nouvelles fonctions administratives structurantes tels que les sièges de la daïra et de l'A.P.C.
- Les espaces secondaires (cités des 450 logements et 1600 logements) intégrés au fur et à mesure au vieux centre par extension de celui-ci, regroupant également un nombre considérable d'équipements administratifs tels que le siège des postes et télécommunications, l'hôtel des finances, la C.N.E.P, les banques...

Tab 29 - Répartition des équipements administratifs et financiers à travers les différents quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
A	Daïra	01	04	15.38 %
	Agence P&T	01		
	Agence SONELGAZ	01		
	Antenne A.P.C	01		
B	Antenne P&T	02	04	15.38 %
	Antenne A.P.C	02		
C	S/Direction Trav. Publics	01	03	11.54 %
	Service technique A.P.C	01		
	Antenne Poste Télécom.	01		
D	Tribunal	01	12	46.16 %
	Antenne A.P.C	01		
	S/Direction Urbanisme	01		
	S/Direction Impôts	01		
	Hôtel des Finances	01		
	Banque / C.N.E.P	05		
	Direction Agence Télécom	01		
	Direction P&T	01		
G	Antenne A.P.C	02	03	11.54 %
	Antenne O.P.G.I	01		
Total		26	26	100 %

5 - LES EQUIPEMENTS DE SPORTS

En matière d'équipement de sports, la ville d'El Khroub n'a pas connu l'essor escompté. L'infrastructure existante se résume en un stade, deux salles omnisports et une piscine.

A la lecture de cette structuration, il ressort que la ville d'El Khroub accuse en matière d'équipements de sports un retard considérable par rapport aux besoins de la population.

Les quatre équipements existants se répartissent sur trois quartiers uniquement. Le quartier E en possède deux à savoir, 01 salle O.M.S et une piscine alors que les deux autres salles O.M.S sont localisées dans les quartiers A et C.

Tab 30 - Répartition des équipements de sports à travers les quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
A	Salle OMS	01	01	25 %
C	Stade	01	01	25 %
E	Salle OMS	01	02	50 %
	Piscine	01		
Total		04	04	100 %

6 - LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Les équipements culturels à El Khroub connaissent un déficit réel. L'infrastructure existante qui se résume à un centre culturel, une bibliothèque et quatre maisons de jeunes n'a pas suivi le rythme de développement socio-spatial et socio-économique de la ville.

Les quartiers A, B et F sont complètement dépourvus d'infrastructures.

Le quartier A avec deux équipements est le mieux doté, il englobe une maison de jeunes et une bibliothèque municipale située au cœur du noyau ancien. Le centre culturel est localisé dans le quartier E au niveau de l'artère principale de la cité des 1600 logements alors que les deux autres maisons de jeunes sont réparties entre les quartiers D et G.



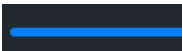




Tab 31 - Répartition des équipements culturels à travers les quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
B	Bibliothèque municipale	01	02	40 %
	Maison de jeunes	01		
D	Maison de jeunes	01	01	20 %
E	Centre culturel	01	01	20 %
G	Maison de jeunes	01	01	20 %
Total		05	05	100 %

Carte N° 35
Equipements de l'ancien noyau



Source PDAU 1998

-  Ets scolaires
-  Stade
-  Souk
-  Administration
-  Equipement militaire
-  Marché
-  Mosquées

7 - LES EQUIPEMENTS CULTUELS

Les équipements de culte constitués exclusivement de mosquées sont convenablement répartis à travers tous les quartiers urbains d'El Khroub.

Nous dénombrons 13 mosquées dont 03 sont situées au quartier B au niveau du noyau ancien représentant un taux de 23.08 %.

Les quartiers A, C, E et F dotés chacun de 02 mosquées représentent un taux de 15.38 % (x4).

Les quartiers D (01 mosquée) et G (01 mosquée) représentent un taux de 7.70 % (x2) de l'ensemble des équipements de culte que compte la ville d'El Khroub.

Tab 32 - Répartition des équipements culturels à travers les quartiers urbains

Quartiers	Equipements	Nombre	Total	Taux
A	Mosquée	02	02	15.38 %
B	Mosquée	03	03	23.08%
C	Mosquée	02	02	15.38 %
D	Mosquée	01	01	7.70 %
E	Mosquée	02	02	15.38 %
F	Mosquée	02	02	15.38 %
G	Mosquée	01	01	7.70 %
Total		13	13	100 %

8 - LES EQUIPEMENTS SECURITAIRES

Les équipements sécuritaires que compte la ville d'El Khroub sont répartis sur 03 quartiers urbains et se localisent essentiellement au niveau du noyau villageois et de sa périphérie immédiate.

Le quartier B est composé d'une importante caserne militaire, du groupement de la gendarmerie nationale et d'un cantonnement de la garde communale. Ces 03 équipements représentent un taux de 37.50 %.

Le quartier D (03 équipements) est doté des casernes de la protection civile, de la brigade mobile de la police judiciaire et d'un hôtel de la sûreté nationale ; ce quartier représente aussi un taux de 37.50 %.

Le commissariat de police et l'établissement pénitentiaire sont situés dans le quartier E au niveau de l'artère principale de la cité des 1600 logements enregistrent un taux de 25 % par rapport à l'ensemble des établissements sécuritaires de la ville.

Tab 33 - Répartition des équipements sécuritaires à travers les quartiers urbains

Quartier	Equipement	Nombre	Total	Taux
B	Caserne militaire	01	03	37.50 %
	Gendarmerie nationale	01		
	Garde communale	01		
D	Hôtel de police	01	03	37.50 %
	Protection civile	01		
	Caserne police judiciaire	01		
E	Commissariat de police	01	02	25.00 %
	Prison	01		
Total		08	08	100 %

B – STRUCTURE COMMERCIALE D’EL KHROUB

1 – INTRODUCTION

Fonction prépondérante du tertiaire, l’activité commerciale se manifeste principalement comme un élément fondamental favorisant le dynamisme et l’essor de l’espace urbain.

Le commerce est après l’habitat la fonction clef de la vie urbaine, il joue un rôle important dans le fonctionnement des villes et a, de tout temps, accompagné les changements de la société en mettant à sa disposition ce dont elle a besoin.

Le nombre de commerces, leurs spécialisations, leurs tailles, leurs organisations s’ajustent toujours aux besoins des populations. Les commerçants s’installent là où la population a besoin d’eux pour vendre ce que les ménages demandent.

Mis à part sa principale fonction, le commerce est considéré que ce soit à la ville ou à la campagne comme un important générateur de liens sociaux et d’animation urbaine. C’est aussi un pourvoyeur considérable d’emplois et un outil essentiel de régulation car il génère activité et présence humaine.

A El Khroub, l’évolution de l’activité commerciale ne peut être dissociée de celle de l’urbanisme. Elle s’est développée parallèlement au rythme de l’expansion urbaine qu’a connue la ville suite au report de croissance de la métropole constantinoise.

Les équipements commerciaux construits à l’origine des Z.H.U.N se sont révélés par la suite inadaptés ; l’appareil commercial dans les nouveaux quartiers composé principalement de centres commerciaux de proximité ou de semi proximité a été conçu et élaboré pour la desserte et l’approvisionnement des habitants du quartier.

Avec l’avènement du libéralisme commercial, le contexte dans lequel s’inscrivait cet appareil commercial a beaucoup changé car le consommateur plus exigeant est devenu de

plus en plus mobile, il fréquente dans le même temps des pôles commerciaux plus nombreux et plus diversifiés.

Ainsi pour mettre en évidence la mutation fonctionnelle d'El Khroub, nous allons dans cette partie de notre travail étudier la structure générale de l'activité commerciale de la ville, son essaimage et l'évolution des différentes étapes de son développement à travers les différents quartiers de l'agglomération.

Cette analyse nous permettra d'évaluer l'importance et le rôle commercial que joue l'ancien noyau par rapport au développement et au prolongement de l'activité commerciale des nouvelles entités urbaines et à l'effet du souk trihebdomadaire.

Pour ce faire, le recensement sur terrain effectué par nos soins a permis de déterminer d'une manière exhaustive le nombre de locaux commerciaux, leurs localisations et leurs répartitions à travers les différents quartiers urbains de la ville.

2 - EVOLUTION DE L'ACTIVITE COMMERCIALE D'EL KHROUB

Avec son traditionnel souk de rayonnement régional l'activité commerciale à El Khroub a toujours été une fonction vitale et essentielle dans l'existence du village et de la prospérité de son économie.

Le développement de son tissu commercial dont il est nécessaire de passer en revue les différentes étapes de son évolution est le résultat de l'étalement urbain de l'agglomération suite au déplacement du surplus de la population de Constantine.



Photo N° 16 : El Khroub : La journée du souk

2 – 1 - EN 1962

Au matin de l'indépendance, le village d'El Khroub à caractère fortement rural comptait 23 locaux commerciaux dont la plupart étaient essentiellement destinés à l'alimentaire et à l'artisanat de production. Ce chiffre relativement faible arrivait toutefois à alimenter les besoins d'une population pauvre et peu nombreuse qui se nourrissait en grande partie de ce qu'elle produisait, néanmoins les commerces de services étaient pourvus par le souk et par la ville de Constantine distante d'une quinzaine de kilomètres.



Photo N° 17 : Vue du souk en 1955

2 – 2 - PERIODE 1962 – 1977

Pendant cette période, le nombre de commerces à El Khroub augmente à 116 locaux soit un taux de croissance annuel de 33.62%.

Cette progression de 6.2 commerces par an s'explique à travers la lecture des données du recensement général de la période intercensitaire 1966 – 1977 où hormis l'accroissement de la population, la part du secteur du commerce dans le secteur d'activités à El Khroub passe de 8.3% en 1966 à 10.52 % en 1977.

