

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

FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre :.....  
Série :.....

**MEMOIRE  
POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER EN  
URBANISME**

**OPTION : PROJET URBAIN**

**Présenté par : Mr. BOUSSALIA Omar**

**THEME DE RECHERCHE:**

**LA REVITALISATION QUALITATIVE D'UN ESPACE URBAIN  
MARGINALISE PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN**

**CAS DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

**Sous la direction du : Pr. KABOUCHE Abdelatif**

**Jury d'examen :**

<b>Président</b>	<b>: Pr. LABII Belkacem</b>	<b>Université Constantine 3</b>
<b>Rapporteur</b>	<b>: Pr. KABOUCHE Abdelatif</b>	<b>Université Constantine 1</b>
<b>Membre</b>	<b>: Pr. BOUCHARAB Abdelouahab</b>	<b>Université Constantine 3</b>
<b>Membre</b>	<b>: Dr. BESTANDJI Sihem</b>	<b>Université Constantine 3</b>

**Soutenu le : 01/07/2015**

## *Remerciements*

*Je remercie :*

*Dieu tout puissant de m' avoir donné le courage et la patience*

*Pour terminer ce modeste travail.*

*Mes remerciements les plus sincères à mon encadreur Monsieur le professeur Kabouche Abdelatif d' avoir accepté d' encadrer ce travail.*

*Je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements Et ses orientations accordés tout au long de ce travail. Qu' il trouve ici l' expression de ma profonde gratitude.*

*Mes remerciements vont également aux membres du jury, qui ont accepté et qui vont évaluer la qualité de mon modeste travail. Qu' ils trouvent ici, en mon nom, ma reconnaissance la plus sincère.*

*Je remercie également tous mes enseignants de la post-graduation p g projet urbain du laboratoire : ville et santé sous la direction du Professeur Labi Belkacem.*

*Et enfin. Je présente mes vifs remerciements à tous ceux et celles qui m' ont aidé de près ou de loin à l' élaboration de ce travail.*

*Pour finir je voudrais dédier ce mémoire à ma petite famille mais surtout à ceux qui partagent ma vie et supportent mes états d' âmes et mes humeurs.*

## TABLE DES MATIERES

Remerciements.....	02
--------------------	----

### **CHAPITRE INTRODUCTIF :**

Introduction générale.....	08
1- Problématique .....	11
2- Hypothèse et Questionnement de la recherche .....	15
3- Les Objectifs de la recherche.....	15

### **PREMIERE PARTIE :**

### **CAS D'ETUDE: LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

### **CHAPITRE I : APPROCHE GLOBALE DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF ET DE SON TERRITOIRE**

#### **1/ APPROCHE GLOBALE DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF ET DE SON TERRITOIRE**

Introduction .....	17
1.1. Aperçu historique de l'évolution urbaine .....	17
1.2. Situation géographique et Administrative.....	26
1.3. Topographie.....	27
1.4. Sites et vestiges anciens.....	28
1.5. Occupation des sols.....	29
1.6. Densité communale de Zighoud Youcef.....	31
1.7. Les caractéristiques climatiques.....	32
1.8. La Géologie de la région.....	33
1.9. La géotechnique.....	36
1.10. Subdivision des terrains.....	38
1.11. Le Réseau Hydrographique.....	43
1.12. L'Hydrologie.....	43
1.13. Les Servitudes et Nuisances.....	44
1.14. Les routes.....	47
1.15. Le Chemin de Fer.....	48
1.16. L'Autoroute Est Ouest .....	48
1.17. L'impact de l'évolution urbaine de Zighoud Youcef sur la consommation Du foncier.....	49

## **2/ ANALYSE URBAINE (INTRA MUROS) DE ZIGHOUD YUCEF**

2.1. Evolution du cadre bâti au Chef lieu.....	52
2.2. Typologie et Etat de l'Habitat.....	56
2.3. Voies urbaines .....	58
2.3.1 Les Routes Primaires.....	58
2.3.2 Les Routes Secondaires.....	59
2.3.3 Les Routes Tertiaires.....	60
2.4. Les Equipements Collectifs.....	61
2.4.1 Les Equipements Scolaires.....	61
2.4.2 La Formation Professionnelle .....	62
2.4.3 Les Equipements Sanitaires.....	63
2.4.4 Les Equipements Administratifs et de Services.....	65
2.4.5 Les Equipements Sportifs et de Loisirs.....	65
2.4.6 Les Equipements Culturels et Cultuels.....	65
2.4.7 Les Commerces et Activités.....	67
2.5. Le Budget Communal.....	68
2.6. Comparaison dotations financières entre communes (P.C.D).....	71
2.7. Exemple d'opération d'amélioration urbaine : le centre de Z/Youcef .....	73
2.7.1 Opérations d'amélioration urbaine dans la ville de Z/Youcef.....	78

## **CHAPITRE II : CONTEXTE INSTRUMENTAIRE**

Introduction .....	80
<b>1- Le SEPT Nord-est.....</b>	<b>81</b>
2- Hypothèses d'Aménagement (PATW):	
- Poursuite tendance actuelle.....	82
- Maîtrise de la croissance urbaine et rééquilibrage De l'armature urbaine.....	83
3- Les Scénarios du PATW de Constantine :	
- Scénario tendanciel: au fil de l'eau.....	84
- Scénario du PATW : Maîtrise de la croissance urbaine Et rééquilibrage de l'armature urbaine.....	84

## **2/ LES PLANS D'URBANISME DIRECTEURS (PUD) DE ZIGHOUD YUCEF**

Introduction .....	87
2.1. Le PUD de Zighoud Youcef de 1977.....	87
2.1.1. Le Schéma d'Aménagement proposé.....	88
2.1.2. Le Développement Spatial proposé.....	90
2.2. Les insuffisances de la ZHUN.....	92
2.3. Le PUD de Zighoud Youcef de 1986.....	94
2.3.1. Le Schéma d'Aménagement proposé.....	94
Conclusion .....	97

### **3/ LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DIRECTEUR (PDAU), SA REVISION ET SON IMPACT SUR LE DEVELOPPEMENT DE ZIGHOUD YUCEF**

Introduction .....	98
3.1. Les Orientations générales du PDAU de 1991.....	98
3.2. Les Zone Homogènes et les POS dégagés par le PDAU.....	99
3.3. L'Impact du PDAU sur le développement de la ville .....	100
3.4. La Révision du PDAU de Zighoud Youcef .....	104
3.5. Les Raisons de la Révision du PDAU.....	106
3.6. La Révision du PDAU et le problème de la SAU 01.....	107
3.7. La Nature juridique des terrains dans la ville de Z/Youcef.....	112
3.8. Le POS N° 07 EL-FEDJ: L'Obstacle du foncier privé .....	114

### **4/ LA ZONE D'ACTIVITE (ZAC) DE ZIGHOUD YUCEF : LEVIER OU FREIN AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Introduction .....	118
4.1. Répartition des zones d'Activités par Commune.....	119
4.2. La ZAC de Zighoud Youcef.....	120
4.3. Etat de la ZAC de Zighoud Youcef.....	121
4.4. Origine des Investisseurs de la ZAC.....	125
4.5. Nature des Activités (En cours) de la ZAC.....	126
Conclusion .....	127
Conclusion 2ème Partie.....	128

## **DEUXIEME PARTIE :**

### **CHAPITRE III : ANALYSE AFOM**

- 1. Le contexte géographique : Situation privilégiée entre deux métropoles :  
Constantine et Annaba. (Entrée Nord de la Wilaya).....**134
1. Le contexte
2. L'analyse AFOM
  - a- Atouts
  - b- Faiblesses
  - c- Opportunités
  - d- Menaces
3. Défi et enjeu

**2. Le contexte économique, .....136**

1. Le contexte

2. L'analyse AFOM

a- Atouts

b- Faiblesses

c- Opportunités

d- Menaces

3. Défi et enjeu

**3. Le contexte social - démographique, .....138**

1. Le contexte

2. L'analyse AFOM

a- Atouts

b- Faiblesses

c- Opportunités

d- Menaces

3. Défi et enjeu

**4. Le contexte environnemental.....139**

1. Le contexte

2. L'analyse AFOM

a- Atouts

b- Faiblesses

c- Opportunités

d- Menaces

3. Défi et enjeu

**CHAPITRE IV : QUEL PROJET URBAIN POUR LA REVITALISATION  
DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF  
(L'INTERCOMMUNALITE)**

Introduction .....	142
6.1. Exemple de revitalisation de la ZAC de Zighoud Youcef.....	143
6.2. Genèse du projet urbain.....	144
6.3. Objectifs du projet urbain.....	145
6.4. Les prémices du projet urbain à Zighoud Youcef.....	147
6.5. Quelle stratégie de projet urbain pour le territoire de Zighoud Youcef....	154
Recommandations.....	161
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>165</b>
Annexes.....	168
Tables des illustrations.....	195
Sigles et Abréviations.....	199
Bibliographie.....	201
<b>Résumé.....</b>	<b>206</b>

## INTRODUCTION GENERALE

L'Urbanisation en Algérie a acquit des proportions qui semblent avoir pris de cours les autorités, à la fois par son ampleur et son aspect désordonné.

Phénomène mondial, l'urbanisation a connu une spectaculaire croissance. Elle était de 45% en l'an 2000 passera à 65% en 2025<sup>1</sup>.

En 2011, précisément au 31 Octobre, l'humanité aurait connu l'arrivée de sept milliard deux cent millions d'habitants du monde<sup>2</sup>. Ce dernier a une chance sur deux de naître dans une ville. L'urbanisation et ses impacts sont devenus un phénomène mondial.

Ce jalon des 7 milliards est certainement caractérisé par des réussites, des rêves et des paradoxes<sup>3</sup>. << Mais il existe de grandes disparités entre les pays et en leur sein>>.

Partant de cette analyse, qu'en est-il de l'Algérie?

L'Urbanisation en Algérie est un phénomène fort ancien par ses racines à travers les civilisations romaines, puis islamiques qui furent la base citadine.

L'Algérie est passée très vite d'une population à majorité rurale à un pays à majorité urbaine.

22 Millions<sup>4</sup> d'algériens vivent dans les villes soit 63% de la population globale<sup>5</sup>. Ce chiffre va atteindre 80% à l'horizon 2025<sup>6</sup>. 85% de nos villes ont au moins 40 ans d'existence.

A l'indépendance, On avait 41 villes qui sont passés à 273 unités urbaines de plus de 20 000 habitants aujourd'hui, Soit 232 villes de plus sur 50 ans<sup>7</sup>.

En 1966 : 03 millions d'habitants vivaient dans les villes.

En 2008 : 16,6 millions d'habitants vivaient dans les villes<sup>8</sup>.

On sait qu'historiquement parlant et comparée au reste du monde, cette explosion urbaine en Algérie est assez récente : << En 1954, le taux d'urbanisation était de 25% , l'Algérie demeurait moins urbanisée que le Maroc et la Tunisie. A la veille de la colonisation (Vers 1830)<sup>9</sup>, la proportion de la population urbaine était estimée à 5% en Algérie>><sup>10</sup> (Marc Côte).

L'écart, d'un point de vue quantitatif, entre ces deux valeurs relatives aux taux d'urbanisation en Algérie (5% en 1830 et 17,3 en 2008) montre la spectaculaire expansion des espaces urbains qu'a connus le pays.

---

<sup>1</sup> <http://fr.wikipedia.org/wiki/Urbanisation>

<sup>2</sup> Unesco service études démographiques

<sup>3</sup> Unesco service études démographiques

<sup>4</sup> ONS, 2008 « Armature urbaine : RGPH2008 » Collection .Statistiques.

<sup>5</sup> Idem

<sup>6</sup> Idem

<sup>7</sup> Idem

<sup>8</sup> Idem

<sup>9</sup> COTE.M ,1988 « L'Algérie ou l'espace retourné : l'émergence d'une société moderne» Edition Flammarion, Paris

<sup>10</sup> Idem

L'Originalité réside dans la prédominance des petites villes qui ont progressé depuis le recensement de 1987 (ONS). Cependant, ce réseau urbain reste fragile, car sa base économique très faible est démographique avant d'être économique (Côte. M, 1986)<sup>11</sup>.

**Quant à notre cas d'étude la ville de Zighoud Youcef :**

Est ce que par la revitalisation urbaine et qualitative par la démarche du projet urbain de notre ville, pourra-t-elle arriver à en faire une alternative réelle à un équilibre spatial ?

Cependant, si on considère les villes en Algérie comme un enjeu des stratégies d'aménagement des territoires urbains. Pouvons nous affirmer quel pourra être une alternative réelle comme réceptacle aux différents services et équipements qui feront d'elle une ville attractive et non répulsive. Autrement dit, la ville de Zighoud Youcef ne pourra-t-elle pas être une forme de démocratisation du fait urbain?

Dans cette perspective, quelles sont les bases réelles qu'on doit relancer?

Quel est le rôle des pouvoirs publics vis à vis de ces entités et villes relais?

A priori et à défaut de recherche systémique susceptible de nous éclairer à répondre à cette série d'interrogations devenue difficile par les effets d'intervenants mis en place par les pouvoirs publics dans le cadre de l'aménagement de l'espace qui ont beaucoup de mal à se constituer au moyen ou au long terme.

Que les outils et les moyens mis en œuvre pour leurs promotions : SNAT, SEPT (ex-SRAT), PATW (ex-PAW), PUD, PDAU, POS avec leur double rôle à la fois de poser les différentes stratégies de développement de l'espace notamment à travers l'armature urbaine assortie d'une puissance juridique car ils portent en eux la forme d'imposition de ses stratégies, n'ont pu arriver à faire émerger ces objectifs de développement de ces villes.

Cela est dû aux surcoûts de gestion difficiles à supporter tel que l'assainissement, les équipements, la gestion foncière, l'accessibilité.....

Ainsi la volonté de faire descendre le développement vers la base de la hiérarchie urbaine s'est avéré superficiel et limité.

Ce qui a été à l'origine d'une dichotomie spatiale, tout en développant certaines villes (Exemple: Oum El Bouaghi, Ain M'Lila, Chelgoum Laid, Akbou...) au détriment d'autres totalement marginalisés tel que notre cas d'étude.

Selon J. P. Laborie (1979): Il serait d'une grande importance de réorienter la localisation des sites de production, concentrée dans les grandes villes, en créant une super concentration urbaine,

---

<sup>11</sup> COTE.M, 1986 « La petite ville et sa place dans le développement Algérien »URBAMA n°16 et 17, Tours

congestionnement urbain et une complication dans la gestion de ces espaces ainsi que les flux , mobilités intra-muros.

Il serait souhaitable de les localiser de nouveau au niveau des villes, permettant une décongestion des grandes villes, réduction des tensions et des flux, dépollution en leurs seins. Et d'arriver à une équité socio-spatiale par le développement et la revitalisation de ces villes.

Comme exemple, ce qui a été le cas de la Métropole de CONSTANTINE concernant l'implantation des unités industrielles au sein de sa périphérie : Zone Palma puis vers Oued Hammimine, Khroub au sud et Ain Smara à l'ouest tout en excluant de dynamiser le Nord-est, le cas de Zighoud Youcef malgré son rang administratif (Chef lieu de Daïra et Chef lieu de commune). Espace et lieu de commandement, espace de strate intermédiaire entre la façade maritime SKIKDA et les villes de l'intérieur du pays à travers CONSTANTINE et les autres villes telles qu'Oum el Bouaghi, Batna, Tébessa...etc.

En définitive, quelque soit la perception et les notions des villes-relais dans la politique d'aménagement prônée en Algérie.

Un fait est certain, c'est que cette catégorie des villes a longtemps suscité des polémiques et posé de nombreuses interrogations à son rôle dans le mouvement d'urbanisation.

Ceci nous interpelle à se demander:

Quel serait l'impact d'une intégration réelle de ces villes marginalisées. Surtout que celles-ci jouent un rôle important dans l'animation de l'espace rural algérien?

Aussi, Elles constituent le lieu privilégié des ruraux pour les besoins des services, d'encadrement et d'intégration. Car elles disposent d'une relative bonne base économique et assurent des pouvoirs administratifs importants représentés par la Daïra et la Commune.

Malgré tous ces atouts. Une urbanisation rapide, démographique, économique par sa localisation géographique, ces potentialités économiques par la volonté politique programmatique Zighoud Youcef est restée marginalisée.

Par le manque criant des réserves foncières valables à l'urbanisation : - SU - SAU- SUF-...au sein de la Métropole Constantine a accentué la pénurie et la demande pressante de ces dernières.

En conséquence à ça, a obliger les acteurs publics à modifier leurs objectifs à l'instar des autres villes Algériennes qui ont connus des croissances démographiques démesurées, une croissance urbaine anarchique, non planifiée qui s'est traduite par une politique urbaine éclatée accompagnée d'une détérioration du cadre de vie, d'un congestionnement qui a asphyxié nos grandes villes tel que Constantine avec une saturation des espaces publics, une stérilité des différents acteurs des pouvoirs publics.

Tout cela a tourné les différents acteurs vers leurs périphéries, vers les villes telles que Zighoud Youcef qui ont été négligés à travers toute l'époque précédente et qui sont devenues une des solutions adéquates par le déversement de la population et autres fonctions hautement commerciales.

A ce titre, notre étude dont l'intitulé est:

"LA REVITALISATION QUALITATIVE D'UN ESPACE URBAIN MARGINALISE PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN CAS DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF"

Est une opportunité pour le premier enjeu, quant à sa démarche qui prône une action concertée, multisectorielle basée sur les spécificités des populations et des usages locaux comme premier enjeu.

Comme deuxième enjeu, Comment faire participer, interférer et coordonner les différentes actions des différents acteurs pour réussir cette revitalisation et ce renouvellement de Zighoud Youcef.

En troisième lieu, L'enjeu Majeur est surtout l'étendue des espaces urbanisables qui sont un élément quant peut considérer comme fondamental pour la réussite de ce renouvellement (Revitalisation économique, sociale, culturelle, commerciale, revitalisation par la démarche de projet urbain).

Le choix de cette étude est motivé par la saturation des étalements urbains de la ville-mère, en l'occurrence Constantine.

D'un autre côté, la prise de conscience des acteurs publics de l'effet positif que procure la revitalisation urbaine par le biais de la démarche de projet urbain qui est devenue une approche d'actualité, contrairement à la croissance urbaine intensive qui a démontré ces limites.

Contrairement à la démarche du projet urbain qui est l'amélioration du cadre de vie et du mieux vivre au sein de la ville.

### **1. Problématique :**

La Position géographique stratégique de la ville de Zighoud Youcef qui est une ville -relais entre deux pôles urbains importants lui confère un rôle de rayonnement important sur toute l'étendue du territoire administratif qui relève de ces compétences en tant que lieu de commandement : Chef-lieu de Daïra et Chef-lieu de Commune polarisante qui renforce en son sein la notion de centre et de la centralité. Malgré ces dernières, elle reste et demeure marginalisée.

On se demande si une réorganisation nouvelle de son territoire ne lui confère pas et ne sera pas un point de départ de son émergence par un profil et un style nouveau d'urbanisme surtout par une activité du tertiaire supérieur.

Car la ville comme nous la connaissons est un lieu de création, de consommation et d'accumulation de richesse où converge une multitude de demandes variées et multiples.

Et plus la ville aura les compétences nécessaires pour offrir une variété de services, plus son aire d'influence est étendue.

C'est pourquoi notre préoccupation au niveau de cette recherche, modeste soit-elle, est comment redynamiser, requalifier, régénérer, revitaliser son économie urbaine?

Cette question interpelle tous les intervenants sur l'urbain et l'urbanité en réponse au décongestionnement de la ville Métropole, au redéploiement de ces équipements et offrir une opportunité à l'émergence mettant fin au désenclavement, à la marginalisation qu'a subie la ville. Cela ne peut s'opérer que par la mise à niveau de sa centralité, sa restructuration autour de ces opportunités et surtout de ces atouts.

L'évolution urbaine de Zighoud Youcef, à partir des données recueillies aux archives de l'APC nous ont permis de la retracer depuis 1847 jusqu'à la date d'élaboration de son plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1991 et celui de sa révision en 2007.

1847 date à laquelle la ville se limitait à un fort militaire créé probablement pour contrôler les mechtas et les douars localisées au niveau des montagnes. Avec une implantation importante des colons européens surtout après l'application du Senatus Consulte le 22 Avril 1863 avec rejet des autochtones vers les montagnes

la commune connaîtra un nouveau étalement territorial avec le rattachement provisoire de Sbikha et Sferdjla, rattachement qui va être confirmé définitivement.

Avec l'événement de la guerre, la commune de Zighoud Youcef va connaître comme beaucoup d'autres communes du pays, la constitution de cités de recasement pour la population indigène (CADAT, 1977).

La recherche de plans retraçant les schémas de la ville à cette époque n'ont pas abouti malgré le dépouillement des archives communales.

Les premiers plans se résument aux P.U.D de 1977, les nouvelles extensions se greffant autour du noyau ancien colonial caractérisé par un tracé en damier uniforme.

L'évolution de la ville s'est faite d'une manière aléatoire sans une étude ou plan d'urbanisme préalable (Avant l'élaboration des PUD par la CADAT en 1977).

On a donc un noyau central en damier avec concentration des équipements, et les zones périphériques destinés en général à l'habitat avec deux typologies: l'Auto-construction le long des voies principales et les bidonvilles qui étaient situés le long des rives d'Oued Smendou habités par les ruraux nouvellement installés.

Un deuxième P.U.D fut élaboré dès 1986, proposant un nouveau périmètre urbain avec un vaste programme d'équipements et logements sous forme de Z.H.U.N. Les extensions se feront au niveau de la zone EST de la ville avec l'habitat collectif de cette Z.H.U.N.

Une prolifération de constructions illicites entre la mechta Sidi Larbi (Au Nord) et le chef lieu engendrant une conurbation entre les deux agglomérations.

Et ce n'est qu'avec l'avènement de la loi 90-29 instaurant les nouveaux instruments d'urbanisme en vigueur, que Zighoud Youcef bénéficiera de son P.D.A.U; l'un des premiers réalisé au niveau de la wilaya de Constantine. Un P.D.A.U réalisé dans le même esprit des P.U.D.

Ce qui a aggravé encore cette situation, ce sont les mouvements migratoires des communes rurales sous équipées ne disposant d'aucune technique à la mesure des enjeux d'une gestion communale complexe qui est caractérisé par un environnement peu attractif.

Les besoins de la majorité de sa population aux différents commerces et services.

Le centre ville est devenu le seul endroit d'attraction pour l'ensemble de la population de la ville et que la mobilité des villages voisins est organisée essentiellement autour de la ville de Zighoud Youcef, d'où la mobilité des populations des villages voisins.

L'Attractivité considérable qu'exerce Zighoud Youcef sur son environnement provoque une mobilité de plus en plus forte. Cette pression est grandissante sur les équipements et les espaces publics. Elle attire beaucoup de gens car elle est le moteur de toutes les attractivités. Elle offre du travail, répond aux différents besoins de la population.

Par ailleurs, la politique négative du laisser faire, a fait que la ville se trouve dans une impasse. Et ce n'est sûrement pas les tentatives de modernisation qui prennent forme ça et là, exemple les opérations d'amélioration urbaine qui sont en cours touchant vers les 90 hectares du centre de la ville.

Ces tentatives sont limitées. Elles témoignent seulement des faiblesses et des moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics qui ne sont pas à la hauteur de l'ambition et des attentes de la population et de la ville. C'est aussi parce que ces pouvoirs publics ne se sont jamais attaqués aux problèmes de fond, pour établir un diagnostic exhaustif et une réflexion assortis d'une vision globale impliquant tous les acteurs concernés de près ou de loin par le rôle que peut et doit jouer la ville de Zighoud Youcef en tant que ville relais et non comme ville satellite pour la métropole de Constantine.

Les outils d'urbanisme qui ont couvert la ville, n'ont fait qu'accentuer cette marginalité.

A partir de 1991, Z/Youcef fût couverte par le premier PDAU à travers la wilaya de Constantine, étude confiée au BET URBACO.

Les études précédentes (P.U.D 1977, P.U.D 1986) ont montrés leurs limites et incompétences pour promouvoir le développement de la ville- marginalisée, répulsive et confinée dans son seul rôle administratif. Les autorités locales voyaient dans cet instrument le moyen de sortir de cette léthargie et cet isolement.

Malheureusement, le PDAU a été élaboré dans la même logique des anciens PUD. Préfigurant un échec dont trois éléments majeurs y ont contribué :

- Son caractère purement foncier.
- L'ignorance de la nature juridique des terrains (propriétés privées au Nord et publique: communale, domaniale) : engendrant un frein à l'urbanisation.
- Son caractère aléatoire dans la classification des disponibilités foncières.

Une révision du PDAU s'imposait pour remédier à cet état de fait. Cette révision a été lancée en 2003 mais n'est pas encore approuvée par délibération communale jusqu'à ce jour!!

Ceci confirmant que les plans d'urbanisme ont été un frein au développement de la ville de Zighoud Youcef.

Partant donc du fait que la ville ne remplit pas son rôle suite à sa marginalisation qu'elle a connus à travers son histoire, sa revitalisation économique est impérative, renvoie à une stratégie de renouvellement urbain, qui vise une confirmation de son rôle et de part sa fonction (Chef lieu de Daïra et Chef lieu de Commune) et une mutation douce de sa structure et de sa forme. Cela n'est pas une chose aisée du fait de sa position géographique stratégique entre deux pôles importants Constantine et Skikda. En effet, son histoire, son caractère d'une économie rurale, la spécificité de ses rues, en grandes majorités, commerçantes, la nature des divers équipements, les équipements administratifs, la nature juridique du foncier, les équipements éducatifs et culturels... qui s'y trouvent, génèrent une forte mobilité qui engendre une attractivité relativement impérative.

Sur la situation socio-économique, Z/Youcef n'a bénéficié d'aucun programme spécifique.

En dehors de l'agriculture, l'activité économique est plus une activité de subsistance (petits commerces). Une ZAC qui peine à décoller. L'importance du secteur tertiaire est à signaler par rapport à la faiblesse du secteur primaire.

Le secteur tertiaire occupant (09/10) de l'employabilité démontrant une situation économique précaire dû à la concentration des services au chef-lieu.

De par sa situation, elle a toujours joué un rôle de filtre à l'exode rural vers la métropole Constantine. Subissant ce lourd fardeau et jouant un rôle de ville -relais et dont l'attractivité reste dans les limites de la zone rurale qui l'entoure.

On s'interrogera alors sur la manière d'intervenir sur cette ville espace oublié et marginalisé. Le préfixe « re » : revitalisation économique, sociale, culturelle s'impose dès lors soulignant la nécessité de redonner une certaine re-centralité pour stimuler l'attractivité de la ville.

## **2. Hypothèses et questionnements de recherche :**

C'est comment répondre à ces différentes questions qui nous conduisent à la mise en œuvre de la vérification des hypothèses suivantes :

- Est ce que la démarche de projet urbain sera un moyen efficace de remédier à cette marginalisation de la ville de Zighoud Youcef ?
- Est ce que cette démarche sera une opportunité, une revitalisation de l'espace urbain durable de la ville de Zighoud Youcef ?
- Comment créer les différentes conditions qui peuvent lui permettre de connaître une attractivité plus importante sur son arrière pays ?
- Du moment que la ville souffre de marginalité, quels rôles les pouvoirs publics centraux tels que l'exécutif de la wilaya, et l'Assemblée populaire de wilaya et les investisseurs privés ont joués pour sa revitalisation ?
- Enfin par quelle démarche et quel projet pourrions nous donner à la ville son essor afin qu'elle puisse répondre aux attentes des différents acteurs de la ville (investisseurs potentiels et de ses habitants) ?

## **3. Les Objectifs de la recherche :**

- Définir les différents concepts de la revitalisation à travers les méthodes du projet urbain.
- Aperçu historique de l'urbanisation en Algérie afin d'éclaircir ses impacts négatifs sur l'urbanisation des villes algériennes.
- Historique de la dynamique urbaine de la ville de Zighoud Youcef et son évolution (intra muros) et évaluation des différents instruments utilisés pour dynamiser la ville et sa modernisation qui sont restés vaines.
- Evaluation des potentialités, atouts et opportunités qui pourront donner réellement l'ascension de la ville et sa revitalisation qualitative.
- Et enfin, l'objectif final de notre étude qui est sa revitalisation qualitative, autrement dit mettre fin à sa dépendance de la ville-mère Constantine, par une démarche globale, adéquate du projet urbain par ces différentes potentialités.

**PREMIERE PARTIE**  
**CAS D'ETUDE: LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

## **CHAPITRE I**

### **ETUDE DE CAS : ZIGHOUD YUCEF**

#### **1/ APPROCHE GLOBALE DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF ET SON TERRITOIRE**

##### **INTRODUCTION**

L'identification de la ville de Zighoud Youcef doit obligatoirement passer par une analyse de sa dynamique urbaine, à travers son historique et ses caractéristiques naturelles.

Dans ce chapitre, on abordera, en premier lieu la dynamique urbaine de la ville. En partant de la date de création du Condé Smendou en 1847 jusqu'à nos jours. Elle a pour objectif de comprendre comment le tissu urbain de Zighoud Youcef a évolué à travers l'histoire et quels sont les éléments qui ont contribué à cette évolution.

Ceci nous permettra de dégager les axes de croissance de la ville et de vérifier, par la suite, s'ils ont été respectés ou modifiés par les différents instruments d'urbanisme qui ont couvert la ville. En deuxième lieu, On étudiera en détail les caractéristiques du site : topographie, géologie et géotechnique. Ces éléments ont souvent été utilisés, aux niveaux des différents instruments d'urbanisme, pour orienter le développement urbain de la ville.

##### **PRESENTATION DE LA COMMUNE**

###### **1.1. APERÇU HISTORIQUE DE L'EVOLUTION URBAINE**

La région de Zighoud Youcef a connu trois principales conquêtes :

Conquête romaine témoins de leur passage, les vestiges qui jalonnent les sources et les ruines près de l'oued Sbikha

Conquête turque : un makhzen au service des beys de Constantine fut constitué pour lutter contre la population kabyle du nord.

La colonisation française:

La commune de Zighoud Youcef, à l'époque Condé Smendou, a été créée en Septembre 1847

(Voir carte n°01). Elle doit sa nomination à la rivière qui traverse le village (rivière Smendou)

A l'origine, la colonisation y a établi un poste militaire, certainement pour des raisons stratégiques, car la ville était située au cœur de l'ensemble montagneux reliant Constantine et Skikda

Les cultures dominantes pratiquées vers 1850 sont celles du blé, maïs, orge, millet, fèves et du tabac, ainsi que les cultures maraîchères dans le bassin d'Oued Smendou.

En 1861, l'administration française, octroie à Zighoud Youcef le statut de commune en plein exercice avec annexe Bizot (Actuellement Didouche Mourad). A cette période la population européenne était estimée à 375 alors que les habitants d'origine s'élevaient à 2076.

Cependant à partir de 1866, la ville connut une implantation importante de la population française qui atteignit 1803 habitants et une diminution de la population indigène à 1150 habitants suite au nouveau découpage administratif.

La délimitation territoriale de la commune va connaître des modifications à partir de 1863 avec le retrait de Bizot et l'addition d'une portion provenant d'un territoire militaire.

La colonisation française déclencherà, à cette époque, un processus de désagrégation des structures sociales traditionnelles ; il atteignit sa phase critique avec l'application de Senatus Consulte le 22 Avril 1863, qui officialisera la disparition des tribus au profit des douars.

Ainsi après 1863, la tribu des eulamas Masla fut divisée en 04 douars :

Douar Refref 4224 Ha, Douar Sferdjla 4200 Ha, Douar Oued Sbikha 4206 Ha et Douar Ouled Braham 5671 Ha

Le périmètre de la colonisation se limitait au centre de la commune avec une superficie de 1959 Ha (issus des terres azels).

Les colons pratiquaient les mêmes cultures que les autochtones, en plus des cultures à caractère spéculatif tel que : la vigne le long de l'oued Smendou. Ils utilisaient surtout le système de « Dry-farming » responsable de l'épuisement des sols.

Depuis la date de sa création en tant que ville et chef lieu de commune en 1874, Zighoud Youcef a connu une évolution urbaine lente dirigée vers le nord entre oued Beni Brahim et les hauteurs de mechta Sidi Larbi.

PHOTO N° 01: CONDE SMENDOU – LE CENTRE VILLE-



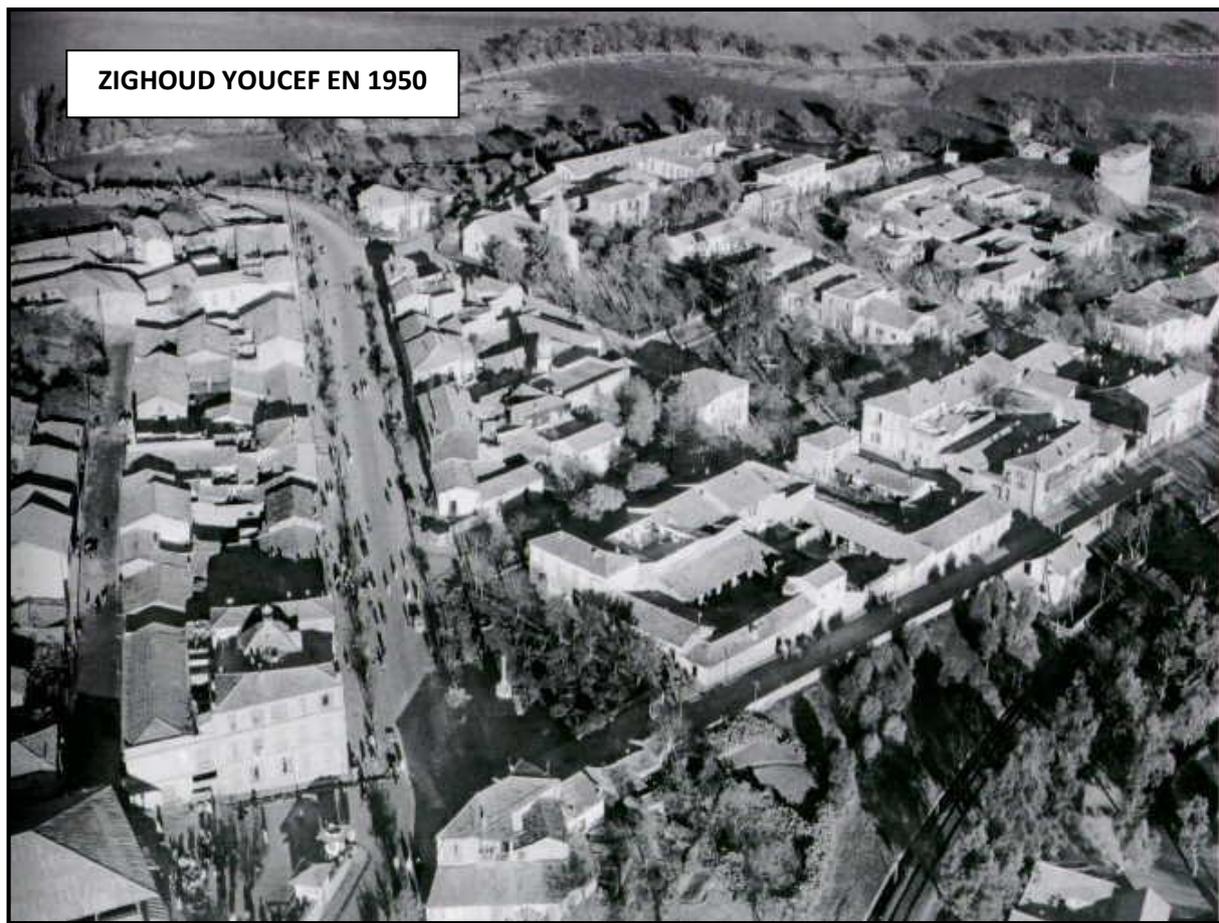
SOURCE : [www.villes.algeriennes.fr](http://www.villes.algeriennes.fr)

LA MAIRIE



PHOTO N° 02: SOURCE: [www.Zighoud-youcef-smendou.skyrock.com](http://www.Zighoud-youcef-smendou.skyrock.com)

Les données des services de l'APC nous ont permis de retracer l'évolution urbaine de la ville et ce depuis 1847 jusqu'à la date d'élaboration de son plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1990.



**PHOTO N° 03 : SOURCE : [www.villes.algeriennes.fr](http://www.villes.algeriennes.fr)**

1847 la ville se limitait à un fort militaire crée probablement pour contrôler les mechtas et les douars localisées au niveau des montagnes. Depuis la ville va connaître une implantation importante des colons européens venus pour exploiter les terres agricoles entourant la ville et surtout après l'application du Senatus Consulte le 22 Avril 1863.

La population autochtone fut ainsi rejetée vers les montagnes et va connaître une régression importante. Ainsi la ville de Zighoud Youcef ne comptera, en 1866, que 1150 habitants algériens et 1803 habitants français. (Alquier, 1927).

1874, la commune va connaître un nouveau grossissement territorial avec le rattachement provisoire de Sbikha et Sferdjla, rattachement qui va être confirmé définitivement.

Avec l'extension de la guerre, la commune de Zighoud Youcef va connaître comme beaucoup d'autres communes du pays, l'application de la politique de la colonie de peuplement de l'administration coloniale. Ce qui s'est traduit par la constitution de cités de recasement pour la population indigène locale et environnante. (CADAT, 1977).

**CARTE N°01: LA PETITE VILLE DE ZIGHOUD YUCEF EN 1847**



Source : Archives APC Zighoud Youcef



**1977** Après la réalisation du contournement Constantine Skikda en 1964, la ville qui était avant une ville de passage se trouve isolée et rejetée (Voir carte N° 03).

Les nouvelles extensions sont venues se greffer tout autour du noyau ancien caractérisé par un tracé en damier uniforme.

L'analyse du plan de la ville à cette époque montre que l'évolution de celle-ci s'est faite d'une manière aléatoire sans un plan ou une étude d'urbanisme tracé au préalable. On retrouve donc :

Le noyau ancien : constitué par des constructions de faible hauteur (un à deux niveaux) où les Rez-de-chaussée sont généralement occupés par des commerces et les étages sont destinés à l'habitat.

Ce noyau regroupait les plus importants équipements existants au niveau de la ville tel que : le palais de justice, les PTT, l'hôpital,...

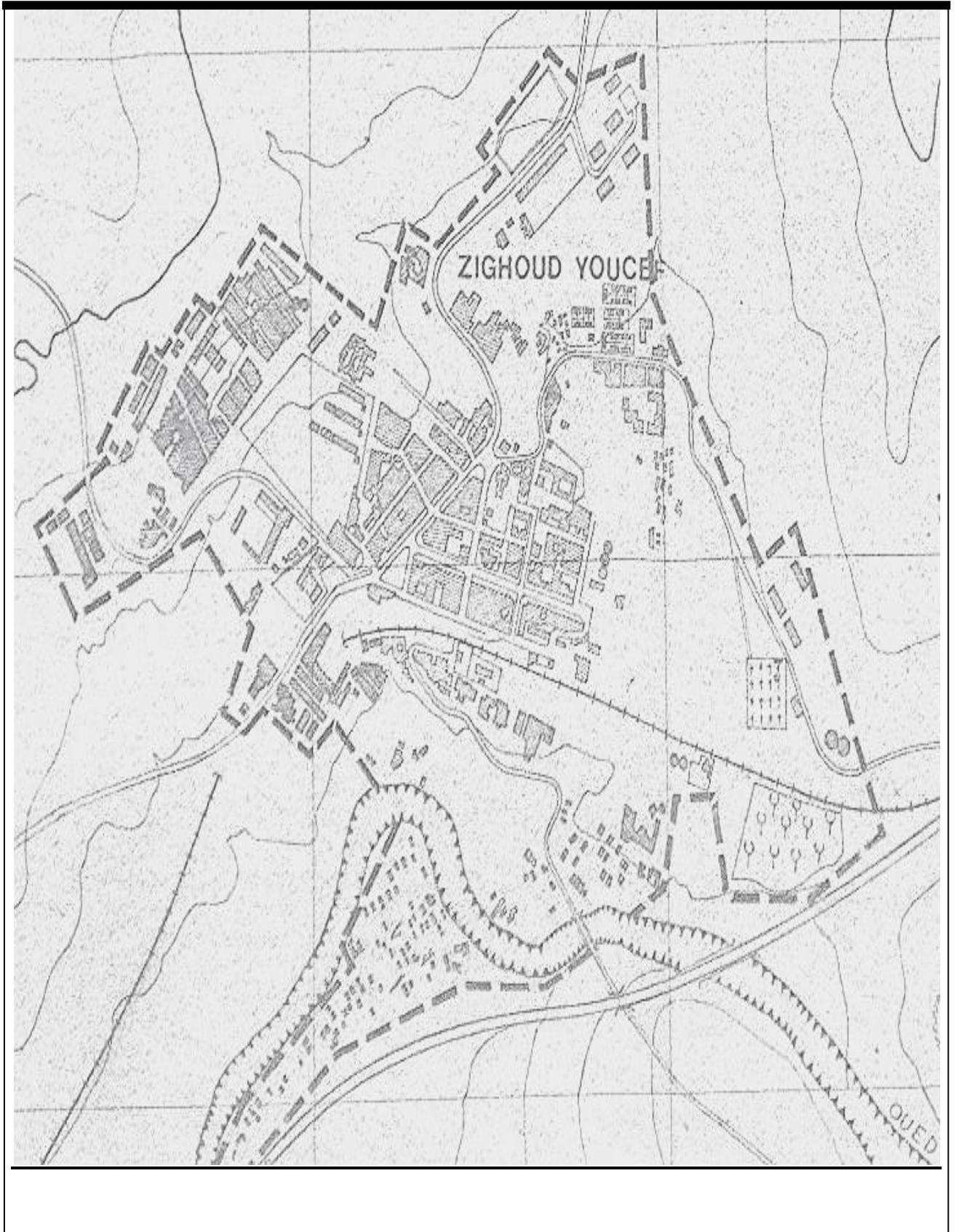
Les zones périphériques : généralement destinés à l'habitat. On distingue deux typologies :

L'auto-construction : constituée de l'ensemble des nouvelles habitations réalisées par leurs propriétaires. Elles sont implantées le long des voies principales du noyau ancien.

Les bidonvilles : situés le long des rives d'Oued Smendou, habités par des ruraux nouvellement installés au niveau de la ville.

Elle comptait à cette époque 880 construction et 1043 logements occupés par 8586 habitants. (CADAT, 1977)

CARTE N° 03 : SOURCE : PUD 1977



1986 le plan d'urbanisme directeur de 1986 propose un nouveau périmètre urbain et un vaste programme d'équipements et de logements sous forme de ZHUN.

Les premières extensions de la ville se feront au niveau de la zone est avec la réalisation des premiers blocs de logements collectifs proposés dans le cadre de l'étude de la ZHUN réalisée en 1984.(URBACO,1986)

La ville va connaître, aussi, une prolifération des constructions illicites entre mechta Sidi Larbi et l'agglomération principale engendrant une conurbation entre les deux agglomérations.

Le Parc de logement s'élevait à 3400 constructions (y compris mechta Sidi Larbi) avec une population estimée en 1987 à 17416.

1992 c'est la date correspondante à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Zighoud Youcef.

D'après les enquêtes effectuées en cette date par le bureau d'étude URBACO, le tissu urbain de la ville a connu une évolution très rapide. En effet, avec la révision du PUD en 1986 de nouveaux programmes de logements et d'équipements sont lancés.

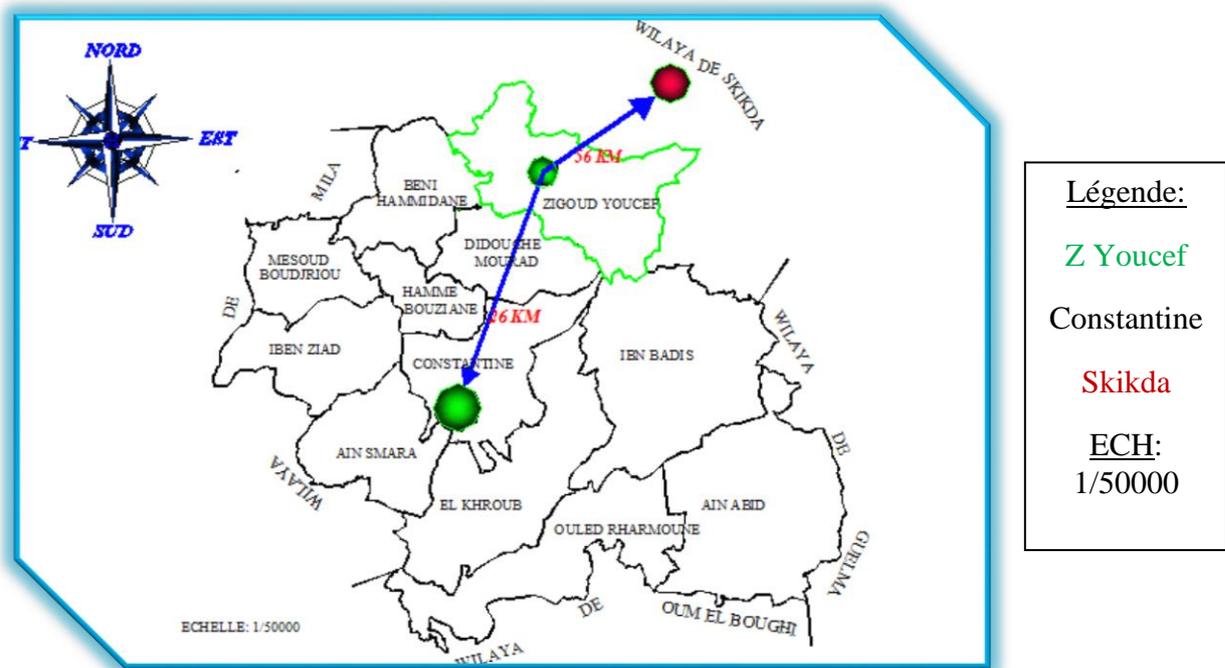
**PHOTO N° 04 : Source: Archives APC (Recherche de l'Auteur)**



## Données générales : éléments de géographie

### 1.2. Situation géographique et Administrative:

La petite ville de Zighoud Youcef est le chef lieu de la commune située au Nord Est de la wilaya de Constantine. Distante de 26 Km environ de la ville de Constantine et de 56 Km de la ville de Skikda.



#### CARTE N° 04 : SITUATION GEOGRAPHIQUE

Occupant une position géographique inter tellienne et à forte vocation agricole, la ville de Zighoud Youcef et son territoire est située au Nord-est de la Wilaya de Constantine et couvre une superficie de 235.50 Km<sup>2</sup>, pour une population dénombrée en 2008 de 35248 habitants<sup>12</sup> dont plus de 79 % concentrés au centre urbain.

La commune de Zighoud Youcef est limitée au Nord et Nord Ouest par la Wilaya de Skikda dont elle faisait partie avant le dernier découpage administratif.

Par la commune de BENBADIS à l'Est

Par la commune de DIDOUCHE MOURAD au Sud

Par la commune de BENI HAMIDANE à l'Ouest

<sup>12</sup> ONS : Office national des statistiques 2008.

La commune de Zighoud Youcef se compose d'une agglomération chef-lieu, promue au rang de chef-lieu de Daïra depuis 1984.

A travers les différents découpages administratifs, la ville de Zighoud Youcef passait d'une tutelle à une autre. Les limites administratives changeaient d'où le non aboutissement de certains programmes de logements ou d'équipements.

En effet avec le découpage administratif de 1966, la ville faisait partie de la daïra de Constantine et son territoire recouvrait celui des deux agglomérations Zighoud Youcef et Didouche Mourad.

Avec le découpage de 1974, elle est promue chef lieu de Daïra et dépend de la Wilaya de Skikda et perd la ville de Didouche Mourad qui est devenue chef lieu de commune).

