

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MENTOURI
CONSTANTINE**

**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

N° d'ordre : 263\Mag\2012
Série : 025\ARC\2012

MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du magistère en urbanisme
Option : FAITS URBAINS ET DYNAMIQUE DES VILLES

THEME

**RENOUVELLEMENT URBAIN D'UN CENTRE VETUSTE
CAS DU CENTRE ORIGINEL D'EL KHROUB**

Présenté par :

Mme : KRID Nassima née KHENCHOUCHE

Sous la direction du Pr : LAYEB Hafid

Jury d'examen :

Mr Cherrad Salaheddine	Professeur	Président	Univ Mentouri Constantine
Mr Layeb Hafid	Professeur	Rapporteur	Univ Mentouri Constantine
Mme Benabbes K Samia	Professeur	Examineur	Univ Mentouri Constantine
Mme Safieddine R Djamil	Professeur	Examineur	Univ Mentouri Constantine

Soutenu le: 11/07/2012

REMERCIEMENTS

Ce travail a été suivi et dirigé par Monsieur LAYEB HAFID à qui nous adressons particulièrement nos vifs remerciements pour son apport, ses orientations et ses conseils précieux.

Nous remercions également les membres de jury ; Mesdames BENABBES, SAFIEDDINE et Monsieur CHERRAD de nous avoir honoré par leur présence.

Nos vives remerciement à la responsable de notre laboratoire « Faits Urbains et Dynamique des villes » Mme BENABBES avec qui l'année théorique étais très enrichissante et lucrative.

Je témoigne une grande gratitude à mon ami AMIRECHE TOUFIK pour son intérêt porté à notre travail contribuant ainsi à son aboutissement.

Notre reconnaissance

A mes chers parents pour leur soutien moral.

A mon mari ZOUAOUI pour son encouragement et dévouement.

A la prunelle de mes yeux Messaoud Mohamed Moundji pour sa sagesse.

A mes frères ABDERAOUF, AMINE, et sœurs SAMIA, RYMA, et leurs enfants ; MAHDI, MAYSSA SERINE, YAHIA ANES, SARALYN ET ADEM ABDERAOUF.

A ma belle mère LEILA pour ses encouragements.

A, MARIA, MOUHIEDINE, HIBA, RIFKA, MINA et son fils ABDERAHMANE, KAMEL et son fils ANIS, MOHAMED LARBI.

A tous ceux qui nous ont apporté de l'aide et particulièrement mesdames DEBBACHE, SAFFIEDDINE, et Monsieur DEKKOUMI

TABLE DES MATIERES

-INTRODUCTION GENERALE	1
-PROBLEMATIQUE	4
-LES HYPOTHESES	6
-OBJECTIFS DE LA RECHERCHE.....	7
-METHODOLOGIE D'APPROCHE ET LES OUTILS DE TRAVAIL.....	8

PREMIERE PARTIE : Le renouvellement urbain dans le monde

Chapitre I : L'évolution du renouvellement urbain dans le monde

Introduction	12
1. les interventions « classiques » : définitions, enjeux et limites	12
1.1. Eléments de définition	13
1.2. Évolution de la réhabilitation dans le temps et l'espace	14
1.3. Autres types d'interventions	15
1.4. Enjeux et limites	19
2. le renouvellement urbain : pour un développement durable de l'urbain	21
2.1. Définition et origines de la notion	24
2.3. Les enjeux du renouvellement urbain	26
2.4. Développement durable et renouvellement urbain	27
Conclusion	29

Chapitre II : Le cas de l'Algérie héritage urbain et contraintes

1. héritage urbain et contraintes	30
1.1. L'héritage urbain	30
1.2. Les contraintes existantes	33
2. L'expérience française : évolution des méthodes et des outils	37
2.1. L'après-guerre, démolition-reconstruction	37
2.2. De la sauvegarde à la réhabilitation	38
2.3. Une politique pour l'habitat ancien	39
2.4. Politique de la ville et renouvellement urbain	40

3. D'autres exemple et expériences sur des opérations de renouvellement urbain	
3.1. Le renouvellement urbain en grande Bretagne	42
3.2. Le renouvellement urbain en Allemagne	42
3.3 Le renouvellement urbain en Italie	43
3.4. Le renouvellement urbain aux U.S.A	43
Conclusion	45

Chapitre III : Les centres anciens :

Introduction	46
1. la notion de centre : conceptualisation et dynamique	
1.1. Qu'est ce qu'un centre ?	46
1.2. Approche intellectuelles de la centralité	47
1.3 Evolution dans le temps de la centralité	50
2. Centres anciens : enjeux et spécificités	58
2.1. Problématique ancien/nouveau	58
2.2. Caractéristiques des centres anciens	59
3. Crise urbaine et déclin	60
Conclusion	62

Deuxième partie ; Approche globale de la ville du Khroub et de son centre (le colonial)

Chapitre I ; présentation de l'agglomération d'El Khroub

Introduction	64
1. Données générales : éléments de géographie	65
1.1. Situation géographique	67
1.. La topographie	70
2. Aperçu historique	72
1-La première étape (avant1962)	78
2- La deuxième étape (1962-1977)	85
3-La troisième étape (1977-1987)	86

4- La quatrième période (1987-1998)	86
5- la cinquième étape (1998-2011)	87
Conclusion	88

Chapitre II ; Diagnostic du village colonial

-Introduction	89
- Délimitation de l'air d'étude	92
1. Analyse thématique	96
1.1. La population	96
1.2. L'habitat	101
1.3. La structure urbaine	112
1.4. Les activités	121
1.5. Les équipements	122
1.6. Les déplacements	128
2. Le souk: un élément commercial d'influence régionale	130
3. Le noyau au centre de la dynamique commerciale	137
-Conclusion	138
-Conclusion deuxième partie	140

CHAPITRE III : Proposition et recommandation pour la requalification et renouvellement du centre originel :

-Introduction	141
-Proposition d'aménagement du jardin public et la pépinière	145
-conclusion	165
Conclusion générale	166

-Bibliographie	169
1. Ouvrages	169
2. Articles quotidiens et périodiques	170
3. Mémoires et thèses.....	171
4. Documents divers, statistiques	172
-Index des illustrations (sources)	173
I. Cartes (plan et vues aériennes)	173
II. Figures (croquis, diagrammes et graphes)	173
III. Tableaux.....	174
IV. Photographie	174

INTRODUCTION GENERALE

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du débat sur la ville. Ouvert initialement dans les pays d'Europe, il a intéressé rapidement d'autres pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines où, il existe un patrimoine architectural, historique et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommé « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine.

Au-delà des projets d'aménagement classiques qui concernent les restructurations et les démolitions reconstructions, le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles : quartier, commune, agglomération. Il se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles -urbanisme, habitat, déplacement- et prend en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

EI-Khroub étant à l'origine un village colonial qui dessert un espace agricole de par les alpages qui le délimitaient à cette époque et qui se manifestaient par la présence de plusieurs écuries au centre et des fermes à la périphérie. Le centre se limitait à l'artère principale qui le traverse de bout en bout et qui jusqu'au niveau du tribunal actuel. Sa gare ferroviaire datant de la période coloniale confirmait et reprenait à son compte sa position géographique de carrefour important. Son marché à bestiaux a mis cette agglomération dans un réseau soukier à rayonnement régional puisque il est considérée comme le deuxième de l'Est après celui de Tadjenanet (wilaya de Mila) ce qui lui confère un aspect parfaitement villageois.

EI-Khroub, qui a été créé pour servir les besoins de la population coloniale, est resté jusqu'à 1977, un centre identifiable par son architecture, son plan en damier orthogonal physique et son organisation spatio-physique qui n'ont pas connu des mutations significatives. Le noyau originel de l'agglomération ayant été le point nodal de départ de toutes les extensions.

Dès 1977, l'extension de l'agglomération du Khroub et sa mutation ont commencé à s'opérer provoquant un changement dans la vocation par la déperdition progressive de l'activité agricole au profit des autres secteurs d'activités, tel que le tertiaire.

Vers les années 80 le village du Khroub s'est doté d'un investissement public considérable pour par la réalisation d'un vaste programme de logements collectifs ce qui lui a donné une nouvelle identité.

Suite à la forte croissance démographique qui s'est traduite spatialement et physiquement par une dynamique urbaine remarquable, et malgré sa vocation traditionnelle, El-Khroub est devenue aujourd'hui une agglomération importante dont le taux d'urbanisation est passé de 63% en 1977 à 72,55% en 1998¹ avec un taux d'accroissement annuel de 5,31% pour atteindre 50,56% en 2010² avec une baisse du taux d'accroissement qui es de 2,81%³ essentiellement due à la baisse des naissances.

L'espace urbanisé a évolué rapidement pour atteindre 583,32 ha en 1987 et 658,90 ha en 1998⁴ soit une consommation annuelle moyenne qui avoisine 7,6ha, ce qui est tout de même considérable. Pour atteindre 1004 ha en 2010.

Actuellement, El-Khroub est constitué d'une mosaïque diverses de constructions qui caractérisent le paysage urbain : ancien village, caractérisé par l'empreinte coloniale, ZHUN, auto constructions, évolutifs, zones industrielles ; ainsi nous assistons à une rupture morphologique et fonctionnelles qui rendent la gestion urbaine difficile.

En l'espace de deux décennies, la physionomie et la structure urbaine de la ville d'El Khroub ont profondément évolué. Néanmoins, les différentes extensions n'ont pas suivi le schéma classique qui consiste en une polarisation autour du centre historique. Cet éclatement spatial a largement contribué à l'émergence d'une polycentralité fonctionnelle.

De nouvelles fortes polarités urbaines semblent se dessiner à l'image des cités des 900 logements et surtout celle des 1600 logements, autour de centres commerciaux, implantés au Nord et au Sud du noyau central. Ces centralités émergentes sont non seulement des pôles commerciaux majeurs, mais aussi des lieux de culture, d'animation et de loisirs.

¹ PDAU, RGPH 1977 et 1998.

² PDAU 2011.

³ PDAU 2011.

⁴ APC d'El-Khroub. DPTA, Monographie Constantine 2000.

Elles offrent en effet, de nouveaux espaces publics urbains plus conformes aux exigences des citoyens.

Par ailleurs, l'émergence de ces nouvelles centralités accompagne d'une recomposition fonctionnelle et remettent sérieusement en cause le rôle du centre historique, entraînant de fortes mutations urbaines. En effet, Il se confirme au fil des jours un fonctionnement bicéphale de la ville d'El Khroub avec un centre (noyau initial) pour les autochtones et un autre centre (cité des 1600 logements) pour les nouveaux arrivants.

Il s'agit bien d'une dualité très nette et exclusive qui apparemment s'est mise en place entre ces types de centralité (du moins dans certains services administratifs, culturels et de loisirs peut être moins dans les commerces, en dépit d'un relatif déclin de la fréquentation du centre):

- Suburbanisation du commerce de détail, attiré en « périphérie » par un marché en plein essor. C'est d'abord la décentralisation des commerces de rang inférieur, rapidement suivie par l'apparition de commerces de plus en plus diversifiés.

Beaucoup d'entreprise trouve avantageux de se joindre à ce mouvement pour profiter des facilités offertes par la « périphérie » qui contrairement au centre, est en mesure de leur offrir l'espace dont ils ont besoin.

- Décentralisation des services administratifs.

PROBLEMATIQUE

L'agglomération a changé de rang administratif. Elle fait aujourd'hui face à un développement considérable que nous pouvons qualifier de précipité lui faisant perdre progressivement un pan de son patrimoine architectural au profit des constructions récentes actuelles. Ceci est lié à l'absence de maîtrise du processus d'urbanisation qui s'est traduit spatialement par une croissance urbaine remarquable, effectuée selon un rythme accéléré sur des terrains à hautes potentialités agricoles. Le site du Khroub tend par conséquent à sa saturation, engendrant des problèmes de cohérence et d'organisation spatiale, cependant, il est impératif de réfléchir sur le devenir de cette ville-satellite.

Puisque que la ville du Khroub connaît un glissement du centre originel vers les nouvelles extensions vers l'Est, l'ancien centre perd de plus en plus sa vitalité, pour laisser la place au nouveau qui est le résultat logique d'une croissance effrénée, visant à créer des zones d'habitations collectives s'organisant dans un ensemble éclectique, prélevant à travers sa fréquentation et les activités qui s'y déroulent et qui sont à dominance commerciale.

Cette poussée de l'urbanisation exercée sur les espaces centraux de la ville, a modifié la nature des relations entre le centre et la périphérie. En effet, le rôle du centre originel n'est plus le même. Non seulement l'organisation de l'espace de la ville a inévitablement changé, mais aussi les modes d'appropriation, les systèmes de relation et la hiérarchie entre les différentes composantes de la ville ont connu le même sort.

Dans un contexte d'urbanisation accélérée et massive, alimentée par un de croissance de la métropole constantinoise, la ville d'El Khroub s'est vue radicalement transformée durant les deux décennies. Son poids démographique s'est multiplié et son tissu urbain a pris une ampleur démesurée. Cette extension n'a pas suivi le schéma classique, marqué par une organisation auréolaire autour du noyau initial. De fait, son espace urbain s'est restructuré avec de nouvelles centralités générées par l'apparition d'activités commerciales et autres fonctions de commandement et de loisirs dans les entités urbaines récemment réalisées.

A l'issue de cette introduction, des questionnements s'imposent, dont les principaux sont les suivants :

Quel est l'impact de cet éclatement spatio-fonctionnel sur le rôle du centre originel et sur l'unité de l'espace urbain Khroubi ?

Ce mouvement migratoire ou plus précisément ce report de population, marqué notamment par un étalement urbain important remet-il en cause fondamentalement le rôle du centre historique, ses fonctions et sa pérennité ?

Cette extension a-t-elle provoqué l'éclatement de cette unité Urbaine ?

Doit-on rétablir la parité entre les deux centres, les laisser coexister parallèlement en ayant le souci permanent de dynamisation et revitalisation vis-à-vis de l'un et de l'autre par le biais de réfection et de réhabilitation ?

Comment renouveler ou adapter le centre originel de Khroub et promouvoir sa valorisation socio-économique et spatiale en harmonie avec les spécificités des mutations actuelles de la ville ?

Pourquoi le centre-ville demeure non actif car il est peu attractif ?

Qu'est ce qu'on peut faire pour redynamiser le noyau originel ? Aussi qu'est ce qu'on peut faire pour revaloriser ce dernier ainsi que pour renforcer son poids ?

L'évolution d'une ville ou d'un quartier témoigne de sa dynamique, le centre originel du Khroub montre une réalité de stagnation de rétrogradation, d'où la nécessité d'intervention à travers une stratégie et une politique bien définie. Un renouvellement urbain qui aura pour objectif de travailler sur le secteur vétuste défavorisé tout en répondant aux exigences de la gestion de l'espace.

HYPOTHESE

Pour analyser la croissance et la dynamique urbaine de centre ville du Khroub, et palper ses différentes significatives, autant qu'ancien noyau identifié par son empreinte coloniale

(maisons demeure édifiées et agencées dans un style architectural traditionnel), semble être au centre de la dynamique urbaine de la ville.

La croissance démographique et spatiale accompagnée d'une implantation d'équipements et services, publics et privés dans les cités d'habitation récemment réalisées a fait perdre au vieux centre sa vitalité.

Mais cette option qui vise à prendre en charge les besoins des nouveaux arrivants est guidée par une volonté non déclarée de faire glisser le centre-ville afin de donner à la cité, une image urbanistique à la mesure de ses ambitions. Cela s'est concrétisé par la réalisation d'un certain nombre d'édifices publics de référence.

Un dysfonctionnement entre le centre et la périphérie, donc nous sommes obligé d'analyser de nombreux aspects posés précédemment, et de mettre des hypothèses que nous essayerons de les vérifier à l'issue de ce travail.

Cette recherche démarre d'une idée fondamentale celle qui dit qu'il est manifestement impératif de tourner tout notre intérêt vers l'ancien centre qui a été un tant soit peu négligé par les autorités compétentes, car force est de constater que l'implantation des grands équipements et services tels que les banques, le trésor public, les centres commerciaux, le centre culturel, et enfin le centre de santé ont été implantés sur les nouvelles extensions ce qui a détrôné les fonctions du centre originel.

Cette constatation nous a permis d'avancer les hypothèses suivantes:

- Peut-on dire que cette politique qui traduit une rupture totale avec la centralité traditionnelle a atteint son objectif et a eu son impact sur l'organisation spatiale du centre-ville.
- Peut-on dire que ce polycentrisme est un désavantage de la ville qui perd ainsi de son unité et constitue par conséquent un handicap certain pour un développement harmonieux.
- la dynamique du centre originel est conditionnée par la dynamique économique ainsi que la programmation des équipements revitalisant la vie quotidienne de la population, on peut dire que notre aire d'étude est pratiquement dépourvue de ce genre d'infrastructure.

LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE :

L'objectif principal de cette recherche est de comprendre la réalité actuelle du centre-ville du Khroub et les phénomènes qui s'effectuent dans la ville, dès que nous pouvons

comprendre ces différents faits urbains, nous saurons définir de façon globale les éventuelles actions à mener pour la relance du centre originel.

METHODOLOGIE D'APPROCHE ET LES OUTILS DE TRAVAIL

Notre recherche sur le renouvellement urbain du centre originel du Khroub doit obéir à une volonté de prendre en compte tous les enjeux du territoire concerné. Cela suppose l'intégration conjointe des questions d'ordre économique, social, culturel, spatial et environnementale, en termes de concertation, de gouvernance, de création de valeur et de nouvelle attractivité de ce territoire .Il en résulte la nécessité d'une méthodologie d'approche du territoire en question, à définir d'une manière pertinente pour l'appréhender.

Pour la construction d'un tel projet notre recherche repose sur la méthodologie suivante :

A. collecte de l'information, des données et le traitement.

Cette collecte de l'information est matérialisée par une recherche bibliographique exhaustive, en imprégnant de la littérature, sur l'ensemble des ouvrages, toutes les recherches dont les thèmes occupèrent notre problématique (thèses, articles, monographies, histoire de la ville.....). Cette démarche a pour objectif d'avoir un bagage et support théorique afin de se familiariser avec la thématique. De même, il faut mettre en évidence les théories émergentes.

Une collecte exhaustive de toutes les données statistiques se fait auprès d'organisme officiel (ONS) et administration (APC, SERVICE TECHNIQUE, OPGI....)

En fait, la consultation attentive des différents documents d'urbanisme (POS, PDAU, PAW...), permet de comprendre quelques réalités sur la ville étudiée pour constater et identifier le problème posé. De même, le travail de mise à jour a été établi, cette mise à jour concerne les données, les informations et même les outils de la recherche (mise à jour du plan de la ville, occupation du sol, recensement des différents équipements et de commerces, typologie de l'habitat, état physique des constructions....)

Enfin, la dernière étape de cette première démarche est le traitement et la classification des données et d'informations où il faut ordonner et structurer toutes les statistiques. Ce traitement des statistiques se fait par des graphiques ou bien quantitativement par des tableaux.

B. Enquêtes directes sur terrains : une enquête a été réalisée sur l'air d'étude afin de combler certaines lacunes et carences qui concernent la population du centre ville.

C. Analyses et interprétations.

D. L'architecture de la recherche :

Notre recherche est structurée selon deux grandes parties :

Première partie : L'approche Théorique

Elle portera sur la connaissance théorique des différents concepts en relation avec le thème: Dynamique et renouvellement urbain, centralité. La collecte des informations, des revues, les sites web traitant de fond le sujet et ; qui ont servi de support à la maîtrise et l'appréhension du sujet dans sa globalité.

Cette partie permet de mieux connaître les notions et les concepts de notre thématique, à l'aide des différents thèmes, ouvrages et travaux traitants le sujet. Elle permet aussi, de se familiariser avec le sujet qui est le renouvellement urbain en Algérie.

Cette étape a pour objectifs :

- ❖ Comprendre les différentes notions et concepts et palper ses différentes significatives en relation avec le sujet.
- ❖ Evaluation de l'expérience française et Algérienne en matière d'intervention sur les tissus urbains existants.
- ❖ D'autres exemple et expériences sur des opérations de renouvellement urbain.

Deuxième partie : Etude et analyse de la ville étudiée

Cette partie consistera à élucider un cas réel et faire un diagnostic et puis l'analyser pour pouvoir interpréter.

Cette étape consiste :

- ❖ Une étude des différents aspects de l'agglomération : démographique, économique et urbanistique (état de fait).
- ❖ Déterminer les indicateurs et les causes de cette situation marginalisée et délaissée du centre originel.
- ❖ Comprendre le comportement du centre-ville face à ce rythme de croissance.
- ❖ Comprendre la dynamique urbaine du noyau colonial.

La collecte des données actualisées, des informations, des statistiques, des recensements que nous avons récoltés auprès des différents services concernés et l'entretien avec les responsables et les techniciens du domaine.

PARTIE I
LE RENOUVELLEMENT URBAIN
DANS LE MONDE

CHAPITRE I : LEVOLUTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN

DANS LE MONDE

Introduction :

Le renouvellement urbain semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concerne une grande diversité de situations en ville. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existant, fabriquer la ville sur la ville, pour récupérer les parties les plus délaissées, les plus obsolètes, afin d'y développer des réalisations capables de leur redonner un sens. Il s'agit de rompre avec une pratique antérieure ancienne favorisant l'étalement urbain. En d'autres termes, rompre avec cet urbanisme de « sédimentation ».

Traitant de cette notion de renouvellement urbain, ce chapitre sera structuré autour des principaux titres ci-après :

- Les interventions sur les tissus urbains existants « classiques » : définitions, enjeux et limites.
- Le renouvellement urbain : Comme nouveau phénomène visant à un développement durable de l'urbain.
- Le cas de l'Algérie : Problématique des tissus urbains existants et les contraintes entravant le traitement de ces tissus.

1- Les interventions « classiques » : définitions, enjeux et limites.

Le ralentissement de la croissance urbaine, dans les pays industrialisés de longue date, les a fait conduire à l'obligation de considérer le cadre bâti comme une situation de fait, dans laquelle des tissus des urbain préexistant doivent être traités. Pou répondre à ces exigences, il est mené différentes interventions, qui au courant de l'histoire ont évolué. D'ailleurs, celles-ci continuent toujours à évoluer du fait de la performance des mutations urbaines et l'émergence de nouvelles exigences.

1.1- Eléments de définition :

La réhabilitation est l'action de réhabiliter qui signifie « rétablir dans un état, dans des droits, des privilèges perdus ». Dans le domaine de la construction, c'est « remettre en état, un immeuble, un quartier,.. »⁵

Le PDAU définit la réhabilitation comme une « revalorisation de bâtiments ou de tissu qui conservent leurs caractéristiques originelles. Cette opération implique des densifications, régularisation des statuts juridiques, amélioration des conditions d'habitat et mise en place des équipements collectifs et infrastructures nécessaires. Son objectif et de relever la valeur d'usage du cadre bâti qui doit être conservé »

Nous concluons que la réhabilitation et le fait de rétablir « l'habiter » dans toutes ses dimensions. C'est « le mettre à jour » pour de nouveaux besoins, de nouvelles exigences et contribuer par la même à restaurer le statut de l'habitant dans ses droits : travail, loisir, etc.

Elle n'est, donc, pas seulement un objectif de réinvestissement physique, c'est aussi l'occasion d'une meilleur appropriation par les habitants eux même, de leur habitat, de leur espace de vie.

Elle à évoluer d'une simple intervention sur le cadre bâti à une action multiforme qui vise l'insertion des quartiers « dévalorisés » dans la ville sur tous les plans : urbain, social, et économique :

- Sur le plan **urbain**, c'est la restructuration du quartier, son intégration à la ville.
- Sur le plan **économique**, elle permet la création de l'emploi par l'injection d'équipements et activités.
- Sur le plan **social**, elle vise la lutte contre l'exclusion renforce la cohésion et la solidarité sociales.

1.2. Evolution de la réhabilitation à travers le temps et l'espace :

⁵ Petit Robert 1.Edition 1979, p 1648

« Née principalement de l'échec des opérations de rénovations urbaines entreprises aux cours des années soixante, la réhabilitation de l'habitat n'a cessé de se développer »⁶.

En effet, qu'on se remémore, au lendemain de la deuxième guerre mondiale ou une nouvelle politique avait été instaurée : « la rénovation urbaine »⁷ qui visait la remise en ordre et la modification en toute urgence de l'image archaïque et dégradée des centres ainsi que le lancement des grandes opérations de logement. Ces dernières, issues d'une pratique de l'action « tout planifié » fonctionnelle et programmatique, ont rempli le rôle qu'on leur avait donné : Produire du mètre carré habitable. Cependant, ce sont ces cités qui entrent, ces dernières années, dans un processus de réhabilitation.

En effet suite aux problèmes d'ordre social, d'hygiène, de gestion et d'intégration urbaine que ces cités présentent, « les organismes ne pouvaient se laisser impunément attaquer sans réagir »⁸. L'équilibre de la ville étant en jeu. C'est pourquoi on assiste aujourd'hui à des méthodes plus réalistes et « humaines ».

La pratique de la réhabilitation nous conduit aujourd'hui à ouvrir le rideau sur une nouvelle forme de crise du logement. En effet, les opérations de réhabilitation de l'habitat, tant dans les centres anciens que dans les grands ensembles prématurément marqués par la dégradation, posent comme difficulté leur mise en œuvre. Celle-ci exige dans la plupart des cas, d'agir simultanément sur une pluralité de registre variés : architectural, urbanistique, social, culturel...etc.

Le lancement des opérations de réhabilitation a été connu dans les années 60 aux Etats-Unis puis en Europe, vers les années 67,68.

Ces opérations ont connu les mêmes objectifs : améliorer la notion « d'habiter », mais elles ont obéi à une multitude de stratégies, régies par des procédures politiques,

⁶ Technique et architecture. N 348, Edition 1983, page. 50.

⁷ Les opérations de rénovation « ensemble d'actions transformant le tissu urbain par la démolition et la reconstruction » qui visaient le renouvellement du cadre de vie dans les sites centraux et péri-centraux à échoué puisqu'il y'a eu déviation d'objectifs au profit d'intérêts orientés vers des fins purement économiques. D'après M.E : « Rénovation, Restauration ». Architecture d'aujourd'hui. Revue N°202, dossier spécial, p. 63.

⁸ « Architecture d'aujourd'hui ». Revue N°202, dossier spécial « Rénovation, Réhabilitation, Restauration », p.62.

administrative, techniques et financières différentes. Leur efficacité est fortement liée à la qualité du diagnostic socio-urbain.



Photo 1 : Réalisation d'une opération de **renouvellement urbain** ANRU dans le centre ancien de Toulon sur quatre îlots pour l'installation d'un pôle étudiant.

Source ; Internet.

1-3- Autres types d'interventions :

Les interventions sur les tissus urbains existants regroupent différentes approches dont il est utile, pour dissiper les confusions, d'éclaircir les terminologies. Il va de soi que la réalité est rarement réductible à ces dernières, car souvent, plusieurs schémas d'intervention se superposent. Des définitions des notions voisines, à celle de la réhabilitation, sont précisées comme suit :

1-3-1- La restauration :

C'est la sauvegarde ou la réfection de tout ou partie, d'édifices architecturaux ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou centres urbains entiers, légués par l'histoire et endommagés par le temps et par l'homme, en vertu de leurs valeurs patrimoniale, esthétique ou artistique, au sens culturel du terme. La restauration peut concerner de actions ou projets de réfection, de consolidation ou de conservation. Elle se caractérise par la recherche u statut que :

toute modification de l'état originel est proscrite, à moins d'être clairement lisible et facilement réversible.

Il faut considérer la restauration comme dans l'article 09 de la charte de Venise (1964) « ...une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de

conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentique. Elle s'arrête là où commence l'hypothèse sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raison esthétique et technique relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps. La restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument ».

La restauration et la réhabilitation se distinguent par leur rapport à la continuité et au changement l'une est dévolue au maintien de la forme bâtie, sans égard particulier pour l'évolution éventuelle de son programme ; l'autre transforme un bâtiment ou un quartier pour en actualiser à la fois le contenu et le contenant. Cette modification d'un lieu existant impose des arbitrages entre les exigences patrimoniales, sociales et économiques, qui nécessitent la médiation d'une intervention qui respecte les référents culturels.

1-3-2- La rénovation :

C'est une opération qui a pour projet de restituer aux anciens centres urbains dégradés une structure et une architecture compatibles avec les exigences de l'hygiène et de l'esthétique. Elle présente en outre l'avantage de soustraire à un habitat vétuste les familles qui y dépérissent physiquement et moralement. L'action de rénovation peut aller jusqu'à la démolition et à la reconstruction des bâtiments sur la base d'emprises modifiées et accompagner du déplacement et de l'élargissement des voies publiques.

Les conséquences immédiates de cette définition sont les suivantes : La reconquête des quartiers centraux n'est pas une œuvre de destruction, mais d'assainissement et de sauvegarde. Les bâtiments disgracieux ou en ruines doivent disparaître ; mais les immeubles ou groupes d'immeubles qui sont de bons témoins du passé de la cité seront conservés et mis en valeur. La rénovation urbaine va donc, en définitive, régénérer le centre de la ville en ménageant selon un plan d'ensemble les espaces libres et les jardins, les lieux d'activités, de résidence et de loisir.

Il s'agit d'une opération très coûteuse et posant de graves problèmes sociaux. Dans la mesure en effet où l'on opère dans des secteurs déjà construits est souvent situés au cœur des agglomérations, le prix du terrain à traiter est particulièrement élevé. Il faut y

ajouter la valeur des bâtiments, le coût de leur démolition éventuelle ou de leur remise en état, et le coût du relogement ou l'indemnisation de ses anciens habitants.

Une fois l'opération de rénovation terminée, le coût des appartements neuf ou remis en état est très élevé. Leur prix de vente ou de location les met hors de portée des anciens habitants. De ce fait, l'occupation des quartiers rénovés change de caractère engendrant un certain effet de ségrégation sociale, en plus de la disparition corrélative de l'animation commerciale ou artisanale qui contribuait à donner leur cachet aux quartiers anciens.

Compte tenu des diverses répercussions négatives sur le plan socioéconomique, la rénovation est de moins en moins suivie, est l'on s'est orienté des la fin des années 1960, vers une forme d'intervention plus légère, applicable à tous les tissus anciens, même dépourvue d'intérêt historique ou artistique : La réhabilitation (décrite ci-dessus)



Photo 2 ; Rénovation Urbaine portant sur la rénovation du quartier des Carreaux en France.

Source ; Encarta 2011

1-3-3- La restructuration :

C'est une opération, généralement lourde et coûteuse, qui consiste à la réorganisation, d'un bâtiment ou d'un tissu urbain par la modification de ses éléments structurants. La restructuration vise à une transformation plus au moins radicale du rôle des caractères du cadre bâti existant étudié, Elle fait intervenir le changement par une vision nouvelle de l'aménagement ou développent urbain à travers les modifications des parties les plus hétérogènes, structurées et dégradées.

Photo 3 et 4 : Restructuration urbaine en centre-ville, et Restauration et Restructuration d'un immeuble en bois du XIXe.PortSaïd. Egypt.



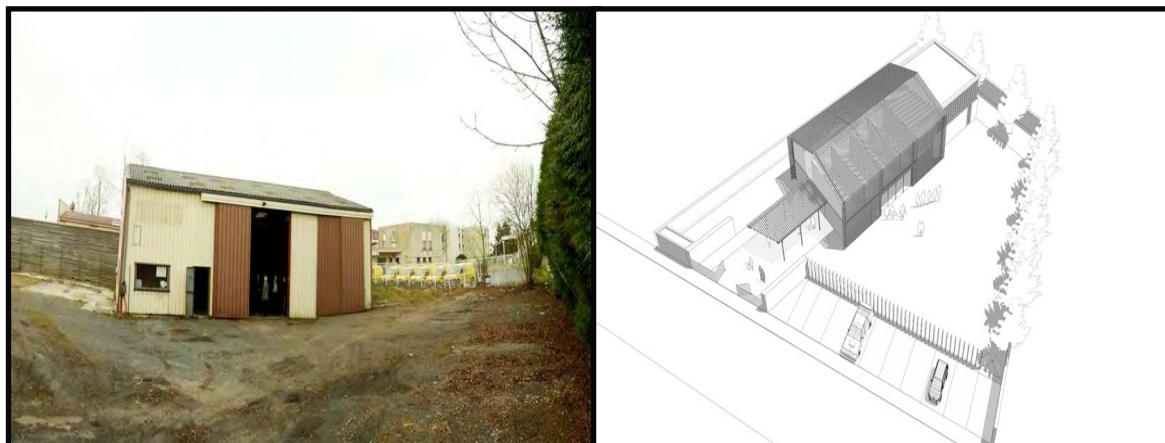
Source ; Encarta 2005

1-3-4-La reconversion :

C'est le changement de fonction d'un bâtiment pour éviter sa désaffectation. La reconversion vise à transformer ce bâtiment à des usages qui se sont modifiés ou à des occupants qui ont changé. La reconversion donc, fait évoluer le bâtiment à des destins variés. Au sujet de ces réutilisations « ancestralement » pratiquées et au potentiel architectural démontré, August Perret disait que « la destination et la fonction des édifices sont les conditions passagères de l'architecture ».

Photo 5 et 6 ; Reconversion d'un bâtiment industriel en centre chrétien. Faremoutiers.France Source Encarta

2011



1-3-5- L'amélioration :

C'est la réparation technique et l'installation des éléments de confort nécessaire à l'usage actuel du bâtiment. Pour un quartier ou une cité d'habitat, L'amélioration urbaine signifie aussi, son équipement en réseaux de viabilité (assainissement des eaux usées, drainage des eaux pluviales, alimentation en eaux potable, voirie, éclairage public...), que sa dotation en mobilier urbain nécessaire.

1-4- Enjeux et limites :

Les critères qui entrent en jeu dans la réhabilitation sont multiples. Ils peuvent être subjectifs et suggérés ainsi : La localisation pour les habitants, la mémoire pour les historiens, la qualité d'élaboration pour les architectes, l'image des quartiers pour les associations. La décision de réhabiliter peut être basée sur des critères économiques, patrimoniaux ou sociaux.

Toutefois, les enjeux techniques et économiques tiennent compte des paramètres suivants :

- La valeur patrimoniale et immobilière d'un bâtiment (comprennent l'ancienneté, la rareté et la beauté), ou son appartenance à un ensemble dont la cohérence doit être conservée ;

- La surface occupée, comparée aux droits à construire en cas de démolition reconstruction, ainsi que les servitudes d'éclairément et de prospect.

- L'adéquation de sa typologie (épaisseur construite, trame de structure, éclairément) à l'évolution envisagée pour son occupation, et l'ampleur des travaux à engager pour l'atteindre :

- La présence des occupants et l'incidence sur leur vie quotidienne des scénarios de réhabilitation ou de reconstruction envisagés ;

- La possibilité ou non d'interrompre l'activité du bâtiment ;

- La comparaison entre coût global (travaux, accompagnement social éventuel et coût d'entretien ou d'exploitation après travaux) entre la réhabilitation de l'édifice et sa démolition-reconstruction.

Ces paramètres sont analysés lors du diagnostic, suite auquel il sera décidé avec motivation le choix du mode d'intervention approprié.

Néanmoins, en conclusion sur les interventions sur les tissus urbains existants « classiques », on peut dire que la réhabilitation à son tour a montré ses propres limites.

