

Soutenue le : 10 novembre 2019

Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'architecture

L'EVOLUTION URBAINE D'AIN BEIDA ENTRE INSTRUMENT D'URBANISME
ET REALITES DU TERRAIN POUR UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN

THESE

Présenté pour l'obtention du
Diplôme de Doctorat es Sciences En Urbanisme
Option : Urbanisme

Par
BENDADA Tawfik

Année Universitaire
2019-2020

Université de Constantine 3
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'architecture

N° de série :

N° d'ordre :

L'EVOLUTION URBAINE D'AIN BEIDA ENTRE INSTRUMENT D'URBANISME
ET REALITES DU TERRAIN POUR UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN

THESE

Présenté pour l'obtention du
Diplôme de Doctorat es Sciences En Urbanisme
Option : Urbanisme

Par
BENDADA Tawfik

Devant le Jury Composé de

AICHE Messaoud,	Président	Professeur	Université de Constantine 3
LABII Belkacem,	Directeur	Professeur	Université de Constantine 3
Bouchemal Salah ,	Examineur	Professeur	Université Larbi Ben M'HIDI Oum El Bouaghi
BOUKHMIS Kaddour,	Examineur	Professeur	Université BADJI Mokhtar Annaba
CHABOUT Meriem,	Examineur	MCA	Ecole EPAU Alger
BASTANJI Siham,	Examineur	MCA	Université de Constantine 3

Année Universitaire
2019-2020

Remerciements

Je tiens à remercier vivement mon directeur de thèse Monsieur Laabi Belkacem, pour sa patience, sa disponibilité et ses directives.

Je remercie les membres du jury d'avoir accepté d'examiner ce modeste travail de recherche, Mr Salah Bouchemal que je respecte beaucoup, Mr Boukhmis Kaddour que j'estime, Mr Aiche Messaoud que j'admire, la respectueuse Mme Bastandji Sihem et l'honorable M^{me} Chabout Meriem.

Je ne peu oublier de remercier M^{me} Hobar Farida, rectrice de l'université d'Oum El Bouaghi que je respecte beaucoup, pour ses encouragements et son soutien moral quant à l'achèvement de cette thèse de recherche

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail à celle qui était à mes cotés, mon épouse Assia, ainsi qu'à mes fils, Redha Yassine, Abdelmalek, Khaled Zine Eddine et à ma joie de vivre, ma fille Bouchra Lamia.

Mes parents Tayeb, Houria, mon frère Mohamed, mes sœurs, Saida et Fouzia.

Sans oublier mes fideles amis de toujours, Mr Arar Abderrahmane, Mr Boras El-Hadi, Mr Dib Abderrahmane, le défunt Ghorab Mohamed Zouhir, Mr Delage Menouar, ainsi qu'à mes collègues du vice rectorat du développement et de la prospective de l'université d'Oum El Bouaghi « Toufik, Hacene, Zohir, Samir, Mohamed ».

Nom et Prénom : BENDADA Tawfik

Titre : L'évolution Urbaine d'Ain Beida entre Instrument d'Urbanisme et
Réalités du Terrain pour une Démarche de Projet Urbain
Thèse en vue de l'obtention du Diplôme de Doctorat es Sciences En Urbanisme

Résumé

La ville algérienne à toujours était sous l'effet des politiques nationales de développement socioéconomique et de croissance urbaine, qui ne cessent de glaner dans un environnement urbain soumis aux effets contraignants et aux obstacles permanents, ne permettant pas d'atteindre les objectifs du bien être et de la convivialité des habitants et des citoyens. Il faut dire qu'à ce jour les différentes politiques urbaines et planification urbaines mises en place et en application depuis l'Indépendance et notamment les outils et instruments d'urbanisme et d'aménagement qui sont en vigueur, remplissent ils leurs objectifs, si l'on tient compte de l'état de la ville algérienne actuellement qui se complexifie d'année en année par la conjugaison d'une complexité alarmante entre les différentes composantes urbaines, essentielles dont l'habitat, les équipements, les infrastructures de transport, de mobilité, d'énergies, d'hydraulique, ..., de citoyenneté et de civilité.

Pour ce faire, l'étude et l'analyse de la pertinence du sujet, se penchera sur le cas de la ville d'Aïn-Beïda, située dans la wilaya d'Oum El Bouaghi. La thèse portera sur une recherche pour la détermination des effets et des diagnostics justifiant des instruments d'urbanisme élaborés depuis les années 1970 ainsi que leur impact sur les pratiques urbaines entreprises dans la ville et les impératifs ayant conduit à avoir l'état urbain actuel d'Aïn-Beïda. Toute en essayons de détecter les causes principales de cette situation et de tirer les conclusions de l'impact direct des instruments d'urbanisme sur la ville. Ceci, par la démarche globale et transversale du projet d'urbanisme et du projet urbain, dans le contexte du développement durable et celui de la ville durable. Revoir la méthodologie d'élaborations des instruments d'urbanisme et des conceptions d'aménagements en tenant compte des spécificités physiques, sociales, économiques et urbaines dans un champs globale de réflexions, de concertations et de collaboration pratique pour une prise en charge de l'équilibre territoriale et spatial entre les entités de gestion et de maîtrise de la croissance urbaine et socioéconomique de la population et de la ville d'Aïn-Beïda. Cette thèse permettra d'avoir un savoir et un ensemble de données et de connaissances importantes permettant la prise de décisions adéquate pour des pratiques scientifiques et opérationnelles des actions urbaines et de permettre à la ville algérienne d'appréhender les nouvelles approches du développement durable, de la ville durable et du projet urbain.

Mots clés : Développement durables, Projet urbain, Instrument d'urbanisme, Ville durable, Concertation

Directeur de thèse : Pr LAABI Belkacem

Année Universitaire

2019-2020

Nom et Prénom : BENDADA Tawfik
Titre : L'évolution Urbaine d'Aïn Beïda entre Instrument d'Urbanisme et
Réalités du Terrain pour une Démarche de Projet Urbain
Thèse en vue de l'obtention du Diplôme de Doctorat es Sciences En Urbanisme

Summary

The aim of this article is to make an assessment of what has been implemented in urban practices and to highlight the different approaches, managements and urban politics undertaken by diverse actors of the town planning on one hand and the local authorities of Aïn-Beïda city with respect to soil occupation, to generation of space and to management of its urban environment on the other hand.

In order to achieve this, it is necessary to undertake a profound and systematic analysis of the spatial planning's and the urban schemes established during the implementation of the various tools of town planning the city of Aïn-Beïda has been subjected to such as (PUD of 1966, PUD of 1974, PUD of 1988, PDAU of 1991, and eventually the inter municipals PDAU of 2005). On the other hand, the study of the observations and the assessment of the effects and the impacts on the city, using different techniques of evaluation of the objectives of the urban planning and the field urban practices carried out in reel.

Therefore, it turns out that the decisions taken directly or indirectly by the authorities not in accordance with the urban programs and the perspectives pacification of the city of Aïn-Beïda, established for four decades has led to excessive and spontaneous spatial exploitation of the land intended for urbanization in favor of non scheduled projects, non compliance with the regulations and standards , the lack of financial resources and urban standards, to miss orientation of the town planning and the environment with low comfort to people and a city without alternatives to reduce its crucial spaces needs to reach socioeconomic balance.