Elle ne sera annexée à la wilaya de Constantine qu'avec le dernier découpage de 1984. La ville de Zighoud Youcef fut particulièrement lésée par ce changement permanent de tutelle administrative. En effet les financements des programmes de relance économique des communes passaient obligatoirement par la wilaya qui dispose d'un échancier pour leur mise en exécution.

Cependant le fait que la commune de Zighoud Youcef dépendait à chaque fois d'une wilaya différente a influencé sur l'achèvement d'un grand nombre de programmes de logements et d'équipements destinés à promouvoir la zone. (Exemple la ZHUN)

Cette ville est traversée par Oued Smendou et la RN 03 qui constitue sa limite sud. Ville traditionnellement agricole, cette vocation se perpétue actuellement, constituant sa principale ressource.

La faiblesse des superficies agricoles ont conduit à l'exploitation de certaines parcelles à forte pente contribuant à la dégradation du milieu.

### **1.3. TOPOGRAPHIE:**

Zone de transition entre les hautes plaines constantinoises et les côtes algériennes, le territoire de l'ensemble de la commune de Zighoud Youcef est de topographie tourmentée et présente deux types de reliefs :

Aux extrémités de la commune, on retrouve une région essentiellement rocailleuse où dominant des reliefs avoisinants les altitudes de 800m.

Tout le reste de la commune et spécialement la ville de Zighoud Youcef se trouve dans une topographie chahutée mais accessible.

On rencontre une gamme de pentes comprises entre 3% et 25%. L'altitude moyenne étant de 700 mètres environ. Les points extrêmes étant 1200 m Djebel El Ouahch et 200 m Oued Beni Brahim. La dénivelée est très importante 1000 m.<sup>13</sup>

#### **1.4. SITES ET VESTIGES ANCIENS**

La commune de Zighoud Youcef ne recèle pas de grands vestiges romains de la taille de TIMGAD, DJEMILA ou. TIDDIS

Toutefois, le territoire de Zighoud Youcef a été marquée par plusieurs civilisations.

Avec la collaboration des services de la Circonscription Archéologique de Constantine il a été possible de localiser plusieurs sites de ruines romaines répertoriées sur l'atlas archéologique au 1/200.000e de la région Sud de SKIKDA (ex RUSSICADE, ex PHILIPPEVILLE)

Parmi les sites rencontrés, deux sont situés à l'intérieur du périmètre urbain du chef lieu.

- Le numéro 229 qui se trouve à la MECHTA SIDI LARBI à 500 m ou 600 mètres du centre et qui fait partie actuellement du périmètre urbain.

Le numéro 230 situé à 1 Km à l'est du centre urbain près du mamelon se trouvant entre la route qui mène à BENDJEDOU et la RN. N° 3 où passait la route CIRTA –RUSICADE.

Il faut noter aussi que le territoire de la commune est parsemé de plusieurs sites signalés et répertoriés dans l'atlas archéologique suscité et sur la carte d'état major au 1/50.000e.

-Les sites portants des numéros sont ceux qui se trouvent dans l'atlas archéologique du sud de Skikda qui se trouve à la bibliothèque de la Wilaya de Constantine.(Voir photos 5,6 et 7).

**PHOTO N° 05 : vestiges anciens à l'Est de Zighoud Youcef (Auteur)**



<sup>13</sup> PDAU: PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE Z YOUCEF 2003

**PHOTO N° 06 : vestiges anciens à l'Est de Zighoud Youcef (Auteur)**



**PHOTO N° 07 : vestiges anciens à l'Est de Zighoud Youcef (Auteur)**



### **1.5. OCCUPATION DES SOLS**

Le territoire de la commune de Zighoud Youcef est occupé essentiellement par cinq grands ensembles

- la céréaliculture extensive et grande culture : 10.786 ha soit 46.31%
- les parcours : 8.800 ha soit 37.84 %
- forêts, maquis et broussaille : 2.937 ha soit 12.63 %
- maraîchage, arboriculture et bocage : 259 ha soit 1.11 %
- les secteurs urbanisés : 468 ha soit 1.96 %

**TABLEAU N° 01 : UTILISATION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE**

DESIGNATION	Superficie en ha	%
Grandes cultures	5.766	52
Céréaliculture extensive	5.020	45.5
Maraichage	28	0.3
Arboriculture	75	0.7
Bocage	156	1.5
Total	11.045	100

Source: BNEDER<sup>14</sup>

Les grandes cultures occupent plus que la moitié de la S.A.U (52%), la céréaliculture extensive vient en 2e position avec 45.5 %.Les maraîchages comme l'arboriculture n'occupent qu'une superficie très réduite.

**TABLEAU N° 02 : STATUT FONCIER<sup>15</sup>**

TYPE D'EXPLOITATION	NOMBRE	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE %
E.A.C	29	6798	29
E.A.I	57	966	4.2
PRIVE	156	10280	44.3
ETATIQUE	-	5206	22.5
TOTAL	-	23250	100

La nature juridique n'a pas été abordée dans cette étude en raison de non couverture (urbaine) de la commune par un plan cadastral (Etude en cours de finalisation).

<sup>14</sup> BNEDER: Bureau national d'études pour le développement rural.

<sup>15</sup> Services de l'Agriculture de Zighoud Youcef

## 1.6. LA DENSITE COMMUNALE DE ZIGHOUD YUCEF

**TABLEAU N° 03 : Répartition des densités par commune de la wilaya de Constantine**

Communes	Pop2008	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densité Hab /km <sup>2</sup>
<b>Constantine</b>	<b>448374</b>	<b>183</b>	<b>2450.13</b>
<b>Hamma Bouziane</b>	<b>79952</b>	<b>71.18</b>	<b>1123.24</b>
<b>El Khroub</b>	<b>179033</b>	<b>255</b>	<b>702.09</b>
<b>Didouche Mourad</b>	<b>44951</b>	<b>115.7</b>	<b>388.51</b>
<b>Ain Smara</b>	<b>36998</b>	<b>123.81</b>	<b>298.83</b>
<b>Zighoud Youcef</b>	<b>35248</b>	<b>255.95</b>	<b>137.71</b>
Ibn Ziad	18861	150.77	125.10
Ain Abid	31743	323.8	98.03
Ouled Rahmoune	26132	269.95	96.80
Messaoud Boujeriou	9050	106.6	84.90
Beni Hamiden	9397	131.02	71.72
Ibn Badis	18735	310.42	60.35
<b>Total</b>	<b>938475</b>	<b>2297.2</b>	<b>408.53</b>

Source : annuaire statistique(2009) +RGPH-ONS(2008) Par Ordre décroissant

La densité variant d'une commune à une autre, elle est maximale au niveau du noyau central représenté par le chef lieu de wilaya où elle est de 2450 Habitants /km<sup>2</sup> . Les communes urbaines qui forment le grand Constantine se détachent avec des densités importantes qui varient entre 300 et 1123 habitants au km<sup>2</sup>. Il s'agit des communes de : Constantine, Hamma Bouziane, El Khroub et Didouche Mourad.

Les densités les plus faibles ne dépassent pas 137 Habitants /km<sup>2</sup> dans les communes de **Zighoud Youcef**, Ibn Ziad, Ain Abid, Messaoud Boujeriou, Beni Hamiden, Ibn Badis qui sont des communes rurales.

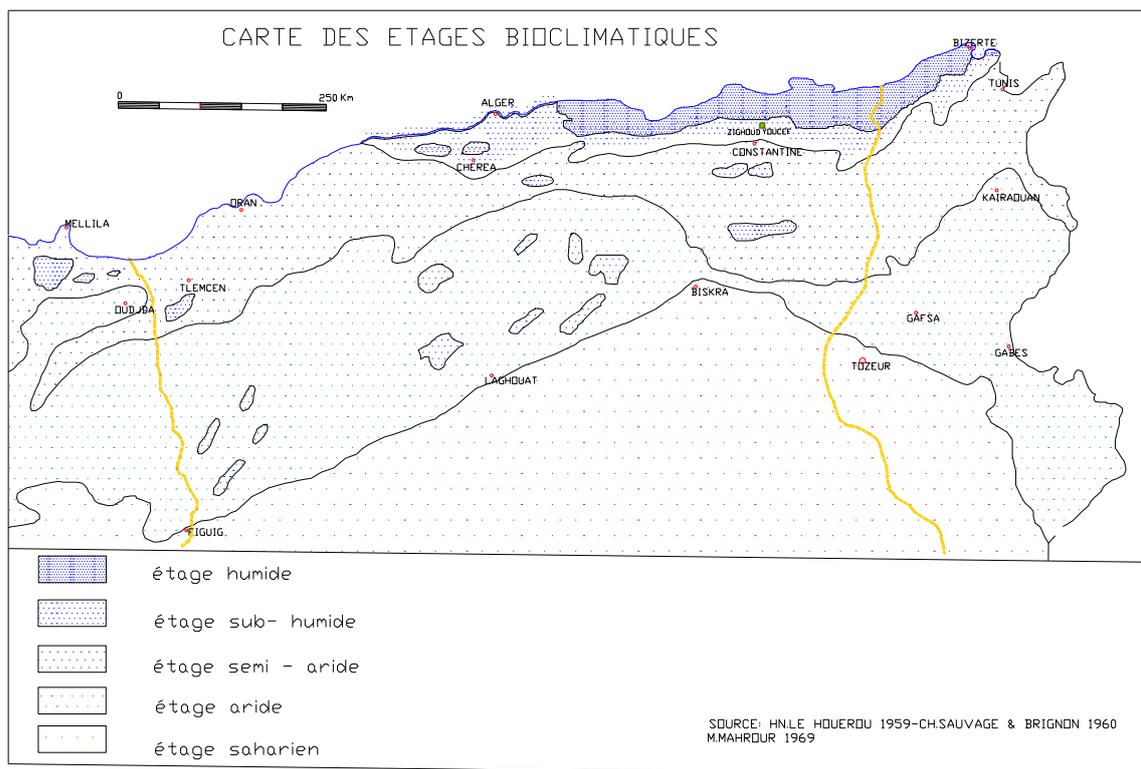
Ces écarts de densité entre les zones urbaines et celles classées rurales se justifient par le niveau des prestations et services offerts par la zone urbaine au détriment d'une zone rurale supposée riche.(Voir Tableau N° 03).

## 1.7. LES CARACTERISTIQUES CLIMATIQUES

D'après la carte des étages bioclimatiques de la TUNISIE et de l'ALGERIE élaborée en 1960 par CH. SAUVAGE & BRIGNON et M.MAHROUR en 1969, le Nord de CONSTANTINE et le Sud d'EL HARROUCH (c'est à dire la commune de ZIGHOUD YUCEF) sont situés dans l'étage bioclimatique subhumide. .(Voir Carte N° 05).

### LES PRECIPITATIONS

#### **CARTE N° 05 : ETAGES BIOCLIMATIQUES**



La commune de Zighoud Youcef reçoit une tranche pluviométrique annuelle de l'ordre de 996 mm. Cette pluviométrie varie entre 600 mm et 1200 mm /an avec des irrégularités dans le temps et dans l'espace (la moyenne calculée entre 1969 et 1978 est de 620 mm / an)

La saison pluvieuse est bien distincte, elle s'étale de septembre à avril. La répartition spatiale indique aussi sa variation avec l'altitude et l'éloignement de la mer ainsi que son exposition aux vents dominants.

## LES TEMPERATURES

### TEMPERATURES (maximale et minimale)

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Ann
M	3.2	4.1	5.7	7.6	10. 7	15. 4	18. 2	18. 4	16. 7	11.6	7.2	3.7	10.2
M	11.9	13. 9	16. 4	19. 5	23. 7	28. 6	33. 4	33. 4	29. 8	23.3	13.6	12. 7	22
$\frac{(M+m)}{2}$	7.5	9	11	13. 5	17. 2	22	25. 8	25. 9	23. 8	17.4	12.4	8.2	16.1

Source : P.Seltzer

Les températures fortes, comme les températures faibles sont insignifiantes, ce qui diminue les contraintes soit face à l'agriculture soit à l'isolation thermique des constructions.

## LES VENTS

L'étude du phénomène des vents dominants est à ne pas négliger surtout lors de la conception du schéma de voirie urbaine.

Le vent est faible à modéré avec quelques pointes en hiver et en été.

La direction dominante est le N.E et le N.W.

En été la tendance se renverse et c'est les vents du sud, notamment le sirocco qui domine nettement.

## 1.8. LA GEOLOGIE DE LA REGION

Au niveau du site, affleurent les séries sédimentaires suivantes :

(a2, q1, qII, m1a, m1b, m1c) (cf. carte ci-jointe) en allant du plus récent au plus ancien:

**a2** = ce sont des alluvions récentes, constituées de limons et galets, et occupant les fonds des vallées actuelles.

**q1** = sont nommées ainsi les alluvions anciennes des vallées actuelles

(Niveau inférieur) qui ont modèle de terrasses de limons et cailloux roulés, dominant de 10 à 40 cm le lit actuel des oueds.

**q1** = alluvions anciennes des plateaux (niveau moyen)

Forment des terrasses caillouteuses situées à moins de 100 m au dessus du niveau des eaux courantes.

**qII** = alluvions anciennes des plateaux (niveau supérieur)

Constituent des dépôts caillouteux couronnant des collines de la rive gauche de l'oued Zighoud Youcef.

**m1a** = miocène argileux gréseux de l'oued Zighoud Youcef : la série montre une alternance d'argiles noires , des calcaires marneux gris bleu et de grès fins jaunâtres, l'ensemble renfermant du gypse en abondance.

**m1b** = poudingues fortement conglomérés de grès numidiens ; bien développés aux environs d'EL KANTOUR, au nord est de Zighoud Youcef.

**m1c** = miocène montrant des assises rougeâtres de plus de 100 m d'épaisseur, où alternent des grès et des sables avec des intercalations d'argiles et de conglomérats.

### **La tectonique**

Des poussées tangentielles post éocène ont discordé, dans la région, le crétacé supérieur et le nummulitique sur les séries plus anciennes (lias et schistes primaires), et ont entraîné la création de grands plis allongés E-W dont le synclinal de Zighoud Youcef.

Celui-ci a été occupé par une lagune durant une partie de l'oligocène et du miocène d'où la fréquence des intercalations gypseuses dans les séries correspondantes.

### **La sismicité**

Le territoire national est divisé en cinq (05) zones de sismicité croissante, définissant des zones de sismicité qui précise cette répartition par wilaya.

Zone 0 : sismicité négligeable.

Zone I : sismicité faible

Zone IIa : sismicité moyenne

Zone IIb : sismicité moyenne

Zone III : sismicité élevée.

La wilaya de Constantine est classée en zone II de sismicité moyenne selon le document technique réglementaire et les règles parasismiques Algériennes (RPA).

Un niveau minimal de protection sismique devra être accordé aux ouvrages selon leur destination et leur importance vis à vis des objectifs de protection qui leur sont fixés afin de protéger les personnes et les biens économiques et culturels de la communauté.

La classification des ouvrages selon leur importance préconise des seuils minima de protection que devra appliquer le maître d'ouvrage.

### **Caractéristiques principales au niveau de la géologie**

#### Nature et fréquence des terrains

Les terrains quaternaires sont bien représentés dans la région de Zighoud Youcef, ils sont représentés essentiellement par des alluvions anciennes, récentes et actuelles. Les formations du miocène s'étendent sur de larges surfaces et constituent le substratum sur lequel est construit le village. Elles sont très diversifiées mais c'est le faciès argilo marneux qui domine largement.

#### Analyse stratigraphique et structurale

Les alluvions anciennes, récentes et actuelles qui forment les terrasses alluviales de l'Oued Zighoud Youcef et l'Oued Béni Brahim sont généralement représentées par des cailloux, des galets roulés, des graviers, des sables et des limons.

Les formations miocènes qui dominent la région sont représentées par deux faciès.

Le premier correspond à des argiles marneuses friables s'étendant sur de larges surfaces et présentant des grandes épaisseurs, elles sont souvent déstabilisées soit par des effets gravitaires, soit par des effets érosifs.

Le second faciès qui est détritique est développé au nord du village. Il s'agit surtout des lentilles de sables et de grès compactés à passées graveleuses alternant avec des argiles limoneuses, formant des terrains bascules par endroit.

## **1.9. GEOTECHNIQUE**

Les environs de l'agglomération de Zighoud Youcef font l'objet de ces orientations géotechniques afin de dégager les zones favorables et signaler les conditions géotechniques de constructions dans leurs parties différentes.

L'étude est basée sur la lecture des cartes d'état major au 1/50.000, sur l'analyse des plans topographiques au 1/10.000 et essentiellement sur l'appréciation visuelle du terrain.

Par manque de carte géologique à l'échelle 1/50.000 ou une autre carte appropriée, il a été nécessaire d'orienter l'étude sur la description visuelle des faciès, sans tenir compte des limites stratigraphiques<sup>16</sup>.

Pour ces raisons, la présente étude ne peut être utilisée que pour un premier travail d'approche et comme indication pour les travaux géotechniques ultérieurs détaillés. (Voir carte N° 06).

---

<sup>16</sup> PDAU: PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE Z YOUCEF 2003



## **1.10. SUBDIVISION DES TERRAINS**

Les terrains concernés par cette étude présentent des caractéristiques géomorphologiques géologiques et géotechniques différentes. (Voir carte N° 07).

Les possibilités de la construction dépendent surtout de la stabilité des terrains et des conditions d'écoulement des eaux.

Les glissements actuels dont les mouvements se poursuivent, sont développés surtout près des rives des oueds Zighoud Youcef et Béni Brahim ainsi qu'au nord du village.

L'aspect subhorizontal et monotone des terrains situés de part et d'autre de l'oued Béni Brahim est à prendre en considération vu les risques d'inondations qu'il peut présenter sur l'urbanisation.

Il faut signaler que la présence d'anciennes galeries minières pour l'exploitation du lignite dans les terrains de l'Est immédiats au village rend conditionnellement favorables leur urbanisation selon les conclusions de l'étude du sol. (Étude Géotechnique POS N°10 réalisée par la DUCH<sup>17</sup> de Constantine).

En tenant compte de toutes ces données les terrains suivants ont pu être distingués.

### **Les terrains favorables aux constructions**

Sont départagés en deux types de terrains:

- Le premier type de terrain est situé au Nord et au Nord Ouest du village, il présente des pentes assez douces à très légèrement inclinées (2 % à 15 %).

Les lignes d'écoulements sont peu profondes et mal drainées.

La nature géologique est invariable, le faciès le plus fréquemment réalisé est celui d'une série détritique sableuse et sablo graveleuse ayant des bonnes cohésions et consolidations. Cette série est recouverte par des marnes brunes de 0,5 m à 1 m d'épaisseur.

- Le deuxième type de terrain s'étend largement au Sud Est du village au delà de la route nationale n°3 Skikda Touggourt. C'est un terrain stable très faiblement incliné, (pente de 3 à 5 %) et légèrement bombé. Les lignes d'écoulement sont presque inexistantes, et le terrain est mal drainé. En général on y rencontre des marnes limoneuses brun foncé plus au moins friables.

---

<sup>17</sup> DUCH: DIRECTION DE L'URBANISME DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT.

En procédant à un bon drainage des eaux superficielles (pluviales et usées) ces deux types de terrains peuvent être affectés à la construction selon les caractéristiques physiques et mécaniques des sols.

### **Les terrains moyennement favorables aux constructions**

Dans cette classe sont distingués également deux types de terrains :

- A la sortie Sud-ouest du village vers Constantine, se développe un terrain stable, faiblement incliné dont les pentes varient entre 5 % à 8 % .Le drainage naturel des eaux superficielles est assuré par deux ravins relativement profonds (profondeur entre 2 à 3 mètres) Géologiquement, ce terrain est constitué par une intercalation de marnes argileuses grises et de marnes limoneuses rouges briques.

Ces sols possèdent des caractéristiques physico mécaniques acceptables, des teneurs en eaux faibles à moyennes et des cohésions moyennes à élevées.

- Le second type de terrain appartenant à cette classe est situé au Sud et à l'Ouest de l'oued Beni Brahim à l'Est de la route nationale N°3 Skikda- Touggourt. Il ne présente pas de différences géomorphologiques du terrain précédent et se distingue par sa constitution géologique qui conditionne ces caractéristiques physico mécaniques.

Du point de vue géologique c'est le faciès marneux limoneux qui domine largement. L'aspect cohérent et le degré de saturation moyen de ces sols, reflètent clairement leur résistance moyenne aux cisaillements et donc leur capacité portante moyenne.

Dans tous les cas pour pouvoir construire ces terrains, il est nécessaire de procéder au bon drainage des eaux (pluviales et usées) et à l'aménagement des ravins .Il est recommandé de construire les bâtiments parallèlement aux pentes, les constructions légères devront être édifiées en gradins et éloignées les unes des autres et les terrassements ne doivent pas dépasser 1,5 mètre de profondeur.

### **Les terrains conditionnellement constructibles**

Les terrains situés à l'Est de la ville se caractérisent par une alternance de deux formations :

a) une formation de teinte claire, constituée par des marne-calcaires et des bancs minces de calcaire fin.

b) une formation de teinte sombre, formée par des marnes schisteuses dures.

La consultation des archives auprès de la direction des mines de la wilaya de Constantine indique qu'un gisement de lignite fut exploité durant les années quarante à l'ex Condé Smendou et précisément à l'Est de la ville

Certains plans montrent clairement le faisceau des couches de lignite ainsi que deux galeries superposées (galerie d'assèchement supérieur et galerie d'évacuation du oued Béni Brahim). L'implantation de l'ancienne mine d'exploitation est aussi clairement indiquée.

N'étant pas en possession de l'ensemble du dossier, il est impossible d'indiquer avec exactitude, l'implantation exacte de l'ensemble des mines et des galeries.

Par ailleurs, l'examen de la forme géomorphologique de ces terrains a permis d'observer des affaissements et basculements de surfaces, reflétant des mouvements dus à la détérioration et à l'écrasement des piliers des galeries pendant et après l'exploitation du lignite.

Au lotissement El Fedj à la sortie N.E de la ville, certaines constructions reposent directement sur la couche du lignite.

Selon les archives de l'ancienne mine, ce lignite a la capacité de s'enflammer facilement et se transformer rapidement en cendres, présentant des risques certains aux constructions et habitants.

Par ailleurs, une étude de sol a été menée d'une manière incomplète et superficielle dans le cadre de la Z.H.U.N de Zighoud Youcef dans les années 1980 et a fait ressortir l'existence de glissements en surface et de terrains instables.

Il est remarqué que cette partie de la ville présente des difficultés certaines et très importantes pour l'urbanisation et la construction.

Ces difficultés ne peuvent être cernées et étudiées qu'à l'aide d'une étude géotechnique et d'analyses de sol précises qui définiraient les conditions et les solutions à préconiser pour leur utilisation à la construction. Etude qui a été réalisé après, par la DUCH de Constantine, permettant à l'APC de lancer le POS N° 10 (POS MINA) avec récupération de plus de 70 % de la surface qui été destiné initialement au reboisement (Par le PDAU SUR 70 HA suite à l'étude géotechnique sommaire reposant sur l'aspect visuel!!!).

### **Les terrains peu favorables aux constructions**

Les terrains bordant le village dans ses parties Nord Est et Nord Ouest, présentent les mêmes constitutions géologiques des terrains favorables. La différence qui permet de les distinguer est leur comportement géomorphologique relativement basculé par des anciens glissements probablement sédimentaires, actuellement stabilisés.

A la sortie Nord Est vers SKIKDA se développe un terrain ayant une forme d'un vallon en berceau dont les pentes sont généralement faibles (de 5% à 7 %). La nature géologique argilo limoneuse, a facilité le développement d'un ravinement intense, les eaux de ruissellement ont pu creuser des ravins de 3 à 4 mètres de profondeur.

Au Nord du village, au delà des terrains favorables aux constructions, est remarqué un terrain inondable ayant la forme d'un vallon à font plat avec des pentes de 7 % à 5%, présentant des intercalations d'argiles limoneuses rouges et grises et des limons sablonneux et graveleux.

Dans les trois types de terrains qui viennent d'être distingués, sont révélés les caractères instables et inondables qui peuvent menacer leur constitution, pour cela il est recommandé de ne pas y construire.

### **Les terrains défavorables aux constructions**

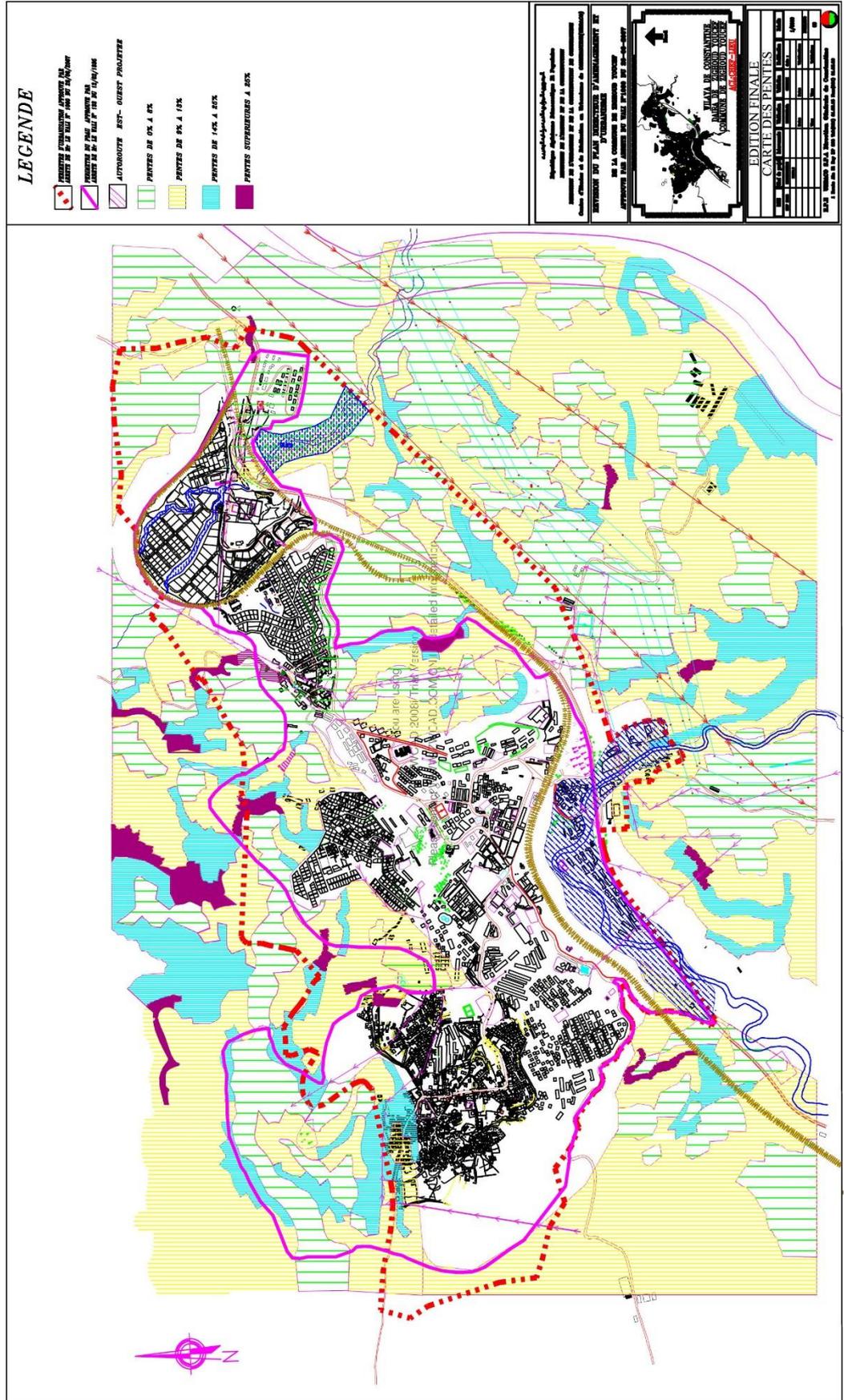
Se sont de terrains à éviter vu les dangers que peuvent présenter leur construction. Ils sont diversifiés et occupent plusieurs endroits du périmètre d'étude. En fonction de leurs caractéristiques géomorphologiques et physico mécaniques apparentes sont distingués:

- Les reptations locales anciennes:

Se sont des glissements lents vers le bas des sols et des formations superficielles, ils sont situés au Nord du village au delà des terrains favorables, au Sud, Sud Est et à l'extrême Nord Est.

-Au Nord du village à coté des reptations déjà signalées, des lignes d'écoulement faiblement profondes, entaillent superficiellement des terrains argileux affectés par des glissements rotationnels, et des glissements translitifs. Dans les premiers la surface de rupture est concave vers le bas, dans les seconds elle est plus au moins plane ou faiblement ondulée. Dans ces deux types de glissements les mouvements de terrains sont modérés mais ils peuvent devenir rapides dès qu'il y aura une augmentation des teneurs en eaux des sols (Voir Carte des pentes N°07).

# CARTE N° 07: CARTE DES PENTES REVISION DU PDAU



### **1.11. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE**

Le réseau hydrographique joue un rôle fondamental pour l'accélération ou le ralentissement de certains processus érosifs. En effet le bassin de Zighoud Youcef, vu les caractéristiques du relief et la nature du matériel, est traversé par un réseau hydrographique très dense comportant des imposants bassins de réception et une multitude de petits cours d'eau secondaires.

Les Oueds ont tous un rôle positif important dans le bassin par l'incision en profondeur et le sapement latéral des berges.

Les principaux cours d'eau dans la commune de Zighoud Youcef sont:

- Oued Zighoud Youcef (ex Smendou) qui prend naissance dans le mont djebel El Ouahch dans la commune de Constantine et se dirige vers le Nord Ouest en traversant l'agglomération de Zighoud Youcef.
- Oued Béni Brahim à l'Est de l'agglomération et se dirige vers le Sud Est, Oued Khanga qui prend naissance près du douar MEJABRIA et rejoint OUED BENI BRAHIM au Nord.
- Oued Sbikha au Nord de la commune où il prend naissance. De direction Est- Ouest, il constitue un affluent de l'Oued ZIGHOUD. YOUCEF à l'extrême Nord Ouest de la commune.

### **1.12. L'HYDROLOGIE**

Le site de Zighoud Youcef, est formé de la juxtaposition de deux (02) bassins versants d'inégale extension.

- Le bassin d'oued Zighoud Youcef (ex Smendou) qui occupe les 3/4 du site.

Le bassin de l'oued Béni Brahim à l'Est-Nord-est de la ville.

De nombreux puits et sources, indices d'une nappe souterraine, sont en outre à signaler.

Les principaux niveaux de sources se rencontrent dans les grés du Medjancien (c2a) les grés numidiens et aquitaniens (Miocène).

Par suite de la disposition tectonique du synclinal de Smendou et petits synclinaux secondaires au Nord de la commune de Didouche Mourad, l'existence de nappe artésienne semble assez probable.

Les forages effectués en vue de la recherche du lignite, ont d'ailleurs rencontrés des eaux jaillissantes au Nord de Zighoud Youcef

Une exsurgence un peu thermale, prend naissance entre les deux "Toumiettes", en relation avec des failles qui affectent les calcaires éocènes.

### **1.13. LES SERVITUDES ET NUISANCES**

Elles sont très nombreuses sur le territoire de la commune et sont d'ordre naturel et crée.

(Voir carte N° 08).

#### **Les servitudes naturelles :**

- Forêts, Zones inondables, Terre agricole à fortes potentialités agricoles, Oued, Chaâba, Déclivité forte

#### **Les Servitudes Créées :**

- R.N. n°03, Cimetières, Lignes électriques de très haute tension, Lignes électriques de haute tension, Lignes électriques de moyenne tension, Conduite d'eau, 02 Gazoducs HASSI R'MEL - SKIKDA, 01 Oléoduc HAOUD EL HAMRA –SKIKDA, 01 Oléoduc multi produits SKIKDA –BOUNOUARA, 01 Gazoduc GPL SKIKDA – BOUNOUARA, 01 Oléoduc multi produits SKIKDA –BOUNOUARA, 01 Gazoduc GPL SKIKDA – BOUNOUARA en projet, Voie ferrée, Galeries de la mine du lignite, Château d'eau, l'Autoroute EST-OUEST. (Voir PHOTOS N° 08, 09).



**PHOTO N° 08 : Pipeline et ligne électrique formant un couloir de servitudes important**



**PHOTO N° 09 : Viaduc sur oued Béni Brahim**



**L'un des plus grands ouvrages des chemins de fer en Afrique.**

#### **1.14. LES ROUTES**



La localité de Zighoud Youcef est desservie par la ligne ferroviaire Alger – Constantine – Annaba, Un train de banlieue dessert quotidiennement Constantine – Zighoud Youcef à la satisfaction de la population locale, quant au trans-maghrébin qui traversait l'agglomération, il est renvoyé aux calendes grecques conjoncture politique oblige.

### **1.16. L'AUTOROUTE EST-OUEST**

Le projet d'autoroute EST-OUEST passe à quelques encablures du chef-lieu de commune tout près de la localité de Bendjeddou et bifurque vers le Nord en se rapprochant davantage de la Z.A.C.

**PHOTO N  10 : ACCES DE L'AUTOROUTE A LA R.N 03 A PROXIMITE DE LA ZAC Z/Y**



**PHOTO N  11 : ACCESSIBILITE DE L'AUTOROUTE DE LA R.N 03 ET LA ZAC**



Source : Google Map + Auteur

### **1.17. L'IMPACT DE L'EVOLUTION URBAINE DE ZIGHOUD YUCEF SUR LA**

## **CONSOMMATION DU FONCIER**

### **INTRODUCTION:**

Le foncier étant l'un des piliers de Réussite de toute stratégie de développement, Zighoud Youcef souffre d'une double crise ; une crise de logements et une crise foncière, dû à la rareté des terres urbanisables d'un côté et la mauvaise gestion de ce qui reste d'un autre côté en plus du caractère dominant des terres privées. On va essayer de voir comment l'habitat a consommé les réserves foncières de la ville de Zighoud Youcef, et avec quelle densité ? Sans oublier l'impact des instruments d'urbanisme sur son évolution.

### **L'URBANISATION ET LA CONSOMMATION DU FONCIER (1962 -2014) :**

La ville de Zighoud Youcef comme toutes les villes algériennes ayant un passé avec la colonisation Française, sont doté d'un centre colonial, l'urbanisation se fait a partir de ce centre.

En 1962, elle se résumait à ce centre colonial avec une trame orthogonale et une typologie de style européen, se développant le long de la R.N 03 qui traversait le centre de la ville.

La ville s'étalant sur environ 8 HA avec Sidi Larbi au Nord comme zonz rurale.

De 1962-1970, des regroupements d'habitats illicites se sont déployés dans la ville.

Tous ces regroupements se sont installés suivant l'axe de l'ancienne RN 03 et sont caractérisés par des tissus urbains insoumis aux lois et règles d'urbanisme (Superficie 25 HA).

De 1970-1980, L'élaboration diu premier PUD de 1977, indiquant le développement de la ville en continuité avec le tissu existant.0 Seulement plusieurs programmes ont été abandonnés (Selon l'URBACO, le motif serait la difficulté d'urbanisation surtout les terrains à forte pente).

D'autres programmes ont été réalisés exemple cité SONATIBA, le premier lotissement ZAABAR et l'habitat individuel HLM de la cité 20 Aout 1955.

De 1980-1990, Période caractérisée une urbanisation forte et surtout le lancement de la ZHUN en 1982 (inscrite dans le programme PUD 1977). En plus de la conurbation de Sidi Larbi avec le chef- lieu. Le PUD qui couvrait la ville n'a pu être mis en application, cela était dû à plusieurs

Facteurs dont on citera : (BENDJABLLAH O, 2003) :

La prolifération des constructions illicites, L'instabilité et la forte pente des terrains destinés à l'urbanisation, Non aboutissement du projet de la ZHUN, Les prévisions de population effectuées dans le cadre du PUD 1977 pour le Court, le moyen terme se voyait en 1986 déjà dépassées.

Ces facteurs ont poussé les autorités de l'époque a élaboré un autre PUD en 1986. Cependant ces deux plans de 1977 et 1986 ont connu un échec total causé par la Consécration d'une politique volontariste et socialiste ou la commune avait le monopole du patrimoine foncier, et aussi l'inexistence d'aucune corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et

l'occupation du sol, ce qui leur a donné un caractère programmatique qui n'a pas tenu compte des spécificités locales.

De 1990-2000 , Avec l'avènement de la loi 90-29, Zighoud Youcef a été l'une des premières communes de la wilaya à être couverte par un PDAU élaboré dans la même logique des anciens PUD bien que le contexte réglementaire, social et économique différait. Depuis la date de son approbation, seulement 25% des terrains destinés à l'urbanisation ont été consommés et sur les treize études de POS dégagés aucun n'a été mis en exécution.

Cette période a connu une faible urbanisation qui s'est concrétisé par Plusieurs programmes d'habitats individuels et semi collectifs, l'étalement s'est fait aux Sud du centre ville au long de RN3 avec la cité Zighoud Moussa, et le lotissement 204 lots à l'Ouest et le lotissement d'El Fedj au Nord Est, tous ça s'est reflété sur terrain par la consommation de 42 HA.

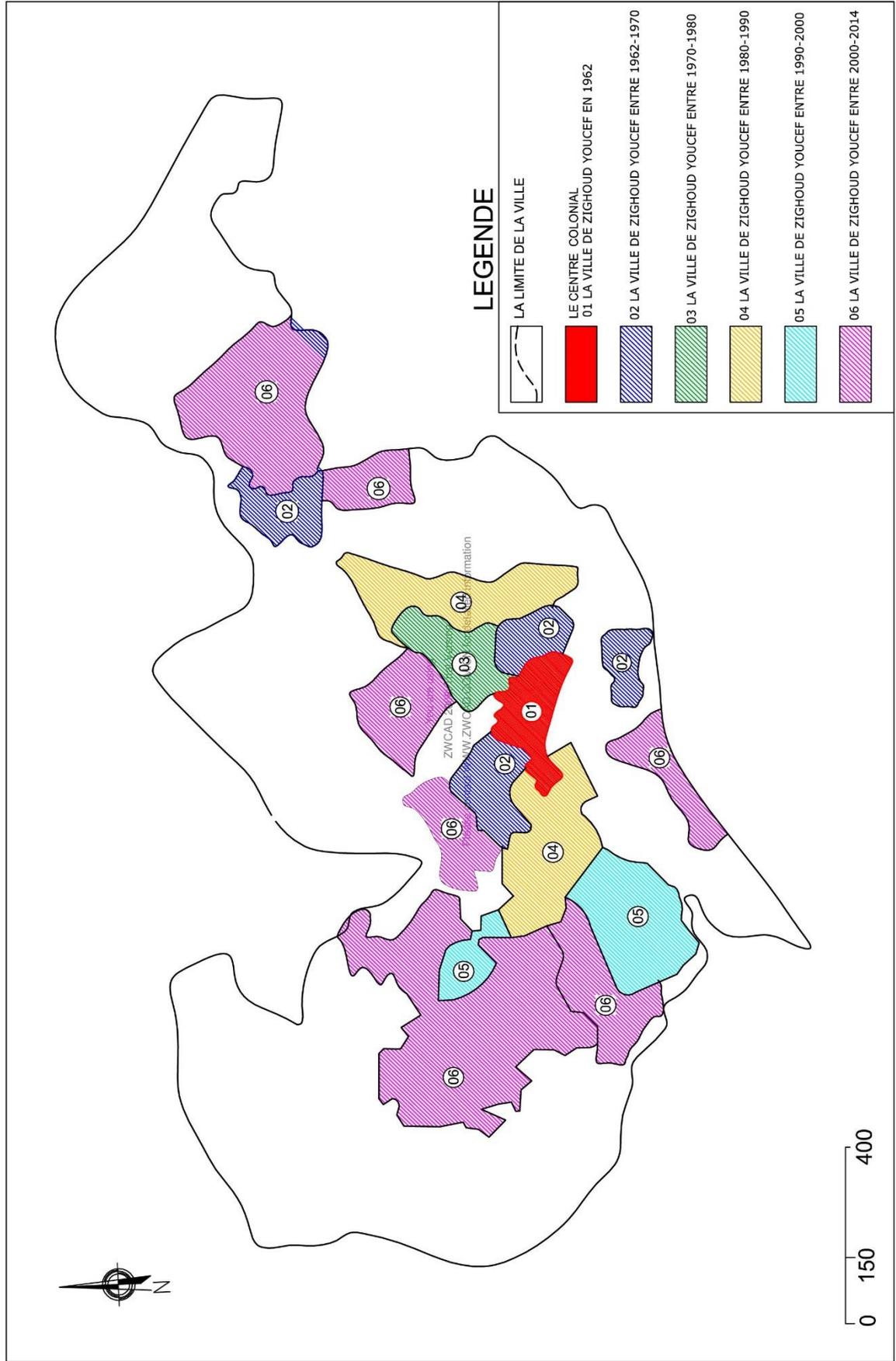
De 2000-2014, Une révision du PDAU a été lancé en 2002 pour essayer de régler les problèmes des Raretés des assiettes foncières, et qui a proposé des nouvelles terres à urbaniser (165ha), aux Sud-est au delà le RN 03. Cette période s'est caractérisée par des programmes d'habitats collectifs qui entrent dans une Politique de densification du tissu urbain après que la rareté des bonnes terres favorables à la construction s'est ressenti par plusieurs programmes d'habitats situés dans des poches urbaines à travers la ville, en plus l'étalement a continué vers l'Ouest par : le cité Partenariat, la cité Ain Fatma au Nord et de l'habitat collectif a la cité El Fedj à l'Ouest, qui se sont reflété sur terrain par la consommation de 54 HA.

**En Conclusion,** L'analyse de l'évolution urbaine de la ville de Zighoud Youcef a démontré que L'urbanisation consomme irrationnellement le foncier, sans études précises et globales (Les instruments utilisés dans chaque période du PUD au PDAU et le POS sont insuffisants pour bien contrôler l'urbanisation) pour au moins coordonné des différents programmes entre elles. Mais en réalité chaque fois un morceau se greffe a l'ancien tissu pour former une ville.

Les différents programmes d'habitat sous ces différents types ont tous une caractéristique commune c'est la Consommation irrationnelle de l'espace avec des séquelles spatiales différentes. Ces deux types ont pris le dessus dans leur impact dévastateur sur l'espace c'est l'habitat collectif (ZHUN) et l'habitat spontané non contrôlé « par exemple : Mechta Sidi Larbi , Mais au vu de la conjoncture actuelle, cette problématique risque de perdurer.

Néanmoins une consommation du foncier étant indispensable pour le développement futur de la ville de Zighoud Youcef, avec cette dualité urbain-rural, dont on doit rationaliser la consommation, et essayer de ressortir avec des tissus denses et compacts sans atteinte aux bons fonctionnements et développement de la ville (Faire la ville sur la ville) avec un renouvellement urbain, au lieu de s'étaler sur les terres à vocation agricole.

**Figure N°01: EVOLUTION DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF ENTRE 1962-2014**



**Source URBACO + Auteur (2014)**

## 2/ ANALYSE URBAINE DE ZIGHOUD YUCEF

### 2.1. EVOLUTION DU CADRE BATI (Au chef-lieu)

Les premières constructions coloniales furent édifiées au centre actuel formant une trame de type orthogonal, il est le centre des petits commerces matérialisées par la maison cantonnière actuellement siège de la Kasma F.L.N.

**PHOTO N° 12 : Ancienne Maison cantonnière boulevard de l'indépendance**



Le centre de Zighoud s'est développé tout le long de la R.N 3 qui traversait le centre de l'agglomération. La commune de Zighoud Youcef comme partout ailleurs a connu un ralentissement en matière d'urbanisation surtout après le déclenchement de la révolution du 1er novembre 1954.

A partir des années 80 depuis que Zighoud Youcef fut érigé au rang de chef lieu de Daïra, le chef lieu de commune a connu une amélioration en matière d'urbanisation, cette amélioration s'est illustrée par la réalisation de :

- Une zone d'habitat urbain nouvelle (Z.H.U.N) période où Zighoud a connu véritablement l'émergence de l'habitat collectif.
- Plusieurs lotissements et habitat collectif ont vu le jour.
- Château d'eau 91 lots
- 24 février 152 lots

-El Fedj 44 lots plus 29 lots sociaux et 100 logements collectifs

-Lotissement 204 lots

-Zaabar Abdoulah 58 lots

-Filali Mustapha 101 lots

-Z.A.C 156 lots

-Lancement de 100 logements collectifs

En complément à ce programme d'habitat les autorités ont réalisés plusieurs opérations en matière d'études d'urbanisme telles que:

#### **P.O.S Sidi Larbi I**

SURFACE	INTERVENTION	LOGTS EXISTANTS	LOTS PROPOSÉS	EQUIPEMENTS EXISTANTS	EQUIPEMENTS PROPOSÉS
15 HA	RESTRUCTURATION	183	108	- ECOLE - RESERVOIR	NÉANT

#### **P.O.S Sidi Larbi II**

SURFACE	INTERVENTION	LOGTS EXISTANTS	LOTS PROPOSÉS	EQUIPEMENTS EXISTANTS	EQUIPEMENTS PROPOSÉS
33,37 HA	RESTRUCTURATION	490	114	- ECOLE - MOSQUEE - P.T.T - C. DE SANTE	NEANT

SOURCE : (PDAU: PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE Z YUCEF 2003)

**P.O.S 11 (variante II retenue)**

SURFACE	INTERV	LOGTS EXISTANTS	LOTS PROPOSÉS	EQUIPTS EXISTANTS	EQUIPEMENTS PROPOSÉS	POP PRÉVUE
52.12 HA	AMENAGT	NEANT	2010  1190 Individ 820 Collectif	NEANT	- 3 ECOLES  - 1 MOSQUEE  - 2 T SPORT  - 2 M JEUNES  - 1 SALLE POLY  - 1 MARCHE  - 1 C .SANTE  - 1 CRECHE  - 1 J. D.E	14070

**P.O.S AIN FATMA**

SURFACE	INTERVENTION	LOGTS EXISTANTS	LOTS PROPOSÉS	EQUIPTS EXISTANTS	EQUIPEMENTS PROPOSÉS
25 HA	RESTRUCTURATION	318	474	- ECOLE  - AIRE DE JEUX	- 1 S SPORT  - 1 M JEUNES  - 1 C .SANTE  - 1 COMMERCE  - 1 TRIBUNAL

SOURCE : (PDAU: PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE Z YOUCEF 2003)



## **2.2. TYPOLOGIE ET ETAT DE L'HABITAT**

### **NOYAU ANCIEN (TYPE EUROPEEN)**

Ce type de construction, classé parmi les plus vieux (vétustes) se trouve particulièrement dans le noyau central de la ville. Ces gabarits sont de 1 à 2 niveaux, les rez de chaussée sont généralement occupés par les commerces et les étages sont exclusivement réservés à l'habitation. Certaines habitations ont fait l'objet de démolition et la reconstruction de construction moderne.

Selon le sondage établi sur le site et qui a couvert 1 construction sur 4, le nombre de logements au chef lieu est estimé 4906 dont 570 vétustes la plupart concentrés au centre. Certaines constructions ont fait l'objet de démolition et reconstruites de bâtisses modernes.

### **Caractéristique de ce type de construction**

Trame orthogonale

Alignement

Matériaux utilisés (Pierre, tuiles)

Niveau R à R+1

**PHOTO N° 13 : construction de type colonial**



## **TYPE MODERNE**

1- individuel représentant la majorité de l'habitat au niveau de l'agglomération ayant un aspect de construction éternellement inachevée, il est généralement dans un état moyen vers le bon.

2- l'habitat semi collectif en R+1 qui se localise sur trois sites :

Près de la RN 3, Dans le lotissement du 24 février, Dans la Cité El fedj

**PHOTO N° 14 : habitat de type semi collectif dans la Cité El fedj**



3- collectif

Type de construction récente pour laquelle il est utilisé le béton armé comme ossature et la brique ou le parpaing comme élément de remplissage.