2 – 3 - PERIODE 1977 – 1987

Durant cette période le nombre de commerces à El Khroub continu d'augmenter pour atteindre 265 locaux soit un taux de croissance de 22.84 % par an.

Comparativement à la période précédente, on enregistre un recul de 10.7 % du taux de croissance justifié essentiellement par la création des Souk El Fellah et par le monopole de l'Etat, notamment dans le domaine de l'approvisionnement qui favorisait beaucoup plus les grandes surfaces étatiques au détriment des petits commerces privés.

2 – 4 – PERIODE 1987 – 1998

El Khroub comptait à cette période selon la Sous Direction des Finances de la daïra 635 locaux commerciaux dont la plupart étaient concentrés dans le noyau villageois.

Cette période est caractérisée par rapport à la précédente par un solde positif de 270 locaux et un taux de croissance annuel relativement stable de 22.76 %.

2 – 5 - PERIODE 1998 – 2002

C'est à partir de cet intervalle de temps que l'activité commerciale à El Khroub s'est véritablement diversifiée et son nombre de commerces augmenté considérablement passant à 1425 locaux (04).

Cette augmentation de 890 commerces représente un taux de croissance moyen de 66.58 % par an, réalisé notamment grâce à l'urbanisation de la ville d'El Khroub et à la fixation sur son territoire d'une partie importante du surplus de la population Constantinoise.

2 – 6 - PERIODE 2002 – 2011

Aujourd'hui le nombre de commerces de détail ne compte pas moins de 2449 locaux répartis à travers les différents quartiers urbains de la ville.

En valeur absolue cette importante augmentation de 1024 commerces est le résultat de l'expansion urbaine que connaît El Khroub et aux facilitations octroyées par l'Etat notamment dans les crédits accordés aux citoyens pour l'investissement et la construction de locaux commerciaux ou d'habitations dont les rez-de-chaussée sont généralement destinés aux commerces.

3 - REPARTITION DES LOCAUX COMMERCIAUX ACTIFS A TRAVERS LES QUARTIERS DE LA VILLE

La répartition des locaux commerciaux à travers les différents quartiers urbains de la ville d'El Khroub est un indicateur important par rapport à la couverture de l'agglomération en matière de commerce.

Sur un total de 2449 locaux à usage commercial, 90.2 % sont actifs soient 2209 locaux.

Cette dynamique commerciale marque l'avènement d'un nouveau principe d'organisation urbaine et de structuration de la ville en général. L'expansion urbaine d'El Khroub nous renvoie en réalité à une transformation donc à une mutation fonctionnelle de l'agglomération, c'est-à-dire à la formation de nouveaux pôles d'animation commerciale à travers les nouveaux quartiers urbains de la ville : le boulevard des 1600 Logements est révélateur à plus d'un titre.



Photo N° 18 : Magasins de l'artère principale du noyau

Ainsi les quartiers urbains C et D composés du noyau ancien et de sa périphérie immédiate renferment 1065 locaux actifs représentant près de la moitié des commerces actifs de la ville d'El Khroub, qui par leur nombre, leurs diversités et leurs répartitions répondent aux besoins des riverains et jouent pleinement leur rôle d'animation, composante essentielle de la qualité de vie.

Tab 34 - Répartition des locaux commerciaux de détail selon les différents quartiers urbains

Quartiers	Locaux actifs	Taux	Locaux fermés	Taux	Total locaux	Taux
A	218	9.87	39	16.25	257	10.50
B	247	11.18	0	0.00	247	10.09
C	650	29.42	11	4.58	661	27.01
D	415	18.79	31	12.02	446	18.19
E	265	12.00	48	20.00	313	12.79
F	258	11.68	48	20.00	306	12.51
G	156	7.06	63	26.25	219	8.91
Total	2 209	100%	240	100%	2 449	100%

4 - REPARTITION DES LOCAUX FERMES A TRAVERS LES QUARTIERS DE LA VILLE D'EL KHROUB

Les locaux fermés au niveau de la ville d'El Khroub représentent près de 10 % de l'ensemble des locaux de la ville.

Les 240 locaux fermés pour diverses raisons (non rentabilité commerciale, changement d'activité, renouvellement de contrat de location, problème d'héritage...) sont un indicateur de la mise en place et de l'organisation de la structure commerciale dans les nouveaux quartiers périphériques en cours de formation et de déploiement urbain.

Le quartier G composé de la ville nouvelle Massinissa nouvellement créée et l'évolutif de Sidi Amor enregistre un taux de 26.25 % soit plus du quart des locaux fermés, ce qui confirme aisément la thèse avancée.

Par contre les quartiers B et C constitués du noyau ancien et de sa proche périphérie relativement ancienne avec respectivement 0 % et 4.58 % de locaux fermés nous montre l'existence dans cette partie de la ville d'un pôle commercial plus attractif et par conséquent plus lucratif.

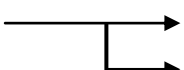
Les autres quartiers D, A, E et F avec des taux respectifs de 12.02 %, 16.25 %, 20 % et 20% représentent en commun près des 2/3 des locaux fermés pour des raisons évoquées plus haut.


5 - CLASSIFICATION DES DIFFERENTS TYPES DE COMMERCES DE DETAIL SUIVANT LA NATURE DES PRODUITS

L'enquête que nous avons menée sur le site d'El Khroub nous a permis de recenser pas moins de 2449 locaux comportant une large gamme de 107 activités commerciales dont il convient pour une meilleure lecture d'établir une nomenclature par catégorie de commerce.

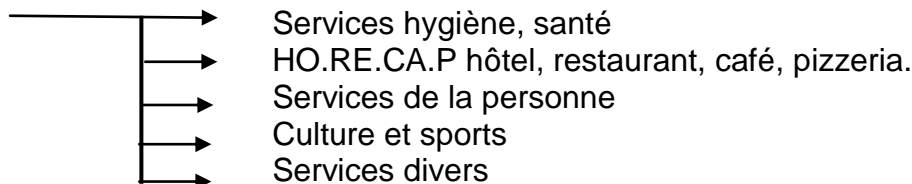
Pour ce faire, nous nous sommes inspirés de la classification des commerces par type de produits élaborée par Beaujeu Garnier (05) où nous avons arrêté quatre grandes classes de commerces :

1 – Alimentaire

2 – Non alimentaire  Equipement de la personne
Equipelement et entretien de la maison

3 – Artisanat  Artisanat de production
Artisanat de service

4 – Services



Tab 35 - Répartition des commerces suivant la nature des produits à travers les quartiers urbains

Activités de commerce.	Quartier A		Quartier B		Quartier C		Quartier D		Quartier E		Quartier F		Quartier G		Total	
	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx	Nbr	Tx
Alimentaire	52	12.0	24	5.5	97	2.3	76	17.5	63	14.5	55	12.7	67	15.4	434	17.7
Non alim.	14	3.8	49	13.2	102	27.6	117	31.6	40	10.8	20	5.4	28	7.6	370	15.1
Artisanat	54	10.2	69	13.1	159	30.1	29	5.5	75	14.2	109	20.6	33	6.3	528	21.5
Services	137	12.3	105	9.4	303	27.1	224	20.0	135	12.1	122	10.9	91	8.2	1117	45.7
Tot locaux	257	10.5	247	10.1	661	27.0	446	18.2	313	12.8	306	12.5	219	8.9	2449	100

5 - 1 - LE COMMERCE ALIMENTAIRE

Cette rubrique comporte 434 locaux soit 17.72 % de l'ensemble des commerces de la ville d'El Khroub.

Tab 36 - Répartition des commerces alimentaires par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Quartier D	Quartier E	Quartier F	Quartier G	Total
	District 11	District 6	District 8	District 19	District 19	District 9	District 22	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Alim. Générale.	32	11	46	33	41	37	35	235
Boulangerie	04	01	03	03	03	06	03	23
Pâtisserie /pain	08	03	16	14	07	03	09	60
Boucherie /Volaille	03	01	12	10	02	03	06	37
Fruits et légumes	-	02	02	08	04	03	10	29
Vente semoule	01	02	02	02	-	01	-	08
Produits laitiers	01	02	03	01	02	01	01	11
Confiserie	01	06	-	02	01	01	01	12
Poissonnerie	-	01	-	-	01	-	-	02
Vente café/sucre	01	-	03	04	01	-	02	11
Herboristerie	01	-	04	01	-	-	-	06
Total locaux	52	24	97	76	63	55	67	434

Le quartier C composé du noyau ancien et de sa périphérie immédiate est nettement mieux fourni avec 97 locaux commerciaux soit 22.35 % de l'ensemble des locaux de l'alimentaire et bénéficie également d'une meilleure répartition commerciale. Il est suivi des quartiers D et G avec respectivement une couverture commerciale de 17.51 % et 15.44 %.

Le quartier B composé d'une partie du noyau villageois, de la cité du 20 août et de la cité Génie Sider représente une couverture commerciale plus faible avec seulement 24 locaux soit un taux de 5.53 %.

Les quartiers A, E et F représentent respectivement 11.98 %, 14.52 % et 15.44 % sont nantis d'une couverture commerciale appréciable.

5 – 2 - LE COMMERCE NON ALIMENTAIRE

Dans cette classe nous avons dénombré 21 activités commerciales réparties sur 370 locaux soit 15.11 % de l'ensemble des locaux que compte la ville d'El Khroub.

Cette catégorie est dominée en nombre par le quartier D qui compte 197 locaux soient 31.62 % suivi par le quartier C avec 102 locaux et un taux de 27.57 %.

Les quartiers A et F sont les plus démunis et ne comptent respectivement que 14 et 20 locaux soit 3.78 % et 5.41 %.