Directeur de thèse : Pr LAABI Belkacem

Année Universitaire

2019-2020

Nom et Prénom : BENDADA Tawfik
Titre : L'évolution Urbaine d'Ain Beida entre Instrument d'Urbanisme et
Réalités du Terrain pour une Démarche de Projet Urbain
Thèse en vue de l'obtention du Diplôme de Doctorat es Sciences En Urbanisme

ملخص

ان المدينة الجزائرية كانت دائما تحت تأثير السياسات الوطنية لتنمية الإجتماعية والإقتصادية والتطور العمراني وهي متواجدة دائما في اطار مؤثر بالمخاطر والعوائق التي هي بمثابة حاجز للوصول الى المبتغيات التي تضمن الحياة السعيدة للمواطنين

من هنا يجب ان نقول انه الى حد الساعة لم تستطيع سياسات التي قامت بها الدولة في اطار تطور المدينة لم تأتي بثمرها وخاصة منها ادوات التعمير والتهيئة بحيث ان حالة المدينة في تدهور عمراي مستمر

ولكي يتسنى لنا فهم هذه الحالة لقد إرتئينا الى دراسة عيننة تتمثل في دراسة حالة مدينة عين البيضاء المتواجدة بمجال ولاية ام البواقي وقد تمثل البحث في ايجاد وتحديد الاسباب والمعطيات الكاملة والخاصة بأدوات التهيئة والتعمير لعين البيضاء منذ سنة 1970 ومدى تأثيرهم على الحالة العمرانية و الإجتماعية للمدينة وكذلك اهمية هذه الادوات فيما تحقق على أرض الواقع من طرف السلطات المحلية

لذا يجب اعادة النظر في منهجية دراسة ادوات العمير والتوجه الى الاطار الجديد والعلمي المستعمل والمعمول به في جميع انحاء العالم وهي التنمية المستدامة والمشروع الحضري وكذلك ايجاد مناهجيات مناسبة للرجوع بمدينة عين البيضاء الى حقيقتها العمرانية والسوسولوجية و الإقتصادية

الكلمات المفتاحية

التنمية المستدامة- مشروع- مدينة مستدامة- التحاور

Directeur de thèse : Pr LAABI Belkacem

Année Universitaire

2019-2020

TABLE DES MATIERS

INTRODUCTION GENERALE.....	1
PROBLEMATIQUE	4
METHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	11
PREMIERE PARTIE	21
« THEORIQUE ET CONCEPTUELLE »	21
CHAPITRE II: URBANISME A PARTIR DE LA SECONDE MOITIE DU XIX SIECLE	21
CHAPITRE III: LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT ET LES NOUVEAUX CONCEPTS	21
INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	22
CHAPITRE I : HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA VILLE	23
CHAPITRE I : HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA VILLE	23
I. LA VILLE ET SON EVOLUTION AVANT 1900.....	23
I.1/ Introduction sur l'histoire de l'urbanisme.....	23
I.2/ L'urbanisme et la ville avant le XX ^{ème} siècle.....	23
I.3/ La ville dans l'antiquité grecque (Ptolémée, Aristote, Eratosthène).....	24
I.3.1/ Les différentes civilisations	24
I.3.1.1/ Mésopotamie :	24
I.3.1.2/Le pré urbanisme en Grèce :	25
I.3.1.3/Le pré urbanisme à Rome :	25
I.3.1.4/ Quelques données sur la ville en Asie	25
I.3.1.4/ La ville Médiévale :	26
I.3.1.4.1 Les Bastides.....	27
I.3.1.5/ La ville de la Renaissance	28
I.3.1.5.1/ La ville et l'architecture de la Renaissance	28
I.3.1.5.2/ La Renaissance et les temps modernes :	29
I.3.1.6/ La ville Impériale :	30
I.3.1.7/ L'Urbanisme Haussmannien	31
I.3.1.7.1/ La naissance d'un urbanisme appliqué :	31
I.3.1.8/ La ville de l'ère industrielle.....	32
I.3.1.9/ La ville utopique :	34
I.3.1.9.1/ Le modèle progressiste :	34
I.3.1.9.2/ Le modèle culturaliste :	35
I.3.1.9.3/ Progressistes et culturalistes :	35
I.4/ Les pionniers du courant culturaliste	35
I.4.1/ Camilo SITTE et le culturalisme	35
I.4.2/ Cerda, le renouveau de l'urbanisme contemporain	37
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	38
CHAPITRE II : L'URBANISME A PARTIR DE LA SECONDE MOITIE DU XIX SIECLE 1900	39
INTRODUCTION DU CHAPITRE	40
I/ IDIOLOGIES ET CONCEPTS DE CERTAINS PENSEURS ET THEORICIENS	40
I.1/ ARTURO SORIA Y MATTA ET SA VILLE LINEAIRE.....	40
I.2/HOWARD ET LES CITES JARDINS : UN TOURNANT VERS L'URBANISME HUMANITAIRE.....	41
Introduction.....	41

I.2.1/ La conception de Howard sur les cités jardins	42
I.2.2/ Analyse de la théorie de Howard.....	42
I.2.3/ l'urbanisation et l'industrialisation.....	43
I.2.4/ Note de Howard	45
I.2.5/ Parcours de la Cité-jardin	45
II/ ECOLE DE CHICAGO.....	46
Introduction	46
II.1/L'évolution de l'Ecole de Chicago.....	46
II.2/ Le tournant de l'école de Chicago.....	47
II.3/ Principes de l'Assimilation.....	48
III/ L'URBANISME NATURALISTE :.....	49
IV/ LE FONCTIONNALISME PROGRESSISTE.....	49
IV.1/ Le Corbusier	49
IV.1.1/ Réflexions Corbuséennes	50
IV.1.2/ Critiques envers la philosophie Corbuséenne :.....	50
IV.1.3/ les objectifs du Corbusier dans la ville radieuse.....	50
IV.1.4/ Le Corbusier et les autres fonctionnalistes	51
IV.2/ La naissance du concept de fonction en urbanisme	52
IV.3/ la charte d'Athènes et ses principes	53
V/ ECOLOGIE URBAINE ET URBANISME.....	54
Introduction	54
V.1/Un processus complexe.....	54
V.2/ Ecologie urbaine.....	55
V.2.1/ la première écologie.....	56
V.2.2/ Le végétal et l'écologie.....	57
V.3/ Ecologie, science et scientisme	58
V.4/ L'écologie d'après Cyria Emelianoff.....	59
V.5/ Ecologie urbaine, le second souffle.....	59
V.6/ L'exemple du projet MAB en Amérique	59
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	61
CHAPITRE III/ LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT, LES NOUVEAUX CONCEPTS MONDIAUX ET LE PLAN	62
LA NATURE NE NEGOCIE PAS	62
CHAPITRE III : LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT, LES NOUVEAUX CONCEPTS MONDIAUX ET LE PLAN	63
Introduction du chapitre	63
I/ LE DEVELOPPEMENT DURABLE, LE TOURNANT VERS L'ENVIRONNEMENT ET LA DURABILITE :.....	63
I.1/ Sommet de la terre à Rio 1992, un référentiel d'actions	65
I.1.1/ Prépondérances du sommet de Rio.....	66
I.1.3/ / 2002, la Conférence de Johannesburg, vers une relance	67
I.1.4/ Le plan d'action du sommet mondial pour le développement durable.....	68
I.1.5 Les relations directes induisant l'écologie urbaine vers le développement durable	68
II/ VILLE DURABLE ET DURABILITE.....	70
Introduction.....	70
II.1/ Déclenchement du courant de la durabilité à partir de 1970	70
II.1.1/ Chronologie du courant du développement durable.....	71
II.2/ LA VILLE DURABLE	71
Introduction.....	71
II.2.1/ Définitions sur la ville durable :.....	72