**PHOTO N° 15 : Habitat collectif de la ZHUN**



Le type bidonville a été éradiqué après la construction des logements sociaux cité Zighoud Moussa.

## **2.3. LES VOIES URBAINES**

Le réseau de voirie est l'un des éléments qui compose la structure d'une ville.

Une ville dans le tracé de voirie est inadapté ou mal entretenu ne serait pas fonctionnellement satisfaisante.

Le réseau de voirie de la ville de Zighoud se compose comme suit :

### **2.3.1 LES ROUTES PRIMAIRES**

-La route primaire (ex R.N 3) qui constitue l'artère principale de la ville baptisée Boulevard de l'indépendance avec de larges trottoirs. L'emprise de la route est variable :

- au centre ancien elle est de 18 m. Son état est bon. Elle relie plusieurs quartiers de l'entrée Ouest à partir de la R.N 3 en passant par le centre, la cite El fedj et rejoint la R.N 3 au Nord Est sous le viaduc.

#### **PHOTO N° 16 : Animation du boulevard de l'indépendance**



-La deuxième route primaire part du centre de la ville et dessert Sidi Larbi et continue vers Ain Dalia (chemin de wilaya) au Nord Ouest, son état est moyen et nécessite son élargissement par endroits.

- La troisième route est la R.N N° 3 qui contourne le village par le Sud avec trois bretelles de liaisons avec l'agglomération, sortie Nord Est au Sud et à la sortie Ouest.

Le volume de circulation sur cet axe est très important, c'est une route économiquement dynamique qui relie plusieurs villes du Nord et du Sud.

### **2.3.2 LES ROUTES SECONDAIRES**

Deux routes secondaires à l'intérieur du tissu urbain de l'agglomération de Zighoud Youcef ont été dénombrées.

- La première, part de la R.N N° 3 et passe sous la ligne ferroviaire pour rejoindre le centre de la ville perpendiculairement au boulevard de l'indépendance

Cette route est baptisée boulevard de l'A.L.N

L'emprise de cette voie est de 17 m avec un terre-plein central, c'est un boulevard très animé surtout le jour du marché hebdomadaire qui correspond à chaque lundi.

L'état de la chaussée est jugé bon.

**PHOTO N° 17 : Boulevard de l'A.L.N**



- La seconde route classée comme voie secondaire part du quartier El Fedj en face du Technicum Djaber Benhiane, traverse la Z.H.U.N, longe l'hôpital et rejoint la précédente au niveau du marché hebdomadaire en plein air.

### **2.3.3 LES ROUTES TERTIAIRES**

Cette catégorie de route est constituée de très nombreuses voies qui assurent la liaison entre les ruelles de desserte et les centres locaux. Mis à part les routes du centre ville qui sont bitumées (en mauvais état) suite aux travaux de réhabilitation des réseaux en cours, la quasi-totalité des routes tertiaires sont goudronnées (pratiquement dans tous les lotissements).

**PHOTO N° 18 : Routes à bitumées**



En matière de transport, l'objectif du service est de garantir à tous les citoyens la possibilité d'effectuer les déplacements nécessaires, utiles et souhaités dans de bonnes conditions.

Dans ce contexte, la commune de Zighoud est privilégiée dans ce domaine.

Les lignes de longue distance marquent des arrêts au niveau de la cité Zighoud Moussa sur la R.N N° 3.

Il est recensé les moyens de transports suivants:

- véhicules particuliers (transport routier individuel)
- transport routier collectif (bus, microbus privé)

-service taxis

-train de banlieue Constantine – Zighoud six fois par jour

-train national Alger-Constantine- Skikda- Annaba deux fois par jours

Il existe deux aires de stationnement pour le transport (taxis et bus) l'une à la sortie Ouest de la ville et la seconde en face de la gare S.N.T.F.

Le transport des voyageurs du chef lieu vers les agglomérations secondaires et la zone rurale et vice versa, est assuré par des microbus des taxis ou des véhicules particuliers.

## **2.4. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

Les équipements collectifs sont analysés du point de vue quantitatif, qualitatif et de leur répartition à travers l'agglomération.

La carte en annexe, montre la concentration des équipements collectifs au niveau du centre urbain. Certains secteurs se trouvent défavorisés.

### **2.4.1 LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

#### **LES EQUIPEMENTS DU 1er ET 2ème CYCLES DE L'ECOLE FONDAMENTALE**

La commune de Zighoud Youcef est dotée de 17 écoles fonctionnelles

09 écoles au chef lieu plus une école coranique

Le taux d'occupation par classe au chef lieu est de: 35

#### **LES EQUIPEMENTS DU 3ème CYCLE DE L'ECOLE FONDAMENTALE**

Ce type d'équipement de l'éducation est exclusivement implanté au chef-lieu de commune où il est recensé 4 (quatre) C.E.M situés au centre ville.

Les élèves des quatre coins de l'agglomération fréquentent ces établissements et les quartiers périphériques en sont dépourvus.

Les enfants scolarisés dans ce 3ème cycle de l'école fondamentale résidant dans les agglomérations secondaires et la zone rurale, sont scolarisés dans ces établissements du chef-lieu.

## LES EQUIPEMENTS DE L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE ET TECHNIQUE

Il existe deux infrastructures opérationnelles qui couvrent les besoins de la population de la Daïra de Zighoud Youcef

- Le Technicum DJABER BEN HIANE en préfabriqué situé entre le quartier ELFEDJ et la Z.H.U.N

- Le Lycée BOULEMAIZ situé entre le centre ville et la cité Sidi Larbi

L'insuffisance de ces équipements du secondaire qui desservent une zone plus importante que l'entité géographique représentée par la commune, est déjà constatée par leur utilisation massive.

### 2.4.2 LA FORMATION PROFESSIONNELLE

Elle était dispensée dans l'ancienne base de vie de la COGEFAR, située à la sortie Nord est de la ville. Actuellement, ce centre est désaffecté. Les chalets sont dans un état de délabrement avancés.

**PHOTO N° 19 : Ancien C.F.PA, certains chalets sont habités**



Pour répondre aux besoins de la tranche juvénile en matière de formation professionnelle, une structure répondant aux normes modernes a été réalisée au chef lieu à l'entrée Ouest de l'agglomération jouxtant la polyclinique.

Sa capacité d'accueil est de 300 élèves stagiaires répartis dans les filières suivantes :

Informatique, Comptabilité, Secrétariat, Couture, Electricité auto, Broderie traditionnelle, Cuisinier (hôtellerie), Soudage S.F.S

### **EQUIPEMENT EN COURS DE REALISATION**

Zighoud Youcef a bénéficié de la réalisation d'un INSTITUT NATIONAL DE FORMATION DANS L'HOTELERIE ET TOURISME : le projet est en cours de réalisation (Début des travaux).

#### **2.4.3 LES EQUIPEMENTS SANITAIRES**

La commune de Zighoud Youcef est dotée d'un hôpital de 120 lits, d'une polyclinique, de deux centres de santé et de 5 salles de soins.

L'hôpital, la polyclinique et le centre de santé sont évidemment implantés au chef lieu

Il est également rencontré une salle de soins dans le quartier Sidi Larbi.

Si la commune dispose de structures lourdes en matière d'infrastructures sanitaires telle que l'hôpital et la polyclinique; l'infrastructure légère tels que les centres de santé et les salles de soins reste très insuffisante et si elle existe, mal répartie que se soit au niveau du chef lieu que de la zone rurale.



#### **2.4.4 LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES**

La Daïra, avec construction d'un nouveau siège (en cours), l'A.P.C, les P.T.T, le tribunal, la Gendarmerie nationale, la sûreté de Daïra, la protection civile, Antenne de l'agence foncière.

Ainsi que l'ouverture d'un bâtiment faisant office de siège administratif de: Agence pour l'emploi, Sonelgaz, Les services agricoles, Subdivision du logement et des équipements, Subdivision de l'urbanisme, Services des forêts.....etc.

Constituent les équipements administratifs structurants de la ville de ZIGHOUD YUCEF.

Tous ces équipements sont concentrés au centre de la ville.

Les besoins en la matière sont quasi-satisfaisants, surtout après la réalisation des nouveaux sièges du tribunal réalisés dans le P.O.S N° 10 et la proposition d'une protection civile dans le même POS (Structure non réalisée à ce jour).

Il y a aussi plusieurs services liés au chef lieu de Daïra tels que:

L'hydraulique, Les travaux publics, OPGI, La banque, L'assurance etc.

#### **2.4.5 LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS**

En plus du terrain de football en tuf situé sur la route qui mène à Bendjedou, la commune a bénéficié de trois aires de jeux réalisées en mateco à Ain Fatma, à Sidi Larbi et à la cité Zighoud Moussa et une aire de jeux en tuf près de Sidi Larbi à la sortie Nord et une salle de sports fonctionnelle à proximité de la maison de jeunes mais qui ne répond pas aux normes.

On note enfin la réalisation d'un centre de loisirs scientifiques (CLS) face à la daïra. Dans les agglomérations secondaires, ce genre d'équipement est inexistant.

En plus de l'ouverture d'une salle OMS (Salle omnisports) qui vient renforcer le développement du sport, ceci depuis mars 2014.

Les espaces verts (jardin public, square) sont presque inexistants et beaucoup d'efforts restent à faire dans ce domaine.

## **2.4.6 EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

En matière d'équipements culturels le manque est fortement ressenti.

Il y'a lieu de citer l'existence :

D'une maison de jeunes au chef lieu,

Un foyer de jeunes est réalisé au chef lieu,

Une salle polyvalente est prévue à Ain Fatma (Non réalisée).

Une deuxième salle polyvalente dans le POS 11 (Non réalisée).

Dans les agglomérations secondaires, un centre culturel vient d'être réalisé à Mihoubi (fermé).

Dans le domaine cultuel, il y a au total dix (10) mosquées dans la commune dont 7 fonctionnelles, 2 en cours de réalisation et une en projet :

Trois (03) au chef lieu, deux achevées situées au centre (Okba Ben Nafaa et Elmesdjed El Atiq (ancienne église), la troisième qui est en voie d'achèvement se trouve à Sidi Larbi,

Un terrain d'assiette de 2369 m<sup>2</sup> près de l'hôpital est réservée à une autre mosquée au chef lieu les travaux ont débuté au mois de mai 2003.

Une mosquée est prévue dans le P.O.S 11.

**PHOTO N° 20 : Mosquée du centre OKBA BNOU NAFAA**



## **2.4.7 LES COMMERCES ET ACTIVITES**

Au chef-lieu de commune est recensé un grand nombre de commerces divers, (aux environs de 750), situés à l'intérieur du tissu urbain existant. Les commerces de détail sont représentés notamment par l'alimentation générale, les vêtements et chaussures, les cafétérias, les bureaux de tabac et journaux, les boucheries, les boulangeries, les ventes de pièces détachées, etc.

Un marché en plein air (hebdomadaire) est organisé chaque lundi en face de la gare S.N.T.F.

**PHOTO N° 21 : Marché hebdomadaire**



L'activité à Zighoud Youcef est beaucoup plus liée à l'agriculture et le BTP (fabrique d'agglomérés). Une zone d'activités et de dépôt de 34 ha environ qui commence à peine à voir le jour. Sur les 156 lots que comptent cette Z.A.C, quelques lots seulement sont en activité.

### **EQUIPEMENT PROGRAMME - Cadre Constantine capitale de la culture 2015:**

Il est programmé une Maison de culture à Zighoud Youcef dans le cadre de cette manifestation, Malheureusement après les terrassements : le projet est à l'arrêt.

## 2.5. LE BUDGET COMMUNAL

### BUDGET GLOBAL DE LA COMMUNE DE ZIGHOUD YUCEF

DE 2009 - 2013

Année	Recettes Fonctionnement	Dépenses Fonctionnement	Recettes Equipement	Dépenses Equipement	Recettes impôts+Divers cts
2009	221 218 970,38	149 652 314,51	341 242 479,36	169 077 794,31	57 670 014,42
2010	265 622 599,89	165 469 696,02	343 542 471,91	116 921 097,06	59 505 272,63
2011	304 375 127,58	228 638 418,39	417 494 725,79	106 807 452,35	52 788 758,00
2012	332 075 137,18	234 432 555,12	487 191 451,85	234 432 555,12	39 966 451,77
2013	374 332 876,00	352 079 664,79	459 140 057,99	62 062 898,21	45 515 120,70

TABLEAU N° 04 Source: Service Comptabilité APC Z/Youcef (Octobre 2014)

### ANALYSE DU BUDGET GLOBAL DE LA COMMUNE DE ZIGHOUD YUCEF

DE 2009 - 2013

Année	Recettes Fonctionnement + Equipement	Recettes impôts + Divers	Pourcentage Recettes impôts/ RecettesFonctionnement +Equipement
2009	562 461 449,60	57 670 014,42	10,25 %
2010	609 165 071,70	59 505 272,63	09,76 %
2011	721 869 853,20	52 788 758,00	07,31 %
2012	819 266 588,90	39 966 451,77	04,87 %
2013	833 472 933,90	45 515 120,70	05,46 %

TABLEAU N° 05 Source: Analyse de l'Auteur (Octobre 2014)

Ce Tableau nous renseigne sur l'état des finances de la commune de Zighoud Youcef, pour dire que les recettes propres de la commune (impôt local) ne représentent en moyenne que **7,5 %**

Des besoins.

Cette rareté des ressources locales nous renseigne encore sur l'état de précarité qui prévaut sur ce territoire Marginalisé, qui ne doit son fonctionnement et équipements que suite aux différentes sources de subventions de l'état sous ces différentes formes.

#### Pour le Fonctionnement:

Recettes : F.C.C.L<sup>19</sup> + Impôts+ subventions Etat + Fonds propres (Patrimoine Communal)....

Dépenses: Constructions scolaires 1 cycle + Fournitures +Fonctionnement + subventions +prélèvement....etc.

#### Pour Equipement:

Recettes : Différents subventions Etat + Budget Wilaya + prélèvement....

<sup>19</sup> F.C.C.L : Fonds Commun Des Collectivités Locales

Dépenses: Travaux Neufs + Bâtiments communaux +Travaux Réhabilitation.

Cette rareté des ressources financières, fait que la commune s'est retrouvée dans l'obligation d'utiliser ses propres ressources vers tout ce qui fait l'urgence sans une vision cohérente globale.

Et pour illustrer cet état de fait, le tableau récapitulatif; nous renseigne sur l'effort consenti sur budget communal (Auto Financement) pour la prise en charge de projets qui devaient être réalisés sur les budgets sectoriels des différentes directions de wilaya.

**TABLEAU N° 06 : Projets pris en charge sur Budget Communal (Fonds Propres)**

N°	Intitule du projet	Année de réalisation	Montant alloué sur Budget Communal (A.F)
01	Réhabilitation 05 salles de soins	2012 Achevé	20 000 000,00 DA
02	Réhabilitation 03 terrains Mateco en gazon	2014 Achevé	14 000 000,00 DA
03	Réalisation Eclairage public sur R.N 03	2014 Achevé	9 000 000,00 DA
04	Pose gazon synthétique pour ancien stade communal	2014 En cours	46 000 000,00 DA
05	Réalisation de 10 Aires de jeux pour enfants	2014 Achevé	17 000 000,00 DA
06	Réalisation aménagement boulevard principal -Eclairage-	2014 Achevé	3 000 000,00 DA

**Source: A.P.C + Analyse de l'Auteur (Octobre 2014)**

Ces exemples illustrent l'effort consentis par la collectivité locale (Voir photos N° 23, 24), ceci au dépend de propositions de projets et investissements devant produire de la richesse et de l'emploi.

Ceci dénote encore une fois qu'aucune vision stratégique, cohérente, prospective et perspective ne soit envisagée.

**PHOTO N° 22 : REALISATION TERRAIN MATECO EN GAZON (Auto Financement)**



**PHOTO N° 23 : REALISATION AIRE DE JEUX POUR ENFANTS (Auto Financement)**

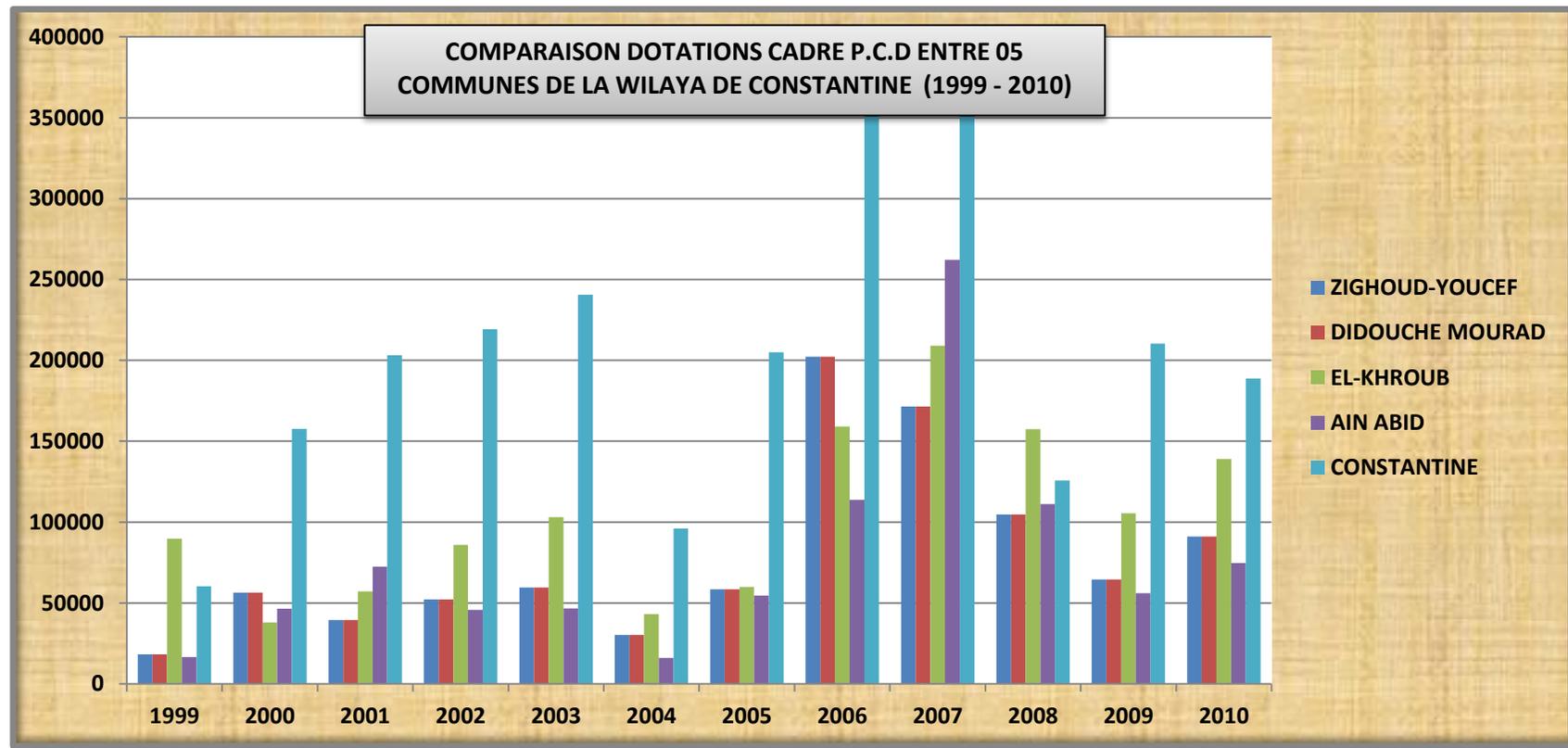


**2.6. TABLEAU N°07 : DOTATIONS FINANCIERES DES COMMUNES PLANS  
COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT  
P.C.D (1999 - 2010) DE LA WILAYA DE CONSTANTINE**

COMMUNES	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ZIGHOUD-YOUCEF	18250	56500	39450	52190	59600	30200	58500	202300	171450	104800	64500	91100
DIDOUCHE MOURAD	17200	50000	38300	29200	30200	15360	51000	251500	13000	109000	116500	87000
EL-KHROUB	89700	38000	57150	85900	103100	43050	60000	159150	209100	157450	105500	139000
AIN ABID	16500	46500	72500	45710	46600	16000	54600	113780	262150	111200	56000	74700
CONSTANTINE	60350	157700	203150	219300	240650	96000	205000	352500	374700	125750	210400	188750
HAMMA BOUZIANE	24750	44000	42150	58120	68750	25300	64800	157200	149820	127980	168850	106950
BENI-HAMIDENE	10450	30000	38680	21400	27000	12000	43000	68900	87600	90070	78600	72000
OULED RAHMOUN	23600	35000	51750	21000	21400	11000	64600	69200	90300	88680	12500	34100
MESSAOUD BOUDJERIOU	9440	29000	43200	34600	35900	15580	39000	51550	99100	55300	81200	42600
IBN ZIAD	17600	44000	0	43200	37800	16510	38000	160030	205600	334500	73500	68300
AIN SMARA	11000	46000	53150	18740	21800	15000	23000	180250	0	86120	97850	66200
IBN BADISS	15000	35000	35350	43900	37700	16000	41500	94640	98730	63850	86700	74400

Source DPSB (EX-DPAT)

JUIN 2014



**GRAPHIQUE N° 01 : COMPARAISON DOTATIONS P.C.D ENTRE 05 COMMUNES DE LA WILAYA DE CONSTANTINE**

**(En référence au tableau précédent) + Analyse de l'Auteur (JUN 2014)**

Ce tableau nous renseigne que Zighoud Youcef n'a pas été vraiment lésé dans le cadre des Programmes Communaux de Développement (P.C.D). Même niveau de dotation que Didouche Mourad. Mais la différence entre les deux communes limitrophes est flagrante. Son développement reste et restera en déca des aspirations de sa population Vu que ce Programme par rapport aux autres subventions Sectorielles ne représente qu'un Minimum. Alors que la grande cagnotte est entre les mains des directions exécutives de wilaya Dépendant directement du wali (Et non aux mains des élus locaux).

## **2.7 EXEMPLE D'OPERATION D'AMELIORATION URBAINE :**

### **LE CENTRE DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

#### **Définition de l'opération:**

Cette opération d'amélioration urbaine s'intègre dans le cadre du programme complémentaire de soutien à la croissance économique.

Elle consiste dans ce cas à l'aménagement du site ZIGHOUD YUCEF (CENTRE) Wilaya de Constantine afin d'améliorer le cadre de vie dans ce site et de lui assurer le bon fonctionnement.

Cet aménagement portera sur les éléments suivants:

- 1- Voirie.
- 2- Eclairage public.
- 3- Aménagements extérieurs :
  - Assainissement.
  - Trottoirs et allées piétonnes.
  - Espaces vert placettes et aires de jeux.
  - Murs de soutènements.
  - A.E.P

#### **II) Présentation du site :**

##### **1) Dénomination du site :**

Le site objet de l'intervention est dénommé ZIGHOUD YUCEF (CENTRE) wilaya de Constantine.

## **2) Situation :**

Le site ZIGHOUD YUCEF (CENTRE) est situé à une distance d'environ 35 Km du centre ville. Il est délimité par:

- Au Nord par Bounaas Ommar.
- Au Sud par Zighoud Moussa.
- A l'Est par Hammadi Krouma, frères Djerboua et Bouderssa Allaoua.
- A l'Ouest par Hammaidia tayeb, Beni Brahim, 24 Février et Sidi Larbi.

## **3) Superficie :**

L'intervention portera sur un périmètre de **75 HA**.

## **III) Etat actuel du site :**

### **1) Voirie**

Sur l'ensemble La voirie est jugée dans un état acceptable à 80% mais on constate des problèmes de l'ordre de :

Une dégradation manifestée par des affaissements au niveau de certaines chaussées. Problème aggravé par des travaux de rénovation des réseaux.

L'existence de points de stagnation des eaux pluviales sur la plupart des voies à faible pente (Longitudinale).

Dégradation des couches de roulement et de base sur certaines voies tertiaires à cause du nombre insuffisant des regards avaloirs.

### **2) Eclairage public**

Le réseau d'éclairage public est opérationnel dans l'ensemble du site mais souffre de divers problèmes et nécessite un renforcement sur plusieurs endroits. Les problèmes constatés sont de l'ordre de :

Lampes défectueuses, Manque de portillons, Candélabres à redresser, Câble aérien.

### **3) Aménagements extérieurs**

#### **Assainissement**

Le réseau d'assainissement est un réseau en système unitaire, ce dernier est opérationnel dans l'ensemble mais nécessite :

Le renforcement du drainage des eaux pluviales dans plusieurs endroits. Le nombre de regards avaloirs et caniveaux étant insuffisant.

Un entretien du réseau existant par la réfection des regards et des caniveaux, la reprise des tampons en fonte ou en béton détériorés, Le curage général et le nettoyage des regards et des caniveaux obstrués ainsi que de leurs branchements.

#### **Trottoirs et allées piétonnes**

Sur l'ensemble L'état des trottoirs est jugée acceptable surtout les endroits qui ont subi des travaux de rénovations, mais on constate des problèmes de l'ordre de :

Une dégradation des trottoirs et des allées piétonnes sur certaines voies tertiaires et des impasses.

Nécessité de la reprise des trottoirs sur le boulevard central en carrelage strié pour l'uniformité du traitement de ce dernier et pour donner un meilleur aspect à l'artère principale de la commune.

#### **Espaces vert placettes et aires de jeux**

La présence de terrains non exploités ou mal exploités sur l'ensemble de la cité. Donne une possibilité pour des aménagements extérieurs.

#### **Murs de soutènements**

Présents sur l'ensemble de la cité et dans un état jugé acceptable mais nécessite la reprise de certains tronçons

Il aussi constaté le problème de débordement des terres par-dessus ces mur de soutènement, le talutage et le nettoyage de ces derniers s'impose.

#### **A.E.P**

Le réseau d'A.E.P est opérationnel. Dans un état acceptable.

ELEMENT D'AMENAGEMENT	NATURE DE L'INTERVENTION
<b>VOIRIE :</b>	<b>REPRISE</b> - COUCHE DE BASE 15CM - COUCHE DE ROULEMENT 5 CM
<b>ECLAIRAGE PUBLIC</b>	<b>REFECTION DU RESEAU EXISTANT :</b> - REDRESSEMENT DES CANDELABRES EXISTANT - RPRISE TOTALE DES LUMINAIRES. - POSE DES PORTILLONS MANQUANT. - PEINTURE SUR CANDELABRES. <b>CREATION :</b> - ECLAIRAGE POUR LES AMENAGEMENTS PROPOSE. - REFORCEMENT DU NOMBRE DES CANDELABRES.
<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>  <b>ASSAINISSEMENT</b> <b>* DRAINAGE DES EAUX PLUVIALES :</b> <b>REGARDS AVALOIRS</b>  <b>* EAUX USEES :</b> <b>REGARDS DE VISITES :</b>	<b>RENFORCEMENT</b> <b>CURAGE ET REFECTION</b>  <b>REFECTION :</b> - CURAGE ET REFECTION DU RESEAU EXISTANT.
<b>TROTTOIRS ET ALLEES</b> <b>PIETONNES:</b>	<b>REPRISE</b> - DALLAGE EN BETON LEGEREMENT ARME 7 CM. - REVETEMENT EN CARRELAGE STRIE
<b>ESPACES VERT ET AIRES DE JEUX</b>	<b>CREATION :</b> - AIRES DE JEUX POUR ENFANTS. - PACETTES ET ESPACE VERT. - NETTOYAGE ET REBOISEMENT DE CERTAINS TALUS.
<b>MURS DE SOUTENEMENT</b>	- REFECTION ET CREATION.
<b>ESCALIERS</b>	- REPRISE CHAPE EN CIMENT BOUCHARDE - REFECTION GARDE CORPS METALIQUE OU EN MAÇONNERIE.

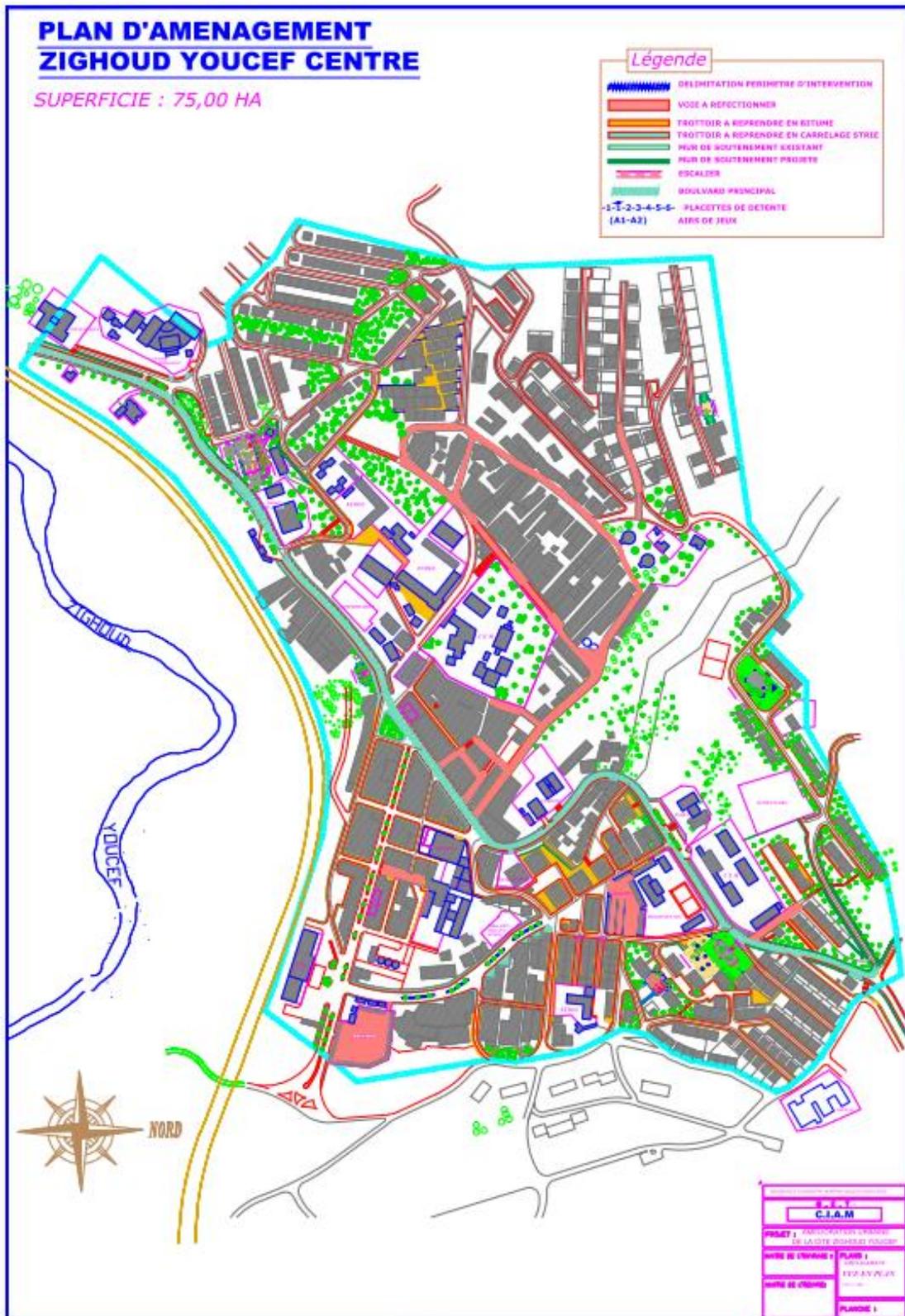
### Escaliers

Présents sur l'ensemble de la cité et dans un état jugé acceptable mais nécessite la réfection des gardes corps en maçonnerie ainsi que la reprise des chapes en ciment bouchardé.

### 4) Equipements publics

Le site est auto suffisant en matière d'équipements vue l'existence d'équipements de première nécessité tel que : Ecoles, Marchés, Centre P.T.T, Mosquée, Polyclinique, Maison de jeunes et Différentes administrations publiques.

## Carte N° 12 Amélioration urbaine centre Zighoud Youcef



## 2.7.1 OPERATIONS D'AMELIORATION URBAINE DE ZIGHOUD YUCEF

### TABLEAU RECAPITULATIF N° 08

INTITULE	ETP	BET	ODS	DELAI	ENGAGEMENT	TAUX PHYSIQUE	TAUX FINANCIER	OBSERVATIONS
<b><u>ELFEDJ: (20 HA)</u></b> - Lot Ass+AEP - Trottoirs - Aménagement - Eclairage public - Voirie	LAIB	BET CETA	24/05/2008	14 MOIS	75 837 521,80	100 % / / 100 % /	100 % / / 100 %	Trx réceptionné <b>Trx NON LANCE</b> <b>Trx NON LANCE</b> Trx réceptionné <b>Trx NON LANCE</b>
<b><u>Cité Béni Brahim 1 et 2: (20 HA)</u></b> - Aménagement - Eclairage public - Voirie	KHANTOUL LEGRANI CJHENINI	BOUHROUR+ BENHACINE	10/09/2008  27/07/2008	08 MOIS  3.5 MOIS	44 897 467,50 7 312 808,00 11 412 941,00	100 % 100 % 100 %	100 % 100 % 100 %	Trx réceptionné Trx réceptionné Trx réceptionné
<b><u>Cité Mihoubi: 20H</u></b> - Aménagement - Eclairage public	/	/	/	/	/	/	/	<b>Trx NON LANCE 2010</b>
<b><u>Zighoud youcef centre: (75 HA)</u></b> -Aménagement ext+assainissement - Eclairage public - Voirie	SAIDI  BELIMANE /	BET BEBAK	14/02/2010  /	16 MOIS  /	156751375,11  /	30 %  60 % /	28 %  30 % /	Trx à l'arrêt  Trx en cours <b>Trx NON LANCE</b>
<b><u>Cité Hmaidi Krouma: (20 HA)</u></b> - Aménagement ext - Eclairage public - Voirie	BENYAICHE	BET BENZAI KAMEL	17/02/2011	08 MOIS	62 451 185,58	100 %	100 %	Trx réceptionné <b>Trx NON LANCE</b> <b>Trx NON LANCE</b>

<u><b>Cité Sidi Larbi:</b></u> <u><b>(25 HA)</b></u> - Aménagement ext - Assainissement - Eclairage public - Voirie		BET DENNA SABRINA Etude finie						<b>Trx NON LANCE 2010</b>
<u><b>Cité Zighoud Moussa: (25 HA)</b></u> - Aménagement ext - Assainissement - Eclairage public - Voirie	/	BET GUERFI	/	/	/	/	/	<b>Trx NON LANCE 2013</b>

**Source: Subdivision de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat (SUCH) de Zighoud Youcef + Analyse de l'Auteur**

Sept (07) sites pour l'amélioration urbaine de Zighoud Youcef ont été retenus. Seulement après 07 ans (depuis 2008) le résultat a été un fiasco total

Et ce tableau reflète par lui même cet état de fait, avec des opérations qui n'ont pas été lancés à ce jour, d'autres avec des travaux à l'arrêt, et concernant **le lot VOIRIE**, ce lot des plus importants il n'a pas été engagé à part un tronçon (Cité Béni Brahim).

Ces sites qui devaient être pris en charge par l'opération d'amélioration urbaine, avec une enveloppe conséquente; font que la commune se retrouve dans une position inconfortable, avec le peu de ressources dont elle dispose ; et l'obligation de les prendre en charge.

Exemple : Projet de réhabilitation de la voirie du BOULEVARD CENTRAL de Zighoud Youcef qui va être réalisé sur fond propre de la commune, (pour un Montant de 30 000 000,00 DA) programme 2015 au lieu d'investir cette somme dans des projets d'investissement.

Cet état ne fera qu'accentuer les difficultés financières de la commune qui se retrouve acculé à répondre au plus urgent sans une vision cohérente, concertée pour le futur de son territoire.

## **CHAPITRE II : LE CONTEXTE INSTRUMENTAIRE**

### **INTRODUCTION**

La ville de Zighoud Youcef ancien fort colonial, créée en 1847, comme ça été mentionné dans les chapitres précédents ne sera couverte par un plan d'urbanisme qu'en 1977, avec la réalisation de son premier plan d'urbanisme directeur.

A cette époque, la commune dépendait administrativement de la wilaya de Skikda et sa promotion au rang de chef lieu de daïra en 1974 lui attribuant de nouvelles fonctions lui permettant de jouer un rôle important au niveau de son territoire.

Par conséquent, la ville a fait l'objet de plusieurs études d'urbanisme qui malheureusement se trouvaient à chaque fois vite dépassées et ne reflétant ni les aspirations des autorités locales ni des habitants.

Cette situation dure jusqu'à nos jours, ou une révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville a été lancée par la direction de l'urbanisme et de la construction en septembre 2002.

L'incapacité des différents instruments d'urbanisme qui ont couvert la ville à répondre à ses besoins, nous pousse à réfléchir sur la question afin de situer les obstacles, blocages et proposer de ce fait des alternatives.

La première étape de notre travail consiste dans l'analyse globale de tous les paramètres qui font cette ville. Cette analyse nous permettra de déduire les causes de sa marginalisation qui est assorti d'une double pénalisation par une volonté politique insuffisante au développement et des instruments d'urbanisme figé, qui sont surtout dépassés et obsolètes.

Pour analyser un territoire, il serait indispensable d'explorer son contexte réglementaire et instrumentaire dans lequel il s'est inscrit.

Pour cela qu'une analyse succincte des différents instruments d'urbanisme qui ont couvert la ville depuis 1977 s'impose afin de déceler leurs défaillances et le degré de leur contribution dans le retard de développement et la marginalisation subie par la ville.

La planification spatiale étant notre échelle d'approche. On va essayer de faire une expertise de l'instrumentation en place à travers LA PATW, le PDAU et sa révision, en dernier lieu nous nous attaquerons au POS en cours (POS N° 07) et on terminera par une enquête sur terrain sur la ZAC de ZIGHOUD YUCEF et son évolution.

On essayera de mesurer l'impact de ces instruments, comprendre le décalage entre la pratique de la planification spatiale et la réalité des politiques de l'urbanisation.

## **1. LE SEPT (EX-SRAT) DE LA REGION PROGRAMME NORD-EST**

Les axes stratégiques pour la wilaya de Constantine s'appuient en amont sur les orientations des principes d'aménagement qui constituent en quelque sorte la déclinaison territoriale des lignes directrices du SNAT et des orientations du SEPT (Ex-SRAT) de la région programme Nord-est dont la wilaya de Constantine est partie prenante.

Le schéma de l'espace de programmation territorial décline et oriente pour son espace, les grandes orientations du SNAT qui concernent entre autres :

-L'espace de programmation territorial dont fait partie la wilaya de Constantine, à la fois littorale et intérieure, soulève une armature urbaine (régionale) marquée par le rôle des deux métropoles, Constantine et Annaba et par la présence de quatre villes de plus de cent mille habitants : Skikda (170 000 habitants) Jijel (147 000 habitants) Guelma (110 000 habitants), Souk Ahras (107 000 habitants).

L'espace central abritant deux sous-régions urbaines (Constantine et Annaba), s'est construit historiquement à partir de l'économie agricole et des échanges générés par l'un des plus importants axes routiers du pays. Il convient de noter enfin que, dans la sous-région urbaine centrale, la taille moyenne des villes est nettement inférieure à celle de son homologue de la sous-région urbaine périphérique, et ceci à cause) de la présence des trois grandes villes Constantine, Annaba et Skikda. Il semble que ce soit justement ces dernières qui, par leur poids respectif ainsi que par le jeu des proximités, empêchent les centres relais de croître trop vite, c'est le cas de la ville de Zighoud Youcef.

Deux axes majeurs d'action se dégagent pour l'émergence d'un tissu métropolitain à vocation maghrébine :

Le premier axe favorisera l'avènement d'un processus de métropolisation capable de donner à la région Nord-est un centre rayonnant et disposant d'une forte capacité d'entraînement. Pour ce faire, le SEPT veillera à La programmation d'une offre crédible de services supérieurs ; L'identification d'activités et de fonctions urbaines de haut niveau pouvant faire l'objet d'une répartition spatiale élargie. Ce qui correspond à une spécialisation et une complémentarité des grandes villes de la région avec la nécessité de faciliter les relations physiques entre elles.

Le second axe concernera le renforcement des intercommunalités entre les villes de premier niveau et le maillage des villes de troisième niveau, en vue de relayer les services urbains en profondeur et éviter de tomber dans les travers de l'étalement urbain. Cette option impliquant

l'adoption d'un réseau urbain équilibré avec la priorité en matière de développement socio-économique.

les tendances dégagent que la métropolisation se réalisera autour du triangle Constantine-Annaba –Skikda avec des fonctions assurées par Constantine dans ce triangle : PMI, Services divers et administration, Médecine et chirurgie et parapharmaceutique, Culture et tourisme, Affaires, Formation et recherche.

Région recelant d'immenses atouts, peu valorisés, présents dans les villes (industrie, formation...) mais par contre se caractérise par la faiblesse actuelle des deux principales villes, Annaba et Constantine, dans leurs fonctions Motrices du développement régional. Cet état de fait peut à lui seul justifier l'adoption par le SEPT des deux axes majeurs d'action cités ci-dessus et qui ambitionnent « l'émergence d'un tissu métropolitain à vocation maghrébine.

Pour ce faire, le SEPT prévoit la programmation d'une offre crédible de services supérieurs et l'identification d'activités et de fonctions urbaines de haut niveau pouvant faire l'objet d'une répartition spatiale élargie. Ce qui correspond à une spécialisation et une complémentarité des grandes villes de la région avec la nécessité de faciliter les relations physiques entre elles.

## **2. HYPOTHESES D'AMENAGEMENT (PATW)**

### **PREMIERE HYPOTHESE : POURSUITE DE LA TENDANCE ACTUELLE**

Partant des taux d'accroissement de la population constatés par les R.G.P.H. durant la période intercensitaire 1987-1998-2008 avec la prise en compte de l'accroissement et du solde migratoire ; une première projection globale a été rendu possible aux échéances 2015 et 2030 afin d'évaluer le poids démographique attendu par la wilaya de Constantine.

Les projections démographiques montrent que la population de la wilaya devrait doubler d'ici 2030 avec un apport de 864453 personnes soit un volume aditif de 707838<sup>20</sup>. Le triangle urbain de Constantine continuerait d'abriter les 89%<sup>21</sup> de la population de la wilaya alors que Constantine passerait de 47% à 21%<sup>22</sup> seulement. Ce qui signifie que le triangle urbain à lui seul contiendrait beaucoup plus de la moitié de la population totale.

Ces perspectives s'inscrivent donc dans une option de continuité des tendances observées et en dehors de toute intervention. Les conséquences en matière d'aménagement du territoire, seront néfastes.

En effet les risques de transferts des problèmes urbains de Constantine vers les villes satellites qui n'ont pas les capacités de gestion des espaces urbains auront tendance à s'accroître, vu la vocation majoritairement agricole de ces dernières, en dehors de la ville d'El-Khroub.

---

<sup>20</sup> PATW : Plan D'Aménagement du Territoire de la Wilaya -Octobre 2013-

<sup>21</sup> Idem

<sup>22</sup> Idem

## DEUXIEME HYPOTHESE : MAITRISE DE LA CROISSANCE URBAINE ET EQUILIRAGE DE L'ARMATURE URBAINE

Le redéploiement de la population sur la base de l'analyse de l'armature urbaine ; ne peut admettre les perspectives citées dans la première hypothèse visant une intervention volontariste au niveau du groupement urbain.

En optant pour un taux d'accroissement qui descendrait progressivement de 1.64 en 2015 à 0.86 en 2030, la volonté affichée serait la maîtrise ainsi que la favorisation d'une urbanisation vers la périphérie, afin de freiner les flux ininterrompus vers la métropole.

Dans cette deuxième hypothèse, le taux d'accroissement naturel annuel pour la wilaya de Constantine enregistré entre 2011 et 2030 est estimé à 1,84% .

L'objectif primordial est que le chef-lieu de la wilaya continuera son développement avec les autres zones urbaines (ville d'appuis).

Cette orientation repose sur :

- Création d'agglomération d'appui disposé sur les axes d'urbanisation et de limites de leurs zones d'influence.
- Création d'agglomération d'appui disposé sur les axes d'urbanisation telles que Ain Abid, Ben Badis, Ouled Rahmoune, Didouche Mourad. Une question se pose: pourquoi Zighoud Youcef en est exclue ?!
- Accroissement de l'importance des principaux axes de transport en tant que base essentielle pour l'assise et l'implantation des activités industrielles et de services dont l'impact dépasse le niveau local.
- La commune d'Ain Abid (Après El-Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad) qui est projetée pour être le futur pôle urbain démographique de la wilaya de Constantine pourra absorber les futurs programmes de logements et verra son taux d'accroissement augmenter jusqu'à 4.45. La deuxième commune qui est apte à recevoir la croissance de population est la commune d'Ouled Rahmoun.

Cependant à moyen terme, cette commune arrivera à saturation, la répartition de la population se fera de manière équilibrée entre Zighout Youcef, Ben Badis , Messaoud Boudjriou et Ibn Ziad qui connaîtront un croit démographique de l'ordre d'environ 2%. (Source PATW Constantine).

## **LES SCENARIOS DU PATW**

### **SCENARIO TENDANCIEL : AU FIL DE L'EAU**

L'analyse de l'armature urbaine dans ce scénario relève une tendance vers une très forte urbanisation à travers la wilaya, avec des perspectives à effets pervers de conurbations évidentes. Les communes rurales du territoire Constantinois se caractérisent par une vocation céréalière et une base économique très faible. Ce niveau d'économie est décourageant pour l'entretien d'emplois et de revenus réguliers, ce qui justifie leur répulsivité, notamment dans les décennies passées (Cas de Zighoud Youcef).

Ce scénario, est désormais largement dépassé : relatif à l'hypertrophie des centres urbains, il voit se prolonger la poussée démographique de Constantine et sa répartition dans les villes satellites qui l'entourent et lui servent de déversoir notamment la ville nouvelle de Ali Mendjeli qui atteindra prochainement la saturation.

Ce modèle ne peut correspondre pour le cas de Constantine à un modèle viable d'équilibre spatial, avec des conséquences attendues :

#### **-une macrocéphalie du chef lieu de wilaya hypertrophié.**

En l'absence de mesures de maîtrise de l'exode rural et de la mobilité des populations, la population de la wilaya passerait de **997889** habitants en **2011** après de **1805055** en **2030** (estimation URBACO).

Les espaces d'appels seront toujours les centres du groupement urbain formé autour de Constantine.

#### **-La marginalisation du monde rural et des zones périphériques de la wilaya :**

**(Le Cas de la zone Nord est de la wilaya dont Zighoud Youcef fait partie).**

- L'hyper concentration urbaine du groupement urbain produirait une zone centrale fortement urbanisée face à des zones rurales dépeuplées.
- Hypertrophie des communes de Khroub et Ain Smara (à travers notamment la ville nouvelle Ali Mendjli), dont la population sera multipliée en continuant l'urbanisation vers le Sud.

### **LE SCENARIO DU PATW : MAITISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET REEQUILIBRAGE DE L'ARMATURE URBAINE**

Le scénario vise le rééquilibrage de l'armature urbaine par le biais d'actions économiques, sociales et politiques à mettre en place, et la maîtrise du développement urbain avec une stratégie de redéploiement de la population, définie à travers une politique de développement des espaces de la wilaya ayant comme objectifs :

- **L'encadrement de la poursuite des tendances observées** en tenant compte des investissements en cours.

- **La définition d'une armature urbaine cohérente**, qui répond au souci de rééquilibrage du développement par la revalorisation des espaces périphériques et la requalification de l'espace urbain du noyau dynamique de la wilaya qu'est le groupement urbain.