Cependant, suite à la diversification de sa gamme commerciale et pour une meilleure lecture, nous avons scindé cette classe de commerce en deux branches regroupant chacune un ensemble d'activités de même caractère à savoir :

- équipements de la personne
- équipements et entretien de la maison

5 – 2 – 1 - EQUIPEMENTS DE LA PERSONNE

Cette branche compte 06 activités réparties sur 190 locaux soient 7.76 % de l'ensemble des locaux de l'agglomération.

Les établissements de l'habillement dominant largement cette branche d'activité avec 127 locaux soient 66.84 %, ils sont suivis par ceux de la chaussure et du tissu qui en comptent respectivement 27 et 18 locaux et des taux de 14.21 % et 9.47 %.

Les 18 locaux restants soient 9.48 % sont répartis équitablement entre les établissements de la mercerie, des jouets et de la friperie.

Tab 37 - Répartition des commerces non alimentaires d'équipement de la personne par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Quartier D	Quartier E	Quartier F	Quartier G	Total
	District 11	District 6	District 8	District 19	District 19	District 9	District 22	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Habillement	-	20	23	60	16	01	07	127
Chaussures	-	10	04	08	03	-	02	27
Tissu	-	-	01	03	02	-	-	06
Mercerie	02	03	03	08	-	-	02	18
Friperie	-	01	03	01	01	01	-	07
Jouets	-	-	03	02	-	-	-	05
Total locaux	02	34	37	82	22	02	11	190

5 – 2 – 2 - EQUIPEMENTS ET ENTRETIEN DE LA MAISON

Dans cette branche de commerce, on dénombre 13 activités réparties sur 180 locaux soit 7.35 % de la totalité des locaux que compte la ville d'El Khroub.

Cette section d'activités est dominée par la quincaillerie/droguerie qui bénéficie de 66 locaux commerciaux soient 36.67 %, elle est suivie par les établissements de meubles (36 locaux), des mobiles/informatique/électronique (28 locaux) et de l'électroménager/articles de ménage (27 locaux) avec des taux respectifs de 20.55 %, 15.56 % et 15.00 %.

Tab 38 - Répartition des commerces non alimentaires d'équipement et entretien de la maison par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Quartier D	Quartier E	Quartier F	Quartier G	Total
	District 11	District 6	District 8	District 19	District 19	District 9	District 22	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Meubles	03	04	13	06	02	08	01	37
Electroménager Art Mén	02	02	05	14	03	-	01	27
Tapis / Décors	-	-	02	03	01	-	03	09
Quincaillerie / Droguerie	04	04	26	07	07	09	09	66
Miroiterie/Vitrierie	01	-	06	01	-	-	01	09
Cadeaux/ Fleuriste	-	01	01	01	-	-	-	03
Mobiles/Inf/Elect	02	04	11	03	05	01	02	28
Horlogerie	-	-	01	-	-	-	-	01
Total locaux	12	15	65	35	18	18	17	180

Les magasins de tapis/décors et miroiterie/vitrierie bénéficient chacun d'eux de 9 locaux soit un taux de 5%.

Les boutiques de cadeaux/fleuristes (03 locaux) et de l'horlogerie (01 local) viennent en dernière position avec des taux respectifs de 1.67 % et 0.55 %.

6 - L'ARTISANAT

La catégorie de l'artisanat compte 23 activités commerciales réparties sur 528 locaux soient 21.56 % de la totalité des commerces que compte l'agglomération d'El Khroub.

Cette catégorie de commerce est largement dominée en nombre par le quartier C où on ne compte pas moins de 159 locaux représentant un taux de 30.11 %, il est suivi par le quartier F qui englobe 109 locaux avec un taux de 20.64 %.

Les quartiers E (75 locaux), B (69 locaux) et A (54 locaux) ont des taux respectifs de 14.21 %, 13.07 % et 10.23 %.

Les quartiers G (33 locaux) et D (29 locaux) sont beaucoup moins démunis avec respectivement des taux de 6.25 % et 5.49 %.

Comme pour le non alimentaire la catégorie de l'artisanat par sa gamme très variée a été aussi scindée en deux branches regroupant chacune un ensemble d'activités de même caractère à savoir :

- artisanat de production
- artisanat de services

6 – 1 - L'ARTISANAT DE PRODUCTION

On compte dans cette branche 9 activités commerciales distribuées sur 215 locaux soient 8.78 % de la totalité des commerces de l'agglomération d'El Khroub.

Les établissements de menuiseries bois et aluminium occupent la première place avec 62 locaux représentant un taux de 28.84 %, ils sont suivis par ceux de la bijouterie qui totalise 51 locaux soient 23.72 %.

Les établissements de la ferronnerie/soudure (43 locaux), de la couture (34 locaux) et de la cordonnerie (13 locaux) ont des taux respectifs de 20%, 15.81% et 6.05%, alors que ceux de la marbrerie et plâtrerie ne totalisent que 06 locaux chacun avec un taux plus faible 2.79%.

Tab 39 - Répartition des commerces artisanaux de production par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11	Quartier B District 6	Quartier C District 8	Quartier District 19	Quartier E District 19	Quartier F District 9	Quartier G District 22	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Menuiserie bois/ Alu	07	06	18	-	10	19	02	62
Bijouterie	01	08	20	10	11	-	01	51
Cordonnerie	03	-	04	03	01	01	01	13
Plâtrerie	-	-	-	-	01	04	01	06
Tailleur/Couturier	02	05	14	01	07	-	05	34
Marbrerie	-	01	-	-	02	02	01	06
Ferronnerie/ Soudure	01	07	07	-	08	15	05	43
Total locaux	14	27	63	14	40	41	16	215

6 – 2 - L'ARTISANAT DE SERVICE

La branche de l'artisanat de service totalise 14 activités réparties dans pas moins de 313 locaux représentant un taux de 12.78 % de l'ensemble des commerces d'El Khroub.

Tab 40 - Répartition des commerces artisanaux de service par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11	Quartier B District 6	Quartier C District 8	Quartier D District 19	Quartier E District 19	Quartier F District 9	Quartier G District 22	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Coiffeur	06	13	17	10	23	13	09	91
Réparation mat élect.	07	09	18	03	-	02	-	39
Mécanique/ Elect. Autos	11	07	24	-	01	24	01	68
Vulcanisation	04	02	04	02	02	08	-	22
Station Sce véhicules	04	03	08	-	03	11	-	29
Clés minute/ Plaques im	-	01	03	-	-	-	-	04
Tôlerie	05	03	04	-	02	01	-	15
Tournage	01	-	02	-	01	04	-	08
Plomberie/ Chauffage	-	-	04	-	-	01	05	10
Réparation App. froid	01	02	08	-	02	03	02	18
Peintre	-	01	01	-	-	-	-	02
Carreleur	-	01	-	-	-	01	-	02
Confection drapeaux	01	-	03	-	01	-	-	05
Total	40	42	96	15	35	68	17	313

Les salons de coiffure largement majoritaires occupent 91 locaux soit 29.07 %, ils sont suivis des ateliers de mécanique générale/électricité autos (68 locaux) et des boutiques de réparation des matériels informatique et électronique (39 locaux) avec des taux respectifs de 21.73 % et 12.46 %.

Les stations de services de véhicules (29 locaux), les établissements de vulcanisation (22 locaux), de réparation des appareils de froid (18 locaux), des ateliers de tôlerie (15 locaux) et de plomberie/chauffage (10 locaux) représentent des taux respectifs de 9.27 %, 7.03 %, 5.75 %, 4.79 % et 3.19 %.

Nettement minoritaires se présentent par la suite les ateliers de tournage (08 locaux), de confection de drapeaux (05 locaux), de confection de clefs et de plaques d'immatriculation (04 locaux), les établissements de peinture (02 locaux) et des carreleurs (02 locaux) avec respectivement des taux de 2.55 %, 1.60 %, 1.28 %, 0.64 % et 0.64 %.

7 - LES SERVICES

Cette catégorie de loin la plus importante compte 57 activités commerciales réparties en 117 locaux représentant 45.61 % de la totalité des commerces de la ville d'El Khroub.

Elle est dominée en nombre par les quartiers C et D mieux fournis et comptant respectivement 303 et 224 locaux, avec des taux de 27.13 % et 20.05 %. Viennent par la suite les quartiers A (137 locaux), E (135 locaux), F (122 locaux), B (105 locaux) et G (91 locaux) avec des taux respectifs de 12.26 %, 12.09 %, 10.92 %, 9.40 % et 8.15 %.

Suite à l'importance de son nombre de commerces et de sa diversification, la catégorie des services a aussi été scindée en cinq branches regroupant chacune un ensemble d'activités de caractères communs.

- Services hygiène et santé.
- HORECAP.
- Services de la personne.
- Services Culture et Sports.
- Services divers.

7 – 1 - SERVICES HYGIENE ET SANTE

Cette section commerciale compte 14 activités réparties sur 203 locaux soit 8.29 % de l'ensemble des commerces de la ville d'El Khroub.

Les cabinets médicaux (52 locaux), les officines de pharmacie (42 locaux) ainsi que les établissements des produits cosmétiques (37 locaux) sont majoritaires en nombre et

présentent des taux respectifs de 25.62 %, 20.69 % et 18.23 % . Ils sont suivis par les douches (26 locaux), les cabinets de dentistes/prothésistes (15 locaux) et les Hammam (09 locaux) avec des taux respectifs de 12.81 %, 7.39 % et 4.43 %. Les cabinets d'opticiens (06 locaux), les laboratoires d'analyses médicales (05 locaux) et les salles de soins (05 locaux) présentent en commun un taux relativement faible de 7.88 % alors que les cabinets de vétérinaires (02 locaux), les cliniques chirurgicales (02 locaux) et les centres d'imagerie (02 locaux) totalisent en commun un taux de 2.95 %.