Depuis on est passé progressivement à des actions plus globales et plus profondes, celle inhérentes au renouvellement urbain. Quant à la question « qu'est-ce qui différencie ces situations de renouvellement urbain inéluctable des autres cas d'intervention- majoritaires en nombre comme en capitaux mobilisés-sur le tissu existant ? Ce pourrait être la taille ou la complexité »⁹

En tous les cas, le degré de complexité est incontournable. Car la plupart des opérations sur le parc existant sont de simples opérations de modernisation, alors que toute action de renouvellement urbain vise « une augmentation de l'intensité urbaine, avec plus de fréquentation, plus de diversité, une meilleur gestion, et partant plus de valeur urbaine »¹⁰

En plus les enjeux – comme abordés ultérieurement – sont plus importants et interviennent à des échelles territoriales plus larges.

2. LE RENOUVELLEMEN URBAIN (pour un développement durable de l'urbain)

Comme déjà énoncé, l'urbanisation est en voie d'achèvement en occident et de nombreux pays du reste du monde. La production extensive semble révolue. L'amélioration du cadre bâti existant, l'évolution des pratiques à l'intérieur de ce cadre et la redéfinition des aires dégradées, devient un domaine d'investigation principal qui mobilisent tous les acteurs, qui dans la ville, ont une quelconque légitimité à s'exprimer.

Ces préoccupations s'appuient sur le développement de valeurs culturelles nouvelles telles que la référence à l'histoire, l'émergence des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants. Une importance grandissante accordée au cadre de vie entraîne une demande de qualité plus forte, en même temps les difficultés sociales et urbaines remettent en

⁹Olivier PIRON ; « Les méthodes du renouvellement urbain ; Approche systémique » In Mégapolopole n22 et dernier, 2001, p.71.

¹⁰Olivier PIRON ; « Les méthodes du renouvellement urbain ; Approche systémique » In Mégapolopole n22 et dernier, 2001, p.71.

cause les acquis urbains cumulés et revendiquent une approche nouvelle du cadre bâti dévalorisé et ce par biais du « renouvellement urbain ».

Que se cache-t-il derrière ce renouvellement urbain ? Quels sont les éléments de qualification qui permettent d'identifier ce type d'opérations ? Pour répondre à ces questions, il paraît indispensable de s'attarder sur la signification de cette notion et ses origines.

2.1. Définitions et origines de la notion :

Si on ne réduit pas la notion à ses dimensions technique et économiques, le « renouvellement urbain » paraît un phénomène multimillénaire. Les villes se sont reconstruites sur elles-mêmes et se sont renouvelées au cours de l'histoire quels que soient la pratique ou les modes opérés. Ainsi, on peut dire qu'on a déjà fait du « renouvellement urbain » sous d'autres dénominations : la reconstruction, la restauration, la rénovation, la restructuration, la réhabilitation, la régénération, ou même récemment la « gentrification ».

Il existe donc des appellations extrêmement diversifiées. Derrière ces appellations, il y'a un fait constant dans l'histoire : « la ville change ». Ce changement, s'opère soit violemment (à cause des guerres, des catastrophes naturelles ou technologiques...), soit de manière diffuse sous l'effet de processus économiques (désindustrialisation, déclin portuaire, désaffectation de certaines activités,...). D'où apparaît l'insert de s'interroger sur ce phénomène.

Le « renouvellement urbain » retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés, il s'agit surtout de favoriser un « retour à la ville », de revitaliser ou reconquérir son centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une « croissance intelligente » : en faveur de l'économie des territoires. Dans les pays émergents, et pour des raisons diverses, la priorité est souvent accordée à des nécessités quantitatives.

Ce phénomène s'est d'abord formalisé au Etats-Unis à partir des années soixante, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vaste

espaces, devenus friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités, comme à Boston, Baltimore, New Orléans. Pour les expériences européennes, illustrées magistralement par le cas des London Docklands, à partir des années quatre-vingt, puis de Barcelone, le renouvellement urbain a consisté à reconvertir totalement des espaces délaissés, mais en y reconstruisant de véritables « morceaux de ville » multifonctionnels.

La notion de « renouvellement urbain » a donc plusieurs origines. En France, encore ce terme était en relation avec l'expérience de l'agglomération de Lille, à partir de laquelle a été inventé l'expression « ville renouvelée ». Cette expression est apparue intéressante car elle était en opposition avec celle de « rénovation urbaine ». La rénovation a été en France associée à une image négative, qui est celle de la déportation de la population en périphérie et de la démolition. Elle ne correspond pas à la notion de réhabilitation qui se restreint au problème du logement et à la notion de « restructuration urbaine » exclusivement relative aux éléments spatiaux et physiques de l'approche. Elle s'oppose également à la notion d'« étalement urbain »

Le « renouvellement urbain », est une notion qui est née chez les professionnels de l'aménagement. Son appropriation par les élus et les politiques s'est réalisée à l'occasion de la loi SRU. Là, il faut souligner la profonde rupture avec cette loi par rapport à ce qui s'était passé avant, et qui était issu quelque part de la charte d'Athènes. La loi SRU en s'opposant à l'étalement urbain se fixe des objectifs, comme le développement durable et le renouvellement urbain.

Pour définir les contours de cette notion, on peut dire que le « renouvellement urbain » est conçu comme pouvant intégrer plusieurs dimensions thématiques (le social, l'économique et l'urbain) et recouvrant plusieurs échelles territoriales emboîtées : du quartier- lieu d'identification du problème- à l'agglomération- lieu supposé de résolution du problème.

D'une façon succincte, « ...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urban renewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par

suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions en retour des pouvoirs public... »¹¹.

2.2. Les cause du renouvellement urbain :

Actuellement, le cadre bâti dévalorisé ou obsolète se présente sous deux formes :

- d'une part, celle qui touche un patrimoine affaibli par les carences de sa conception d'origine ou les dégradations intervenues ;
- d'autre part, celle qui concerne les formes bâties rendues caduques par des modes de vie ou des types d'occupants qui ont changé.

Toute perte d'usage et perte de valeur. Ayant des répercussions multiples, ce phénomène d'obsolescence et de dévalorisation, concerne d'abord les propriétaires ou locataires qui voient leur logement perdre de ses qualités, pour des raisons liées au bâtiment comme à son environnement, les industriels ou commerçant qui doivent cesser leur activité, et les salariés dont l'emploi est menacé sauf au prix d'une relocalisation incertaine tant pour l'entreprise que pour eux.

Ces dévalorisations, avec les risques de dynamiques négatives tant pour les personnes que pour les biens concernés, débouchent sur un dysfonctionnement global du quartier concerné. Cette situation implique des actions de rupture afin de stopper, voire d'inverser le phénomène de dévalorisation. Ce processus de la perte de valeur puis de redressement organisé, est appelé « phénomène de renouvellement urbain ».

Les interventions de renouvellement urbain empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logement, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car en réalité, s'il s'agit bien de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est pour changer la vie des habitants.

¹¹ Olivier PIRON, op. Cit. p. 67.

Photo 7 : Renouvellement urbain de la cité industrielle de la ville Post Carbone.



Source ; internet.

Photo 8 Renouvellement urbain de Lille Sud de France



Source : internet.

En résumé, la volonté de donner du sens à la notion de « renouvellement urbain » nécessite l'évolution des modes d'intervention sur la ville. Il s'agit moins d'envisager la fabrication ou la démolition des objets urbains comme des objectifs « en soi » mais plutôt de mettre cette production au service de priorités qui intègrent à la fois le fonctionnement urbain, l développement économique, l'anticipation et la correction des dérapages sociaux.

2.3. Les enjeux du renouvellement urbain :

Au-delà des projets d'aménagement qui concernent des restructurations et des démolitions- reconstructions, le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles : quartier, agglomération, commune ou groupement de communes. Il se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles-urbanisme, habitat, déplacements- et prend en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

La problématique du renouvellement urbain est tout entière dans la conjonction de trois enjeux sur un même territoire urbain : la cohésion sociale et territoriale, le développement social et économique, le développement durable. Elle se retrouve dans les modes d'implication des acteurs dont la mobilisation doit s'opérer en utilisant prioritairement les outils disponibles : juridiques, d'aménagement, de gestion urbaine, et en intégrant les conséquences de toute action dans ces trois champs.

2.3.1. Cohésion sociale et territoriale :

L'enjeu de la cohésion sociale et territoriale suppose des attitudes d'anticipation, de réparation, d'intervention lourde destinée à la recomposition des tissus urbains.

2.3.2. Développement social et économique :

L'enjeu du développement social et économique suppose de débloquer les situations pour organiser la mutabilité des espaces, de créer des opportunités foncières, d'instaurer des mécanismes de marché tout en conciliant le droit au logement et le droit à la ville dans la perspective de mobiliser les ressources du droit commun

2.3.3. Développement durable :

L'enjeu du développement durable suppose une recherche de l'efficacité économique tout en intégrant la concurrence entre les territoires mais en prenant compte correctement les impacts (coûts, économies, plus-values) externes, sociaux et environnementaux, une recherche de l'équité sociale, la lutte contre l'exclusion sociale et la pauvreté, le développement des services, l'adoption d'une attitude raisonnée dans le domaine de

l'environnement(urbain et rural) en veillant à préserver de dommages graves et irréversibles.

Le rapport entre le développement durable et le renouvellement urbain est examiné d'une manière plus détaillée ci-après.

2.4. Le développement durable et le renouvellement urbain :

Phénomène concomitants, « le renouvellement urbain » et le « développement durable »¹² apparaissent comme deux objectifs incontournables pour l'avenir des villes. Pour prouver le lien entre l'un et l'autre, c'est à la question suivante qu'on tentera de répondre : En quoi le renouvellement urbain contribue-t-il au développement durable ?

Le constat dressé actuellement est que les tendances urbaines ne sont guère favorables au développement durable : dilatation et fragmentation des villes, urbanisation et mitage des espaces naturels, développement urbain « voiturogène », générateur de pollutions et de consommations d'énergie, logique d'exclusion urbaines et sociales...etc. Résultat : l'étalement urbain...est préoccupant à l'échelle mondiale.

Dans les pays du nord, la période récente montre que la croissance urbaine a ralenti : son moteur démographique s'est tari (plus d'exode rural, taux de fécondité amorti, etc.), tandis que son moteur économique maintient son régime (les périphéries urbaines ont déjà largement accueilli les entreprises et les surfaces commerciales mais la tendance se poursuit). La densité (décroissante) et la mobilité (croissante) sont liées. Les deux tendances contribuent à l'usage croissant de l'automobile et à la poursuite de l'étalement urbain.

Par ailleurs, le développement durable n'est pas seulement l'intégration des dimensions économique, environnementale et sociale, comme on tend souvent à le résumer. Il implique surtout le regard du temps long et la préservation des ressources rares pour les

¹² « En 1983, L'assemblée générale des Nations Unies décide d'instituer une Commission mondiale sur l'environnement et le développement (appelée Commission Brundtland, du nom de sa présidente Madame Gro Harlem Brundtland) chargée de trouver une solution au problème de la satisfaction des besoins primaires d'une population mondiale en accroissement constant... En 1987, cette commission rend un rapport intitulé « Notre avenir à tous », plus connu sous l'appellation de « rapport Brundtland », qui fournit une définition du développement durable : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » ; D'après l'Encyclopédie.

générations à venir. Ainsi, le développement durable réintroduit le long terme d'une manière constructive. Il consiste aussi d'appliquer d'une manière plus scrupuleuse le principe de précaution et à s'interroger sur les risques potentiels que peuvent causer les décisions à prendre.

Les expériences qui se qualifient de développement urbain durable sont rares. Le développement urbain durable ne sera possible que quand les villes feront :

- densifier leur tissu urbain, et raréfier les extensions urbaines,
- réduire la part modale de l'automobile et diminuer ses nuisances ;
- diminuer les consommations d'énergies dues à l'activité urbaine.

On préconise, dans ce cadre, de maximiser non seulement, la réutilisation de l'existant et l'intensification de son usage plutôt que les constructions neuves, mais aussi le fonctionnement plutôt que l'investissement : les horaires d'ouverture, le personnel, la qualité, le confort, le multi-usage...etc., peuvent accroître l'usage de l'urbain existant, sans vision inflationniste des équipements ;

Dans cet esprit, on voit apparaître de nouvelles mouvances, telle que le « slow food » (en Allemagne), par opposition au « fast-food » : il s'agit de miser sur la qualité et non plus sur la vitesse. « Pourquoi, alors, ne pas anticiper et prôner la « slow city », comme changement profond des valeurs en vigueur ? La ville de demain pourrait ne plus s'appuyer sur la course à la vitesse... » Le piéton, le cycle et le transport collectif auraient la priorité dans une ville dense et mixte. Dans ce sens, le renouvellement urbain doit donner toute son importance à la question de déplacements.

Toujours en Allemagne, on prône les principes d'une « ville compacte » ou « ville verte », alors qu'ailleurs, on insiste sur une extension de la certification par les normes ISO 14001¹³ ou les exigences « haute qualité environnementale » (HQE)- habituellement appliquées aux bâtiments -pour les projets urbains.

¹³ Cette norme garantit le respect d'un certain nombre de principes environnementaux à appliquer dans de multiples dimensions. International Standards Organisation (ISO), est une organisation internationale de normalisation chargée de coordonner et d'unifier les normes nationales ; D'après Encyclopédie Encarta.

Conclusion :

En écho à l'expression « refaire la ville sur la ville », le renouvellement urbain évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Mais François-Xavier Roussel nous rappelle que « la ville étant par nature mouvement, transformation, mutation permanente, ce renouvellement lui est intrinsèque »¹⁴.

Le renouvellement urbain désigne alors le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les opérations.

- Les principaux objectifs sont les suivants : Cohésion sociale : action concernant l'habitat, l'insertion sociale, culturelle et économique.
- Développement économique : réintégrer dans le marché des territoires en marge par leur revalorisation.
- Traitement spatial de la ville : transformation du cadre bâti, de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restructuration et requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.
- Diversification des fonctions urbaines : sortir d'une monofonctionnalité d'habitat et des produits.

Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles, l'amélioration de la desserte des transports, la création de nouveaux services publics, à l'implantation d'entreprises et l'accompagnement social des habitants.

¹⁴ F.X. Roussel Des ambitions pour la ville, dans le renouvellement Urbain, Urbanisme, sept/oct. 1999.

Chapitre II : Le cas de l'Algérie : Héritage urbain et contraintes

1. Le cas de l'Algérie :

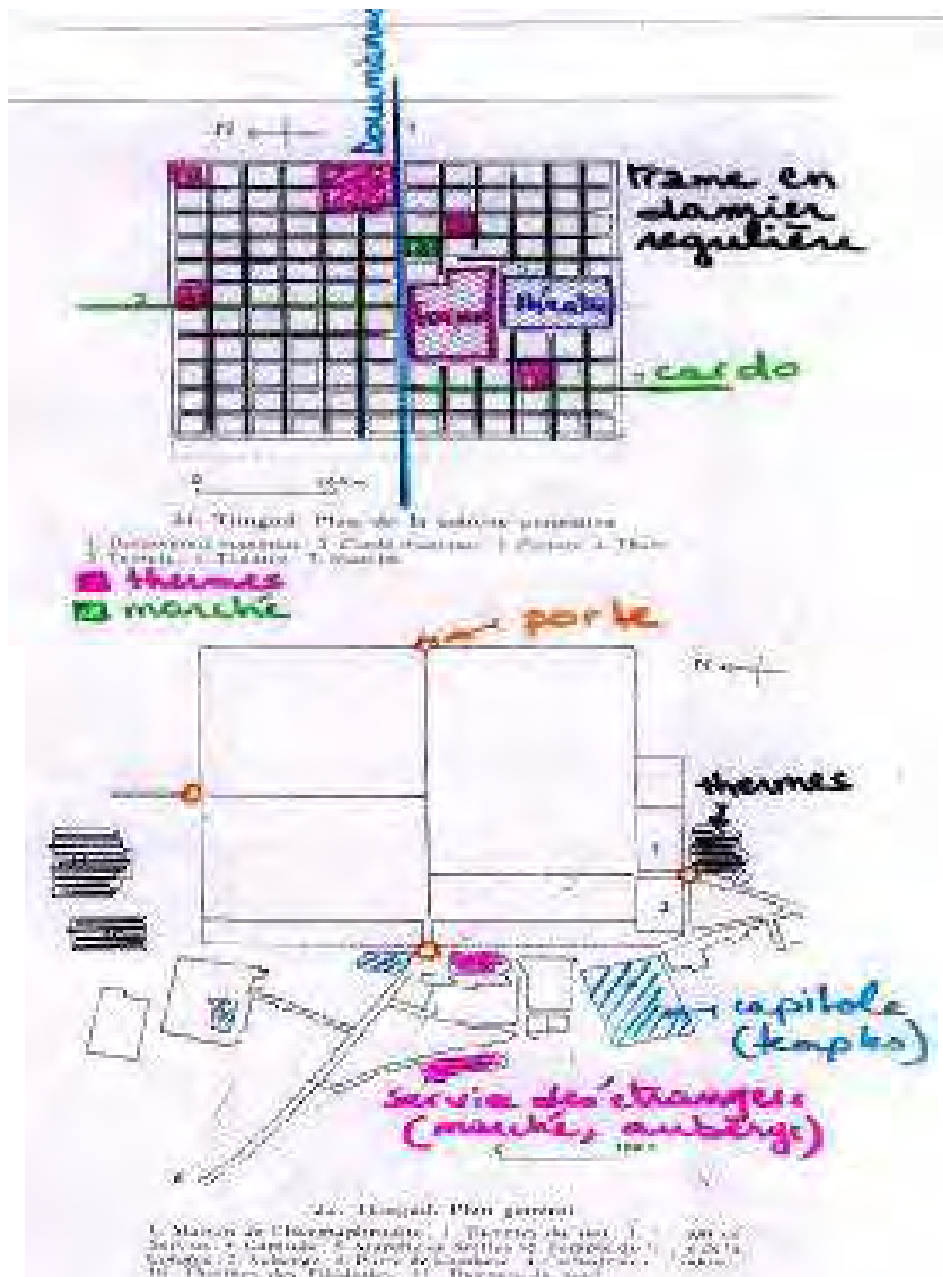
1.1. L'héritage urbain :

L'urbanisation en Algérie est un fait ancien. L'histoire des villes remonte à l'antiquité, époque durant laquelle les phéniciens et les carthaginois avaient, de comptoir en comptoir, marqué la cote de leur empreinte et leurs traces s'étendaient jusqu'à Cirta la capitale de Massinissa. Rome recueillit cet héritage et y ajouta ses structures urbaines produisant des cités et ouvrages considérables dont les traces subsistent encore à Timgad, Tipasa, Djemila...etc.

Le plan de Timgad a été tracé en obéissant à une trame en damier (trame régulière) d'une superficie de 11hectares. Il y a 2 voies principales : le Decumanus maximums « Est-ouest » et le Cardo maximums « Nord-sud » ; les rues se coupent à angle droit, déterminant des îlots d'habitation. La ville *Timgad* était entourée d'un rempart : limites interrompus par des portes au passage de deux voies principales.

Au centre de la ville, on trouve le Forum et au Sud, le théâtre. On remarque aussi qu'il y a plusieurs thermes (5Thermes) et marché. Quant aux services des étrangers, ils se trouvent à l'extérieur de la ville (marché, auberge, thermes et cathédrale....)

Plan général de TIMGAD



Source : Mémoire de fin cycle. Op. cité.

A travers leurs réalisations et leur gestion des problèmes posés par Rome et les cités créés ou conquises les romains eurent le mérite de donner un nouveau souffle à l'urbanisation. Cette dernière connut une évolution qui servira de base à la naissance de la cité médiévale, malgré la menace permanente des barbares et l'avènement de Christianisme.

C'est avec l'arrivée de l'islam que l'Algérie a connu une véritable renaissance urbaine, la ville ayant été la base de départ des conquêtes musulmanes. C'est à cette période

marquée par les différentes dynasties, rostémide, fatimide, almoravide, almohade, aghlabide..., que le pays connut l'émergence de nombreuses villes importantes, non plus sur les zones côtières mais à l'intérieur, telle que Tlemcen, Tiaret, M'ssila...etc.

La période ottomane (1518-1830) s'inscrit dans une continuité au niveau de l'expression de l'architecture et de l'urbanisme. Du fait de la méconnaissance des périodes, dites musulmanes, c'est durant cette phase historique que s'est fixé le patrimoine Algérien précolonial. Les apports nouveaux de la civilisation ottomane sont : D'une part, les constructions religieuses, militaires et administratives, conservées et requalifiées par la colonisation et d'autre part, les ensembles vernaculaires médiévaux réinterprétés et repris au cours de cette période.

La conquête coloniale française, dans une première phase, a bouleversé les structures sociales et urbaines en place. Elle a brisé le cadre bâti traditionnel par la déstructuration de certaines villes, ou le prolongement de la médina par des quartiers nouveaux. La colonisation à développer ensuite, par volonté de francisation et d'édification d'une société nouvelle, de grandes opérations avec initiation de styles et de courants dont une tentative d'imposer une architecture officielle néo-mauresque. « A la modernité viendra se composer un certain intérêt pour l'architecture autochtone à travers quelques équipements publics faisant référence à l'architecture traditionnelle : c'était la période « orientaliste » en architecture et en peinture »¹⁵

A l'indépendance, l'Algérie fut confrontée au double problème du sous-développement et de la désarticulation territoriale, imposée par la colonisation. L'industrialisation entreprise dès les premières années de l'indépendance, comme une première réponse au sous-développement, a privilégié les pôles urbain littoraux et a de ce fait accentué le déséquilibre d'un réseau urbain extraverti. De plus, suite à un rythme d'urbanisation accéléré, à un flux migratoire important et à un surpeuplement, les signes de dysfonctionnement apparaissent accentués par la dégradation rapide du cadre bâti existant.

¹⁵ Karim MECHTA ; « Algérie, traces d'histoire (Architecture, urbanisme et art de la préhistoire à l'Algérie contemporaine) », op.cit. p.7.

1.2. Les contraintes existantes :

En matière de prise en charge des tissus urbains existants dégradés, dont les centres et quartiers anciens, l'essentiel reste à faire en Algérie, aussi bien en ce qui concerne les politiques à engager, à soutenir et à prioriser, que ce qui est des outils législatifs, réglementaire, techniques et financiers à mettre en place.

1.2.1. Les vides juridiques :

Actuellement, les dispositifs législatifs et réglementaires concernent exclusivement la sauvegarde du patrimoine culturel, il s'agit de la loi n°98-04 et ces trois décrets d'application détaillés ci-après :

-La loi n°98-04 du 15 juin 1998 : relative à la protection du patrimoine culturel : « ...a pour objet de définir le patrimoine culturel de la nation, d'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur, et de fixer les conditions de leur mise en œuvre. » (Art 1^{er})

Cette loi stipule dans son article 8, que les biens culturels immobiliers comprennent : les monuments historiques, les sites archéologiques, les ensembles urbains et ruraux. Ces biens quel soit leur statut juridique, et selon leur nature, sont soumis à l'un des régimes de protection suivants : l'inscription sur l'inventaire supplémentaire, le classement et la création en secteur sauvegardé.

Les secteurs sauvegardés concernent « ...les ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les casbahs, médinas, ksour, villages et agglomérations, traditionnels caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, par leur homogénéité et leur unité architecturale et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur ». (Art.41)

Pour la protection du patrimoine immobilier, la loi n°98-04 prévoit dans ses dispositions l'exercice par l'Etat, des mesures d'expropriation pour cause d'utilité publique ou du droit de préemption. Il est prévu aussi par la loi, d'instituer un Fonds National du Patrimoine Culturel pour le financement des opérations de sauvegarde et des différentes aides pour les propriétaires publics et privés.

- *Le décret exécutif n°03-322 du 5 octobre 2003* : portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés : fixe la spécialisation et la qualification des architectes des monuments et des sites protégés ainsi que les modalités d'exercice de la maîtrise d'œuvre portant sur les biens culturels immobiliers proposés au classement, classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire, pour le compte des administrations de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics.

En effet ce texte prévoit que « *le ministre chargé de la culture confrère...la qualité d'architecte qualifié des monuments et des sites, aux architectes titulaires d'un diplôme de post-graduation universitaire dans le domaine de préservation et de la mise en valeur des monuments et des sites justifiant d'une expérience professionnelle* ». (Art. 14)

- *Le décret exécutif n°03-323 du 5 octobre 2003* : Portant modalités d'établissement du plan de protection et de la mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA) : « *...fixe les règles générales et les servitudes applicables au site archéologique et à sa zone de protection, dans le respect des dispositions du PDAU* ». (Art. 2)

-*Le décret exécutif n°03-324 du 5 octobre 2003* : portant modalité d'établissement du plan de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés(PPSMVSS) : « *...fixe, pour les ensembles urbains ou ruraux érigés en secteurs sauvegardés, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou la modification seraient imposées...* » (Art.2)

Le PPMVSA et le PPSMVSS sont élaborés par le bureau d'étude qualifié pour le compte des services de la culture de la wilaya. Leur établissement est prescrit par délibération de l'APW à la demande du wali sur saisine du ministre chargé de la culture. Ces plans sont adoptés puis approuvés par délibération de l'APW. Après, publication au journal officiel, ils sont mis en œuvre et gérés par la direction de la culture de la wilaya, en concertation avec les présidents des APC.

En conclusion, on peut dire que la législation en vigueur, seuls les tissus anciens classés ou inventoriés comme patrimoine, sont pris en charge. Cependant, la mise en pratique de la loi n°98-04 a pris du retard, et rar es sont les opérations de sauvegarde ou

de réhabilitation qui sont lancées. L'autre limite de cette loi, c'est qu'elle cite divers types d'interventions sur les tissus urbains existants, mais sans en donner les modes opératoires. L'Etat jusqu'à présent, ne s'est pas donné les moyens d'agir sur ce cadre bâti.

La situation est d'autant plus ambiguë concernant les rapports entre l'Etat et les particuliers, en matière de régime d'appropriation des constructions. *« c'est ce flou qui, plus que n'importe quel raison peut-être, a rendu impossible les interventions de réhabilitation des centres historiques comme la casbah d'Alger ou le Rocher de Constantine...du fait de l'impossibilité de décider des conditions juridiques de la restauration (les dépenses) et d'affectation des habitations (régime de propriété ou de jouissance) : cette impossibilité tenait au premier chef à l'absence de règles de transfert de propriété, et de règles régissant les conventions entre l'état et particuliers en pareils cas(dépenses d'intervention, régimes de loyers, modes de financement) »*¹⁶

Aussi, la création des secteurs sauvegardés, prévus par la loi, implique une conception par secteurs ou zones qui sont directement issues de l'idée de zonage chère à l'urbanisme « moderne ». D'ailleurs la « La Charte d'Athènes » (1933) en affirmant la notion de « patrimoine historique des villes » opère parfaitement la distinction avec le reste du tissu urbain ancien, dont la valeur patrimoniale est méconnue ou non reconnue, mais qui demeure tout de même un héritage urbain important.

1.2.2. Les autres contraintes :

Nombreuses sont les tentatives qui sont restées gelées au stade d'étude. Car, en plus des vides juridiques, elles se sont heurtées, à un certain nombre d'entraves qui se résument comme suit :

-L'absence de volonté politique locale donnant la priorité pour la sauvegarde du patrimoine bâti ancien ;

-L'inexistence de créneaux financiers et administratifs pour la mise en place du financement des interventions sur les tissus urbains existants, ce qui a abouti souvent à une déviation, une surconsommation ou un gel de ce financement ;

¹⁶ Rachid SIDI-BOUMEDIENE ; « Interventions sur les tissus urbains existants ; Quelques réflexions »- Travaux colloque international d'Oran du 01 au 03 Décembre 1987, intitulé « LES TISSUS URBAINS », p 36.

- La pénurie en matière de maîtrise d'œuvre qualifiée et spécialisée en intervention sur les tissus urbains existants, notamment la réhabilitation des tissus anciens, il en résulte des études inopérantes dans la plupart des cas, établies par des structures d'études nationales ou étrangères non qualifiées ;
- Le manque d'encadrement à différents niveaux, à commencer par les services des communes.
- Les couts prohibitifs des interventions sur les tissus urbains existants ;
- Les problèmes résultant de l'indivision des propriétés privées, dont les tentatives de partage sont ralenties par des procédures judiciaires souvent trop longues, coûteuses et compliquées par un nombre important des ayants droit ;
- Les difficultés matérielles auxquelles sont généralement confrontés les propriétaires privés ;
- Les contraintes techniques diverses caractérisant le tissu urbain ancien : une forte mitoyenneté, des structures lourdes, un parcellaire souvent serré, un état de vétusté avancé...etc.

Compte tenu de ces contraintes, une situation de blocage persiste, ce qui a conduit à l'accélération de la dégradation et du dysfonctionnement des tissus anciens, suite à leur surpeuplement et aux retards dans la mise en chantier des opérations relatives aux interventions sur les tissus urbains existants envisagées. *« Devant cet état de fait, certains décideurs ont été amenés à passer par la destruction pure et simple de l'objet même de l'étude et à l'exclusion des populations occupant les anciens centres »*.¹⁷

Cette situation sur le plan social a entraîné des tensions engendrées par les départs massifs de population, sur le plan économique, la perte d'un important parc de logements et sur le plan patrimonial, la disparition d'une inestimable partie de l'héritage architectural et urbain.

2. L'expérience Française : Evolution des méthodes et des outils :

En cinquante ans d'histoire, le travail sur la transformation des quartiers anciens est en effet devenu, en France, un élément fondamental des politiques urbaines, en même temps qu'un champ notable d'innovation industrielle.

¹⁷ BENGHERABI Mohamed ; « Intervention sur les tissus urbains existants ; Bilan et perspectives »- Participation aux travaux du colloque international d'Oran.

2-1- L'après-guerre, démolition-reconstruction :

Au sortir de la seconde guerre mondiale, l'habitat en France est très dégradé : les immeubles sont vétustes à 80% et leur moyenne d'âge supérieure à 100ans. Sous la double pression de l'accroissement démographique et l'exode rural, la crise de logement s'amplifie dans les villes, ou surtout la population ouvrière est mal logée. La pensée dominante alors, prône la démolition de l'habitat insalubre, selon l'idéal hygiéniste poursuivi depuis la révolution française, et accentué au XIXe siècle.

En 1958, les pouvoirs publics adoptent la stratégie de la « table rase » inspirée de la pensée des urbanistes du mouvement moderne et entérinée par la procédure de « Rénovation Urbaine ». Le principe juridique est simple : expropriation, démolition, reconstruction et revente. Environ 300 opérations de « Rénovation Urbaine » seront engagées dans les années qui suivent, entraînant la disparition de 120 000 logements et la construction de 190 000 autres. Les populations déplacées des cœurs des villes et relogées en périphérie, perdent un environnement qui assurait depuis des générations la mixité du tissu social et économique des centres urbains.

2-2- De la sauvegarde à la réhabilitation :

La loi Malraux, en 1962, marque un virage important dans cette évolution. EN créant les « secteurs sauvegardés » et les « périmètres de restauration immobilière » (PRI), outils alternatif à la « rénovation urbaine », la loi reconnaît pour la première fois la valeur architecturale et urbaine des quartiers anciens. Elle va permettre de sauver le patrimoine de certains centres-villes historiques, grâce notamment aux « opérations groupées de Restauration Immobilière », dans lesquelles des propriétaires regroupés en associations syndicales bénéficient de subventions publiques pour l'engagement de travaux de leurs immeubles.

Mais ces opérations de grande ampleur sont coûteuse, peu nombreuses et sont liées à une déclaration d'utilité publique. Le mode d'action prédominant reste celui de l'expropriation : après travaux, les immeubles restaurés sont revendus par l'intermédiaire de société mixte (SEM) concessionnaires. En 1970, la loi sur la « Résorption de l'habitat insalubre » (5RHI), réformant la loi précédente sur les « bidonvilles », relève toujours du même esprit : elle sera utilisée comme la manière de la « Rénovation urbaine », avec,

pour même l'essentiel, les mêmes aspects hygiénistes et des problèmes sociaux semblables.

L'idée qu'il faut « faire la ville sur la ville », autrement dit améliorer les quartiers anciens plutôt que rebâtir sur les ruines du passé, n'a pas toujours en effet fait consensus en France. C'est seulement après 1970 qu'un réel changement d'orientation est opéré en faveur de l'habitat ancien. La création de « l'Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat » (ANAH) en 1971, va aider les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine. Il est à noter qu'à l'époque, les démolitions et les expulsions font l'objet de critiques de plus en plus vives. Sous la pression de militants regroupés dans le mouvement « Propagande et Action contre le Taudis » (PACT), des associations de défense de quartiers anciens voient le jour dans différentes villes du pays. Elles mobilisent les habitants, sensibilisent les élus locaux et dénoncent les traumatismes provoqués par les nouvelles constructions, en rupture totale avec le contexte dans lequel elles s'insèrent.

La procédure de « Rénovation Urbaine » fait l'objet d'un triple critique, économique, social et culturel. Ses détracteurs soulignent le coût considérables des opérations, les difficultés de maîtrise du foncier, ainsi que les problèmes induits par le relogement massifs des populations en banlieue (problème de transports, d'équipements, de cohésion urbaine et sociale...). Par ailleurs, la destruction du tissu urbain aux abords des monuments historiques provoque des réactions négatives de la part des défenseurs du patrimoine. C'est ainsi qu'un mouvement d'opinion se dessine et aboutira après 1975, à un ensemble de textes de lois favorables à la réhabilitation de l'habitat existant.

2.3. Une politique pour l'habitat ancien :

La création des OPAH concrétise cette nouvelle politique, qui se veut plus attentive à la dimension humaine, et plus incitative qu'autoritaire. La « Rénovation Urbaine » est stoppée, l'état cède le pas aux villes dans le pilotage des opérations, et la prise en compte des attentes des habitants devient un enjeu majeur de l'intervention publique. Il ne s'agit plus d'imposer ou d'exproprier, mais de favoriser les actions d'amélioration à l'initiative des propriétaires privés, qui deviennent les moteurs de la nouvelle politique.

Grâce à tout un ensemble de moyens humains et financiers, l'OPAH vise à promouvoir une démarche globale à l'échelle d'un quartier : on insiste sur l'importance des études

préalables, sur le projet plus que les procédures, ainsi que sur le suivi animation des opérations. Les professionnels des associations PACT-ARIM sont les chefs du projet, assurant une triple fonction : de conseil aux élus locaux, de soutien aux acteurs privés de la réhabilitation (aide aux propriétaires, commerçant, acteurs économiques des quartiers, pour les démarches administratives et techniques...) et enfin d'accompagnement social des habitants.

Le « Fond d'Aménagement Urbain » (FAU), créé pour aider les villes, encourage cette dynamique, en autorisant la prise en compte simultanée des aspects fonciers, sociaux et urbain de la réhabilitation. La réforme du financement du logement, en 1977, va également contribuer à encourager le développement du marché de la réhabilitation, en combinant deux types d'incitations financières – les « aides à la pierre » (prêts et subventions pour les propriétaires qui construisent ou réhabilitent) et le « aides à la personne » (aides octroyées aux locataires à faibles ressources).

Les collectivités locales, en France, se sont appuyées de manière déterminante sur ce système d'aides au logement et sur la démarche d'OPAH pour encourager la réhabilitation du patrimoine privé. En vingt ans (1977/1999), plus de 3000 OPAH ont été créées dans le pays, dont près de 700 sont encore vivantes aujourd'hui. Autant d'opération qui, par leur importance (plus de 600 000 logements concernés), ont changé le visage des centres des villes françaises.

La réhabilitation est ainsi devenue le premier poste du BTP en France. Les entreprises réalisent dans l'amélioration des logements un chiffre d'affaire supérieur à celui de la construction neuve, avec un impact réel en termes d'emplois : le secteur de la réhabilitation, qui repose essentiellement sur les petites entreprises, fait vivre un tissu artisanal diversifié et réparti sur l'ensemble du territoire.