Il faut en premier lieu souligner l'impact que va naturellement avoir, à terme, la mise en œuvre du SNAT 2025 et la mise en œuvre des PAT qui en résultent :

Ceux-ci semblent en mesure de proposer des solutions dans les domaines de l'environnement et du développement durable, du rééquilibrage de chaque système urbain, de l'amélioration de l'attractivité et de la compétitivité des territoires ainsi que du renouvellement urbain. Le SEPT, devrait contribuer à cette mise à niveau globale de la wilaya.

Le réseau urbain futur de la wilaya de Constantine s'articulera sur les centres organisateurs suivants

### **Les pôles urbains d'équilibre**

Pôle urbain de première importance ou pôle d'excellence Constantine

Ces pôles urbains d'équilibre sont au nombre de six (06) constituant ce qu'on appelle le trépied de Constantine.

-1er pôle : La ville –nouvelle d'Ain El Bey (**Ali Mendjeli**)

2em pôle : Le centre du **Khroub**

3em pôle : **Ain Smara**

4em pôle : **Hamma Bouziane**

5em pôle: **Didouche Mourad**

6em pôle : **Bekira** Sous-pôle urbain de Constantine.

### **Deux (02) Pôles urbains de deuxième importance**

-**Ain Abid** : fort potentiel foncier avec une urbanisation relativement facile, du moment que c'est un plateau ouvert à l'urbanisation qui va prendre en charge le déversement en logements de Constantine. Sa base économique actuelle est orientée essentiellement vers l'agriculture et les services. Les assiettes foncières réservées aux zones industrielles (800ha et 500ha) vont conférer à ce pôle une vocation industrielle qui pourra la rehausser au niveau de pôle urbain de première importance dans l'avenir.

-**Zighoud Youcef** : pôle à développement normal, appelé à recevoir les besoins de sa population, en habitat et en équipements, mais il est appelé à se développer. Sa base économique reposera essentiellement sur l'agriculture et les services (Source PATW).

Le rééquilibrage de cette armature vise la maîtrise de la tendance à l'hypertrophie de ces centres urbains notamment la ville nouvelle Ali Mendjeli et Khroub. Le report de croissance au niveau des communes d'appui de Constantine qui sont devenues des réceptacles par l'action volontariste et isolée qui a encouragé l'exode rural, au détriment de la périphérie. D'où l'esquisse

d'aménagement au niveau spatial tiendrait à la correction de ces déséquilibres accentués entre le rural et l'urbain.

La concentration des équipements sociaux et d'infrastructures et le renforcement des activités tertiaires au niveau du chef lieu, accentue le décalage avec la prolifération de l'habitat. Les quelques déconcentrations dans ce domaine ne sont pas en mesure de répondre aux besoins enregistrés par le report de croissance. Le triangle urbain demeure malgré tout confiné et congestionné.

Ce scénario, exige un rééquilibrage de l'armature urbaine, dans le sens divergent au sein d'abord de l'agglomération de Constantine, ensuite vers les autres chefs lieux de commune puis enfin un renforcement des agglomérations secondaires.

### **En conclusion,**

Cette démarche privilégie, la création de pôles de développement dans la périphérie de la wilaya en harmonie avec les périphéries des wilayas alentour. Ainsi, la reconstitution du réseau urbain doit éviter autant que possible le report de croissance sur les communes d'appui de Constantine, tout en donnant une meilleure reconsidération pour les communes périphériques de la wilaya, en préservant les terres agricoles.

L'hypothèse qui a été mise en avant pour ce scénario, correspond à celle de construire un espace ayant une structure en réseau, multipolaire. Pour ce faire, il est indispensable de : Freiner et de canaliser la croissance urbaine des pôles principaux Redéployer la population sur l'ensemble du territoire et fixer celle de la zone de montagne. Promouvoir certains centres et améliorer le niveau d'encadrement d'autres centres locaux pour permettre la fixation des populations rurales ; Créer des villes de proximité et de bonne gouvernance. Préserver les terrains agricoles de haute potentialité.

Ainsi, le rôle affecté au PATW de Constantine consiste justement à intégrer dans un « Projet de Territoire », systémique au meilleur sens du terme, l'ensemble des problématiques qui concernent ce territoire, et notamment les questions que le précédent scénario, qui laisse, par nécessité, de côté, en particulier les grandes questions suivantes :

- La question de la maîtrise de la démographie et celle du rééquilibrage territorial, élément essentiel du SNAT, encore peu traduite dans les faits des études d'urbanisme.
- La question du développement économique durable largement laissée de côté et, liée à la précédente, la question de la contribution de l'université au développement économique et à la montée de pôles de compétitivité.

## **2/ LES PLANS D'URBANISME DIRECTEUR (P.U.D)** **DE LA PETITE VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

### **INTRODUCTION**

La ville relais de Zighoud Youcef a été couverte par deux plans d'urbanisme qui avaient pour objectif principal de gérer le développement urbain de la ville et lui permettre de jouer un rôle dans sa région :

Le Plan d'Urbanisme Directeur de 1977

Le Plan d'Urbanisme Directeur de 1986

Cependant, la question qui se pose : Pourquoi ces différents plans n'ont pas atteint les objectifs fixés ?

Pour répondre à cette question une analyse de ces différents instruments s'impose pour déceler les causes exactes de leurs échecs et leur obstacle au développement de la ville.

#### **2.1. Le PUD de Zighoud Youcef de 1977<sup>23</sup>**

La ville de Zighoud Youcef a été couverte par un plan d'urbanisme directeur en 1977 par le bureau d'études URBACO.Ex.CADAT (Premier PUD).

Cette étude a été élaborée en 3 phases :

La phase A : Etablissement d'un bilan de l'état de fait de la ville et de ce fait de la commune.

La phase B : Enoncé des perspectives économiques et démographiques.

La phase C : En se basant sur la conclusion des deux phases précédentes concernant le cadre physique et démo-économique, consistant en :

-La définition d'un parti de son développement.

-L'élaboration d'un schéma d'affectation des sols à court terme et en un schéma directeur à long terme.

Etant donné qu'il concernait l'ensemble de la commune, ce plan a fait des propositions d'aménagement aussi bien pour la ville de Zighoud Youcef que pour les agglomérations secondaires existantes à l'époque et la zone éparses.

---

<sup>23</sup> P.U.D : Plan d'Urbanisme Directeur de 1977.

## **2.1.1 Le schéma d'aménagement proposé par le PUD pour la petite ville de Zighoud**

### **Youcef :**

Le plan d'urbanisme de 1977 a proposé un schéma d'aménagement pour la ville, afin de remédier aux insuffisances en matière de logements et d'équipements dont souffrait la ville à l'époque. (CADAT, 1977)

Les grandes lignes de cet aménagement sont :

A/-L'occupation des espaces libres : le tissu urbain de la ville de Zighoud Youcef en 1977 était discontinu et présentait beaucoup d'espaces libres entre le noyau ancien et les extensions périphériques.

Pour cela le PUD proposait l'occupation de ces espaces par des équipements collectifs afin d'assurer une certaine continuité dans le tissu urbain.

B/-La création d'axes de liaison entre le centre et les zones périphériques :

En effet, le PUD proposait l'aménagement d'un réseau de voiries secondaires et tertiaires constituant la ville à l'époque.

C/-La restructuration du tissu urbain existant : principalement la cité Boumendjel et la cité des Martyrs en prévoyant :

- L'implantation d'équipements de quartiers.
- La création de voirie.
- La réservation d'un espace pour les commerces.
- La démolition des maisons précaires.

En plus, un lotissement au sud de la cité Boumendjel a été programmé afin de créer une certaine homogénéité dans le tissu de la ville.

D/-La proposition d'un nouveau découpage en quartiers :

En 1977, on ne pouvait pas parler de la notion de quartier au niveau de la ville de Zighoud Youcef. En effet, elle était constituée d'un noyau structuré et ayant des fonctions multiples d'une part et d'un ensemble d'habitats marginaux non structuré d'autre part.

Le PUD propose un découpage en quartiers par un réseau viaire hiérarchisé où au niveau de chaque quartier on a voulu créer un certain équilibre entre la fonction habitat et équipement.

E/-La proposition d'un grand nombre d'équipements permettant de satisfaire les besoins des populations à court terme.

La quantification des besoins et la programmation élaborées dans le cadre du PUD avaient permis de proposer pour la ville de Zighoud Youcef les équipements suivants :

1/-Pour les équipements scolaires : -Un CEM, un centre de formation professionnelle et un lycée. La surface totale réservée à ces équipements est de 3,9 ha.

2/-Pour les équipements sanitaires : pour le court terme (1982) le PUD prévoyait la création d'un hôpital de Daïra (200 lits), d'une polyclinique, deux centres de santé, et d'une PMI (protection maternelle et infantile) pour une superficie totale de 2,73 ha. (Non réalisés à part centres de santé).

3/-Pour les équipements sportifs et de détente : un parc omnisports, 03 aires de jeux d'une surface totale de 01 ha, en plus des espaces verts qui occupent une superficie de 01 ha. (Non réalisés).

4/-Pour les équipements socioculturels : pour les besoins de la population de la ville à court terme, le PUD prévoyait la création de : deux crèches, deux jardins d'enfants, deux bibliothèques, une salle de spectacle, une maison de jeunes, une salle polyvalente, et une mosquée, la surface totale réservée à ces équipements est de 01 ha. (Non réalisés à part une maison de jeunes).

5/-Pour les équipements administratifs : un siège de Daïra, un siège APC, un tribunal, et 03 autres unités administratives. Le total en surface est de 0,85 ha. (Non réalisés à part nouveau siège Daïra et nouveau tribunal en cours).

6/-Pour le commerce et les activités, le PUD dégagera une superficie de 8,25 ha.

F/-La réservation d'une surface totale de 26 ha destinée à l'habitat : répartie comme suit :

300 logements collectifs.....5 ha

Lotissements.....15 ha

Programme à venir.....5 ha

Donc, à court terme le besoin en surfaces (habitat, équipement, voirie, et activité) dégagé par le court terme est de 53 ha.

On notera qu'à cette époque, la cité de Sidi Larbi était encore considérée comme une agglomération secondaire indépendante de la ville de Zighoud Youcef.

On notera la non réalisation d'une grande partie de ces programmes d'équipements, question qui reste posée.

### **2.1.2 Le développement spatial proposé par le PUD 1977 pour Zighoud Youcef :**

Le PUD qui a couvert la ville en 1977, a voulu que le développement de la ville soit organisé en continuité avec l'existant afin d'éviter la rupture entre le nouveau et l'ancien bâti. Cependant, deux problèmes majeurs conditionnent le développement spatial de la ville : Le glissement et La forte pente des terrains situés aux alentours du tissu ancien. (CADAT, 1977).

De ce fait, un certain nombre de programme ayant été décidé, a été localisé en fonction des possibilités locales du site.

Il est à noter que le PUD a voulu éviter l'urbanisation au delà d'une certaine altitude et d'une certaine distance du site.

Ainsi, le développement spatial de la ville s'était fait selon 03 directions :

Le nord-est, le nord-ouest, et l'ouest et cela avec l'occupation des poches vides existantes au niveau du tissu ancien.

La RN3 a été considérée comme une limite d'urbanisation et aucune proposition de développement de la ville du sud de cette voie n'a été faite jusqu'à ce jour.

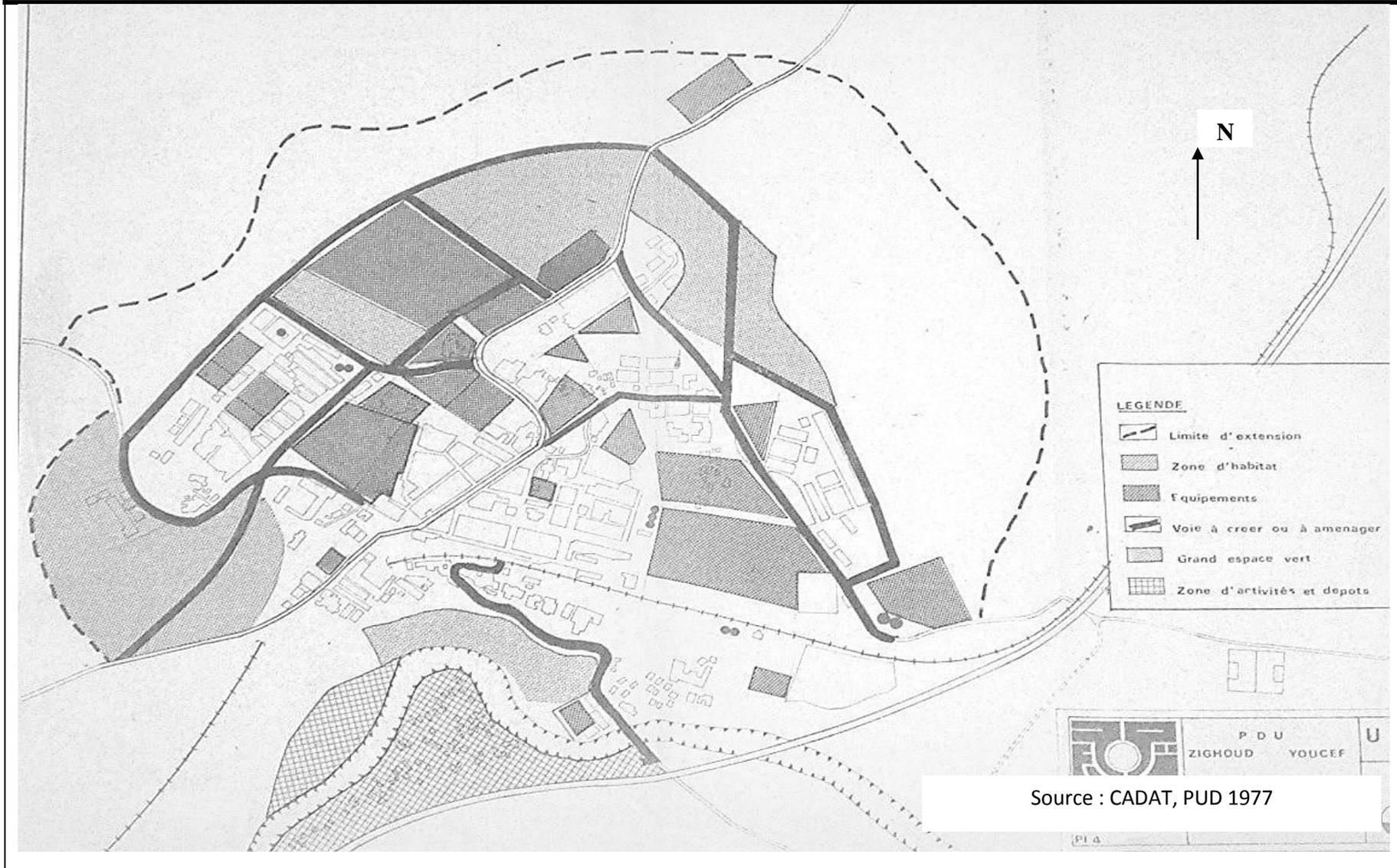
La Question qui se pose : Pourquoi cette limite.

Une zone d'activités et de dépôt a été proposée sur les terrains situés entre Oued Smendou et RN3.

Le schéma d'affectation proposé, donc, dans le cadre du PUD a rejeté la ville vers les montagnes l'éloignant ainsi d'un axe de développement majeur qui est la RN3. (Voir carte N° 13).

Cette option, comme on va le voir, va être reconfirmée au niveau des plans d'urbanisme de 1986 et le PDAU de 1991.

# CARTE N°13 : PUD 1977- SCHEMA D'AFFECTATION



## **2.2. Les insuffisances de la ZHUN de Zighoud Youcef :**

Suite aux orientations du PUD, le projet de réalisation d'une zone habitat urbain nouveau (ZHUN) a été lancé en Janvier 1982. Le terrain d'assiette se situait au nord de la ville et s'étendait sur une superficie totale de 48,03ha. (URBA. Skikda, 1982) (Voir carte N° 14).

Cependant, des glissements importants ont été observés lors de la réalisation du programme de logement ESTE situé à proximité de la ZHUN, ce qui a poussé les autorités de l'époque à bloquer ce dossier et à demander à ce qu'une étude de sol soit effectuée.

L'exploitation de cette étude a déterminé l'existence d'importantes superficies défavorables à la construction (plus de 25%), et de ce fait, le dossier d'aménagement a été révisé en sa totalité. A cette époque, la commune dépendait administrativement de la wilaya de Skikda qui devait suivre ce dossier et passer à la réalisation de la ZHUN avant la fin de 1982.

Cependant, à partir de 1984, et avec le nouveau découpage administratif, la commune de Zighoud Youcef était passée sous la tutelle de la wilaya de Constantine et de ce fait le projet de la ZHUN qui devait passer à la phase de réalisation allait être encore une fois bloqué.

Ainsi, deux obstacles majeurs ont entravé l'aboutissement du projet de ZHUN de Zighoud Youcef :

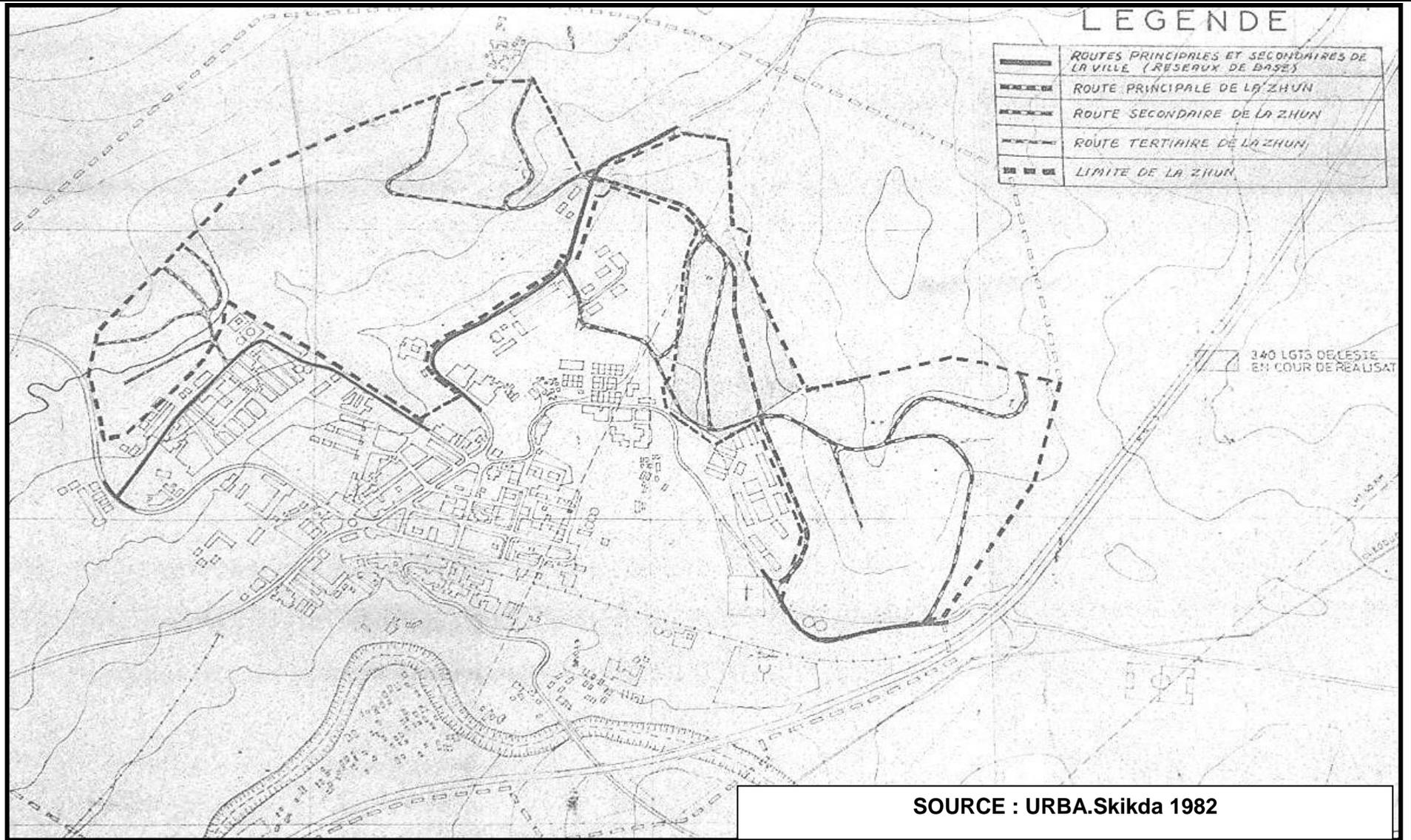
1/L'instabilité du terrain d'assiette proposé dans le cadre du PUD.

2/Le problème de l'inscription du programme. Ce dernier point constitue, en fait, un des facteurs qui ont contribué à freiner le développement de la ville de Zighoud Youcef durant les années 80.

En effet, les autorisations de programme sont accordées annuellement pour chaque wilaya, qui est chargée de les répartir sur les différents projets inscrits sur son territoire. Cependant, lorsqu'une commune passe sous la tutelle d'une autre wilaya, celle-ci devra demander encore une autre autorisation de programme pour réaliser les projets inscrits au niveau de cette commune.

Cette procédure administrative est malheureusement lente et fait que la ville durant les années 80 soit lésée en matière de programmes de logements et d'équipements accordés par la wilaya relativement aux villes avoisinantes. En 1986, date de révision du PUD, le projet de ZHUN va encore être relancé, avec certaines modifications. Malheureusement, ce projet ne verra pas le jour dû au problème de glissement de terrain et la ville sera de ce fait privée d'un grand programme qui aurait pu changer complètement l'image globale de la ville.

# CARTE N°14 : LA ZHUN DE ZIGHOUD YUCEF



SOURCE : URBA.Skikda 1982

### **2.3.Le PUD de Zighoud Youcef en 1986:**

Le PUD qui couvrait la ville en 1977 n'ayant pas pu être mis en application. Dû à plusieurs facteurs dont on citera :

1-La prolifération des constructions illicites:

En effet, le nombre de constructions illicites s'est accru d'une manière considérable à partir des années 80, et cela notamment le long de la voie qui relie le chef lieu à Mechta Sidi Larbi qui fait partie intégrante de la ville par le biais de la conurbation urbaine.

Ainsi, une conurbation entre la ville et l'agglomération secondaire était prévisible et les terrains destinés à l'urbanisation dans le cadre du PUD 1977 se trouvaient déjà occupés par des constructions illicites.

2-L'instabilité et la forte pente des terrains destinés à l'urbanisation :

A cette époque, on cherchait à urbaniser à moindre coût, et les terrains destinés au programme de logements et d'équipement ne devaient présenter aucune contrainte naturelle.

2-Le non aboutissement du projet de ZHUN

3-Les prévisions de population effectuées dans le cadre de PUD 1977 pour le court, le moyen et le long terme se voyaient en 1986 déjà dépassées.

Ainsi en 1986, la commune comptait déjà un nombre de population de 17500 habitants, alors que le PUD prévoyait pour le long terme (c'est à dire 1998) une population de 17000 habitants<sup>24</sup>.

Ces facteurs ont poussé les autorités de l'époque à proposer en 1986 une reprise totale du PUD qui fut élaborée par le même bureau d'étude URBACO.

#### **2.3.1 Le schéma d'aménagement proposé dans le cadre du PUD 1986 :**

Au niveau de l'étude de 1986, un nouveau périmètre urbain a été tracé pour la ville de Zighoud Youcef. (URBACO, 1986)

Les nouveaux éléments apportés par le PUD de 1986 sont :

L'intégration de la mechta Sidi Larbi au périmètre urbain de la ville.

La modification du terrain d'assiette de la ZHUN proposé dans le cadre du PUD 1982.

La modification du terrain d'assiette de la zone d'activité (ZAC) qui se situera loin de la ville.

---

<sup>24</sup> PUD 1986.

Les grands axes d'aménagement de la ville proposés par le PUD de 1986 sont comme suit :

1. Affectation des terrains situés à l'est de la ville (12 ha) pour la réalisation de la ZHUN (540 logements).

Ce terrain en plus du terrain situé au nord-est de celui-ci sera destiné à l'urbanisation à court terme (1986-1990).

2. Pour le moyen et le long terme, le PUD propose les terrains situés au nord et à l'ouest de la ville.

3. La restructuration du tissu urbain existant : Cette opération concerne l'ancien noyau et cela dans le but de répondre aux besoins croissants des populations en matière de logement, étant donné l'indisponibilité des terrains.

4. La densification du tissu spontané existant : Cette opération concernait la partie de la ville comprise entre la grande cité Sidi Larbi et Zighoud Youcef où existaient des espaces interstitiels susceptibles d'être urbanisés.

Le territoire de la ville de Zighoud Youcef a été départagé dans le cadre du PUD 86 en 09 zones homogènes (Voir carte N° 15).

Zone d'habitat mixte à restructurer : (UA) : C'est le centre de la ville où une étude de restructuration et de réhabilitation est préconisée.

Zone d'habitat spontané à structurer et densifier : (UA1) : C'est la zone où existe l'habitat spontané. Elle représente la grande cité Sidi Larbi et toute la zone qui la lie avec la ville.

Zone d'habitat collectif : (UC) : Elle se compose de l'ensemble des programmes de logements collectifs existants, en cours de réalisation ou proposés.

Zone d'habitat individuel : (UB) : Ce sont les zones d'habitat individuel et les lotissements, Ce sont deux sites : l'un se trouvant à l'Est de la ville, l'autre vers la sortie vers Constantine, ainsi que les sites prévus pour l'implantation de ce genre d'habitat.

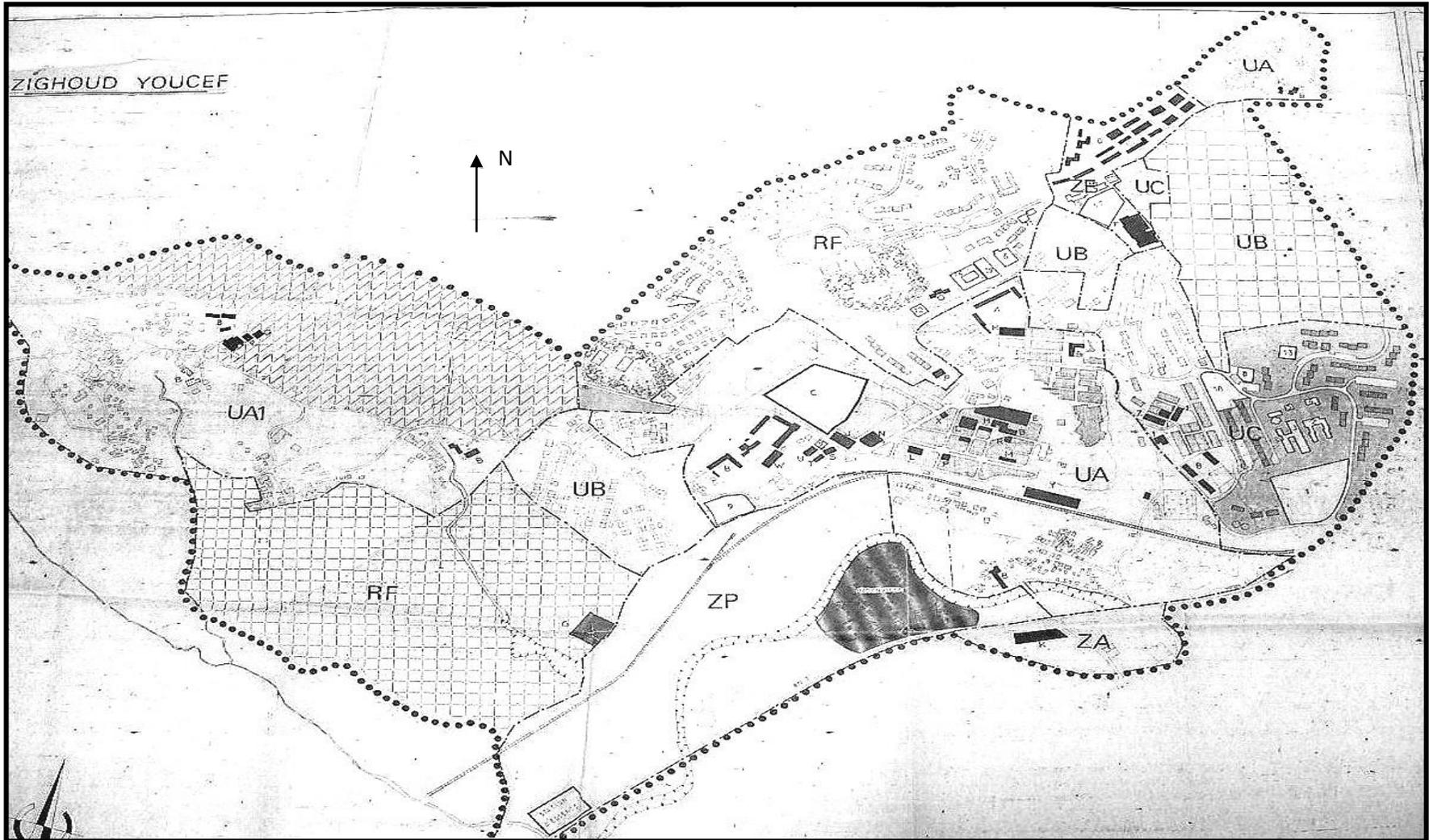
La zone d'équipement : (ZE),

La zone d'activité et de dépôt : (ZA) : Elle se situe à la sortie Est de la ville.

Les réserves foncières : (RF) : Ce sont les sites prévus pour l'extension à moyen et long terme.

Zone de protection : (ZP) : C'est la zone qui longe la voie ferrée, elle sera boisée pour protéger la ville contre les nuisances. (URBACO, 1986)

**CARTE N°15 : PUD 1986 –SCHEMA D’AFFECTATION**



**SOURCE : URBACO, PUD 1986**

## CONCLUSION :

Les deux plans d'urbanisme directeur (PUD) de la ville relais de Zighoud Youcef en 1977 et en 1986 répondaient à une politique volontariste et socialiste où la commune avait le monopole du patrimoine foncier.

En effet, ces deux instruments n'étaient autres qu'une corrélation entre les besoins démographiques et socio-économiques et l'occupation du sol, ce qui leur a donné un caractère programmatique qui n'a pas tenu compte des spécificités locales.

Aussi, il est à noter que le changement de tutelle qu'a connu Zighoud Youcef durant cette période a fait que beaucoup de programmes de logements et d'équipement n'ont pu voir le jour.

Ces éléments ont fait que le schéma d'aménagement proposé pour la ville en 1986 n'a pu être respecté :

Aucune opération de restructuration n'a été lancée au niveau des tissus urbains existants.

La zone d'activité n'a pas été créée du fait que le terrain a été occupé par des bidonvilles. Une grande partie des équipements proposés au niveau de ces plans n'ont pu être réalisés (surtout les équipements sportifs et socioculturels).

Le non aboutissement du projet de ZHUN.

Les réserves foncières (R.F) dégagés par cet instrument n'ont pu être urbanisés totalement (du côté de Sidi Larbi et Ain Fatma) et ils ont été, par la suite, occupés par des constructions illicites.

Ainsi, pour la ville de Zighoud Youcef, les deux plans d'urbanisme ont été un échec et ont surtout, bloqué son développement pendant plus d'une décennie accentuant sa marginalisation et sa dévitalisation.

### **3/ LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU),**

#### **SA REVISION ET SON IMPACT SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE**

##### **INTRODUCTION**

A partir de 1991, et avec l'instauration des nouveaux instruments d'urbanisme en 1990, la commune de Zighoud Youcef fut la première à être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1991. Elaboré par le même bureau d'études URBACO.

En effet, les études qui ont précédé celle-ci ont révélé leur incompétence à faire sortir la ville de son isolement ou elle demeure répulsive et confinée au rôle de ville administrative.

Ainsi, en 1991, la situation était toujours la même : Zighoud Youcef était une ville marginalisée loin du rythme de croissance effrénée que connaissaient les autres villes de la wilaya, tel qu'El Khroub.

Ainsi, les autorités locales voyaient en ce nouvel instrument, l'unique moyen pour une meilleure gestion de ces espaces urbains et de son territoire et essayer de la faire sortir de sa léthargie.

##### **3.1. Les orientations générales du PDAU 1991 :**

Le schéma d'aménagement proposé dans le cadre du PDAU pour la ville n'est pas loin malheureusement des schémas proposés auparavant. L'évolution urbaine de la ville toujours orienté vers le Nord et le Nord-Ouest et la route nationale (RN3) a été considérée comme une barrière urbanistique infranchissable.

Cette étude a été élaborée en 03 phases :

La phase A : Elaboration d'un bilan sur la situation naturelle, ainsi que la situation démographique de la ville et de l'ensemble de la commune.

La phase B : Elaboration des scénarios d'aménagement conformes aux conclusions de la phase précédente.

La phase C : Cette phase a fait ressortir les différents secteurs d'urbanisation au niveau de la ville et de la commune, ainsi que les périmètres des plans d'occupation des sols à envisager. (URBACO, 1991)

Les objectifs à atteindre fixés par ce PDAU sont :

-La restructuration du noyau ancien et la viabilisation des zones d'habitat spontané (forme de régularisation) et l'occupation des poches vides.

-Proposition de surface pour l'extension de la ville (l'aménagement proposé dans ce cadre de l'extension vient compléter les opérations déjà en cours (lotissement et ZHUN 500 logements).

Ainsi, les secteurs du tissu urbain constituant la ville (le noyau ancien, les lotissements, la ZHUN) occupent une superficie de 286 ha.

Le secteur à urbaniser SU : occupe une superficie de 52 ha

C'est les terrains situés au Nord-Ouest de la ville, c'est-à-dire au Nord de Sidi Larbi. Ces terrains sont destinés à être urbanisés à court et à moyen terme.

Le secteur d'urbanisation future SUF : occupe une superficie de 106 ha. Il est destiné à être urbanisé à long terme. Ce sont les terrains situés à l'extrême Ouest de la ville.

Le secteur non urbanisable SNU : il occupe une superficie de 87 ha. Il est occupé par tous les terrains qui ne sont pas favorables à l'urbanisation (problème de glissement, servitude de l'Oued...).

Comme le stipule la réglementation, chaque secteur d'urbanisation a été divisé en zones homogènes d'où seront dégagés les différents POS susceptibles d'être lancés au niveau de la ville.

### **3.2. Les zones homogènes et les POS dégagés par le PDAU /**

Au niveau de la ville de Zighoud Youcef, le PDAU a dégagé 05 zones homogènes qui sont comme suit :

**UA** La zone urbanisée : et occupe tout le tissu urbain existant où il est préconisé des opérations de restructuration, de rénovation et de réhabilitation.

**UB** La zone d'urbanisation à court et moyen terme : c'est les terrains vierges situés au Nord-ouest de la ville et les terrains situés entre la RN3 et Oued Smendou. (Qui était destiné initialement pour accueillir l'assiette de la ZAC puis changeait pour être affecté à l'habitat de 140 logements semi-collectifs).

**UF** La zone d'urbanisation future : elle est départagée en 02 sous-zones : l'une située à l'extrême Nord de la cité Ain Fatma et l'autre située à l'extrême Ouest de la ville.

**NU** La zone non urbanisable : c'est le terrain situé à l'Est de la ville et occupe une superficie de 40 ha.

**ZA** La zone d'activité : située à la sortie de la ville à proximité d'Oued Béni Brahim.

A partir de ce découpage en zones homogènes, le PDAU a dégagé pour la ville de Zighoud Youcef un nombre total de 13 POS qui pour chacun, il a fixé le type d'intervention à prévoir (URBACO, 1991)

**TABLEAU N° 09 : Les plans d'occupation des sols dégagés par le PDAU**

POS	Surface	Opération
N°1	44,58	Restructuration
N°2	05,06	
N°3	10,56	
N°4	02,64	
N°5	03,78	
N°6	05,92	
N°7	01,75	
N°8	13,31	Rénovation
N°9	08,18	Aménagement habitat individuel
N°10	44,37	Forêt récréative et de loisirs
N°11	52,12	Aménagement site vierge
N°12	74,52	
N°13	31,58	

### **3.3. L'impact du PDAU sur le développement de la ville**

Avec l'avènement de la loi 90-29, la ville de Zighoud Youcef a été une des premières communes de la wilaya à être couverte par un PDAU.

Depuis la date de son approbation, seulement 25% des terrains destinés à l'urbanisation ont été consommés et sur les treize études de POS dégagés, **un (01) seul dont l'étude a été achevée et non réalisé (POS N° 11 sur 52 HA).**

Trois éléments majeurs ont contribué à l'échec du PDAU de la ville de Zighoud Youcef :

**1- Son caractère purement foncier:**

Le PUD comme le PDAU ont considéré que la ville n'est autre qu'un besoin en surfaces nécessaires à l'implantation de logements et d'équipements (Saïdouni.M, 2001)

La ville en tant que système où tous les paramètres y sont imbriqués n'a pas été prise en considération.

Alors qu'un plan d'urbanisme qui ne prend pas en compte les caractéristiques historiques, la conjoncture économique et les références culturelles et politiques d'une ville, est un plan figé qui ne pourra jamais être opérationnel.

**2- Son ignorance du problème du foncier et de la nature juridique des terrains : (Public : communal, domanial ou Privé) :**

La nouvelle politique foncière instaurée après 1990, a créé la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste. Les communes n'ont plus le monopole du patrimoine foncier tels que leur conféraient les réserves foncières communales ».

Les lois de l'orientation foncière de l'aménagement et de l'urbanisme ont introduit de nouvelles données :

- L'importance accrue des statuts juridiques des terrains, du point de vue de l'image et de la propriété.
- L'adoption de règles d'expropriation plus strictes et plus respectueuses du droit privé.

(L'expropriation et l'indemnisation juste d'après la loi 90/29 articles 20 et 21) d'où la dévaluation des couts exorbitants, faisant résulter un grand pourcentage de communes déficitaires sur les 1541 communes).

**Un Exemple** : A Zighoud Youcef le coût d'indemnisation pour un terrain à Sidi Larbi devant accueillir deux réservoirs de 10000 m<sup>3</sup>, dont le coût de réalisation est de 13 000 000,00 DA alors que l'expropriation avoisine dix fois le prix du projet soit 100 744 000,00 DA. Ceci pour donner un aperçu du coût qui représente deux fois les rentrées d'autofinancement de la commune sur une année. (Voir en Annexe correspondance de la direction des domaines de la wilaya de Constantine).

- Des instruments orientés vers l'économie des sols urbanisables.

Cependant, ces nouvelles données qui conditionnent l'évolution urbaine et la consommation du foncier n'ont pas été prises en considération au niveau du PDAU qui a été élaboré dans l'esprit des anciennes lois où la commune avait le monopole du patrimoine foncier.

### **3- Son caractère aléatoire dans la classification des disponibilités foncières de la ville :**

Selon les données recueillies auprès de l'APC de Zighoud Youcef, le PDAU a condamné des terrains situés à l'extrême Est de la ville (45 ha) comme des terrains non urbanisable sur une simple esquisse géotechnique (POS N° 10 Actuellement en cours de réalisation).

En effet, le PDAU soupçonnait l'existence de galeries minières au niveau de ces terrains.

Malheureusement, il s'est avéré par la suite que la mine occupait seulement une partie de ce terrain et que la plus grande partie est favorable à la construction. (Suivant les résultats de l'étude géotechnique élaborée par la DUCH de Constantine).

Cependant, le fait que le PDAU avait classé ce terrain dans le secteur non urbanisable a fait qu'ils ont accumulé un retard pour être urbanisé.

Alors que le POS N° 10 limitrophe à la voie ferrée et la RN N°3 présentait beaucoup d'atouts pour l'image et l'attractivité de la ville.

Pour Conclure, L'hypothèse que les Plans d'urbanisme qui ont couvert la ville de Zighoud Youcef ont freiné son évolution urbaine est confirmée. Les PUD comme le PDAU et les POS ont tous eu des répercussions négatives sur la ville et cela en :

Préconisant une évolution de la ville du côté Nord, la ville fut éloigné des axes majeurs de développement la RN 03 et l'autoroute EST- OUEST qui passe du côté Sud Est. Cet élément a accentué l'isolement dont souffrait la ville après la réalisation de la voie de contournement en 1964.

Privant la ville de grands programmes de logements et d'équipements et cela vu l'indisponibilité des terrains destinés à l'urbanisation, ne disposant pas des moyens financiers nécessaires, pour l'acquisition de ces terrains ainsi que la consommation des terres communales abusivement, aléatoirement contrairement aux terrains domaniaux (partie très réduite). L'Exemple de la flambée des prix du mètre carré (Ex. Lotissement El-Fedj) ou le prix est passé à vingt fois le prix d'achat initial !! Accentuant et favorisant le phénomène de la spéculation foncière.

Ce qui fait que la ville souffre depuis la date d'approbation du PDAU d'un manque des terrains destinés à l'urbanisation et tous les programmes de logements et d'équipements dégagés pour. En effet toutes les extensions de la ville prévues pour le court, le moyen et le long terme par le PDAU se situent sur des terrains privés (158 ha) de la commune, malheureusement les projets de la ville sont vite orientés vers d'autres villes avoisinantes vu l'indisponibilité de terrain. Ce qui a renforcé sa marginalisation.

Ainsi, pendant plus de Trois décennies la ville n'a connu la réalisation que de programmes de logements et d'équipement très limité et n'a pu s'ouvrir de ce fait sur l'extérieur, renforçant sa répulsivité.

**Depuis 2003-2013, seulement 330 logements ont été réalisés à Zighoud Youcef<sup>25</sup>.**

Cette situation a entraîné, bien sûr, le chaos total sur le plan socio-économique en matière d'offre d'emploi et de logements : éléments essentiels permettant de créer un certain dynamisme au niveau de la ville.

Freinant l'investissement au niveau de la ville relativement au profit des villes avoisinantes : telle que la ville de Didouche Mourad. En fait, l'assiette foncière destinée à être aménagée en Zone d'activité a été modifiée au niveau de chaque plan d'urbanisme et ne sera créée qu'en 1993 alors qu'elle aurait pu démarrer pendant les années 80.

Et là, une question se pose d'elle-même. Quelle serait l'alternative pour remédier à cet état de fait ?

Zighoud Youcef étant une ville à vocation agricole. Ne devrait-on pas faire suivre cette opportunité par la mise en place d'une industrie agro-alimentaire dans la zone d'activité qui peine à décoller ?

---

<sup>25</sup> Service Statistiques A.P.C Zighoud Youcef (Octobre 2014).

### **3.4. LA REVISION DU PDAU DE ZIGHOD YUCEF**

#### **CONTRAINTES RELATIVES À LA NON APPLICATION DES ORIENTATIONS DU P.D.A.U**

Le P.D.A.U avait prévu le développement de l'agglomération chef lieu du coté Nord sur les hauteurs de Sidi Larbi. (Voir carte N° 16).

Depuis l'approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la commune de Zighoud Youcef par arrêté du Wali S/N° 133 du 12 février 1995 jusqu'à ce jour, nous pouvons avancer qu'aucun terrain réservé à l'extension à court, moyen et long terme n'a été consommé.

Tous les programmes inscrits pour la commune durant cette décennie ont été injectés à l'intérieur du tissu urbain (100 logements collectifs à proximité du lycée BOULEMAIZ, 100 logement à la cité El Fedj, le C.E.M, le C.L.S<sup>26</sup>, et le foyer de jeunes).

Cela démontre d'une part les lacunes des instruments d'urbanisme et les difficultés quant à leur application sur le terrain et le manque voire l'absence des pouvoirs de décision des autorités locales d'autre part.

Il faut ajouter aussi :

- L'absence de vulgarisation du P.D.A.U
- Absence de suivi régulier et constant du P.D.A.U
- Situation politique locale instable liée à la valse des composantes des élus qui se sont succédé durant l'élaboration du P.D.A.U.
- La société civile démissionnaire ou mal intégrée dans ce processus
- Absence de données fiables et mauvaise collecte des données chiffrées

---

<sup>26</sup> C.L.S : Centre de Loisirs Scientifiques



### **3.5. LES RAISONS DE LA REVISION DU P.D.AU**

Après l'achèvement de cet outil, son approbation et sa mise en exécution, il s'est avéré que pour la commune de Zighoud Youcef, le P.D.A.U élaboré en 1992 et approuvé par arrêté du Wali S/N°133 du 12 février 1995 ne répondait plus aux réalités du terrain.

En effet le P.D.A.U a prévu l'évolution de l'agglomération chef lieu du côté Nord sur les hauteurs de Sidi Larbi.

L'extension préconisée dans cette direction a engendré au chef lieu :

L'isolement de l'agglomération par rapport à un axe routier très important (la R.N 3). cet isolement s'accroîtra lorsque l'Autoroute Est- Ouest, qui passera près des localités Bendjedou et Mihoubi, sera opérationnelle.

L'isolement par rapport à la ligne de chemin de fer.

La difficile constructibilité des terrains : terrains fortement inclinés.

La faible disponibilité des terrains : la majorité des terrains dégagés sont juridiquement privés dans l'indivision (cas du P.O.S N° 11 et Sidi Larbi 1 et 2.)

Le libre marché foncier, les moyens limités des collectivités locales et le désintéressement des propriétaires n'ont pas permis l'acquisition de ces terrains.

Tous ces éléments ont fait que la ville de Zighoud Youcef est devenue la moins lotie en matière de programme de logements du fait de l'indisponibilité des terrains.

De ce fait, la révision du P.D.A.U de la ville s'est avérée impérative pour permettre à cette dernière de jouer pleinement son rôle dans la création d'une armature urbaine équilibrée pour l'ensemble de la wilaya.

Le Plan d'Aménagement du territoire de Wilaya (P.A.T.W) préconise dans le but d'aboutir à une armature urbaine équilibrée :

La maîtrise des pressions démographiques et sociales sur le groupement de Constantine et ses villes d'appuis en stabilisant les populations au niveau de leurs communes d'origine et d'orienter le flux migratoire dans un premier temps vers les agglomérations chef lieu,

Dans un deuxième temps développer ces zones et les rendre attractives de façon à permettre de décongestionner la métropole et de stopper les flux migratoires vers celle-ci.

Ce PATW classe Zighoud Youcef comme pôle urbain de deuxième importance, devant connaître un développement normal qui lui permettra de jouer un rôle de solidarité avec la wilaya de Skikda (Commune limitrophe).

C'est dans ce contexte, que l'opération de révision du P.D.A.U de la commune a été inscrite.

Dans la réalité, le décalage est flagrant. Sur terrain, la prédominance des constructions illicites (sur la partie Nord) au lieu et place des équipements proposés dans les POS et par ricochet faisant obstacle à l'application du PDAU et le non respect de ces orientations.

### **3.6. LA REVISION DU P.D.AU DE LA VILLE ET LE PROBLEME DE LA SAU 01<sup>27</sup>**

L'indisponibilité de l'espace urbanisable a conduit à des extensions anarchiques surtout sur les terrains privés, extension très onéreuse en terme de gestion des voiries et réseaux divers (V.R.D) et très néfaste sur les terres agricoles. Avec en plus les coûts exorbitants des indemnités.

Dans un souci de mieux cerner cette problématique que la révision du PDAU de Zighoud Youcef a été initiée en 2002.

Cette révision se fixant parmi ces objectifs de tracer des variantes intermédiaires et de nouvelles limites pour des solutions urbaines et ainsi trouver de nouvelles possibilités pour la concrétisation de programme de développement.

Ce PDAU révisé a été approuvé par arrêté du wali S/N° 106/2007 en date du 26/06/2007.

Sachant que cette révision a fait abstraction des délais réglementaires consacrés au PDAU dans la législation (Normalement 20 ans) avec des difficultés pour sa concrétisation.