Tab 41 - Répartition des commerces de services hygiène et santé par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Quartier D	Quartier E	Quartier F	Quartier G	Total
	District 11	District 6	District 8	District 19	District 19	District 9	District 22	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Médecin	05	-	04	31	08	-	04	52
Dentiste/ Prothésiste	01	-	02	12	-	-	-	15
Opticien	-	01	02	01	02	-	-	06
Vétérinaire	-	-	01	-	01	-	-	02
Pharmacie/ Parapharm	07	01	05	10	06	05	08	42
Clinique chirurgicale	01	-	01	-	-	-	-	02
Imagerie	01	-	-	01	-	-	-	02
Labo analyses médicales	01	-	01	03	-	-	-	05
Salle de soins	01	-	01	-	01	-	02	05
Cosmétique	02	02	11	12	02	03	05	37
Hammam	01	-	05	-	03	-	-	09
Douche	02	06	05	04	02	06	01	26
Total locaux	22	10	38	74	25	14	20	203

7 - 2 - HORECAP

Cette branche regroupe les hôtels, restaurants, cafés et pizzeria, elle totalise 6 activités réparties sur 215 locaux de l'ensemble des commerces de la ville d'El Khroub soient 8.79 %.

Les cafétéria largement majoritaires en nombre totalisent 99 locaux avec un taux de 46.05 %, elles sont suivies par les établissements de pizzeria/fast food (62 locaux) et les restaurants (50 locaux) ; ils présentent des taux appréciables de 28.84 % et de 23.25 % ; les hôtels / auberges minoritaires totalisent quant à eux 04 locaux et un faible taux de 1.86 %.

Tab 42 - Répartition des commerces de services HORECAP par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11	Quartier B District 6	Quartier C District 8	Quartier D District 19	Quartier E District 19	Quartier F District 9	Quartier G District 22	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Hôtel/Auberge	01	-	02	-	-	01	-	04
Restaurant	02	06	25	08	01	06	02	50
Café	09	13	24	17	11	13	12	99
Pizzeria/Fast Food	04	07	13	10	12	07	09	62
Total locaux	16	26	64	35	24	27	23	215

7 – 3 - SERVICES DE LA PERSONNE

Cette branche compte 18 activités commerciales réparties sur 369 locaux soit un taux de 15.07 % des commerces que regroupe l'agglomération d'El Khroub.

Les boutiques de taxiphone dominent en nombre largement les autres activités où l'on ne comptabilise pas moins de 150 locaux soit un taux de 40.65 % suivies très loin par les cabinets d'avocats (43 locaux), les agences immobilières (35 locaux), les bureaux d'études techniques (29 locaux), les bureaux d'auto école (26 locaux) et les cabinets de notaires/huissiers/traducteurs (25 locaux) avec respectivement des taux de 11.65%, 9.49 %, 7.86 %, 7.05 et 6.77 %.

Moins présentes les agences de locations de voitures (14 locaux), les bureaux de comptabilité et experts divers (12 locaux), les agences d'assurance (08 locaux), les agences de publicité (08 locaux), les pressings (07 locaux) et les agences de télécommunication (06 locaux) avec des taux respectifs de 3.79 %, 3.25 %, 2.17 %, 2.17 %, 1.90 % et 1.63 %.

Largement minoritaires les bureaux de commissaires priseurs (03 locaux), les salles de fêtes (02 locaux) et les agences de voyage (01 local) présentent des taux très faibles respectivement de 0.81 %, 0.54 % et 0.27 %.

Tab 43 - Répartition des commerces de services de la personne par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A	Quartier B	Quartier C	Quartier D	Quartier E	Quartier F	Quartier G	Total
	District 11	District 6	District 8	District 19	District 19	District 9	District 22	
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Auto école	06	03	08	01	07	01	-	26
Location voitures	01	04	05	01	01	01	01	14
Agence de voyage	-	-	01	-	-	-	-	01
Agence immobilière	04	08	10	01	05	03	04	35
Bureau d'études	02	03	10	05	04	-	05	29
Avocat	02	04	19	16	02	-	-	43
Comptable & exp. divers	02	-	02	07	-	01	-	12
Commissaire priseur	-	-	01	02	-	-	-	03
Taxiphone	21	17	25	26	21	23	17	150
Salle de fêtes	-	01	01	-	-	-	-	02
Pressing	-	-	03	03	-	01	-	07
Agence télécom.	-	01	03	01	01	-	-	06
Notaire/Huissiers/ Traduc	03	02	06	12	01	01	-	25
Assurance	03	-	02	02	-	01	-	08
Agence Pub	01	01	04	-	-	-	02	08
Total locaux	45	44	100	77	42	32	29	369

7 – 4 - CULTURE ET SPORTS

Dans cette branche nous comptons 10 activités réparties sur 181 locaux soient 7.39 % des commerces que totalise l'agglomération d'El Khroub.

Cette section d'activités est dominée par les établissements de librairie/papeterie (58 locaux), les salles de jeux (37 locaux) et les bureaux de tabacs/journaux (31 locaux) avec respectivement des taux de 32.04 %, 20.44 % et 17.13 %, suivis par les cybercafés (25 locaux), les établissements d'imprimerie / emballage (12 locaux) et par les studios de photographie (10 locaux) avec des taux respectifs de 13.81 %, 6.68 % et 5.53 %. Nettement minoritaires les salles de sports (05 locaux) et les articles de sports (03 locaux) avec des taux respectifs de 2.76 % et 1.66 %.

Tab 44 - Répartition des commerces de services culture et sports par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11	Quartier B District 6	Quartier C District 8	Quartier D District 19	Quartier E District 19	Quartier F District 9	Quartier G District 22	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	
Tabacs / Journaux	02	-	11	09	05	02	02	31
Librairie / Papeterie	10	04	07	11	13	08	05	58
Imprimerie / emballage	01	-	07	01	03	-	-	12
Photographe	-	03	02	02	01	01	01	10
Articles de sports	-	-	01	-	02	-	-	03
Salle de sports	02	-	02	-	01	-	-	05
Cybercafé	04	04	04	03	05	-	05	25
Salle de jeux	09	05	09	03	08	03	-	37
Total locaux	28	16	43	29	38	14	13	181

7 – 5 - SERVICES DIVERS

Dans cette section de commerce nous comptons 9 activités réparties sur 149 locaux de l'ensemble des commerces d'El Khroub. Cette branche d'activité est largement dominée en nombre par les magasins de pièces détachées des véhicules qui totalisent 77 locaux et un taux élevé de 51.68 %, suivie très loin par les établissements de matériaux de construction (35 locaux), des sièges d'entreprises (12 locaux) et des établissements d'équipements électriques/hydrauliques (10 locaux) avec des taux respectifs de 23.49 %, 8.05 % et 6.71 %. Nettement minoritaires les concessionnaires de véhicules (05 locaux), la seaco (04 locaux), les sanitaires publics (03 locaux), les concessionnaires motos/vélos (02 locaux) et les établissements de contrôle technique des véhicules (01 local) avec des taux respectifs de 3.36 %, 2.69 %, 2.01 % 1.34 % et 0.67%.

Tab 45 - Répartition des commerces de services divers par activité à travers les différents quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11		Quartier B District 6		Quartier C District 8		Quartier D District 19		Quartier E District 19		Quartier F District 9		Quartier G District 22		Total
	Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		Nombre		
	Nbr	Fré	N	F	N	F	N	F	N	F	N	F	N	F	
Matériaux de construction	21	-	-	-	05	02	-	-	-	-	09	-	-	-	35
Pièces détachées autos	01	01	07	03	39	03	05	01	06	01	19	-	-	-	77
Concessionnaire véhicule	-	-	-	-	01	01	-	-	-	-	04	-	-	-	05
Concessionnaire mot/vélo	02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02
Vente Equipement. Electrique	01	-	-	-	02	01	01	-	-	-	03	03	03	03	10
Sièges Entreprises	-	-	01	-	07	02	02	-	-	-	-	-	02	02	12
Contrôle technique véhicules	-	-	-	-	01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	01
SEACO	01	-	-	-	01	01	01	-	-	-	01	-	-	-	04
WC Publics	-	-	01	-	01	-	-	-	-	-	-	-	01	01	03
Total locaux	26	02	09	03	57	02	09	02	06	02	36	01	06	06	149

8 - LE COMMERCE DE GROS

A travers le recensement effectué, le commerce de gros à El Khroub est presque insignifiant comparativement à celui du détail. Il ne compte que 8 activités réparties sur 26 locaux commerciaux soit un taux de 1.06 % par rapport au commerce de détail beaucoup plus étoffé. Il est concentré essentiellement au quartier C, au niveau de la zone d'activités Chihani Bachir où l'on compte 19 locaux soient 73.08 % de l'ensemble des commerces.

Tab 46 - Répartition des commerces de gros à travers les quartiers urbains

Activités Commerciales	Quartier A District 11		Quartier B District 6		Quartier C District 8		Quartier D District 19		Quartier E District 19		Quartier F District 9		Quartier G District 22		Total
	Nbr		N		N		N		N		N		N		
	Nbr	Fré	N	F	N	F	N	F	N	F	N	F	N	F	
Alimentation générale	-	-	-	-	04	02	01	01	01	01	-	-	-	-	06
Distribution boissons	01	01	-	-	04	03	-	-	-	-	-	-	-	-	05
Produits laitiers	-	-	-	-	01	01	-	-	-	-	-	-	-	-	01
Fruits et légumes	-	-	-	-	01	01	-	-	-	-	-	-	-	-	01
Pharmaceutiques	01	01	-	-	05	02	-	-	-	-	01	01	-	-	07
Produits agricoles	-	-	-	-	01	01	01	01	-	-	-	-	-	-	02
Peinture/outillage/bois	-	-	-	-	02	01	-	-	01	01	-	-	-	-	03
Tabacs/cigarettes	-	-	-	-	01	01	-	-	-	-	-	-	-	-	01
Total locaux	02	02	-	-	19	02	02	02	02	02	01	-	-	-	26

Les activités les plus répandues de cette catégorie de commerce sont dans le domaine de la distribution de médicaments (07 locaux), de l'alimentation générale (06 locaux) et des boissons (05 locaux) avec respectivement des taux de 26.92 %, 23.07 % et 19.23 %.