2.4. Politique de la ville et renouvellement urbain :

Peu à peu, la démarche de « Développement Social Urbain » (DSU) va s'élargir, aussi bien en terme de territoires que de problématiques, jusqu'à donner naissance à ce qu'il est convenu d'appeler en France la « Politique de la Ville ». Officialisée en 1990 avec la nomination au gouvernement d'un Ministre de la Ville, cette politique s'applique aujourd'hui à plus de 1300 quartiers, dans le cadre de différents contrats passés entre

l'état et les collectivités locales : « Contrats de Ville » (CV) et « Grands projets de Ville » (GPV). Elle concerne environ 6 millions d'habitants, dans 300 villes ou agglomérations, représentant 750 communes signataires.

L'objectif de ces opérations est de lutter contre l'exclusion de certaine population dans la ville : c'est au nom de la solidarité nationale et du refus de la ségrégation urbaine que la puissance publique intervient. Tous les aspects contribuant à la qualité de la vie sont abordés dans ce contrat : gestion et entretien des immeubles, aménagement des espaces publics, amélioration de l'équipement commercial, accès à l'emploi, prévention de la délinquance, lutte contre l'échec scolaire...

Enfin, adoptée en 2000, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) a pour objectifs de renouveler la politique urbaine en alliant les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, à l'échelle de l'agglomération, de garantir un meilleur respect de la mixité sociale et engager la revitalisation des quartiers qui en ont besoin, au service d'un développement durable et solidaire des territoires.

La notion de « réhabilitation » s'est ainsi notablement élargie, en France, au cours des dernières décennies, pour inclure bien d'autres éléments que la seule amélioration du confort des logements. En conjuguant un travail urbanistique et des actions de développement social, économique et culturel, les opérations actuelles mettent l'accent sur l'insertion urbaine des quartiers en difficulté et sur la mixité sociale dans l'habitat. Ces actions sont pratiquées dans le cadre de projets globaux dits de « Renouvellement Urbain ».

Ces préoccupations s'appuient sur le développement de valeurs culturelles nouvelles telles que la référence à l'histoire, l'émergence des exigences concernant le développement durable de l'environnement bâti et la revitalisation des tissus urbains existants. Une importance grandissante accordée au cadre de vie entraîne une demande de qualité plus forte, en même temps les difficultés sociales et urbaines remettent en cause les acquis urbains cumulés et revendiquent une approche nouvelle du cadre bâti dévalorisé et ce par biais du « renouvellement urbain ».

3. D'autres exemples et expériences sur des opérations de renouvellement urbain :

3.1. Le renouvellement urbain en Grande Bretagne :

Après l'échec de la rénovation, les Anglais se sont orientés, en premier lieu, vers la réhabilitation du cadre bâti et sa mise aux normes.

Ces dernières années, une stratégie de renouvellement urbain « gradular cellular renewal » s'est instaurée. Elle est basée sur un processus continu de reconstruction qui vise, simultanément, l'amélioration du bâti, l'aménagement urbain et le développement économique.¹⁸

Le parc logement locatif étant énorme, sur 62% du parc logement (55900 000), les pouvoirs publics ne réhabilitent que 2,3%. Pour se débarrasser de la charge de la gestion ; les pouvoirs publics préfèrent vendre les logements à des acquéreurs privés ou occupants ou carrément détruire une partie.

Dans ce sens, plusieurs procédures sont appliquées, en coopération étroite avec les pouvoirs publics, telle que la création de sociétés d'économie mixte de développement associant des capitaux publics et privés : Il peut s'agir des coopératives d'habitants chargées de la gestion budgétaire des opérations de la réhabilitation et de l'entretien. C'est une forme de décentralisation nommée « **p.e.p** »¹⁹

3.2. Le renouvellement urbain en Allemagne :

C'est le pays qui à été le plus touché par le mouvement de la rénovation jusqu'au jour ou apparut la loi 1971. Cette loi avait pour objet la modernisation et la l'amélioration de l'histoire avec une remise aux normes de haut niveau du patrimoine existant.

Elle à été suivie d'une politique de revitalisation des quartiers en voie de dégradation appelée « **politique des petits pas** ». Ce sont des actions engagées par les municipalités avec une forte **participation de la population**. Elles consistent à éviter les dépérissements économiques, retrouver une nouvelle intégralité temporelle et redonner confiance au citoyen.

¹⁸ Architecture d'aujourd'hui. Revue n° 202, p.64.

¹⁹Mbonetti, M Conan, I Maghieri, "Méthodes et stratégies étrangères de réhabilitation du logement social, cas des U.S.A. ?G.B, Suède ».Edition CSSTB, 1988, p.6

3.3. Le renouvellement urbain en Italie :

L'Italie dispose d'un parc logement publics évalué à 14% et est de très mauvaise qualité. De plus, seuls 2% de ces logements sont réhabilités. En effet, incapable d'assurer l'entretien et la gestion du patrimoine, les autorités ouvrent le marché du logement.

Dans le cadre de la réhabilitation, l'initiative revient aux habitants acquéreurs qui se regroupent en coopérative pour négocier l'achat du logement et la mise en place d'un programme de réhabilitation. Les travaux de réalisation sont pris en charge par des entreprises employant des jeunes qui bénéficient d'un marché protégé par la municipalité²⁰

Des « comités **de gestion des charges** » sont créés par les habitants afin d'assurer une gestion continue. L'administration assiste techniquement ces comités. Cette approche, appliquée aussi en France, consiste à impliquer les habitants dans la gestion de leurs quartiers et à les sensibiliser pour couvrir eux-mêmes, les frais de réhabilitation à travers l'incitation à la vente : « **prêt à l'accession** » pour les locataires.

3.4. Le renouvellement urbain aux U.S.A. :

Conçue sous l'angle de la gestion, de l'entretien et de l'injection d'équipements qui valorisent les quartiers en crise.

La réhabilitation s'appuie sur la dynamique des organisations communautaires en leur fournissant un soutien essentiellement logistique²¹. L'accent est mis sur le développement des services et activités publics (locaux de jeunes, de sport, de culture...) qui incitent les banques à réinvestir dans l'immobilier et assurer des revenus qui permettent aux habitants d'améliorer leurs logements. Cette approche a été adoptée antérieurement en Suède.

Pour les Américains, rapporter de l'argent et assurer des emplois sont les clefs de la stabilité sociale : « investir dans les centres villes, centres d'affaires » pour attirer des capitaux, qui fructifient et génèrent des surplus financiers, qui seront à leur tour réinvesties dans les quartiers en difficultés²².

²⁰Mbonetti, M Conan, I Maghieri, "Méthodes et stratégies étrangères de réhabilitation du logement social, cas des U.S.A. ?G.B, Suède ».Edition CSSTB. P. 16.

²¹Mbonetti, M Conan, I Maghieri, Ibideem.P.18.

²²Mbonetti, M Conan, I Maghieri, Ibideem.P.28.

Concernant les logements désertés ; « *En matière de réhabilitation, la stratégie des municipalités américaines est on les vend à bail emphytéotique...pour un Dollar à condition que les acquéreurs les réhabilitent* »²³

²³ Techniques et Architecture. N°348, « réhabilitation des centres anciens aux grands ensembles » Edition 1983, p.85.

Conclusion :

En cas d'une réelle préoccupation pour le patrimoine existant, il est difficile d'envisager en terme générales les mesures à entreprendre. Le cas algérien est différent des autres par son contexte, ses paramètres (culturels, politiques, économiques...) et surtout par la nature et l'ampleur de ses problèmes.

Toutefois, les exemples internationaux sont enrichissants. En effet de part leur expérience auraient contribué à la connaissance des différentes méthodes, mais également auraient permis de prévenir des différents erreurs commises dans des situations similaires. Ces expériences sont efficaces quant à la revitalisation, restructuration sociale et réaménagement urbain aussi bien dans les anciens quartiers que dans les nouveaux quartiers

Au vu des expériences étrangères, les opérations de renouvellement en cours(en Algérie) doivent en tirer parti. Elles nécessitent des techniques qui ne s'acquièrent pas du jour au lendemain. Elles demandent des formations spécifiques, des moyens appropriés pour agir sur les constructions **habitées**, donc, pour élaborer des diagnostics crédibles (chose qui n'est pas faites chez nous). En effet, en égard à la diversité des situations physiques, socio-économiques et juridiques, il conviendra d'explorer tout l'éventail des possibilités dans ce domaine pour créer : outils, procédures, structures, marché.

Toute intervention devrait mettre en action toute une série de partenaires dont la **participation** semblerait indispensable : Etat, collectivités locales, organismes de gestion, habitants.

Le problème reste posé dans les quartiers où le statut de copropriété prédomine (problème de communication). L'association des habitants, notamment des jeunes, est une garantie de succès du renouvellement et de sa pérennité. C'est également une occasion de créer des emplois sur place (réhabilitation, entretien, aménagement, des espaces extérieurs...).

CHAPITRE III : LES CENTRES ANCIEN

Introduction :

L'espace urbain constitue un pôle de développement sans égal pour son milieu environnant. A l'intérieur de cet espace urbain, le centre joue vis-à-vis du reste le même rôle que la ville joue à l'égard de son territoire et d'une manière plus intense encore.

Des comparaisons anatomiques banales désignent le centre par rapport à la ville comme étant l'organe le plus important :

- « Le centre est le cœur de la ville-centre géographique et géométrique.
- « Le centre est l'âme de la ville-ensemble de lieux historiques et symboliques.
- « Le centre est le ventre de la ville-lieux de commerce, halles.
- « Le centre est cerveau de la ville-centre culturel et créatif. »²⁴

Dans le contexte actuel, où se pose de plus en plus la problématique du devenir des centres anciens et leur mode de revitalisation, il nous a paru nécessaire de nous interroger sur le concept de centre en abordant successivement :

- L'appréhension de sa signification, son évolution et sa dynamique à travers l'ensemble de ses interrelations avec l'espace urbain,
- L'étude des centralités anciennes et leurs caractéristiques,
- Et enfin, la reconnaissance des facteurs de déclin des centres anciens.

1. La notion de centre : conceptualisation et dynamique

1.1. Qu'est-ce qu'un centre ?

Il existe plusieurs définitions sur la notion de centre. D'après le petit Larousse, il se définit comme étant : « *Le milieu d'un espace quelconque...Point de convergence, de rayonnement de diverses forces...Point principal, essentiel...* ». D'autres définitions sont données par l'Encyclopédie Encarta : « *emplacement situé au milieu (d'un espace)...*

Lieu d'importance (ou se regroupent certaines activités)...Point sur lequel se focalise l'attention... ». Pour une ville, le centre représente le « *quartier central ou sont concentré*

²⁴ Claire et Michel DUPLAY ; « Méthode illustré de création architecturale », p.51.

les commerces et les lieux d'activités »²⁵ ou encore celui « *...le plus animé ou le plus ancien.* »²⁶

Etant le corollaire, la centralité paraît une notion évidente, cependant les définitions qui prétendent à quelque rigueur sont autant d'approches partielles d'une réalité urbaine et sociale complexe, qui nécessite d'être appréhendée par de multiples facettes.

1.2. Approche intellectuelles de la centralité :

L'espace urbain recouvre plusieurs périmètres en même temps qu'il fait l'objet d'un vaste champ d'intérêts scientifiques, professionnels et politiques. Face à cette diversité déferlante, tout concept lié à la question urbaine ne peut être abordé d'une façon autonome. De ce fait, il s'impose de se pencher sur les multiples définitions, complémentaires ou concurrentes, dont la notion de « centralités » fait l'objet, pour en donner une illustration mais également une clé de compréhension.

Le mot « centralité » bénéficie d'une connotation large, il est interprété différemment d'une discipline à l'autre. Les urbanistes décrivent la centralité comme étant un phénomène de concentration : « *...supporté par du bâti, des figures urbaines qui ne sont pas nécessairement particulières, elle consiste en une densification, une accélération des fonctions et des réseaux de relations.* »²⁷. Dans cette approche, c'est plutôt l'aspect topologique qui se dégage de la centralité.

Le centre de gravité de l'agglomération, ou le point de convergence des voies principales de communication...possède une vocation évidente de centre urbain. Cependant, pour saisir la notion de centralité, les critères topologiques s'avèrent insuffisants. Les urbanistes introduisent en plus en plus les caractéristiques d'occupation et la position du centre à jouer un rôle intégrateur voire symbolique. On compose alors avec la dimension signalétique du centre, et la encore, c'est surtout la monumentalité des lieux qui est recherchée.

La définition de la centralité par certains architectes s'appuie plutôt sur l'aspect morphologique. Pour cela, il est adopté le principe que : « *telle figure urbaine correspond à la sensibilité d'une époque, attire les habitants et l'animation...il importe, de toute façon,*

²⁵ Encyclopédie Encarta 2006.

²⁶ Petit Larousse 2006.

²⁷ Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit. p. 51.

que les caractéristiques morphologiques soient distinctes, différenciant, sans désintégration, le lieu d'une animation particulière et établissent ses limites. »²⁸

D'autres architectes optent pour la démarche sensorielle ou pittoresque, c'est le cas de Kevin Lynch, qui a approfondi la connaissance des effets psychologiques des formes et des espaces urbains, surtout sous l'aspect de l'image que l'on s'en fait, et qui permet de se repérer dans la complexité et l'immensité de la ville. Implicitement, c'est une image rémanente, individuelle ou collective, qui recèle l'idée de centralité.

Pour les géographes, la centralité représente l'aptitude d'un lieu à générer des flux d'échanges de marchandises et de services, elle se matérialise comme un point géographique ou convergent des foules de consommateurs, de travailleurs et de promeneurs. Beaujeu Garnier décrit le centre comme étant « *...La partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui assure la vie et l'activité. C'est le siège du pouvoir organisateur public et privé, spontané ou réglementé qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie rurale ou urbaine...* »²⁹

En abordant, « les désordres des banlieues », Paul Claval reconnaît « *...face aux migrations quotidiennes des banlieusards et au manque d'équipement, les planificateurs essayent d'insister sur la nécessité de centres urbains véritables, insérés dans le cadre de vie des citadins et réunissant l'ensemble des fonctions centrales...* »³⁰

Chez les géographes, c'est exactement l'aspect fonctionnel qui domine l'approche d'une centralité.

D'après les sociologues, la centralité trouve son sens dans cette appropriation d'un même lieu par une diversité de groupes de la population : groupes d'âge, de classe sociale, de goûts communs, concerné par une forme d'animation différente. Des gens regroupés ensemble, consciemment ou inconsciemment, autour d'un point précis pour le plaisir de sociabilité et par le sentiment d'appartenance à une collectivité. L'aspect sentimental est mis en avant, de même que la fonction ludique. L'espace urbain est, dans

²⁸ Claire et Michel DUPLAY ; Op.cit. pp. 51-52.

²⁹ Cité par Nadia Kerdoud ; « Nouvelles centralités, périphéries spontanées ; Cas oued skhoun à Guelma » ; Thèse de Magistère en urbanisme, p.30.

³⁰ Cité par Nadia Kerdoud ; « Nouvelles centralités, périphéries spontanées ; Cas oued skhoun à Guelma » ; Thèse de Magistère en urbanisme, p.30.

ce cas, un noyau tant par son ambiance conviviale que par ses potentialités économiques et commerciales.

Rejoignant la démarche de Kevin Lynch, des chercheurs en sciences humaines prônent la nécessité d'intégrer la dimension subjective du sujet (représentation, perception, imaginaire...). A ce titre, M. J. Bernard précise que « ...le centre attire moins par ce qu'il offre réellement que par ce qu'il offre réellement que par ce qu'il signifie. Il n'est ni une donnée figée, ni un espace homogène. Il se modèle à partir d'une image fondée sur l'expérience et la perception, voir l'imaginaire... »³¹

Du point de vue économique, la centralité exprime une certaine mise en relation des différents éléments économiques de ville : Production, consommation et échange. Mais vue, sous un angle politique, la centralité représente le centre politico-institutionnel. C'est d'ailleurs pour cette raison, que « la conquête du centre, que symbolisent les manifestations, ...est l'objectif des prises de pouvoir. L'envahissement du centre est l'enjeu des rapports de force des différents pouvoirs :

- Victoire des affaires privées : les central business District aux Etats-Unis ;
- Victoire de la bureaucratie : le centre de Moscou. »³²

La centralité a donc des aspects divers, elle est plus la résultante d'un ensemble de lieux que d'une somme de fonctions. La centralité ne se crée pas, elle se fait au fil du temps, tout en changeant de rôle et de valeur.

1.3. Evolution dans le temps de la centralité :

1.3.1. L'antiquité (la période GRECO ROMAINE):

Période de l'histoire occidentale qui commence avec la naissance du monde grec vers 2000 av. JC., pendant l'âge du bronze, et s'achève à la fin de l'Empire romain d'Occident en 476 ap J.C³³.

Au début de l'existence de la ville, la manifestation de la centralité est concrétisée par une concentration de pouvoir entre les mains des rois-prêtres. Cette centralité est caractérisée par un aménagement d'espaces symbolisant la présence de la de la divinité ; le temple et le palais de la résidence du souverain sont le centre de la vie religieuse,

³¹ Citée par Nadia Kerdoud ; Op. cit. p. 33.

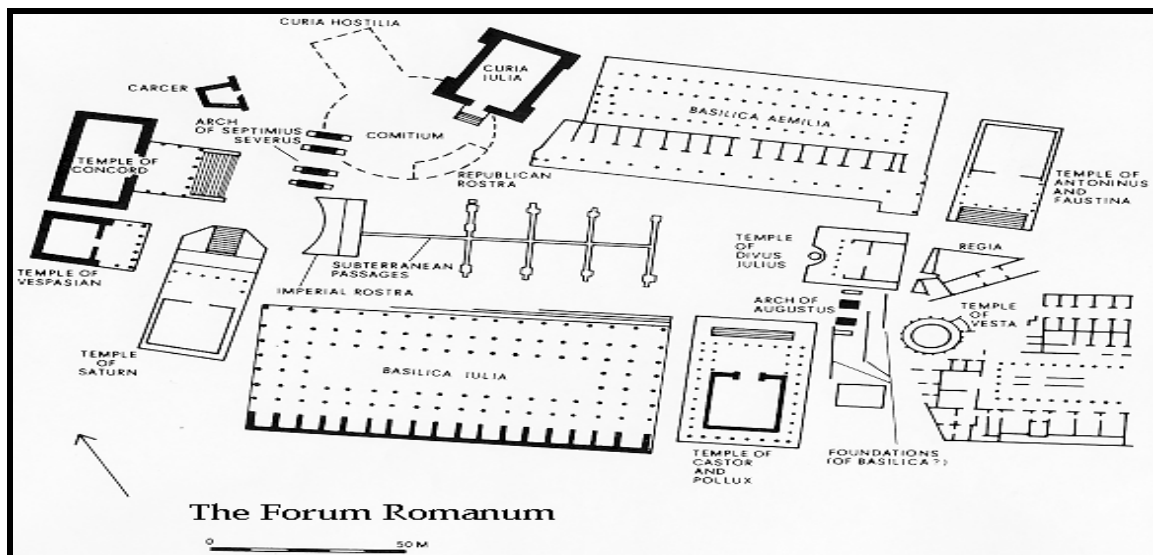
³² Claire et Michel DUPLAY. Op. cit. p. 52.

³³ Lewis Mumford, op, cité.

politique et intellectuelle. Le temple est également le centre de la vie matérielle, car sont associés l'entreposage et la redistribution.

Pour la cité Grecque, le centre est fortement marqué par l'agora qui matérialise la fonction de la conscience politique de la communauté. « A l'origine, lieu de l'Ecclésià ou Assemblée du peuple, l'agora était un endroit vaste et ouvert sur la ville, étroitement à la notion de polis. Au début simple esplanade, elle s'entoura progressivement des grands bâtiments administratifs de la cité. L'installation des monuments culturels n'intervint qu'en second lieu. Puis l'agora perdit peu à peu sa dimension politique pour prendre une fonction plus nettement commerciale. »³⁴

Photo 9: Forum romain



Source : Encarta 2005

Forum romain était entouré de bâtiments : le Tabularium, qui abritait les archives de l'état, c'est-à-dire les documents officiels ; des basiliques, où se déroulaient les procès publics ; la Curie, l'édifice où les sénateurs se réunissaient régulièrement en assemblée... Sur le forum Romain, en plein air, une vaste tribune en pierre (les Rostres) permettait aux hommes politiques de s'adresser directement au peuple.

L'espace du forum était encombré d'une foule dense "d'avocats et de plaideurs, de prêtres et de marchands".

³⁴ Encyclopédie Encarta 2006.

Photo 10 :3d vue reconstituée de l'agora d'Athènes



Source : Encarta 2005

1.3.2. Le moyen âge :

Du Ve au XVe siècle, la ville européenne redevient le lieu du pouvoir et les capitales se développent. Elle connaît l'émergence d'une nouvelle couche sociale : la bourgeoisie. Les bourgeois, écartés du pouvoir, souhaitent s'impliquer dans la vie politique et ne cessent de disputer le pouvoir aux seigneurs, aux évêques et aux rois. Ils constituent dans la cité certains édifices : les chambres de commerces et de métiers, les halles et l'hôtel de ville.

Un contexte de féodalité, marqué par une forte hiérarchisation sociale, s'installe. Une nouvelle centralité est alors établie, dont la fonction essentielle devient économique, tout en s'appuyant sur le religieux. Les intérêts de l'église sont préservés voire mieux servis.

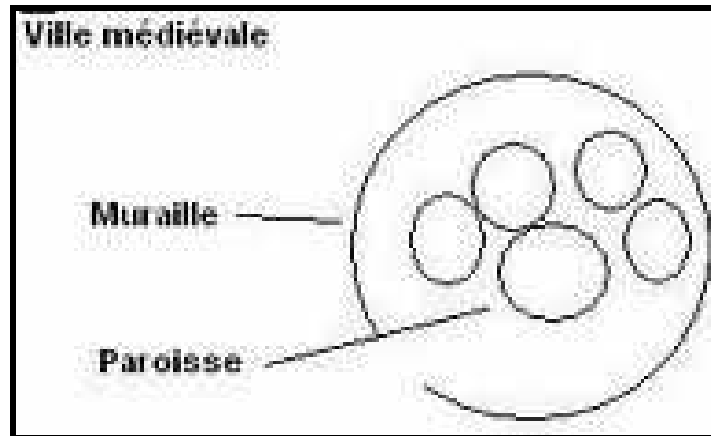
Cependant cette centralité conserve une valeur pour l'ensemble de la population, l'hôtel de ville s'accompagne d'une place de rassemblements politiques, le lieu de culte est un centre de vie communautaire.

L'idée de centralité dans la ville médiévale est fondée sur le principe de communauté urbaine : un système hiérarchisé de relations sociales et culturelles dotées d'une certaine cohérence interne, d'une autonomie et d'une solidarité à l'extérieur.

L'autre principe important adopté à cette époque, concerne le transfert, vers les nouvelles parties de la cité, des institutions sociales principales telles que : le marché, l'hôpital, et les lieux de culte. Une décomposition des fonctions sociales les plus

importantes est entamée donnant naissance aux centres secondaires ou de quartiers, mais toujours délimités par des remparts.

Ville médiéval au moyen âge



Source : Encarta 2005

1.3.3. La période préindustrielle :

Le XVe siècle connaît une amélioration de la base économique, apparaît alors un capitalisme urbain avec des formes d'occupations sélectives de l'espace urbain. Les interventions sur le centre se sont manifestées par un renouvellement de la forme et de la fonction dans une optique d'embellissements exprimée plus par la volonté d'un prince et ou d'un édile, que par les goûts et les besoins de groupes sociaux.

En effet, durant la période de la renaissance (XVe ET XVIe siècle) et du baroque (XVIIe et XVIIIe siècle), les villes connaissent les nouveautés dans l'art de la projection urbaine caractérisé par un retour aux sources antiques et une prédominance de l'esthétisme. L'art urbain à cette époque triomphe avec de belles œuvres dans des villes comme Florence, Venise, Parme, et Versailles.

1.3.4. La révolution industrielle :

Le tissu urbain des villes du XIXe siècle est bouleversé par les effets de l'industrialisation qui apporte des typologies urbaines nouvelles. La ville franchit ses remparts, englobe ses faubourgs puis éclate dans la campagne. Les usines, les cités ouvrières, et les taudis naissent et se développent parallèlement à l'essor industriel et l'explosion de la démographie urbaine.

La cité s'étend et grignote les milieux naturels environnants, mettant en exergue une nouvelle organisation de l'espace, constituée de centres et périphéries. Au centre s'exerce une concurrence grandissante vis-à-vis d'un espace déjà urbanisé.

L'accumulation dans les quartiers centraux d'emplois, de commerce et de services conduit au refoulement de la fonction résidentielle vers la banlieue.

Dans toutes les villes concernées par l'industrialisation, des mutations ont lieu :

- Spécialisation fonctionnelle croissante de l'espace urbain, en particulier par accumulation sélective d'activités tertiaires dans la zone centrale.
- Développement spatial du centre par refoulement des fonctions incommodes et reconstruction systématique.

Paris à l'avant-garde sert de modèle, grâce aux grandes percées d'Hausmann³⁵ qui restructurent les quartiers anciens et organisent les extensions urbaines. Sous l'effet de cette haussmannisation, concentrée sur l'hygiène, la sécurité, l'éclairage et la circulation, l'intervention sur ces noyaux a perpétué la gestation de la centralité.

1.3.5. L'époque moderne :

Jusqu'à l'apparition en 1933 de « l charte d'Athènes »³⁶, fondée sur l'hygiénisme et le fonctionnalisme, la ville a fonctionné sur trois composantes multifonctionnelles et indissociables : la rue, la parcelle et la maison. Mais un changement radical de ce système de formes urbaines, opéré par le courant fonctionnaliste, est accéléré grâce à l'essor technologique du début du XXe siècle : de la voiture, de l'ascenseur, de l'acier et du béton.

Les formes urbaines édifiées par le mouvement moderne sont caractérisées par :

- L'esprit rationnel des conceptions, de sorte qu'en France (vers 1945), on considère officiellement que l'angle droit est la règle naturelle du plan, il satisfait à la fois l'esprit et l'économie ;

³⁵ Le baron Georges Haussmann (1809-1891), administrateur et homme politique français, préfet de la Seine sous Napoléon III, remodela entre 1853 et 1869 l'urbanisme de Paris afin de l'adapter aux exigences des temps modernes ; d'après l'Encyclopédie Encarta 2006.

³⁶ Texte jetant les bases de l'urbanisme progressiste défini par les quatre fonctions élémentaires : habiter, travailler, se recréer, circuler...Il est élaboré dans le cadre des CIAM , en 1933 ; d'après l'Encyclopédie Encarta 2006.

- La pratique du zoning comme moyen de mettre de l'ordre, sans toutefois repenser à fond la structure urbaine héritée du passé. Les fonctions et les typologies urbaines sont séparées engendrant une ville constituée de zones spatialisées : grands ensembles, lotissements de maisons individuelles, zones industrielles, centres commerciaux, d'affaires et administratifs, zones de loisirs.
- La prédominance dans les années cinquante à soixante-dix des grands ensembles composés de barres et de tours banales et monotones, caractérisés par une libération maximale du sol et un éclatement de l'ilot traditionnel. Ce sont de nouvelles périphéries désurbanisées selon Henri Lefebvre, « ...ou toute la réalité urbaine perceptible a disparu : rue, place, monuments, espaces de rencontre... »³⁷
- La rue constitue un véritable lieu de centralité. D'après Raymond Ledrut, elle est : « ...théâtre spontané, terrain de jeux sans règles précises, d'autant plus intéressant lieu de rencontres et de sollicitations multiples, matérielles, culturelles et spirituelles. »³⁸

Cette rue, le mouvement moderne³⁹ l'a condamné à disparaître, pire encore, elle est devenue une voie de communication hiérarchisée selon le nombre de véhicules qu'elle évacue quotidiennement.

La rue est ainsi absente des conceptions urbaines dites modernes, tout autant que la place. Celle-ci est à son tour transformée : d'un espace identifié ayant du caractère »⁴⁰, elle se métamorphose en esplanade amorphe sans limites claires, générant un vide négatif dans ses rapports avec l'environnement.

1.3.6. Les tendances actuelles :

L'expansion urbaine de ces dernières décennies fait appel à de nouveaux modes d'urbanisation. Villes nouvelles, villes satellites, zones périurbaines, banlieues...sont créées dans les périphéries des villes transformées en agglomérations, jusqu'à obtenir des conurbations et des métropoles⁴¹. La mobilité facilitée a permis la conquête des nouveaux

³⁷ Cité par Nadia Kerdoud ; Op. cit.p. 25.

³⁸ Cité par Nadia Kerdoud ; Op. cit.p. 25.

³⁹ « ...L'alignement des habitations le long des voies de communication doit être interdit... » ; Chartes d'Athènes, art. 27.

⁴⁰ Le caractère est défini comme un : « ensemble des caractéristiques des éléments d'un système qui font que les espaces créés sont appropriables » ; Claire et Michel Duplay ; Op. cit. p. 49.

⁴¹ « Métropole, vaste région urbanisée regroupant des villes de tailles différentes et entretenant entre elles d'étroites relations, essentiellement économiques et financières, mais également sociales ou culturelles ... » ; Encyclopédie Encarta 2006.

espaces périurbains. Une véritable révolution urbaine à lieu, bouleversant les villes et leurs territoires : spatialement, économiquement et socialement.

La périurbanisation, caractérisée par un déploiement de l'habitat et un desserrement des activités au niveau des espaces périphériques, a enfanté un polycentrisme sous la forme d'un véritable réseau urbain gravitant autour d'un centre originel. Désormais, la centralité des noyaux anciens est partagée voire concurrencée. Leur pouvoir d'attraction, de convergence ou de rayonnement se dilue. Au fur et à mesure que la ville s'étend et que la mobilité augmente, son centre-ville tend à la spécialisation de ses fonctions. En effet, cela explique le fait que « *la centralité a des aspects divers qui n'appartiennent à un lieu unique que dans les petites villes denses et unitaires.* »⁴²

Il découle aussi, de l'évolution de la centralité, que les fonctions du centre ont beaucoup changé : certaines fonctions ont disparu alors que des nouvelles se sont installées. Les dynamismes actuels tendent vers un affinage des activités et une animation urbaine de qualité. On parle aujourd'hui de plus en plus de centres d'affaires, au sens large du terme englobant de nombreux domaines : politique, administration, commerce, finances, tourisme urbain, industrie culturelle...

Néanmoins, tous les centres où ce processus de spécialisation s'est déroulé – comme le cas des Central Business District aux Etats-Unis – les mêmes effets ont abouti progressivement à des situations critiques :

- Un dépeuplement ou déclin du nombre d'habitants du fait du recul ou de la disparition de la fonction résidentielle ;
- Une absence de mixité sociale due à une surreprésentation de certaines catégories sociales par rapport à d'autres ;
- Une distorsion croissante entre le lieu de travail et le domicile posant le problème de circulation en heures de pointe ;
- La concentration d'une activité intense, sur un espace et un temps limités, fait des centres des zones mortes en dehors des heures de travail.

⁴² Claire et Michel DUPLAY ; Op. cit. p. 51

Ces inconvénients ont amené les responsables politiques urbaines à mener des négociations avec les milieux d'affaire, à faire prévaloir les objectifs d'intérêts généraux dans leurs interventions urbaines, et à limiter les tendances exclusivement spéculatives des opérateurs.

Par ailleurs, il est à relever, dans les centres villes contemporains hérités, cette capacité de persister et de s'adapter. Evidemment, « ...les noyaux anciens ne disparaissent jamais, rongés par le tissu envahissant ou intégrés à sa trame. Ces noyaux résistent en se transformant et restent des centres de vie urbaine intense... »⁴³

Malgré toutes les transformations qu'ils subissent à chaque fois dans des contextes différents, ils acquièrent un nouveau rôle et par là une nouvelle centralité.

Photo 11 : Quartiers d'affaires. Chicago. Etats-Unis

Photo 12 : Financial district. Houston. Etats-Unis



2. Centres anciens : enjeux et spécificités

Tissu urbains vivants, porteurs de multiples enjeux, les centres et quartiers anciens font ces dernières décennies l'objet d'une attention soutenue, aussi bien pour les associations que par les pouvoirs publics, visant à promouvoir des évolutions positives. Arriver à concrétiser un tel objectif, impose cependant d'analyser leurs spécificités et identifier leurs forces et leurs faiblesses.

⁴³ Henri LEFEBRE ; cité par Nadia Kerdoud ; Op.cit. p. 35.

2.1. Problématique ancien/ nouveau :

Le débat autour du devenir des villes anciennes est bien par Gustavo Giovannoni dans son ouvrage, intitulé « *L'urbanisme face aux villes anciennes* », publié en 1931 mais toujours d'actualité. Ce débat concerne l'affrontement entre novateurs et conservateurs, ayant deux conceptions opposées, lorsqu'il s'agit de rénover un centre ancien et de définir les rapports entre contexte ancien et développement nouveau : « ...d'un côté, les besoins positifs du développement et du mode de vies moderne ; de l'autre, le respect des souvenirs historiques et artistiques et le maintien du cadre général de la ville ancienne... »⁴⁴

La problématique ancien/ nouveau se pose et continue à se poser pour toute action de réhabilitation urbaine. Ces actions qui visent à la fois la sauvegarde d'un objet et son adaptation aux usages modernes et aux normes en vigueur : norme d'aération, d'éclairage, d'ensoleillement et d'hygiène, ainsi qu'aux normes de confort électrique, sanitaires, de chauffage et d'isolation thermique et phonique.

S'agissant d'un tissu ancien, certaines démarches de réhabilitation procèdent d'une adoration aveugle et excessive, qui empêche tout ajout susceptible d'améliorer l'aspect du bâti, ou de modifier la nature du site. C'est le cas où des polémiques ont eu lieu autour de la réalisation de la pyramide du Louvre ou de l'implantation du centre Georges Pompidou au cœur historique de Paris.

La dialectique ancien/ nouveau pose différentes questions :

- Qu'est ce qu'il faut conserver et comment ? Muséifier et vouloir à tout prix tout conserver mène à une inertie.
- Comment sauvegarder sans muséifier ?
- Comment intégrer le neuf dans l'ancien ?
- Comment moderniser les tissus anciens en les adaptant aux exigences de la vie moderne sans détruire leur morphologie, leur essence ?

⁴⁴ Gustavo GIOVANNONI ; « L'urbanisme face aux villes anciennes », p. 35.

Toutes ces questions posées peuvent trouver réponse comme un moyen terme entre l'ancien et le nouveau grâce à « ...une étude réalisée avec une ampleur de vue suffisante, une connaissance exacte des besoins réels de l'urbanisme et des techniques qu'il a à sa disposition, jointe à un amour sincère de l'art de la mémoire des villes.. »⁴⁵

2.2. Caractéristiques des centres anciens :

Les spécificités propres aux centres quartiers anciens sont résumées par Françoise Choay de la manière suivante : « *la ville ancienne est caractérisée par ses limites, la lenteur de son rythme de vie, la petite échelle des pleins et des vides qui forment son tissu, la solidarité dans la proximité des éléments de son bâti dont aucun n'est doté d'autonomie mais dont chacun se trouve par rapport aux autres dans une relation d'articulation ou dit autrement de contextualité...* »⁴⁶

Les tissus urbains anciens constituent de véritables noyaux primitifs. Ils sont les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines. Par leur rapport presque charnel au sous-sol, par le passé qu'ils racontent au fil de leurs rues ou de leurs pierres, ils font partie de cet héritage commun, espace originel qu'il faut savoir respecter, sans pour autant le muséifier ou le figer dans son évolution.

Les facteurs physiques, géographiques, ont souvent guidé leur implantation, sous différentes formes : sites stratégiques, parfois fortifiés ou villes d'échanges en bord de fleuve ou de mer. Chacun d'entre eux est unique, indissociable de sa situation et de son histoire spécifique, prestigieuse ou plus modeste. Ces tissu anciens, constituées depuis longtemps, ont eu jusqu'à la révolution industrielle, voire la deuxième guerre mondiale, une croissance relativement lente, dans une société majoritairement rurale.