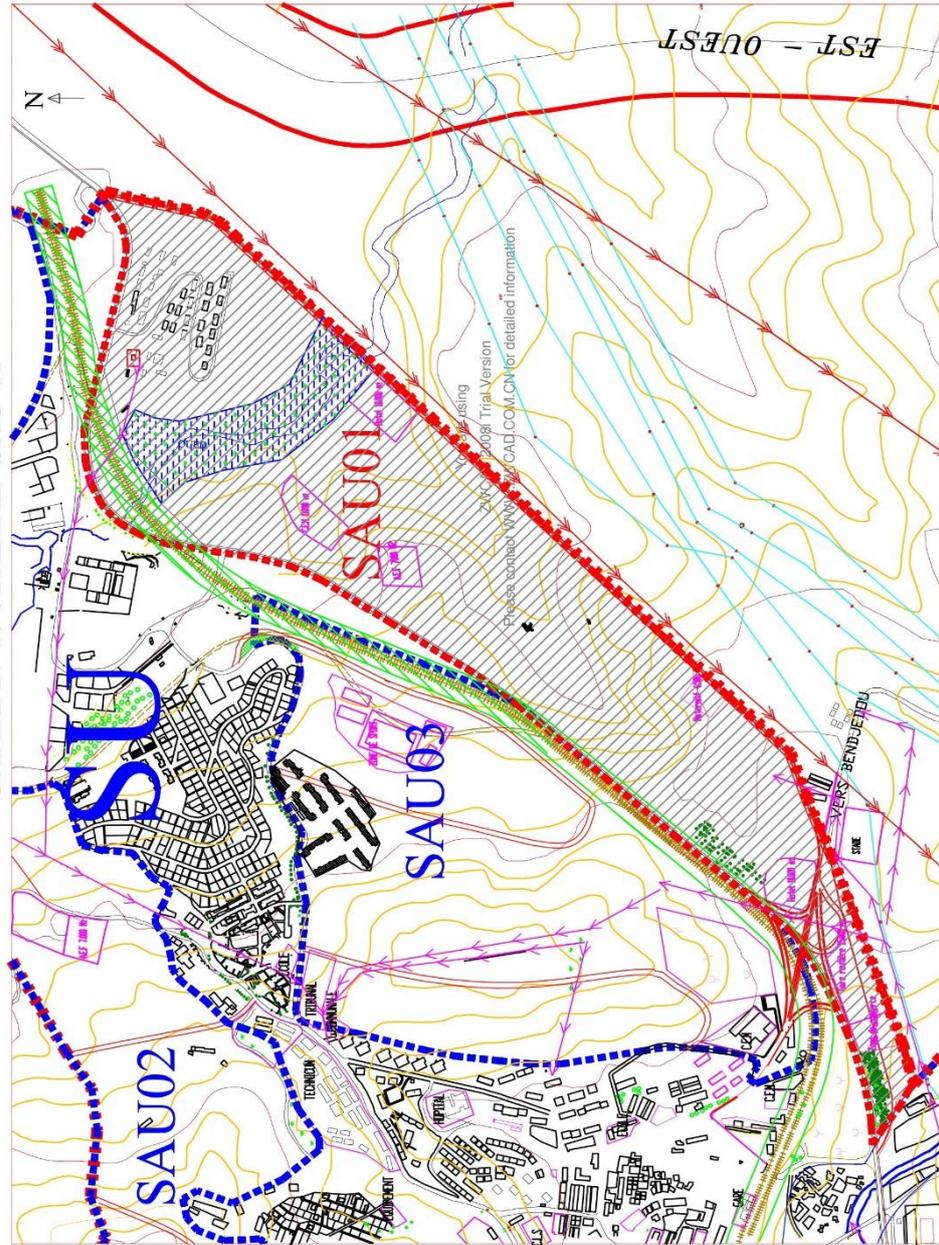
L'une des solutions préconisées par cette révision est l'extension au Sud, au delà de la limite de la R.N 03<sup>28</sup> (En allant vers les voies de communication: R.N 03 et L'Autoroute Est Ouest) avec **la surface à urbaniser SAU 01 d'une superficie de 85 HA (Sur des terrains appartenant au domaine de l'état: sous forme d'EAC).** (Voir carte N° 17).

---

<sup>27</sup> SAU : Surface A Urbaniser

<sup>28</sup> R.N 03 : Route Nationale N° 03

CARTE N°17 : PARTIE SAU 01



**LEGENDE**

- PERIMETRE D'URBANISATION APPROUVE PAR ARRETE DE Mgr LE WALLI N° 1060 DU 26-06-2007
- LIMITE DES SECTEURS D'URBANISATION
- COURBES DE NIVEAU
- OUED PERMANENT
- ROUTE NATIONALE N° 3
- CHEMIN DE FER DOUBLE VOIE
- GAZODUC ET OLEODUC
- LIGNE ELECTRIQUE DE HAUTE TENSION
- LIGNE ELECTRIQUE DE MOYENNE TENSION
- ZONE INONDABLE (SERVITUDE DE L'OUED)
- SERVITUDE DE LA VOIE FERREE

S.A.U1 = 85,27 Surfaces en Hectares



Seulement le problème qui s'est posé, après approbation de cette révision en 2007. C'est le veto des services de l'Agriculture concernant cette extension (Sous prétexte de la protection des terres agricoles). (Voir correspondances en Annexe).

Vision confortée avec l'avènement des lois concernant les terres agricoles, notamment le décret ministériel N° 553 du 11/11/2009 portant annulation des consommations des terres agricoles et leur utilisation comme fond foncier pour la réalisation des projets et équipements de développement, ainsi que le décret ministériel N° 523 /2010 du 20/04/2010 portant utilisation des terrains agricoles pour les besoins de première nécessité liés à la réalisation de projets publics sur des terres à faible potentialité.

Cet état de fait, et sur insistance des services agricoles, la direction l'Urbanisme a demandé à la commune l'élaboration d'une nouvelle délibération de rectification des limites du PDAU révisé en 2007.

La Commune a répondu par la négative en insistant sur le maintien de cette partie (SAU 01) comme future extension de Zighoud Youcef, et que sans cela, la révision n'avait pas lieu d'être. Etant donné quand revient à presque les mêmes limites du PDAU de 1995 et qui a démontré ces limites pour le développement de la ville.

Avec d'autres questionnements: Pourquoi cette révision ? Quelle est sa nécessité ? Cette révision ne sera pas une solution au problème du foncier posé (Nord de la ville) que l'espace urbain connaît?

Et depuis 2009, la commune est restée intransigeante sur sa position et la DUC préconisant le gel de tous les projets sur (SAU 01) au sud de la RN 03.

Et à la fin l'approbation de cette révision (révisée), s'est faite au niveau de l'APW (Assemblée populaire de wilaya) avec retrait de la SAU 01 (Délibération APW N° 2070/2013 DU 07/07/2013) sans le consentement de l'APC !! (**Aucune délibération communale n'a été établie jusqu'à ce jour**).

La Commune demandant l'arbitrage du Wali pour remédier à cet état, qui bloque l'évolution de la ville, avec toute cette confusion dans les rôles et prérogatives des acteurs ainsi que la faiblesse des élus locaux dans la prise de décision impliquant le devenir de leur territoire.

Cette problématique, nous interpelle sur cette partie qu'est la SAU01 (85 HA) et une enquête sur terrain nous a paru nécessaire pour avoir une idée sur les enjeux et les aboutissants.

Une rencontre avec les services agricoles s'imposaient pour demander : Quel est le rendement de cette partie sur les 10 dernières années? Est ce que c'est des terres à haut rendement?

Les Réponses de la subdivision de l'agriculture, évasive par moment, ont été que quatre (04) exploitations sont concernées par cette extension :

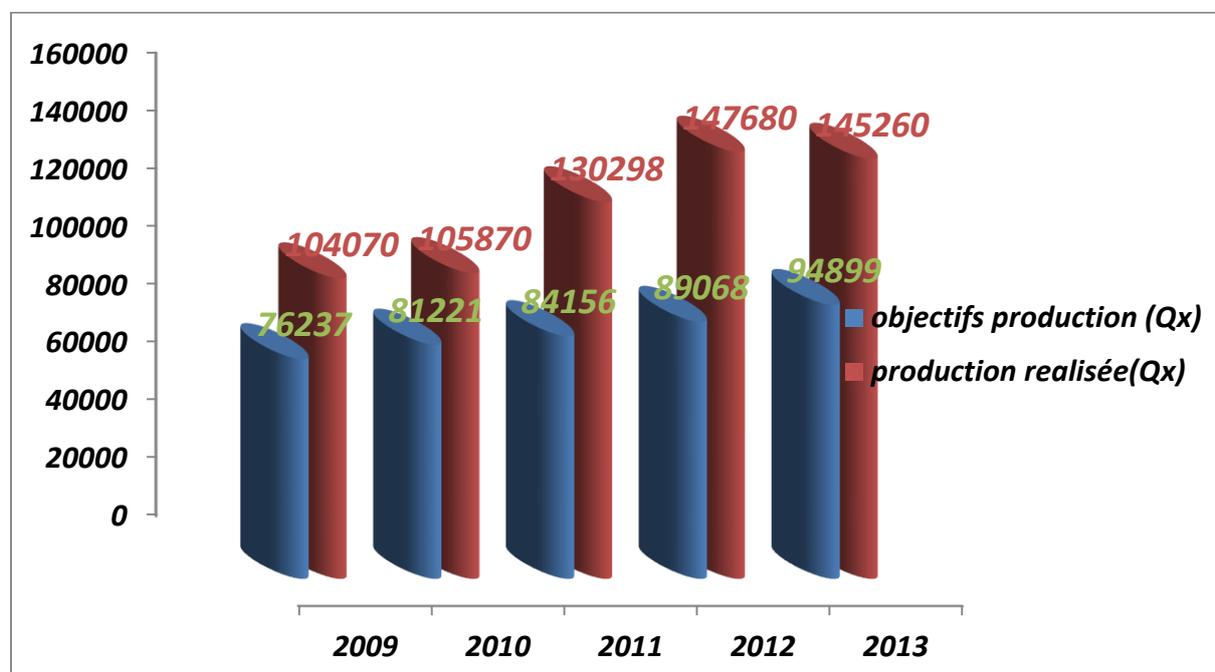
EAC N° 17 MIHOUBI (04 Attributaires), EAC N° 06 MIHOUBI (03 Attributaires), EAC N° 03 MIHOUBI (07 Attributaires), EAC N° 16 MIHOUBI (03 Attributaires) Avec une superficie touchée objet du litige et préservée d'environ 100 HA.

D'Après les services Agricoles, les rendements obtenus varient entre 22 Quintaux et 38 Quintaux /Hectare, ceci selon les conditions climatiques et peuvent atteindre les 45 quintaux/Hectare en bonne année et lorsque les normes techniques sont respectées. (Voir les graphiques N° 2 , 3 et 4).

En faisant valoir la nouvelle instruction N° 558 du 03/09/2014 qui insiste sur la préservation des terres agricoles.

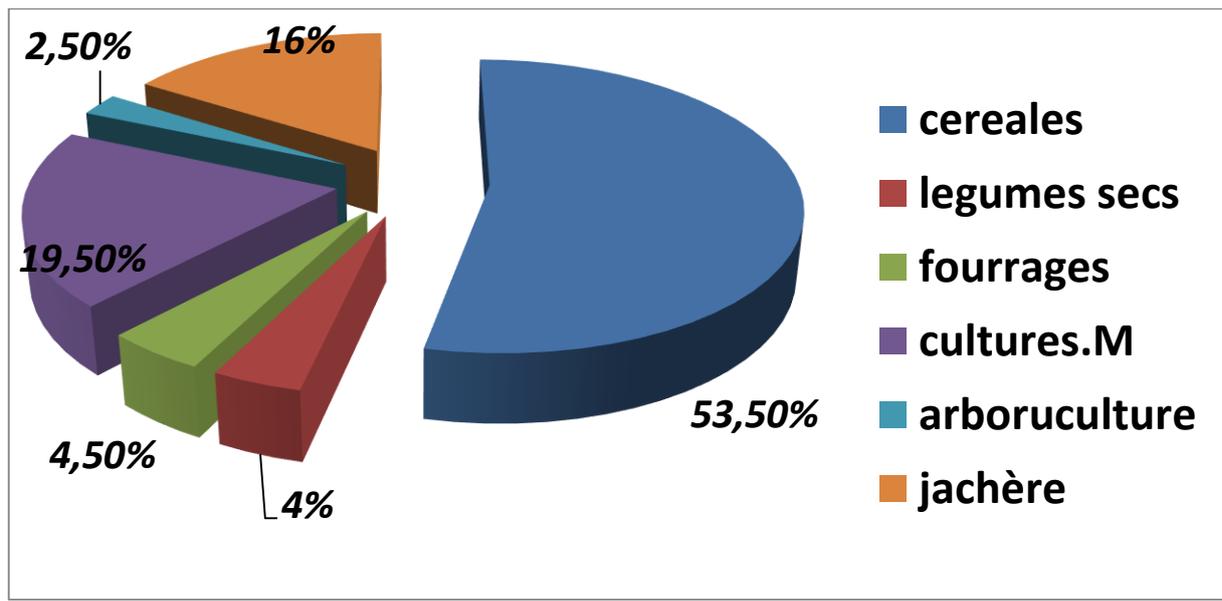
Et que depuis 2012, aucune dérogation n'est tolérée sauf avis d'une commission ministérielle de l'agriculture, la seule habilitée à prendre ces décisions.

**GRAPHIQUE N° 02 : PRODUCTION DES CEREALES PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS 2009/2013**



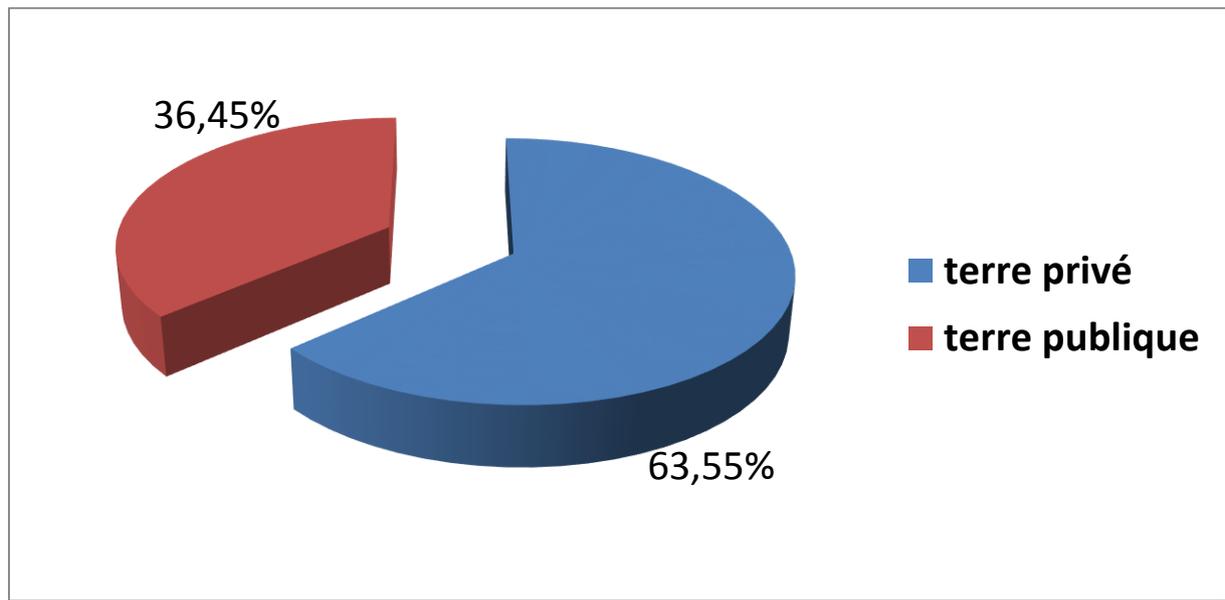
Source : Services Agricoles Z/Youcef (septembre 2014)

**GRAPHIQUE N° 03 : REPARTITION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILE 2013/2014**



Source : Services Agricoles Z/Youcef (septembre 2014)

**GRAPHIQUE N° 04 : REPARTITION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILE(S.A.U) PAR SECTEUR**



Source : Services Agricoles Z/Youcef (septembre 2014)

Et pour illustrer la vocation agricole du territoire de Zighoud Youcef, ces graphiques d'après les services agricoles confirment le haut rendement des terres en général.

Une certaine complaisance des services agricoles nous a paru flagrante, avec cette orientation de la croissance toujours vers le Nord, avec des surcouts exorbitants pour l'indemnisation du

foncier privé, ces surcoûts supportés par la collectivité locale ne font qu'accentuer la marginalisation de cette ville.

### **3.7. LA NATURE JURIDIQUE DES TERRAINS DANS LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

Le Foncier, cet obstacle dans l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme pour la ville, surtout que le développement préconisé s'est retrouvé sur la majorité des terres privées (Dans l'indivision). Terres consommés anarchiquement, devant l'absence totale et l'incapacité de l'état d'exproprier ces terrains. (Voir carte N° 18).

Le manque criant de ressources financières au niveau des communes, celle de Zighoud Youcef se retrouva dans une situation inconfortable pour l'expropriation et le paiement des privés au prix du marché.

Cette problématique restera posée et ce n'est pas la révision qui en sera la solution. Mais par la prise en charge réelle du problème du foncier par l'état (Avec un budget grevé d'affectation spéciale pour les opérations d'expropriation).

Même les opérations du cadastre en cours et en cours de finalisation, constituent un autre handicap pour la délimitation des terres privées que ceux du domaine de l'état.



### **3.8. LE POS N° 07 EL FEDJ : L'OBSTACLE DU FONCIER PRIVE**

#### **LES LIMITES DU SITE :**

Le site est limité :

- Au nord par le périmètre urbain de la ville
- A l'EST par la zone d'activité
- A l'ouest par le lotissement Ain fatma et le périmètre urbain
- Au Sud – par le POS N° 10.

**PHOTO N° 24 : LE POS N° 07 EL FEDJ**



**Source: Google Map**

Le POS N° 07 (EL FEDJ) illustre parfaitement cette problématique du foncier. Avec la prolifération des constructions illicites. Freinant l'application du POS non encore approuvé. L'Urbanisation n'attend pas avec une consommation excessive du foncier par les privés propriétaires de ces terres avec vente sous sein privé (Urbanisation Anarchique).

(Voir carte N° 19).

Ce POS initié en décembre 2012, sur une zone périphérique en cours d'évaluation dominé par l'habitat individuel et quelques logements collectifs et semi-collectifs.

Cette zone demeurant sous équipée et marginalisé, dépendante du centre.

L'Intervention se fixant comme objectif d'apporter un certain équilibre entre le centre ville et la périphérie à travers la projection d'équipements et d'infrastructures.

Ce POS se compose de deux parties:

Une partie urbanisée dans la partie Sud occupée par le lotissement EL FEDJ et des logements collectifs (Surface de 30 HA).

Une deuxième partie, initialement vierge (Terrains privés) sur une surface de 45 HA, Actuellement on assiste à une urbanisation accélérée sous forme de logements individuels illicites avec occupation plus de 50 % de ces terrains. (Voir photos N° 25, 26, 27 et 28).

Ceci pour conclure, que le POS N° 07 est déjà urbanisé avant même son approbation confirmant encore le décalage entre la réalité et les études.

Ajoutant que ce site présente des contraintes morphologiques (des pentes entre 12-25 %) avec une topographie hétérogène, et des débuts de glissements sur terrains pentes > 25 %.

#### **PHOTOS N° 25, 26 : HABITAT ILLICITE POS N° 07**



**Auteur (Septembre 2014)**



**PHOTO N° 27 : POS N° 07 (Décembre 2006)**



**PHOTO N° 28 : POS N° 07 (Octobre 2014)**



**Source : Google Map**

**Prolifération des constructions illicites au niveau du POS N° 07 (Terrains Privés)**

#### **4/ LA ZONE D'ACTIVITE (ZAC) DE ZIGHOUD YUCEF**

##### **INTRODUCTION**

Durant les Années 1970/1980, la wilaya de Constantine possédait un tissu industriel assez important (Oued Hamimine et Ain Smara, Cimenterie...etc.) et un nombre important de petite et moyennes industries répartis à travers l'ensemble de la wilaya.

Permettant de dynamiser un secteur important dans la vie économique à cette époque.

Cependant, avec la transition vers l'économie de marché, avec son lot de restructuration des entreprises, le paysage industriel de la wilaya se trouva amputé d'une importante partie de son potentiel.

La Wilaya répliqua par une politique de réhabilitation des zones industrielles et zones d'activités. Constantine disposant de (03) zones industrielles (Didouche Mourad, Palma et Tarf à Ben Badis) pour une superficie globale de 617 Ha et 478 lots)<sup>29</sup>.

Et dans le cadre de son développement stratégique industriel, la wilaya a inscrit des opérations de deux (02) nouvelles zones industrielles au niveau des zones d'Aïn Abid (50 Ha) et d'Oued Roumane (140 Ha), ainsi que l'extension des zones existantes.

Seulement, il est à noter que si la date de leur création est ancienne, certaines zones industrielles et zones d'activités accusent un retard énorme dans leur viabilisation.

Cette stagnation n'a fait qu'induire une inertie de l'investissement surtout privé.

En ce qui concerne les ZONES D'ACTIVITES, la wilaya de Constantine regroupe 13 ZAC d'une superficie globale de 350 Ha et 988 <sup>30</sup>lots répartis sur toutes les communes de la wilaya dont celle de Zighoud Youcef en fait partie, répartis comme suit :

---

<sup>29</sup> PATW Constantine : Plan D'Aménagement du Territoire de la Wilaya de Constantine. Octobre 2013. Bet URBACO.

<sup>30</sup> Idem

#### **4.1. TABLEAU N° 10 : REPARTITION DES ZONES D'ACTIVITES PAR COMMUNES**

Zone d'Activité	Arrêté de création	Superficie Totale Ha	Superficie Cessible	Superficie dispo	Nbre total lots	Nbre lots cédés	Nombre de lots disponibles
Rhumel	1981	81	75	0	72	72	0
Boumerzoug	06/05/85	42	37	0	18	18	0
24 Février	1950	39	26	0	63	63	0
Ain Smara	09/03/88	21	12	0	110	110	0
Ali Mendjeli	1997	76	62	0	244	244	0
El Khroub	10/06/82	12	6	0	113	113	0
Ben Badis	07/07/86	13	9		59		
Ain Abid	22/03/88	3.5	1.5		22	20	2
Bekira	13/09/98	10	8				
<b>Zighoud Youcef</b>	<b>25/10/93</b>	<b>34</b>	<b>14</b>		<b>156</b>	<b>154</b>	<b>2</b>
Messaoud Boudjerio	08/02/89	10	8		75	26	
Ibn Ziad 1	20/03/93	1.4	1.4	0	15	15	0
Ibn Ziad 2	22/01/89	8	4	0	41		0
Total		350,9	263,9	0	988	681	

**Source DMI 2010 +Actualisation Auteur pour Zighoud Youcef (Octobre2014)**

Les résultats concernant la ZAC de Zighoud Youcef sont actualisés et à jour (Octobre 2014).

Un programme national de réhabilitation de ces Z.I et ZAC initié par le ministère de l'industrie est en cours. Mais accusant un retard considérable dans sa concrétisation.

Tel le cas de la ZAC de Zighoud youcef dont l'enveloppe budgétaire (sectorielle) a été alloué mais la réalisation tarde encore.

La ZAC de Zighoud youcef, comme toutes les ZAC se caractérise par une proportion importante de lots attribués et non exploité à ce jour restant en l'état de terrains nus.

C'est l'une des questions que nous nous posons et qu'on va essayer d'analyser.

Sachant que dans le cadre de l'assainissement foncier, des lots ont été réattribués, après leur récupération et d'autres en voie de récupération.

#### **4.2. LA ZONE D'ACTIVITE (ZAC) DE ZIGHOUD YUCEF**

Dont la date de création officielle est le 25/10/1993 avec l'organisme gestionnaire de l'époque: SGI.

S'étendant sur une superficie totale de 34Ha 25A 20C et une superficie cessible de 18 Ha 51 A 47 C avec un nombre de lots créés de 156 lots et une viabilisation constatée sur site en état dégradé.

Pour la voirie, seulement l'axe principal de la ZAC et reliant Doghra au chef-lieu est réalisé et ceci sur programme PCD. Alors que le reste de la voirie est dans un état très dégradé.

Après notre enquête approfondie sur terrain et la collecte difficile de données. Il s'est avéré que sur les 156 lots de la ZAC. Seulement 19 investisseurs sont en activité réellement.

A noter que sur les 19, on a 07 lots qui ont été cédés sur décision politique de la Daïra pour les jeunes (07 lots comme activité : réalisation de parpaings). Ce qui nous donne le chiffre effarant de 12 investisseurs en activité sur les 156 lots !!! (Voir graphiques N° 05, 06 et carte de la ZAC).

Dans notre enquête, on a essayé de faire ressortir l'origine des investisseurs, ceux réellement en activité, et le nombre important de lots attribués et réattribués et qui sont restés en l'état.

**Voir la liste des investisseurs de la ZAC de Zighoud Youcef (Octobre 2014)<sup>31</sup> : Voir Annexe**

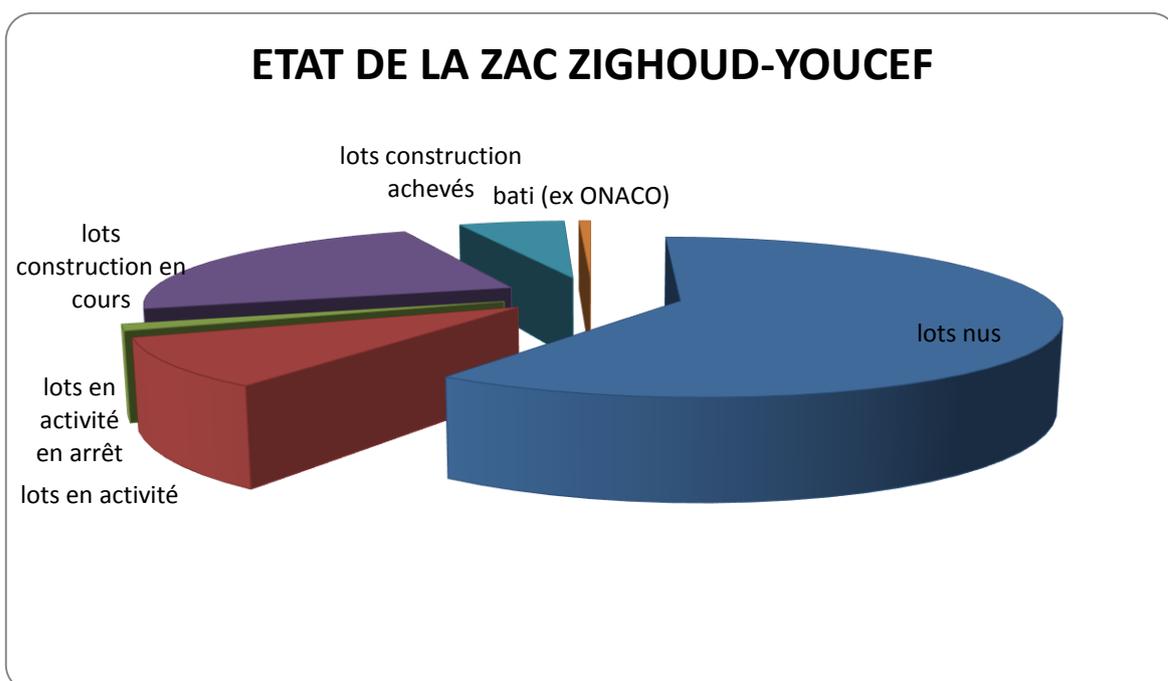
On est arrivé à des résultats inquiétants et surprenants, faisant ressortir : 19 projets en activité sur les 128 investisseurs répertoriés.

Sachant que sur les 156 lots, seulement 02 n'ont pas encore été cédés.

---

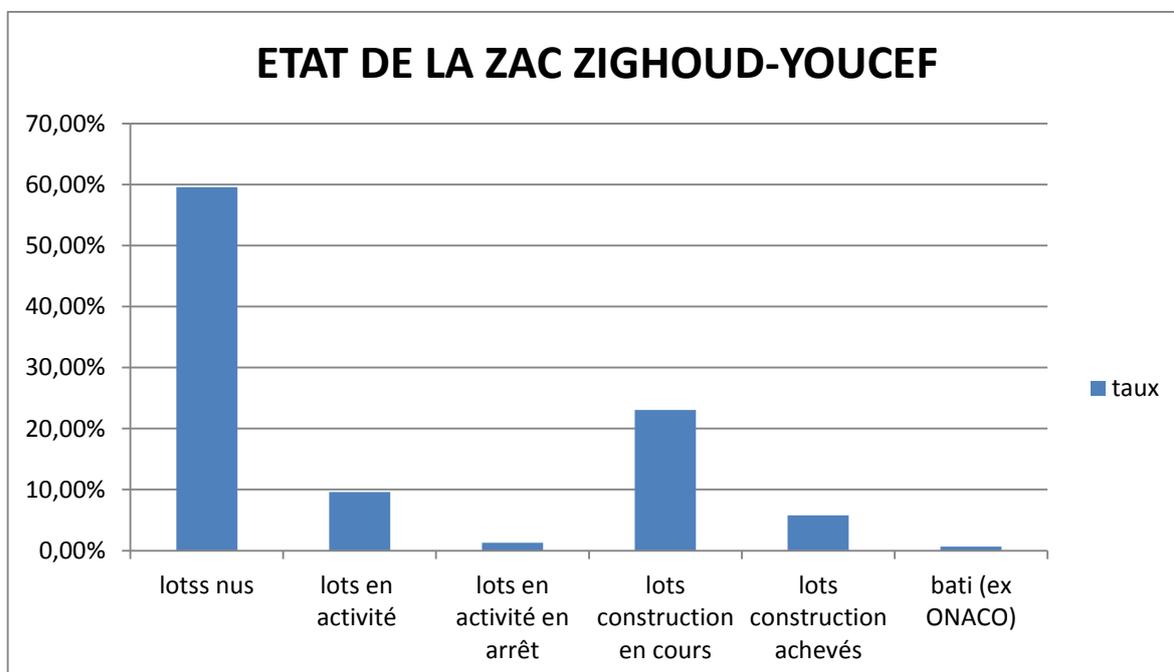
<sup>31</sup> Source : Agence Foncière de Wilaya.

### 4.3. GRAPHIQUE N° 05 : ETAT DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF



Source : Analyse Auteur Octobre 2014

### GRAPHIQUE N° 06 : ETAT DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF



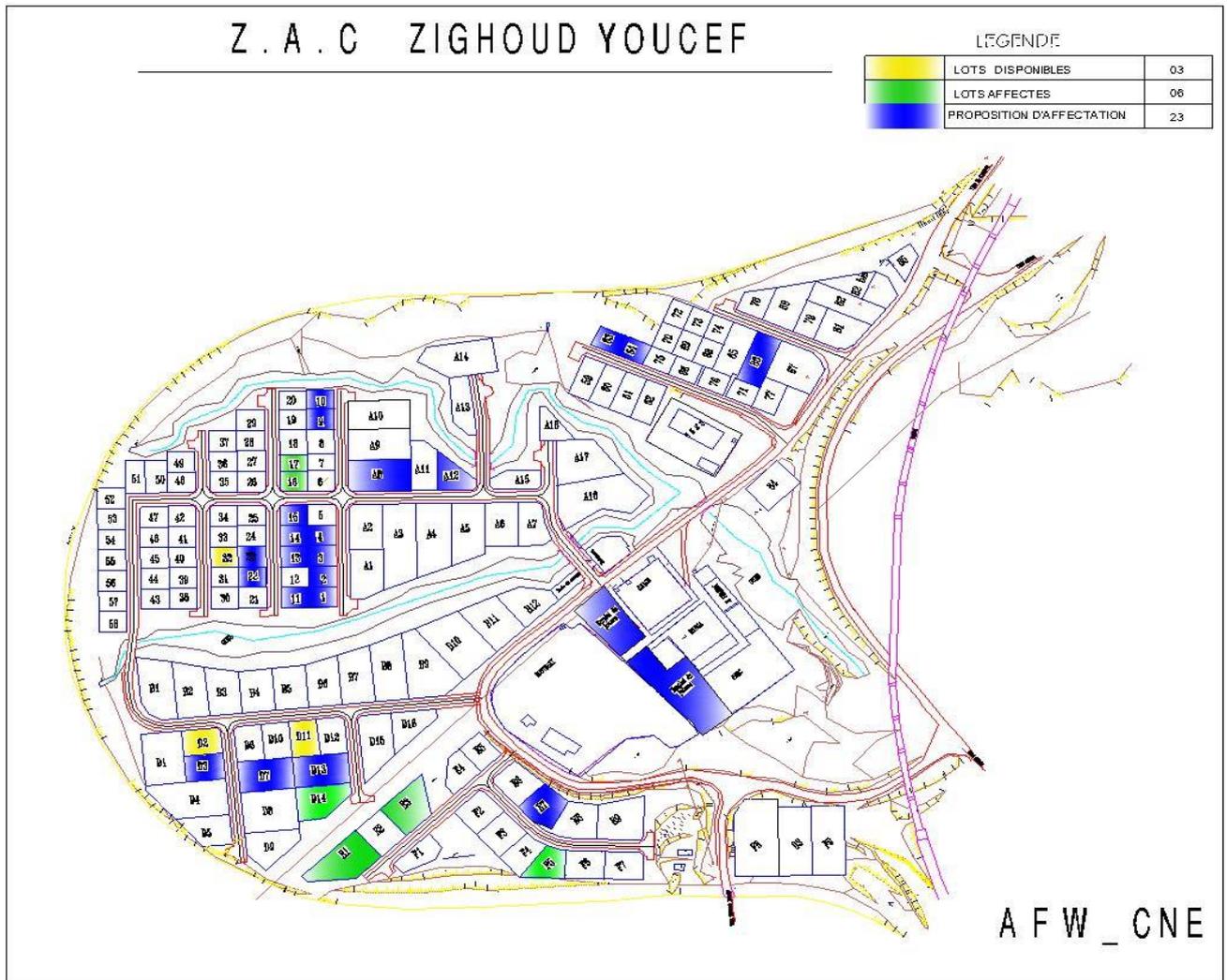
Source : Analyse Auteur Octobre 2014

De ces graphes, on remarque que seulement **10 %** du nombre des lots sont réellement en activité !

# CARTE N° 20 : LA ZAC de Zighoud Youcef

Plan initial ne correspondant pas à la réalité réalisé par AFW-CNE

en 2010



**PHOTO N° 29 : ZAC DE ZIGHOUD YUCEF**



**Source : Auteur Octobre 2014**

**PHOTO N° 30 : ZAC DE ZIGHOUD YUCEF**



**Source : Auteur Octobre 2014**

**PHOTO N° 31 : ENTREE DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF**



**Source : Auteur Octobre 2014**

**PHOTO N° 32 : LA VOIE FERRE A PROXIMITE DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF**



**Source : Auteur Octobre 2014**

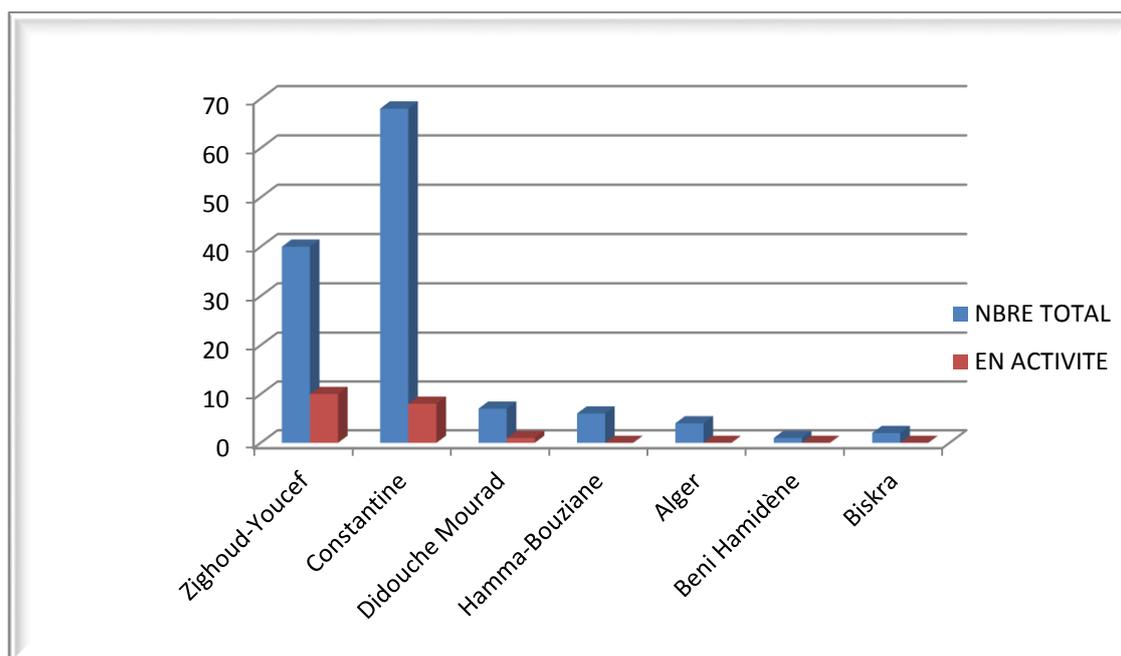
#### 4.4. Origine des investisseurs de la ZAC de Zighoud Youcef (Octobre 2014)

TABLEAU N° 11

Origine des investisseurs	Nbre total	En Activité	Activité en Arrêt	Terra in Nu	Constructi on en cours	Constructio n Achevée
Zighoud Youcef	40	10	0	18	10	02
Constantine	68	08	0	46	13	01
Didouche Mourad	07	01	0	03	03	0
Hamma Bouziane	06	0	0	02	04	0
Alger	04	0	02	02	0	0
Beni Hamidène	01	0	0	01	0	0
Biskra	02	0	0	0	02	0
Total	128	19	02	72	32	03

Source : Recherche Auteur Octobre 2014

GRAPHIQUE N° 07 : ORIGINE DES INVESTISSEURS DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF



Source : Analyse Auteur Octobre 2014

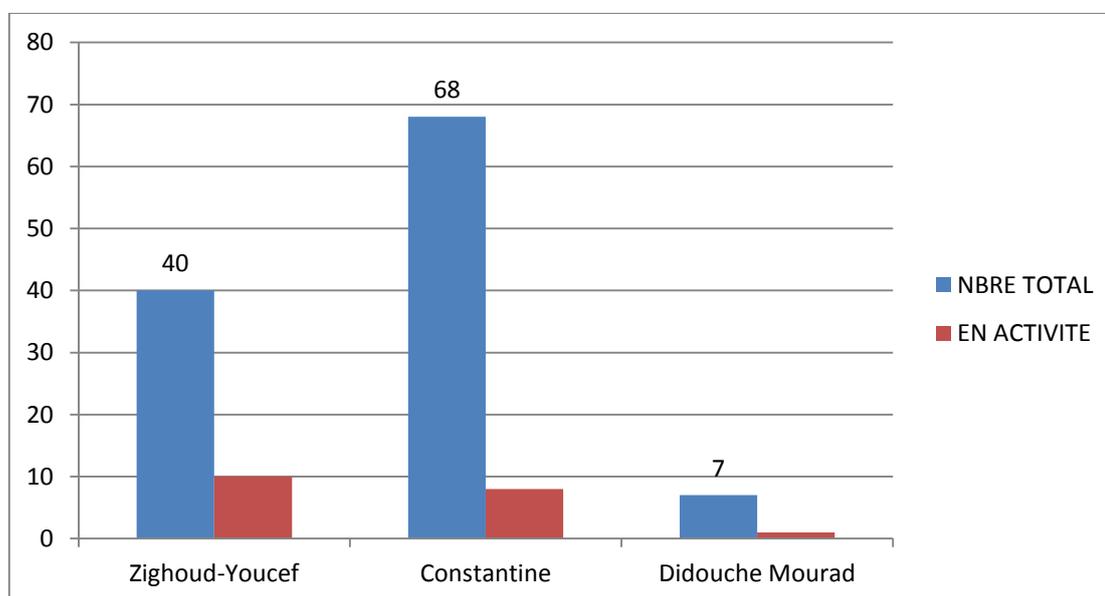
De ce tableau , on remarque qu'une grande proportion des investisseurs est originaire de Constantine (68) suivie de ceux originaires de Zighoud Youcef (40) suivie de ceux originaires des villes limitrophes qui sont Didouche Mourad (07) et Hamma Bouziane (06) avec une remarque commune d'un grand pourcentage sans activité réelle sur terrain.

**4.5. TABLEAU N° 12 : Nature des Activités (en cours) de la ZAC de Zighoud Youcef**

**(Octobre 2014) 19 Activités**

Origine des investisseurs	Nbre total	En Activité	Nature des investissements
Zighoud Youcef	40	10	07 Fabrication de parpaings 02 Parc (Parpaings) 01 Réparation mécanique
Constantine	68	08	05 Abattoir Volailles 03 Production Pharmaceutique
Didouche Mourad	07	01	01 Abattoir Volailles
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>19</b>	

**GRAPHIQUES N° 08 et 09 : NATURE DES ACTIVITES DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF**



Source : Analyse Auteur Octobre 2014

## CONCLUSION

La ZAC de Zighoud Youcef, à l'instar des autres ZAC, et vu l'attribution de la majorité des lots n'a pas eu l'effet escompté et n'a pas réellement décollé.

Et de par cette analyse, beaucoup de questionnements se posent :

Pourquoi ce désintéressement des investisseurs privés?

Les mécanismes du partenariat public-privé ne sont-ils pas en synergie?

Alors que la ZAC de Zighoud Youcef possède beaucoup d'atouts, dont la position stratégique (A 02 minutes de la R.N 03 et un accès à l'AutoRoute Est-Ouest).

Est ce que la majorité des pseudo-investisseurs ne sont en réalité que des spéculateurs fonciers par excellence?

Sur quels critères le choix des investisseurs au niveau du CALPIREF est fait?

La ZAC de Zighoud Youcef se résume à un lieu d'abattage de volailles?

Ou encore cette ZAC ne présente pas les commodités nécessaires engendrant cette répulsivité et de là encore la marginalisation économique de Zighoud Youcef.

Décidément, la ZAC qui devrait être la locomotive du train de développement et de la mise à niveau de cette petite ville n'a pas abouti aux résultats escomptés.

N'y aurait-il pas un chaînon manquant important qu'est LA GOUVERNANCE, en plus de la SPECULATION FONCIERE qui bat son plein.

Et au vu des résultats de notre enquête sur site, et sachant que Constantine avec ces différentes ZI et ZAC est arrivé à saturation.

Le Problème paraît plus profond et plus global.

## CONCLUSION DEUXIEME PARTIE

Les villes relais occupant une place prépondérante dans le réseau urbain. Ces villes pourraient être des solutions aux problèmes des métropoles. Leurs prises en charge effective s'imposent pour les autorités locales et centrales ainsi qu'au niveau de la recherche.

les villes relais, dont certaines connaissent un développement porteurs, alors que d'autres connaissent une stagnation et même une régression (le cas de Zighoud Youcef) engendrant un déséquilibre et une ségrégation au niveau du réseau urbain national..

La ville de Zighoud Youcef, connaissant des difficultés à suivre le rythme de développement des villes limitrophes, méritait d'être étudiée et analysée.

Présentant des possibilités énormes: économiques, humaines et naturelles. Elle est restée sous statut de ville répulsive à l'échelle de la wilaya de Constantine.

Sa promotion au rang de chef lieu de daïra (Découpage Administratif de 1984), a eu l'effet contraire, au lieu de la sortir de sa marginalisation les choses se sont compliquées. En effet, la ville n'avait pas de base économique afin de supporter ce statut et jouer son rôle de chef lieu de Daïra.

Depuis l'indépendance, aucun projet structurant d'envergure n'a été proposé au niveau de cette ville. Confinée dans sa vocation agricole. Alors que même les activités à caractère rural disparaissent (L'exemple de la ZAC sans aucune activité agro-alimentaire) confirmant cet état de fait.

Connaissant une stagnation totale, notre ville avec une ZAC en léthargie, les chances de trouver un emploi sont minimes et se limitent au territoire.

Aussi, le changement de tutelle à une autre (de la wilaya de Skikda à celle de Constantine) à travers le découpage administratif, a accentué cette marginalisation sur tous les plans: économiques, social, urbanistique...

Situation aggravée par les différents instruments d'urbanisme ayant couvert la ville des PUD au PDAU et sa révision. Ville rejetée vers le Nord (Montagnes) loin des axes structurants de communication (RN 03 et Autoroute Est-Ouest), qui pouvaient favoriser et développer les échanges de la ville avec son hinterland. Et de là amorcer la revitalisation de cette ville pénalisée depuis trois décennies avec une stagnation subie.

L'évolution urbaine, s'étant limitée à quelques lotissements et une ZHUN afin de satisfaire les besoins de la population locale seulement.

Une ZAC qui peine à décoller, malgré les atouts et les avantages qu'elle offre.

Le plan d'aménagement du territoire de la wilaya (PATW) a pénalisé aussi la ville en la classant parmi la zone montagneuse : la deuxième priorité de développement à l'échelle de la wilaya.

La question qui se pose donc, pourquoi un tel classement ? Alors que c'est la zone qui mériterait une réelle prise en charge.

En effet, tous les efforts de développement sont orientés aujourd'hui vers les villes qui appartiennent au groupement (Khroub, Hamma-Bouziane, Didouche Mourad, Ain-Smara) ou vers la ville nouvelle Ali Mendjeli et au futur proche vers Ain Abid alors que cette zone de la wilaya a été délaissée.

Cette situation pourrait engendrer un grand déséquilibre à l'échelle de la wilaya et même à l'échelle régionale, du fait que la zone montagneuse est la zone tampon entre le littoral et les hautes plaines.

Pour faire sortir la ville de Zighoud Youcef de son isolement et lui permettre de suivre le rythme de croissance des villes avoisinantes, il peut être recommandé de :

Revoir la politique d'aménagement du territoire qui devrait classer la zone montagneuse (Zighoud, Béni-H'miden, Messaoud Boudjriou) comme Première priorité du développement. Pour cela, une volonté politique est nécessaire afin d'apporter à ces villes les éléments nécessaires à leur développement et assurer de ce fait un certain équilibre au niveau du réseau urbain de la région.

Inscrire le développement de la ville de Zighoud Youcef, dans une politique de développement durable où les autorités locales apparaîtraient comme des acteurs incontournables et se voient confier le portage politique et la réalisation de plans d'action locaux.

Les chances de succès d'un projet de développement tiennent autant dans son adaptabilité aux spécificités culturelles, historiques, économiques, sociales de la ville dans la valorisation des potentialités locales que dans l'implication des acteurs de la ville dans sa définition et sa mise en œuvre.

Ainsi, il revient aux collectivités locales de la ville de Zighoud Youcef d'arrêter ses propres objectifs et concevoir une stratégie d'action qui réponde à ses préoccupations. Cette recherche de solutions concrètes aux problèmes locaux devrait être guidée par des principes d'action :

Le projet devrait être défini en partenariat avec les différents acteurs de la vie publique et privé et en concertation avec les citoyens.

Le projet devrait s'attacher à mettre en œuvre une politique urbaine qui respecte à la fois les priorités sociales, économiques et écologiques. Il s'agit de faire des choix de politiques urbaines qui limitent les atteintes au milieu naturel et à la santé, valorisent les potentialités environnementales locales, restaurent les milieux dégradés, économisent les ressources. Chacune des politiques communales (transport, déchets, habitat, développement économique, urbanisme....) doit être conçue dans cette logique.

Le projet devrait parvenir à combiner les perspectives à long terme et la nécessité d'agir dans l'immédiat. Il s'agit de prendre des mesures à l'effet immédiat mais également de déterminer des interventions à plus long terme.