Les autres activités beaucoup moins nombreuses se résument dans la distribution de la peinture/outillage (03 locaux), les produits agricoles (02 locaux), les produits laitiers (01 local), les fruits et légumes (01 local) et les tabacs (01local) soient des taux respectifs de 11.54 %, 7.69 % et trois fois 3.85 %.

9 - LE SOUK ROLE ET FONCTION

Le souk, mot arabe signifiant marché forain généralement hebdomadaire. Destiné autrefois en Algérie pour quelques localités rurales, il s'est peu à peu diffusé après l'indépendance à un certain nombre de bourgs et de villages auxquels il a grandement contribué à leur essor et favorise l'interdépendance entre le rural et l'urbain ; il est aussi qualifié par M. Cote comme un lieu d'échange entre ruraux qui devient par la suite très vite un lieu de rencontre entre ville et campagne (06).

Le Souk est généralement aménagé en plein air sauf celui de la médina qui est parfois couvert, Il est un lieu de transaction commerciale par excellence, il attire une importante clientèle locale et foraine.

Espace d'animation commerciale incontestable, les souks sont reconnus par les acteurs économiques comme un vecteur important de l'économie des communes et participent remarquablement au dynamisme du commerce local.



Photo N° 19 : Vue sur le souk

Le souk contribue à une mixité fonctionnelle, certes éphémère mais néanmoins forte, ses commerces sont aménagés par quartiers et par branches d'activités très diversifiées comme par exemple : l'alimentaire, l'habillement, l'artisanat de production, les équipements, les services, les produits ruraux ...

Toutefois, la qualité et la nature des produits étalés reflètent généralement le niveau de vie du lieu géographique où se déroule le Souk

9 – 1 - SOUK D'EL KHROUB : UN RAYONNEMENT REGIONAL

Ne dérogeant pas à cette logique, le souk d'El Khroub à vocation d'origine agricole s'est spécialisé par la suite dans la vente des bestiaux notamment les ovins et les bovins.

Favorisé par une situation stratégique à proximité de Constantine, capitale de l'Est, son influence et son rayonnement font de lui une véritable plaque tournante du commerce de bétail ; il était le lieu de négoce et de transactions commerciales de pratiquement l'ensemble du cheptel de la région.

9 – 2 - SOUK D'EL KHROUB : GENESE ET DESCRIPTION

Situé au Nord-est de la ville, à proximité du noyau ancien, le souk d'El Khroub s'étend sur un terrain naturel caillouteux de forme régulière non aménagée, d'une superficie approximative de 6.5 hectares.

Il est clôturé par un mur en pierre comportant au Sud deux accès assez larges permettant le passage des véhicules et un accès au Nord réservé aux piétons communiquant avec la cité du 20 août 1955.

Le Souk était autrefois hebdomadaire et ne se déroulait que les vendredis avec comme fonction principale : le commerce de bétail et des produits agricoles.

Ce n'est qu'à partir de 1977 que la journée du jeudi fut introduite et l'initiative revenait aux marchands de fruits et légumes qui, en préparant la journée du vendredi, commençaient à étaler leurs marchandises dès jeudi après midi, ce qui a incité les habitants du village et de Constantine à venir de plus en plus nombreux faire leur marché pendant cet après midi.

L'affluence affichée durant cette demi journée a encouragé d'autres commerçants à venir étaler d'autres produits plus diversifiés et semblables à ceux que l'on trouve le vendredi à l'exception des bestiaux.



Photo N° 20 : Vue sur le souk

Actuellement le Souk fonctionne au rythme de trois fois par semaine, la demi journée du mercredi a été introduite par la municipalité d'El Khroub pour des raisons purement économiques au corollaire du développement de l'activité commerciale survenue à la suite des effets de l'urbanisation du Khroub et de la politique adoptée en matière de commerce à savoir son libéralisme.

Cela s'est traduit par une profonde mutation fonctionnelle du Souk d'antan où les activités de tous genres se sont développées suivant l'évolution des modes de vie et des nouveaux besoins.

Les deux premières journées se caractérisent exclusivement par l'étalage de produits de type urbain, la fonction originelle du Souk à savoir la vente de bestiaux n'est introduite que les vendredis.

Selon le cahier des charges établi par le bailleur, en l'occurrence la municipalité d'El Khroub, le souk est loué aux enchères et par adjudication pour une durée de trois années suivant un contrat par lequel le bailleur concède la jouissance à un tiers (le preneur).

Le preneur subséquent organise et loue l'espace du souk à des commerçants qui étalent leurs marchandises contre paiement d'une redevance journalière proportionnelle à la surface occupée.

Tab 47 - Valeur économique du Souk

Période	Montant de l'adjudication en DA	Moyenne annuelle en DA	Accroissement absolu	Taux
1978/1980	9 000 000.00	8 000 000.00	/	
1981/1983	14 550 000.00	4 850 000.00	5 550 000.00	+61.66 %
1984/1986	18 660 000.00	6 220 000.00	4 110 000.00	+28.24 %
1987/1989	24 500 000.00	8 166 666.67	5 840 000.00	+31.29 %
1990/1992	12 000 000.00	4 000 000.00	-12 500 000.00	-51.02 %
1993/1995	17 000 000.00	5 666 666.67	5 000 000.00	+41.66 %
1996/1998	26 000 000.00	8 666 666.67	9 000 000.00	+52.94 %
1999/2001	35 000 000.00	11 666 666.67	9 000 000.00	+34.61 %
2002/2004	45 000 000.00	15 000 000.00	10 000 000.00	+28.57 %
2005/2007	46 000 000.00	15 333 333.33	1 000 000.00	+2.22 %
2008/2010	48 000 000.00	16 000 000.00	2 000 000.00	+4.34 %
2011/2013	50 000 000.00	16 666 666.67	2 000 000.00	+4.16 %

Le souk d'El Khroub a été jusqu'en 1977 directement géré par les services de municipalité et, ce n'est qu'à partir de 1978 que fut décidé par les autorités de la wilaya de Constantine en collaboration avec l'A.P.C d'El Khroub de mettre en adjudication le bail commercial du souk.

Compte tenu de son importance, de sa grande notoriété et de sa remarquable attraction, la valeur marchande de son adjudication a toujours suivi une forte progression ascendante sauf pour la période 1990/1992 où elle enregistre un taux de croissance négatif de -51 % justifié par la crise économique traversée par le pays et à la situation sécuritaire qui a caractérisé le début de la décennie quatre vingt dix.

Néanmoins, estimée aujourd'hui à 16.66 millions de dinars par année, la valeur du souk a tendance à se stabiliser comme le démontrent les valeurs des trois dernières adjudications où on enregistre des taux respectifs de 2.22 %, 4.34 % et 4.16 % comparativement aux autres montants où on note des taux de croissance très élevés de 61.66 % en 1981/1983 et 52.94 % en 1996/1998.

Cet état de fait nous révèle que le souk d'El Khroub joue un rôle prépondérant et incontournable dans l'économie de la municipalité.

En dehors de sa fonction commerciale, il demeure un espace vivant et structurant de la ville et s'avère être un endroit de rencontre, de liens sociaux et de convivialité.



Photo N° 21 Activité rurale en milieu urbain

10 - SYNTHÈSE

C'est suite à la politique de décentralisation décidée dans les années quatre vingt qu'El Khroub a connu des structures naissantes dont l'objectif essentiel était le décongestionnement de la métropole constantinoise.

L'implantation spatiale des nouveaux équipements dont a bénéficié la ville d'El Khroub a grandement contribué à la dynamique de développement socio-économique de l'agglomération essentiellement dans le domaine de l'éducation, de l'administration et de la santé où la ville dispose d'un nombre d'équipements de base jugé satisfaisant. Néanmoins la répartition des autres infrastructures à travers les différents quartiers urbains s'est révélée inégale et insuffisante notamment dans les domaines de la culture et des sports où on note un déficit crucial en matière de réalisations.

Par contre, sur le plan fonctionnel, l'activité commerciale de la ville a connu un essor prodigieux grâce à la formidable ampleur de son souk et à l'impulsion du noyau ancien dont la suprématie en matière d'infrastructures est incontestable et ce, suite aux transformations de son cadre bâti et aux mutations qu'il a subies.

Ainsi, la quasi-totalité des rez-de-chaussée des constructions au niveau des axes névralgiques de l'ancien village s'est transformée en locaux de commerce engendrant des activités commerciales, lesquelles se sont progressivement étalées le long des voies de communications reliant l'ancien centre aux nouvelles entités urbaines limitrophes, en l'occurrence les cités 1039 logts, 1600 logts et 900 logts.

CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

L'extension urbaine du Khroub s'est faite aux alentours du noyau originel par un étalement spatial dans toutes les directions du tissu urbain de l'agglomération.

Le rythme accéléré de cette croissance s'explique par la réalisation des différents programmes de développement qui ont eu pour effet une consommation importante de l'espace au point où la superficie bâtie de l'agglomération avec la création de la Ville Nouvelle Massinissa est passée de 28 hectares en 1977 à 756 hectares en 1998.

La dynamique urbaine qui a marqué l'évolution de la population du Khroub depuis trois décennies est caractérisée par une forte croissance due essentiellement au report volontariste du surplus de la métropole constantinoise et à la fixation d'une partie de sa population sur le site du Khroub.