II.2.1.1/ Pour le comite 21	72
II.2.1.2/ Parmi les écrits sur la ville durable	72
II.2.1.3/ Selon Christophe De Maistre :	72
II.2.2/ Le projet de ville	73
II.2.3 / Les conditions nécessaires pour qu'une ville soit durable	74
II.2.4/ La notion de ville entravant la durabilité	75
II.2.5/ Condition de glissement pour la durabilité	75
II.2.6/ Le système de la durabilité :	76
II.3. /LE PROJET URBAIN, UNE CULTURE DU LIEU ET DE L'ACTION URBAINE	77
Introduction :	77
II.3.1 / Le concept du Projet urbain	77
II.3.2 / Le projet urbain, définitions	78
QUELQUES DEFINITIONS REMARQUABLES SUR « PU » :	78
II.3.3/Les concepts actuels du projet urbain	79
II.3.3.1/ Dimension de la démarche du PU :	79
II.3.4 /Les acteurs du Projet Urbain :	82
Les acteurs économiques.....	82
II.3.5 /Les professionnels de l'espace :	83
II.3.6 /projet de vile et le projet urbain	83
II.3.7 / Les constantes repérables envers le « PU ».....	83
III /LA NOTION DE PLAN	84
III.1/ le plan et l'urbanisme	84
III.1.1/ Le Plan.....	85
III.1.2/ Les types de plans	86
IV1/ Plans et évolution de la ville	88
IV.1.1/ Exemples de plans de villes.....	89
IV.1.2/ Plan en hauteur	90
IV.1.3/ Exemples de plans de planification	90
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	93
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	94
DEUXIEME PARTIE	96
CHAPITRE I: LE FONCIER ET SES MUTATIONS EN ALGERIE	96
CHAPITRE II: LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE	96
Introduction de la deuxième partie	97
CHAPITRE I: LE FONCIER ET SES MUTATIONS EN ALGERIE	98
Introduction du chapitre	98
I : LE FONCIER	98
I.1 / Les statuts fonciers de l'Algérie post coloniale et précoloniale d'avant 1830).....	98
I.2 / La foncier lors de la période ottomane	99
I.2.1/ Les Métairies	100
CONCLUSION	100
II.1 /le foncier algérien pendant la colonisation	101
II.1.1/ Terrains de manœuvre de la colonisation.....	102
II.2 / Le Senatus Consult de 1863	103
II.2.1 / Article 2 du Senatus Consult.....	103
II.2.1 / Article 3 du Senatus Consult.....	103
II.2.3 / les objectifs du Senatus Consult.....	104
II.2.4 / L'Objectif principal du Senatus Consult.....	104
II.2.5 / la nature du Senatus Consult	104
II.3 / La Loi Warnier de 1873	104

II.4 / Les résultats de la loi Warnier	105
II.5 / Lois du 04 aout 1926 sur la propriété foncière en Algérie	106
III / LE FONCIER EN ALGERIE INDEPENDANTE.....	106
III.1 / Première période, de l'indépendance jusqu'à 1980	107
III.2 / Concernant le foncier urbain	107
III.3/ Le foncier, après les événements d'octobre 1988	108
III.4 / L'Etat du foncier après 1990.....	109
III.5 / Gestion du patrimoine foncier des assemblées populaires communales	109
III.6 / La restitution des terres nationalisées lors de la révolution agraire.....	110
III.7 / Détails sur le foncier urbain actuel.....	111
III.7.1 / Etat du foncier entre 1962 et 1990.....	111
III.7.2 / Le foncier urbain après les reformes de 1990.....	113
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	115
CHAPITRE II : LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE DEPUIS 1962.....	116
CHAPITRE II : LES POLITIQUES URBAINES EN ALGERIE DEPUIS 1962.....	117
Introduction du chapitre	117
I. / LA VILLE ALGERIENNE ET LES STRATEGIES URBAINES	117
I.1 / Les stratégies de départ.....	117
I.1.1 / Etalement urbain et politiques de développement	117
I.1.2 / l'auto-construction, un passage obligé	118
I.2/ La planification urbaine EN Algérie à partir de l'indépendance	119
I.2.1/ Le paysage urbain et le plan de développement « Triennal de 1967 »	120
I.2.2 /Le 1er plan quadriennal et la politique urbaine des années 1970	121
I.2.3/ La politique des ZHUN, une réponse aux déficits de l'urbain	122
I.2.4/ L'impact du 2em plan quinquennal sur la ville	123
I.2.5/ Les PUD de 1974, acquit ou désespoir.....	124
I.2.6/ Le PUP, urbanisation des petites villes et villages	125
I.2.7/ L'urbanisation en Algérie à partir de 1980, un nouveau déficit	125
I.2.8 / Impacts des événements d'octobre de 1988 sur l'urbanisme	128
I.3/ Année 2000, la relance économique et l'urbanisme	135
Introduction.....	135
I.3.1/ L'amélioration urbaine, opérations de remise à niveau.....	135
I.3.2/Les dynamiques pour l'accès à la propriété.....	136
I.3.3/ Embellie financière et les réalisations en masse.....	137
I.4 /Politiques gouvernementales de 2010 jusqu'à 2016.....	139
Introduction	139
I.4.1 / Données importantes du programme de logement:	139
I.4.2 / Stratégie du plan de relance.....	140
I.4.3 / Dispositif de parachèvement des constructions	142
I.5 / Le plan d'action pour la ville	144
I.5.1 / Villes nouvelles et pôles urbains intégrés.....	144
I.5.2/ Données naissantes sur l'habitat en Algérie.....	145
I.5.3 / Plan d'action du gouvernement de 2015 à 2019.....	147
I.6 /L'habitat illicite en Algérie.....	148
Introduction	148
I.6.1 / Histoire et données sur l'habitat illicite en Algérie	148
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	151
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE.....	152
TROISIEME PARTIE :	154
L'URBAIN DE LA VILLE D'AÏN-BEÏDA, UNE ANECDOTE.....	154

CHAPITRE II : URBANISATION D'AIN-BEIDA LORS DE L'EPOQUE COLONIALE.....	154
CHAPITRE III : URBANISATION D'AIN-BEIDA APRES L'INDEPENDANCE	154
INTRODUCTION DE LA TROISIEME PARTIE.....	155
CHAPITRE I : AIN-BEIDA, LA GEOGRAPHIE ET	156
LES HOMMES	156
CHAPITRE I : AIN-BEIDA, LA GEOGRAPHIE ET LES HOMMES.....	157
INTRODUCTION.....	157
I.1/ Situation géographique et données :	157
I.2 / Ain-Beida, ville de la wilaya d'Oum El-Bouaghi.....	157
I.3 / Ain-Beida, l'antique Marcemini	158
I.4 / La région d'Ain-Beida lors de l'invasion des Banou-Hilel	158
I.5 Origine de la population de la région d'Ain-Beida.....	159
I.6 / Histoire contemporaine « la colonisation » :	159
I.7 / Histoire peu connue d'Ain-Beida	161
I.8 / Population et démographie d'Ain-Beida pendant la colonisation	162
I.9 / Des données sur la ville, après 1962.....	163
I.10 / Une démographie et un programme mouvementée à Ain-Beida :	164
I.10.1 / Les importants programmes réalisés par les autorités	164
CONCLUSION	169
CHAPITRE II/ URBANISATION D'AIN-BEIDA LORS DE L'EPOQUE COLONIALE.....	170
CHAPITRE II : URBANISATION D'AIN-BEIDA LORS DE L'EPOQUE COLONIALE.....	171
INTRODUCTION DU CHAPITRE	171
I. / URBANISATION D'AIN-BEIDA A PARTIR DE 1848 :	171
I.1 / Le plan initial de la ville d'Ain-Beida	172
Source : Service de l'urbanisme, département de Constantine, dressée par la compagnie Aérienne de photographie, Octobre 1957.....	173
I.1.1 / le style néo-classique.....	174
I.1.2 / Le style néo-mauresque.....	174
I.1.3 / le style moderne, fonctionnaliste	174
I.1.4 / Réalisation du damier d'Ain-Beida entre 1852 et 1900	174
PUD DE 1973.....	176
II. /L'urbanisation d'Ain-Beida de 1900 jusqu'à 1954.....	177
II.1 /Développement du damier d'Ain-Beida.....	178
II.2 /l'urbanisation de la ville à partir des années 1920.....	178
II.3 / Les quartiers autochtones, juxtaposés au damier de la ville	180
II.4 / Impact de la guerre de libération sur la ville d'Ain-Beida	181
PUD DE 1973 D'AIN-BEIDA.....	183
I.5 / La promotion administrative d'Ain-Beida en 1956	184
CONCLUSION	185
CHAPITRE N°III : L'URBANISATION D'AIN BEIDA APRES L'INDEPENDANCE	186
CHAPITRE N°3 : L'URBANISATION D'AIN BEIDA APRES L'INDEPENDANCE	187
INTRODUCTION DU CHAPITRE	187
I. /PHASE DE 1962 A 1966 : LES PREMICES DES NOUVELLES STRATEGIES.....	187
Introduction.....	187
I.1 / L'urbanisation d'Ain-Beida de 1962 à 1966.....	188
I.1.1/ Le processus d'urbanisation	188
CONCLUSION :	192
II / L'URBANISATION D'AIN-BEIDA DE 1966 A 1973, UNE PERIODE D'OUVERTURE... 192	
II. 1/ Le PUD de 1966 et ses objectifs.....	192