La plupart des centres anciens sont caractérisés par une forte densité du bâti, aligné le long des rues et autour des places et monuments. Les terrains généralement de nature juridique privée, s'organisent selon un parcellaire irrégulier et serré, et gardent une grande permanence dans le temps : les relevés cadastraux effectués dès le début du XIXe siècle, en témoignent clairement. Le bâti ne remonte généralement qu'au moyen âge, hormis quelques exemples qui ont intégré des éléments de l'antiquité.

⁴⁵ Gustavo GIOVANNI ; Op. cit. p. 37

⁴⁶ Extrait de l'introduction de l'introduction de l'ouvrage de Gustavo Giovanni ; Op. cit. pp. 9-10

Cependant, les risques que ces centres ou quartiers soient démolis demeurent toujours. L'extrême vétusté, les désordres, ou les menaces de dévitalisation de certains nécessitent aujourd'hui une démarche de projet, qui parte de la compréhension de l'existant, pour en tirer le meilleur parti aujourd'hui, au profit de nouveaux usages ou programme de requalification. Car il ne s'agit pas de conserver leur forme physique pour que ceux-ci soient sauvés ou conservent un sens : il faut en même temps leur permettre de perdurer et d'évoluer dans la structure urbaine où ils se trouvent.

3. Centres anciens : crise urbaine et déclin :

Cette réflexion d'Henri Lefebvre datant de plus de trente ans, est toujours d'actualité : « ...le phénomène de la connaissance et les instruments de l'action pratique... »⁴⁷

L'expansion des zones urbanisées a donné lieu à la multiplication, à la spécialisation et à la hiérarchisation des pôles. Plus grandes sont devenues les villes actuellement, et plus lisible est en leur sein l'opposition entre le centre et la périphérie. Celle-ci évoque la banlieue en crise, avec ses zones appelées suburbaines ou périurbaines, qui sont étalées, hétérogènes et fragmentées.

On remarque aussi la dévalorisation symbolique des centres anciens. La question de leur survie et leur revitalisation représente un enjeu important pour plusieurs agglomérations. Cette dévalorisation a un impact sur leur développement ainsi que sur leur valeur foncière et sur les investissements que l'on retrouve dans ces secteurs.

Face à cette situation de crise, la nouvelle problématique posée, souligne l'ampleur du phénomène urbain, sa complexité et la nécessité d'en maîtriser les effets :

- Physique : villes diffuses, déconnexion spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle...
- Economique : spatialisation fonctionnelles, zonage, consommation irréversible d'espace et de potentiel agricole...

⁴⁷ Cité par Nadia kerdoud ; op. cit. p.26.

- Sociaux : ségrégations résidentielles, replis communautaires, formation durable de poches de pauvreté...
- Environnementaux : pollutions et nuisances de différentes natures, destruction et mitage des milieux naturels souvent fragiles...
- Et politique : dispersion et foisonnement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine.

Pour cela un nouveau régime d'urbanisation s'est mis progressivement en place dans beaucoup de pays depuis environ trois décennies. Il se caractérise par un processus favorisant le renouvellement des tissus urbains à leur étalement.

Conclusion :

Les centres villes forment un patrimoine urbain. Ils jouent toujours dans les villes un rôle non seulement symbolique, mais aussi économique et culturel, comme lieux de mixité, d'échanges et d'animation commerciale et artisanale.

Au cours de leur évolution pendant les siècles derniers, les centres villes ont affronté de nombreux défis, ce qu'ils continueront de faire. Le rôle du centre-ville comme foyer de la vie de société a constamment été remis en question. Maintes forces économiques et maintes rivalités de l'urbanisation sont venues éroder le dynamisme de ce cœur traditionnel communautaire.

Les centres villes, nourris par l'épaisseur historique et du contexte affectif des lieux, ont pu garder leur suprématie, car ils sont vécu comme l'espace par excellence de l'urbanité⁴⁸. La question de leur vitalité est au cœur des évolutions urbaines modernes et des modes de vie qui leur sont associés...

Ces dernières décennies constituent un tournant dans la politique de revitalisations des centres villes. Les investissements y reprennent, de grandes opérations sont lancées, les initiatives foisonnent. Les pouvoirs publics locaux donnent l'impulsion, relayés par les opérateurs privés. Les centres villes deviennent ainsi les nouveaux moteurs de la croissance économique.

Ce renouveau, sensible dans beaucoup de villes des pays développés ou émergents, est l'objet de notre étude dans le chapitre suivants.

⁴⁸ « Urbanité, caractère de mesure humaine et de convivialité conservé ou donné à une ville » ; Petit Larousse 2006.

PARTIE II

APPROCHE GLOBALE DE LA VILLE DU KHROUB ET DE SON CENTRE

Introduction :

L'amélioration des pratiques de conception, de réalisation et de gestion requiert l'accumulation et la diffusion d'un savoir sur la ville et son centre.

Dans cette perspective, l'objectif de ce premier chapitre est de comprendre le contexte global dans lequel s'inscrit notre aire d'intervention (le centre-ville d'El Khroub). Cette analyse se concentrera sur la ville du Khroub, son territoire, sa géographie, son histoire, sa population, ses vocations multiples, ses potentialités diverses et ses mutations urbaines.

Tout en opérant par un glissement-allant du macro au micro-des différentes échelles, on abordera selon un ordre chronologique les trois périodes précolonial, colonial, et post coloniale, ayant marqué l'histoire urbaine d'El Khroub.

En résumé, il s'agit de saisir, à des échelles différentes, les forces et les faiblesses de l'espace étudié.

CHAPITRE I : PRESENTATION DE L'AGGLOMERATION DU KHROUB

Introduction :

Genèse et mutation d'El Khroub :

Par son organisation spatiale, El-Khroub constitue un espace urbain marqué par un héritage qui s'exprime par le noyau colonial, point de départ de sa dynamique urbaine.

Etablissement humain créé par décret du 6 Août 1859, le Khroub a vu tisser sa toile de fond de noyau villageois sur la base d'une politique française de colonisation. L'implantation coloniale s'est réalisée par la création d'un tissu urbain constitué d'un ensemble homogène dessiné sur un support hiérarchique formellement et conceptuellement défini suivant un modèle d'organisation spatiale conséquente répondant à son style de vie, à ses pratiques sociales et à ses exigences politiques.

C'est une configuration qui se lit dans la projection du village : des habitations pour la colonisation, des équipements publics pour le service, une église pour la moralisation et une caserne pour le contrôle et la sécurité. Tel est le Khroub, qui à l'image de tous les centres coloniaux à travers le territoire national, est un village classique, caractérisé par sa route nationale RN3 qui longe le tissu urbain, par ses points de repère, ses éléments identitaires, son style architectural, ses vieilles constructions, ses tracés, le découpage de ses espaces composants, le décrochement de ses artères et son urbanisme en damier.

Sa configuration urbanistique relève d'un parcellaire qui forme un plan régulier et un plan de masse d'une densité compacte où le plein domine le vide.

L'évolution spatiale d'El-Khroub et le processus d'urbanisation qu'elle a subi se sont manifestés par des extensions périphériques, qui se sont opérées par rajouts successifs, à partir du noyau, et font l'objet d'une mutation spatiale extrêmement rapide ayant bouleversé progressivement son paysage urbain.



Photographie aérienne El Khroub. Mission 1972, photo n°19.

1. Données générales : Eléments de géographie :

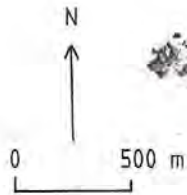
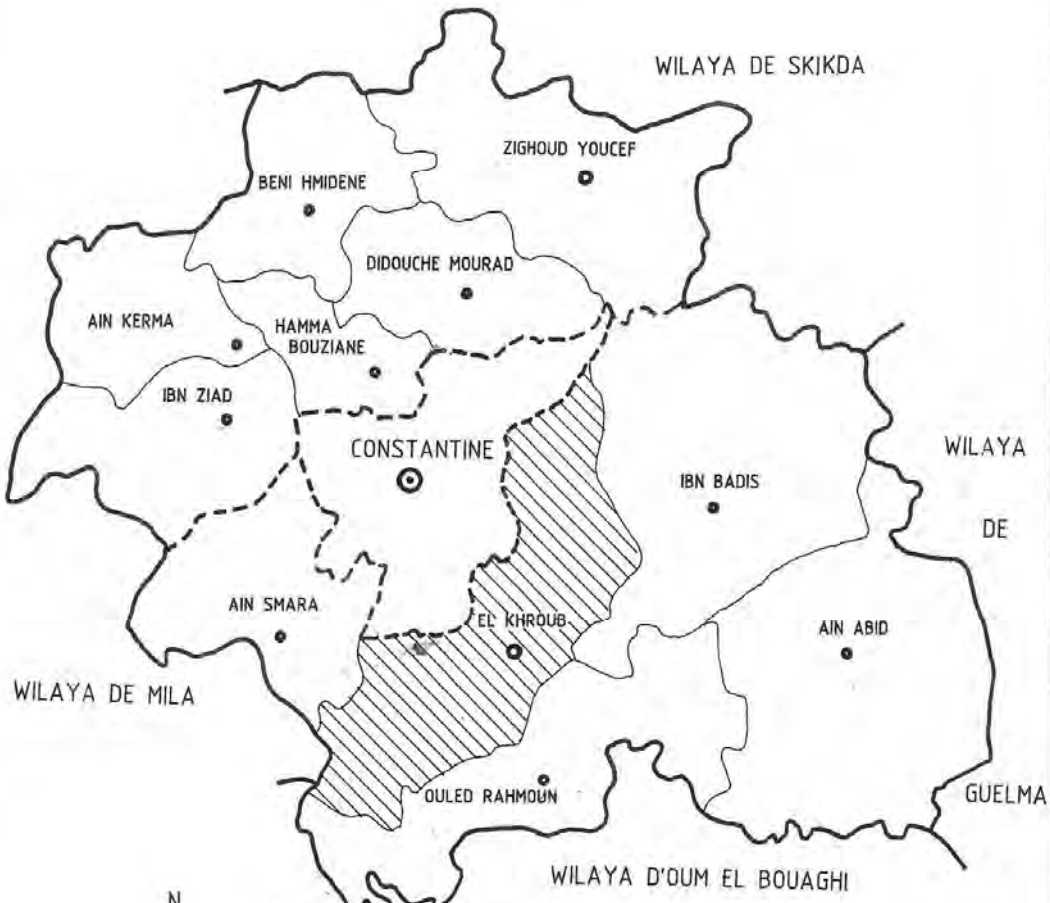
1.1. Situation géographique :

El Khroub fait partie de l'ensemble de l'atlas tellien. Elle constitue une zone de contact entre le tell au Nord et les hautes plaines du Sud. Localisée au Sud-ouest de Constantine elle devient, Daïra au découpage administratif du territoire de 1984, avec cinq communes dont trois étaient déjà communes depuis le découpage territorial de 1974 qui sont El Khroub, Ain Abid et trois autres nouvelles qui sont Ain Smara – El Heria (Ben Badis) et Ouled Rahmoune (FIG N°1). La daïra d'El Khroub est considérée comme le deuxième pôle après le chef-lieu de la Wilaya, elle occupe une place stratégique. Elle est limitée au Nord par la ville de Constantine (à 16 Km) (FIG N°2), à l'Est par la commune d'El Haria (Benbadis), à l'Ouest la commune de Ain Smara et au Sud par la commune de Ain Abid⁴⁹.

C'est une ville située à 650m au-dessus de la surface de la mer dont le climat est presque sec mais jouit des ressources considérables en eau. Ainsi 28 hectares des terres de la daïra sont plantés d'arbres fruitiers.

⁴⁹ Carte des limites administratives ONS 1984.

FIG. : SITUATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE D'EL KHROUB



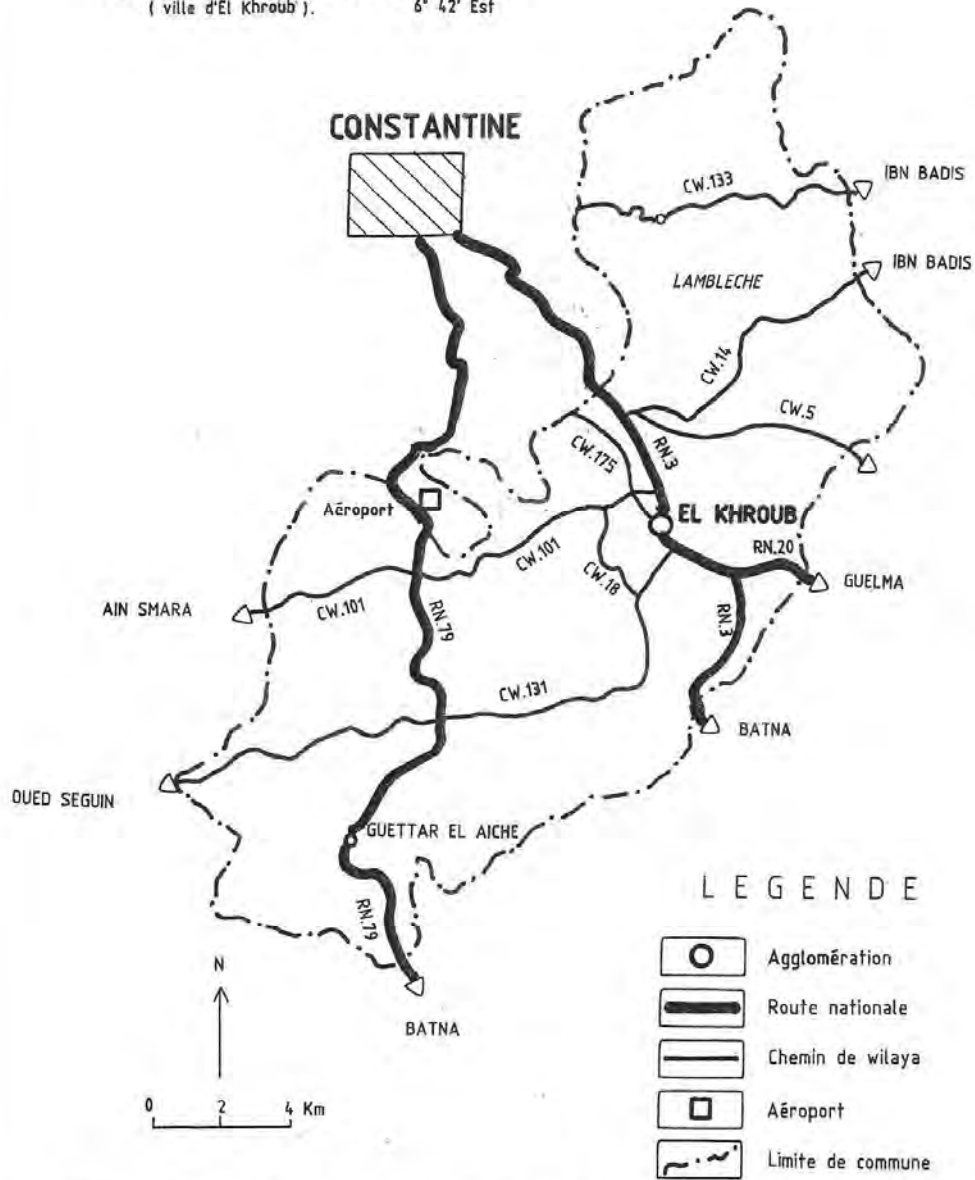
LEGENDE

-  Chef-lieu de wilaya
-  Chef-lieu de daïra
-  Chef-lieu de commune
-  Limite de wilaya
-  Limite de daïra
-  Limite de commune

SOURCE: Carte des limites administratives
O.N.S. 1984

FIG. : COMMUNE D'EL KHROUB - LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE LA VILLE D'EL KHROUB

COORDONEES GEOGRAPHIQUES MTU : 36° 16' Nord
(ville d'El Khroub). 6° 42' Est



SOURCE: Carte topographique de Constantine au 1/200.000 plus terrain, 2011.

1.2. La topographie :

Le levé topographique est l'outil de base pour reproduire l'état physique existant, et permet d'avoir l'image du terrain, sa morphologie, ses pentes, ses contraintes naturelles et urbanistiques et donne les limites du terrain concerné par l'étude.

La commune d'El Khroub présente une topographie plate dans la plupart des cas et peu accidenté par partie.

Il offre d'importants terrains urbanisables qui facilitent la continuité du tissu urbain et favorise la liaison inter-sites de toute l'agglomération par le tracé d'un vaste réseau de communication (FIG N°3).

Cependant le relief se caractérise par les deux ensembles suivants :

- ❖ Les milieux physiques d'altitude.
- ❖ Les milieux physiques de basse altitude.

-Les déclivités (pentes) :

Les pentes constituent un facteur déterminant dans toute affectation.

Elles réagissent en effet, sur toute installation urbaine.

- Milieu physiques d'altitude :

Entité Massinissa : La partie Est, qui atteint le périmètre urbain est caractérisé par un relief beaucoup plus collinaire. C'est une topographie où les pentes sont moyennes (entre 10 % et 15 %) : l'altitude atteint 750m. (Fig. N°4. Coupe A-A).

- Milieu physiques de basse d'altitude :

C'est la partie du site d'El-Khroub qui est empreinte par les différentes phases d'urbanisation. Elle est caractérisée par une topographie plane où les pentes ne dépassent pas les 10% (Fig. N°4, coup e B-B ; C-C).

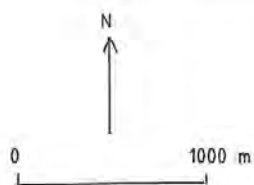
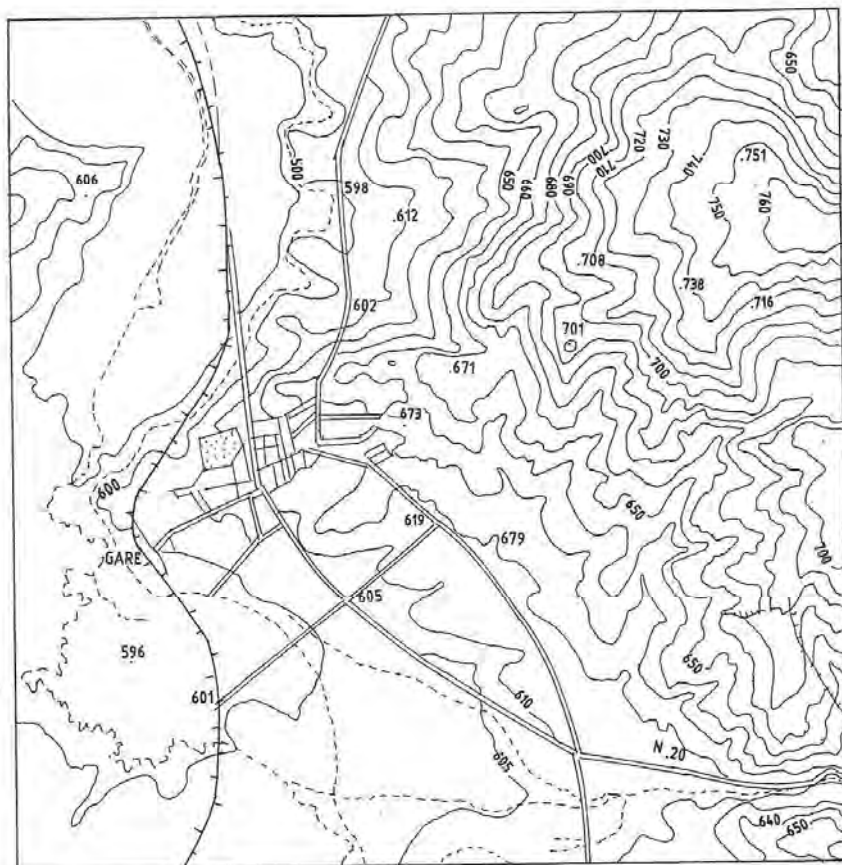
- Classe des pentes :

Pente de 0% à 10% : La ville d'El-Khroub met en évidence une large bande de terrains plats où la pente est inférieure à 10%. Elle englobe presque la moitié de la zone d'étude et présente des avantages évidents pour l'urbanisation.

Pente de 10% à 15% :

Elle occupe une certaine place dans la ville d'El-Khroub. Mais les affectations peuvent être envisagées sans difficulté. Selon les normes, ces terres ne posent aucun problème à l'urbanisation (zone Masinissa).

FIG. : VILLE D'EL KHROUB - TOPOGRAPHIE DU SITE

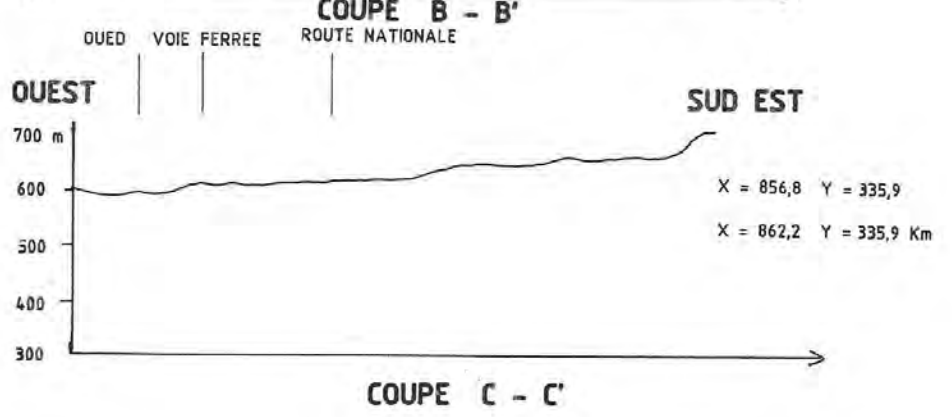
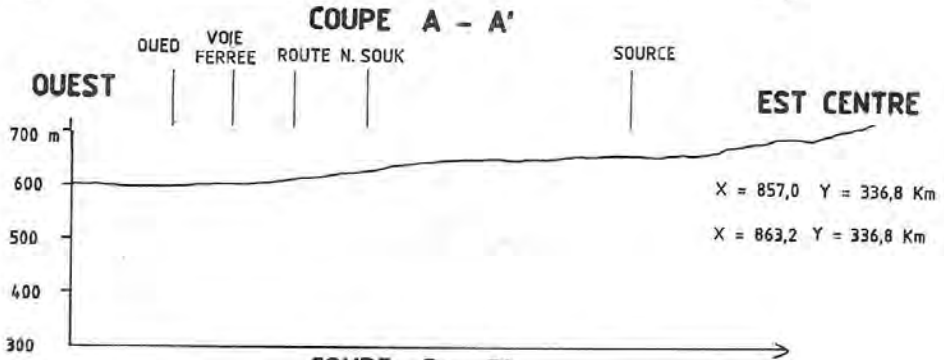
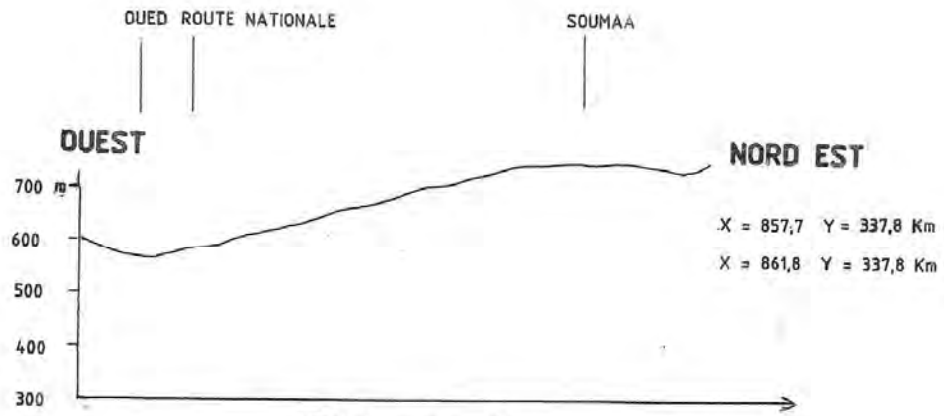


LEGENDE

-  Courbe de niveau
-  Point coté
-  Route
-  Voie ferrée
-  Oued
-  Tissu urbain
-  Jardin

SOURCE: Carte topographique au 1/25.000
feuille d'EL KHROUB 1-2 (97)

**FIG. : VILLE D'EL KHROUB - COUPES TOPOGRAPHIQUES
A-A' ; B-B' , C - C'.**



SOURCE : Carte topographique El Khroub (feuille n° 97, El Khroub)

2. Aperçu historique :

En vue d'une meilleure appréhension des traits actuels de la ville du Khroub, il est suggéré une lecture de son histoire en remontant aussi bien à son passé colonial qu'à la période précoloniale.

Dans un article intitulé « choix d'espace, choix de société », Marc Cote commente la période précoloniale en Algérie comme suit « *les deux millénaires qui ont précédé la colonisation ont bâti une société, de fond berbère et de culte arabo-islamique, qui présentait une logique socio spatiale caractérisée : société rurale organisée en une hiérarchie d'enclos emboîtés, de la maison tournant le dos à la rue, à l'espace politique, tournant dos à la mer ; société ayant des rapports étroits à l'espace, dans lesquels la solidarité sociale s'appuyait sur les complémentarités spatiales. Cette organisation...comportait une grande cohérence qui lui a permis de perdurer à travers une histoire heurtée* »⁵⁰.

L'image actuelle de la ville d'El-Khroub est le résultat des différentes mutations qu'elle a subi au cours de son histoire.

« Khroub » est un mot arabe qui signifie trous⁵¹. Elle a été habitée par une tribu arabe nommée chorfa. Son histoire remonte au début de l'histoire. La tombe du roi numide « Massinissa » est à 3 km à l'est de la ville à l'endroit nommé « Soumaâ ». Les études historiques affirment que Massinissa était un des rois du royaume numide dont la capitale était « Cirta » c'est-à-dire la ville de Constantine actuelle. Le nom vient du roi romain Constantin.

Mais l'étalement urbain de la ville ne s'est accentué qu'après la conquête de Constantine par les français en 1836. Les autorités administratives françaises avaient tout de suite pris la décision et cela par la décision du 6 août 1858, qui fait d'El Khroub, déviation du nom « kherba »⁵², un centre colonial, cette date correspond avec l'arrivée massive des colons qui a contraint les autorités françaises militaires à rassembler les habitants d'El Khroub dans des camps de concentration (FIG N°5). A leur arrivée, les européens vont occuper les alentours de Constantine, c'est ainsi que la ville d'El Khroub a connu un étalement urbain, en se transformant et en s'agrandissant.

⁵⁰ Marc COTE ; « Algérie ; choix de société » ; In, repères n°03/1997, p. 179.

⁵¹ Mémoire magistère, BADER SaouliKhaidja, EL KHROUB. P50.2002

⁵²Manuscrit auteur, publié dans "Actes du colloque international « Penser la ville – approches comparatives ». Khenchela : Algérie (2008).

L'occupation de la ville bouleverse l'ordre établi et façonne l'espace et le modèle à l'usage des nouveau-venus. A l'image de toutes les villes algériennes, El Khroub a subi un réaménagement colonial, et devient donc commune par décret royal du 8 mars 1837. Cette commune réunit Ouled Rahmoune et le secteur d'El Haria, deux régions caractérisées par la production des céréales et les grandes cultures ainsi que par l'élevage des bovins et les ovins. La production des fruits et légumes était aussi importantes dans cette commune riche en ressources en eau avec ses rivières qui coulent tout le long de l'année. Toutes ces conditions réunies sont suffisantes pour encourager l'installation des colons qui ont construit leurs fermes pour exploiter ces richesses. Le 28 Mars 1936, et après la création du territoire de colonisation, El Khroub a accédé au statut de commune de plein exercice (par décret impérial), disposant d'une mairie (siège de la commune), d'une poste et d'une église.

Photo 13: Soumaa, temple de Massinissa d'une architecture Greco



Source : internet

Photo 14 : La mairie (1956).



Photo 15 : La poste vue de la place publique (1956).



Source : Document personnel.

Mais l'espace d'El-Khroub a connu une dynamique urbaine qui a transformé radicalement son paysage urbain

La dynamique urbaine d'El-Khroub :

Situé à une vingtaine de kilomètre, au Sud de Constantine, la ville d'El Khroub est chef-lieu commune et de Daïra, elle administre un vaste territoire.

Considérée comme le Second pôle d'urbanisation du groupement et bénéficiant de riches potentialités, la commune connaît un essor considérable, aidé en cela par un relief relativement plat sur lequel est tracé un vaste réseau de communication.

Le développement accéléré des urbanisations au sein de cette commune est en train de modifier sensiblement les équilibres dans la compétition pour le sol, ce qui incidemment va bouleverser les données socio-économiques de la région.

L'étude de la dynamique urbaine de cette agglomération permet la compréhension des mutations qu'à subi le tissu urbain, à travers les différentes étapes de son évolution.

Le rythme accéléré de sa croissance s'explique par la réalisation des différents programmes de développement, qui ont eu pour effet une consommation remarquable de l'espace. La superficie urbanisée de la ville est passée de 28,25ha en 1977 à 583,90 ha en 1998 pour atteindre 1004ha en 2010, et la population enregistrée en 1977 était de 14962 habitants pour atteindre 65239 habitants en 1998 et 86100 habitants en 2008⁵³. Ceci explique clairement l'essor impressionnant qu'a vécu cette agglomération.

Du petit village avec son souk qui répond à tous les besoins de ses habitants, El Khroub est passée au statut d'une grande ville moderne .Du statut de commune, elle est maintenant l'une des plus grande « daïra » d'Algérie où on a construit des bâtiments, des constructions à usage d'habitation, des commerces, d'entreprises, d'installations et d'équipements collectifs.

Le déplacement des habitants venus de différentes cités de la ville de Constantine, vieille ville, cités affectées par le glissement de terrain, tous ces facteurs réunis ont précipité le reconversion de la ville d'El Khroub d'une zone rurale, agricole à une zone d'habitation urbaine.

Le mouvement de cette population ne s'est donc pas effectué par un phénomène d'attraction mais par besoin à un logement ce qui fait que les facteurs de cette mutation sociale sont venus par nécessité.

L'extension urbaine d'El Khroub s'est effectuée, en effet, suivant quatre étapes principales :

⁵³ ONS.

1-La première étape (avant 1962) : Espace rural :

Durant la période coloniale, la ville d'El Khroub a connu une évolution urbaine relativement rapide et plus particulièrement après 1887 avec la construction des centres de concentrations pour les habitants algériens afin que les unités coloniales françaises puissent les contrôler et ainsi les dominer⁵⁴. convoitée par les colons pour l'intérêt économique qu'elle présente, on a d'abord bâti des logements constitués de maisons basses pour les responsables militaires et les agents d'administration qui travaillaient dans la tour de contrôle militaire, puis on est passé à la construction d'autres équipements indispensables comme l'église, l'école, le marché, la gendarmerie ainsi que d'un souk à bestiaux, entourés de lots d'agriculture et les sièges administratifs comme la mairie,

Photo16: le noyau colonial : La gendarmerie, une architecture coloniale héritée.



Source : Mémoire magistère, BADER SaouliKhadidja, EL KHROUB.2002

des fontaines publiques et quelques fermes à la périphérie, les magasins eux sont alignés le long de la rue principale qui n'est que la route nationale 3 (CW 175 actuel), C'est ce qui a fait de la ville d'El Khroub à cette époque, une ville dès le départ une ville « satellite », et l'espace occupé en 1962 était d'une superficie de 12,9 ha⁵⁵.

El Khroub était lié à Constantine par deux voiries : La RN3 qui traverse le village et la ligne de chemin de fer, qui le contourne du côté Nord-est/Sud-est.

⁵⁴Kamel BOUNAH, université Mentouri de Constantine

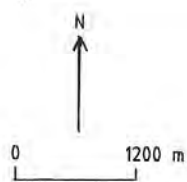
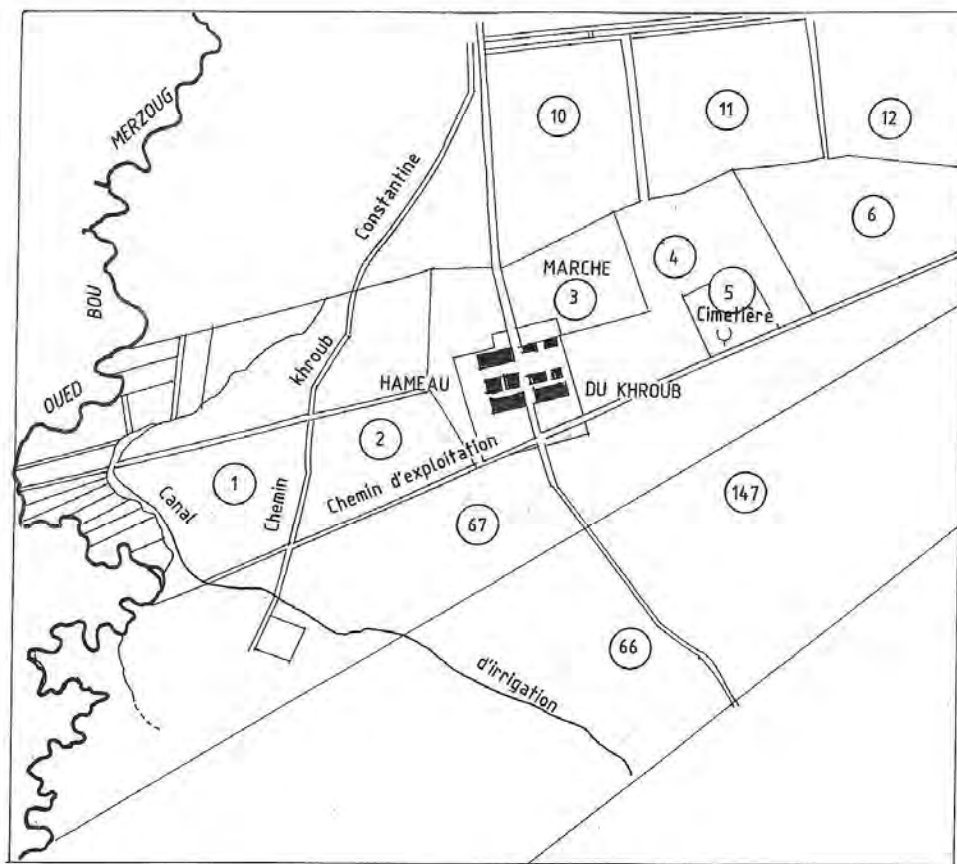
⁵⁵ Mémoire Magistère, SaouliKhadidja, « »EL KHROUB.2002

El Khroub durant cette période a connu une évolution démographique relativement faible cette dernière est passé de 3204 habitants en 1948⁵⁶ à 4085 habitants en 1954⁵⁷.

⁵⁶ Résultats statistiques 1948.

⁵⁷ Résultats statistiques 1954.

FIG. : HAMEAU D'EL KHROUB - SITUATION 1848



SOURCE: Plan cadastral - 1848

LEGENDE





-  Construction
-  Oued
-  Route nationale
-  Parcelle agricole

Photo 17 : La route nationale (RN3). 1954

Photo 18 : Le quai de la gare ferroviaire.1954



Sourc
e :
Docu
ment
perso
nnel

El Khroub avait pris son statut de commune à partir de 1936⁵⁸. Et ce n'est qu'après cette date, qu'il a commencé à connaître des réalisations importantes par les constructions des maisons semi-rurales (pour le flux d'européens vers ce centre).