L'impact négatif de cette pression démographique sur le village qui n'était pas préparé à prendre en charge en si peu de temps cet énorme flux s'est fait ressentir sur l'ensemble des aspects de la vie urbaine : cadre bâti, structure urbaine, état de la voirie, alimentation en eau potable, déficit en infrastructures et cadres de vie d'une manière générale.

Le tissu urbain de la ville d'El Khroub s'est étendu d'une manière anarchique sans cohérence dans l'organisation du noyau originel composant l'agglomération qui était homogène et avait une logique de village. La projection de ces nouvelles entités urbaines, a provoqué ainsi une rupture du système villageois.

A cet effet et, en l'absence d'une vision globale pour un développement harmonieux et équilibré l'impact de cette forte urbanisation a fait qu'El Khroub a pratiquement fonctionné pendant trois décades entières comme un véritable réceptacle de la population constantinoise et celle de son arrière pays qui s'est peu à peu dévitalisée.

Cet état de fait est le résultat négatif de ce rapide développement sans logique d'organisation urbaine avec toutes les implications que cela suppose sur le plan de fonctionnalité.

REFERENCES TROISIEME PARTIE

- (1) Choayé F** Le dictionnaire de l'urbanisme p 148
- (2) Saint Germes, J** dans villes en parallèles N° 61 p 32
- (3) Choayé F** Le dictionnaire de l'urbanisme p 157
- (4) Lahmari, K** les mutations de la centralité urbaine dans les villes naissantes - cas du Khroub
- (5) Beaujeu Garnier** La géographie du commerce PARIQ Edition Masson p 282
- (6) COTE, M,** in « l'espace algérien », les prémices d'aménagement OPU 1983

CONCLUSION GENERALE

Les villes algériennes sont confrontées depuis l'indépendance à des contraintes inhérentes à leur rythme de croissance pour des raisons bien connues (exode rural massif, croissance démographique fulgurante...).

Cette croissance a emprunté des formes nouvelles, elle est caractérisée par une extension démesurée des agglomérations entraînant une grande consommation de l'espace.

Les périphéries urbaines présentent une mosaïque d'espaces où s'entremêlent diverses fonctions (agriculture, industrie, habitats collectif et individuel ...)

La croissance urbaine des grandes villes a engendré un considérable mouvement de desserrement des populations et des activités faisant l'objet de constats négatifs portant à la fois sur la dégradation du niveau de vie en milieu urbain et la non maîtrise de la croissance et ses conséquences désastreuses sur l'espace rural.

Ce redéploiement spatial a une forte incidence sur les formes physiques de la croissance urbaine et, à travers elle sur l'organisation et la structure du système socio-spatial sous jacent.

Ces dynamiques ont donné naissance à de nouvelles formes urbaines beaucoup plus diffuses que par le passé ; l'essor des banlieues a cédé le pas à une extension démesurée - parfois incontrôlée - dans le périmètre urbanisé ou dans des franges rurales plus lointaines. L'étalement spatial qui en résulte se traduit par une consommation d'espace excessive conduisant à l'absorption des agglomérations périphériques, lesquelles d'origine rurale sont appelées à prendre en charge des fonctions traditionnellement urbaines.

N'échappant pas à cette règle, Constantine offre un bon exemple d'espace saturé au sein duquel apparaissent depuis longtemps des déséquilibres internes et des obstacles liés à son extension.

Son espace urbain s'est étendu progressivement par suite de décisions d'autorités ou au hasard par initiative populaire ; les plans et la structure spatiale sont hétérogènes et leur extension est aujourd'hui un fait observable qui se matérialise par :

- Un étalement des périphéries qui repousse les limites de l'espace rural.
- Un report de croissance vers les villes satellites.
- La création ex nihilo de deux villes nouvelles.

C'est dans le cadre de son Plan d'Urbanisme Directeur que Constantine opte dans la décennie soixante dix pour un report de sa croissance sur quatre pôles périurbains situés

dans sa périphérie immédiate à une quinzaine de kilomètres, il s'agit d'El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Cette nouvelle forme d'organisation spatiale et fonctionnelle a manifestement modifié l'orientation de la croissance urbaine qui avait prévalu jusqu'ici dans la métropole constantinoise. La disponibilité à grande échelle d'importantes assiettes foncières sur les territoires de ces pôles périphériques (près de 3 000 hectares) a permis non seulement le désengorgement de la ville mère mais aussi sa remise à niveau par notamment la résorption de l'habitat précaire, le relogement des habitants des zones menacées par les glissements et l'amélioration de ses infrastructures de bases.

Ce report de croissance ne s'est pas opéré sans provoquer un bouleversement de la structure de ces quatre anciens villages coloniaux qui ont traversé une phase d'urbanisation très active à laquelle ils n'étaient pas préparés et, qui s'est traduite par une extension incohérente et mal contrôlée en raison de l'absence de Plans de Développement mieux outillés et globaux.

Comme notre choix s'est porté sur l'étude des mutations morphologiques et fonctionnelles de la ville d'El Khroub et, dans un souci de vérifier l'hypothèse émise dans notre problématique nous serions tout de suite tentés de dire que ces mutations sont nombreuses en raison des multiples transformations et réalisations opérées dans le village et ses alentours.

C'est à l'intérieur de cet espace tumultueux qu'ont eu lieu de profondes mutations tant sur le plan fonctionnel que morphologique définissant du coup le nouveau statut du petit village colonial.

Sur le volet morphologique, malgré les petits changements opérés après l'indépendance, l'image présentée par le village d'El Khroub était jusqu'à la fin de la décennie soixante dix celle héritée de l'époque coloniale. Il présentait un aspect typiquement rural caractérisé par l'existence d'un nombre conséquent d'étables contiguës aux habitations.

L'expansion réelle du Khroub et sa mutation se sont réalisées à la même période après que fut décidé par les autorités le désengorgement de Constantine et au transfert d'une partie de sa population sur son site.

Le débordement spatial hors des limites du village s'est amplifié de plus en plus avec l'implantation des Z.H.U.N ainsi que de la construction des logements individuels en lotissements et à la prolifération de l'habitat spontané.

Ces réalisations ont engendré une dissémination du tissu du village et une métamorphose de son paysage du fait de sa croissance spatiale et de sa morphologie urbaine.

Cette dynamique urbaine aussi rapide que massive a entraîné des problèmes de gestion de l'espace, de fonctionnement et d'équipements. Les formes d'occupation de l'espace entreprises laissent libre cours à une action du «coup par coup» et une urbanisation incohérente provoquant un étalement urbain sans logique, favorisant ainsi le phénomène de spontanéité et une pratique qu'il faut aujourd'hui proscrire.

L'extension urbaine d'El Khroub s'est faite aux alentours du noyau originel par un étalement spatial dans toutes les directions du tissu urbain de l'agglomération sans continuité et sans référence à l'espace hérité .

Le rythme accéléré de cette croissance est traduit par une juxtaposition des différents programmes de logements réalisés sans cohérence dans l'organisation globale des différentes entités urbaines et qui ont eu pour effet une consommation importante de l'espace. Aujourd'hui avec la création de la ville nouvelle Massinissa, la superficie bâtie de l'agglomération est passée de 28 hectares en 1977 à 756 en 2008.

Le tissu urbain de la ville d'El Khroub s'est étendu d'une manière anarchique sans cohérence dans l'organisation du noyau originel composant l'agglomération qui était homogène et avait une logique de village. La projection de ces nouvelles entités urbaines a provoqué ainsi une rupture du système villageois. Cette transformation de la ville ne semble être ni en rupture radicale conduisant à l'émergence d'une autre forme d'occupation de l'espace, ni en complète continuité avec l'ancienne empreinte Elle semble pour l'heure conduire à l'émergence d'une ville hétérogène à la fois dense et diffuse.

Sur le volet fonctionnel, le village d'El Khroub qui était fortement marqué par une prédominance de l'activité agro-pastorale appuyée par un important souk à bestiaux de rayonnement régional est depuis sa restructuration dominé par l'essor de nouvelles activités non agricoles.

Le secteur primaire qui employait jusqu'en 1966 près de la moitié de la population des occupés est actuellement à l'état embryonnaire et ne représente pas plus de 2.85 %.

Cette profonde mutation réside essentiellement dans l'implantation sur le territoire d'El Khroub d'importants pôles industriels et par la prolifération des entreprises chargées de la réalisation des programmes de logements et du développement de l'activité commerciale.

Aussi, attribut d'un rôle majeur de commandement à l'échelle de la daïra, El Khroub a été doté d'une diversité appréciable d'équipements structurants renforçant son dynamisme qui le prédestine à cette fonction élargie dépassant les frontières de son territoire.

Il dispose d'atouts majeurs qui renforcent son attractivité à l'échelle de sa daïra et celle de Ain Abid ainsi que les communes de Ain M'lila, Ain Fakroun et Sigus dans la wilaya d'Oum El Bouaghi.

Outre cette spécificité qui le distingue des autres villes satellites du Groupement, le dynamisme de cette ville réside dans le développement de son tissu commercial et de l'importance de son souk.

La dynamique commerciale d'El Khroub marque l'avènement d'un nouveau principe d'organisation urbaine et de structuration de la ville en général. L'expression urbaine nous renvoie en réalité à une mutation fonctionnelle de l'agglomération, c'est-à-dire à la formation de nouveaux pôles d'animation commerciale à travers les nouveaux quartiers urbains de la ville.

L'activité commerciale à El Khroub a connu un essor prodigieux grâce d'une part à l'impulsion du noyau ancien dont la suprématie en matière d'infrastructure commerciale est incontestable et, d'autre part à l'ampleur et à la propulsion de son souk.

Le souk à vocation d'origine agricole se spécialise beaucoup plus dans la vente des bestiaux, son rayonnement et sa situation à proximité de Constantine font de lui une véritable plaque tournante du commerce de bétail.