Le projet devrait garantir une plus grande équité entre les citoyens. Il s'agit de permettre au plus grand nombre de citoyens de jouir de l'ensemble des services urbains, des avantages de la ville.

Sur le plan urbain, les mesures de planification urbaine durable sont :

Défendre la mixité des usages de sol : la mixité fonctionnelle et sociale permet de réduire les besoins de déplacement et de lutter contre la ségrégation sociale.

Densifier le bâti en zone centrale de préférence mais aussi en zone résidentielle, en comblant les espaces interstitiels et en réutilisant les friches urbaines.

Limiter l'éparpillement résidentiel par la maîtrise foncière des terrains, le contrôle de la consommation et de l'usage des sols.

Reconquérir les espaces publics.

Renforcer l'urbanisation autour des points forts d'accessibilité, en particulier près des dessertes de transport public. Il s'agit de localiser les activités économiques et les zones d'habitat en fonction des voies de communication et des réseaux de transport. En intégrant la planification spatiale et la planification des transports

Revoir la révision (Modifiée) du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville. Cette opération est devrait trouver des solutions concrètes aux problèmes de développement de la ville et surtout la faire sortir de sa marginalisation.

Revoir la réglementation en matière d'urbanisme et surtout celle concernant les instruments d'urbanisme qui devrait être orientée vers une réflexion globale sur la ville où le concept de développement durable doit être intégré et proposer une autre démarche alternative.

Ces documents devraient être des documents de synthèse englobant tous les éléments qui font la ville.

La révision partielle ou totale ou une simple mise à jour devrait être tolérée et réglementée afin que l'instrument ne soit pas figé et dépassé par les réalités du terrain.

Définir le caractère que devrait avoir chaque ville, son label et la développer dans ce sens.

C'est à dire qu'il devrait y avoir une politique spécifique pour les villes qui ne devrait pas être soumise aux mêmes règles que les métropoles.

Par exemple : faciliter l'investissement privé au niveau de ces villes, en allégeant les procédures administratives et en proposant des prix attractifs pour une meilleure attractivité de ces territoires.

## **PARTIE II**

### **CHAPITRE III : L'ANALYSE AFOM**

L'Objectif est de réaliser une analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) de l'espace territorial de Zighoud Youcef, afin:

- D'une part, de proposer des choix d'orientations stratégiques dans le cadre d'une démarche de projet urbain.
- D'autre part, de faire une base à la définition des domaines prioritaires afin de revitaliser ce territoire frontalier en déclin de la wilaya de Constantine.

#### **DEMARCHE:**

Cette phase est essentielle pour comprendre un territoire et les phénomènes pouvant y intervenir. Principalement, il s'agit de recueillir les principaux éléments factuels qualitatifs et quantitatifs et de les décrire à l'échelle du territoire et essayer de comprendre les interactions.

Pour les informations traitées, Quatre thématiques vont être analysées par les principales caractéristiques de la ville de Zighoud Youcef:

#### **1. Le contexte géographique**

#### **2. Le contexte économique**

#### **3. Le contexte social - démographique**

#### **4. Le contexte environnemental**

Cette analyse (AFOM) permettra de mettre en exergue les principaux points par thématique des quatre dimensions de l'AFOM.

Ces points constitueront des pistes de réflexions pour essayer de définir une stratégie future par la démarche de projet urbain. C'est dans cet esprit que certains éléments d'opportunités figureront des actions potentielles à engager.

**1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE :** *Situation frontalière privilégiée Entrée Nord de la wilaya, entre deux métropoles (Constantine et Annaba) et une grande ville façade maritime (Skikda).*

## **LE CONTEXTE**

S'étalant sur une superficie de 235,50 km<sup>2</sup><sup>32</sup>, avec une densité moyenne de (137,71hab./Km<sup>2</sup>)<sup>33</sup>, un taux d'urbanisation concentré au chef lieu (90 %)<sup>34</sup>.

La prédominance de l'Activité Agricole sur son territoire (vocation agricole).

Territoire caractérisé par une concentration de tous les équipements à la ville avec des agglomérations secondaires dépourvues d'équipements et de commodités de première nécessité.

Accentuant les déséquilibres dans un territoire fragile et déjà fortement marginalisés avec absence d'une vision stratégique et d'un projet de territoire.

## **ANALYSE AFOM**

### **ATOUPS**

Situation de ville-relais entre deux (02) métropoles: Constantine, Annaba et une grande ville Skikda: façade maritime très importante dont Zighoud Youcef pourrait être un port sec (Superficie de 32 HA).

Porte d'entrée Nord de la wilaya de Constantine.

Agglomération chef-lieu dispose d'une concentration des équipements et commerces, assurant une certaine centralité et une influence sur tout le territoire communal en constituant un espace d'échange.

Ville située au carrefour d'axes importants : la R.N 03 desservant tout l'Est Algérien (Constantine) ainsi que vers Skikda Annaba (Villes Portuaires).

Proximité de l'AutoRoute Est-Ouest : accès existant temporaire à 02 minutes de zighoud youcef avec accès vers la ZAC.

Proximité du port de SKIKDA (a 50 kms, trajet de 50 minutes).

Présence de paysages naturels : forêt Doghra, vergers,...etc.

Présence d'une gare ferroviaire, à développer en gare intermodale dans les deux sens avec des trains à grande vitesse tel le cas d'Alger et Oran, permettant des déplacements ne dépassant pas

---

<sup>32</sup> Révision du PDAU DE Zighoud Youcef (Octobre 2007).

<sup>33</sup> R.G.P.H-Office National des Statistiques (2008)

<sup>34</sup> Révision du PDAU DE Zighoud Youcef (Octobre 2007).

30 minutes , facilitant la revitalisation de la ville et lui permettre une dynamique commerciale ainsi qu'une attractivité comme les exemples d'Ain Smara et Ain Abid.

Présence d'Oued Smendou avec jonction avec Oued Boukerker sur le bassin versant de Beni Brahim.

Présence de vestiges (Romains) à l'abandon, patrimoine touristique non exploité.

## **FAIBLESSES**

Une Aire urbaine entourée de terres agricoles sur les différents flancs, en plus de servitudes naturelles (Oueds) et servitudes artificielles (Route et servitudes des pipes au sud de la ville).

L'évolution urbaine orienté par les différents instruments d'urbanisme successifs ; vers le Nord (Terrains privés) n'a fait qu'accentuer l'isolement et la marginalisation de ce territoire en l'éloignant des axes routiers très importants (RN03 et Autoroute Est ouest).

Le périmètre urbanisé anarchiquement avec de fortes pentes et des terrains agressifs géologiquement.

Cette prédominance des terrains en pente (Côté Nord) a engendré des surcouts exorbitants pour la viabilisation, qui devraient être utilisés pour le développement de la ville.

Faible disponibilité foncière.

## **OPPORTUNITES**

Le Dédoulement de la RN 03 (Tronçon entre Didouche Mourad et Z/Youcef jusqu'à la limite de la wilaya) une fois réalisée, pourra faciliter la circulation sur ce tronçon qui est asphyxié en ce moment.

La connexion à l'Autoroute sera une opportunité pour l'accessibilité et l'attractivité de la ville de Zighoud Youcef.

## **MENACES**

L'Accès à l'Autoroute (temporaire) pourra être supprimé à la réception des travaux accentuant de façon drastique l'isolement de Zighoud Youcef.

La poursuite de l'urbanisation anarchique vers le NORD de la ville ne fera qu'accentuer l'inaccessibilité de Z/Youcef, en plus des surcouts, lourd à supporter, pour la viabilisation pour un budget communal en souffrance.

## **DEFI ET ENJEU**

Essayer de revoir la politique foncière actuelle, avec l'étalement urbain et essayer de faire « la ville sur la ville ».

Essayer d'exploiter l'accessibilité et la connectivité avec l'extérieur en privilégiant les relations économiques surtout avec l'opportunité de l'Autoroute:(Trajet Constantine - Zighoud 30 minutes) et la voie ferrée intermodale (Précitée page 176).

## **2. LE CONTEXTE ECONOMIQUE :**

### **LE CONTEXTE**

Zighoud Youcef présente un taux de chômage élevé avec une tranche de jeunes très importante.

Zighoud Youcef a toujours été confiné dans un carcan de région à vocation agricole.

Ce qui a fait qu'elle n'a pas évolué dans d'autres secteurs (hors agriculture) et s'est retrouvée défavorisée par des décisions prise au niveau wilayate sans tenir compte des spécificités locales, accentuant sa répulsivité avec la conséquence d'une ségrégation spatio-économique.

Même la ZAC (créée depuis 1993) avec ces 156 lots, peine à décoller. On remarque qu'aucune activité ou industrie agro-alimentaire n'y'est présente. (Pour un territoire à vocation agricole !!).

### **ANALYSE AFOM**

#### **ATOUPS**

Les débouchés les plus importants de l'emploi se retrouvent dans les secteurs de l'Agriculture et les services.

Une seule unité importante (Unité de fabrication de produits pharmaceutiques privée au niveau de la ZAC/ biogalenic).

Hausse de la production céréalière et collecte de lait (Source Subdivision services agricoles), cette hausse devrait être suivie par l'implantation d'une industrie Agro-Alimentaire (Alors qu'aucune unité de ce genre n'est installée au niveau de la ZAC) d'ou le questionnement qui se pose : Sur quels critères le choix du CALPIREF est fait?! une profonde déconnection est constatée entre les choix de cet organisme avec la vocation première du territoire.

Possibilité de mise en valeur des terres (Programme FIDA en cours sur le bassin versant de Beni Brahim) avec des aides aux fellahs (vergers, ruches, ovins et bovins.....).

Projet de réalisation d'une station d'épuration des eaux usées (Sur Oued Smendou) située à la frontière entre Z/Youcef et Didouche mourad pour le recyclage des eaux et leur utilisation pour le développement de l'agriculture et maraichage.

## **FAIBLESSES**

Carences du centre ville présente les mêmes caractéristiques avec des activités tertiaires basiques.

Les entrées de la ville au nombre de trois présentent des risques sécuritaires (Entrées propices aux accidents de la route mortels) pour les usagers (En attendant la réalisation du dédoublement de la R.N 03).

Important trafic routier des véhicules individuels dû aux déplacements pendulaires d'un nombre important de personnes travaillant en dehors de la commune.

Présence d'un marché saisonnier des fruits et légumes (sur 03 ha) à l'entrée de la ville en venant de Constantine, dans un état dégradé.

La prédominance de l'Agriculture avec risque d'essoufflement pour l'économie locale sans aucune alternative.

Inexistence de lieux de repos, de loisirs et de détente, espaces publics, de rencontres surtout pour les tranches de jeunes (filles et garçons).

Problème de chômage élevé et en hausse.

La ZAC avec ces 156 lots en totale léthargie (Spéculation Foncière).

## **OPPORTUNITES**

Le développement d'un tourisme local (Patrimoine historique, culturel, cultuel) en adéquation et en complément avec le tourisme d'affaires (Préconisé par le SDAT : Schéma d'aménagement touristique de la wilaya de Constantine). Surtout que Zighoud Youcef recèle de sites à forte potentialité dans ce domaine (Exemple du site de TARHA en allant vers Skikda à droite de la RN 03 aux environs de 06 kms du centre ville).

## **MENACES**

Ressources du territoire non exploités et non valorisés, laissés à l'abandon.

Exemples : ressources agriculture non exploitées, Touristique, ainsi qu'un potentiel humain non exploité).

## **DEFI ET ENJEU**

Revoir l'Activité commerciale existante, industrielle à développer et promouvoir d'autres nouveaux créneaux.

Revoir la politique foncière locale, non prise en compte dans la stratégie de développement.

Encourager l'installation d'entreprises nouvelles sur le territoire par une politique plus attractive et des facilités d'implantation des investisseurs.

Renforcer l'image de la ville attractive par un travail de marketing territorial avec création d'agences spécialisées pour la promotion du projet de territoire (Label du territoire).

## **3. LE CONTEXTE SOCIAL-DEMOGRAPHIQUE :**

### **LE CONTEXTE**

L'Analyse de l'évolution démographique passée et présente nous est nécessaire pour répondre et anticiper les besoins des générations futures.

Les résultats des récents recensements (R.G.P.H) nous renseignent sur l'évolution de la population de Zighoud Youcef avec un taux d'accroissement de 1.3 % inférieur à celui de la wilaya qui est de 1.5 % (Pour une population totale de 35248 habitants RGPH 2008).

Avec un afflux vers le chef lieu qui s'explique par la présence et la concentration des équipements et des services, vu son statut de commandement (chef lieu de commune et chef lieu de daïra).

### **ANALYSE AFOM**

#### **ATOUPS**

Croissance démographique en expansion avec une grande proportion des jeunes.

Population jeune : potentiel de travail pluridisciplinaire à valoriser surtout une forte proportion d'étudiants, dont c'est l'ascension sociale pour les jeunes spécialement pour les filles au sein de la ville. Cet état et l'absence de débouchés fait que cette tranche formée sera perdue au profit d'autres grandes villes.

#### **FAIBLESSES**

Taux de chômage récurrent.

Manque de chance d'emplois, vu le faible investissement sur le territoire, tous secteurs confondus.

Prix en hausse constante de l'immobilier.

## **OPPORTUNITES**

Augmentation des actifs en âge de travailler.

Opportunités de développement d'innovantes initiatives (Surtout pour les jeunes) avec soutien financier de l'Etat.

## **MENACES**

Pas de nouvelles perspectives d'investissements, Perspectives pour l'emploi presque nul pour les nouveaux venus sur le marché du travail.

Poursuite relative de l'exode rural, dû à la non mise à niveau des agglomérations secondaires, à la recherche de conditions de vie plus facile.

## **DEFI ET ENJEU**

Revoir les stratégies de développement mise en place qui ont montré leurs limites, et penser à de nouvelles stratégies innovantes dans un cadre de concertation, en synergie et en cherchant les compromis entre les différents acteurs sur le territoire, soit d'ailleurs (National, International anciens fils émigrés) qui peuvent donner un sursaut et créer le partenariat entre les enfants de Zighoud Youcef par de nouvelles démarches par le biais et l'aide des pouvoirs centraux (Wali). Au lieu d'enrichir ceux qui sont à l'apogée et omettre ceux qui souffrent de cette macrocéphalie, et délaissés dans des territoires avides d'urbanisation qualitative, revitalisante et en faire des territoires compétitifs (au lieu de tout centraliser sur la ville-mère).

Programmation de services et équipements de proximité pour une meilleure cohésion sociale.

Programmes de logements sociaux (920 logements attribué à Zighoud Youcef et qui restent tributaires du problème de l'assiette foncière).

## **4. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL :**

### **LE CONTEXTE**

Zighoud Youcef se trouve de par sa position géographique, dans une zone privilégiée par un environnement sain loin de toute pollution que ce soit industrielle ou mécanique.

Une grande partie de son territoire est à vocation agricole, et une autre à l'état naturel. Mais ce milieu physique doit être préservé pour les générations futures, car il est fragile et très sensible.

L'Exemple du problème des déchets Avicoles (des abattoirs de la ZAC) qui était devenu un problème de santé publique (Incident été 2011), suite à leurs déversements à la décharge publique incontrôlée : Provoquant une pollution atmosphérique surtout avec les vents du Nord qui ont ramenés toutes les odeurs sur la ville avec des gens et des vieux qui ont été hospitalisés surtout ceux souffrant de problèmes respiratoires et allergiques.

## **ANALYSE AFOM**

### **ATOUPS**

Ressources naturelles non exploitées et non valorisées avec diversité écologique et un environnement sain (non pollué) Surtout du côté Est de la commune, en allant vers TARHA jusqu'à la limite de la wilaya de Skikda.

Présence de paysages touristiques à valoriser (Exemple : tourisme de montagne)

Présence de forêts à l'état naturel – à sauvegarder- et à promouvoir comme espaces de détente.

Des paysages naturels féériques (coté Nord et Est) : Environnement naturel de qualité.

### **FAIBLESSES**

La présence de la décharge publique incontrôlée à proximité de la cité FEDJ avec toute la pollution engendrée (Surtout qu'elle se trouve dans le couloir des vents du Nord).

Risques naturels (Inondations).

### **OPPORTUNITES**

La forêt de Doghra à valoriser (Eco tourisme) comme espace de détente.

Prise de conscience de la population (surtout les jeunes) du risque environnemental.

L'Oued Smendou devenant plus propre, suite au recalibrage de l'Oued et la réalisation d'un collecteur principal des eaux usées vers la station d'épuration (en début de réalisation) entre Zighoud Youcef et Didouche Mourad.

Opportunité de diversification des cultures : maraichage (la culture du blé étant toujours la dominante).

Sensibilisation de la population et des différents acteurs sur la protection de l'environnement.

### **MENACES**

Le Retard dans la réalisation du C.E.T (centre d'enfouissement technique intercommunal) risque d'accentuer et favoriser les risques environnementaux (Décharge actuelle incontrôlée...) avec cette hantise et prise de conscience de la population que le CET ne soit pas réalisé dans les normes (incinérateur). Comme ce fut le cas d'AIN ABID avec tous les risques graves qui en découlent.

Ainsi que l'utilisation intensive des produits dans l'Agriculture, avec risque de contamination des nappes phréatiques.

Risque de dégradation face à la pression foncière et l'urbanisation anarchique.

## **DEFI ET ENJEU**

Protéger le patrimoine naturel et le valoriser avec sensibilisation de la population.

Mettre en place les mécanismes d'une politique locale de protection de l'environnement et de là, promouvoir une nouvelle image d'un territoire propre et attractif.

## **CHAPITRE IV : QUEL PROJET URBAIN POUR LA REVITALISATION DE LA VILLE DE ZIGHOUD YUCEF**

### **(L'INTERCOMMUNALITE DE PROJET)**

#### **INTRODUCTION**

On peut certes le regretter, mais la réalité est là: les territoires se livrent, entre eux à une compétition acharnée pour attirer les entreprises, développer ou au moins maintenir l'emploi et assurer le maximum d'attractivité possible (Surtout en terme de développement économique).

La politique d'aménagement du territoire s'est transformée du rôle de soutien, d'appui et de désenclavement des territoires, tant au niveau de l'échelle nationale que locale, en une incitation à cette concurrence.

Les villes relais, dans cette nouvelle donne territoriale, à l'exemple de la ville de Zighoud Youcef, ne sont pas dépourvues d'atouts et d'opportunités. Fédérant de larges territoires, un rôle moteur de bassin de vies importantes leur est conféré. Offrant une qualité de vie, bien meilleure que celle des métropoles. Ce sont des villes à taille humaine, interfaces entre le monde urbain et rural, jouent en général le rôle de filtre de l'exode rural. Elles allient en règle générale au confort et à la sécurité moderne un environnement harmonieux et plus chaleureux.

Malgré ces nombreux Atouts, déterminants soient-ils, la situation de ces villes relais est bien souvent fragile. Comme souligné dans notre cas d'étude : la ville de Zighoud Youcef.

Dépendantes des outils juridiques de financement de tous les projets sectoriels soit au niveau de la wilaya (PSD) ou de la collectivité territoriale qu'est la commune (PCD, BW, FCCL), sous forme de subventions pour toutes les communes, pour la plupart de leurs investissements et de leur projets, elles ne peuvent se développer sans recevoir le soutien de ces partenaires (Etat : en l'occurrence un urbanisme volontariste).

Il aurait été souhaitable que ces villes devraient disposer de moyens financiers, juridiques, liberté d'agir et d'action pour mener à bien les projets adaptés à leurs besoins de développement afin de forger un profil distingué qui leur permettrait d'être compétitif et attractif et qui se fera par une revitalisation qui naîtra de ces propres atouts.

Dans ce domaine, comme dans celui des services publics, le rôle dévolu aux politiques publiques doit être le soutien et l'accompagnement.

Ainsi, l'intervention de ces villes relais dans le domaine du développement économique est indispensable. Ce sont des villes à revitaliser. Encore faut-il savoir déterminer une démarche qui inclue la recherche des soutiens nécessaires, attirer les investisseurs potentiels, une stratégie en cohérence globale avec les atouts et les opportunités spécifiques à chaque territoire, avec des projets transversaux et structurants qui exigent souvent un effort particulier de conception.

Ceci dans un contexte où la revitalisation (Surtout Economique) est une préoccupation fondamentale, aussi bien pour les administrés que pour les élus. Ou les différents acteurs (Etat, Wilaya, commune) se multiplient et où les obstacles budgétaires notamment s'accumulent, le rôle des collectivités locales (Assemblée populaire communale à sa tête le Président d'A.P.C) véritable manager de leur territoire est plus que jamais primordial.

La Question de l'attractivité des territoires et de leur développement (économique) se pose avec acuité pour les collectivités locales qui risquent d'être confrontées à une certaine dégradation de leurs finances.

### **6.1. Exemple de revitalisation de la ZAC de Zighoud Youcef :**

Comment revitaliser la ZAC ?

Comment attirer, drainer les privés à investir à Zighoud Youcef ?

En premier lieu, en partant par la viabilisation de cette ZAC par la commune.

Sachant qu'un investissement de près de (40) quarante milliards de centimes est nécessaire pour la viabilisation de cette ZAC (Estimation faite par les services de la DMI).

Et comme les rentrées de la commune de Zighoud Youcef avoisinent quatre milliards et demi (4,5) de centimes /par année.

Une projection au court terme sur cinq (05) années, ça nous donnera une contribution propre à la commune de vingt-deux milliards et demi (22,5) de centimes.

Sur la somme globale de viabilisation recherchée, la moitié étant du ressort de la commune. Un montage financier est indispensable pour trouver les dix-sept milliards et demi (17,5) de centimes restants.

Un compromis avec les investisseurs privés est à chercher :

Le conseil communal établira une délibération qui deviendra exécutoire, et de là finaliser les différents étapes de ce partenariat public-privé, résumé comme suit :

1/ L'Annoncer sous forme de cahier de charges (Pour le montage financier) avec des pré- actes (qui ne seront pas publiés).

2/ Recevoir la contribution financière (l'argent) des investisseurs privés.

3/ Etablir les actes définitifs, avec la condition que les travaux de viabilisation soient achevés.

4/ Dialogue et concertation sur la nature des investissements (agro-alimentaire) dans notre cas, territoire à vocation agricole (Exemple: Développer des industries de conservation des produits agricoles locaux), ceci dans le cadre d'un partenariat public-privé (gagnant-gagnant).

5/ Faire du Marketing territorial (publicité) sur le label et promouvoir les produits développés localement.

Et enfin penser à l'extension de la ZAC existante ou créer d'autres ZAC, ceci sera valable dans un cadre d'intercommunalité ou dans un cadre communal.

## **6.2. GENESE DU CONCEPT PROJET URBAIN:**

**« LE PROJET URBAIN permet la revitalisation urbaine et rend à l'espace urbain son usage » Christian Devillers**

Conscient que le projet urbain ne prétend pas tout dire de la ville, ni en être la seule pensée, Christian Devillers observe qu'« il n'est pas une solution mais une amélioration, un mode pour composer la ville ». C'est ce que souligne Bernard Huet quand il écrit:« la ville est affaire de processus ».

Le projet urbain, est apparu dans les années 1970 comme réponse et alternative à la planification urbaine traditionnelle issue du mouvement moderne (Chartes d' Athènes).

A l'inverse de l'urbanisme de « plan » qui aménageait en terme de « surface à urbaniser », l'urbanisme par projet entend traiter de « lieux », dotés de qualités propres qu'il s'agit de découvrir, d'actualiser et de valoriser, mais aussi « d'équations sociales » particulières, de systèmes de relations (politiques, sociales, culturelles) qu'il s'agit de comprendre et d'activer.

C'est une méthode d'élaboration plus qu'une conception nouvelle de la ville. Intégrant des notions nouvelles comme la concertation entre les acteurs publics-privés en plus de l'association des usagers de l'espace concerné, la flexibilité et la réversibilité au cours du projet.

Le projet urbain constitue une démarche stratégique, à finalité large, qui se déroule dans le temps long, et à différentes échelles. Il s'inscrit de ce fait dans un processus, lent, de transformation de la ville. Au travers du concours de compétences multiples, il se situe également dans une perspective à la fois globale et transversale (économie, social, culturel) que traduisent des choix spatiaux, notamment en termes d'espaces publics, de qualité architecturale, d'organisation de la trame, de respect de la ville existante, etc. Ainsi présenté, le projet urbain est « *une action globale et négociée pour créer un environnement de qualité* » (Ingallina, 2001).

Une définition du projet urbain est une notion encore floue. Marco Roncaylo le définit comme suit:

<<A travers cette double dénomination de <projet> et <d'urbain>, la notion n'a jamais été totalement éclaircie, même si les points de vue se sont affrontés. Ce n'est point forcément une reproche: une notion qui n'est éclaircie ni trop tôt, ni trop mécaniquement, quand elle vient en contre-feu des pratiques antérieures, est plus productive d'expérience et de réflexion lorsqu'elle se fige et entre dans le carcan de procédures imposées>><sup>35</sup>

La notion de «projet» est ambiguë. Elle est maniée dans des sens assez différents par les multiples acteurs de l'aménagement des villes. Elle suggère néanmoins un certain volontarisme, un pari sur l'avenir, tout en paraissant moins lourde de certitudes et d'exhaustivité que le mot « plan ». Cette façon de se situer dans le futur et d'énoncer une intention constitue la véritable force de la notion de projet.

### **6.3. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN :**

Le concept du projet urbain se décline comme un cadre de pensée avec des objectifs :

Régénération des villes, des actions à entreprendre pour une revitalisation : économique, sociale, culturelle, faire la ville sur la ville, renouveler des quartiers, renforcement des centralités...

C'est un nouveau mode d'intervention sur la ville, à plusieurs échelles et dimensions.

L'une des échelles est le territoire:

Le territoire réunit en son sein: l'espace de vie, celui du vécu et l'espace perçu.

L'espace de vie représente la volonté de lier le global et le local en leur conférant une valeur d'échanges.

L'espace vécu reflète la territorialité (Rapports existentiels et sociaux) des groupes avec l'espace.

Et c'est cette territorialité qui définit l'espace perçu, à travers les modes d'appropriation et le degré d'implication dans le processus.

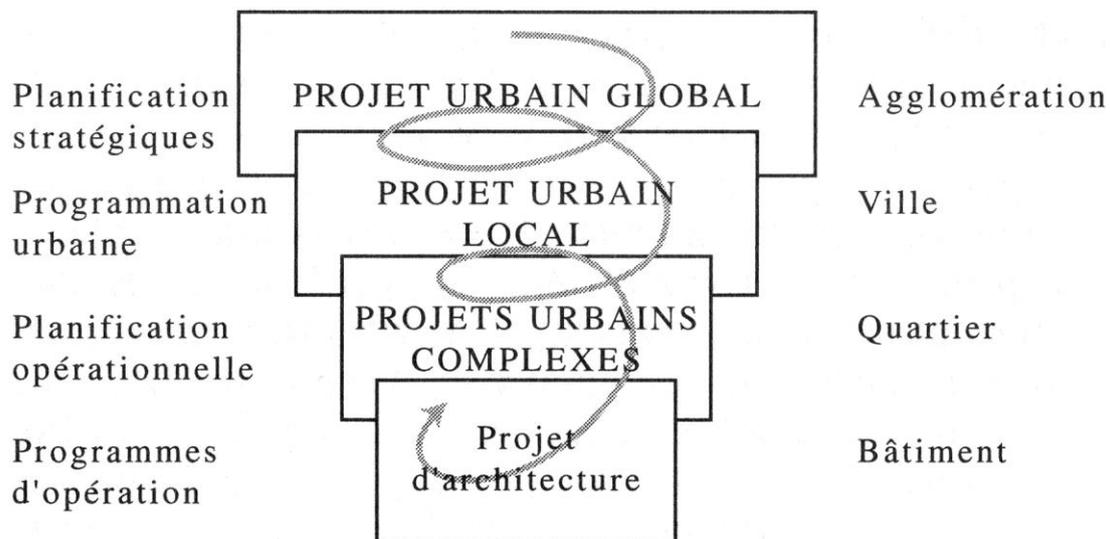
---

<sup>35</sup> Marcel Roncaylo, <la ville et ses territoires>, collection folio/Essais, Gallimard 1990.

<<Le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte sur des enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. Le projet urbain est toujours lié à un contexte et s'exprime de manière variée: schéma stratégique à grande échelle, politique d'espace public, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficulté...>><sup>36</sup>

Cette notion est expliquée par Arielle Masboungi comme une participation au renouvellement des représentations de la ville, du territoire et des actions publiques, d'un bouleversement des doctrines urbanistiques et architecturales, un changement dans le mode de faire la ville et le territoire.

### Le projet urbain



Or, malgré cette diversité, l'expression du projet urbain a des caractéristiques constantes :

Amélioration de la qualité de l'usage, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle ainsi que les relations sociales du territoire.

Assurer l'accessibilité aux différents espaces. Servir les enjeux du développement durable. Fonctionne avec flexibilité liée à l'évolution de la société. C'est un processus d'action. Des

<sup>36</sup> Arielle Masboungi, <<projets urbains en France>>, édition moniteur, paris 2002.

programmes leviers (structurants) : en général culturel. Favoriser le développement de certaines activités économiques par la création de technopôles (Biotechnologies, NTIC)

Chaque projet urbain est un cas unique. Suivant une temporalité propre, et selon le résultat d'une logique de débat. Le projet urbain peut être élaboré selon plusieurs échelles :

Le projet urbain global (Echelle de l'agglomération.

Le projet urbain local à l'échelle de la ville.

Le projet urbain ponctuel à l'échelle du quartier.

Aussi, de part sa finalité et sa conception, un projet urbain quelque soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement les dimensions politique, économique, sociale, culturelle et urbanistique.

Les actions traduisant le projet urbain sont multiples, mais l'essentiel reste l'approche même qui se traduit par :

Imaginer et exécuter des projets à effet d'entraînement et de durabilité. Adopter une stratégie de gestion collective consensuelle de l'espace urbain. Lancer des débats afin d'atteindre un consensus sur les compromis entre les différents acteurs (élus locaux, collectivités, acteurs privés et publics, société civile, usagers).

Par ailleurs, à travers son action sur l'espace, le projet urbain a un rôle essentiel dans la représentation du territoire et peut contribuer à créer du lien à la fois entre habitants, avec un sentiment d'appartenance commune, et entre les habitants et leur territoire, autour d'une fierté collective, mais aussi auprès des étrangers. Le recentrage sur l'identité et l'image d'une ville fait du projet urbain un outil important de l'attractivité et permet de créer une vitrine de promotion. Il faut ainsi voir les discours autour du projet comme une des composantes du projet. La communication en assure l'efficacité et inversement.

#### **6.4. Les Prémices d'un projet urbain au sein de la ville de Zighoud Youcef:**

Suite à l'opportunité qui m'est offerte de travailler au sein d'une collectivité locale (Commune de Zighoud Youcef), nous a permis de mettre en pratique la démarche et concepts du Projet Urbain.

On a essayé d'inculquer les notions apprises du PROJET URBAIN à travers ces différentes échelles et dimensions via quelques projets : (Prémices d'un projet urbain). Facilités par la

collaboration au sein de cette administration locale ainsi que l'écoute attentive du président de l'A.P.C de Zighoud Youcef et des élus.

L'une des premières expériences : fût la réalisation de petits projets dont l'impact immédiat avec la concertation de la population fût une réussite.

Initiative propre à l'assemblée communale et de son président. Financé sur fond propre de la commune. A la différence du programme d'amélioration urbaine financé sur le sectoriel sans concertation avec les usagers de l'espace concerné.

L'exemple des projets de réhabilitation de terrains mateco en gazon synthétique ainsi que la réalisation de dix aires de jeux pour les enfants (Projets réalisés sur budget d'auto financement), qui ont reçu un engouement très appréciable de la population, surtout que cette dernière a été associée, consultée dans les tables rondes pour discuter des différentes propositions de l'assemblée populaire communale dans le choix des projets et des sites devant les accueillir, avec approbation et propositions nouvelles des citoyens ou le gagnant-gagnant s'est pleinement réalisé.

Une nouvelle appréciation de ces espaces publics réaménagés se fait sentir par une intergénérationnalité dans leur appropriation par les usagers. L'Exemple des femmes et leurs enfants : discussions et joie de jouer retrouvée à Zighoud Youcef.

Ainsi qu'un engouement des jeunes pour le sport (Football) avec ces terrains pris d'assaut du matin jusqu'au soir. Une convivialité retrouvée et une ambiance de ces espaces publics renouant avec la joie des jeunes pratiquant du sport.

Cet état de fait a engendré d'autres demandes des quartiers pour la réalisation d'autres aires de jeux pour les différentes catégories.

## **PRESENTATION DES ELUS ET DE LA POPULATION**

### **(PREMIER CONTACT)**

Suite aux débats et les tables rondes avec les différents acteurs (publics et privés), les associations actives ainsi que les représentants de la Société Civile et les Notables.

Et après présentation du premier contact entre les citoyens et les gestionnaires de la commune en date du 10/01/2015 pour une évaluation, une concertation et des questionnements : Par quels

moyens, par quelles pratiques pourra t-on faire la ville ? Ainsi que le partage des avis critiques, en plus d'un repositionnement des stratégies et des projets futurs à réaliser (Flexibilité de la démarche) avec la collaboration de tous les acteurs et la prise en charge des nouvelles propositions des citoyens de la ville (Voir photos N° 33).

**PHOTOS N° 33 : TABLE RONDE ENTRE LES ELUS ET LES CITOYENS**



Avant la présentation du travail accompli par l'assemblée, il a été demandé à l'assistance de donner son évaluation sur le développement de la ville par un premier bulletin sur urne ou les citoyens ont été conviés à cet exercice. (Avec une échelle d'évaluation de 1-8) ainsi que la formulation d'observations et de critiques : sur les pratiques urbaines engagés ou réalisés par les services techniques de la commune, ainsi que des équipements publics sectoriels.

Le Président d'APC et les élus ont demandé l'avis des citoyens sur les différentes pratiques urbaines que ce soit communal ou sectoriel réalisés, en cours ou a engagés. Sur la conception architecturale, esthétique et leurs différents besoins en équipements. Et qui ne saura être réalisé par les instruments obsolètes (PDAU et POS) qui ont montré leurs limites . Et cela ne peut se faire que par l'alternative qu'est la démarche du projet urbain.

Nous avons eu la chance d'être étudiants en post-graduation option projet urbain, et en même temps praticien des pouvoirs publics (acteur public) à l'échelle locale (commune).

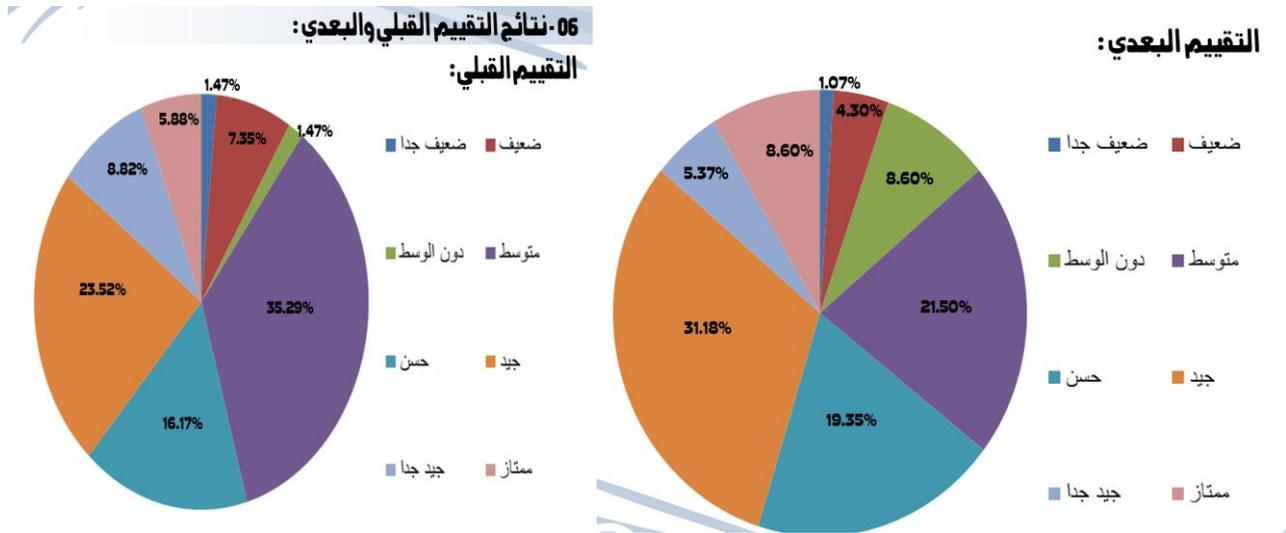
Ceci nous a été plus que bénéfique pour ramener à la raison le président d'APC et les élus vers la démarche du projet urbain citée dans notre analyse.

### **PHOTO N° 34 : MODELES DES BULLETINS D'ÉVALUATION**

 <p style="text-align: center;">الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولاية قسنطينة اللقاء المجتمعي الأول السبت 10 جانفي 2015</p> <p style="text-align: right;">دائرة زيفود يوسف بلدية زيفود يوسف خلية الإعلام والاتصال</p>	 <p style="text-align: center;">الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولاية قسنطينة اللقاء المجتمعي الأول السبت 10 جانفي 2015</p> <p style="text-align: right;">دائرة زيفود يوسف بلدية زيفود يوسف خلية الإعلام والاتصال</p>
<h4 style="color: #f08080;">ورقة تقييم قبلية</h4> <p>أخي المواطن : باعتبارك ستشارك في اللقاء المجتمعي الأول بين المجلس الشعبي البلدي لبلدية زيفود يوسف والمواطنين، نرجو من سيادتكم بكل موضوعية الإجابة عن السؤال التالي: ما هو تقييمك لأداء المجلس الشعبي البلدي الحالي بعد عامين من انتخابه ؟</p> <p> <input type="checkbox"/> ممتاز    <input type="checkbox"/> جيد جدا    <input type="checkbox"/> جيد    <input type="checkbox"/> دون الوسط  <input type="checkbox"/> حسن    <input type="checkbox"/> متوسط    <input type="checkbox"/> ضعيف جدا    <input type="checkbox"/> ضعيف </p> <p>✉ تفضل بكتابة اقتراحك بخصوص التلمية المحلية هنا :          _____          _____          _____</p>	<h4 style="color: #f08080;">ورقة تقييم بعدية</h4> <p>أخي المواطن : باعتبارك مشارك في اللقاء المجتمعي الأول بين المجلس الشعبي البلدي لبلدية زيفود يوسف والمواطنين وبعد حضورك لعرض رئيس المجلس الشعبي البلدي، نرجو من سيادتكم بكل موضوعية الإجابة عن السؤال التالي: ما هو تقييمك لأداء المجلس الشعبي البلدي الحالي بعد عامين من انتخابه ؟</p> <p> <input type="checkbox"/> ممتاز    <input type="checkbox"/> جيد جدا    <input type="checkbox"/> جيد    <input type="checkbox"/> دون الوسط  <input type="checkbox"/> حسن    <input type="checkbox"/> متوسط    <input type="checkbox"/> ضعيف جدا    <input type="checkbox"/> ضعيف </p> <p>✉ تفضل بكتابة ملاحظاتك / انطباعاتك / مقترحاتك / ..... هنا :          _____          _____          _____</p>
<p style="text-align: center;">ملاحظة: يرجى حضوركم مصحوبين بالدعوة وكنا ورقة التقييم قبلية بعد الإجابة عليها.</p>	<p style="text-align: center;"><b>شكرا على حضوركم</b></p>

**N.B:** Les modèles présentées ont été élaborés en Arabe suite à la maîtrise par la population de l'arabe beaucoup plus que le français.

**GRAPHIQUES N° 10 ET 11 : EVALUATIONS AVANT ET APRES DES CITOYENS SUR LES DIFFERENTS PROJETS EXISTANTS, EN COURS OU A ENGAGER**



Cette présentation finale du 10/01/2015 a été l'aboutissement d'une série de réunions et de tables rondes avec les acteurs de la ville de Zighoud Youcef, suivie d'un débat fructueux parfois houleux entre les différentes sensibilités afin de chercher des compromis et enjeux et définir une stratégie de développement collective en concertation.

Et suite à l'évaluation des bulletins et discussions, la commune a pu dresser un état des propositions des citoyens dans les différentes activités :

**Les propositions des citoyens:**

**1- Rôle des Associations :**

Travailler sur le renforcement du rôle des associations et la vulgarisation au niveau des établissements scolaires avec des campagnes de sensibilisation dans tous les secteurs, en collaboration avec le comité des fêtes de la commune.

Prévoir des journées d'études avec les différents acteurs au niveau de la ville de Zighoud Youcef pour essayer de proposer des solutions afin de développer cette ville.

**2- Zone d'activité (ZAC):**

Mettre le dossier de la ZAC comme priorité pour sa viabilisation et les moyens pour attirer les investisseurs afin d'atténuer le problème du chômage.

Ouverture d'un dialogue entre les propriétaires des lots de terrain de la ZAC et les autorités locales ainsi que les différents acteurs concernés pour rechercher les solutions pour son développement.

### 3- Transport:

Travailler à solutionner les problèmes des entrées de la ville par la réalisation d'échangeurs sur la R.N 03.

Réaménagement des arrêts de bus à l'intérieur de la ville.

### 4- Participation citoyenne:

L'obligation de dialogue continu entre les citoyens et les responsables locaux, en privilégiant la concertation et la rendre périodique.

Former une commission composée des responsables des différents secteurs économiques et administratives de la ville pour plus de concertation et d'efficacité pour un service public de qualité (Comité de pilotage).

### 5- Voiries et Aménagement urbain:

Réhabiliter les routes et les trottoirs dégradés, en donnant une priorité aux agglomérations secondaires avec injection des équipements de base (centre de santé, poste, écoles..).

### 6- Cimetière:

Demande de réalisation d'un nouveau cimetière et réhabilitation de ceux des agglomérations secondaires.

### 7- Marché:

Réaliser un marché des fruits et légumes derrière le centre commercial du centre ville.

Changer le souk hebdomadaire vers un autre lieu (loin du centre ville).

Aménagement marché des produits agricoles saisonniers (sur la RN 03).

### 8- L'investissement:

Réaliser des espaces de détente pour les familles dans la ville, en privilégiant la réalisation de plus de jardins publics. Le développement de la forêt de Doghra comme espace touristique.

## 9- Habitat:

Chercher des solutions au problème du programme de l'habitat rural (Problème des assiettes foncières).

Développer par tous les moyens l'extension de Zighod Youcef vers l'est de la ville sur l'axe El fedj- Doghra.

L'Assemblée populaire communale de Zighoud Youcef, a aussi dans un souci de rapprochement avec les différentes propositions des citoyens et de les tenir informer de tout ce qui a trait au développement de leur ville en temps réel, a créé un pont d'information et de communication au sein de la commune.

Cette dernière a créé une page facebook : [www.facebook.com/APC.ZIGHOUD](http://www.facebook.com/APC.ZIGHOUD) depuis le **02/01/2014 pour tenir les citoyens informés de tous les projets de la ville.**

**Ainsi qu'un E-MAIL : [inchigal25200@gmail.com](mailto:inchigal25200@gmail.com) pour toutes propositions, besoins en équipements, l'employabilité, la formation professionnelle...**

En plus de la parution d'une revue ECHOS DE L'ASSEMBLEE avec deux numéros déjà parus. (Le mois de Janvier de chaque année).



Ceci pour illustrer que les prémices de la démarche du projet urbain est pratiqué dans la ville de Zighoud Youcef, augurant un futur meilleur pour ce territoire marginalisé par le biais de ces atouts et opportunités.

## **6.5. Quelle stratégie de projet urbain pour le territoire de Zighoud Youcef :**

A travers l'élaboration d'un projet de territoire par la démarche de projet urbain, qui doit exprimer la volonté de s'engager dans un développement et un aménagement efficace et spécifique à la ville de Zighoud Youcef, ceci en concertation avec les différents acteurs et les choix stratégiques de ses derniers.

Constatant le retard de développement de ce territoire et les déséquilibres engendrés (Faiblesse de l'emploi, chômage, infrastructures insuffisamment développés, manque de structures sanitaires, universitaires et de formation) qui ne peut être corrigés par la seule volonté de la ville prise isolément. Les élus doivent être conscients que l'union fait la force.

Dans ce contexte spécifique, **l'intercommunalité de projet entre les deux communes de Zighoud Youcef et Didouche Mourad comme démarche de projet urbain à l'échelle territoriale pourrait être une alternative afin de sortir ce territoire de sa marginalisation et de sa léthargie.**

Cela permettra à ces territoires de s'offrir une vision de développement équilibré, entre valorisation de son potentiel urbain et économique et la préservation de leurs identités rurales.

D'autre part, d'être en mesure de promouvoir des actions de développement adapté aux souhaits et besoins de la population par la concertation à toutes les étapes du projet de territoire.

De fait, le projet urbain de création d'une intercommunalité de projet entre Zighoud Youcef et Didouche Mourad (fusion des différents moyens surtout financiers et économiques) apparaît comme une nécessité à plusieurs égards :

- Obtenir un maximum de retombées économiques.
- Initier des projets de taille critique ou nécessitant des partenariats (Publics-Privés) dépassant les possibilités existantes de la commune.
- Le projet de territoire devant être l'expression des attentes et des besoins. Le fruit d'une réflexion collective, dynamique adaptée et enrichie dans la durée par l'ensemble des acteurs du territoire intercommunal.
- Le projet d'intercommunalité doit cerner les grands enjeux et les projets en matière d'infrastructures, d'équipements et de services à l'échelle du territoire.

Dans ce contexte, et d'après les résultats de l'AFOM de la ville de Zighoud Youcef, dont les différents éléments nous ont permis d'apprécier que ce territoire pouvait être en croissance mais dont le développement a été limité depuis trois décennies.

Surtout que ces deux villes sont mitoyennes, quant aux équipements structurants (Exemple des grandes surfaces, surfaces de loisirs) ils doivent être aux limites administratives des deux communes pour une utilisation optimale (Equipements utilisés par les citoyens des deux villes).

Avec une situation géographique stratégique, qui s'est dégradée du fait de son exclusion des chantiers de modernisation et de développement à travers la wilaya de Constantine.

Territoire à vocation agricole, un contraste auquel il doit faire face : préserver cette identité ou valoriser ses potentialités et ses atouts.

L'enjeu du projet urbain territorial est d'affirmer sa vocation dans une voie ambitieuse et réaliste au regard de ce contexte territorial et des attentes d'ailleurs justifiées de sa population.

- Zighoud Youcef disposant d'atouts significatifs :

- Une richesse paysagère et patrimoniale qui bénéficie d'un environnement de grande qualité.

- L'enjeu serait de donner la pleine mesure à ce potentiel en termes de revitalisation économique, culturelle, d'équipements et de services.

- Zighoud Youcef occupe une place spécifique. Son territoire est un des rares capable de développer des fonctions urbaines de qualité.

Avec la fusion des deux communes limitrophes (Zighoud Youcef et Didouche Mourad) dans un projet territorial d'intercommunalité. Ce territoire serait en mesure de constituer un nouveau bassin de vie multipolaire, compétitif et alternatif à l'échelle de la région.

Malgré les efforts consentis pour développer l'emploi dans cette ville. Les déplacements des habitants vers la métropole Constantine à la recherche d'un emploi sont quotidiennes, éprouvantes, coûteuses et sources de nuisances et de risques d'accidents.

Donc, il s'agit de poursuivre une démarche globale d'attractivité du territoire intercommunal, passant par la requalification du tissu d'activités, le développement de l'offre d'habitat et l'amélioration des conditions de déplacements (Exemple: développer la gare en intermodale avec

des trains à grande vitesse de Zighoud Youcef vers Didouche Mourad et vice versa et sur la métropole Constantine).

La création de ce projet de territoire intercommunal sera une opportunité et une chance de renforcer son développement et son intégration dans le processus de développement de la wilaya de Constantine. Ce projet devant se doter d'une gouvernance à la hauteur de ce défi.