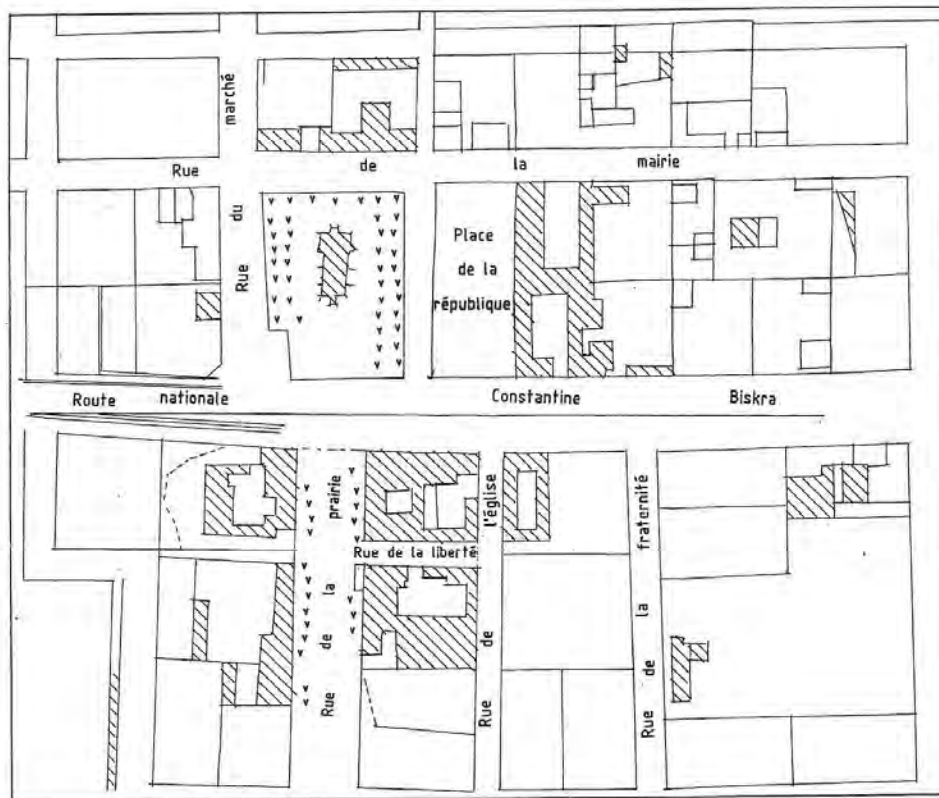
L'organisation spatiale du noyau en forme de damier (FIG N°6), répondait au style de vie des français et leurs objectifs (exploitation et contrôle des ressources naturelles de la région).

L'ensemble de ce centre est constitué de quelques maisons individuelles de type « maison jardin » destinées aux colons, et quelques habitations semi-collectives des autochtones et d'un cimetière chrétien (FIG N°7).

⁵⁸Mémoire magistère, BADER Saoul i Khadidja, EL KHROUB.2002

FIG. : HAMEAU D'EL KHROUB - ORGANISATION SPATIALE
EN DAMIER (1927).

PLAN PARCELLAIRE

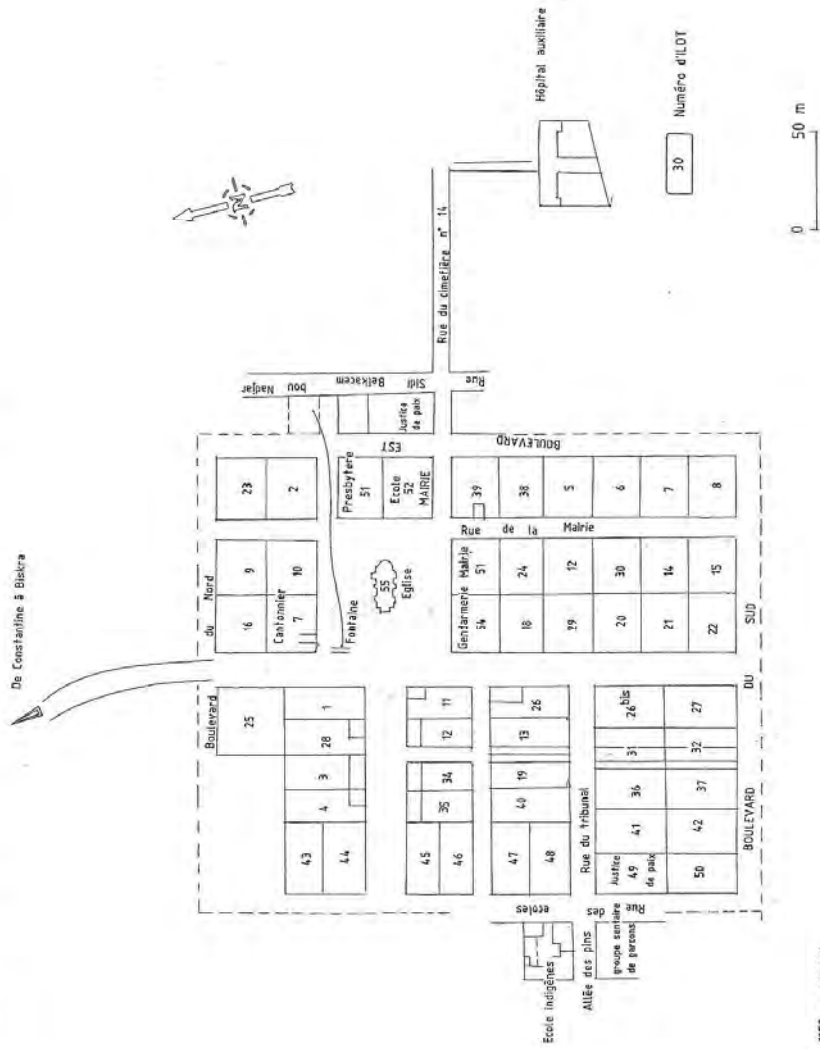


LEGENDE

-  Construction
-  Lot de terrain

SOURCE: Plan cadastral, 1927

FIG. : VILLAGE DU KHROUB - PLAN PARCELLAIRE EN 1952



SOURCE: Plan cadastral de 1952, au 1/2,000

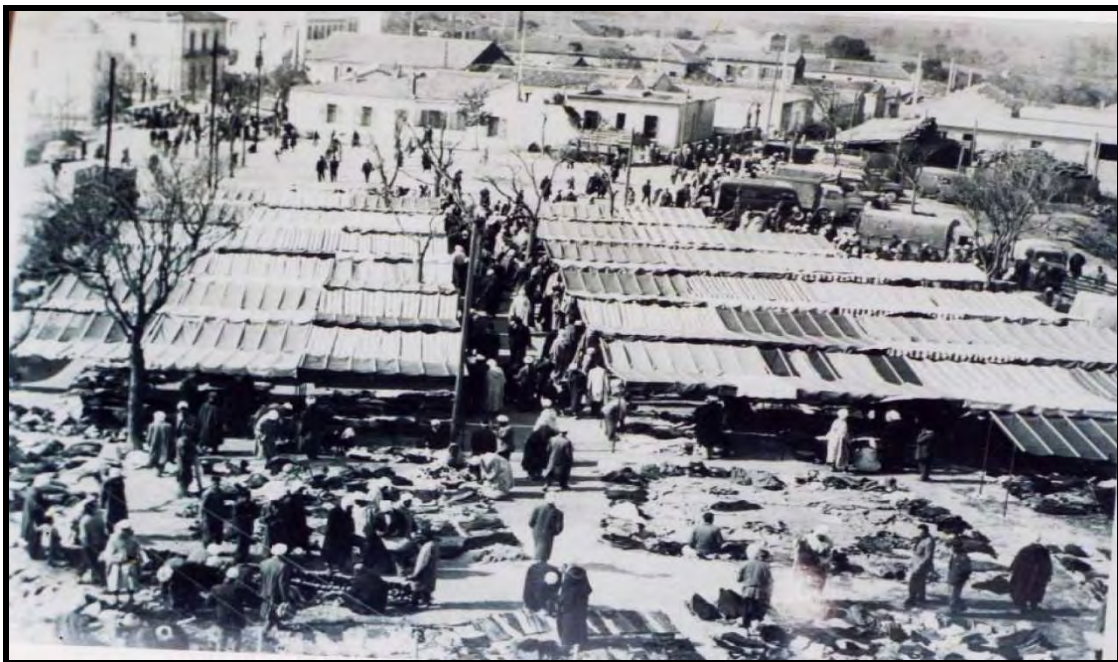
Photo 19 : Vue générale du noyau colonial.



Source : archive El Khroub

Maisons basses couvertes de tuiles constituant un tissu urbain homogène équilibré par la verdure. 1956.

Photo n°20 : le souk lors de sa tenue.



Source : archive El Khroub

2- La deuxième étape (1962-1977) : Une croissance spatiale peu significative :

Cette Période est caractérisée par une première croissance du noyau. En effet depuis l'indépendance jusqu'à 1974 la ville d'El Khroub n'a pas connu de grandes transformations dans le caractère de son urbanité malgré l'exode rurale qui a eu lieu au lendemain de l'indépendance où des familles entières sont venues occuper les espaces abandonnés par leurs anciens habitants, les français. Ces derniers étaient partis en catastrophe abandonnant tout.

C'est ainsi que de nouveaux arrivants se retrouvent propriétaires de riches demeures. Le nombre d'habitations en 1974 ne dépassait pas 1684 occupés par 11 500 habitants⁵⁹ Elle s'est accomplie juste à ses abords immédiats, par la construction de deux immeubles (grands ensembles) et l'apparition des quartiers d'habitat spontané et précaire due à l'exode rural vers ce village, devenu principal foyer des migrants. Cela a engendré une extension verticale, peu significative, de part et d'autre de la RN3. La superficie urbanisée est passé à 28,25 ha soit 15,35 ha par rapport à la période précédente et la population a atteint 14962 habitants avec un taux d'accroissement de 4,21%⁶⁰. Jusqu'à cette date (1977), El Khroub conservait son cachet rural. En 1966, 1418 logements ont été recensés soit une moyenne de construction de 25 logements par an. Cet effectif était inférieur aux besoins démographiques causés par un exode rural massif et une population en croissance continue, venant gonfler la périphérie du noyau initial, par un habitat précaire et insalubre. Le T.O.L du parc logement était très élevé, soit 7,87⁶¹ traduit par des T.O.P supérieurs à 03 personnes par pièce. Un T.O.L excessivement important provoquant, ainsi une forte demande en logements.

La nouvelle stratégie de planification-urbanisation, s'appuyant sur l'industrialisation à travers les actions de développement, s'est traduite par la construction de 844 logements en 1977, en plus du parc existant, soit 80 logements par an durant 11 ans⁶².

Le taux de réalisation est passé de 1,5% à 1,9%, exprimant ainsi le rythme accéléré du mouvement de constructions des logements, qu'a connu la ville d'El Khroub.

3-La troisième étape (1977-1987) : Un éclatement remarquable de l'espace.

C'est la période la plus conséquente et la plus charnière, qui a marqué profondément et durablement l'espace Khroubi. En effet la surface bâtie a été multipliée par sept durant

⁵⁹Kamel BOUNAH, université Mentouri de Constantine

⁶⁰ ONS, RGPH 1977

⁶¹ ONS, RGPH 1977

⁶² Idem

cette décennie, passant de 28 à 203 hectares, et la population est passée à 36924 habitants en 1987 avec un taux d'accroissement de 9,36%⁶³.

Une forte extension spatiale s'est progressivement mise en place, occupant tous les espaces libres situés de part et d'autre de la route nationale (n°3) en s'orientant selon deux directions préférentielles : Nord et surtout Sud-est. Ainsi plusieurs cités et lotissements sont venus se greffer de part et d'autre, du noyau initial. Les plus importantes unités sont localisées au Sud-est (les cités des 1039, 1013 et 1600 logements) et au Nord (la cité des 900 logements). Les lotissements se répartissent essentiellement au Nord (Bouhali, Seraoui, et les Frères Spiga), mais également à l'Ouest du vieux centre (Beau Séjour). Ces programmes d'urbanisation, initiés à la fin des années 1970 dans un contexte socio-économique plutôt favorable ont opté pour un modèle de construction considéré à l'époque comme la seule alternative pour juguler une demande considérable de logements. En effet, les grands éléments préfabriqués permettent en principe l'accélération de la cadence de construction et ainsi des grands ensembles sont multipliés, consommant sur leur chemin toute l'assiette foncière en un temps record.

4- La quatrième période (1987-1998) : (ralentissement du rythme de croissance spatial) :

Cette période s'est caractérisée par un léger ralentissement de la construction en comparaison avec la période précédente. Suite à une certaine saturation de l'espace urbain, mais surtout à une situation économique et sécuritaire défavorable. Elle s'est consacrée d'une part à l'achèvement des projets lancés avant 1987 et qui se résument en : 116 logements du projet 900 logements, et 286 logements de la ZHUN 1600, et d'autre part à la réalisation de deux quartiers 312 logements et 250 logements, le lotissement El-Wafa⁶⁴, à l'occupation des poches vides à l'intérieur de la ville, ainsi qu'à la réalisation de plusieurs projets localisés dans la partie Est de la ville, au-delà de la RN3 (actuelle).

La construction des lotissements El-Hayet, Massinissa, El Manar, 500 logements aidés évolutifs, puis d'un projet ZHUN de 3000 logements collectifs dans cette zone.

Au RGPH 1998 la superficie occupée s'est étalée sur 380ha soit 583,32 ha et la population a évolué pour atteindre 65239 habitants avec un taux d'accroissement qui est de 5,20% avec un solde migratoire de 3,16%. L'agglomération d'El Khroub regroupait

⁶³ONS. RGPH 1987

⁶⁴APC El Khroub

4247 constructions avec un parc de 12127 logements, dont 9814 occupés et 257 logements à usage professionnel⁶⁵. Soit un TOL de 5 personnes par logement.

Ces opérations de réalisations de logements, étaient entreprises afin de répondre en majorité aux besoins de la métropole Constantinoise, et accueillir les excédents de sa population transférée vers El Khroub.

5- la cinquième étape (1998-2011) :

Après 1998, un projet de 250 logements participatifs a été lancé (actuellement achevé), au profit des Khroubis, avec un lancement très prononcé de construction, dans la procédure lotissements, très marqué au niveau de Massinissa, afin d'alléger la crise de logement que vit la population d'El Khroub.

En l'an 2000, la superficie urbanisée a encore augmenté et a atteint 668,90 ha⁶⁶ pour atteindre 1004ha en 2010 soit une augmentation de 335,1ha ce qui est tout de même considérable.

L'agglomération d'El Khroub a connu une évolution démographique moins importante par rapport à la décennie précédente, la population en 2008 est estimée à 86100⁶⁷ avec un taux d'accroissement moins important que la période précédente 2,81%, le solde migratoire pour la même période et de 1.09%⁶⁸.

Les raisons qui ont poussé les gens à s'installer dans la ville d'El Khroub réside en la disponibilité des logements, mais, depuis 1998 à nos jours, l'attractivité du chef-lieu a baissé plus rapidement, cet essoufflement, est dû notamment à la réalisation de la nouvelle ville Ali Mendjeli ,par conséquent les programmes d'habitat et les équipements lancés par les autorités locales ce sont réalisés à grande échelle par la concrétisation des deux projets la ville de Masinissa et Ali Mendjeli qui ont supporté ce poids démographique. La situation du parc logement estimé en 2008, reflète une situation en matière d'habitat satisfaisante 7.143 nouveaux logement sont été construits pendant 10 ans soit plus de 700 logements/an soit un parc logement estimé à 19270 logement dont 15182 habités⁶⁹. Faisant passer le TOL brut de 5 en 1998 à 4.47⁷⁰ personnes par logement en 2008.

⁶⁵ ONS, RGPH 1998.

⁶⁶ MONOGRAPHIE, OP. CIT.

⁶⁷ Population : TRC-APC-RGPH2008

⁶⁸ RGPH 2008.

⁶⁹ RGPH 2008

⁷⁰ Idem

Conclusion :

Du petit village avec son souk qui répond à tous les besoins de ses habitants, El Khroub est passée au statut d'une grande ville moderne .Du statut de commune, elle est maintenant l'une des plus grande « daïra » d'Algérie où on a construit des bâtiments, des constructions à usage d'habitation, des commerces, d'entreprises, d'installations et d'équipements collectifs.

Le déplacement des habitants venus de différentes cités de la ville de Constantine, vieille ville, cités affectées par le glissement de terrain, tous ces facteurs réunis ont précipité le reconversion de la ville d'El Khroub d'une zone rurale, agricole à une zone d'habitation urbaine.

Le mouvement de cette population ne s'est donc pas effectué par un phénomène d'attraction mais par besoin à un logement ce qui fait que les facteurs de cette mutation sociale sont venus par nécessité.

Nous assistons à une croissance urbaine rapide de la vile, qui n'a pas été non sans inconvénients déficitaire des équipements administratifs et surtout des équipements de loisirs.

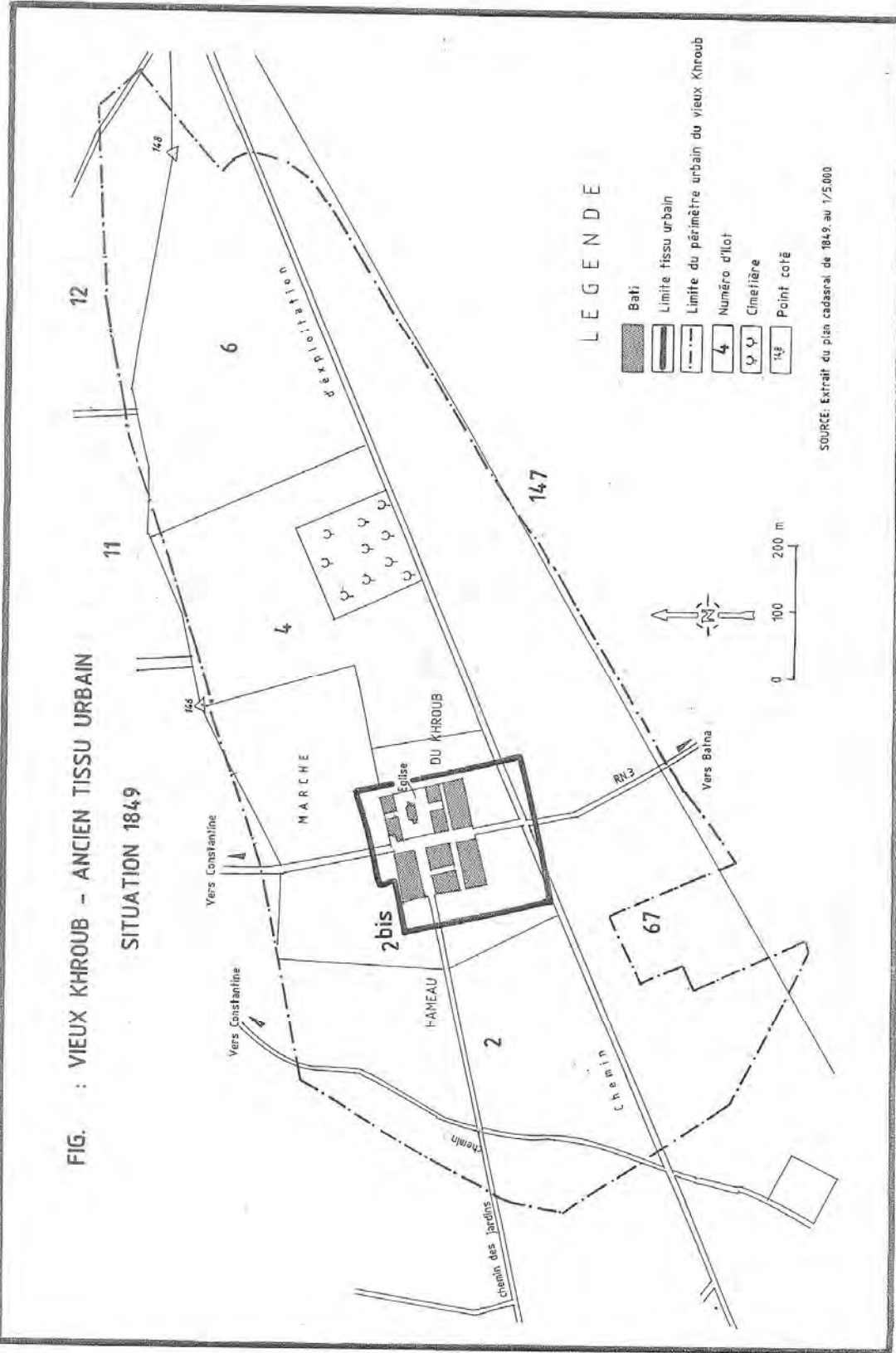
CHAPITRE II : DIAGNOSTIC DU VILLAGE COLONIAL

Introduction :

Il s'agit du noyau originel, construit sur la base d'une trame orthogonale de type européen. Il longe la rue village (FIG N°8)1871, axe principal bordé d'arbre, qui le structure et le divise en deux parties : La partie Est qui comporte les édifices de base : L'église, la mairie, l'hôpital, la mosquée, la gendarmerie, une école maternelle, le marché et la caserne militaire ; et la partie Ouest comportant le tribunal, l'hôtel, l'école et la gare ferroviaire. Tels sont les équipements nécessaires et leur répartition, qui selon leur nombres et leurs rôles symboliques à jouer, déterminaient l'importance du noyau.

Il est caractérisé par son parcellaire qui forme un plan régulier, et un plan de masse d'une densité assez compacte. Le plein domine le vide. Au centre du noyau, nous remarquons la présence d'un square, lieu public, tracé d'équerre par rapport à la rue principale (Rue El Amir Abdelkader) et mis en valeur par l'implantation des arbres. Le grand soin est apporté à l'aménagement de cet espace public par l'emplacement d'un kiosque à musique, qui servait à l'organisation des festivités et à la tenue des conférences, et par la présence d'un joyau centrale qu'était l'église (construite par napoléon III) entourée d'un alignement d'arbres créant un jardin public agréable et des rues ambrées (FIG N°9)1849.

FIG. : VIEUX KHROUB - ANCIEN TISSU URBAIN
SITUATION 1849



LEGENDE

- Bati
- Limite tissu urbain
- Limite du périmètre urbain du vieux Khroub
- Numéro d'lot
- Cimetière
- Point coté

SOURCE: Extrait du plan cadastral de 1849 au 1/5000

Délimitation de l'aire d'étude :

L'intervention sur une ville ou une partie de la ville, présente une certaine complexité. Cette dernière réside dans le fait que pour cerner un territoire, concerné par une telle emprise, il faut l'appréhender sous toutes ses facettes : le contexte économique, social et spatial.

Héritage d'un patrimoine architectural colonial le centre originel a vécu de nombreuses mutations conséquence d'une dynamique urbaine fortement marquée par un développement spectaculaire et un essor considérable qui l'ont bouleversé dans son caractère et sa vocation. Ces changements l'ont affecté dans le mode de vie de ses habitants, dans ses structures, son parti architectural, son paysage urbain, son cadre physique, dans son image de noyau historique et dans l'occupation des sols...Ce rythme de transformations n'a cessé de s'accélérer pour qu'un nouveau Khroub se dessine.

Pour une stratégie d'amélioration de son ancien cadre bâti et de son environnement, et vu le statut administratif actuel du Khroub (chef-lieu de daïra) et son engagement dans une démarche de ville santé, le village connaît depuis trois décennies une multitude de transformations :

- densification fonctionnelle et résidentielle avec transformation du tissu ancien.
- Interventions ponctuelles sur les anciennes propriétés publiques et privées en Inadéquation avec le statut actuel de la ville ou en état de vétusté accrue. Ces actions sont basées sur certains mécanismes de récupération ou de prise en charge (personnelles qu'elles soient ou collectives) : réhabilitation, réaménagement, restauration, reconstruction, sur certains édifices telles que : la mosquée, la mairie, la poste, la place publique et de certaines habitations : legs colonial patrimonial d'une importance autant culturelle que sociale et économique
- démolition des monuments historiques et de certains édifices fondateurs du village et témoignage tangible de son l'histoire tels que l'église, le monument aux morts, le kiosque à musique, l'hôtel, deux stations d'essence, les huit fontaines publiques et de la majorité des habitations ; par manque de prise de conscience des responsables sur l'importance de ce patrimoine d'une identité urbaine qui réconcilie l'histoire, les valeurs sociétales et les cultures urbaines ; ou par prise de décisions politiques urgentes et irréfléchies
- intense étalement périphérique et substitution des constructions coloniales par des constructions contemporaines modernes, accompagnée d'une tendance à la négation de l'héritage architectural antérieur.

- dégradation avancée de l'ancien cadre bâti en l'absence d'une politique appropriée en matière de préservation du patrimoine historique

Face à la multiplicité de ces actes, le tissu ancien du Khroub fondé et développé sur la base d'une organisation et d'une gestion urbaines établies et témoignage de son *histoire urbaine*, tend à perdre progressivement son identité en lui donnant une image urbaine où règne l'incohérence et l'illisibilité.

Notre intervention sur le centre ancien d'El Khroub est précisée grâce à de nombreux critères caractérisant ce centre ancien : son histoire, sa composition urbaine, la typologie de son bâti, types d'activités, niveaux d'équipements...etc. (FIG N°10) notre intervention concerne le noyau colonial qui est limité ;

Au Sud par le palais de justice.

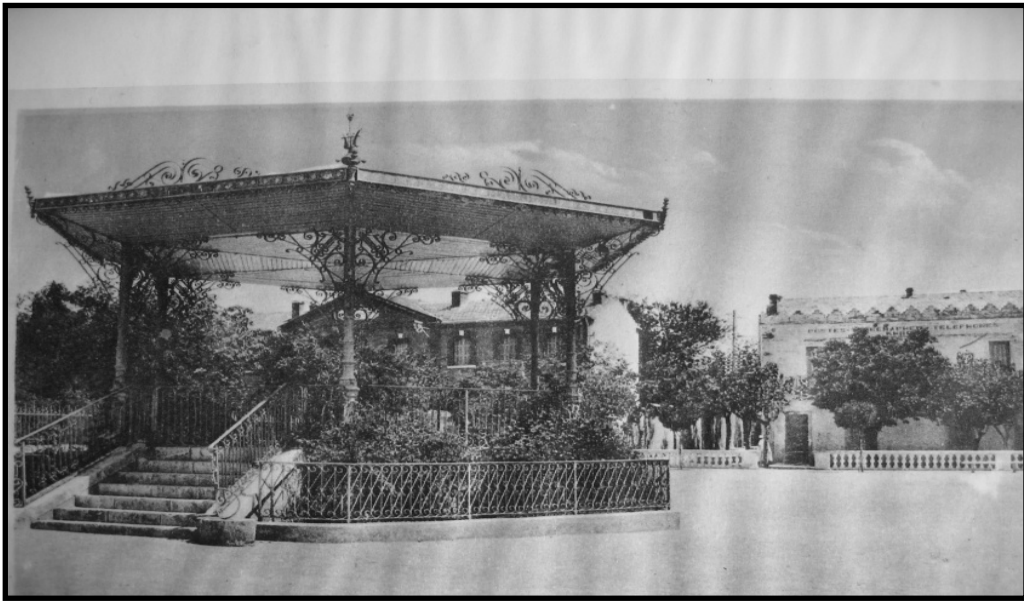
A l'Ouest la ligne chemin de fer

A l'Est le souk hebdomadaire.

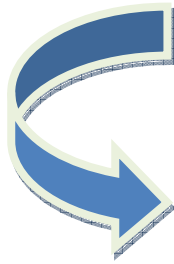
Au Nord la cité Bouhali Laid (constructions individuelles récentes)

Sa superficie est de 88,10 ha.

Photo 21-22 : Le square, espace d'agrément démolé et remplacé par une stèle. (Sanctuaire des martyres)



Source : Archive El Khroub

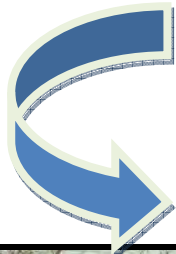


Source : Auteur aout 2011.

Photo23-24 : L'Eglise, patrimoine colonial démolie en 1986 et remplacée par une bibliothèque communale



Source : document personnel.



Source : Auteur aout 2011.

1. Analyse thématique :

1.1. La population

Pour comprendre le phénomène de la croissance urbaine de toute agglomération, il faudrait étudier sa population. Donc, il devient inéluctable de connaître le comportement de la population, ses caractéristiques, sa structure et son évolution du centre originel d'El Khroub.

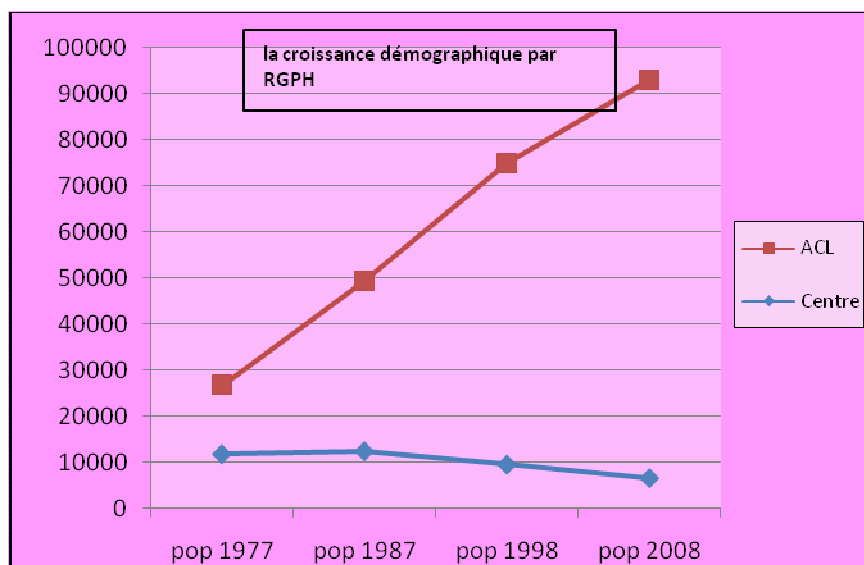
Le volume de population du centre-ville du Khroub est passé de 11787 habitants en 1977 à 12398 habitants en 1987 et à 9565 habitants en 1998 pour atteindre en 6703 en 2008, exprimant un solde migratoire négatif.

Tableau n°1 : Evolution de population de la ville du Khroub et de son centre

	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008
Centre-ville	11787	12398	9565	6703
ACL	14962	36924	65239	86235

Source ONS : ONS+ exploitation personnelle.

Graphe n°1 : la population et sa croissance



Source : ONS+ exploitation personnelle.

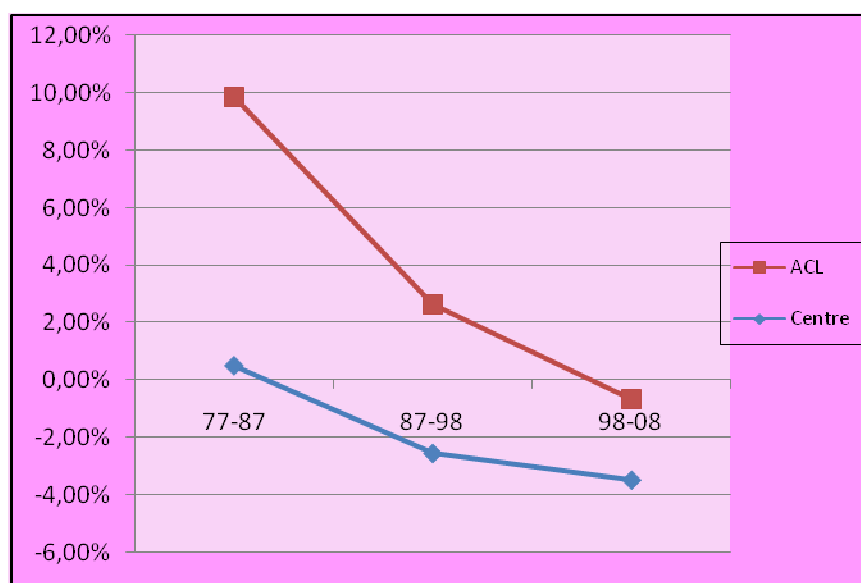
L'étude comparée des résultats intercensitaires (RGPH 1977, 1987, 1998 et 2008), souligne la différence entre les tendances de la ville du Khroub et celle de son centre. Dans le contexte d'une croissance soutenue de la population de la ville du Khroub, liée à des excédents naturels et migratoires (natalité élevée et attractivité de la ville), le centre affiche un certain dépeuplement en 2008.

Tableau n°2 : Evolution du taux de croissance

	77-87	87-98	98-08
Centre	0,50%	-2,56%	-3,49%
ACL	9,36%	5,20%	2,81%

Source : ONS+ exploitation personnelle

Graphe n°2 : Evolution du taux de croissance de l'agglomération et son centre



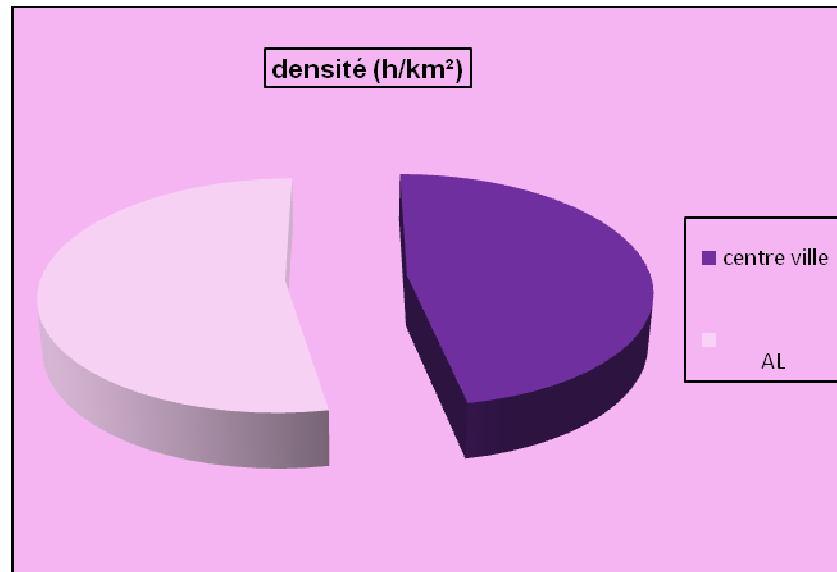
Source : ONS+ exploitation personnelle

Tableau n°3 : La densité de population en 2008

	pop	surface (km ²)	densité (h/km ²)
centre-ville	6703	0,88	7617
ACL	86235	10,04	8589

Source : ONS+ exploitation personnelle

Graphe n°3 : La densité de population en 2008.



Source : ONS+ exploitation personnelle

Tableau n°4 : Densité de la population

	1977	1987	1998	2008
densité centre h/ha	417,00	140,72	108,57	76,08
ACL h/ha	530,00	182,00	112,00	86,00

Evolution proportionnelle de la densité avec le nombre de la population soit pour le centre ou pour l'agglomération. Depuis le recensement de 1977 (530 h/ha ACL contre 417h/ha pour le centre) jusqu'au 1998 (112h/ha ACL contre 108h/ha pour le centre).