II.1.1/ La zone Sud de la ville.....	193
II.1.2 / La zone Ouest de la ville.....	193
II.1.3 / La zone Est de la ville	193
II.1.4 / L'ancien centre ville colonial, à préserver	195
II.1.5 /Quelques données chiffrées sur Aïn-Beïda en 1966	195
III/ LA REALITE SUR TERRAIN DE 1966 A 1973	196
III-1/ Les équipements importants réalisés lord de cette période :	196
III-2/ Les principales réalisations de programmes de logements	196
III.3 /Données sur la population d'Aïn-Beïda entre 1966 et 1977	199
CONCLUSION	199
IV. / LE PUD DE 1973, UNE NOUVELLE RELANCE POUR UN BIEN ETRE URBAIN	200
Introduction.....	200
VI.1 / La démarche entrepris pour l'élaboration du PUD de 1973	200
VI.1.1 /La démarche entreprise.....	201
VI.1.2 / L'aire d'étude et le périmètre urbain	201
VI.1.3 / L'étude des variables	202
VI.1.3.3 / Résultats des variables étudiées d'Aïn-Beïda en 1973	203
CONCLUSION	206
V. / APERÇU SUR LA VILLE D'AÏN-BEÏDA EN 1973	207
V.1/ Données surfaciques sur la ville.....	207
V.2/ Le bidonville, une opportunité pour se loger à Aïn-Beïda	208
V.3/ La composition du PUD de 1973	209
V.3.1/ La phase A	209
V.3.2/ La phase B	210
V.3.3 / La phase C	210
V.3.4 / La phase D.....	210
V.4 / Les objectifs des PUD de 1973, assignés aux villes de l'Est d'Algérie	210
V.5 / PUD de 1973, le futur de l'urbain d'Aïn-Beïda	211
V.6. /Le PUD de 1973 : une pléthore d'acteurs aux actions éphémères.	214
V.6.1/ Données démographiques d'Aïn-Beïda de 1977 à 1987	214
V.6. 2 La programmation, le contenu et les perspectives de développement du PUD de 1973	214
V.6. 3/ Les réalisations urbaines des autorités locales à partir de 1973	215
V.6.4 / Donnée et indicateurs sur la population à partir de 1973	218
CONCLUSION	219
VI. /LE PUD DE 1989	220
Introduction.....	220
VI. 1 / Le PUD de 1989, une opportunité pour un développement urbain	220
VI. 2 / L'arrêt de l'élaboration du PUD de 1989.....	221
VI. 3 / Les principaux axes de développement du PUD de 1989.....	221
VI. 3.1 /Les étapes d'élaborations du PUD de 1988.....	222
VI. 3.2 / Les perspectives du PUD de 1988.....	222
CONCLUSION	223
VII /LE PDAU D'AÏN-BEÏDA DE 1992	223
INTRODUCTION.....	223
VII.1. / Le premier « PDAU » d'Aïn-Beïda.....	224
VII.2 / Le PDAU, résolutions et ambitions	226
VII.3 /Les supports et le contenu du PDAU.....	228
VII.3.1 / La loi 90-29, du 1er décembre 1990.....	228
VII.3.2 / La loi 90-25 du 18 novembre 1990	229
VII.3.3/ La loi 90-08 du 7 avril 1990.....	230

VII.3.4/ La loi 90-09 du 7 Avril 1990.....	230
VII.3.5/ La loi 90-30 du 1 ^{er} décembre 1990.....	231
VII.3.5/ Le contenu technique du PDAU.....	231
VIII. / LES PERSPECTIVES ET ENJEUX DU PDAU D'AÏN-BEÏDA	232
VIII.1 / Population d'Aïn-Beïda entre 1987 et 1998.....	232
VIII.2 /Population d'Aïn-Beïda entre 1998 et 2008:.....	232
VIII.3. / Etude, démarche et contraintes liées au PDAU d'Aïn-Beïda.....	234
VIII.4. /Les Prévisions et Perspectives du PDAU de 1992.....	235
VIII.4.1 /Reconversion du PUD de 1988 en PDAU en 1992.....	235
VIII.4.2 /Aménagements prévus par le PDAU de 1992.....	237
VIII.4.2.4/ Les périmètres d'interventions des POS prévu par le PDAU	240
VIII.5 / Les réalisations urbaines des autorités locales sur terrain	242
VIII.5.1 / les contraintes empêchant l'acquisition du foncier à d'Aïn-Beïda.....	242
VIII.5.2 /Interventions urbaines réalisées par les autorités locales	244
CONCLUSION	245
IX / PDAU INTERCOMMUNAL D'AÏN-BEÏDA ET DE F'KIRINA,	246
Introduction.....	246
IX.1 / Pourquoi, une révision du PDAU d'Aïn-Beïda.....	247
IX.2 / Le PDAU intercommunal en 2004, les atouts attendus	248
IX.2.1 / En premier lieu, la disponibilité du foncier	250
IX.2.2. / En deuxième lieu, des relations socioéconomiques ancestrales	250
IX.2.3. / En troisième lieu. La présence des infrastructures nécessaires.....	250
IX.3. /Le PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda, une attente sans espoirs.....	253
IX.3.1 /Décision d'élaboration du PDAU Intercommunal.....	253
IX.3.2 / Perspectives et orientations du PDAU Intercommunal	255
1942.....	260
IX.3.3 / Réalisations urbaines et acquisitions spatiales, d'Aïn-Beïda.....	261
IX.3.4 /Avis, avantages et contraintes du PDAU Intercommunal.....	264
IX.3.5 / Les attentes et espoirs des autorités et habitants de F'kirina	269
IX.3.6. / Les attentes et espoirs des autorités et habitants d'Aïn-Beïda.....	271
IX.3.7 /Les constats pratiques relatif au PDAU Intercommunal.....	271
CONCLUSION	276
IX.4. /L'état du foncier urbain d'Aïn-Beïda.....	276
Introduction.....	276
IX.4.1. / Etat de fait de la situation foncière d'Aïn-Beïda	277
IX.4.2. / La consommation du foncier, ville d'Aïn-Beïda,	279
IX.5 / Idées, pour d'éventuelles résolutions durables.....	282
Introduction.....	282
IX.5.1 / Le développement durable et le projet urbain comme palliatifs de redressement	282
IX.5.2 / Idées à développer dans une démarche de projet urbain.....	285
CONCLUSION	291
CONCLUSION DU CHAPITRE.....	292
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE	293
CONCLUSION GENERALE	294
ANNEXE A	

Liste des figures :

Figure n° 1 : principe de l'écologie.....	p 57
Figure n° 2 : le trépied correspondant au développement durable.....	p 64
Figure n° 3 : dimension et interférence du développement durable	p 67
Figure n° 4 : schéma relatif à la maîtrise du développement durable.....	p 70
Figure n° 5: schéma d'élaboration du SCOT.....	p 91
Figure n° 6 : schéma d'élaboration ou de révision du PLU.....	p 92

Liste des photos :