Le projet urbain territorial qui sera formé par l'intercommunalité des deux communes limitrophes (Zighoud Youcef et Didouche Mourad) les incitera à mieux prendre en charge leur avenir dans un cadre d'organisation territoriale et une gouvernance adaptée aux enjeux auxquels le territoire fait face, à ces faiblesses; invitant les acteurs locaux (Publics-Privés) à rechercher plus de solidarité et de cohérence.

Le choix de cette démarche devra répondre à plusieurs enjeux dont :

Une plus grande ouverture du territoire intercommunal au développement économique, avec la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises aux profils différents permettant l'accès à des emplois variés, surtout avec l'opportunité du projet de la méga zone industrielle entre les deux villes.

Les impacts attendus sont :

L'accroissement de l'emploi local pour résorber le déficit dont souffre ce territoire : avec le développement d'un tissu économique diversifié et à une élévation de la qualification des actifs par la formation (Potentiel jeunesse).

Mettre en place une organisation spatiale cohérente et équilibrée entre les villes de Zighoud Youcef et Didouche Mourad avec l'optimisation des services et équipements existants et guider les actions futures.

Force est de constater sur le terrain, par la situation géographique, le long du couloir de l'autoroute Est-Ouest; qui va imposer dans un futur, une concentration urbaine entre les différentes agglomérations secondaires et zones éparses (Mihoubi, Bendjeddou..) et la création du pôle urbain de RETTBA (sur 400 HA) à proximité de Didouche Mourad, en plus de la méga zone industrielle programmée entre Didouche et Zighoud Youcef : une conurbation entre ces deux villes est inévitable dans un proche avenir ( Voir photos N° 35 et 36) tel le cas de Constantine et Hama bouziane qui sont en train d'être soudés.

Ce qui nous amène, pour l'attractivité de ce territoire; à une unification des deux budgets et par l'injection d'équipements tertiaires supérieurs, qui seront les bases d'un projet par compromis par la méthode du projet urbain (la démarche du projet urbain) par le biais de l'intercommunalité des deux communes.

Et que suite aux déductions faites de l'analyse AFOM de la ville de Zighoud Youcef, dont les atouts et les opportunités pourront permettre à Zighoud Youcef et Didouche Mourad de se développer et en faire un pôle intermédiaire entre deux métropoles (Constantine-Annaba) et une ville côtière (Skikda): Pôle intermédiaire rayonnant, dynamique, non marginalisé créant un équilibre régional. Ce projet urbain territorial nous emmènera à une bonne gouvernance de ces territoires. (Voir Proposition d'organisation spatiale de l'intercommunalité).

La création d'une nouvelle communauté (Intercommunalité) fusionnant les deux territoires de Zighoud Youcef Didouche Mourad va constituer un acte politique fort, traduisant la volonté des élus locaux du territoire de dépasser la concurrence et les antagonismes, afin de verser vers un futur commun et une ambition commune avec un certain nombre de compétences partagées et solidaires (Solidarité Territoriale).

A travers cette démarche de projet urbain, il s'agit de disposer d'atouts, d'opportunités, d'un poids d'acteurs influents pour le développement de ce projet de territoire (Matérialisé par l'intercommunalité).

La stratégie de développement doit être constitué sur le respect des équilibres, pas seulement interne du projet d territoire, mais également vis à vis de l'extérieur (De toute la wilaya).

Le développement économique étant au cœur du projet de territoire, sachant que malgré une situation géographique privilégiée et des axes de communication importants qui le desservent (R.N 03 ET Autoroute Est-Ouest), ce territoire n'a pas bénéficié du développement économique adéquat.

Favoriser l'implantation d'établissements économiques du tertiaire supérieur (pharmaceutique, universitaire, grandes écoles, industrie agro-alimentaire..) sur le territoire avec diversification du tissu économique, afin de disposer d'une assise qui permettrait l'émergence d'un espace intercommunal dynamique et attractif dont le rayonnement dépassera le rayonnement de cette intercommunalité

Renforcer le développement du projet de territoire par les volets formation, la qualification et l'accueil d'activités du tertiaire supérieur (**L'assiette de la SAU1 sur 85 HA est une opportunité**) surtout qu'elle se trouve entre deux axes de communication (R.N 03 ET Autoroute Est-Ouest) avec des accès rapides (A 30 minutes de Constantine - Nouvelle ville, Distance 30 Kms sur Autoroute).

L'émergence d'une double vocation : D'une part, le renforcement de l'offre de formation locale et universitaire (Constantine étant Métropole à vocation universitaire). D'autre part, permettre l'émergence d'un pôle d'excellence.

La diversification du tissu économique constituera un objectif essentiel de mettre fin à la mono activité, sans toutefois remettre en cause le développement de l'agriculture.

Cette dernière doit continuer à jouer son rôle et à être développer (agriculture à caractère industriel). Etant donné qu'elle constitue la richesse principale du territoire.

Ainsi, l'intercommunalité entre Zighoud Youcef et Didouche Mourad pourrait conjuguer sur son territoire : l'agriculture, l'industrie, le scientifique, le social et le touristique : (Proposition dans la cadre du projet de SDAT<sup>37</sup> phase trois : Zighoud comme ZEST<sup>38</sup> à définir et à développer).

L'image du territoire intercommunal doit être fidèle à sa réalité.

Elle ne doit pas rester sur la défensive (confinée dans ses limites administratives) mais s'inscrire dans une démarche positive, flexible partenariale, en concertation avec les différents acteurs, prospective, forte et ambitieuse.

Préserver le caractère rural du territoire intercommunal constitue un enjeu et un autre axe fort du projet de territoire.

L'extension de l'urbanisation devant s'adapter au tissu existant et préserver la qualité des paysages environnants.

Sauvegarder l'image spécifique du territoire par la préservation des paysages ruraux différenciés (Cours d'eau, Agriculture, Forêts).

L'existence de trame verte (Exemple forêt Doghra) et une trame bleue (Oued Boukerker) constitue un patrimoine riche et varié, constituant autant d'atouts pour la qualité du cadre de vie et le développement des activités touristiques et de loisirs (Tourisme patrimonial, historique).

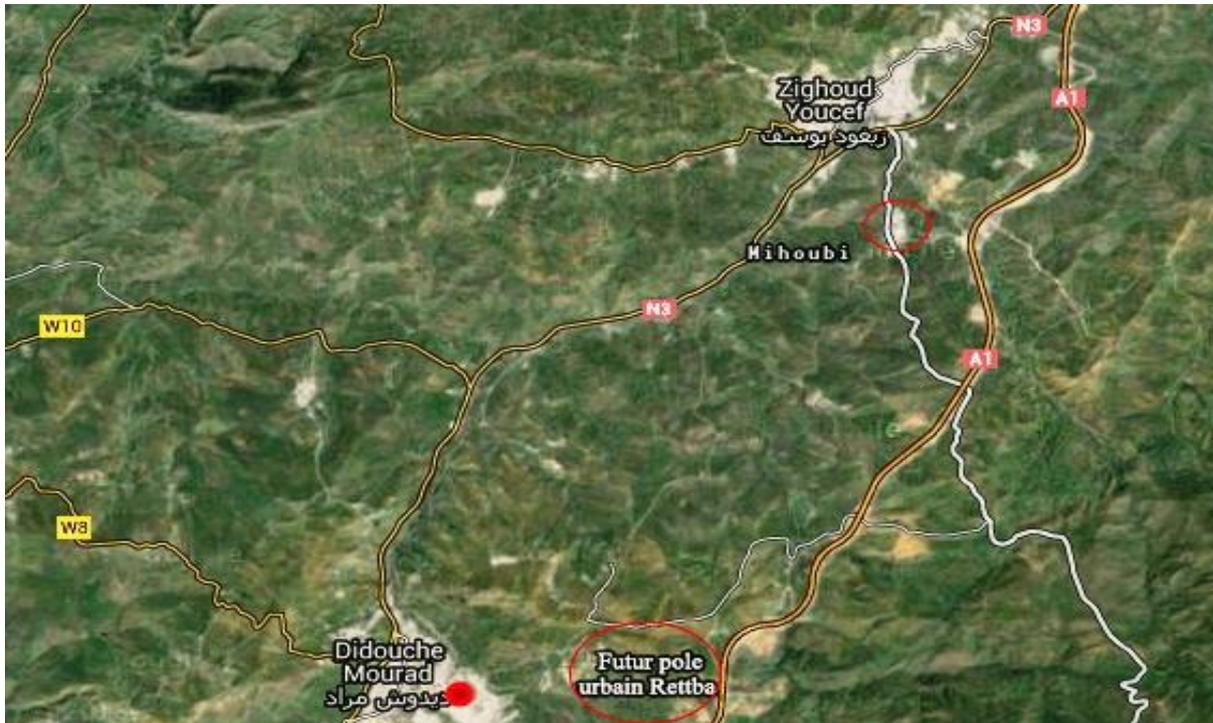
---

<sup>37</sup> SDAT : Schéma D'Aménagement Touristique-phase trois.

<sup>38</sup> ZEST : Zone d'Extension Touristique.

**PHOTO N° 35 : Conurbation future entre Zighoud Youcef et Didouche Mourad**

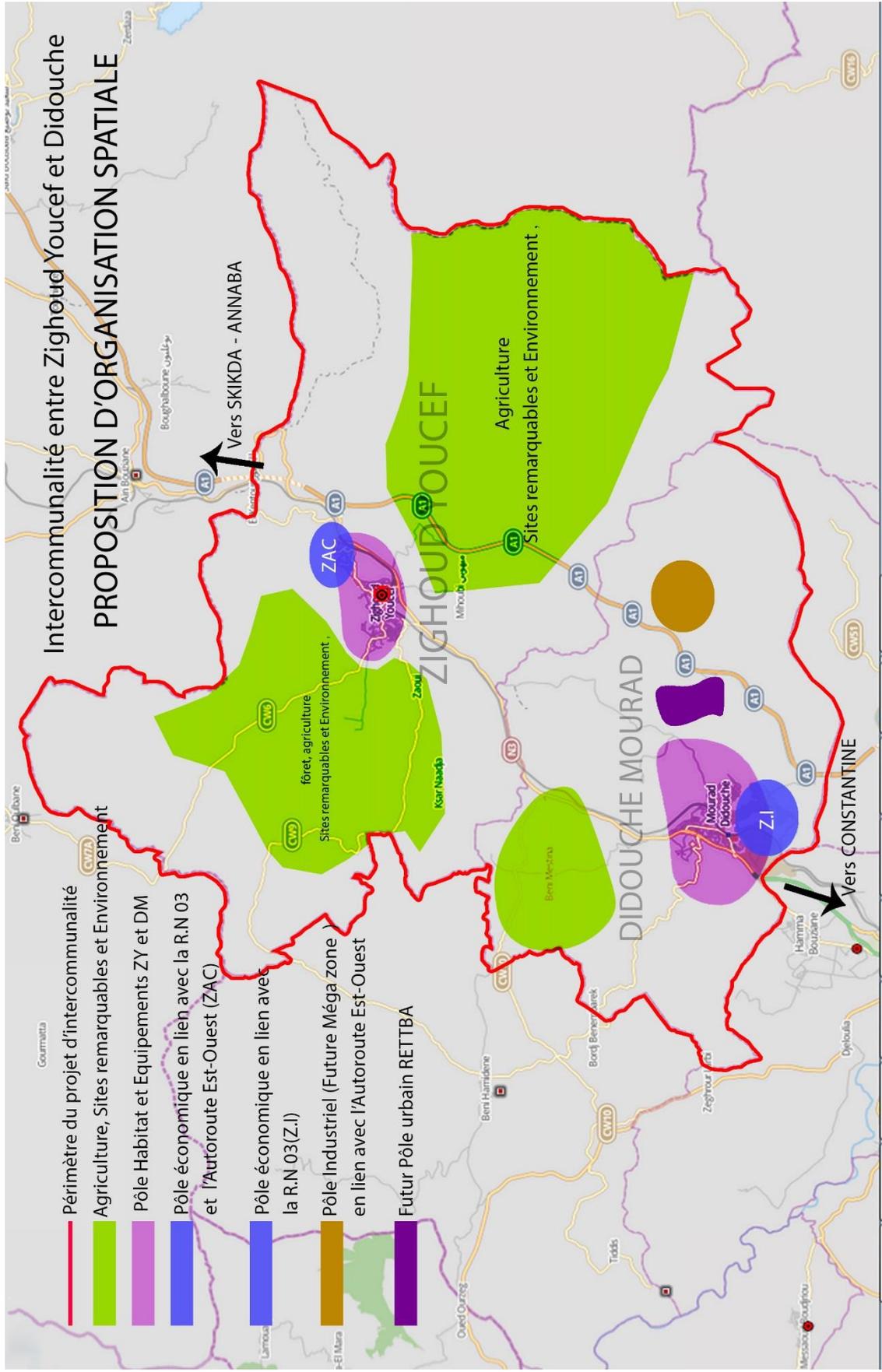
**Le long du couloir de l'Autoroute Est-Ouest**



**PHOTO N° 36 : Futur parc industriel de Didouche Mourad**



Superficie:300 Ha, Site non encore déclassé, Procédures d'expropriation non encore entamées



## RECOMMANDATIONS

La Métropolisation concerne toutes les villes, considérées indistinctement comme des pôles dont l'attractivité peut être plus ou moins forte, au sein de réseaux plus ou moins performants. C'est donc un concept à tendance globalisante puisque, d'une part le phénomène de métropolisation répond à une dynamique mondiale et, d'autre part, c'est celui-ci qui modifie les trajectoires possibles des villes (ou pôles urbains), y compris des « villes relais ». La capacité d'une ville à polariser — entendue ici comme son aptitude à capter les flux — dépend des activités et des ressources qui y sont présentes ou offertes. C'est, dès lors, le positionnement d'une ville dans cette dynamique globale qui influence son développement. Le déversement démographique des petites villes rurales sur les métropoles en est l'expression la plus représentative, et la fermeture de certaines villes, l'expression la plus dramatique. Cette dynamique n'est pas neuve et a certainement été amplifiée suite à l'ouverture. Il s'agit bien d'un système d'interdépendances entre les aires urbaines et entre les aires urbaines et leur *hinterland*. Chaque pôle urbain, qu'il soit petit, moyen ou grand, joue un rôle essentiel pour sa zone d'influence. L'agenda territorial recommande notamment une gestion urbaine qui ne se limite pas aux frontières administratives mais qui considère les aires fonctionnelles (Attractivité).

Ce qui est fondamental, dans ce questionnement, ce sont les enjeux auxquels les villes sont confrontées. Fidèles à cette conception, nous pouvons faire le tri entre les enjeux potentiellement valables pour toutes les villes (à titre d'exemple, citons l'étalement urbain comme problématique et la densification comme solution partielle), et les enjeux spécifiques aux villes les plus éloignées de la dynamique métropolitaine, tel notre cas d'étude Zighoud Youcef.

Par ailleurs, cette conception permet d'entrevoir la « ville relais » comme partie prenante d'un système. Ceci forme une partie de la réponse à la question « Quelle est la place de ces villes dans le développement territorial National ? » Le véritable défi, au-delà de la connectivité qui garantit aux « villes relais » une place dans ce système, se situe précisément dans la diversité. Développer la spécificité (une polarité relative aux ressources spécifiques du territoire) où l'innovation c'est ce qui peut garantir un rôle à ces villes dans un développement territorial.

Dans une dimension plus large, il y a véritablement une place à prendre pour ces villes dans le développement de solutions locales en réponse aux défis globaux. Dans un contexte de baisse des moyens publics, de métropolisation frénétique, l'échelle de la « ville relais » correspond potentiellement à une échelle stratégique pour l'aménagement du territoire. Elle peut, à la croisée des contraintes globales, développer des solutions innovantes (tel que : High Tech, NTIC), sources d'inspiration, complémentaires avec les dynamiques métropolitaines.

## **1- Le défi de l'attractivité**

Les villes relais ont progressivement perdu leur attractivité aux yeux des entreprises et des habitants, qui préfèrent les villes plus grandes où se concentrent les emplois et les infrastructures. Pour lutter contre cette concurrence, elles doivent elles-mêmes essayer de proposer des services ou des équipements, et si possible se regrouper en réseaux (Intercommunalité) ou se rapprocher d'une ville plus grande pour profiter de ses infrastructures. Elles peuvent aussi essayer de se spécialiser dans un secteur dans lequel elles deviendront compétitives (Spécificité ou label territorial).

## **2- Le développement de l'intercommunalité pour rationaliser la gestion locale :**

Le développement de la décentralisation et le besoin de rationaliser la gestion locale ont abouti à la création de niveaux intermédiaires entre les communes et les États. L'État est généralement l'initiateur-concepteur de la recherche d'un territoire pertinent de gestion. Il s'agit de mutualiser certains services en vue de faire des économies d'échelle, d'offrir des services de meilleure qualité (un ramassage scolaire qui ne s'arrête pas à la limite territoriale de la commune par exemple), d'éviter la concurrence stérile entre communes, et d'avoir la possibilité d'obtenir des subventions nationales. Les formes d'intercommunalités des villes marginalisées sont spécifiques dans certains pays de l'Union européenne. En Italie, les communautés de montagne sont des types d'intercommunalités obligatoires. En France, les villes se regroupent sous forme de «communautés de communes » qui peuvent être constitués sans limite de seuil démographique. Les plus grandes des petites villes peuvent former des «communautés d'agglomération» qui doivent réunir 50 000 habitants autour d'une commune d'au moins 15 000 habitants. À partir de 500 000 habitants la coopération intercommunale prend la forme d'une « communauté urbaine ».

L'intercommunalité apparaît comme une alternative aux politiques exercées actuellement en Algérie. Pour les villes relais, elle permet de concilier la vivacité de l'esprit communal et la recherche d'un optimum territorial.

### **3- Le Partenariat Public-Privé (Le recours à des entreprises privées) :**

Cependant, les structures intercommunales bien gérées représentent un atout pour ces villes, car elles facilitent les relations avec les autorités politiques de niveau supérieur et avec les opérateurs de services ou de réseaux qui interviennent dans le cadre de partenariats public-privé. Le recours à des entreprises privées s'est développé dans les aires métropolitaines à partir de la seconde moitié des années 1980, d'abord dans les secteurs techniques (réseaux), puis dans les secteurs consommateurs de main-d'œuvre (propreté, sécurité). Il permet de contenir la pression fiscale et de maintenir ou élargir l'offre de services municipaux. Pour ces villes, il permet de construire des infrastructures essentielles, qu'elles soient des infrastructures de transport ou autres, dont les coûts dépassent leurs capacités financières. Se pose pour elles, avec acuité, le problème de l'attractivité : comment attirer des financements privés dans des territoires dont l'isolement y renchérit l'investissement et dont le faible niveau de peuplement (Densité de 137,71 hab./km<sup>2</sup>) limite les perspectives de retour sur investissement.

La décentralisation, l'intercommunalité et le recours aux entreprises privées impliquent le développement de relations avec d'autres territoires et d'autres acteurs, et celui d'une capacité stratégique pour les villes. Tout comme les maires des grandes villes, ceux des villes relais voient leurs champs de compétences s'étendre et le leadership local devient prépondérant. Mais les ressources externes et les appuis externes, et notamment ceux des institutions publiques des niveaux supérieurs, sont encore plus importants dans ces villes qui sont plus fragiles et plus dépendantes de leur environnement.

Des recettes générales pour revitaliser ces villes n'existent pas. Il s'agit de trouver des solutions sur mesure qui tiennent compte des particularités et des circonstances locales.

Des recommandations d'action, conformément à la logique du processus de revitalisation, seront formulées:

Les villes devraient éviter de rester dans l'expectative, mais prendre les choses en main, surtout si l'opportunité se présente. La concurrence entre les communes devrait être prise comme une chance et une source de motivation et d'ambition pour entreprendre une revitalisation. Il s'agit de reconnaître les occasions, se saisir des atouts et opportunités offertes pour engager le processus de revitalisation, avec une stratégie indiquant la voie à suivre (L'intercommunalité dans notre cas d'étude).

## **Recommandations d'Action de Revitalisation :**

### 1- Etablir une stratégie claire et jouer un rôle actif :

Les autorités communales, dès le départ géreront activement le processus afin d'assurer une vision future cohérente et une dynamique positive avec les différents acteurs publics-privés.

Ils doivent jouer un rôle actif et diriger, accompagner et soutenir le processus de revitalisation pour faire émerger une dynamique créative.

### 2- Impliquer tous les acteurs :

Tous les acteurs et groupes d'intérêts doivent être intégrés tôt dans les différentes phases de concertation du projet urbain territorial. Les territoires étant générateurs d'identité locale. Son renforcement est un objectif important dans le cadre de leur revitalisation et un facteur-clé de sa réussite.

### 3- Sensibiliser aux compromis :

Les autorités locales doivent servir de coordinateur et de médiateur, et sensibiliser les différents acteurs qu'une attitude ouverte et transparente permet des solutions consensuelles et unanimement acceptées (Principe gagnant-gagnant).

### 4- Créer des synergies et les exploiter :

Il s'agit de s'assurer que la mise en œuvre de mesures publiques et privées permettrait de générer des synergies exploitables. La commune comme pivot incontournable doit utiliser sa marge de manœuvre et sa stratégie afin de développer de telles synergies.

### 5- Utiliser la densification pour améliorer la qualité de vie :

Un renforcement de densification dans les centres. Prendre soin de leur identité. Revaloriser le patrimoine existant.

### 6- Tenir compte des structures existantes sans empêcher les innovations :

La mise en œuvre des mesures de revitalisation doit tenir compte des structures en place. Mais ce souci ne devant pas empêcher les innovations, les changements d'affectation et les rénovations.

### 7- Elaborer un concept de mobilité :

Un concept de mobilité devrait être élaboré, intégrant tous les modes de transport afin d'assurer une harmonisation optimale entre les différents participants au trafic.

## Conclusion Générale

Conclure ce modeste travail, sur la revitalisation qualitative des villes relais en Algérie tel le cas de la ville de Zighoud Youcef, espace marginalisé, ne doit pas signifier clôturer mais reprendre les temps de ce travail, en ouvrant d'autres pistes et stratégies de développement, autres que celles en vigueur en Algérie qui ont montrés leurs limites et de là, contribuer à d'autres réflexions.

De nouveaux modes de penser l'évolution des villes relais se fait jour. Passant d'un mode de « plan » à une logique de « projet ». Une vision future collective, possible, transversale. Une démarche de projet urbain. En s'appuyant sur la capitalisation des atouts et opportunités insoupçonnés que recèle ces villes relais et anticiper leurs difficultés.

Les atouts de ces villes diffèrent d'un contexte à un autre. Pour leur revitalisation, on pourrait intervenir sur ces facteurs : leur image, la qualité des services publics, le cadre de vie, l'économique et enfin les facilités de l'impôt et l'investissement surtout privé

La production urbaine de ces villes en Algérie, jugée défailante avec des outils de gestion urbaine (PDAU et POS) obsolète. Une logique de standardisation, de grilles d'équipements, de zoning, de sectorialisation n'a fait qu'accentuer cette marginalisation et cette ségrégation économique-spatiale des territoires, dont la ville de Zighoud Youcef est un cas d'école.

La « revitalisation » ne signifie toutefois pas le rétablissement d'un état antérieur idéal. Il s'agit plutôt de gérer la mutation de ces villes et leurs territoires par une dynamique nouvelle par la démarche alternative qu'est le projet urbain.

La revitalisation développant l'identité locale et permettra la lutte contre le mitage du territoire. En créant des liens avec d'autres acteurs et de promouvoir la collaboration indispensable à la réussite d'un processus de revitalisation.

Zighoud Youcef pourrait être un centre urbain dynamique (Passage de la RN 03 et la voie ferrée ainsi que l'autoroute Est Ouest à proximité).

Reconstruire cette centralité, au sein de ce territoire en collaboration avec la ville limitrophe de Didouche Mourad dans un projet territorial d'intercommunalité et en faire un pôle intermédiaire

rayonnant dans un triangle fini par : à sa tête la Métropole Constantine et à sa base (façade maritime) Annaba et Skikda. Et à l'intérieur de ce triangle il y a Zighoud Youcef et Didouche Mourad.

Un nouveau réseau de villes intermédiaires en contrepoids à la métropolisation effréné des grandes villes, S'appuyant sur la volonté des élus locaux, le projet, la coopération, le partenariat et la souplesse du processus.

L'Intercommunalité de projet comme réponse au déclin de ces villes relais et de leurs territoires, impliquant la réflexion sur leur avenir, sur les stratégies de développement possibles.

L'Opportunité d'un projet global d'intercommunalité de projet, évolutif, flexible, non fini avec adaptation liée aux évolutions futures, pourra être réalisée :

En tenant compte des atouts et opportunités ainsi que des difficultés du contexte local.

Une concertation de tous les acteurs (publics-privés) en cherchant les compromis et les enjeux.

Une approche territoriale articulant les différentes échelles d'intervention dans une cohérence et synergie totale.

Avec cette nouveauté pour les élus (portage politique) c'est le fait d'entraîner sa ville dans un fonctionnement en réseaux.

La volonté de s'engager dans un projet global fondé sur le développement, plaçant l' élu (pivot incontournable) dans une nouvelle conception de son rôle.

La coopération, à la fois moyen et principe, atténuant les concurrences et en quête de complémentarités et de cohérence.

La souplesse du processus entraînant une recherche systématique de partenariats efficaces, détenant les compétences et le savoir faire.

L'intercommunalité de projet étant un lieu d'intervention plus qu'une structure maîtresse d'œuvre.

L'avenir de ces villes relais dépend du développement cohérent d'un ensemble au delà de son territoire.

Face à la norme de développement métropolitaine, les villes relais et leurs élus par l'intermédiaire de l'intercommunalité de projet, leur coopération et leur fonctionnement auront un nouveau moyen d'agir, autre que le métropolitain. Derrière cette intercommunalité, c'est une nouvelle conception de la ville, un complément à la métropole.

Dans ce projet de territoire qu'est l'intercommunalité de projet, il n'est pas question de développer une conurbation. Il s'agit de mettre les atouts et les opportunités comme organisation des complémentarités, de favoriser la mobilité des individus à l'intérieur de ce nouveau territoire intermédiaire multipolaire.

Les élus (portage politique), construisent l'avenir du territoire en se distinguant de la norme métropolitaine, en valorisant leurs atouts, se référant à une nouvelle conception de la ville appuyée sur la complémentarité de plusieurs centres, bien reliés, assortis d'une bonne accessibilité.

Ces quelques réflexions, modestes soient ils ; pourraient ouvrir la voie à d'autres pistes de recherche sur les villes relais.

## **ANNEXES**

**LISTE DES INVESTISSEURS DE LA ZAC  
DE ZIGHOUD-YOUCEF**

<b>N° Lot</b>	<b>Surface</b>	<b>Nom et Prenom</b>	<b>Activité Projetée</b>	<b>Origine Investisseurs</b>
1	500,00	Bazine Zoubir	Maint Equip indust	Hamma bouziane
2	500,00	Bazine Zoubir	Maint Equip indust	
3	500,00	Henni hamdi	prod pharmaceutique	Constantine
4	500,00	Sarl Abattoir El Feth	Abattoir	Constantine
5	498.00	NOUICER Omar	Fab Art Quincaillerie	Hamma bouziane
6	498.00	KHATLA Messaoud	chambre froide	Constantine
7	500.00	KHATLA Messaoud	chambre froide	
8	500.00	KHATLA Messaoud	chambre froide	
9	500,00	Eurl Decomur	Peinture décorative	Didouche mourad
10	498,00	Benameur Faycal	Abattoir Volaille	Constantine
11		Bazine Zoubir	Maint Equip indust	Hamma bouziane
12	500.00	BENZOUIED Hocine	prod aliment	Zighoud youcef
13	500,00	Sarl Charcuterie Djawda	Transformation Viande	Constantine
14	500,00	Sarl Charcuterie Djawda	Transformation Viande	
15	498,00	Zerguine Med Cherif	Matériaux Constructions	Constantine
16	498,00	HAMOUD Lotfi	Trait Déchet Médicaux	Constantine
17	500,00	HAMOUD Lotfi	Trait Déchet Médicaux	

18	500.00	KAABACHE Amar	plomberie chauffage	Constantine
19	500.00	ORFI Omar	ETP électricité	Constantine
20	500.00	BERRAHAL Moussa	génie climatique	Hamma bouziane
21	500.00	KANES Raouf	Rep carrosserie	Constantine
22	500,00	Sarl Sci Pharm	Médicaments	Constantine
23	500,00	Sarl Sci Pharm	Médicaments	
24	500.00	MANSOUR Zakaria	verres optiques	Constantine
25	500.00	MANSOUR Zakaria	verres optiques	
26	498.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	Constantine
27	500.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	
28	500.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	Constantine
29	500.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	
30	500.00	KANES Raouf	Rep carrosserie	Constantine
31	500.00	KANES Raouf	Rep carrosserie	
32	500,00			
33	500.00	MANSOUR Zakaria	verres optiques	Constantine
34	498.00	MANSOUR Zakaria	verres optiques	
35	498.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	Constantine
36	500.00	KEBBAS A/Settar	prêt-à-porter	

<b>37</b>	<b>500.00</b>	<b>KEBBAS A/Settar</b>	<b>prêt-à-porter</b>	<b>Constantine</b>
<b>38</b>	<b>500.00</b>	<b>TLILANI A/Ghani</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>39</b>	<b>500.00</b>	<b>SERRAI Aissa</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>40</b>	<b>500.00</b>	<b>YAKHLEF Kamel</b>	<b>prod chimiques</b>	<b>Constantine</b>
<b>41</b>	<b>500.00</b>	<b>YAKHLEF Kamel</b>	<b>prod chimiques</b>	
<b>42</b>	<b>498.00</b>	<b>YAKHLEF Kamel</b>	<b>prod chimiques</b>	
<b>43</b>	<b>500.00</b>	<b>BESSIR Faycal</b>	<b>fab prod manufacture</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>44</b>	<b>500.00</b>	<b>OUCHERIF Lazhar</b>	<b>aliment bétail</b>	<b>Constantine</b>
<b>45</b>	<b>500.00</b>	<b>BENHELASSA et Associe</b>	<b>unité fabrication</b>	<b>Constantine</b>
<b>46</b>	<b>500.00</b>	<b>BENHELASSA et Associe</b>	<b>unité fabrication</b>	
<b>47</b>	<b>498.00</b>	<b>YAKHLEF Kamel</b>	<b>prod chimiques</b>	<b>Constantine</b>
<b>48</b>	<b>498.00</b>	<b>CIRTA JUS</b>	<b>Jus</b>	<b>Constantine</b>
<b>49</b>	<b>500.00</b>	<b>CIRTA JUS</b>	<b>Jus</b>	
<b>50</b>	<b>640.00</b>	<b>CIRTA JUS</b>	<b>Jus</b>	
<b>51</b>	<b>576.00</b>	<b>CIRTA JUS</b>	<b>Jus</b>	
<b>52</b>	<b>500.00</b>	<b>SLIMANI Abboud</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>53</b>	<b>500.00</b>	<b>NINI Mansour</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>54</b>	<b>500.00</b>	<b>DERMIME Azedine</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>55</b>	<b>500.00</b>	<b>Boufeddah Badissi Youcef</b>	<b>parpaings</b>	<b>Zighoud youcef</b>

56	500.00	<i>Boufeddah Badissi Eulmi</i>	<i>parpaings</i>	<i>Zighoud youcef</i>
57	500.00	<i>BELOUNIS Rabah</i>	<i>parpaings</i>	<i>Zighoud youcef</i>
58	500.00	<i>SEBTI Mahfoud</i>	<i>parpaings et buses</i>	<i>Zighoud youcef</i>
59	800.00	<i>HADJI A/Hafid</i>	<i>lavage graissage</i>	<i>Zighoud youcef</i>
60	800.00	<i>ZEBIRI Mohamed Freres</i>	<i>Atelier de fabrication</i>	<i>Constantine</i>
61	800.00	<i>AIMEUR Allaoua</i>	<i>fab dent artificiel</i>	<i>Zighoud youcef</i>
62	800.00	<i>EL HADEUF Garemi</i>	<i>décoration céramique</i>	<i>Zighoud youcef</i>
63	500,00	<i>EURL Mega Hygienique</i>	<i>Couches bébés</i>	<i>Constantine</i>
64	500,00	<i>EURL Mega Hygienique</i>	<i>Couches bébés</i>	
65	1135.00	<i>HAMOUDA Ismail</i>	<i>atelier de confection</i>	<i>Constantine</i>
66	500.00	<i>ZENAD Bilal</i>	<i>prod détergent</i>	<i>Constantine</i>
67	1722.00	<i>BENHEBILES Rachid</i>	<i>broderie dentelles</i>	<i>Constantine</i>
68à/74	3000.00	<i>BENKECHKECH Younes</i>	<i>aliment de bétail</i>	<i>Constantine</i>
71	500.00	<i>Aissoub/Zahi/Bousnane</i>	<i>Menuiserie</i>	<i>Zighoud youcef</i>
75	500.00	<i>BOUOUDENE Mohamed</i>	<i>atelier tôlerie</i>	<i>Zighoud youcef</i>
76	500.00	<i>DERBOUDJ A/Ali</i>	<i>fab plaquette freins</i>	<i>Constantine</i>
77	500.00	<i>DERRADJ Reda</i>	<i>Limonaderie</i>	<i>Constantine</i>
78	500.00	<i>BOUBENDIR Nabil</i>	<i>tissage et confection</i>	<i>Constantine</i>
79	500.00	<i>BOUBENDIR Nabil</i>	<i>tissage et confection</i>	

<b>80</b>	<b>3000.00</b>	<b>BOUBENDIR Nabil</b>	<b>tissage et confection</b>	<b>Constantine</b>
<b>81</b>	<b>1250.50</b>	<b>BOUHALI Abla</b>	<b>Transformation plastique</b>	<b>Constantine</b>
<b>82</b>	<b>1320.00</b>	<b>BOULAKROUN A/Ghani</b>	<b>Chambre froide</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>82 BIS</b>	<b>1318.00</b>	<b>MEZMAZ Ahmed</b>	<b>tournage fraisage</b>	<b>Alger</b>
<b>83</b>	<b>2010.00</b>	<b>NAMOUS et Azzizi</b>	<b>maintenance industrielle</b>	<b>Alger</b>
<b>84</b>	<b>1200.00</b>	<b>KHENTOUL Mohamed</b>	<b>Parc</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>85</b>	<b>500.00</b>	<b>MILI Eulmi</b>	<b>Crémerie</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>86</b>	<b>1150,00</b>	<b>Abdelli Djamel</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Constantine</b>
<b>A1</b>	<b>1368.00</b>	<b>ALUMKA</b>	<b>menuiserie aluminium</b>	<b>Hamma bouziane</b>
<b>A2</b>	<b>1315.50</b>	<b>BOUKEROU A/Ouahab</b>	<b>menuiserie aluminium</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>A3</b>	<b>2355.00</b>	<b>ALUMKA</b>	<b>menuiserie aluminium</b>	<b>Hamma bouziane</b>
<b>A4</b>	<b>2144.00</b>	<b>BATICHE et Djellal</b>	<b>boulangerie indust</b>	<b>Alger</b>
<b>A5</b>	<b>1665.00</b>	<b>BATICHE et Djellal</b>	<b>boulangerie indust</b>	
<b>A6</b>	<b>1260.00</b>	<b>OUILI Khaled</b>	<b>menuiserie métallique</b>	<b>Constantine</b>
<b>A7</b>	<b>1031,38</b>	<b>OUILI Lahoussine</b>	<b>menuiserie métallique</b>	<b>Constantine</b>
<b>A8</b>	<b>1675,00</b>	<b>Zerata Nardjisse Nawel</b>	<b>Traitement fruits</b>	<b>Constantine</b>
<b>A9</b>	<b>1680.00</b>	<b>BOULMANI Fatiha</b>	<b>Savon</b>	<b>Constantine</b>
<b>A10</b>	<b>1568.00</b>	<b>DAOUD A/Hamid</b>	<b>Détergent</b>	<b>Constantine</b>
<b>A11</b>	<b>1102,5</b>	<b>BOUABELOU Rabah</b>	<b>mini laiterie</b>	<b>Béni hamidene</b>

<b>A12</b>	<b>828,50</b>	<b>Sarl Sanity</b>	<b>Prod Pharmaceutiques</b>	<b>Constantine</b>
<b>A13</b>	<b>1022.00</b>	<b>BENYAHIA Raouf</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Constantine</b>
<b>A14</b>	<b>1977.00</b>	<b>ZAHI Salah</b>	<b>aliment bétail</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>A15</b>	<b>773.00</b>	<b>MECHATI A/Hadi</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Didouche mourad</b>
<b>A16</b>	<b>627.00</b>	<b>BELMOKRE Mohamed</b>	<b>menuiserie générale</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>A17</b>	<b>1870.00</b>			
<b>A18</b>	<b>2668.00</b>	<b>FETOUI Karim</b>	<b>Biscuiterie</b>	<b>Constantine</b>
<b>B1</b>	<b>1672.00</b>	<b>LITIME Tahar</b>	<b>usine de profilage</b>	<b>Constantine</b>
<b>B2</b>	<b>1560.00</b>	<b>BELHADRI Mohamed</b>	<b>chambre froide</b>	<b>Biskra</b>
<b>B3</b>	<b>1335.00</b>	<b>BOUATROUS Hocine</b>	<b>Dinandier</b>	<b>Constantine</b>
<b>B4</b>	<b>1230.00</b>	<b>LAMRI Salah</b>	<b>Réparation mécanique</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>B5</b>	<b>1230.00</b>	<b>BOUDEMAGH Karim</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Constantine</b>
<b>B6</b>	<b>1230.00</b>	<b>YAKHLEF Mohamed</b>	<b>réparation maintenance</b>	<b>Constantine</b>
<b>B7</b>	<b>1545.00</b>	<b>KHEIREDDINE A/Hamid</b>	<b>transformat mat const</b>	<b>Biskra</b>
<b>B8</b>	<b>1545.00</b>	<b>BOUZEZHZA Belkacem</b>	<b>fab quincaillerie laiton</b>	<b>Didouche mourad</b>
<b>B9</b>	<b>2237.40</b>	<b>BOUZEZHZA Belkacem</b>	<b>fab quincaillerie laiton</b>	<b>Didouche mourad</b>
<b>B10</b>	<b>2390.00</b>	<b>BOUKERROU Omar</b>	<b>sous traitance</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>B11</b>	<b>1645.00</b>	<b>BOUKERROU Omar</b>	<b>sous traitance</b>	
<b>B12</b>	<b>1219.00</b>	<b>SOUALAH Ali</b>	<b>lavage graissage</b>	<b>Zighoud youcef</b>

<b>D1</b>	<b>1850.00</b>	<b>KHENIFAR Messaoud</b>	<b>fab chaussure</b>	<b>Constantine</b>
<b>D2</b>	<b>870,50</b>	<b>Lamarani Djamel</b>	<b>Conditionnement aliment</b>	<b>Constantine</b>
<b>D3</b>	<b>875,00</b>	<b>Ouahabi Tahar</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Didouche mourad</b>
<b>D4</b>	<b>2154.00</b>	<b>CREMGEL</b>	<b>Crème</b>	<b>Constantine</b>
<b>D5</b>	<b>1087.50</b>	<b>BENEUMISSI Salah</b>	<b>génie climatique</b>	<b>Constantine</b>
<b>D6</b>	<b>870.50</b>	<b>CHETIOUI Hocine</b>	<b>Menuiserie Générale</b>	<b>Constantine</b>
<b>D7</b>	<b>1500,00</b>	<b>Mechati Amer</b>	<b>Biscuiterie</b>	<b>Didouche mourad</b>
<b>D8</b>	<b>2000.00</b>	<b>GUELMANI et Khalfi</b>	<b>Limonaderie</b>	<b>Constantine</b>
<b>D9</b>	<b>1294.75</b>	<b>ZOUAOUI Mahfoud</b>	<b>fab fab ophtalmo</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>D10</b>	<b>875.00</b>	<b>AMARA Mohamed</b>	<b>Fab pièces rechanges</b>	<b>Constantine</b>
<b>D11</b>	<b>875,00</b>	<b>Boulazreg A/Krim</b>	<b>Biscuiterie chocolaterie</b>	<b>Constantine</b>
<b>D12</b>	<b>870.50</b>	<b>LAOUBI A/Slem / Nacer</b>	<b>menuiserie générale</b>	<b>Constantine</b>
<b>D13</b>	<b>1500,00</b>	<b>Boulazreg Fateh</b>	<b>Conditionnement poulet</b>	<b>Constantine</b>
<b>D14</b>	<b>1314</b>	<b>MENNOUR Raouf</b>	<b>Emballage Plastique</b>	<b>Constantine</b>
<b>D15</b>	<b>1615,50</b>	<b>BERTAL Allaoua</b>	<b>Abattoir</b>	<b>Constantine</b>
<b>D16</b>	<b>1045.50</b>	<b>DJEZZAR Yacine</b>		<b>Zighoud youcef</b>
<b>E1</b>	<b>1828,75</b>	<b>Meribout S / Bencheikh lef</b>	<b>Trait Déchets Solides</b>	<b>Constantine</b>
<b>E2</b>	<b>1050.00</b>	<b>KENFOUD Fadela</b>		<b>Zighoud youcef</b>
<b>E3</b>	<b>1417,50</b>	<b>AGGOUN Mohamed</b>	<b>Station Nettoyage Public</b>	<b>Constantine</b>

<i>E4</i>	<i>810.00</i>	<i>AISSI Lyes.Karim.A/Slem</i>	<i>Drog peintur art ménager</i>	<i>Didouche mourad</i>
<i>E5</i>	<i>750.00</i>	<i>FENTAZI Ahmed</i>	<i>Vulcanisation</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>E6</i>	<i>1063.00</i>	<i>RIKOUH Slimane</i>	<i>art quincaillerie</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>E7</i>	<i>1183,50</i>	<i>Belmokre Rachid</i>	<i>Abattoir bovin ovin</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>E8</i>	<i>1273.50</i>	<i>ZIBOUCHE Merouane</i>	<i>tuyaux annelés</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>E9</i>	<i>1602,00</i>	<i>ZIBOUCHE Merouane</i>	<i>tuyaux annelés</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>F1</i>	<i>791.50</i>	<i>FRERES Boutebba</i>	<i>boisson cleopatre</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>F2</i>	<i>1015.50</i>	<i>FRERES Boutebba</i>	<i>boisson cleopatre</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>F3</i>	<i>1020.00</i>	<i>SOUKI Zouaoui</i>	<i>Imprimerie</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>F4</i>	<i>883.50</i>	<i>BOUBENNA Mostefa</i>	<i>Torréfaction</i>	<i>Zighoud youcef</i>
<i>F5</i>	<i>909,5</i>	<i>BOUBENDIR Salaedine</i>	<i>Fab Chaussettes</i>	<i>Constantine</i>
<i>F6</i>	<i>945.00</i>	<i>BENMOUSSA et Ait</i>	<i>fab chaussure</i>	<i>Constantine</i>
<i>F7</i>	<i>945.00</i>	<i>BENMOUSSA ET Ait</i>	<i>fab chaussure</i>	<i>Constantine</i>
<i>F8</i>	<i>2925.00</i>	<i>SACI et Idjaad</i>	<i>jus de fruit</i>	<i>Constantine</i>
<i>F9</i>	<i>2010.00</i>	<i>NAMOUS et AZZIZI</i>	<i>maintenance industrielle</i>	<i>Alger</i>
<i>F10</i>	<i>864.50</i>	<i>HAMMA Mourad / Zoubir</i>	<i>Restaurant</i>	<i>Constantine</i>
<i>F13</i>	<i>15273</i>	<i>ECOTRAZY</i>		<i>Zighoud youcef</i>
<i>Emploi j</i>	<i>3395,00</i>	<i>Sarl Guemadi/Freres</i>	<i>Aliments Zootechniques</i>	<i>Constantine</i>
<i>Emploi j</i>	<i>2097,125</i>	<i>Zeroual Abdelatif</i>	<i>Abattoir Industriel volaille</i>	<i>Constantine</i>

<b>F16</b>	<b>660.00</b>	<b>EPTJ loue Biogalenic</b>	<b>prod pharmaceutique</b>	<b>Constantine</b>
<b>F17</b>	<b>3646,25</b>	<b>ONACO</b>	<b>BATI</b>	<b>Zighoud youcef</b>
<b>F18</b>	<b>3776,62</b>	<b>EDGC Loue Biogalenic</b>	<b>prod pharmaceutique</b>	<b>Constantine</b>
<b>F19</b>	<b>3062,5</b>	<b>ENEMEDI loue Biogalenic</b>	<b>prod pharmaceutique</b>	<b>Constantine</b>
<b>F20</b>	<b>3768,5</b>	<b>SOMACO</b>	<b>BATI</b>	<b>Zighoud youcef</b>
	<b>3189.00</b>	<b>PARC</b>		<b>Zighoud youcef</b>

Source: Agence Foncière de la Wilaya de Constantine

**LISTE DES INVESTISSEURS DE LA ZAC DE ZIGHOUD-YOUCEF**

**ZIGHOUD YOUCEF**

<b><i>SURFACE TOTALE</i></b>	<b><i>: 34 ha 25 a 20 ca</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS CREES</i></b>	<b><i>: 156 Lots</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS CEDES</i></b>	<b><i>: 154 soit 81 %</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS DISPONIBLES</i></b>	<b><i>: 02 moins 19 %</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS NUS</i></b>	<b><i>: 111 soit 71 %</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS TRAVAUX EN COURS</i></b>	<b><i>: 20 soit 13 %</i></b>
<b><i>NOMBRE DE LOTS PROJET REALISE</i></b>	<b><i>: 25 soit 16 %</i></b>

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**ولاية قسنطينة**

**مديرية التعمير والبناء**

26 جوان 2007

**قرار رقم : 133/05 المؤرخ في : .....**  
**المتضمن المصادقة على مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**بلدية زيغود يوسف**

**- والي ولاية قسنطينة -**

- نظرا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- نظرا للقانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية المتمم.
- نظرا للقانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية المتمم.
- نظرا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- نظرا للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.
- نظرا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- نظرا للقانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لقواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة للولاية وهيكلها وعملها.
- نظرا لقرار السيد الوالي رقم 133 المؤرخ في 12/02/1995 المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.
- بناء على مداولة المجلس الشعبي لبلدية زيغود يوسف رقم 17 لجلسة يوم 02/03/2002 المتضمنة تسجيل مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.
- بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي لبلدية زيغود يوسف رقم 192/2002 المؤرخ في 04/05/2002 المتضمن تحديد قائمة الإدارات والمصالح والهيئات العمومية المشاركة في إعداد دراسة مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.
- بناء على قرار السيد الوالي رقم 711 المؤرخ في 26/06/2002 المتضمن المصادقة على رسم حدود محيط تدخل مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.
- بناء على مداولة المجلس الشعبي لبلدية زيغود يوسف رقم 18 لجلسة يوم 10/04/2006 المتضمنة المصادقة على مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.

- بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي لبلدية زيغود يوسف رقم 178 المؤرخ في 2006/05/07 المتضمن فتح التحقيق العمومي حول مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.

- بناء على نتائج التحقيق العمومي المشار إليه أعلاه والذي لم تسجل ضمنه أية ملاحظات من طرف المواطنين إستنادا إلى محضر غلق التحقيق العمومي المؤرخ في 2006/06/26 و كذا استنتاجات المفوض المحقق المعبر عنها ضمن المحضر المؤرخ في 2006/07/01 والموقعين من طرفه.

- بناء على إرسال رئيس المجلس الشعبي الولائي رقم 802 المؤرخ في 2006/09/30 المتضمن الرأي بالموافقة على مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف.