Aussi, de part sa mixité fonctionnelle et son rythme trihebdomadaire, il joue un rôle prépondérant et incontournable dans l'économie de la municipalité.

Tous les éléments énumérés concourent à confirmer que l'image actuelle de « l'ancien village colonial d'El Khroub » ou « de la ville satellite d'El Khroub » est le résultat des différentes mutations qu'il a subies particulièrement au cours de son histoire récente.

Cependant, l'absence d'une vision globale pour un développement harmonieux et équilibré, l'impact de cette urbanisation extensive a fait qu'El Khroub a pratiquement fonctionné pendant trois décades entières, comme une véritable pompe aspirante de la population constantinoise et celle de son arrière pays qui s'est peu à peu dévitalisé.

Cet état de fait est le résultat négatif de ce rapide développement sans logique d'organisation urbaine avec toutes les implications que cela suppose sur les plans morphologique et fonctionnel.

Néanmoins, la création de la ville nouvelle Ali Mendjeli comme pôle de rechange appelé à supporter la croissance urbaine de la métropole constantinoise permettra à El

Khroub et aux autres villes satellites du Groupement d'être soulagés de cette croissance effrénée et évitera en même temps leur hypertrophie et la conurbation avec la ville mère. .

BIBLIOGRAPHIE

1 – OUVRAGES

BAILLY, A ; HURIOL, J.M

Villes et croissance-théories, modèles, perspectives.

Edition : Anthropos Paris 1999. 280 p.

BASTIE, J

L'espace urbain.

Edition : Masson Paris 1980. 340 p.

BEAUJEU, J

La géographie urbaine.

Edition : A Collin. 1981.

BENACHENHOU, A

L'exode rural en Algérie.

Edition : OPU. Alger 1979.

BENMATTI, A. N

L'habitat du Tiers Monde, cas de l'Algérie.

Edition SNED. Alger 1982.

BOUTEFNOUCHET, M

Système social et changement social.

Edition : OPU. Alger (non daté). 168 p.

BRULE, J. C et FONTAINE, J

L'Algérie volontarisme et aménagement du territoire.

Edition : OPU collection le cours de géographie. Alger 1990.

CASTELLS, M

La question urbaine.

Edition : Maspero. Paris 1981.

CHALINE, C

Les villes du Monde Arabe

Edition : Masson. Paris 1990.

COLIN, A

Les villes dans le Monde.

Synthèse. Paris 1998. 95 p.

COTE, M

L'espace algérien prémices d'un aménagement.

Edition : OPU. Alger 1983. 278 p.

COTE, M

L'ALGERIE ou l'espace retourné

Edition : Flammarion. 362 p.

COTE, M

Pays, paysage, paysans d'ALGERIE.

Edition : C.N.R.S. Paris 1996. 282p.

DONADIEU, P

Campagne urbaine

Actes Sud, Ecole supérieure ENSP Arles. 1998. 219 p.

HAFIANE, A

Les défis à l'urbanisme

Edition : OPU. Alger 1988. 290 p.

HAUMONT, N; JALOWIECKI MURO, M; ZIRMAT, W. S

Villes nouvelles et villes traditionnelles, une comparaison internationale.

Edition : L'Harmattan. Collection Habitat et Société. Paris 1999.

LABORDE, P

Les espaces urbains dans le Monde.

Edition Nathan. France 1995. 240 p.

LACASE, J. P

Les méthodes de l'urbanisme

Col : Que sais-je ? N°2524. Ed PUF. 1990. 127 p.

LACOUR, C

PUISSANT, S : La métropolisation – croissance, diversité, fracture -

Edition : Anthropologie. Paris 1999.

MORICONI, F ; BRARY, E

Urbanisation dans le Monde depuis 1950.

Edition : Anthropos. Paris 1993. 392 p.

PELLETIERS, J et DELFANTE, C

Ville et urbanisme dans le Monde.

Edition : Masson. Paris 1989.

PRENANT, A

Les mutations en cours des modes de croissance urbaine en Algérie.

Collection : Hérodote, ERM et CIEM. Tours 1998.

RAHMANI, C

La croissance urbaine en Algérie. Coûts de l'urbanisation et politique foncière.

Edition : OPU Alger 1982. 215 p.

RAMBO, P
Sociétés rurales et urbanisation.
Edition du Seuil. Paris 1969.

SIGNOLES, P ; EL KADI, G et SIDI BOUMEDIENE, R
L'urbanisation dans le Monde Arabe – politique, instruments et acteurs.
Edition : CNRS. Paris 199. 373 p/

STEINBERG, J
Les villes nouvelles de l'Île de France.
Edition : Masson. Paris 1981.

TROINS, J F
Maghreb, Moyen Orient, mutations. Dossiers rassemblés.
Edition : SEDES. Paris 1999.

ZUCHELLI, A
Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.
Edition : OPU. Tome 1. EPAU 1984.

2 – THESEES ET MEMOIRES

CHERAD, F
Une métropole saturée : croissance, mobilité des populations de Constantine et sa wilaya.
Thèse 3eme cycle. Montpellier III 1980.

LAKEHAL, A
Essais méthodologiques de définitions des petites villes algériennes. Exemple des petites villes de l'Est.
Thèse 3eme cycle Université de Strasbourg 1982.

TAMINE, R
La contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat : le cas de Constantine.
Thèse 3eme cycle. Aix en Provence. 1986.

BADER, K
El Khroub du village à la ville.
Mémoire de Magister I.A.U de Constantine 2001.

CHOUGUIAT, S
Report de croissance de Constantine et le devenir d'un centre satellite – cas d'Ain Smara -
Mémoire de Magister IAU Constantine 1997.

HAMZA, M
Périurbanisation et émergence d'un nouvel ordre spatial – cas d'Ain Smara –
Mémoire de Magister I.A.U de Constantine 2002.

KEBIR, B

Place et rôle des villes satellites de Sidi Amar, El Bouni et El Hadjar dans l'organisation de l'espace annabi.

Mémoire de Magister IAU de Constantine.

LAHMARI, K

Les mutations de la centralité urbaine dans les villes naissantes – cas d'El Khroub –

Mémoire de magister I.A.U de Constantine 2003.

MERROUCHE, M

Statut d'un pôle périurbain gravitant autour d'un grand centre Constantine, cas du Khroub,

Mémoire de Magister 1998, IAU de Constantine.

SIFI, G

L'informel dans la ville – interaction, habitat, activités et vie sociale. Cas du quartier Oued El Had Constantine.

Mémoire de Magister IAU de Constantine 2002.

MESKALDJI, G

Les quartiers spontanés de Constantine,

Mémoire de DEA en géographie, Constantine 1975.

3 – REVUES, TRAVAUX ET ETUDES :

Cahier de l'I.A.U.R.I.F

vol 20. juin 1970. Aménagement du territoire et villes nouvelles en Hongrie.

Cahier de l'I.A.U.R.I.F

vol 44. Décembre 1976. Aménagement régional et urbain et villes nouvelles au Japon.

Cahier de l'I.A.U.R.I.F

vol 60. 3eme trimestre 1980. Réflexion sur le schéma directeur de la région d'Ile de France.

Collectif : les tissus urbains, actes de colloques. Oran décembre 1985.

Collectif : les tissus urbains, actes de colloques algéro-français. Tizi Ouzou avril 1985.

Demain l'Algérie : l'état du territoire – la reconquête du territoire -.

Collection dossier de l'aménagement du territoire Alger 1995.

Revue Urbanisme : N°146 Oct. 1975 : devenir des espaces urbains.

4 – DOCUMENTS

- URBACO, 1998 Rapport de synthèse du PDAU, Groupement de Communes:
Constantine, El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad
- URBACO, 1997. Rapport de présentation du PDAU, Groupement de Communes:
Constantine, El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad
- URBACO, 1994 Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U)
- URBACO, 1990 Rapport d'orientation de la grille des équipements, ville d'El Khroub
- URBACO, 1980 Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.), Phases A, B, C, D.
BEM de Mila, POS de la ville d'El Khroub
- CADAT, 1974 Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) de la ville d'El Khroub
- ANAT, 1993 Plan d'Aménagement de la Wilaya de Constantine (PAW)
- DPAT, 2000 Monographie de la wilaya de Constantine
- DPAT, 2007 Monographie de la wilaya de Constantine
- ONS, 2008 Résultats statistiques
- ONS, collections statistiques, Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH
1977, 1987, 1998).