Photo n° 01 : Ecole de garçon indigène réalisée en 1932 à Aïn-Beïda.....	p 159
Photo n° 2 : La gare ferroviaire d'Aïn-Beïda construite vers 1903	p 159
Photo n° 03 : Une voie importante au niveau de la ZHUN d'Aïn-Beïda séparant la première et la deuxième tranche	p 165
Photo n° 04: Représentant un terrain destiné pour l'habitat collectif, reconverti pour assoir de l'habitat individuel « villa »	p 165
Photo n° 05: La ville d'Aïn-Beïda en 1948, lors de la colonisation	p 176
Photo n° 06 : Exemple du non respect des normes de l'urbanisme	p 226
Photo n° 07 : Exemple du non respect des normes de densité et de l'implantation de l'habitat collectif par rapport à l'habitat individuel au niveau de la ZHUN d'Aïn-Beïda	p 226
Photo n° 08 : Exemple du non respect des normes des nouvelles constructions au niveau des anciens quartiers.....	P 227

Liste des planches :

Planche n° 01: plan de la ville d'Ain Beida en 1957.....	p 167
Planche n°02 : Quelques type de lotissement à Ain Beida.....	p 172
Planche n°03 : Evolution urbaine d'Ain Beida en 1900.....	p 175
Planche n°04 : Evolution urbaine d'Ain Beida en 1900-1950.....	p 178
Planche n°05 : Evolution urbaine d'Ain Beida entre 1950- 1956.....	p 182
Planche n°06: Evolution urbaine d'Ain Beida entre 1961- 1970.....	p 183
Planche n°07: Evolution urbaine d'Ain Beida entre 1970- 1973.....	p 189
Planche n°08: PUD de 1966 établie par CALSAT	p 193
Planche n°09: Ville d'Aïn-Beïda en 1970 établie par la CADAT....	p 197
Planche n°10: PUD de 1973 établie par la CADAT)....	p 212
Planche n°11: Carte de l'état existant d'Ain Beida en 1992.....	P 224
Planche n°12: Carte du PDAU de 1992 d'Ain Beida.....	p 240
Planche n°13: Principes du PDAU intercommunal de 2004 Aïn- Beïda/F'kirina	p 248
Planche n° 14: Carte du PDAU intercommunal de la ville d'Aïn-Beïda de 2004.....	P 251
Planche n° 15: Carte de la chronologie des étalements urbains de la ville d'Aïn-Beïda....	p 255
Planche n° 16: Carte de l'évolution urbaine d'Aïn-Beïda de 1852 à 2015.....	P 267
Planche n° 17: Carte du PDAU intercommunal de la ville de F'kirina.....	p 269
Planche n° 18: La programmation urbaine de la ville d'Aïn-Beïda depuis 1992	p 272
Planche n°19: Carte de l'état existant de la ville d'Aïn-Beïda en 2017.....	p 273
Planche n°20: Carte foncière coloniale d'Aïn-Beïda.....	p 278
Planche n°21: Proposition de l'idée n° 1 du développement urbain future d'Aïn-Beïda .	p 285
Planche n°22: Proposition de l'idée n° 2 du développement urbain future d'Aïn-Beïda .	p 287
Planche n°23: Proposition de l'idée n° 3 du développement urbain future d'Aïn-Beïda .	p 289

Liste des tableaux

Tableau n°1 : l'évolution des zones agglomérées par rapport aux zones éparses depuis 1966.....	p 145
Tableau n°2 : Les entités administratives depuis 1962.....	p 146
Tableau n° 3 : la répartition géographique de la population algérienne.....	p 146
Tableau n° 5: Evolution de la population de la ville d'Aïn- Beïda durant l'épisode coloniale ...	p 162
Tableau n° 6 : Evolution de la population d'Aïn-Beïda depuis 1871.....	p 163
Tableau n°7 : Secteur de l'Habitat en 1973.....	p 194
Tableau n°8: Secteur de l'équipement et des activités.....	p 194
Tableau n°9 : superficies des composantes urbaines d'Aïn-Beïda en 1973.....	p 206
Tableau n°10 : comparaison des surfaces de l'aire urbaine d'Aïn-Beïda.....	p 206
Tableau n°11 : la population d'Aïn-Beïda de 1926 à 1962	p 206
Tableau n° 12 : la population des commune de la daïra d'Aïn –Beïda en 1973.....	p 207
Tableau n°13 : Concentration de la population urbaine d'Aïn-Beïda:	p 218
Tableau n°14 : Evolution de la population d'Aïn-Beïda par ses répartitions, de 1977 à 2008...	p 218:
Tableau n°15 : le nombre d'habitants d'Aïn-Beïda de 1977 à 1998:.....	p 232
Tableau n°16 : le taux d'accroissement d'Aïn-Beïda de 1966 à 2016	p 232
Tableau n°17 : Besoin en surface et nombre de logement du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda ...	p 237
Tableau n°18 : programmation de l'habitat du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda.....	p 238
Tableau n°19 : les besoins principaux en équipements à long terme du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda	p238
Tableau n° 20 : Estimation de la population de la commune d'Aïn-Beïda de 1977-2013.....	p 256
Tableau n°21 : estimation de la population d'Aïn-Beïda du PDAU Intercommunal de 2005à 2025	p256
Tableau n°22:estimation des besoins en logement d'Aïn-Beïda du PDAU Intercommunal 2005-2025	p256
Tableau n°23 : Les équipements programmés par le PDAU Intercommunal sur trois termes	p 257
Tableau n°24 : Estimation de la population de F'kirina par le PDAU Intercommunal	p 259
Tableau n°25 : Estimation des besoins en logements de F'kirina par le PDAU Intercommunal.	

..... p 259

Tableau n°26: Estimation par terme des besoins en logements de F'kirina par le PDAU Intercommunal.

..... p 259

Tableau n°27 : Concentration urbaine de la population d'Aïn-Beïda de 1977à 2004 p 279