Une faible densité en 2008 en moyenne 86h/ha soit dans l'agglomération ou dans le centre (76 h/ha) quant au taux d'accroissement négatif relatif à la population du centre-ville est passé de -2.56% en 1998 à -3.49 % en 2008 ce qui est justifié par :

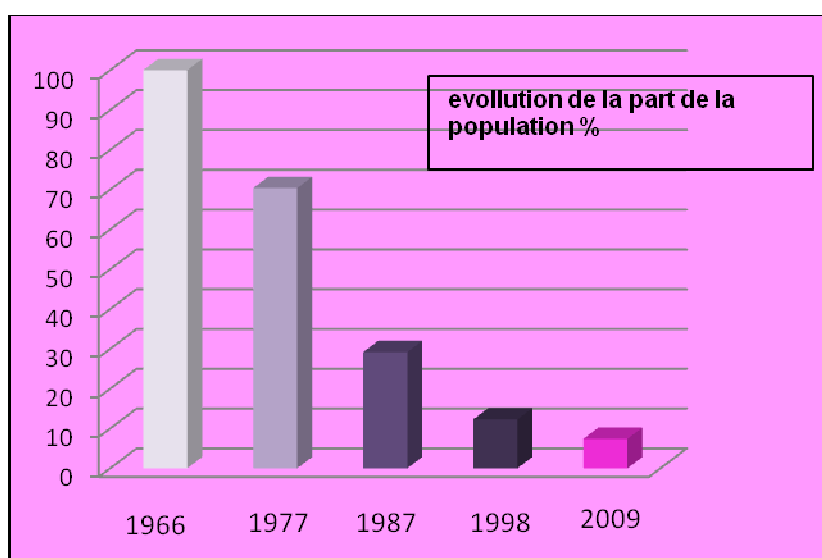
- La saturation de l'espace bâti dans le centre-ville.
- L'évacuation de la population vers les autres agglomérations (agglomération secondaire) ainsi que l'émergence de la typologie de l'habitat collectif qui offre plus de logements et la prolifération des constructions individuelles.
- Cette période est caractérisée par un croit très faible marqué par une forte décrue, causé par la situation économique du centre-ville car il reste et très peu attractive. Cette inactivité et la non attractivité s'expliquent par le manque de programme d'investissement qui convient avec sa situation, un programme qui donne une dynamique remarquable et rend ce noyau origine une entité urbaine active.

- **Evolution de la part de population :**

Tableau n°3 : évolution de la part de population⁷¹

évolution de la part de population (%)	
année	centre
1966	100
1977	70,4
1987	29,2
1998	12,3
2009	7,4

Graphe n°5 : évolution de la part de la population



Entre 1977 et 2009, on observe une baisse démographique très perceptible en faveur des quartiers périphériques. Ainsi, au cours de ces deux décennies, le poids du centre a nettement régressé en n'abritant que 7.4 % de la population de la ville, alors que les unités péri-centrales se peuplent progressivement. Et tout indique que ces dernières deviendront de plus en plus majoritaires.

Conclusion :

Le phénomène qui se passe à l'agglomération d'El Khroub et son centre s'effectue selon trois types, le premier, plus ancien, est un exode rural remarquable. Au lendemain de l'indépendance, El Khroub, comme toutes les villes d'Algérie connut un afflux de ruraux qui vient s'installer dans la ville pour remplacer les colons partants. Cependant les habitations abandonnées par les français n'ont pas été suffisantes, ce qui a enclenché une

⁷¹Sciences &Technologie D – N°27, Juin (2008), pp.65-70

mobilité descendante centre vers la périphérie (de 1977 à 1987) C'est la période au cours de laquelle, la dynamique spatiale a connu un essor remarquable, qui se caractérise par des extensions à cause des projets d'habitat réalisés tels que la cité des 450 logements qui s'est étalé sur 20 hectares, ce qui a provoqué un glissement du centre originel vers la périphérie.

En dernier l'exode du Khroub vers les agglomérations secondaires où il y'a eu un déplacement massif de la population vers la ville nouvelle Ali Mendjli et Massinissa. Donc, ces trois phénomènes s'effectuèrent consécutivement. D'abord un report sans précédent de la population constantinoise. Cet afflux résulte pour une partie, de la réalisation d'un programme de logements d'accompagnement aux unités industrielles de la zone de Oued Hmimime et surtout la mise en œuvre d'un vaste programme de logement social destiné à plusieurs secteurs socio-économiques particulièrement aux personnels du secteur de l'enseignement supérieur.

À partir de 1987 et jusqu'à aujourd'hui on a remarqué le phénomène inverse où il y'a eu un dépeuplement du noyau originel à cause, conséquence d'une certaine saturation de l'espace urbain Khroubi. À partir duquel se sont opérées les extensions extra-muros qui ont constitué sa reconfiguration laquelle s'est perpétuée par rajouts successifs. Elles font l'objet d'une mutation spatiale extrêmement forte ayant bouleversé radicalement son paysage urbain.

1.2. L'habitat :

1.2.1. Le parc logement :

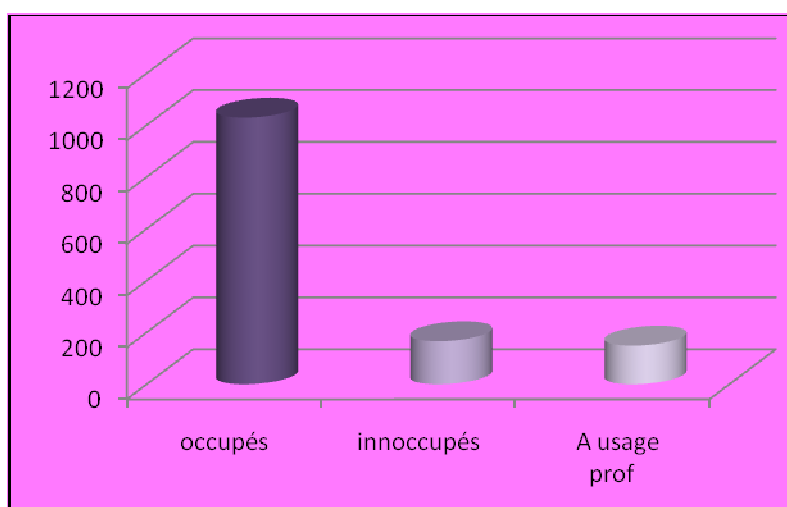
L'étude de l'habitat et du peuplement est d'un intérêt fondamental dans la mesure où elle permet de saisir particulièrement l'évolution du niveau de vie de la population, le degré de cohabitation d'un nombre de personnes constituant un ménage dans un même logement. Le parc du logement dans l'agglomération est calqué sur le niveau de développement de cette dernière, car le rythme de construction dépend de la situation financière de la ville.

Tableau n°4 : Le parc logement. Année 2011

Aire d'étude (ha) 88,10	Nombre de logt	Nombre de logement				Nombre de ménage	Population
		occupés	innoccupés	A usage prof	total		
	1352	1029	166	149	1352	1329	6703

Source : POS enquête terrain 2011

Graphe n°6 : le parc logement



Source : POS enquête terrain 2011

Soit un, T.O.L de l'ordre de : 5hab/logt il ressort que le centre-ville du Khroub présente un TOL inférieur à la moyenne national de six personnes par logement. Considéré comme principale composante du tissu urbain, l'habitat dans l'aire d'étude est principalement individuel. Pour une bonne compréhension de cette composante une analyse de la typologie (répartition et concentration) et de l'architecture s'avère indispensable.

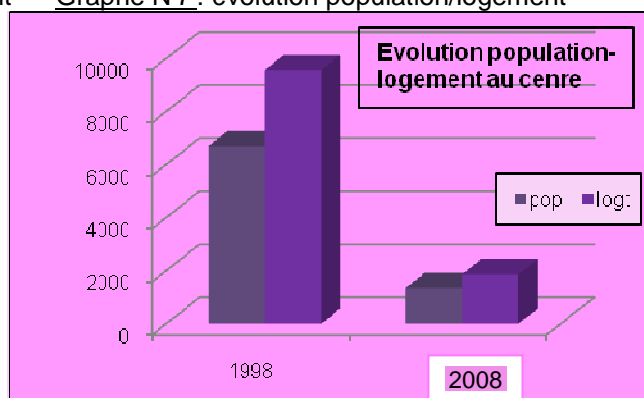
1.2.2. La densité population/logement du centre originel :

Tableau N°5 : la densité population/logement

	pop	logt	densité pop/logt
1998	9565	1866	5,5
2008	6703	1352	5

Source : ONS+ Exploitation personnelle

Graphe N°7 : évolution population/logement



Source : ONS+ Exploitation personnelle

Le tableau N°5 montre que le taux d'occupation par logement au centre-ville du Khroub en 2008 est inférieur à la moyenne nationale qui est due à la faible croissance démographique ainsi que la dégradation avancée des bâtisses et l'apparition de plusieurs cités et lotissements sont venus se greffer de part et d'autre du noyau initial, expliquent le dépeuplement de la ville en 2008.

La situation d'une faible croissance démographique est confirmée, dont la population autochtone quitte la ville.

Tableau N°6 : évolution de la densité de logt/Km²

	surface en Km ²	logement		densité logt/km ²	
		1998	2008	1998	2008
centre-ville	0,88	1642	1352	1866	1536

Source ; ONS

Graphes N°8 : évolution de la population et du logement



Source : ONS

La densité par logement a diminué au cours d'une décennie, soit une diminution de 290 logt est cela est due à la démolition d'une partie du quartier de Tandja ainsi que la reconversion de plusieurs bâtisses en commerce.

1.2.3. La typologie de l'habitat :

Le cadre bâti et le parc logement sont aussi importants que la population, car les deux indicateurs vont de pair.

Pour l'amélioration du cadre bâti de l'ancien village, et vu le statut administratif actuel d'El Khroub, des initiations d'opérations de structuration et de rénovation sont programmées. La majorité des maisons basses contiguës qui bordent le CW 175, ont subi des transformations physiques et des mutations fonctionnelles à cause de leur dégradation et leur vétusté avancée.



Source : Auteur Aout 2010

Photo 25 : Ancienne construction vétuste en dégradation, école primaire au RDC reconvertie en 1995 en jardin d'enfants, avec habitation à l'étage abandonné.



Source : Auteur janvier 2012

Photo 26 : en 2011 cette bâtisse a subi des opérations de restauration qui lui ont fait recouvrer son aspect initial.

Certaines d'entre elles ont été réhabilitées et ont subi un nouveau traitement des façades. D'autres, ont été complètement rasées puis reconstruites avec de nouveaux matériaux (béton, briques, parpaings), formant ainsi de nouvelles constructions de type contemporain, composées d'un rez-de-chaussée, souvent à usage commercial, plus une élévation en hauteur de deux ou trois étages à usage résidentiel.

Photo 27 : Transformation du cadre bâti du style colonial traditionnel vers un style moderne contemporain



Source : Auteur 2011. Rue El Amir Abdelkader

Ces opérations d'interventions témoignent que le cachet colonial du village a tendance à s'effacer au profit de l'architecture contemporaine. Elles conduisent le village à perdre progressivement son aspect d'origine et ont provoqué un changement partiel dans le gabarit de l'ancien tissu urbain, dans son aspect architectural des façades et même la typologie de ces habitations (FIG N°11).

Mais, en dépit de la perturbation de son tissu urbain par l'apparition de nouvelles constructions, qui dominent les anciennes par leur hauteur et leur style ; le noyau originel conserve toutefois dans une certaine mesure, son cachet colonial et sa cohérence qui le différencient des extensions récentes (FIG N°12).

Actuellement, le vieux centre est connu par son caractère multi fonctionnel, repérable par le degré de structuration de son tissu urbain et identifiable par l'aspect morphologique de ses édifices. Dans la mémoire des Khroubis, le village est resté un repère de grande valeur et un ressort moral malgré les différentes interventions initiées sur son tissu urbain et entreprises dans l'urgence, qui ont été l'œuvre de sa dénaturation.

Quelques anciennes habitations collectives héritées, d'une organisation spatiale reflétant celle d'un habitat traditionnel à caractère semi- rural.

Le vieux Khroub présente un tissu hétérogène dont le paysage type d'habitat, qui s'inscrivent dans le processus d'urbanisation et se distinguent par trois groupement.

1. L'habitat Individuel :

Cet ensemble est formé d'une part de villas coloniales pavillonnaires, et d'autre part d'habitations récentes apparues dans le cadre de la politique algérienne de l'habitat (lotissement). Elles se différencient et se distinguent par leurs matériaux de construction, leurs hauteurs et volumétrie, leurs conceptions et leurs aspects morphologiques, plan d'aménagement.

a- La villa individuelle de type colonial :

Ce type d'habitation hérité par la colonisation, longe l'axe principal de la RN3, à l'entrée du vieux centre, et à proximité de l'APC.

La villa est d'une forme géométrique régulière (carré ou rectangle), dont la façade principale (façade sur rue) présente de grandes fenêtres et donne sur la route. Elle est couverte d'une toiture en tuile vétuste. Ce type dispose de toutes les commodités est réservé uniquement à l'habitation.



Source : Auteur 2011.

Photo 28 : Une habitation de type colonial individuel, situé sur l'axe principal RN3 à l'entrée de l'agglomération. Elle juxtapose l'ancien tissu urbain par rapport aux nouvelles constructions.

b- La villa de type auto-construction :

Cet ensemble constitue les lotissements, situés de part et d'autre du noyau colonial dans la direction Nord, Sud et Est. Il a été conçu dans le cadre de la politique de promotion du groupement d'habitations individuelles.

Ce type se distingue par son intégration totale dans le tissu urbain existant. Les bâtisses sont dotées de deux ou trois étages, selon les règles d'urbanisme en vigueur. Elles sont construites en béton armé, en parpaings ou en briques. Certaines d'entre elles sont couvertes de tuiles, d'autres présentent des toits terrasses accessibles. Les RDC sont le

plus souvent utilisées comme locaux de commerce, tandis que les niveaux supérieurs sont destinés à l'habitation.

Ces habitations disposent de toutes les commodités. Seulement les espaces verts extérieurs et les aires de jeux font défaut, conçues comme tels, ceux-ci restent résiduels et non aménagés. Certaines maisons sont d'un aspect morphologique similaire à la villa coloniale.

2. L'habitat semi-collectif :

Ce groupement est formé d'un habitat colonial situé au centre du village. Les habitations sont contigües et s'identifient par une superposition du rez-de-chaussée à usage fonctionnel et un étage résidentiel (notamment celles situées sur la RN3), construites en pierres et en béton et couvertes de tuiles romaines très vétuste.

Chaque construction dispose d'un accès principal commun aux logements intérieurs.



Source : Auteur 2011

Photo 29 : Habitation coloniale semi-collective. Rue Menaifi Boudjemaa.

3. L'habitat traditionnel colonial collectif :

Il représente les anciennes constructions héritées de la colonisation, situées au sein de l'ancien tissu urbain, et à proximité du souk.

Il est composé d'habitations, de type semi-rurales, collectives à RDC. Le nombre de pièces varie entre deux et huit, et sont occupées par plusieurs ménages.

La maison est orientée vers l'intérieur, par de petites fenêtres donnant sur une cour centrale, à ciel ouvert autour de laquelle elle a été conçue et dont l'usage est réservé aux tâches ménagères, et dispose d'un bloc sanitaire commun. C'est ce que nous appelons communément les « Haouch » (cours).

Photo 30 : Le quartier Tandja : Maisons traditionnelles collectives à caractère semi-rural.



Source : Auteur 2011

Le matériau de construction utilisé est la pierre. La couverture est en tuile (pour le quartier Benazzouz et Tandja) et en tuiles et en plaques d'amiante ondulées (pour la cité du 20 Aout 55).

Ce type a été greffé au centre colonial pour loger les indigènes algériens pendant la colonisation.

Après 1990, ces quartiers d'habitat traditionnel ont été régularisés. Les locataires ont bénéficié d'un acte de propriété, et cela leur a permis d'apporter des modifications ou des opérations de réhabilitation et de restructuration à leurs habitations. D'autres ont été complètement démolis puis reconstruits de nouvelles habitations sur la même assiette. D'autres ont démolis totalement leurs maisons, pour les reconstruire.

Ainsi, sont apparues de nouvelles constructions avec un RDC, réservé au commerce et d'une extension verticale de deux ou trois étages destinés à l'habitation.

Cette opération reflète une mutation dans la morphologie des habitations (du traditionnel collectif à la villa individuelle récente).

Les grands ensembles : il s'agit de deux immeubles composés d'un RDC+4, regroupant un très grand nombre de locataires (124 logements). Ce sont les premiers bâtiments d'habitat collectif contemporain, réalisés par l'Etat, à El Khroub.

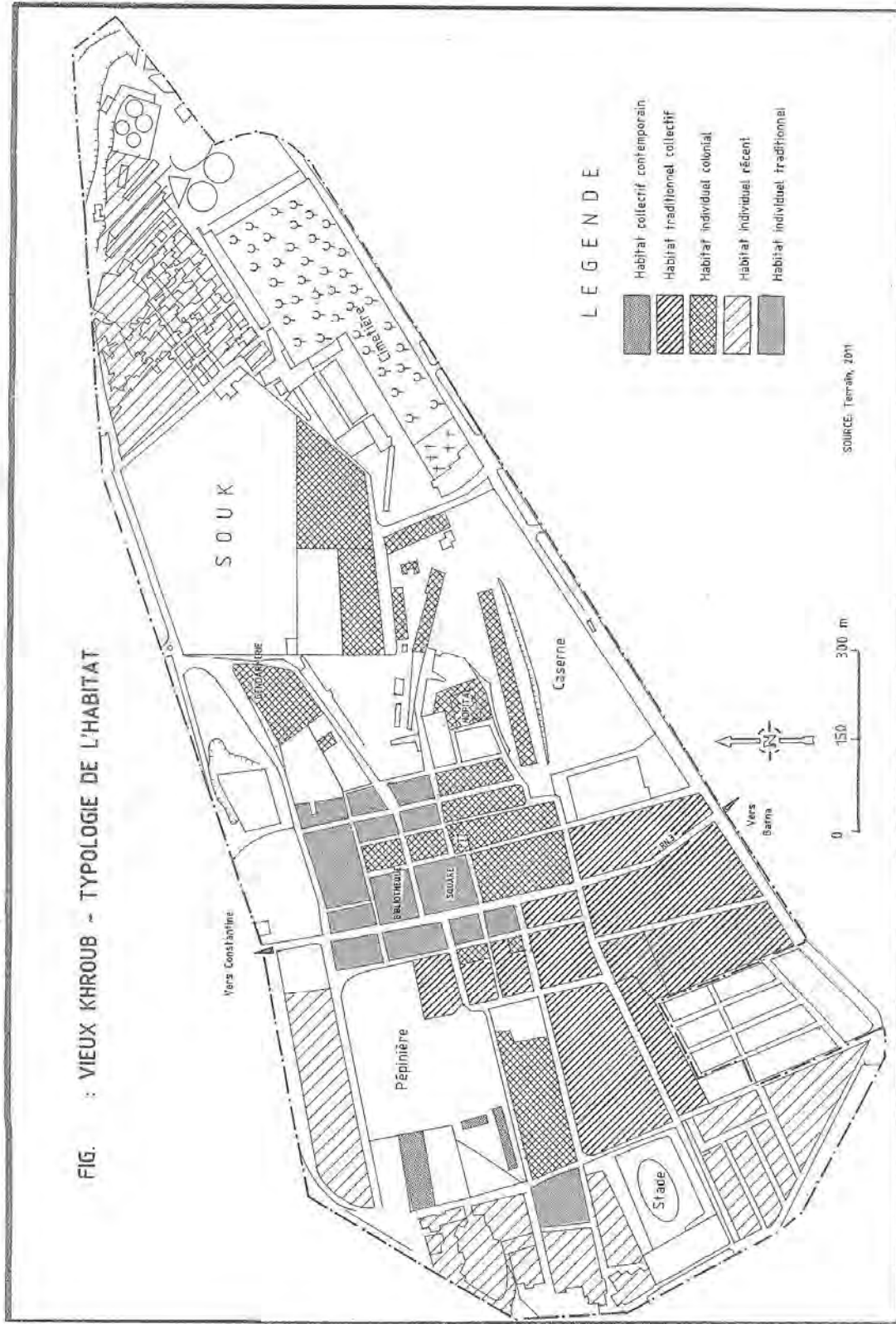
C'est le quartier « Krimi Ammar ». Il est situé au Nord-Ouest de la ville, derrière la gare routière, en face du service technique de l'A.P.C ; et occupe une superficie de 0,5ha.

Photo 31 : Les grands ensembles (Snober)



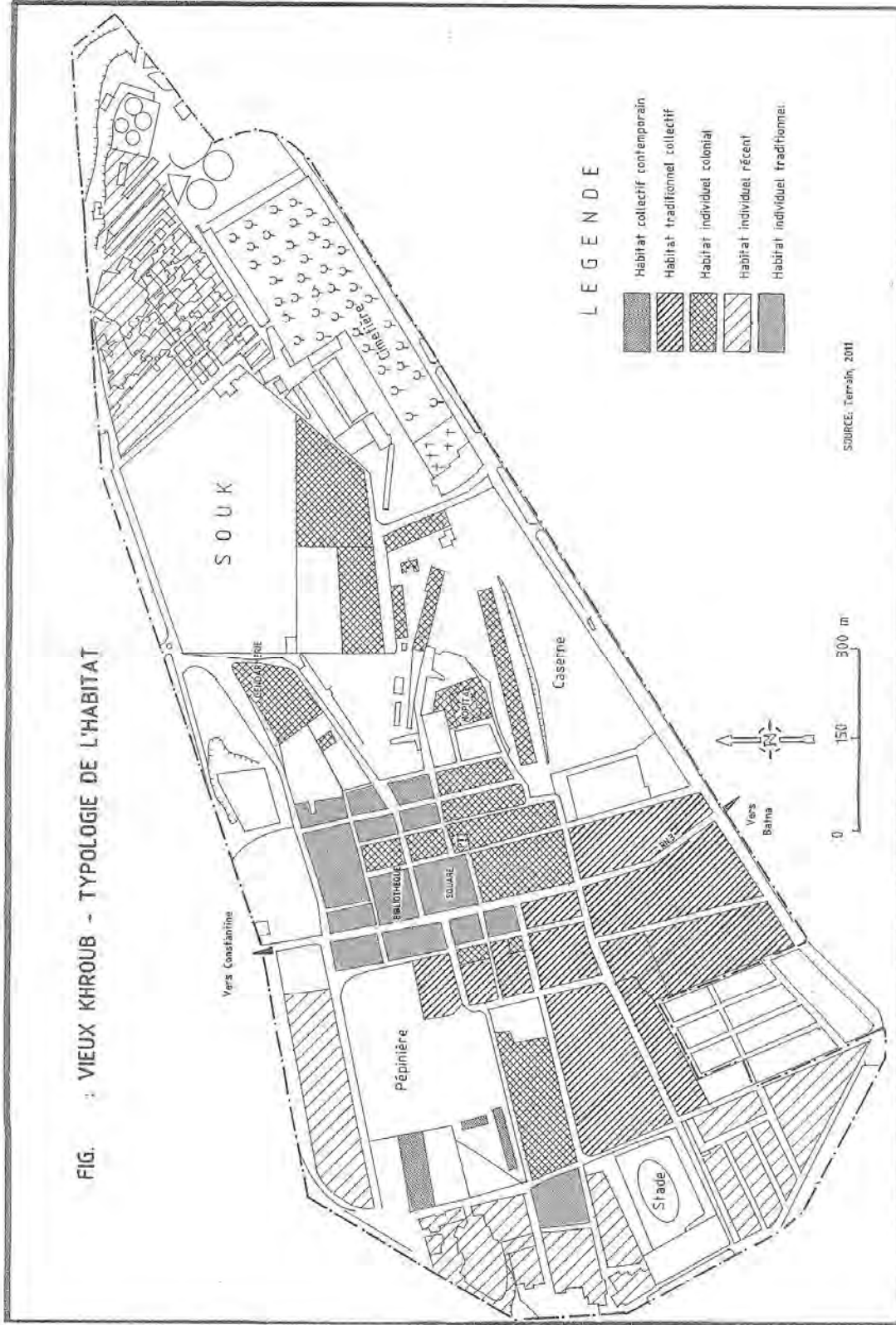
Source : auteur janvier 2011.

FIG. : VIEUX KHROUB - TYPOLOGIE DE L'HABITAT



SOURCE: Terrain, 2011

FIG. : VIEUX KHROUB - TYPOLOGIE DE L'HABITAT



3.1. La structure urbaine :

a- Le réseau routier :

La ville d'El Khroub polarise un réseau de circulation varié. Il suit parfaitement la topographie du site et la relie aux villes du Nord et celles du Sud par l'intermédiaire de la route qui la traverse et celles qui la contourne. (Fig. N°21).

- **La route nationale RN3 :**

Voie express, actuellement, classée route nationale N°3, elle contourne l'agglomération du Nord-est. Elle a été créée pour parer à l'encombrement du CW175 et le décongestionnement du centre-ville, qui vit un trafic très important. Cette rue est large de 20,5m, séparée au milieu par une murette de 0,80m. Sa longueur dans le périmètre urbain est de 5,5Km.

Cette rocade, qui vient renforcer le réseau routier, permet l'évitement d'une proportion élevée des véhicules de transit et particulièrement de poids lourds. Pour améliorer la fluidité de la circulation, deux échangeurs ont été réalisés.

Le premier échangeur est situé à l'intersection des routes nationales n°3 et le deuxième, aux environs de Oued Hamimim qui fait la jonction entre la nationale n°3 et la voie de contournement.

- **Le chemin de wilaya CW175 :**

Il s'agit de la route RN3, actuellement chemin de wilaya175, à double sens, qui traverse l'agglomération dans toute sa longueur, du Nord au Sud sur une distance de 7,25 km, en divisant en deux rives. Elle est large de 20m, bordée d'arbres et de trottoirs dont la largeur varie entre 2,5 et 4m.

Photo 32 : Cette rue constitue l'épine dorsale sur laquelle se rattache le tracé viaire mis en place depuis la colonisation



Source : Auteur 2011

Cet axe qui structure la ville voit les paramètres caractéristiques de sa situation modifié en raison de la modification de la morphologie urbaine. De route nationale, il a été déclassé pour devenir un chemin de wilaya. Bordé de part et d'autres de quelques arbres, il occupe une place importante dans l'agglomération. Il constitue le centre par la concentration de différents commerces et des équipements publics. Et par conséquent, il présente des problèmes d'embouteillage et d'encombrement.

b-La circulation automobile :

Le noyau central, faisant office de centre-ville' et traversé par CW 175, connaît les problèmes habituels de la circulation (embouteillages- congestionnèrent, croisement véhicules, piétons...etc.), bien que l'évitement (la RN3 actuelle) a soulagé cet axe du trafic de transit et des poids lourds

c-La circulation piétonne :

Un des moyens de déplacement important, la marche à pieds est caractérisée par une forte densité au sein du village, de part et d'autre de l'axe principal (CW175).

La concentration du commerce et d'équipements sur le chemin de wilaya 175, l'a rendu plus animé et connaît un trafic piétonnier très important, le long de la journée.

Une opération de réfection des rues et des trottoirs est sérieusement lancée par les autorités locales. La presque totalité des rues de la ville se trouvent actuellement en très

bon état. Les trottoirs ont reçus un nouveau revêtement et un bon entretien, ce qui permet une circulation libre et une meilleure sécurité des piétons.

d-Les espaces extérieurs :

L'espace extérieur est un lieu de vie publique, de rencontre, de détente, de jeu et de circulation. C'est un espace à voir et à vivre, c'est le lieu privilégié de la vie sociale.

En examinant de plus près la ville du Khroub on remarque une certaine monotonie architecturale composée majoritairement d'immeubles de même style ou de quartiers lotis pour l'habitat individuel. Ces différentes cités réalisées en un laps de temps relativement court donnent l'impression, vues d'avion, d'un paysage minéral où les taches de verdure sont rares.

Les premiers ensembles d'immeubles apparus dès 1981, formant l'essentiel du cadre de vie, étaient totalement dépourvus d'espaces verts jusqu'en 2000. Aujourd'hui le taux de couverture végétale de près de 7% est insuffisamment développé pour briser l'uniformité minérale et jouer pleinement les multiples fonctions profitables à la vie urbaine.

En effet, jusqu'en 2000, on ne pouvait pas dire que la ville possédait des espaces verts, mis à part les arbres d'alignement le long du boulevard de l'Emir Abdelkader, un bosquet de pin d'Alep et un jardin public adossé à une petite place, legs de la période coloniale agrémentant le vieux centre du Khroub. Les espaces verts ne font pas partie des priorités des autorités dont le seul souci a été de répondre à la demande effrénée du logement. Les ratios de 10m² par habitant et de 40% de terrain à réserver en espace vert dans les lots individuels à construire n'ont jamais été atteints ou respectés dans cette ville.

❖ Le square de la Pinède, un espace délaissé :

Le square dit de la Pinède est un bosquet de pins d'Alep qui s'étend sur une superficie appréciable de 2.9 hectares. Considéré comme le poumon vert de la ville, il ne renferme actuellement que quelques dizaines de pins d'Alep aujourd'hui âgés et déperissant.

Situé en périphérie ouest du vieux centre, à l'écart de la route nationale, le square clôturé depuis les années 1980, est resté pratiquement inchangé puisqu'il n'a pas été aménagé à ce jour. Seuls quelques équipements (toboggans, balançoires), une aire de jeu de boules ont été réalisés. Mais sa fréquentation est très faible, n'attirant que très

peu les résidents des quartiers riverains. Des enfants y ont improvisé une aire de jeu de ballon et seules quelques personnes désœuvrées hantent les lieux.

Totalement délaissé par la Commune, cet espace est l'un des points noirs de la ville. Transformé depuis longtemps en zone de parcours et de décharges des riverains, il est devenu un lieu sale et repoussant que l'on traverse rapidement à cause de l'insécurité qui y règne, accentuant ainsi la désaffection du public Il est vrai que les conditions de propreté et de sécurité sont les premiers critères d'attractivité d'un espace public ;un lieu paisible et soigné attire foncièrement les passants.

Photo 32 : La pépinière.



Source : Auteur 2011

❖ Jardins et places publiques en ville :

Au sens de la loi⁷² de 2007, les squares plantés, les places et les placettes publiques comportant des massifs fleuris ou des arbres sont inclus dans la catégorie des jardins publics considérés comme des lieux de repos ou de halte dans des zones urbaines.

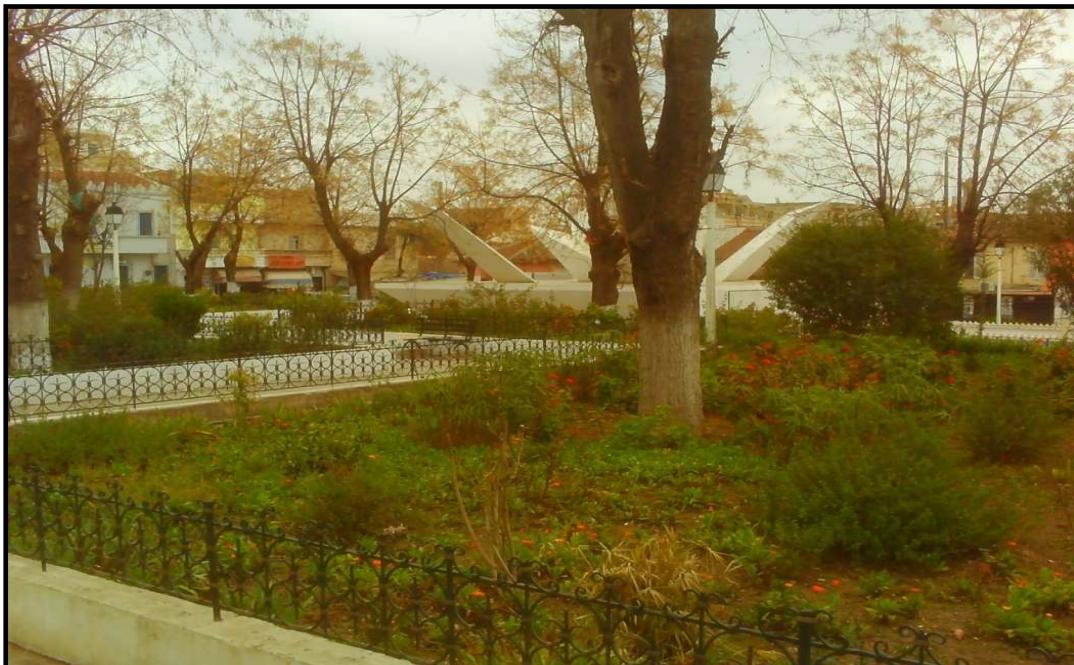
⁷² Article de la loi du 13 mai 2007 portant relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts.

Au Khroub, il y a un jardin communal et quatre places publiques. La plus ancienne place, datant des années 1920, située sur le vieux centre, est accolé au jardin public. Equipée de quelques bancs implantés à l'ombre des frênes où viennent s'asseoir les passants, elle a une superficie de 2860 m²

Au début des années 1980, un kiosque à musique, patrimoine hérité de la période coloniale, a été remplacé par un monument dédié aux combattants de la guerre de libération nationale. Malheureusement celui-ci, dressé au centre de la place, occupe le tiers de l'espace (1780 m²) et est disproportionné par rapport à sa superficie totale. Le reste de la place a été transformé en terre-pleins repiqués par quelques arbres et des plantes ornementales

Sur sa façade sud, six kiosques minuscules destinés à la vente de livres et d'objets souvenirs de la région restent fermés depuis plusieurs années à cause d'un litige opposant l'APC aux commerçants n'ayant pas respectés le cahier de charge fixé par la municipalité. Tous ces aménagements sont venus restreindre la superficie de détente réservée au public.

Photo 33 : Jardin public en plein centre-ville : Un espace vert très agréable, au milieu duquel est implantée la bibliothèque municipale.



Source : Auteur juin 201

❖ Arbres d'alignement

Les arbres plantés le long du boulevard Emir Abdel Kader formé par la route nationale sont très appréciés par les piétons et les propriétaires de commerces. En effet, les frondaisons des arbres alignés le long des voies de circulation jouent un rôle fondamental en ville, absorbant poussières et fumées de CO2 soulevées par les véhicules tout en offrant ombrage et fraîcheur aux piétons, leurs permettant de se déplacer à l'ombre des rayons solaires implacables de l'été.

Conclusion

Les avantages de la nature en ville sont aujourd'hui écologiquement, socialement et économiquement établis dans la vie urbaine quotidienne. Cependant au Khroub, les aménagements réservés aux places et jardins publics sont loin des normes requises et n'arrivent pas à répondre aux besoins des citoyens.

Le niveau de fréquentation de ces espaces et de la périphérie urbaine est un indicateur implicite important de cette demande. Les efforts de verdissement de la ville conduit par la municipalité restent ponctuels et disparates. Ils souffrent d'un manque de vision cohérente et d'ensemble qu'un plan vert pourrait donner.

La disponibilité de terrains non construits en ville, pouvant être classés grâce à la loi de 2007, les opportunités offertes par les terrains interstitiels non construits et l'existence du square de la pinède pourraient répondre à la demande sociale de nature. L'intégration des espaces agricoles et forestiers périphériques, dans une politique de promotion des espaces verts et de contrôle de l'extension de la ville, couvrirait la gamme des besoins du citoyen en espace naturel.

- Les parkings :

Le problème de stationnement se pose avec acuité au centre-ville d'El Khroub. Une certaine pression, en matière de parking pèse particulièrement sur le centre-ville, où les habitants se rendent régulièrement à cause de la concentration des activités et des différents commerces qui restent prépondérants. Et par conséquent, le problème prend continuellement de l'ampleur, vu l'inexistence de ce type de structure (parking), cependant la chaussée sert à cet usage (stationnement).

1.3.2. Le cadre bâti :

L'organisation spatiale du noyau en forme de damier (Fig. N°06), répondait au style de vie des français et leurs objectifs (exploitation et contrôle des ressources naturelles de la région)

Tableau 7 : Typologie des constructions du vieux centre

Type de logement	Pourcentage (%)	Nombre de logement
Ancien colonial	23,01%	590
Lot communal ancien	23,81%	239
Récent (post colonial)	8,78%	88
Collectif	43,31%	435
Total	100%	1352

Source : enquête personnelle. oct. 2011

Tableau 8 : Niveau (hauteur des constructions) du vieux centre.