و بإقتراح من السيد/ مدير التعمير و البناء لولاية قسنطينة

يقرر:

المادة الأولى: يصادق على مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف والمتكون من:

- الوثائق المكتوبة المكونة من التقرير التوجيهي والنظام أو التقنين.
- الوثائق البيانية.

المادة الثانية: يلغى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف المصادق عليه بقرار السيد الوالي رقم 133 المؤرخ في 1995/02/12 حيث يعوض بمشروع المخطط المراجع والمصادق عليه عن طريق هذا القرار.

المادة الثالثة: كل من السادة الأمين العام ، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير التعمير والبناء، رئيس دائرة زيغود يوسف، رئيس المجلس الشعبي لبلدية زيغود يوسف، مكلفون كل فيما يخصه بتطبيق هذا القرار الذي سينشر في دفتر القرارات الإدارية للولاية.

26 جوان 2007

قسنطينة في : .....

السوالي  
عبد المالك بوضياف



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

زيغود يوسف في: 2009/06/06  
السيد /رئيس المجلس الشعبي البلدي  
إلى  
السيد / والي ولاية قسنطينة  
تحت إشراف  
السيد/ رئيس دائرة زيغود يوسف

ولاية قسنطينة  
دائرة زيغود يوسف  
بلدية زيغود يوسف  
مصلحة التعمير و الممتلكات  
رقم : 2009/12.19

الموضوع : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية زيغود يوسف .

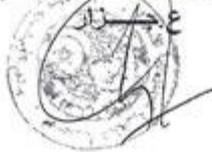
سيادة الوالي ،

لقد أخطرنا السيد : مدير البناء و التعمير لولاية قسنطينة بمراسلة مؤرخة في : 2009/01/26 بتعليق المشاريع المبرمجة في المنطقة المسماة ( SAU 01 ) و الواقعة ضمن القطاع القابل للتعمير و التي تتربع على مساحة قدرها 85 هـ و بالمقابل إتخاذ مداولة تسجيل مشروع تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية زيغود يوسف .

في هذا الإطار نحن أعضاء المجلس الشعبي البلدي نتقدم إلى سيادتكم بهذا الإلتماس للإبقاء على قراركم رقم 1060 المؤرخ في 26 جوان 2007 و المتضمن المصادقة على مشروع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية زيغود يوسف لأن المنطقة ( SAU 01 ) تمتاز بموقع جغرافي هام يسمح للبلدية بالتوسع في هذا الإتجاه ما يمكنها من تحقيق برامجها المسطرة في جميع الميادين ، خاصة وأن المنطقة قريبة من الطريق السريع ما يجعلها تستفيد من مزايا عديدة ، كما أنه لا توجد منطقة أخرى لها مواصفات قابلة للتعمير يمكن إقترانها كبديل عنها .  
ولهذه الأسباب فإن ثقتنا كبيرة في سيادتكم لتمكين البلدية من العمل بالمخطط التوجيهي المصادق عليه .

تقبلوا منا فائق التقدير و الإحترام

رئيس المجلس الشعبي البلدي



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE CONSTANTINE

DAIRA DE ZIGHOUD-YOUCEF

COMMUNE DE ZIGHOUD-YOUCEF

N° ..... /2010

**P.V DE REUNION du 11/11/2010**

**Procès verbal de sortie sur site relatif aux propositions d'extension de l'étude**

**De modification du PDAU de Zighoud-Youcef révisé**

**Lieu commune de Zighoud-Youcef -ACL-**

L'An Deux Mille Dix et le vingt sept du Mois d'octobre, la commission de choix de terrain (voir liste jointe) s'est réunie sous la présidence de monsieur le président de l'APC de Zighoud-Youcef ayant trait à l'étude de modification de la surface SAU 01 d'une superficie de 85 Ha 27 are située à l'est

De l'ACL de la RN 3.

Après la sortie sur site les terrains proposés en compensation de la zone objet de la modification sont :

1- Terrains situés à l'ouest et au sud-ouest de l'ACL Z.E II

Ces terrains sont partagés en deux parties par le CW 09 qui mène vers ksar Naadja.

**1-a** pour la partie situé au sud ouest de L'ACL à l'entrée de la ville » entre RN 03

Et CW 09.

- Terrains difficilement accessible à cause de la présence de la voie ferrée et la forme

Du terrain (accidenté présence d'une ligne des eaux « chaabas »).

-Terrain agricole.

**1- b** pour la 2 éme partie située entre le CW 09 et le chemin communal qui mène vers BENI OULBENE: terrain située à l'ouest de L'ACL.

-Terrain agricole.

- Terrain potentiel à l'urbanisation mais réduit en surface (< 85 Ha surface objet de la compensation).

## 2- Terrain situé au nord ouest de l'ACL » ZE 01 »

Ces terrains ont été dégagés pour l'urbanisation par l'ancien PDAU (avant révision) mais qui n'ont connu aucune occupation depuis 1995 pour motifs :

- Accessibilité difficile
- Nature juridique privé dans l'indivision
- terrain fortement incliné (accidenté)

**NB :** une partie du POS N° :11 approuvé depuis 1995 situé au sud de la Z.E 01 à fait l'objet de désintégration du périmètre urbain dans le cadre du PDAU révisé (approuvé en 2007).

\* Les terrains de la Z.E 01 sont agricoles

**2-a\*** La parties de ces terrains : coté ouest du cimetière existant :-urbanisation conditionné vu

Les Contraintes qui présente le terrain une accessibilité difficile de moyenne à forte pente.

**2- b\*** La partie EST du cimetière dans la zone Z.E 01 :

-Terrain agricole.

-Terrain chahuté

## 3- Terrain situé au nord du lotissement El Fedj : Z.E III

-Terrain agricole.

- Terrain potentiel à l'urbanisation mai réduit en surface avec présence de la contrainte

D'accessibilité.

#### **4 - Terrain situé au delà de la RN 03 : Objet de modification du PDAU révisé (SAU1):**

Selon les représentants de la DSA ces terrains sont de même valeur agricole que les terrains suscités.

En tant que responsables et élus locaux, nous demandons le maintien de cette zone dans le PDAU révisé pour les motifs suivants.

- L'occupation partielle de ces terrains par :
- Equipement de la gendarmerie nationale (5000 m2) situé au sud de cette zone (Equipement programme).
- Les constructions existantes au nord de la zone SAU 01.
- Accessibilité par RN 03.
- Présence des limite physique au sud : pipe+ LHT (qui limite l'urbanisation et la consommation des terrains agricoles).
- cette zone à La même valeur agricole que les zones proposées par le BET.

Enfin nous proposons :

la possibilité d'intégrer le terrain occupé actuellement par le marché des légumes saisonniers situé à l'entrée de la ville vu l'inscription d'un marché de gros régional pour la commune de Zighoud-Youcef

Zighoud-Youcef, Le:11/11/2010

*Le Président De L'A.P.C*

A.DJEZZAR

République Algérienne Démocratique et Populaire

Wilaya De Constantine  
Daira de Zighoud-Youcef  
Commune de Zighoud-Youcef  
N° : 226 / 2010

Le Président De L'A.P.C De Zighoud- Youcef  
**A**  
M<sup>r</sup> le Directeur de l'urbanisme et de la  
Construction de la Wilaya de Constantine

**Objet :** A/S Etude de modification du projet PDAU révisé.

**REF :** V/E N° 253 du 09/03/2010

Faisant suite à votre envoi sus référencié relatif à l'étude de la 1<sup>ère</sup> phase du projet de modification du PDAU révisé.

Et après analyse et étude de la variante de l'extension du chef lieu de Zighoud Youcef proposé par le BET (Guettiche Ghania de Mila).

J'ai l'honneur de vous transmettre les réserves formulées que nous jugeons nécessaire

Pour l'extension de l'agglomération qui se résume dans ce qui suit :

1/ Les membres de l'assemblée populaire communale présents ont donné leur accord pour le scénario de l'extension proposée et se demandent pourquoi la partie qui occupe le POS N°12 était incluse dans le périmètre urbain proposé du PDAU 2007 et actuellement elle est défalquée, sachant qu'elle fait partie des zones favorables à l'urbanisation et présente des atouts paysagères, économiques assez importantes, nous vous demandons son maintien dans l'actuel PDAU en cours de révision.

2/Etudier la possibilité de l'extension de l'agglomération côté bas Mechta Ceddah, au dessous du CW 09 jusqu'à RN03 (entrée sud de la commune de Zighoud Youcef) qui occupe des terrains privés appartenant au héritiers Hacini, une propriété privé ainsi que les EAC suivantes :

\* EAC Mihoubi N°09

\* EAC Mihoubi N°05

\* EAC Mihoubi N°12

3/ A prendre en considération l'Alimentation en eau potable pour les zones d'extension Z I qui s'étend sur 54,20HA et Z III qui s'étend sur 26,85HA proposé par le BET : (zones supérieures aux réservoirs existants).

4/ Revoir le cas du terrain à proximité de la station Naftal (classé zone inondable dans l'ancien PDAU) et nous nous demandons sur quel base elle a été classée zone inondable, nous souhaitons que cette réserve soit levée.

Dans l'attente d'une suite favorable,

Veillez, agréer, Monsieur mes salutations les plus distinguées.

Zighoud-Youcef, Le :31/03/2010

Le Président De L'A.P.C



Copie pour info:

Mer Le chef de Daira de Zighoud Youcef

## REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**Willaya De Constantine**  
**Daira De Zighoud Youcef**  
**Commune De Zighoud Youcef**

### PV de réunion

L'An deux mille dix et le quinze du mois de Décembre à dix heures (10h) s'est tenue au siège de l'APC Une réunion de travail, sous la présidence de M<sup>e</sup> Djeddar Ali P/APC de Zighoud Youcef en présence de la commission de suivi du PDAU

- (voir liste)

Ordre du jour : étude modificative du PDAU révisé

Après ouverture de la séance et lecture du point inscrit à l'ordre du jour, le président a donné la parole au bureau d'études, ce dernier a présenté son exposé axé sur les contraintes de la SAU 0 à savoir :

-Elle est située près des pipes du gazoduc ce qui porte préjudice à l'urbanisation future sur cette zone.

-La SAU 01 est classée zone à haut rendement agricole, (D'après le B.E.T).

-Cette synthèse du B.E.T approuvant l'avis du représentant de la DSA.

Pour ce qui est de l'intervention des élus locaux, et l'avis de l'APC l'exposé n'a pas apporté l'éclaircissement demandé lors des réunions précédentes à savoir :

-Pendant les 10 dernières années, quel est le rendement de chaque zone pour permettre à l'assistance d'évaluer les parcelles proposées à la compensation de la SAU 01?

En ce qui concerne le passage du gazoduc, depuis HASSI R'MEL jusqu'à la raffinerie de SKIKDA, les pipes sont régies par la réglementation en vigueur quand au respect des servitudes, chose que le bureau d'études, n'a pas signalé dans son exposé.

Cet état de proposition nous ramène à l'état initial du PDAU de 1995 :

-Extension du chef lieu au Nord sur les hauteurs de SIDI LARBI.

-L'isolement de l'agglomération par rapport aux axes routiers (RN3-chemin de fer -Autoroute EST-OUEST).

-La difficile constructibilité des terrains (Terrains fortement inclinés)

-La faible disponibilité des terrains, la majorité des terrains dégagés est Juridiquement de nature privée et dans l'indivision. (Cas POS N° 11 et Sidi Larbi 1 et 2).

La vision future de la commune est de s'orienter vers l'EST du chef lieu de la commune permettant un développement socio-économique en harmonie avec les potentialités existantes des axes routiers importants, zone d'Activité, disponibilité de terrains. C'est à dire la SAU 01 doit être maintenue dans le PDAU révisé( ci joint arrêté de M<sup>e</sup> le wali de 2007.)

-Pour les autres interventions, le représentant de la direction de transport a signalé que la partie de la zone II se trouvant entre la voie ferrée et la RN3 soit annulée. Quand au représentant de l'hydraulique, à la question de la zone inondable, n'a pas fourni de réponse et il estime que c'est du ressort du Directeur de l'hydraulique'.

En fin, le P/APC a saisi l'occasion comme il l'a fait lors des précédents exposés de l'étude du POS 10, que les représentants des différentes directions doivent participer à l'étude des dossiers, et posséder les documents nécessaires pour leur permettre de formuler leurs remarques et prendre les décisions lors des réunions du PDAU séance tenante.

**Fin de PV**

**LE PRESIDENT DE L'APC  
A DJEZGAR**



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AGRICULTURE  
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL  
DIRECTION DES SERVICES AGRICOLES  
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

وزارة الفلاحة  
و التنمية الريفية  
مديرية المصالح الفلاحية  
لولاية قسنطينة

N° DSA/SARPI/BOF/ 2011  
A096

Constantine, le 26 SEPT 2011.

السيد: مدير المصالح الفلاحية  
إلى

السيد/رئيس المجلس الشعبي بلديّة  
زيغود يوسف

الموضوع: ف/ي دراسة مشروع تعديل المخطط التوجيهي لبلدية زيغود يوسف

نبا لإلحتماع المعدد بتاريخ 2011/09/19 لدراسة مشروع تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية زيغود يوسف أين تطرق رئيس البلدية إلى أن مصالحه تريد معرفة المردود المنحصل عليه لمختلف المزروعات الفلاحية لهذه المنطقة للمحافظة عليها بعدم إدماعها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بشرط أن أوافقكم بالمردود المنحصل عليه لهذه المنطقة التي تعتبر أراضي ذات تصنيف رقم 02 وهي أراضي فلاحية خصبة صالحة لزراعة المحاصيل الكبرى - النقول الحافة - الأعلاف والخضروات و هذا لما جاء في الدراسة التي تم إنجازها مكتب الدراسات الخاصة بالتنمية الريفية BNEDER

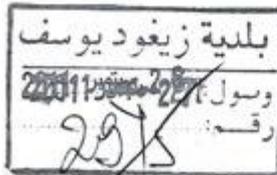
- الحبوب الشتوية : 45-40 ق/ هكتار

- النقول الجافة : 20-18 ق/ هكتار

- الأعلاف : 60-50 ق/ هكتار

- الخضروات : 90-70 ق/ هكتار

وعليه فإن مصالحنا فامت نواجهها المخول لها والمنتمل في المحافظة على الأراضي الفلاحية.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

زيغود يوسف فسي: 2012/09/16  
السيد /رئيس المجلس الشعبي البلدي  
إلى  
السيد / مدير التعمير و البناء  
لولاية قسنطينة  
تحت إشراف  
السيد/ رئيس دائرة زيغود يوسف

ولاية قسنطينة  
دائرة زيغود يوسف  
بلدية زيغود يوسف  
مصلحة التعمير و الممتلكات  
رقم...../2012

**الموضوع :** ف/ي مشروع تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة  
و التعمير لبلدية زيغود يوسف المراجع .  
**المرجع :** إرسالككم رقم/ 976 بتاريخ 2012/09/06.

تبعاً لإرسالكم المشار إليه في المرجع أعلاه و المتعلق بإصدار مداولة تسجيل مشروع تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية زيغود يوسف المراجع، و كذا إتخاذ قرار يحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات الواجب إستشارتها أثناء إنجاز دراسة هذا المشروع .

يشرفني أن أذكركم بأن المراسلات السالف ذكرها قد تم الإجابة عليها:

المراسلة الأولى رقم 2009/86 المؤرخة في 26 جانفي 2009 و الواردة إلى مصالحي عن طريق السيد/ رئيس الدائرة بمراسلة رقم/253 المؤرخة في 2009/01/26.  
حيث تمت الإجابة في وقتها بمراسلة تحمل رقم/1039 المؤرخة في 2009/04/27 ( نسخة مرفقة).

بالإضافة إلى ذلك أنه تم التطرق للموضوع في جلسة اللجنة ضمت مختلف المصالح التقنية و بحضور ممثلكم لدى الدائرة ( يرفق نسخة من المحضر).  
كما أنه تم إخطار السيد/ والي الولاية بهذا الموضوع و تحديد موقف أعضاء المجلس الشعبي البلدي بمراسلة رقم/1370 المؤرخة في 2009/06/06 (نسخة مرفقة).

المراسلة الثانية رقم/194 المؤرخة في 2010/02/22 و قد تزامنت مع إرسالكم  
رقم/253/2010 المؤرخة في 2010/03/09 حول إبداء الرأي حول المرحلة الأولى  
من دراسة تعديل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية زيغود يوسف  
المراجع (نسخة من المحضر).

حيث تم التأكيد على مقترحات المجلس الشعبي البلدي و الإبقاء على القرار  
رقم/1060/2007 المؤرخ في 2007/06/26، المتعلق بالمصادقة على دراسة  
تعديل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما جاءت به الدراسة.  
و نفس الملاحظة تم تذكيرها في محاضر الجلسات المنعقدة بمقر البلدية  
(يرفق نسخة من المحاضر).

وهذا يدل على أننا قمنا بالإجابة و الرد على مراسلاتكم المشار إليها  
أعلاه في وقتها المحدد.

تقبلوا منا فائق الاحترام و التقدير .

رئيس المجلس الشعبي البلدي



ولاية قاستانية  
دائرة زيغود يوسف  
توصول شهر 8: 01 ديسمبر 2012  
رقم : .....



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'AGRICULTURE

ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

DIRECTION DES SERVICES AGRICOLES

DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

N/A/164 /DSA/SARPI/BOF /2014

وزارة الفلاحة

و التنمية الريفية

مديرية المصالح الفلاحية

لولاية قسنطينة

Constantine, le...

مدير المصالح الفلاحية

السي

السادة: رؤساء التجمعات الفلاحية ل

عين عبيد - الخروب - عين اسمارة - حمامة بوزيان

زيغود يوسف - ابن زياد -

٧

الموضوع: ف/ي حماية الأراضي الفلاحية

المرجع: المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 2014/09/03

نظرا للتزايد المفرط في الحصيلة المتعلقة بعملية إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية عبر الولايات والموجبة لأغراض التصير والتصنيع، ونظرا لمحدودية المساحة الصالحة للفلاحة بما في ذلك المساحة المسقية، حيث أن سبب هذه الوضعية الغير مسبوقة هو خرق قوانين وتنظيمات الجمهورية وذلك بالجوء لتحلول السهلة باقتطاع الأراضي الفلاحية و تبعا للتوجيهات التي أسداها فخامة السيد رئيس الجمهورية في هذا الشأن، دعا السيد وزير الفلاحة والتنمية الريفية طي المنشور المذكور في المرجع أعلاه كافة السلطات المحلية وبالأخص مدراء المصالح الفلاحية ومحافظي الغابات للولايات اتخاذ كل التدابير الضرورية للتطبيق الصارم للقانون بما في ذلك اللجوء إلى المحاكم المختصة لوضع حد لهذه الوضعية، كما أن كل عملية اقتطاع لأرض فلاحية لغاية التصير والتصنيع يجب أن تخضع لقواعد صارمة ولا يجب أن تتم مستقبلا إلا بالموافقة المسبقة للمصالح المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.

وعليه نطلب منكم الالتزام الصارم بما ورد في هذا المنشور باتخاذ كل التدابير الضرورية لحماية

الأراضي الفلاحية من أي اعتداء حاصل.

مدير المصالح الفلاحية  
الولاية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

وزارة المالية

DIRECTION GENERALE

المديرية العامة للأموال الوطنية

DU DOMAINE NATIONALE

مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة

DIRECTION DES DOMAINES

مفتشية أملاك الدولة لدائرة حمامة بوزيان

DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

INSPECTION DES DOMAINES

رقم: 1447/2014

DE LA DAIRA DE HAMMA BOUZIANE

حمامة بوزيان في: 26 NOV 2014  
إلى

السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية زيغود يوسف

الموضوع: ف/ي تقييم أرضية الخزان المائي

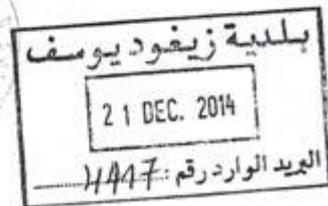
بسيدي العربي.

المرجع: إرسالك رقم : 2311 بتاريخ 2014/07/23

ردا على إرسالك المشار إليه في المرجع أعلاه 'و نظرا للطابع الإستعجالي المخصص لهذه  
العمالية من قبل الجهة الوصية  
يشرفني أن أوافيكم بالقيمة التجارية للعقار المنوه عنه بالموضوع و المقدرة ب مائة مليون  
وسبعمئة وأربعة وأربعون الف دينار جزائري 100.744.000,00 دج هذه القيمة بنجر عنها اتاوة التقييم  
تسدد لاحقا من قبل مصالحكم .  
أخيرا تقبلوا منا فائق الشكر و التقدير.

رئيس المفتشية

رئيس المفتشية  
امضاء: بن علي مصباح



## ANNEXES

### TABLES DES ILLUSTRATIONS

#### LISTE DES PHOTOS

PHOTO N° 01 :	CONDE SMENDOU – LE CENTRE VILLE-	19
PHOTO N° 02 :	CONDE SMENDOU – LA MAIRIE-	19
PHOTO N° 03:	ZIGHOUD YUCEF EN 1950	20
PHOTO N° 04 :	CONDE SMENDOU ROUTE NATIONALE	25
PHOTO N° 05:	vestiges anciens à l'Est de Zighoud Youcef (Auteur)	28
PHOTO N° 06,07:	vestiges anciens à l'Est de Zighoud Youcef (Auteur)	29
PHOTO N° 08 :	Pipeline et ligne électrique formant un couloir de servitudes	46
PHOTO N° 09 :	Viaduc sur oued Béni Brahim	46
PHOTO N° 10 :	ACCES DE L'AUTOROUTE A LA R.N 03 DE LA ZAC	48
PHOTO N° 11 :	Accessibilité de l'Autoroute, la RN 03 et la ZAC	48
PHOTO N° 12 :	Ancienne Maison cantonnière boulevard de l'indépendance	52
PHOTO N° 13 :	Construction de type colonial	52
PHOTO N° 14 :	habitat de type semi collectif dans la Cité El fedj	57
PHOTO N° 15 :	Habitat collectif de la ZHUN	57
PHOTO N° 16 :	Animation du boulevard de l'indépendance	58
PHOTO N° 17 :	Boulevard de l'A.L.N	59
PHOTO N° 18 :	Routes à bitumées	60
PHOTO N° 19 :	Ancien C.F.PA, certains chalets sont habités	62
PHOTO N° 20 :	Mosquée du centre OKBA BNOU NAFAA	66
PHOTO N° 21 :	Marché hebdomadaire	67

PHOTO N° 22 :	REALISATION TERRAIN MATECO EN GAZON (A.F)	70
PHOTO N° 23 :	REALISATION AIRE DE JEUX POUR ENFANTS (A.F)	70
PHOTO N° 24 :	LE POS N° 07 EL FEDJ	114
PHOTO N° 25,26 :	HABITAT ILLICITE POS N° 07	115
PHOTO N° 27:	POS N° 07 (Décembre 2006)	117
PHOTO N° 28 :	POS N° 07 (Octobre 2014)	117
PHOTOS N° 29,30:	LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF	123
PHOTO N° 31:	ENTREE DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF	124
PHOTO N° 32 :	LA VOIE FERRE A PROXIMITE DE LA ZAC DE Z/Y	124
PHOTOS N° 33 :	TABLE RONDE ENTRE LES ELUS ET CITOYENS	149
PHOTO N° 34 :	MODELES DES BULLETINS D'EVALUATION	150
PHOTOS N° 35,36 :	CONURBATION FUTURE ENTRE Z/Y ET D/M	159

### **LISTE DES GRAPHIQUES**

GRAPHIQUE N° 01 :	COMPARAISON DOTATIONS P.C.D ENTRE 05 COMMUNES DE LA WILAYA DE CONSTANTINE	72
GRAPHIQUE N° 02 :	PRODUCTION DES CEREALES PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS 2009/2013	110
GRAPHIQUE N° 03 :	REPARTITION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILE 13/14	111
GRAPHIQUE N° 04 :	REPARTITION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILE (S.A.U) PAR SECTEUR	111
GRAPHIQUES N° 05, 06 :	ETAT DE LA ZAC DE ZIGHOUD YUCEF	121
GRAPHIQUE N° 07 :	ORIGINE DES INVESTISSEURS DE LA ZAC DE Z/YUCEF	125
GRAPHIQUES N° 08,09 :	NATURE DES ACTIVITES DE LA ZAC DE Z/YUCEF	126
GRAPHIQUES N° 10 ET 11 :	EVALUATIONS AVANT ET APRES PRESENTATION	151

## **LISTE DES CARTES**

CARTE N° 01 :	LA PETITE VILLE DE ZIGHOUD YUCEF EN 1847	21
CARTE N° 02 :	ZIGHOUD YUCEF 1939	22
CARTE N° 03 :	PUD 1977	24
CARTE N° 04 :	SITUATION GEOGRAPHIQUE	26
CARTE N° 05 :	ETAGES BIOCLIMATIQUES	32
CARTE N° 06 :	CROQUIS GEOTECHNIQUE	37
CARTE N° 07 :	CARTE DES PENTES	42
CARTE N° 08 :	PLAN SERVITUDES	45
CARTE N° 09 :	RESEAU ROUTIER COMMUNE DE Z/YUCEF	47
CARTE N° 10 :	CARTE INTERVENTION DES P.O.S	55
CARTE N° 11 :	CONCENTRATION EQUIPEMENTS -PDAU-	64
CARTE N° 12 :	AMELIORATION URBAINE Z/YUCEF CENTRE	77
CARTE N° 13 :	PUD 1977- SCHEMA D’AFFECTION	91
CARTE N° 14 :	LA ZHUN DE ZIGHOUD YUCEF	93
CARTE N° 15 :	PUD 1986 –SCHEMA D’AFFECTION	96
CARTE N° 16 :	PLAN D’AMENAGEMENT REVISION PDAU	105
CARTE N° 17 :	PARTIE SAU 01	108
CARTE N° 18 :	NATURE JURIDIQUE DES TERRAINS DE Z/YUCEF	113
CARTE N° 19 :	POS N° 07	116
CARTE N° 20 :	ZAC (ZONE D’ACTIVITE) DE Z/YUCEF	122
CARTE N° 21 :	PROPOSITION SPATIALE DE L’INTERCOMMUNALITE	160

## **LISTE DES FIGURES**

FIGURE N° 01 :	Evolution urbaine de la ville de Zighoud Youcef (1962-2014)	51
----------------	-------------------------------------------------------------	----

## **LISTE DES TABLEAUX**

TABLEAU N° 01 :	UTILISATION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE	30
TABLEAU N° 02 :	STATUT FONCIER	30
TABLEAU N° 03 :	Répartition des densités par commune de la wilaya de Constantine	31
TABLEAU N° 04 :	BUDGET GLOBAL DE LA COMMUNE DE Z/Y DE 2009-2013	68
TABLEAU N° 05 :	ANALYSE DU BUDGET GLOBAL DE LA COMMUNE DE Z/ YUCEF DE 2009 – 2013	68
TABLEAU N° 06 :	Projets pris en charge sur Budget Communal (Fonds Propres)	69
TABLEAU N° 07 :	DOTATIONS FINANCIERES DES COMMUNES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT P.C.D (1999-2010)	71
TABLEAU N° 08 :	OPERATIONS D'AMELIORATION URBAINE DE Z/YUCEF	78
TABLEAU N° 09 :	Les plans d'occupation des sols dégagés par le PDAU	100
TABLEAU N° 10 :	REPARTITION DES ZONES D'ACTIVITES PAR COMMUNES	119
TABLEAU N° 11 :	Origine des investisseurs de la ZAC de Z/Youcef (Octobre 2014)	125
TABLEAU N° 12 :	Nature des Activités (en cours) de la ZAC de Z/Youcef	126

## SIGLES ET ABREVIATIONS

AEP	Alimentation en Eau Potable
AFOM	Atouts – Faiblesses – Opportunités - Menaces
APC	Assemblée Populaire Communale
BNEDER	Bureau National d'Etudes pour le Développement Rural
CADAT	Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire créée en 1959
CALPIREF	Comité d'Assistance, de Localisation, de Promotion des Investissements Et de Régulation Foncière.
CET	Centre d'enfouissement Technique
CFPA	Centre de Formation Professionnelle
CIAM	Congrès International de l'Architecture Moderne
CLS	Centre de Loisir Scientifique
DMI	Direction des Mines
DUCH	Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat
EAC	Exploitation Agricole Collective
ESTE	Entreprise Socialiste des Travaux de l'Est
FCCL	Fonds Commun des Collectivités Locales
HLM	Habitat à Loyer Modéré
PATW	Plan d'Aménagement du Territoire de la Wilaya
PCD	Plans Communaux de Développements
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
RF	Réserves Foncières
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RN 3	Route Nationale N° 03
RPA	Règlement Parasismique Algérien

Salle OMS	Salle Omnisports
SAU	Surface Agricole Utile
SDAT	Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique
SEPT	Schéma de l'Espace de Programmation Territoriale
SNAT	Schéma National de l'Aménagement du Territoire
SNTF	Société Nationale du Transport Ferroviaire
SRAT	Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire
TIC	Technologies de l'Information et de la Communication
URBACO	Bureau d'études de l'Urbanisme de Constantine
VRD	Voiries et Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Activité
ZEST	Zone d'Extension Touristique
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle

# **BIBLIOGRAPHIE**

## **1. LIVRES ET OUVRAGES**

**ASCHER, François**, Métapolis ou l'avenir des villes – Paris, Odile Jacob, 1995 346 p.

**ASCHER, François**, Les nouveaux principes de l'urbanisme – La Tour d'Aiguës, Éd. de L'Aube, 2001 – 104 p.

**BALLY.AS, 1979** « L'organisation urbaines : Thèses et modèles »  
Ed Centre de recherche d'urbanisme

**BARRERE.P ET CASSOUT-MOUNAT, 1980** « Les villes Françaises »  
Collection Masson-Géographie

**BASTIE.J, 1991** « La ville » Ed. Masson. Paris

**BEAUJEU GARNIER ; DOLOBEZ.A, 1977** « La géographie du commerce »  
Ed .Masson. Paris

**BEAUJEU GARNIER.J, 1980** « Géographie urbaine »  
Collection U, Edition .Armand Colin, Paris

**BERTRAND.MJ , 1978** « Pratiques de la ville » Ed. Masson, collection : Géographie. Paris

**CHOAY Françoise**, L'urbanisme : utopies et réalités, Paris : Seuil, 1979, 446 p.

**CHOAY Françoise**, Pour une anthropologie de l'espace, Paris: Seuil 2006 410 p.

**COTE.M, 1983** « L'espace Algérien : Les prémices d'un aménagement » Ed. OPU.

**COTE.M, 1986** « La petite ville et sa place dans le développement Algérien » URBAMA n°17,  
Tours

**COTE.M ,1988** « L'Algérie ou l'espace retourné : l'émergence d'une société moderne»  
Edition Flammarion, Paris

**DOUBRERE.J.C, 1979** « Cours d'urbanisme appliqué » Ed.Eyrolles, Paris

**DUNAUT .JP ET WEIL.R ,1997** « Sociologie contemporaine » 2<sup>ème</sup> édition revue et  
augmentée collection : essentiel

**LABASSE.J ,1971** « Organisation de l'espace » Ed : Herman : éléments de géographie  
volontaire

**LACAZE.JP, 1979** « Introduction à la planification urbaine » Ed. Moniteur. Paris

**PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles**, Formes urbaines : de l'îlot à la barre, Marseille : Parenthèses, 1997, 195 p.

**PANERAI. PH, 1980** « Eléments d'analyse urbaine » Ed.AAM .Bruxelles.Ed. Dunod. Paris

**PINSON Gilles**, Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes Européennes, Paris, Presses de Sciences Po, 2009.424 pages

**PLANEL.A ,1980** « La commune et l'aménagement des sites » Ed.Berger Levrault. Collection : Connaissances communales.

**SAÏDOUNLM, 2001** « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, Réglementation » Ed. Casbah

**SABLET M. (1991)**, « Des espaces urbains agréables à vivre », Edition du Moniteur, Paris, 286 p.

**SIGNOLE.P ; EL KADI.G ET SIDI BOUMEDIENNE, 1999**

« L'urbanisme dans le monde Arabe : politiques et instruments » Collection :études de l'annuaire de l'Afrique du Nord ; Ed. CNRS, Paris

**TROIN .JF, 1971** « Essai méthodologique pour une étude des petites villes en milieu sous-développé, les structures commerciales urbaines du Nord –Marocain » Annales de géographie n°441.

**TROIN.J.F, 1986** « Petites villes et villes moyennes au Maroc : Hypothèses et réalités » URBAMA n°16-17 Tours.

**ZUCHELLI.A, 1986** « Introduction à l'urbanisme opérationnel » Ed. OPU Alger

## **2. THESESES**

**HAFIANE, 1983**

« Dynamique urbaine et planification de l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine »

Thèse de Doctorat 3<sup>ème</sup> cycle .Université Mentouri

**LAYEB H**, dynamique urbaine et promotion administrative, thèse de doctorat université Mentouri sous la direction de COTE M, 1996.

**LEKHEL.A, 1996** « Base économique et rôle des petites villes dans l'Est Algérien : Essai de typologie » Thèse de Doctorat d'Etat. Université Mentouri

**LEKHEL.A, 1982** « Essai méthodologique de définition des petites villes Algériennes : Exemple les petites villes de l'Est » Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, Strasbourg

**RAHAM.D, 1982** « Réseau de service et hiérarchie urbaine : Etude de la partie centrale du Tell et des hautes plaines de l'Est Algérien » Thèse 3<sup>ème</sup> cycle, Géographie, Université Louis Pasteur .Strasbourg

### **3. MEMOIRES**

**ATHMANI.F, 2001** « Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre bâti : cas du permis de construire » Mémoire de Magister. Université Mentouri

**BADER.K, 2001** « El Khroub du village à la ville » Mémoire de Magister. Université Mentouri

**LAROUC.MS, 2002** « Impact des structures commerciales sur les mutations urbaines récentes : Cas de Sidi Mabrouk – Constantine-» Mémoire de Magister. Université Mentouri

**TADJINE.B, 2001** « Instruments d'urbanisme et développement urbain en Algérie(PUD, PDAU, POS) Cas des villes Tebessa et Bekkaria » Mémoire de Magister. Université Mentouri

**ZERTAL.S, 2001** « Dynamique commerciale et centralité périphérique :cas du grand Sidi Mabrouk » Mémoire de Magister. Université Mentouri

### **4. DOCUMENTS ET ARTICLES DIVERS**

**APVF** (Association des petites villes de France), CDC (Caisse des dépôts) (2005), Petites villes et développement économique. Stratégie, projets, outils, Paris : APVF.

URL : [http://www.apvf.asso.fr/files/Recueil\\_20Articles.pdf](http://www.apvf.asso.fr/files/Recueil_20Articles.pdf)

**ASCHER François** : En finir avec la notion de centralité ? In « centralité dans la ville En mutation », CERTU n°39, 2003.

**ALQUIER.P, 1927** « Notice concernant les communes du département de Constantine » Archives départementales

**Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, (1994)**, Demain l'Algérie, Alger.

**BACQUÉ Marie-Hélène, (2003)**, Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine, Montréal, INRS- Urbanisation Culture et Société, 115 p.

**BAFFERT.PH, (2000)**, « Constat sur l'urbanisme réglementaire actuel et les évolutions continues : SRU du 13 Décembre 2000 » <http://www.gouv.fr>

**BLANSARD.C, (2001)**, « Le nouveau droit de l'Urbanisme : de la loi d'orientation foncière LOF du 30/12/1967 à la loi de la solidarité et de renouvellement urbain SRU du 12/12/2000 » <http://www.Google.fr>

**BOUKERZAZA Hosni, 1991**, Décentralisation et aménagement du territoire en Algérie, OPU, Alger.

**BRUNEAU Pierre (1998)**, « Les réseaux de villes en France : quels acteurs ? Quelles finalités ? Quel avenir ? », Cahiers de géographie du Québec, vol. 42, n° 116, p. 177-193.

URL: <http://id.erudit.org/iderudit/022736ar>

**C.A.D.A.T, (1977)**, Plan d'Urbanisme directeur de la commune de Zighoud Youcef

**COTE.M, (1977)**, « hiérarchie des centres dans le monde rural algérien, méthodologie d'analyse » Note ronéotypée, Université de Constantine, Institut des sciences de la terre.

**COLOMB, Claire (2006)**, Le new labour et le discours de la « renaissance urbaine » au Royaume-Uni. Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres-villes britanniques ? Sociétés contemporaines, 3 (63).

**CONSEIL D'ETAT FRANÇAIS, 1992**

« L'urbanisme pour un droit plus efficace » [http://www. Gouv .fr](http://www.Gouv.fr)

**DEFFIGIER Clotilde (2007)**, « Intercommunalité et territorialisation de l'action publique en Europe », Revue française d'administration publique, n° 121-122, vol. 11-2, p. 79-98.

URL : <http://www.cairn.info/revue-francaise-d-administration-publique-2007-1-page-79.htm>

**DIVAY Gérard (2006)**, Projet pilote de revitalisation urbaine intégrée - Démarche d'évaluation, INRS Urbanisation, Culture et Société, 260 pages

**Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire,**

« Monographie de la Wilaya de Constantine ».

**Dossier d'aménagement de la ZHUN de Zighoud Youcef**

**URBA. Skikda, 1982**

**Divay Gérard et Anne-Marie SÉGUIN (2002)**, Pauvreté urbaine : la promotion de communautés viables, Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, Document de recherche, 49 p.

**DIVAY Gérard et Damaris ROSE (2003) in Marie-Hélène BACQUÉ, Gérard DIVAY, Damaris ROSE, Anne-Marie SÉGUIN et Gilles SÉNÉCAL**, Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine, Montréal, INRS-Urbanisation Culture et Société, 115 p.

**DIVAY Gérard et Anne-Marie SÉGUIN (2003)**, Les politiques de revitalisation urbaine Mouches du coche urbain ou Traitement en profondeur des causes de la défavorisation spatiale?, in Marie-Hélène BACQUÉ, Gérard DIVAY, Damaris ROSE, Anne-Marie SÉGUIN et Gilles SÉNÉCAL, Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine, Montréal, INRS-Urbanisation Culture et Société, 115 p.

**DIVAY Gérard et Anne-Marie SÉGUIN (2004)**, La lutte territorialisée contre la pauvreté : examen critique du modèle revitalisation urbaine intégrée, Lien social et Politiques, No 52, p.67-79.

**Divay Gérard (2004)**, La revitalisation urbaine intégrée : l'art de réussir un puzzle complexe, la revue Urbanité, Ordres urbanistes du Québec, novembre 2004

**Grafmeyer Y. (1999)**, « La dénégation spatiale » in : Paugam S. (édition), l'exclusion, état des savoirs, La Découverte, Paris.

**Guérin Annabelle (2001)**, Les procédures opérationnelles de renouvellement urbain et leur application aux contextes locaux. Strasbourg, ULP, mémoire de DESS, 52 p.

**HANIN Yves (2004)**, Mutations spatiales et recompositions territoriales. Les processus territoriaux dans le cas de Court-Saint-Étienne (Belgique), Louvain : Presses universitaires de Louvain, thèse (Faculté des sciences appliquées de l'université catholique de Louvain).

URL: [http://dial.academielouvain.be/vital/access/services/Download/boreal:4992/PDF\\_01](http://dial.academielouvain.be/vital/access/services/Download/boreal:4992/PDF_01)

**Joye D., Simonin A., (1995)**, Démocratie et participation locale, Rapport sur la ville de Genève, Rapport N° 128, Institut de recherche sur l'environnement construit (IREC).

**LABORIE Jean-Paul (2004)**, « Les petites villes face à la métropolisation : la perte d'une spécificité », intervention aux Journées d'études « Territoires de lecture, lecture des territoires » de l'ADBDP (Association des directeurs de bibliothèques départementales de prêt).

URL: <http://www.adbdp.asso.fr/ancien/association/je2004/laborie.htm>

**Martine Berger (2004)**, « Périurbain de Paris : de la ville dense à la métropole étalée ? », Paris CNRS Edition.

**LE GARREC Sylvaine (2006)**, Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout, Paris, Plan Urbanisme Construction Architecture, 92 pages.

**ONS, 2008** « Armature urbaine : RGPH2008 » Collection .Statistiques.

**Offner J.-M, Pumain D. (1996)**, Réseaux et territoires, significations croisées, L'Aube, Paris.

**Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme** de la commune de Zighoud Youcef **URBA.CO, 1995**

**PEYRONI Jean (2010)**, « L'avenir de la politique de cohésion », Territoires 2040, n° 2, DATAR (Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale).

URL: <http://territoires2040.datar.gouv.fr/spip.php?article69&revue=1>

**Révision du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme** de la commune de Zighoud Youcef **URBA.CO, 2007**

**RONCAYLO M.**, La Ville et ses territoires, Annales de Géographie, 1991, vol. 100, n° 558, p. 229.

**ROYOUX Dominique (1997)**, « Réseaux de villes et logiques d'efficacité et d'équité », Flux, n° 27-28, janvier-juin, p. 17-24.

URL:[http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/flux\\_1154-2721\\_1997](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/flux_1154-2721_1997)

**Saez G, Leresche J.-P., Bassand M. (ed), (1997)**, Gouvernance métropolitaine et transfrontière, l'Harmattan, Paris.

**Tanquerel T. (1988)**, La participation de la population à l'aménagement du territoire, Payot Lausanne.

**TESSON Frédéric (1996)**, Les Réseaux de villes en France. Recherche sur le rapport de l' élu local à l'espace, Pau : université de Pau et des pays de l' Adour, thèse.

URL: <http://www.univ-pau.fr/~ftesson1/tesson/images/TheseTesson.pdf>

**Toussaint J.-Y., Zimmermann M. (1998)**, Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville Mardaga Liège.

**URBA.CO, (1986)**, Plan d'Urbanisme directeur de la commune de Zighoud Youcef.

**ZUCHELLI Alberto**, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Éd. OPU, 1984

## **5. DOCUMENTS ELECTRONIQUES ET SITES INTERNET**

[http://www.apvf.asso.fr/files/Recueil\\_20Articles.pdf](http://www.apvf.asso.fr/files/Recueil_20Articles.pdf)

<http://id.erudit.org/iderudit/022736ar>

<http://www.cairn.info/revue-francaise-dadministration-publique-2007-1-page-79.htm>

[http://dial.academielouvain.be/vital/access/services/Download/boreal:4992/PDF\\_01](http://dial.academielouvain.be/vital/access/services/Download/boreal:4992/PDF_01)

<http://www.adbdp.asso.fr/ancien/association/je2004/laborie.htm>

<http://territoires2040.datar.gouv.fr/spip.php?article69&revue=1>

<http://www.cnes.dz/cnesdoc/cneshtm/ville>. Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays.

OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES (2010), Rapport 2010, [en ligne], Site du ministère de la Ville (France),

[http://extranet.ville.gouv.fr/docville/RapportONZUS2010/RA\\_ONZUS\\_2010cp.pdf](http://extranet.ville.gouv.fr/docville/RapportONZUS2010/RA_ONZUS_2010cp.pdf) .

OBSERVATOIRE NATIONAL DES ZONES URBAINES SENSIBLES (2010), Synthèse du rapport 2010, [en ligne], Site du ministère de la Ville (France),

[http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/3\\_Synthese-RA-Onzus\\_2010.pdf](http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/3_Synthese-RA-Onzus_2010.pdf).

[www.facebook.com/APC.ZIGHOUD](http://www.facebook.com/APC.ZIGHOUD)

[www.facebook.com/entre\\_zighoudois.com](http://www.facebook.com/entre_zighoudois.com)

## RESUME

Ce travail procède d'une volonté de comprendre les dynamiques urbaines en cours au sein des villes relais caractérisées par une évolution des politiques urbaines qui ont montrés leurs limites. Des villes fragilisées, marginalisées face à une métropolisation effrénée.

La recherche de leur revitalisation qualitative, afin d'atténuer cette ségrégation pour plus d'équité territoriale est primordiale. Le cas de la ville de Zighoud Youcef illustre parfaitement cette problématique.

Compte tenu de son état de dévitalisation compromettant les perspectives de développement de la ville et de son territoire.

La stratégie alternative à mettre en place, pour la revitaliser et enrayer ce déclin, développer son attractivité grâce aux atouts et potentialités intrinsèques que ce territoire recèle, passerait par la démarche de projet urbain, en communiquant une identité vers l'extérieur et en construisant une mobilisation des acteurs locaux avec la transformation de l'image répulsive actuelle.

A travers son action sur l'espace, le projet urbain ayant un rôle essentiel dans la représentation des territoires, contribuant à créer de nouveaux liens, un sentiment d'appartenance commune, autour d'une fierté collective.

Le projet urbain, un outil important de l'attractivité, permettant de créer une vitrine de promotion du territoire intercommunal proposé. Avec une capacité à construire collectivement les enjeux du territoire, à constituer une intelligence collective des défis auxquels est confrontée la ville, à identifier ses ressources et à réagir collectivement à des opportunités.

**Mots clés :** Revitalisation Qualitative - Marginalisation - Démarche de Projet Urbain - Territoire Intercommunal - Attractivité.

## ABSTRACT

This work stems from a desire to understand the current urban dynamics within the relay cities with an evolution of urban policies that have shown their limits. The weakened cities, marginalized face a frantic metropolization.

The search for their qualitative revitalization, to mitigate this segregation for more territorial equity is paramount. The case of the city of Youcef Zighoud perfectly illustrates this problem.

Given the state of digitalization are undermining the prospects of development of the city and its territory.

The alternative strategy to put in place to revitalize and halt this decline raise its attractiveness due to intrinsic strengths and potential that this area holds, would pass through the urban project approach, communicating an identity to the outside and building a mobilization of local actors with the transformation of the current repulsive image.

Through its action on the space, urban project that has a key role in representing the territories, helping to set up new relationships, a sense of community around a collective pride.

The urban project, an important tool for the attractiveness, to create a promotional showcase proposed intermunicipal territory. With an ability to collectively build the stakes of the territory, to form a collective intelligence of the challenges facing the city, identifying its resources, and to respond collectively to opportunities.

**Keywords:** Qualitative Revitalization - Marginalization - Urban Project Approach - Territory Intercommunal - Attractiveness.

## ملخص

ينبع هذا العمل من الرغبة في فهم الديناميكيات الحضرية الحالية داخل المدن تتابعا مع تطور السياسات الحضرية التي أظهرت حدودها. مدن ضعيفة ومهمشة تواجه المدينة الكبرى المحمومة.

البحث عن تنشيط النوعي، للتخفيف من هذا الفصل لمزيد من الإنصاف الإقليمي هو الهدف الأسمى. حالة مدينة زيغود يوسف يوضح تماما هذه المشكلة.

نظرا لحالة إماتة تقوض آفاق تطوير المدينة وأراضيها.

إستراتيجية بديلة لوضعها في المكان المناسب لتنشيط ووقف هذا التدهور زيادة جاذبيته بسبب القوة الذاتية والإمكانات التي تحمل هذا المجال، أن تمر من خلال نهج المشروع في المناطق الحضرية، والتواصل هوية إلى الخارج وبناء تعبئة الفاعلين المحليين مع التحول من الصورة المثيرة للاشمئزاز الحالية.

من خلال عملها على الفضاء، ومشروع حضري له دورا أساسيا في تمثيل المناطق، مما يساعد على إقامة علاقات جديدة، والإحساس بالانتماء للمجتمع حول الفخر الجماعي.

المشروع الحضري، أداة هامة للجاذبية، لإنشاء عرض ترويجي اقترح الأراضي المشتركة بين البلديات. مع القدرة على بناء جماعي للتحديات، لتشكيل الذكاء الجماعي للتحديات التي تواجه المدينة، وتحديد مواردها، والاستجابة بشكل جماعي إلى الفرص المتاحة.

**كلمات البحث :** تنشيط النوعي - التهميش - نهج المشروع الحضري - الأراضي بين الطانفتين - جاذبية.