Abréviations

APC : Assemblée populaire communale

APW : Assemblée populaire de wilaya

ANAT : Agence national d'aménagement du territoire

APS : Agence de promotion et soutien de l'investissement

ANDI : Agence nationale de développement industriel

ANIREF : Agence nationale

BTPH : Bâtiment travaux publics et hydraulique

CEG : Collège d'enseignement general

CEM : Collège d'enseignement moyen

CNEP: Caisse nationale d'épargne et de prévoyance

CENT : Collège national d'enseignement technique

CADAT : Caisse algérienne de développement et aménagement de territoire

CNERU : Centre national étude et recherche en urbanisme

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

DUCH : Direction de l'urbanisme de construction et de l'habitat

DLEP : direction de logement et d'équipements publiques

DTP : Direction des travaux publics

DEP : Direction des équipements publics

DPAT : Direction de la planification et de l'aménagement du territoire

EGA : Electricité et gaz d'Algérie

EPLF : Entreprise publique du logement familiale

HLM : habitation a loyer modéré

LPA : Logement promotionnel aidé

LPP : Logement promotionnel participatif

LSP : Logement social participatif

ONS: Office national de statistique

OPGI : Office public gestion immobilier

ON : office national

ONS : Office national de statistique

PUP : Plan d'urbanisme provisoire

PUD : Plan d'urbanisme directeur

PSW : Plan spécial de wilaya

PMU : Plan de modernisation urbaine

PCD : Plan communal de développement

RGPH : Recensement general de la population et de l'habitat

SNCB : Société Nationale du liège et bois

SONITEX : Société Nationale de textile

SATO : Société d'architecture et techniques d'Oum El Bouaghi

SONATIBA : Société national des travaux de bâtiment

SDAAM : Schémas directeur d'aménagement métropolitain

URBACO : Centre d'études et réalisations en urbanisme de Constantine

USA: United states of America, les Etats unis d'Amérique

ZAC : Zone d'aménagement concentrée

ZHUN : Zone d'habitat urbaine nouvelle

Z I : Zone industrielle

ZET : Zone d'extension touristique

Introduction générale

L'Algérie, a vécue depuis son Indépendance en 1962, des mutations urbaines en perpétuels changements, qui sont les résultats des mises en applications pratiques d'une multitude de politiques urbaines. Actuellement, elle ressent la nécessité fondamentale, mais aussi la difficulté, de bien gérer, organiser et développer son espace urbain par l'élaboration de nouveaux outils d'urbanisme conçus et programmer par le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. En effet, l'urbanisation des villes algériennes avait atteint des proportions démesurées, des formes irrégulières, inadaptées aux espaces urbains et à la situation socioéconomique et culturelle de la population, caractérisée par un état urbain désordonné et des irrégularités urbanistiques remarquables, des disfonctionnements injustifiés, une gestion incompréhensible des espaces et du foncier urbain. L'urbanisation en Algérie subie l'effet des proportions démesurées et désordonnées, qui ont rendus les collectivités locales, les acteurs et intervenants de l'urbanisme incapables d'assurer convenablement et efficacement les missions de gestion urbaine, qui leur sont dévolues, dont principalement la gestion de l'espace et les affectations du sol. Le phénomène urbain et l'urbanisation des villes algériennes, ont atteint des états qui méritent des réflexions et des questionnements approfondies

Cet état de fait, s'explique par les différentes politiques et planification urbaines mises en œuvre, procédaient d'une volonté du pouvoir [R.S. Boumedine et P. Signoles, 2017], dont principalement les instruments d'urbanisme, car, jusqu'à un passé récent, elles se sont exprimées par des directives dont l'amalgame avait évolué sans cesse. La planification urbaine en Algérie a de tout temps présenté des carences, des inadaptations, des programmations démesurées, marquées le plus souvent par des disconcordanances et césures entre politiques prônées et pratiques urbaines souvent prédatrices et dévoratrices d'espaces. Aussi parle-t-on de crise urbaine, d'instruments d'urbanisme, et d'aménagements « PUP, PUD, PDAU et POS » ; incapables de s'imposaient aux pratiques urbaines volontaristes en provoquant une crise aux multiples facettes, parce que l'on n'a pas su répondre aux exigences et besoins d'une population urbaine sans cesse croissante. Surtout quand il s'agissait de satisfaire les besoins importants et remarquables en équipements, en logement, en activités et ceux de l'emploi. Et de parer à d'autres contraintes dont le manque d'activités économiques, les difficultés de transport et de mobilité, ainsi que la fragilité des territoires et des espaces urbains, alors que la qualité de l'environnement se dégrade. De ce fait, notre préoccupation était de comprendre l'état de fait actuel de l'urbain en tenant compte de son évolution, sous l'effet de la planification urbaine et de mettre en débat l'urbanisation et le développement de la ville algérienne.

De nouvelles lois sur la gestion urbaine, le foncier urbain et la politique nationale d'aménagement du territoire, (*la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, la loi 90-25 du 18 décembre 1990 portant orientation foncière*), classent les terres, définissent les catégories juridiques des biens fonciers et protègent les terres agricoles. La loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale et la loi 91-11 du 27 avril 1991, fixant les règles relatives à l'expropriation pour une cause d'utilité publique, ont été décrétées. Elles ont permis, la mise en application des nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU » et le plan d'occupation du sol « POS », en remplacement des anciens outils d'urbanisme. Principalement le plan d'urbanisme directeur « PUD » rendu applicable à l'Algérie en 1960 et fut prorogé par la loi du 31 décembre 1962¹. Son application s'étala jusqu'à 1990, vue les avantages socio-urbains qu'il assurait aux dépend d'une utilisation irrationnelle des espaces urbaines et une dilapidation de la propriété foncière. Sans oublier de cité le plan d'urbanisme provisoire « PUP », destiné pour la gestion temporaire des espaces urbains des villes dont la population ne dépasse pas les 5000 habitants.

Malheureusement, après l'élaboration d'un nombre important des nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme et leur mise en pratique ; des constatations techniques, des défaillances urbanistiques et des contraintes juridiques font leurs apparition pour contraignent l'application souhaitait de ces instruments. Pour parer à ces inquiétudes alarmantes, l'Etat, entrepris des actions dans le domaine de l'urbanisme et de la ville, pour une prise en charge efficace de la situation urbaine difficile et compliquée vécu par la majorité des villes. Notamment lorsqu'on a créé le Ministère délégué de la ville, qui leur est afférent, mais dont la durée de vie s'est limitée, à un laps de temps ayant juste permis le façonnage de loi portant orientation de la ville¹. Proposant l'élaboration de nouveaux documents d'accompagnement (Schéma de cohérence urbaine et la Carte sociale) des instruments d'urbanisme pour avoir une image plus claire et une maîtrise efficace de l'espace urbain et de la ville. Ceci pour s'imprégnait et d'adhéré au courant mondial du développement durable, à celui du projet urbain et à la philosophie de la bonne gouvernance. Cependant, ces mesures d'accompagnement et textes d'application n'étaient guère en compatibilité avec les conditions dans lesquelles évoluent, vient, et se développent les villes algériennes.

Une préoccupation s'inscrivant dans l'air du temps, comme d'ailleurs cette notion de "bonne gouvernance", qui a du mal à s'ancrer dans l'esprit des gestionnaires de l'urbanisme et la ville, qui prêtent toujours le flanc à la critique du citoyen.

1 Source : loi du 31 décembre 1962 qui maintenait les lois héritées de la colonisation, lorsqu'elles n'étaient pas contradictoires avec la souveraineté nationale

2 Source : Cf. Loi n° 06-06 du 21 Moharrem 1427 correspondant au 20 février 2006.

Au total, pour une compréhension approfondie de cet état de fait de l'urbanisation des villes algériennes, résultant des applications de politiques et planifications urbaines sous divers aspect depuis l'Indépendance et vue la pertinence du cadre de la recherche, l'exemple d'une des villes de l'Est algérien « Aïn-Beïda » dans les Hautes Plaines constantinoises, restée longtemps marginalisée et réduite à un laissé-pour-compte. En somme, elle constitué un échantillon suffisamment fiable pour servir d'illustration au thème évoqué et c'est de là que notre travail tire son essence en opérant une analyse de la question à travers l'exemple de cette ville. Cette dernière est marquée par son urbanisation initiale en damier et une autre en tache résultant d'une géographie locale particulière, et d'une planification urbaine incompatible et manquant d'efficacité. Ce qui, nous permettra d'analysé, et de percevoir des réalités, des données et des éclaircissements dont en ne pouvaient imaginer l'existence. Entre les instruments d'urbanisme et d'aménagement d'Aïn-Beïda depuis les années 1960 à aujourd'hui et les mises en applications et interventions urbaines effectuées par les autorités locales et l'ensemble des acteurs et intervenants de l'urbanisme de la ville.

Problématique

En ce début du vingt et unième siècle, l'Algérie ressent la nécessité fondamentale de réguler son urbanisme, mais aussi la grande difficulté, de bien gérer son espace urbain dans un environnement durable et mondialisé. En effet, l'urbanisation a acquis des proportions démesurées sous un aspect désordonné, ce qui ne va pas sans mettre les collectivités locales dans l'incapacité d'assurer convenablement les missions qui leur sont dévolues. Le phénomène urbain et l'urbanisation des villes algériennes, ont atteint des états qui méritent des réflexions et des questionnements approfondis.