LISTE DES CARTES

Carte N°	Intitulé	Page
1	Banlieues du Grand Lyon (France)	19
2	Périurbanisation Rennes France)	24
3	Les villes satellites de Moscou	35
4	Situation de Tsu kuba	41
5	Plan du grand Londres	46
6	Ville nouvelle du Grand Londres	47
7	Villes nouvelles – Région de Londres	49
8	Les villes nouvelles de Paris	55
9	Carte d'Algérie	65
10	Milieus physiques Constantine	95
11	Pluviométrie de Constantine 2000	96
12	Limites administratives de la Wilaya de Constantine	98
13	Aire métropolitaine de Constantine	100
14	Densité de la population par commune	105
15	Aire d'influence de Constantine	111
16	Evolution spatiale de Constantine 1931 - 1958	114
17	Le groupement intercommunal de Constantine	115
18	Report de croissance et étalement urbain	117
19	Ville El Khroub	123
20	Topographie de la ville d'El Khroub	125
21	Les pentes de la ville d'El Khroub	126
22	Découpage administratif 1984	128
23	Découpage de la ville d'El Khroub en districts suivant les quartiers	129
24	Quartiers formés par les districts	130
25	Répartition des surfaces par quartiers	132
26	Répartition de la population par quartiers	136
27	Densités de la population par quartiers de la ville	141
28	Evolution spatiale de la ville d'El Khroub de 1962 à 1977	148
29	Evolution spatiale de la ville d'El Khroub de 1977 à 1987	150
30	Evolution spatiale de la ville d'El Khroub de 1987 à 1998	151
31	Evolution spatiale de la ville d'El Khroub de 1998 à 2008	152
32	Typologie de l'habitat	157
33	La Répartition des logements par quartiers de la ville	167
34	Densités des logements par quartiers	168
35	Equipements de l'ancien noyau	176

LISTE DES TABLEAUX

Tab N°	Intitulé	Page
1	Evolution de la population Algérienne (1830 – 1966)	63
2	Evolution de la population algérienne et taux de la population agglomérée 1966 – 2008	64
3	Répartition de la population Algérienne à travers le territoire	66
4	Population et densité par wilaya	67
5	Evolution de la population urbaine et rurale 1886 – 1998	69
6	Evolution de la dispersion de la population 1966 – 2008	71
7	Evolution de la population par commune de 1977 à 2008	103
8	Répartition de la population par dispersion et par commune	105
9	Densité de la population par commune	106
10	Evolution du parc logement par commune (1987 - 2008)	107
11	Situation du programme logement au 31/12/1999	107
12	Programme de logements publics locatifs 2000 – 2010	108
13	Situation des lotissements par commune depuis 1988	109
14	Evolution de la population par dispersion de la Commune d'El Khroub	133
15	Solde migratoire commune El Khroub	134
16	Estimation de la population par quartier en 2008	137
17	Accroissement naturel de la population de l'agglomération d'El Khroub	138
18	Evolution de la population de l'agglomération d'El Khroub	139
19	Population d'El Khroub par tranches d'âge	140
20	Densité de la population par commune de la Daïra d'El Khroub	141
21	Densité de la population de la commune d'El Khroub	142
22	Population des occupés d'El Khroub	143
23	Population occupée par branches d'activité	143
24	La répartition des logements par quartier en 2008	167
25	Densité du logement par dispersion en 2008	169
26	Estimation du taux d'occupation par logement par quartier en 2008	169
27	Répartition des équipements scolaires à travers les différents quartiers urbains	172
28	Répartition des équipements sanitaires à travers les différents quartiers urbains	173
29	Répartition des équipements administratifs et financiers à travers les différents quartiers urbains	174
30	Répartition des équipements de sports à travers les différents quartiers urbains	175
31	Répartition des équipements culturels à travers les différents quartiers urbains	175
32	Répartition des équipements cultuels à travers les différents quartiers urbains	177
33	Répartition des équipements sécuritaires à travers les différents quartiers urbains	178
34	Répartition des locaux commerciaux de détail selon les différents quartiers urbains	182
35	Répartition des commerces suivant la nature des produits à travers les quartiers urbains	184
36	Répartition des commerces alimentaires par activité à travers les différents quartiers urbains	184
37	Répartition des commerces non alimentaires d'équipement de la personne par activité à travers les différents quartiers urbains	186
38	Répartition des commerces non alimentaires d'équipement et entretien de la maison par activité à travers les différents quartiers urbains	186
39	Répartition des commerces artisanaux de production par activité à travers les quartiers urbains	188
40	Répartition des commerces artisanaux de service par activité à travers les quartiers urbains	188
41	Répartition des commerces de services hygiène et santé par activité à travers les quartiers urbains	190
42	Répartition des commerces de services HORECAP par activité à travers les quartiers urbains	191
43	Répartition des commerces de services de la personne par activité à travers les quartiers urbains	192
44	Répartition des commerces de services culture et sports par activité à travers les quartiers urbains	193
45	Répartition des commerces de services divers par activité à travers les différents quartiers urbains	194
46	Répartition des commerces de gros à travers les différents quartiers urbains	194
47	Valeur économique du Souk	198

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Photo N°	Intitulé	Page
1	Les Grands Ensembles La Rouvière Marseille	21
2	Vue sue Zelenograd	36
3	Vue sur Tsu kuba	40
4	Ville nouvelle Valingby	52
5	Vue ville nouvelle Melun Sénart	56
6	Ville nouvelle Marne la Vallée	57
7	Le tombeau de Massinissa	122
8	Habitat traditionnel Tanja	147
9	Habitat collectif social	159
10	Habitat collectif promotionnel	159
11	Habitat traditionnel semi collectif	160
12	Lotissement Chibani Tayeb	161
13	Habitat individuel type colonial	161
14	Habitat individuel type villa	163
15	Habitat individuel type chalet	164
16	El Khroub la journée du souk	179
17	Vue du souk en 1958	180
18	Magasins de l'artère principale du noyau	182
19	Vue sur le souk	195
20	Vue sur le souk	197
21	Activité rural en milieu urbain	199

RESUME

La croissance urbaine en Algérie emprunte aujourd'hui des formes nouvelles caractérisées par une extension démesurée des agglomérations entraînant une grande consommation de l'espace.

On assiste alors à la diffusion du fait urbain, à des aires de plus en plus larges, conduisant à l'éclatement de la ville et à la prise en charge par l'espace périphérique plus ou moins lointain de nouvelles fonctions traditionnellement urbaines ainsi que le surplus des populations déplacées.

Constantine à l'instar des autres grandes villes algériennes a connu ces dernières décennies un accroissement de population très élevé qui s'est caractérisé par un développement urbain très important.

Une fois son site consommé, Constantine sort de son périmètre et oriente sa croissance sur quatre pôles situés à sa périphérie immédiate dans un rayon ne dépassant pas une vingtaine de kilomètres. Il s'agit des villages d'El Khroub, de Ain Smara de Hamma Bouziane et de Didouche Mourad.

Accentués par l'introduction d'unités industrielles d'envergure, ces nouveaux pôles d'accueil villageois, bien structurés jusque là, ont vu leurs noyaux se désagréger suite à un très grand déferlement humain et une urbanisation qui leur est étrangère et de surcroît, mal maîtrisée en raison de l'absence de plans de développement plus cohérents et globaux.

L'analyse du cas de la ville d'El Khroub est révélatrice à plus d'un titre de ces mutations spatiales et morpho-fonctionnelles, qui sont à rapprocher d'abord de la nature des besoins qui les relie à la métropole constantinoise toute proche, et aussi de son évolution interne laquelle possède néanmoins une dynamique propre qui peut ne pas être toujours en concordance avec celle de la ville mère.

Mots clés :

Mutations urbaines – Mutations fonctionnelles – Morphologie urbaine - Urbanisation – Croissance spatiale – Dynamique urbaine - Report de croissance – Tissu urbain – Croissance démographique – Structure urbaine – Forme urbaine – Métropole – Périurbanisation – Rurbanisation – Ville satellite - Constantine – El Khroub –Desserrement urbain.

المخلص:

النمو العمراني في الجزائر يؤثر اليوم على الأشكال الجديدة محددة بتوسع فوضوي في التجمعات تؤدي لاستهلاك أكبر في المجال العمراني .

نعيش إذا توسع في الفعل العمراني والمساحات شاسعة أكثر فأكثر والتي تعمل على تفكيك المدينة والأخذ من المساحات المجاورة دون مراعاة الوظائف العمرانية التقليدية الجديدة بالإضافة للكثافة السكانية الغير مستقرة قسنطينة على غرار المدن الجزائرية الكبرى عرفت العشريات الأخيرة نسبة النمو سكاني كبير جدا والمتمثل في تطور عمراني مهم .

مرة أخرى قسنطينة من خلال حيها المستهلك ، تعرف توسع في محيطها باتجاه أربع حواضر توجد على المحيط المباشر لا يتعدى قطره عشرين كيلومتر . يخص قرى الخروب ، عين عبيد ، عين سمارة ، حامة بوزيان وديدوش مراد .

اعتمادا على المقدمة للوحدة الصناعية، هذه التجمعات المستقبلية للريفيين، والمهيكله جيدا ليومنا هذا، بينت أن النواة الغير مريحة تبعا لمعاملة إنسانية وعمرانية غريبة وغير متحكم فيها، سبب غياب مخطط لتطور منسجم وشامل.

تحليل حالة مدينة لخروب عنوان لعدة تنقلات مجاليه ومتعددة الوظائف، التي تستجيب لحاجيات التي ترتبط بمركز المدينة القريب، ولتطويره الداخلي الذي يمتلك على الأقل ديناميكية خاصة والتي ليست بالضرورة منسجمة مع المدينة الأم.

الكلمات المفتاحية :

تحولات عمرانية - تحولات وظيفية - مورفولوجية العمران - التعمير- النمو المجالي - حركية عمرانية - تأجيل النمو - نسيج عمراني - نمو الديموغرافي - هيكله عمرانية - أشكال عمرانية - الحاضرة - ماقبل العمران - تريفيف العمران - المدن التابعة - قسنطينة - الحروب - انحلال عمراني

ABSTRACT

Nowadays, the urban growth in Algeria has taken new forms which are characterized by an extension of agglomerations. The latter has led to space consumption; consequently we notice an urban fact diffusion along with a spread out of urban areas leading to the city bursting.

What was supposed to be traditionally and functionally an urban characteristic becomes a part of outskirts composition. In fact, Constantine is among cities showing a population increase and a drastic urban growth.

In order to deal with and to look for solution to this problematic, it has been focused on four urban and adjacent poles which are: Khroub, Aïn Smara, Hamma Bouziane and Didouche Mourad. These towns have broken up due to their anarchical urbanization which is not based upon coherent and global plans.

Analyzing Khroub, as a case study, reveals those spatial, functional and morphological changes that are linked to its urban dynamics and evolution.

Key words:

Urban change, functional alteration, urban morphology, urbanization, growth of space, urban dynamics, urban fabric, population growth, urban structure, urban form, metropolis, satellite town, Constantine, Khroub, urban release.