Niveau des constructions	Nombre de logement	Nombre de logement
Plate forme	31	6,59
R.D.C	495	69,12
R+1	230	17,36
R+2	117	5,78
R+3	45	1,92
R+4	150	2,63
R+5	150	2,63
R+10	80	0,35
R+14	01 bloc de 54 logt	0,17

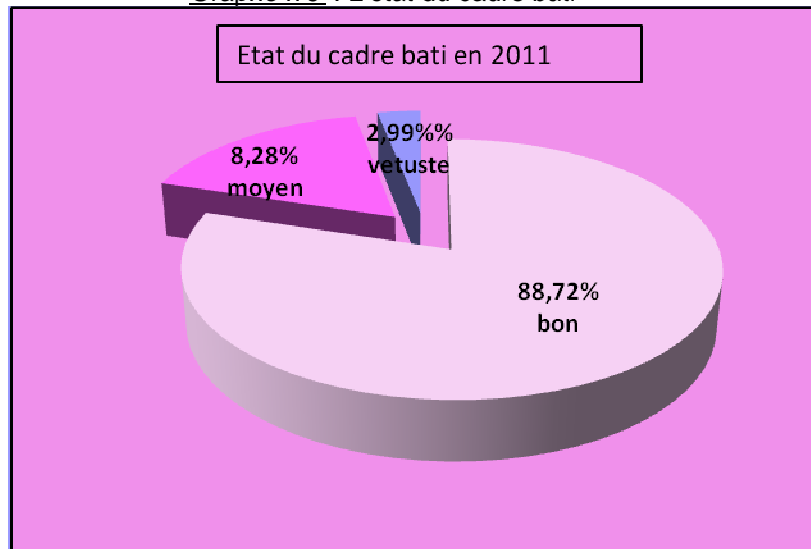
Source : enquête personnelle. oct. 2011

Tableau 9 : Etat des constructions : Le tableau ci-contre présente l'état des constructions du vieux centre

Etat de logement	Nombre de constructions	Pourcentage %
Bon	1080	88.72
Moyen	230	8.28
Vétuste	42	2.99
total	1352	100%

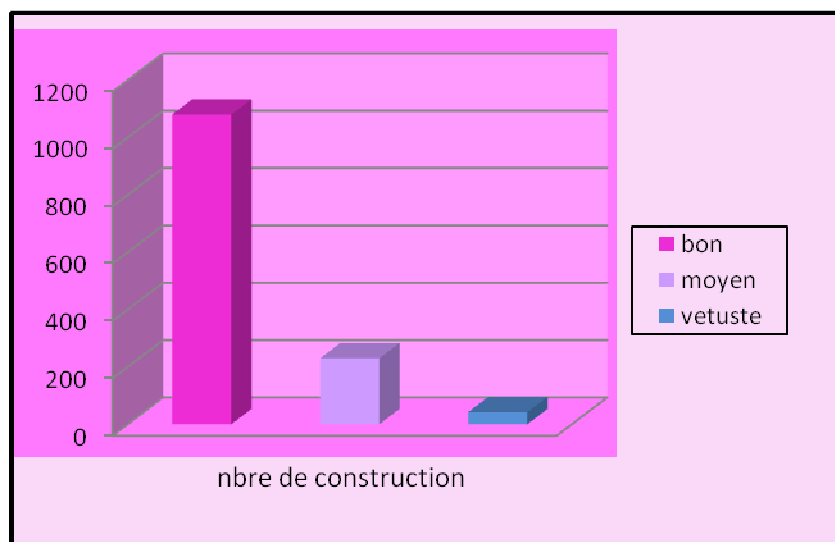
Source : enquête personnelle oct. 2011

Graphe n°9 : L'état du cadre bâti



Source : auteur oct. 2011.

Graphe n°10 : L'état du cadre bâti



Source : auteur oct. 2011.

-Etat des constructions : Le cadre bâti a été apprécié sur la base d'un certain nombre de critères, dont l'âge de la construction, la qualité et l'état des murs, de la menuiserie et des escaliers ainsi que les problèmes d'étanchéité. D'où cette classification en trois catégories :

* Les constructions en bon état : ce sont des constructions bien entretenues, en majorité de date récente.

**Les constructions en moyen état : les constructions en moyen état sont relativement vieilles et présentent un aspect extérieur plus au moins dégradé (enduit des revêtements des murs dégradés, fissures non profondes sur les murs).

****Les constructions vieillissent.* Cette catégorie présente une minorité dans notre périmètre d'étude. Ce sont généralement des constructions anciennes dans ce cas avec des fissures profondes sur les murs.

Photo 34 : Habitation en état de dégradation avancée sur la RN03



Source : Auteur 2012

A la base des conclusions qu'on a tirées du diagnostic, il s'avère que le centre ville du Khroub, n'a pas bénéficié jusqu'à ce jour d'aucune procédure publique pour la sauvegarde de son patrimoine représenté essentiellement par l'habitat colonial.

1.4. Les activités :

Le centre-ville présente une fonction économique tertiaire visible surtout au niveau des commerces et des services et une fonction sociale au niveau des échanges et communication, des rencontres et loisirs.

➤ L'activité commerciale :

Le commerce considéré comme un élément essentiel du secteur tertiaire. Le commerce est une fonction urbaine importante. L'activité commerciale favorise l'accumulation monétaire qui a surtout augmenté la puissance économique de la ville.

Au niveau de notre aire d'étude, les petits commerces de détails, sont nombreux ainsi qu'une grande surface qui est le souk hebdomadaire qui occupe une situation stratégique dans l'enceinte de l'aire d'étude.

Tableau n°9 : les commerces

Catégorie	Equipement	SF m ²	hauteur
Commerce	Marché couvert	1123m ²	R+1
	Souk hebdomadaire	6,40Ha	-
	Abattoir	8,60 Ha	RDC

Source : POS A du Khroub.

L'activité commerciale a pour lieu :

- les rues commerçantes qui regroupent à la fois des commerces de première nécessité et d'autres commerces.
- le marché couvert, nécessite des travaux de rénovation à cause de sa vétusté chose qui a été effectué son inauguration a eu lieu en mars 2012.

1.5. Les équipements :

Compte tenu du caractère du tissu urbain, les équipements socio-économiques se trouvent assez éparpillés sur ce tissu.

Cette disposition avait permis la divergence de l'ensemble des flux vers une zone précise de la partie ou est concentrée l'activité commerciale.

Les commerces sont surtout situés sur la voie principale considérés comme axe principal d'animation, de même que les rues parallèles et perpendiculaires à proximité de cet axe routier. La mosquée et quelques activités sont implantées au centre de l'aire d'étude.

Les infrastructures d'importance régionale, telles que la cité militaire, l'hôpital, l'abattoir sont implantés en plein centre de l'aire d'étude. D'une façon générale, ces édifices publics sont anciens. (FIG N°12).

1.5.1. Equipement administratifs :

L'aire d'étude dispose d'un équipement administratif siège APC aussi d'autres équipements méritent d'être mentionnés.

- Un siège de P.T.T.

Tableau n °10 : Les équipements administratifs

Catégorie	Equipement	SF m ²	hauteur
Administratif	APC+antenne	1233m ²	R+1
	Centre PTT	1960m ²	-

Le centre-ville du Khroub constitue un véritable pôle administratifs le long des avenues et artères. On y trouve : la mairie, la poste, division des impôts, la bibliothèque municipale, service technique APC..., les antennes et bureaux administratifs divers, la brigade de gendarmerie, la caserne militaire.

1.5.2. Les équipements culturels :

- ✚ Dispose d'une maison de jeune « BENSAADELLE ISMAIL »
- ✚ D'une bibliothèque
- ✚ Scoot ancien équipement abandonnée
- ✚ Maison de jeunes

Tableau n°11 : Les équipements culturels

Catégorie	Equipement	SF m ²	Niveau
Culturel	Maison de jeunes	428m ²	R+1
	Bibliothèque	2870m ²	RDC
	Scoot	2270m ²	RDC

Photo 35 : La bibliothèque communal : un centre de rayonnement



Source : Auteur 2011.

1.5.3. Les équipements scolaires :

Les seuls scolaires existants à l'intérieur du périmètre se résument en :

✚ Ecole Loucif Mbarka : 06 classes regroupés en R+1

Les 06 classes accueillant 128 élèves (niveau 1^{er} à 6eme année) avec un T.O.C=21élèves/classe.

✚ Ecole 20 Aout comportant 27 classes en 2004.

Tableau n°12 : Les équipements scolaires

Catégorie	Equipement	Capacité	SF m ²	Niveau	Observation
Enseignement	Ecole Locif Mbarka	128 élèves	1972,36m ²	R+1	Simple vocation
		6enseignant			
		6 classes			
		6personnel			
	Ecole 20 Aout	27 classes	3104m ²	R+1	Double vocation
	Crèche Riad	80 élèves	720m ²	R+1	Simple vocation
3 classes					
20personnel					

Source : POS A El Khroub 2005.

1.5.4. Equipements médico-social :

Il s'agit d'un ancien hôpital dont la fonction est uniquement la consultation il est constitué d'un R+1 sa surface est de 1986m².

1.5.5. Equipements édilitaires :

Pour les services et équipements de niveau supérieur, la population dépend pour l'essentiel des équipements à l'intérieur du périmètre d'étude on note l'existence d'une caserne et un siège gendarmerie.

Tableau n°13 : Equipements édilitaires en 2004 :

Catégorie	Equipement	SF m ²	Niveau
Edilitaires	Gendarmerie	5000m ²	R+1
	Sureté urbaine	4000m ²	RDC
	caserne	8,60Ha	RDC

Source : POS A El Khroub 2005.

1.5.6. Equipement Cultuels :

Le vieux centre dispose de 03 mosquées : mosquée Okba, mosquée Houdeifa, mosquée cité 20 Aout.

Tableau n°14 : Equipement Cultuels en 2004.

Catégorie	Equipement	capacité	SF m ²	Niveau
Culte	Mosquée Okba	1700personnes	1,66 Ha	R+1
		3personnel		
	Mosquée Houdeifa		417m ²	RDC
	Mosquée20 Aout		847m ²	RDC

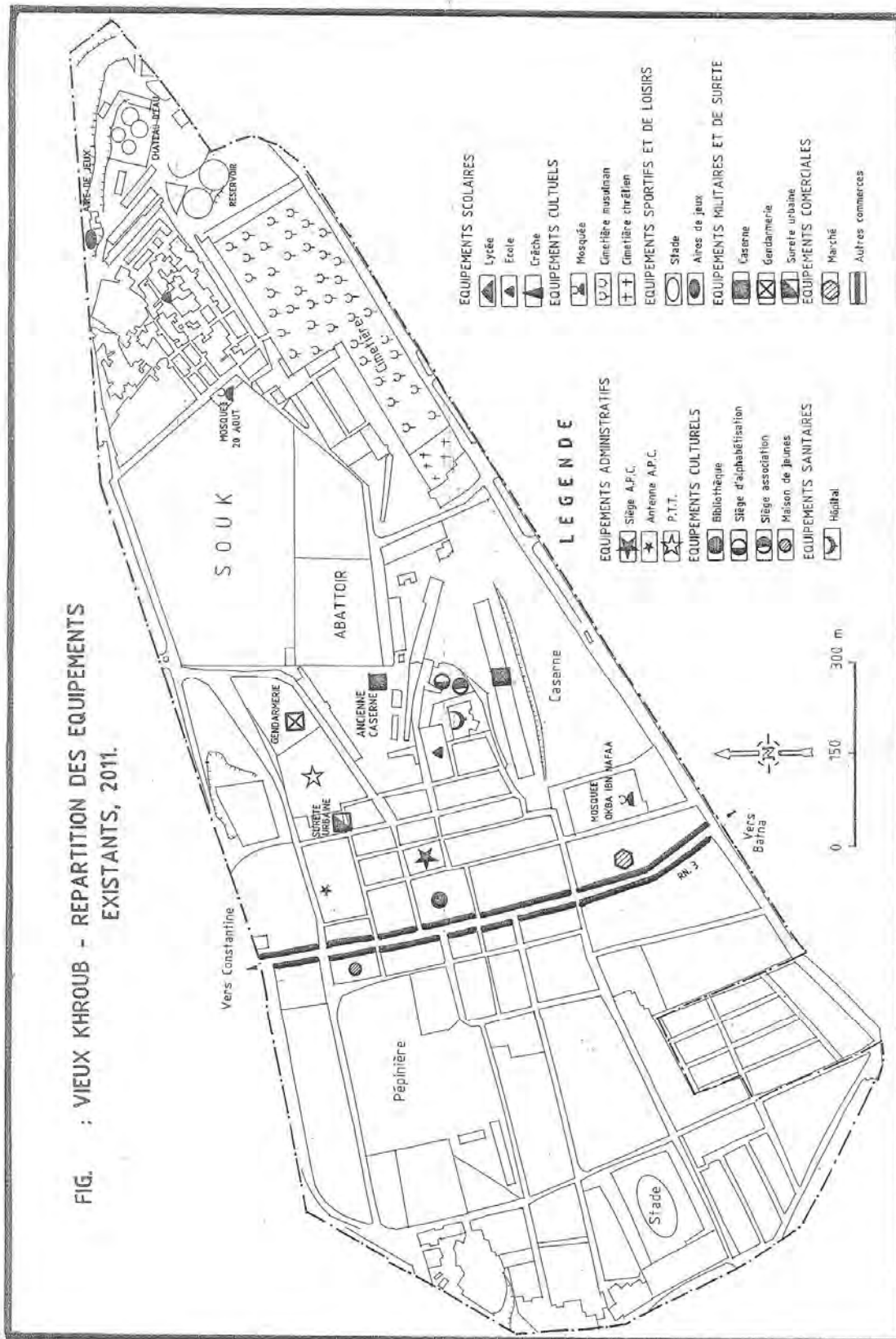
Source : POS A El Khroub 2005.

Photo 36 : la mosquée HOUDEIFA.



Source : auteur juin 2011

FIG. : VIEUX KHROUB - REPARTITION DES EQUIPEMENTS EXISTANTS, 2011.



1.6. Les déplacements :

1.6.1. Les déplacements :

L'armature est formée par la voie non structurée et non hiérarchisée.

Les liaisons se feront par le biais des voies bien hiérarchisées. Pour fluidifier la circulation sur le réseau de voirie devient donc nécessaire en améliorant le gabarit des voies. Le réseau de voirie est dans un état moyen et nécessite un entretien par endroit.

Il est de même pour les avaloirs et les trottoirs vu la topographie du site urbain.

Le reste de la voirie, en mauvais état, nécessite un entretien des trottoirs et un revêtement.

L'aire d'étude comprend un réseau routier médiocre (FIG N°13):

- Route primaire : c'est une voie urbaine qui subit un grand flux de différents types de véhicules.
- Route secondaire : on note deux voies secondaires longitudinales qui traversent le vieux centre et relie les deux grandes voies principales.
- Voies tertiaires : les voies tertiaires sont celles qui facilitent la progression aux districts et zones du périmètre d'étude.

D'une façon générale la voirie du vieux centre du Khroub demeure partiellement revêtue et nécessite des aménagements appropriés.

La circulation piétonne est assurée uniquement par des trottoirs généralement assez large et confortable d'où le manque flagrant en matière d'espaces de qualité aménagés exclusivement pour le plaisir des piétons tels que les parcours boisés, les rues piétonnières, les passerelles et les quais etc. quant au stationnement, le manque de parking se pose de plus en plus. Des situations d'encombrements et des difficultés de stationnement, liées à l'activité du souk hebdomadaire ainsi qu'au trafic quotidien, sont observés régulièrement. Une modernisation de la signalisation routière et aussi indispensable, car demeure archaïque et se trouve dépourvue des simples feux tricolores.

1.6.2. Le transport :

Concernant le transport urbain, le réseau de transport de la ville compte 90 véhicules tous types confondus (bus, J9, cars et taxi-bus)⁷³ assurant la liaison entre le centre et les différents quartiers de la ville par dizaine de lignes. L'ensemble de ces lignes transit par le centre-ville et empruntent les couloirs de circulation constitués par les grandes artères, ou des points d'arrêt sont implantés, créant souvent des situations d'encombrement et de perturbation de la circulation. Cette situation interpelle les responsables locaux pour mettre en place un plan de circulation efficace et surtout la nécessité de réfléchir à l'utilisation d'un moyen de transport en commun plus appropriés et moins nuisible.

La mise en circulation d'un train de banlieue qui dessert El-Khroub et la relie à El Gorzi, Ouled Rahmoune, Oued Rahmoune, Oued Hmimime, Sidi Mabrouk, Constantine, Bkira, Hamma Bouziane et Zighoud Youcef (avec deux rotations quotidiennes par jour entre El Khroub et Constantine) renforce le réseau de transport en commun et facilite les déplacements des voyageurs et constitue un atout essentiel pour la ville.

Ce dernier, en plus du transport des voyageurs et utilisé pour le transport de la marchandise, et des hydrocarbures. Cette ligne de chemin de fer contourne l'agglomération du Nord-ouest au Sud-Est et constitue l'une des limites du périmètre étudié.

2. Le souk : un espace commercial d'influence régionale :

« Pouvoir structurant de l'espace, les souks sont des activités commerciales, mobiles, suivant un calendrier hebdomadaire, ceux-ci constituent, de par leur fonctions et leur nature, un facteur déterminant de structuration et (de fonctionnement de l'espace intercommunal ou régional etc.... »⁷⁴

Ils sont considérés comme une aire de centralité, dont la fonction dépend nécessairement de leur situation relative, par rapport à l'ensemble des commerces répartis dans la ville, Cependant, El-Khroub qui, de par sa position géographique, à proximité de Constantine, ville considérée de tout temps comme un important centre commercial; a pu se donner une assise régionale qui relève de son propre dynamisme, à travers son souk.

⁷³ Directions du transport, Constantine.

⁷⁴Troin J, F, 1986.

D'origine coloniale, ce souk, hebdomadaire apparaît comme une institution vivante, pôle d'attraction et élément déterminant du développement économique de la ville d'El-Khroub.

Il est d'une influence régionale par son emplacement et son rayonnement. C'est dans cette optique que cet indicateur doit être étudié afin de cerner son rayon d'influence (par l'examinassions de l'origine des soukiers) et de saisir l'évolution de ses activités commerciales, leur diversité et son rôle dans le développement des structures commerciales au niveau de la ville d'El-Khroub.

a. Une évolution importante du Souk :

Durant la colonisation et jusqu'à 1977, cette place marchande en plein air, était enclavée, à vocation ou activité uniquement bestiale, donnant un cachet rural à l'agglomération. Elle est implantée à l'extrême périphérie au Nord-est du noyau colonial.

La présence de la ligne de chemin de fer, jouait un rôle prépondérant dans le transport du bétail vendu et acheté au souk.

Après 1977, le souk a évolué et les commerces se sont développés. Vers les années 80, il est passé d'un espace réservé uniquement à la vente du bétail à un espace commercial polyvalent.

Photo 37: Vue d'ensemble du souk lors de sa tenue, espace commercial polyvalent, par excellence



Suite à la croissance urbaine de l'agglomération d'El Khroub qui s'est accompagnée d'une dynamique commerciale importante, le souk a évolué du point de vue qualitatif et quantitatif. Il occupe actuellement une position centrale dans le tissu urbain de la ville.

Les activités commerciales, du souk hebdomadaire, se sont élargies à des fonctions complexes, s'intégrant aux échanges régionaux.

En plus de son rôle primaire (bétail), et avec la nouvelle politique du pays, à savoir, l'économie de marché et sa libération, ainsi que la prolifération du trabendo; une multitude de commerces très variés a envahie le souk: alimentation générale, biens de consommation courante fruits et légumes, friperie, habillement, chaussures, produits cosmétiques, tapisserie, articles d'artisanat, boiserie, pièces détachées, article ménagers, jouets (FIG N°14),.....etc., de production nationale et internationale.

L'attrait du Souk retrouve son ressort dans la diversité, la spécification et la pratique sociale. Il est, par conséquent, un élément commercial par excellence et le lieu d'achat de toutes les couches sociales.

Ainsi, Il incite d'importants déplacements, venants de tous les quartiers de la ville, des zones limitrophes et même des différentes Wilayas (selon les constatations des numéros d'immatriculation des véhicules venants au Souk).il est en effet générateur des centres qu'il approvisionne et même qu'il concurrence, il dessert l'ensemble urbain dont il est le pole.

Tous ces facteurs ont contribué dans la périodicité de tenue du souk. La périodicité du Souk était hebdomadaire. Le vendredi était la journée de tenue du marché. Celui-ci a évolué dans l'espace et de même dans le temps. Un étalement dans la semaine s'est installé. Au début, et en 1990, c'était la journée du jeudi qui est instaurée en plus du vendredi, puis celle du mercredi. Instaurée en plus du vendredi, puis celle du mercredi. Le Souk se tient, actuellement, trois jours dans la semaine. Il est devenu le lien de convergence des marchés environnants. Il rassemble les commerçants, les artisans, les paysans ainsi que les fonctionnaires, qui exercent le commerce le week-end .Le Souk est utilisé pour approvisionner en marchandises les commerçant détaillant et grossiste de la région.

c- Une nette influence de la dynamique commerciale sur le cadre bâti:

La dynamique du Souk, favorise l'activité commerciale d'El Khroub et permet le développement des équipements de transit au niveau de la ville (comme hôtellerie, restaurants, cafés...etc.). Ainsi, de nouvelles transformations affectent continuellement son cadre bâti.

Des restaurants, des pizzerias et des cafés émergent de plus en plus, notamment dans le quartier environnant du souk (la cité du 20 Août), conséquence de l'influence du souk et du nombre considérable des clients qu'il draine.

De nouvelles appropriations des espaces apparaissent (transformation des RDC des habitations et même d'une pièce des maisons à un RDC), ou appropriation de l'espace public, tels que les arcades des immeubles dans les ZHUN, et les trottoirs de la rue dans le centre-ville. Ces espaces qui sont des lieux de circulation sont devenus par conséquent des lieux de vente, par l'étalage de la marchandise (tissu, chaussure, vêtements).

Le souk constitue cependant un important générateur d'activités commerciales, qui absorbent une bonne partie du chômage local. Comme il contribue, par sa rentabilité incontestable au développement de la ville et son enrichissement.

Par son activité commerciale et son étalement dans la semaine, le souk crée de l'animation, du dynamisme et de la pratique sociale. Il influence les structures commerciales urbaines localisées dans la ville, par la disponibilité de ses services. Ces structures, et par la facilité de s'approvisionner du souk, voient le jour continuellement.

Par ailleurs, il faut signaler que par sa situation, au centre de l'agglomération, cet élément spatial important a joué un rôle décisif dans l'organisation spatiale de la ville d'El Khroub; par une rupture dans la continuité de l'extension du tissu urbain. Sa périodicité et sa situation ont un impact sur le fonctionnement de la ville. L'ensemble de moyens de transport sont utilisés pour acheminer les personnes et les marchandises, ce qui se traduit par des embouteillages de circulation, au niveau de l'agglomération, un stationnement très gênant devant les habitations et la difficulté de l'accessibilité par manque cruel de parkings.

Suite à la croissance urbaine de l'agglomération d'El Khroub qui s'est accompagnée d'une dynamique commerciale importante, le souk a évolué du point de vue qualitatif et quantitatif. Il occupe actuellement une position centrale dans le tissu urbain de la ville. Les

activités commerciales, du souk hebdomadaire, se sont élargies à des fonctions complexes, s'intégrant aux échanges régionaux.

En plus de son rôle primaire (bétail), et avec la nouvelle politique du pays, à savoir, l'économie de marché et sa libération, ainsi que la prolifération du trabendo; une multitude de commerces très variés a envahie le souk: alimentation générale, biens de consommation courante fruits et légumes, friperie, habillement, chaussures, produits cosmétiques, tapisserie, articles d'artisanat, boiserie, pièces détachées, articles ménagers, jouets, etc.

gros et détails, de production nationale et internationale.

L'attrait du Souk retrouve son ressort dans la diversité, la spécification et la pratique sociale. Il est, par conséquent, un élément commercial par excellence et le lieu d'achat de toutes les couches sociales.

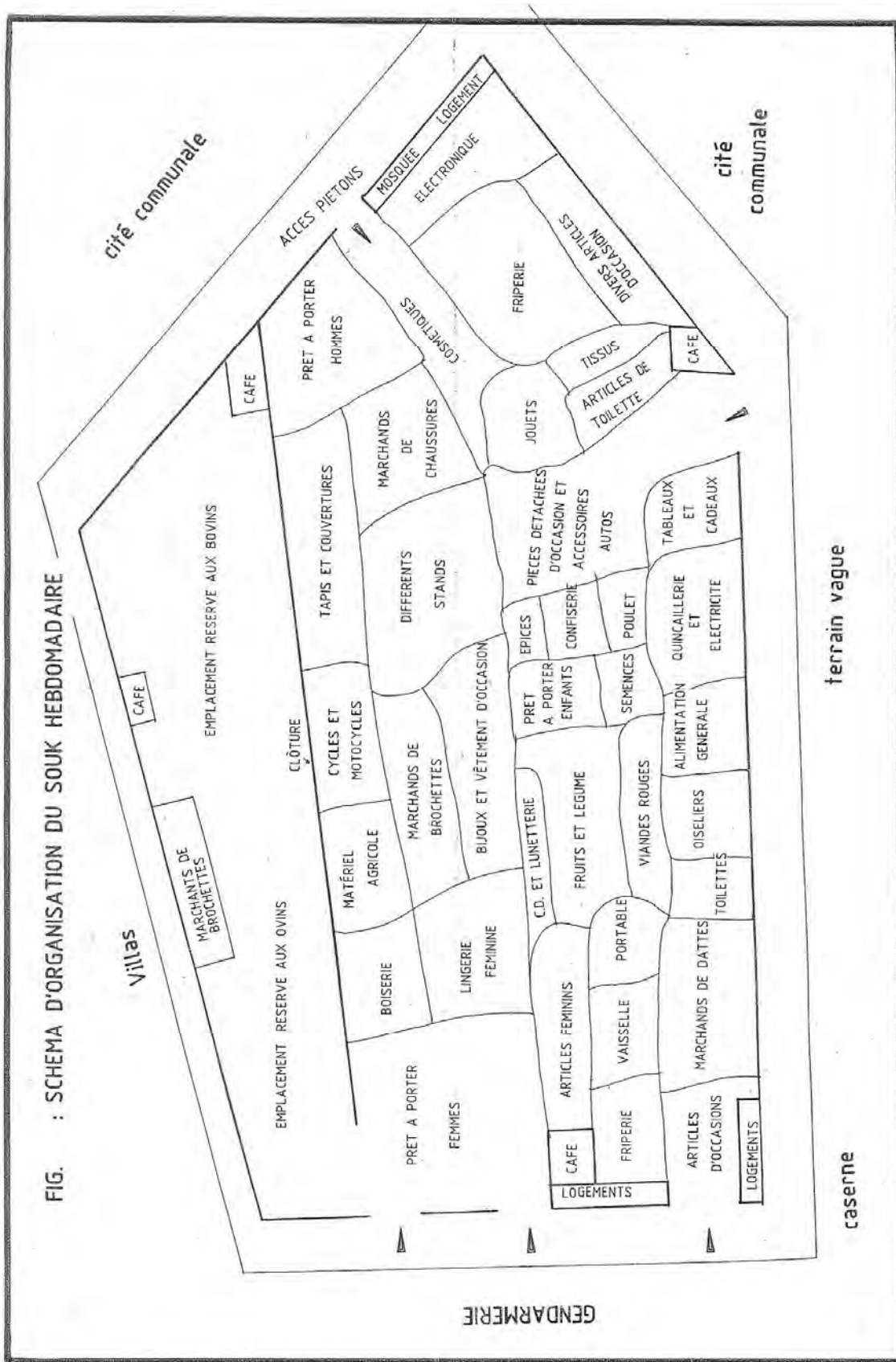
Ainsi, Il incite d'importants déplacements, venants de tous les quartiers de la ville, des zones limitrophes et même des différentes Wilayas (selon les constatations des numéros d'immatriculation des véhicules qui fréquentent le Souk).il est en effet générateur des centres qu'il approvisionne et même qu'il concurrence, il dessert l'ensemble urbain dont il est le pole.

Tous ces facteurs ont contribué dans la périodicité de tenue du souk. La périodicité du Souk était hebdomadaire. Le vendredi était la journée de tenue du marché. Celui-ci a évolué dans l'espace et de même dans le temps. Un étalement dans la semaine s'est installé.

Au début, et en 1990, c'était la journée du jeudi qui est instaurée en plus du vendredi, puis celle du mercredi. Le Souk se tient, actuellement, trois jours dans la semaine.

Il est devenu le lien de convergence des marchés environnants. Il rassemble les commerçants, les artisans, les paysans ainsi que les fonctionnaires, qui exercent le commerce le week-end .Le Souk est utilisé pour approvisionner en marchandises les commerçant détaillants et grossiste de la région.

FIG. : SCHEMA D'ORGANISATION DU SOUK HEBDOMADAIRE



GENDARMERIE

3. Le noyau colonial au centre de la dynamique de la ville :

La répartition inadéquate des commerces, à travers les différents quartiers, a induit un dysfonctionnement spatio-fonctionnel, concrétisé par le manque de centralités alternatives hiérarchisées. Cette situation incite les habitants d'El Khroub de se déplacer vers le centre du village pour s'approvisionner, en raison de sa concentration en locaux commerciaux. Il s'agit de magasins de dimensions réduites, qui offrent des commerces de première et deuxième nécessité, localisés essentiellement le long du centre-ville de l'agglomération d'El Khroub. Il est caractérisé par une constante animation et trouve sa fréquentation, notamment par les anciens Khroubis, même ceux qui habitent les quartiers récents.

Nous concluons qu'El-Khroub, ville en expansion, a une réputation régionale à travers ses activités commerciales et particulièrement son Souk : Support de ces activités. Elle a connu une croissance urbaine soutenue par le développement de son secteur économique (entre autre commercial).

Conclusion :

Le diagnostic du centre originel a montré que le rythme de croissance de la ville a considérablement réduit le temps de sa maturation, El Khroub est passé du village colonial à la ville satellite dont la structuration de son noyau historique porte encore les marques. Cet héritage, d'un patrimoine architectural colonial, a conservé pour très longtemps son cachet rural et son empreinte coloniale.

Le report de croissance de Constantine sur ce village était le principal moteur de son urbanisation, qui l'a bouleversé dans son caractère et sa structure originels. Ainsi il a changé de visage, de structure et de statut.

Durant ces dernières décennies, la majorité du potentiel patrimonial privé a subi le processus de transformations autrement dit de dévalorisation sans que des mécanismes adéquats et efficaces au niveau des autorités ne prennent une relève Suffisante.

Les mutations profondes que l'ancien tissu urbain a subies ont entraîné la perte progressive de son identité originelle.

EL Khroub dispose d'un potentiel patrimonial important et de beaucoup d'atouts .Il faut savoir les gérer et les suivre avec attention et soutien suffisants pour parvenir à inscrire ses actions d'interventions sur l'ancien tissu urbain selon une politique de projet de conservation, de sauvegarde ou de transformation plutôt qu'intervenir ponctuellement et anarchiquement.

Ce patrimoine touché à des degrés divers par la problématique de dégradation, appellent à des traitements intégrés et adaptés par la mise en place de dispositifs financiers avec la concertation des différents acteurs concernés.

Le pouvoir local conscient de la nécessité de s'inscrire dans une nouvelle volonté politique et managériale avec des mesures et des indicateurs objectifs de ce choix a opté pour la nouvelle orientation statutaire, a entrepris des efforts et a joué un rôle déterminant à travers des actions locales et politiques publiques appliquées et a investi lourdement pour faire du Khroub une ville santé.

Mais malgré les efforts déployés dans tous les domaines pour rehausser l'image de la ville et la multiplication des actions d'amélioration du cadre bâti et de l'environnement,

Aucune politique appropriée en matière de préservation du patrimoine historique n'a été entreprise. Cette politique est aujourd'hui incontournable et doit s'accompagner d'interventions urbanistiques opérationnelles. Entreprendre des actions politiques et des opérations concrètes basées sur une analyse approfondie permet à ce tissu historique d'être restauré et réhabilité dans ses fonctions originelles pour servir de référent pour les

productions à venir et comme architecture vernaculaire de qualité marquant l'identité du lieu pour les générations futures.

CONCLUSION DEUXIEME PARTIE

El-Khroub, qui était une agglomération rurale, avec une multitude d'étables, de commerce à peine de première nécessité et d'artisanat, a vécu de profondes transformations, conséquence d'une croissance urbaine accélérée, suivie d'un développement du secteur commercial, qui a structuré son tissu urbain. Ces mutations sont surtout perçues par le passage entre une économie rurale, basée sur les activités agricoles et celle mise en place, par le développement du secteur tertiaire ; entre autre commercial.

Les écuries et les hales à grains, qui sont synonyme de ruralité, sont transformés en locaux de commerce. Ainsi, la ville a changé de visage et d'activité.

Les commerces sont localisés dans le vieux centre, le long de la route nationale et des artères secondaires. Au niveau des nouvelles cités, les locaux commerciaux sont par ailleurs, les rez-de-chaussée des immeubles et des habitations.

El Khroub qui est en constante évolution, s'adapte progressivement aux besoins modernes d'une population citadine et au statut d'une agglomération importante.

C'est une ville qui a connu une croissance urbaine soutenue par le développement de son secteur économique.

L'effort de développement industriel a permis également de dynamiser un secteur important dans la vie économique de la ville, parla création d'emplois qui restent quand même insuffisants vu le taux de et la satisfaction des besoins en produits industriels. Comme il a transformé le mode de vie de la population, par le passage d'un bourg rurale et une économie agricole, à une agglomération importante polarisant une structure industrielle de grande et petite envergures.

CHAPITRE III : PROPOSITION POUR LA REQUALIFICATION ET RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL :

Introduction

Les villes changent, se développent, se transforment. On peut considérer que la ville est un élément en perpétuelle mutation, mais l'intérêt, dans le cadre de notre sujet, sera de suggérer des restaurations ainsi que des aménagements afin de redonner un second souffle au centre originel du Khroub. En effet un certain nombre de facteurs, notamment l'augmentation de la population habitant en ville, sont à l'origine de cette transformation, tels que l'exode rural, le changement des types d'emplois avec une augmentation croissante des métiers de service et qui forment le secteur tertiaire.

Dans son essai « *Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville* »⁷⁵, Alain Rémy nous donne un aperçu des différents types de transformation urbain est confronté. Il en existe de plusieurs sortes. Celles-ci varient dans le temps, dans leur durée, dans le processus de transformation, et dans leurs origines. Pourquoi transformer la ville, ou pourquoi la ville se transforme-t-elle ?

Nous ne parlerons pas ici des mutations violentes engendrées de manière directe par une guerre ou une catastrophe naturelle, qui entraînent la destruction violente du tissu urbain. Nous traiterons ici des mutations planifiées par l'homme. Il ne s'agit pas bien sûr d'oublier que toute volonté est soumise à des facteurs conjoncturels qui structurent et dirigent son action, mais simplement de mettre de côté l'événement extérieur qui suppose la reconstruction immédiate. Nous nous attacherons donc aux mutations entendues comme une transformation volontaire de l'espace.

Alain Rémy nous propose une classification de ce qu'il nommera non pas « mutations de l'espace urbain » mais « renouvellement urbain ». Il commence par en définir les critères.

Les facteurs du renouvellement urbain sont de plusieurs ordres : économique, catastrophique (destruction et reconstruction de ville), liés à des évolutions socio-techniques (déindustrialisation, délocalisation), aux dynamiques socio-spatiales (la mobilité), aux politiques urbaines enfin. Il détaille les mécanismes qui impliquent qu'un quartier sera réhabilité ou non, en fonction de différents critères – nouvelles activités (commerciales), équipements culturels (anciennes friches urbaines), requalification des

⁷⁵Remy Allain, *Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville*, Paris, Armand Colin/ Sejer, collection « U Géographie », 2004, 254 p.

espaces publics, renforcement et accessibilité des tissus concernés – ainsi que du potentiel de cet espace. Les espaces concernés doivent répondre à deux conditions : d'une part bénéficier d'une position favorable en ce qui concerne leur valeur foncière, d'autre part répondre à un besoin de transformation et d'intensification de l'activité.