Cet état de fait s'explique par les différentes politiques urbaines mises en pratique depuis l'Indépendance du pays. En effet, jusqu'à un passé récent, celles-ci se sont exprimées par des directives de circonstances et des événements particuliers dont l'amalgame a évolué sans cesse. « La planification urbaine en Algérie a été de tout temps, un champ de carences marqué souvent par une césure entre politiques prônées et pratiques urbaines souvent prédatrices » [S. Bouchemal]. Aussi, parle-t-on, de pratiques urbaines ne respectant pas les normes de l'urbanisation, d'une crise urbaine aux facettes multiples ou d'instruments d'urbanisme inadaptés. Cependant, on n'a pas su répondre aux exigences d'une population des villes sans cesse croissante et surtout s'il s'agit de satisfaire les demandes de logements, d'équipements et celles de l'emploi, ou encore de parer à d'autres maux. La rareté du foncier urbain, les difficultés de transport et de mobilité, ainsi que quelques parts la situation sécuritaire difficile, ont poussé les habitants dans un profond désarroi, conjuguais à une qualité décourageante de l'environnement urbain.

Face à ces inquiétudes alarmantes, certaines actions émanant des pouvoirs publics ont pu faire croire à une prise en charge efficiente de la situation urbaine vécu par les villes, notamment lorsqu'on a, promulgué de nouvelles lois relatives à l'urbanisme, à l'aménagement, au foncier et au statut de la propriété foncière dont principalement la loi 90-29 et 90-25 d'une part. Ainsi, que la création du Ministère délégué à la ville qui leur est afférent, et dont la durée de vie s'est limitée, malheureusement à un laps de temps ayant juste permis de "bricoler" une loi portant orientation de la ville². Il s'agissait, d'un texte d'importation brute, dont le principal fond de sa teneur, n'est guère en phase ni en concordance avec les conditions difficiles dans lesquelles évoluent actuellement les villes algériennes, même, si quelques uns de ses passages sont moulés dans la philosophie et le concept du développement durable et de la durabilité. Parmi les préoccupations de cette loi, la

notion de "bonne gouvernance", qui a du mal à s'ancrer dans l'esprit des gestionnaires de la cité, des autorités locales, des acteurs de l'urbanisme et qui prête toujours le flanc à la critique du citoyen.

Au total, la problématique de la crise urbaine conjugait à un inventaire plutôt négatif de l'état d'application de la mise en pratique des outils d'urbanisme et des pratiques urbaines sur la ville Algérienne sont cruciales à traiter et c'est de là que notre travail tire son essence. Il s'agit d'opérer une analyse de la question à travers l'exemple de la problématique de la ville d'Aïn-Beïda, située dans les Hautes Plaines de l'Est au niveau de la wilaya d'Oum El- Bouaghi, marquée par une urbanisation coloniale en damier et une autre, ayant des spécificités urbaines caractérisées par des mutations incontrôlables et une géographie locale particulière, en présence d'une planification urbaine inadaptée manquant d'efficacité. . La pertinence du cadre d'étude n'est pas à démontrer, dans la mesure où cela concerne une ville restée longtemps sans une stratégie claire de développement, marginalisée, sous un paysage urbain plutôt en dégradation continu et réduite à un laissé-pour-compte. En somme un échantillon suffisamment fiable pour servir d'illustration au thème de recherche évoqué. Pour ce faire, la recherche a été structurée en trois parties, dont la première a consisté en un tableau où a été brossé l'historique de l'évolution des villes, de l'apparition de l'urbanisme et surtout celui des nouveaux concepts de développement durable, de projet urbain et du projet d'urbanisme. La deuxième partie avait pour objectives une description des différentes politiques urbaines entrepris par l'Etat depuis l'Indépendance allant de l'époque du système socialiste à celle du libéralisme à partir de la constitution de 1989. Ainsi, qu'un aperçu sur la situation du foncier et de la propriété foncière que l'Algérie avait vécue d'avant la présence ottomane à nos jours, qui recèle d'une importance capitale pour notre recherche. La troisième partie est un travail de première main, il s'agit d'une analyse exhaustive et comparative entre les perspectives et les planification urbaines prévus par les instruments d'urbanisme de la ville d'Aïn-Beïda à partir de l'Indépendance et les misent en pratiques urbaines réalisées sur terrain. Un terrain qui a fait l'objet, auparavant, d'implantations de programmes d'habitat et d'équipements non planifiés, n'ayant fait l'enjeu d'aucune étude de faisabilité. Nous essayons de déterminer les paramètres, les dynamiques et paradoxes qui ont conduits la ville d'Aïn-Beïda à avoir cet aspect dégradant de l'urbanisation, ceci, sans l'inscrire dans le procès relatif aux politiques urbaines qu'à connues le pays et a y suggère des idées et opportunités pouvant contribuer à sauvegarder une situation qui perdure à la condition obligatoire d'intégrer les principes, les dimensions et la démarche reconnue du projet urbain d'urbanisme.

Ce cheminement, dans le traitement du sujet, a paru indéniable pour élucider certains éléments et saisir le contexte dans lequel a pris naissance la ville d'Ain Beïda. Ceci, avant qu'elle soit investie pour enrichir la réflexion sur la problématique des instruments d'urbanisme inadaptés,

ne répondant pas aux besoins des populations des villes, de l'inefficacité de ces derniers de produire et d'intervenir sur la ville ; et de leur mise en pratique sur terrain. Il aboutit à une série de recommandations et de pronostics, pouvant endiguer la crise urbaine, en proposant une thérapie en phase, par ce que peut être le développement durable, le projet urbain et la bonne gouvernance.

Depuis le début du siècle dernier, et sous l'occupation française, l'Algérie était sous l'effet de l'exode sous ces différents aspects, mais à une échelle beaucoup plus importante « l'exode rural » et une fertilité positive qui était à l'origine d'une augmentation démographique considérable de la population. Ainsi qu'au taux de natalité qui a triple par rapport au taux de mortalité en baisse ⁽²⁾. De ce fait, le nombre des habitants des centres urbains a augmenté considérablement dans un temps record sans que ces derniers aient les moyens spatiaux et matériels pour prendre en charge cette augmentation et subvenir aux besoins des citoyens⁽¹⁾. Cette situation s'aggrava après l'Indépendance, les statistiques de la population sont inquiétantes au vu des chiffres et aux futurs changements et mutations socioéconomiques et urbaines que l'Algérie connaîtra. Ces deux facteurs seront à l'origine de l'apparition rapide et importante d'un nouveau mode d'urbanisation des villes algériennes depuis plus d'un demi-siècle. Ce qui a provoqué un taux d'urbanisation très élevé des villes algériennes. L'exploitation massive et incontrôlée des espaces prévus et réservés aux extensions des villes ainsi que les parcelles non affectées à l'intérieure des aires urbaines existantes conjuguait à une maîtrise dérisoire de la planification urbaine, ont fait que l'urbanisation produite se caractérise par :

- Des disfonctionnements remarquables de l'organisation spatiale et fonctionnelle des villes.
- L'utilisation sans étude de faisabilité approfondie des terrains destinés pour l'urbanisation, dans le cadre des instruments d'urbanisme et ceux faisant partie du portefeuille des terres agricoles.
- La réalisation d'un nombre important de projet de ce que l'on appelait « les grands ensembles d'habitations » au niveau de plusieurs villes dans le cadre de la politique des ZHUN. Qui se caractérisaient par un aspect urbanistique et architecturale, importait des écoles des pays de l'Europe de l'Est [style urbain des pays socialistes] qui ne répondaient que superficiellement aux aspirations, aux traditions et coutumes des populations d'Algérie.
- La prolifération du phénomène de bidonvilisation dans un nombre important de villes Algériennes à partir des années 1970, dont notamment la ville d'Aïn-Beïda dans la wilaya d'Oum El Bouaghi.
- Un développement spatial accélère des villes, a fait apparaître une urbanisation ne répondant presque pas aux normes élémentaires de l'urbanisme et au bien être et le confort du citoyen. Les villes Algériennes étaient toujours dotés d'instruments qui permettaient une bonne gestion des espaces, une programmation étudiée, et des schémas d'aménagements en conformité, or ce qui se réalise et se concrétise sur terrain est tout autre. L'application des instruments d'urbanisme

à l'échelle communale, était victime de l'incohérence entre la mission de gestion spatiale dévolue aux communes et des capacités organisationnelles, financières et humaines mise en disposition;

- Les faiblesses des procédures de concertations et de collaboration entre les différents secteurs multidisciplinaires et les citoyens, étaient à l'origine des non prise de décisions de concrétisation efficaces des projets, des programmes, des programmations, des affectations des sols et des espaces ainsi que de la non adhésion aux nouveaux courants mondiaux de développement durable, de projet urbain et d'urbanisme.