Pour notre partie pratique, nous avons choisi à notre tour de donner une image de mutations. Nous avons concentré notre attention en premier lieu sur l'artère principale (RN3) qui plus être l'épine dorsale de la ville ou on constate depuis quelques années des opérations plus ponctuelles de réaménagements, réhabilitation, ou encore restructuration de ce quartier longtemps un peu laissé pour compte.

Ces opérations d'interventions témoignent que le cachet colonial du village a tendance de s'effacer au profit de l'aspect architectural contemporain. Elles conduisent le village à perdre progressivement son aspect d'origine et ont provoqué un changement partiel dans le gabarit de l'ancien tissu urbain, dans l'aspect architectural des façades et même la typologie de ces habitations.

Mais, malgré la perturbation de son tissu urbain par l'apparition de nouvelles constructions, qui dominent les anciennes par leur hauteur et leur style ; le noyau conserve dans une certaine mesure, son empreinte coloniale et sa cohérence qui le différencient des quartiers récents.

Aujourd'hui, le vieux centre est connu par son caractère multi fonctionnel, repérable par le degré de structuration de son tissu urbain et identifiable par l'aspect morphologique de ses édifices. Dans la mémoire des Khroub, le village est resté un repère de grande valeur et un ressort moral malgré les différentes interventions appliquées sur son tissu urbain et entreprises dans l'urgence, qui ont été l'œuvre de sa dénaturation.

Le centre originel du Khroub abrite un patrimoine architectural et historique remarquable. Au fil des années, le patrimoine a subi de nombreuses atteintes. **La sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux et historiques sont une préoccupation majeure de la réhabilitation du centre-ville.** Cette initiative prend en considération les opérations suivantes :

- Requalifier les espaces publics et les bâtiments ayant une valeur architecturale, Harmoniser logements, équipements.
- Valoriser la vie sociale en permettant aux citoyens de se réapproprier leurs espaces.
- Relier et organiser les espaces publics dans une concertation active...« Relier les quartiers entre eux et avec le reste de l'agglomération, par des espaces publics de

qualité, en développant les espaces verts, Introduire certaines activités qui favoriseront la communication avec les autres quartiers ».

-Revoir les modes de circulation, de communication et d'accessibilité de l'aire de l'étude avec le reste de la ville.

- Valoriser les monuments existants et proposer des opérations de sauvegarde adéquates en tenant compte des spécificités architecturales.

- Résoudre les problèmes des flux de circulation et de décongestionnement des voies.

- Proposer un plan d'occupation du sol pour remédier toutes les occupations anarchiques, notamment commerciales.

Photo n°38 : Actienne étables abandonnées.



Le patrimoine de la période coloniale présente des signes inquiétant de vieillissement qui nécessite une intervention urgente. L'ensemble des immeubles de cette période se trouvent dans un état alarmant de dégradation telle que le montrent les différentes photos ; on remarque :

- Prolifération de végétation par manque d'entretien engendrant la fragilisation des murs par des fissures.
- Décollement des revêtements suite à la corrosion des aciers.
- Fuites aux joints et aux assemblages : cela résulte du vieillissement des matériaux et à leur dégradation, à des désemboîtages dus à des chocs, des descellements de support ou des mouvements du bâtiment ou des canalisations.
- Façades en état délabrés nécessitant un ravalement.
- Intégration d'équipement de climatisation fragilisant la structure.
- Prolifération de végétation par manque d'entretien engendrant la fragilisation des murs (fissures).
- Humidité permanente et suintements de condensation entraînant une corrosion externe et l'effritement des enduits.
- Les désordres observés sur les balcons en béton correspondent à des fissures, des épaufrures et des zones d'éclatement accompagnées de la mise à nu des fers.

L'enveloppe extérieure est l'objet d'une multitude d'agression cependant les techniques de ravalement sont choisis selon la nature des parements et leur degré d'encrassement et de délabrement Dans la majeure partie des cas les façades font l'objet de nettoyage par des méthodes classiques, tel que le nettoyage à l'eau avec ou sans pression, en effet après essai si ces méthodes se révèlent insatisfaisantes on fait recours à d'autres méthodes plus puissantes à base de produit chimique ou bien abrasif. Ces méthodes nécessitent une étude minutieuse de la façade (matériaux constitutif, reliefs ...). Enfin une attention a été accordée aux problèmes d'humidité qui sont à l'origine de la majorité des problèmes rencontrés, des méthodes de mise hors d'eau à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur sont présentées.

Image n°01 : Proposition de réhabilitation dans le but de transformer la bâtisse en lieu d'habitation.



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012.

Photo n°39 : Bâtisses en état de dégradation avancées. Rue El Amir Abdelkader (RN3)



Image n°2 : Requalification et revalorisation les bâtiments ayant une valeur architecturale ou un potentiel de rappel de la période coloniale.





Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012

Photo n°40 : Patrimoine colonial touché par la dégradation et l'abondant. Décollement des revêtements, fissures. Etc. Rue El Amir Abdelkader



Source : Auteur 2012

Image n°4,5 et 6 : Réfection par la pose de nouveaux revêtements donnant un aspect meilleur à la façade urbaine.





Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012

Image n°7 et 8,9 et 10: proposition de façades.



Source : Auteur 2012

Des petites touches sur les façades donneront un nouveau visage au centre ville, et par ailleurs requalifier l'artère principale qui constitue tout de même l'épine dorsale de la ville.



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012.

Photo n° 41 : Constructions très altérés par les effets du temps.



Source : Auteur 2012

Image n°11,12 et 13 : Valoriser les bâtisses existantes et proposer des opérations de réhabilitation adéquates en tenant compte des spécificités architecturales.



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012





Source : Auteur 2012

Qu'il s'agisse de satisfaire des besoins inédits, d'organiser des fonctions plus quotidiennes, d'améliorer le confort et la sécurité des habitants, d'accueillir de nouveaux administrés, de favoriser la rencontre et les échanges entre générations, qu'il s'agisse de mieux gérer l'entretien d'un terrain communal, de valoriser le patrimoine, d'accompagner un ouvrage public, de magnifier une perspective, un panorama, l'unité d'un ensemble remarquable ou un élément singulier, qu'il s'agisse tout simplement de révéler un lieu ou une ambiance, l'aménagement de l'espace public constitue un réel enjeu pour les collectivités: il n'y a pas de « petit » projet au regard de la qualité .

En ce qui concerne les espaces vert bosquet de la pinède possède des atouts qui peuvent le transformer en espace plurifonctionnel ouvert au public et accueillant. Il est possible d'y installer une véritable pépinière fournissant arbres d'alignement et plantes ornementales pour les espaces verts en développement de la ville. Avec le temps, il pourrait jouer progressivement le rôle de jardin botanique acclimatant les plantes ligneuses et ornementales utilisées dans les espaces verts de la ville et sa région à l'image de ceux créés à l'époque coloniale comme celui de Biskra ou du Hamma à Alger. Ils avaient pour mission de collectionner des plantes exotiques mais possédaient aussi une fonction pédagogique indéniable.

C'est dans ce type de lieu que l'on peut faire prendre conscience aux enfants de la commune et au grand public d'une manière plus large, ce qu'est la notion de biodiversité dans le monde des plantes, l'intérêt de sa préservation et des méthodes utilisées dans le respect des normes environnementales.

Parallèlement à son rôle social dans la ville cet espace peut don avoir une mission de formation pédagogique.

Moyen simple mais efficace, la palette végétale offre l'opportunité de composer, de structurer, de hiérarchiser l'espace public, de mettre en scène l'architecture, de créer une ambiance ou encore de valoriser un ouvrage singulier. La végétation n'est ni la touche finale de décoration, ni un cache-misère, encore moins du remplissage. Elle constitue au contraire un véritable matériau de projet qui doit être intégré dès la conception de l'aménagement.

Photo n°42 : Le bosquet du Snober.CitéKrimi Ammar



Image n°14 : proposition d'aménagement de la pépinière.



Source : Auteur 2012.

Mettre en œuvre une requalification urbaine progressive et globale de son centre-ville et ainsi dessiner une ville plus ouverte et plus attractive.

Requalifier les espaces publics en aménageant des lieux de rencontre et, ceci favorisera l'échange entre les différents quartiers de la ville.



Source : Auteur 2012

Image n°15 : Requalifier la traverse du bosquet



Source : Auteur 2012

Moyen simple mais efficace, la palette végétale offre l'opportunité de composer, de structurer, de hiérarchiser l'espace public, de mettre en scène l'architecture, de créer une ambiance ou encore de valoriser un ouvrage singulier. La végétation n'est ni la touche finale de décoration, ni un cache-misère, encore moins du remplissage. Elle constitue au

contraire un véritable matériau de projet qui doit être intégré dès la conception de l'aménagement.

Image n°16 : Créer des liaisons piétonnes et des espaces verts.



Source : Auteur 2012

Image n°17 et 18 : Transformer le site en un lieu de promenade



Source : Auteur 2012

Améliorer l'attractivité, garantir une bonne accessibilité et embellir l'espace public, mais aussi offrant une qualité de vie renforcée pour ses habitants.

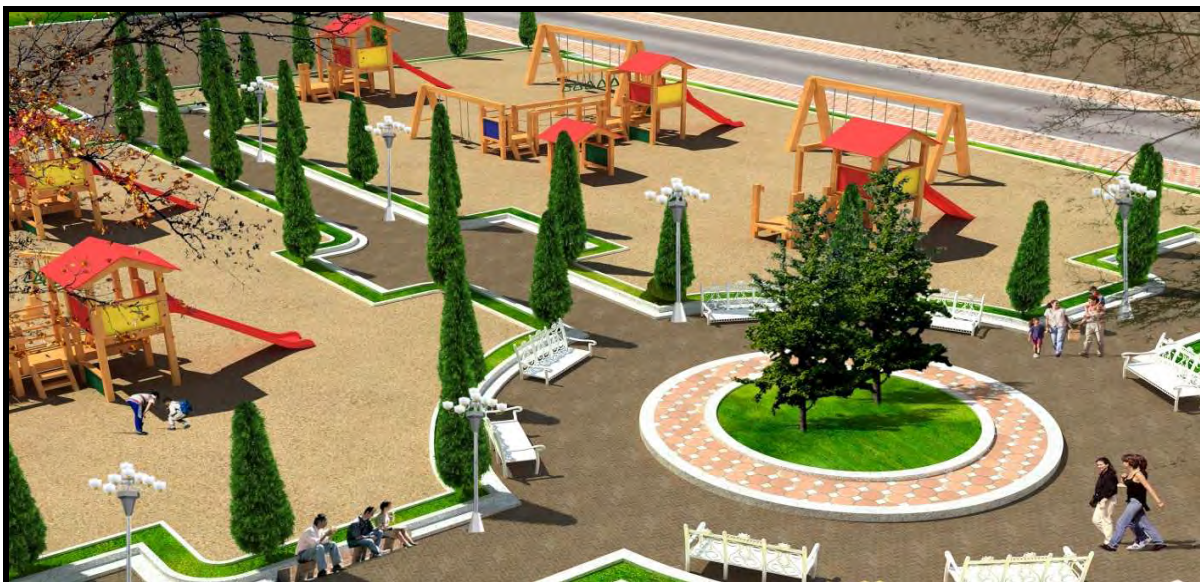


Source : Auteur 2012

Le projet d'aménagement d'un jardin public s'enrichira des demandes des futurs usagers :

- ❖ Jeux pour enfants,
- ❖ Lieux de repos et d'agrément : bancs,
- ❖ Jeux de plein air : pelouse, jeux de ballons, etc.,
- ❖ Espace de rencontre : manifestations diverses,
- ❖ Concerts, pique-nique, etc.,
- ❖ Espace canin,

Image n° 19,20: Jeux pour enfants et aménagement adéquat pour maximiser la sécurité.



Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012

Le jardin public :

Sa situation doit être attrayante pour le public concerné : lieu de rencontre, il a l'opportunité de se situer à proximité des circulations courantes des habitants ou des personnes de passage. Les lieux de vie de la commune seront proches.

Révéler le lieu ; Un panorama, une perspective remarquable sur la bibliothèque, la présence d'une stèle, d'une fontaine, d'arbres majestueux... caractérisent parfois le lieu, si connu qu'on ne le voit plus. Le regard extérieur d'un professionnel permet de redécouvrir ces qualités architecturales, urbaines ou paysagères. Cette évidence du « déjà-là » que le projet d'aménagement devra révéler et valoriser.

Réaménager la place du village de façon à les rendre plus attractives et intégrées dans le paysage historique du pôle en question.

Image n°21,22 : Proposition d'aménagement du jardin public. (Rue El Amir Abdelkader).



Source : Auteur 2012

Une requalification urbaine progressive et globale de son centre-ville et ainsi dessiner une ville plus ouverte et plus attractive en réaménageant le jardin public situé au cœur du centre originel (Rue El Amir Abdelkader) en mettant en scène la perspective sur la bibliothèque qui est un symbole de rayonnement à l'échelle de la ville du Khroub.



Source : Auteur 2012

L'ambition de développer une mise en scène qualitative de l'espace public porteuse d'une identité du cœur de ville : une excellence urbaine à la hauteur du prestige Du centre originel. Améliorer l'attractivité du centre-ville pour que l'espace urbain soit un espace

convivial à vivre et à partager par tous, garantir une bonne accessibilité pour tous les modes de déplacement dans une meilleure cohabitation et embellir l'espace public afin de donner une nouvelle image au vieux centre, tels sont les objectifs du projet de requalification urbaine.

Image n°23, 24, 25, 26, 27,28 : Lieu de rencontre et d'échange.



Source : Auteur 2012





Source : Auteur 2012



Source : Auteur 2012

Révéler le lieu un panorama, la présence d'une bibliothèque, d'une stèle. caractérisent parfois le lieu, si connu qu'on ne les voit plus! Le regard extérieur d'un professionnel permet de redécouvrir ces qualités architecturales, urbaines ou paysagères, cette évidence du «déjà-là» que le projet d'aménagement devra révéler et valoriser.



Source : Auteur 2012

Image n°27 : Mettre en scène la perspective sur la bibliothèque et la stèle



Source : Auteur 2012

Conclusion :

L'urbanisme, étant « tentative audacieuse d'aménager le milieu et le cadre de vie des hommes »⁷⁶ ne se limite pas à des extensions urbaines. Il intervient aussi sur les tissus existants, à travers des opérations de restructuration, de restauration et de réhabilitation, pour y réinstaller une dynamique urbaine et un meilleur usage de l'espace.

L'opération de réhabilitation et de renouvellement demeure délicate du fait qu'on intervient sur des espaces habités.

⁷⁶ La tissue urbaine édition/ Alger 1989 page 10 ENAG/ Alger 1989 ; page 10.

CONCLUSION GENERALE

Nous voudrions, en conclusion de nos réflexions, rappeler cette évolution des modes de penser et d'agir sur la ville. Il est opéré le passage d'un mode linéaire, hiérarchique et cloisonné à un mode négocié, flexible et transversal. On ne produit plus la ville mais on la coproduit...selon une logique de projet et non par une logique sectorielle(en termes de plan). La nouvelle démarche s'appuie sur les notions de « coproduction » et de « logique de projet », qui focalisent le renouvellement des pratiques sur l'élaboration des interventions urbaines. Elaboration dont il est attendu qu'elle devienne le lieu d'une activité collective.

Cependant, malgré le flou qui entoure la notion, l'ampleur du succès du renouvellement urbain dans beaucoup de pays, à travers les discours des décideurs et, plus largement, sa banalisation, auprès des acteurs de la conception et de la production de l'espace, réside dans le fait qu'il constitue une réponse opportune à :

- ❖ La recomposition du système d'acteurs ;
- ❖ La complexité des problèmes urbains ;
- ❖ L'incertitude qui marque désormais le contexte dans lequel l'intervention urbaine est conduite ;
- ❖ L'innovation qui ressort comme un des enjeux majeurs associés à la transformation de l'espace urbain.

Dans notre pays, malgré un système de production de la ville jugé défaillant. La mission n'a pas changé pour la planification spatiale. Cette dernière évoque l'idée d'adapter le territoire pour mieux répondre aux besoins des citoyens et des entreprises. Or, les populations ont changé, leurs attentes et leurs besoins également...il s'impose donc que les pratiques, devenues inadaptées et décalées, soient renouvelées. Ce renouveau doit traduire une évolution du contexte, une mutation des enjeux et des conditions dans lesquelles les choix en matière d'aménagement urbanisme pourront être opérés. Il est indispensable à la pérennité de nos villes à un moment où la majorité d'entre elles connaissent une crise multidimensionnelle.

Dans un contexte où domine de plus en plus un urbanisme d'expansion, les thèmes se rapportant aux centres villes historiques en Algérie ne sont pas beaucoup abordés par les chercheurs. Alors que de tels sujets pourraient provoquer "l'éveil" des pouvoirs publics et attirer leur attention sur la dérive qui guette nos centres urbains anciens.

L'avenir des centres villes au sein des villes moyennes est délicat contrairement aux très grandes agglomérations: la montée en périphérie de nouveaux pôles de concurrence fragilise beaucoup plus les villes moyennes. El Khroub, à L'instar de celles-ci, n'échappe pas à ces problématiques concernant la dévalorisation des centres anciens et l'étalement urbain.

Dans ce sens, notre attention s'est portée sur la situation du centre-ville d'El Khroub et de son avenir compte tenu de la dégradation de son cadre physique et des conditions de vie de ses habitants. On a voulu ainsi donner des orientations sur la manière d'appréhender un territoire, présentant des fragilités mais au cœur d'ambitions multiples, grâce aux potentialités qu'il recèle et des projets prometteurs en gestation.

Il en ressort la pertinence de reconstruire cette centralité, au sein de ce territoire, avec plus de force pour enrayer, d'une manière irréversible, le processus de déclin qui menace en permanence notre entité urbaine centrale, et par conséquent nuit à tout le territoire auquel elle s'inscrit.

Le centre, comme on la bien montré, n'est pas seulement un lieu géographique dénué de toutes autres significations mais intègre implicitement la notion de centralité qui, elle évoque la communication, l'échange, les sens symboliques, la polyvalence des espace... Or plus qu'un lieu urbain, la centralité constitue un lien urbain entre toutes les composantes de la structure urbaine, de nature humaine ou matérielle. Une relation dialectique est entretenue entre toute entité urbaine et le site qui la sous-tend.

En cherchant à explorer la façon dont le centre ville du Khroub pourrait être valorisé, il apparait de plus en plus l'opportunité d'un projet global grâce auquel notre intervention sur l'entité centrale aura tout son sens et pourra s'inscrire dans la durée. Il nous semble aujourd'hui essentiel, non plus de faire dans l'urgence mais plutôt de travailler sur le moyen et le long terme. Une telle entreprise pensée pour être réversible, sans limites temporelles "strictes", est difficile mais utile pour servir de guide à l'action.

BIBLIOGRAPHIE

1. OUVRAGES :

1. ASHER, François; « Les Nouveaux Principes de l'Urbanisme; La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour»; Editions de l'Aube, Paris, 2001.
2. Association « les 2 rives » et l'Ecole d'Architecture de Grenoble; « Algérie, traces d'histoire: Architecture, urbanisme et art de la préhistoire à l'Algérie contemporaine »; Ouvrage consacré à l'exposition du même titre dans le cadre de l'année de l'Algérie en France; Editions CERTU I METLTM (France), 2003.
3. BALLY A.S. 1979 ; L'organisation urbaine- Théorie et modèle. Ed. Centre de recherche d'urbanisme.
4. CHALINE C. 1980 ; La dynamique urbaine. Paris, 126 p.
CHATEAUREYNAUD, Philippe; «Dictionnaire de l'Urbanisme; jurisprudence»; Editions du Moniteur, Paris, 2003.
5. COTE, Marc. 1986 ; La petite ville et sa place dans le développement Algérien. URBAMA, 669p.
6. COTE, Marc; « Paysages et patrimoine; Guide d'Algérie»; Editions Média- Plus, Constantine, 1996.
7. DUPLAY, Claire et Michel; « Méthode illustrée de création architecturale »; Editions du Moniteur, Paris.
8. GIOVANNONI, Gustavo; « L'urbanisme face aux villes anciennes »; Editions du Seuil, 1998.
9. JOFFROY, Pascale; « La réhabilitation des bâtiments »; Editions du Moniteur, Paris, 1999
10. LACAZE J.P.1979 ; Introduction à la planification urbaine. Paris. ED. Moniteur. 11.
11. PANERAI, Philippe : DEPAUL ; Jean-Charles ; DEMORGON, Marcelle et
12. VEYRENCHÉ, Michel : « Eléments d'analyse urbaine ».Editions Archives d'Architecture Moderne. Bruxelles.1980
13. PIETRI, René-Paul (sous la direction) : « Etude des problèmes de centre ville ; Eléments de méthodes ». Recherche réalisée suite à un séminaire organisé par le ministère de l'équipement. (France). Non daté.

14. PINSON, Gilles : Maître de conférences de sciences politique à l'Université Jean Monnet de Saint-Étienne et chercheur au centre de recherches sur l'administration publique de Saint-Étienne : « Projet de ville et gouvernance urbaine ; pluralisation des espaces politiques et recomposition d'une capacité d'action collective dans les villes européennes ».

2. ARTICLES QUOTIDIENS ET PERIODIQUES :

1. Algérie-Actualité; « Urbanisme : le magnifique mouvement des villes » ; avril 1988.

2. BEREZOWSKA-AZZAG, Ewa; ((Ville qui est-tu? (typologie urbaine à travers le temps et l'espace); In, Révolution Africaine n°1264 du 20 mai1988, pp. 19-33.

3. CHARRE, Alain (sous la direction de); « Les nouvelles conditions du projet urbain; Critique et méthodes »; In Mégalopole n°22 et dernier; Editions Pierre MARDAGA,

4.COTE, Marc; «Algérie; Choix d'espace, choix de société »; In, Repères n°03, 1997, pp. 179-182.

5. COTE, Marc; «Algérie; Métropoles et petites villes: des formes nouvelles de territorialisation»; In, Repères n°03, 1997, pp. 203-216.

6. COTE, Marc; « Algérie; Une poussée d'urbanisation sans précédent »; In, Repères n°03, 1997, pp.183-202.

MADANI, Mohamed; « Fabriquer la ville autrement»; Le Quotidien d'Oran du 26 décembre2005.

7. MADANI, Mohamed; « Villes algériennes: entre panne de projet et urbanisme de fait»; In, Naqd (Désordres urbains) n°16, Printemps | Été 2002, pp. 11-25.

8. MASBOUNGI, Ariella; «Le projet urbain à la française »; In, Projets urbains en France; Editions du Moniteur, Paris, 2002.

3. MEMOIRES ET THESES :

1. BEDIQUI N. ZOUAOUI F. 1991 ; Organisation spatiale de la ville d'El Khroub. Mémoire d'aménagement. Institut de géographie, université de Constantine.

2. BELAMRI Y. AZZOUK Y, ,1997 ; La ville d'El Khroub, forme d'urbanisation et extension urbaine. Mémoire en aménagement, université de Constantine, 124p.

3. BENGHODBANE .F (2001) Les villes satellites autour de Constantine : El Khroub, Ain Smara et Didouche Mourad : mutations, rôles et fonctions. Magister en aménagement urbain (en arabe).Faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire. Université Mentouri Constantine.
4. BOUCHELOUCHE .A et BOUNAAS .A (2005) Impact des quartiers récents sur la dynamique du centre originel : cas de la ville d'El Khroub. Mémoire d'ingénieur en aménagement urbain (en arabe).Faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire. Université Mentouri Constantine.
5. CHABI N. 1986; Constantine, El Khroub, In illustration of urbain problem in Algeria. University New Castle upontype, 165 p.
6. JELLAL, Abdelkafi : « L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens ; Etude sub-régionale ; Algérie et Maroc ». Document préparé pour la réunion méditerranéenne sur ; « Gestion des villes et développement durable ». Barcelone, du 3 au 5 septembre 2001.
7. KAOULA, Bilal : « Rénovation urbaine dans le centre ville colonial de la ville de Jijel ».Mémoire de fin d'études en Architecture .Institut d'architecture et d'urbanisme.1995.
8. KERROUD, Nadia ; « Nouvelles centralités, périphérie spontanées. Cas de Oued Skoun à Guelma » Thèse Magistère en urbanisme. Université de Constantine.2000.
9. MERROUCHE M : Statut d'un pole périurbain gravitant autour d'un grand centre Constantine. Cas d'El-Khroub. Thèse de Magistère en urbanisme.1998.
10. SAOULI Khadoudja : « El-Khroub. Du village à la ville ». Thèse Magistère en urbanisme .université de Constantine.2002.

4. DOCUMENTS DIVERS, STATESTIQUES :

1. CADASTRE, CONSTANTINE :

Hameau El Khroub, 1848

Plan parcellaire d'El Khroub, 1927.

Photo Aérienne, 1972.

2. Institut supérieur de gestion et de planification, ALGER ; Manuel de mise à niveau des cadres locaux des DUC et OPGI-Cycle : Intervention sur le tissu urbain et cadre bâti-

Modules 1, 2,3 et 4 ; 2005/06

3. MONOGRAPHIE DE LA WILAYA DE CONSTANTINE, 2000 :

Direction de la planification et de l'aménagement du territoire(DPAT) de Constantine.

4. OFFICE NATIONAL DES STATESTIQUES (ONS) :

Collection statistiques. Recensement général de la population et de l'habitat 5rgrph 1977, 1987, 1998 et 2008).

5. Résultats statistiques 1998 ,2008 :

Population par districts urbains de la ville d'El Khroub.

6. PIETRI, René-Paul (sous la direction de) ; « Etude des problèmes de centre-ville ; Eléments de méthodes » ; Recherche réalisée suite à un séminaire organisé par le Ministère de l' » Equipement(France) ; Non daté.

7. POS A EL KHROUB, 1848.

8. SERVICE TECHNIQUE, APC d'EL KHROUB :

Grille d'équipement, 1996.

Index des illustrations (sources) :

N.B : lorsque les illustrations ne sont pas établies par mes soins, les sources sont toujours indiquées.

I. CARTES (plan et vues aériennes)

1. Photographie aérienne El Khroub. Mission 1972, photo n°19.....	66
2. Situation administrative de la commune d'El Khroub.....	68
3. commune d'El Khroub : localisation géographique de la ville d'El Khroub...	69
4. Ville d'El Khroub : topographie du site.....	72
5. Ville d'El Khroub : coupes topographique.....	73
6. Hameau d'El Khroub- Situation en 1848.....	80
7. Hameau d'El Khroub- organisation spatiale en damier (1927)	82
8. Village d'El Khroub- Plan parcellaire en 1952	83
9. Centre originel- Plan cadastrale de 1871	90
10. Centre originel- Ancien tissu urbain-Situation en 1849	91
11. Centre originel- typologie de l'habitat.....	110
12. Centre originel- Evolution de l'habitat.....	111
13. Centre colonial- Répartition des équipements existants, 2011.....	127
14. Centre originel- Réseau viaire.....	129
15. Schéma d'organisation du souk hebdomadaire.....	136

II. FIGURES (croquis, diagrammes et graphes) :

1. Plan général de TIMGAD.....	31
2. Graphe : la population et sa croissance.....	96
3. Graphe : Evolution du taux de croissance de l'agglomération et son centre.....	97
4. Graphe : La densité de population en 2008.....	98
5. Graphe : évolution de la part de la population.....	99
6. Graphe : le parc logement.....	101
7. Graphe : évolution de la population et du logement.....	103
8. Graphe : L'état du cadre bâti.....	119

III. TABLEAUX:

Tableau : Evolution de population de la ville du Khroub et de son centre.....	96
Tableau : Evolution du taux de croissance.....	97
Tableau : La densité de population en 2008.....	98
Tableau : Evolution de la part de population.....	99
Tableau : Le parc logement. Année 2011.....	101
Tableau : la densité population/logement.....	101
Tableau : évolution de la densité de logt/Km ²	102
Tableau : Typologie des constructions du vieux centre.....	118
Tableau : Niveau (hauteur des constructions) du vieux centre.....	119
Tableau : Etat des constructions.....	119
Tableau : les commerces.....	122
Tableau : Les équipements administratifs.....	123
Tableau : Les équipements culturels.....	123
Tableau : Les équipements scolaires.....	124
Tableau : Equipements édilitaires en 2004.....	125
Tableau : Equipement Cultuels en 2004.....	125

IV. PHOTOGRAPHIE:

Réalisation d'une opération de renouvellement urbain ANRU dans le centre ancien de Toulon sur quatre îlots pour l'installation d'un pôle étudiant.....	15
Rénovation Urbaine portant sur la rénovation du quartier des Carreaux en France.....	18
Restructuration urbaine en centre-ville, et Restauration et Restructuration d'un immeuble en bois du XIXe.PortSaid. Egypt.....	18
Reconversion d'un bâtiment industriel en centre chrétien.Farmoutiers.France.....	19
Renouvellement urbain de la cité industrielle de ma ville Post Carbone.....	25
Renouvellement urbain de Lille Sud de France.....	25
Forum romain.....	51
3d vue reconstituée de l'agora d'Athènes.....	51
Quartiers d'affaires. Chicago. Etats-Unis.....	57
Financial district. Houston. Etats-Unis.....	57
Soumaa, temple de Massinissa d'une architecture Greco.....	75

La mairie (1956).....	76
La poste vue de la place publique (1956).....	76
Le noyau colonial : La gendarmerie, une architecture coloniale héritée.....	78
La route nationale (RN3). 1954	81
Le quai de la gare ferroviaire.1954.....	81
Vue générale du noyau colonial.....	84
Le square.....	94
Ancienne construction vétuste en dégradation.....	104
Transformation du cadre bâti du style colonial traditionnel vers un style moderne contemporain.....	105
Une habitation de type colonial individuel, situé sur l'axe principal RN3.....	106
Habitation coloniale semi-collective. Rue Menaifi Boudjemaa.....	107
Le quartier Tandja : Maisons traditionnelles collectives à caractère semi-rural.....	108
Les grands ensembles (Snober).....	109
La pépinière.....	115
Jardin public en plein centre-ville.....	117
Habitation en état de dégradation avancée sur la RN03.....	121
La bibliothèque communale.....	123
La mosquée CHIAD.....	126
Vue d'ensemble du souk lors de sa tenue.....	132

Summary

The city of El-Khroub has known a legendary development and a rapid expansion of its urban texture, characterized by the invasion of a massive urbanization brought about by a consequent urban dynamism and an economic transfer in the activity sector. This expansion has turned the urban texture upside down and forced the transformation of the village into a city.

In this respect, it is judicious to note Albert Guichard's saying: "Despite the possibility of finding solutions with time, human problems are rigorously unsolvable when met with deadlines and inadequate means to overcome them". In fact, this may be applied to our built heritage. With the passage of time and the acceleration of events, any extra delay risk costing much in the future.

Thus, it is time to care about the future of our built heritage which carries historical, cultural and social values that should be preserved.

We have reached a stage at which the claim is no more only for the quantity of what we achieve, but also for the quality of our standards of living. Consequently, housing which is a supporting means for any individual should be improved to meet the requirements of an ever demanding society in constant evolution.

This rehabilitated housing can carry its mission inside the ever progressing city.

The idea of this research has been motivated by a worry felt in regards to the future of our heritage and its characteristics. It is mainly concerned with the expected historical placing of the original center of this city and the description of the form which best corresponds to its uses, its social, cultural and particularly urban role.

Key words: Urban renewal, urban requalification, El-Khroub, original center, old city of El-Khroub, urban dynamism, colonial heritage.

المخلص:

عرفت الخروب تطورا أسطوريا و توسعا عمرانيا معتبرا تمثل في التحول الجذري لنسيجها العمراني الذي أضحى أكثر امتلاء من حيث العمران جسده الديناميكية العمرانية و التحول الاقتصادي في مجال النشاطات. و لقد أحدث هذا التوسع اضطرابا في النسيج العمراني للقريبة التي تحولت مع الوقت إلى مدينة.

و يقول ألبار قيشار، " هناك من المشاكل ما تقبل الحل مع مرور الوقت و لكنها تصبح غير قابلة للحل تماما إذا لم نملك لمواجهةها الأجال الضرورية و الوسائل الملائمة". و هذا ينطبق تماما على إرثنا المشيد، فالوقت يمر و الأحداث تتسارع و أي تأخر إضافي من شأنه أن يكلف غالبا في المستقبل.

في الحقيقة، حان الأوان لنقلق بشأن مستقبل إرثنا المشيد الذي لا بد أن نهتم به و نحافظ عليه لما يحمله من قيم تاريخية و ثقافية و اجتماعية لا تقدر بثمن و التي لا بد أن لا نضحى بها مع مرور الزمن و موت الرجال.

و لقد وصلنا شيئا فشيئا إلى المرحلة التي أضحينا فيها لا نكتفي فيها بالكمية فقط و لكن نهتم بنوعية الإطار الحياتي أيضا. و بالتالي أصبح السكن و الذي يعتبر سندا لا مناص منه للفرد، موضوع تغيير من أجل تلبية الحاجيات الملحة لمجتمع في تطور مستمر.

و يمكن لهذا السكن الذي أعيد تأهيله أن يكمل دوره داخل المدينة التي يستمر تطورها.

و ما يبرر فكرة هذا الموضوع، قلنا المتنامي بشأن مستقبل إرثنا العمراني و خصائصه، و تركز هذه الدراسة على وضعية المركز الأصلي لمدينة الخروب زمنيا و تهتم بشكله الذي يتناسب و استعمالاته، دوره الاجتماعي و الثقافي و خاصة العمراني.

الكلمات المفتاحية: التجديد العمراني، إعادة التأهيل العمراني، المركز الأصلي، الخروب القديمة، الديناميكية العمرانية، الإرث الاستعماري.

Résumé :

El Khroub a vécu un développement spectaculaire et un essor considérable se traduisant physiquement par une transformation radicale du tissu urbain, qui se trouve envahit par une forte urbanisation concrétisée par une dynamique urbaine conséquente ; et par une mutation économique dans le secteur d'activités. Cet essor a bouleversé dans son caractère de village pour passer de ce stade à celui d'une ville.

« Bien que des problèmes humains qui peuvent être résolus avec le temps sont rigoureusement insolubles lorsqu'on ne dispose pas d'un délai convenable et des moyens adéquats pour y faire face » Albert Guichard.

Ce récit est applicable sur notre patrimoine bâti. Le temps presse, les événements vont vite, tout retard supplémentaire risque de coûter cher dans l'avenir.

En effet, il est temps de se soucier du devenir du patrimoine bâti dont nous avons la charge et qui véhicule des valeurs historiques, culturelles et sociales inestimables. Telles que l'on ne doit plus sacrifier d'avantage à l'usure du temps et des hommes.

Nous arrivons peu à peu à un stade où nous n'exigeons plus uniquement la quantité mais la qualité de notre cadre de vie. Par conséquent l'habitat support de l'individu devrait sans cesse faire l'objet d'une amélioration afin de satisfaire une société en perpétuelle évolution, exigeant toujours plus.

Ainsi cet habitat réhabilité pourra poursuivre son rôle à l'intérieur de la ville qui est en devenir continu.

La présente réflexion a été motivée par une certaine inquiétude ressentie quant au devenir de notre patrimoine et ses caractéristiques. Elle porte sur l'inscription dans le temps attendu du centre originel et sur la forme qui correspond à ses usages ; son rôle social, culturel et particulièrement urbain.

Mot clef : Renouvellement urbain, requalification urbaine, El Khroub, centre originel, vieux Khroub, dynamique urbaine, patrimoine colonial.