Aïn-Beïda, est l'exemple type de ville Algérienne ayant vécue les situations urbaines évoquées ci-dessus, conjuguait à une urbanisation ne remplissant pas les conditions nécessaires pour une vie urbaine adéquate et conviviale. Au contraire, elle est laissée pour compte [voir S. Bouchemal] et souffre d'une crise urbaine permanente et de l'échec de son urbanisation. Durant la période coloniale, elle était composée et regroupait trois types de population, la première était autochtone arabe musulmane qui avait pour origine la tribu des Haraktas, la deuxième était européenne en majorité française, et la dernière était d'origine israélite. A Aïn-Beïda, le pseudonyme de citadinité était un mode de vie que tout le monde respectait. Les habitants s'accommodaient avec la structure urbaine et le style urbanistique de la ville avec toutes ces facettes arabo musulmanes et européenne.

La ville était initialement structurée par une urbanisation en damier, qui s'organisait autour d'un noyau central, « l'actuel centre ville » qui comptait des équipements administratifs, économiques, éducatifs et sanitaires. En répondant aux besoins des habitants et à ceux des populations des villes limitrophes et de la région. Ce centre est jusqu'à aujourd'hui l'élément fondamental et organisationnel de l'aire urbaine de la ville. Il constitué l'un des principaux lieux d'activités commerciales dans la région.

A partir de 1930 et comme un bon nombre de villes Algériennes, Aïn-Beïda connaîtra alors un exode rural massif de la campagne et d'autres régions du pays notamment de la grande et petite Kabylie, le Sud d'Algérie et des hauts plateaux steppiques. Un manque flagrant de l'emploi dans des zones rurales qui ont atteints un trop plein de main d'œuvre, et une pauvreté exténuante dans la plus part de la campagne algérienne. Enfin la saturation de l'exploitation des terres agricoles et surtout des effets néfastes de la crise économique mondiale de 1929. La ville d'Aïn-Beïda, connaîtra une évolution urbaine très importante à partir de l'Indépendance du pays, en effet son aire urbaine passera de 50.6 ha⁽¹⁾ avant 1962, à 70.9ha vers l'année 1972 et une population de 30 000 habitants en 1966. La cadence de l'urbanisation s'est accélérée de plus en plus après 1970, une démographique galopante régie par un exode rural très accentué vers la ville, issue des régions de Zorg, Meskiana, Dhalaa et F'kirina. Cet exode est due essentiellement au niveau des équipements existants, des postes d'emploi offert, ainsi qu'à la vocation commerciale de grand souk dont jouie la ville.

En 1974, la ville d'Oum El Bouaghi est érigée au rang de chef lieu de wilaya, ce qui provoqua un certain déséquilibre socioéconomique au niveau de la ville d'Aïn-Beïda. Une disproportionnalité entre la situation démographique et l'offre des services, des équipements et de l'habitat, c'est-à-dire, la population augmente de plus en plus, mais le niveau d'équipements et le nombre de logements ne suit pas. D'où l'apparition de disparités d'urbanisation non conformes aux normes et à la planification urbaine (les bidonvilles dont celui de Dominique et de l'Askri chérif). En 1978, la création de la zone d'habitat urbaine nouvelle « ZHUN » prévue par le PUD de 1973, dont l'objectif était de construire un nombre important d'équipement et de logements. Cependant, cette opération de grande envergure prenait beaucoup de temps pour être concrétisée et lancée. Entre temps, une zone industrielle de 121 hectares était en cours de création pour offrir un bon nombre de poste d'emplois à moyen terme, ce qui sera concrétisé plus tard.

Une autre contrainte est venue accentuée le déséquilibre du développement urbain de la ville d'Aïn-Beïda, en effet la promotion de la ville de Khenchela distante de cinquante kilomètres, au rang de chef lieu de wilaya en 1984 en englobant des communes qui faisaient partie de la daïra d'Aïn-Beïda. Cependant, Aïn-Beïda continue à être attractive pour les populations des communes limitrophes et des villes d'autres wilayas, par la présence d'un pôle de moyennes industries, composé des unités de fabrication de textiles et de transformation du bois et liège « SNLB ». Aussi, la réalisation de plusieurs projets dont un nouveau hôpital 640 lits, un programme de logements au niveau de la ZHUN, et finalement de la mise en application d'un programme non négligeable de lotissements d'habitat individuel et de coopératives immobilières, au Nord, Nord-est, Nord-ouest et au Sud-est de la ville. Une partie importante de ces réalisations n'a pas été soumise à l'étude de faisabilité ni programmée dans le cadre de la planification urbaine et plus encore sans concertations et collaboration entre les divers intervenants, services techniques de l'urbanisme et la population. Il faut noter qu'en 1987 l'emprise urbaine d'Aïn-Beïda était de 550 ha ⁽¹⁾ avec un taux d'urbanisation de 49.67 ⁽²⁾.

À partir des années 1990 et en présence de la nouvelle constitution de 1989 et des nouvelles lois relatives à l'urbanisme et le foncier (90-29, 90-25), un climat d'insécurité s'installe et s'accroît dans les zones et communes rurales voisines à Aïn-Beïda dont principalement Rehia, Behair-cherghi, Meskiana, ..., a drainé un flux volontaire et important de la population de ces derniers vers la ville où il trouvera refuge et abris. À l'instar de cet état de fait, une urbanisation apparaît. Elle est ni planifiée et ni programmée dans le cadre des instruments d'urbanisme « PUD et PDAU » de la ville d'Aïn-Beïda depuis l'Indépendance. Cette urbanisation, allait dans tous les sens, ne ménageant aucun espace urbanisable ou non urbanisable. On assista, à une multiplication des cités d'habitat illicite et précaire, qui se manifestent par la prolifération de nouveaux bidonvilles tel que : Bouakouz, Beïda Seghira, Faleti et Ouled Ghiles, sans oublier le développement sauvage et exténuant des anciens bidonvilles dont celui de Dominique à l'Est et de l'Askri chérif au Sud-ouest. Une nouvelle vague de population des

zones rurales, venait s'installer en ville dans les quartiers périphériques, telle que la cité Zaouïa, Chikaoui ex Murienne, Es-Salem, El-Mostakbel et Kanouni Taieb.

Actuellement, la ville d'Aïn-Beïda affiche une urbanisation qui relève d'un volontarisme local, caractérisée par la présence d'un noyau colonial en forme de damier régulier, organisé et bien structuré d'une part. D'autres part, par un ensemble de nouveaux quartiers dévorateurs de grands espaces, qui ne répondent pas aux exigences d'un urbanisme réglementé, ni à la fluidité du transport, des déplacements et de la mobilité, ni aux normes de sécurité urbaine envers la population. Cet état de l'urbain, décourage l'enjeu pour une vie en convivialité et en collectivité, excluant d'entrée de jeu (R. S. Boumedine, ville nouvelle) les subreptices interventions de la population et des citoyens. Au contraire, l'on assiste à un fléau de maux de société, de délinquance dans les nouveaux lotissements périphériques tel que ceux de la cité Es-Salem au Nord-est et de la deuxième tranche de la ZHUN à l'Ouest de la ville. Ainsi, que la fabrication de nouveaux bidonvilles sur le flanc du Mont Bouakouz (deux grands bidonvilles : Bouakouz 1 et 2) regroupant des populations rurales. Le sentiment d'exclusion des habitants des quartiers périphériques, la situation d'insécurité et d'instabilité des citoyens ont fait qu'il y a un paysage urbain inconfortable et mal menée.

Les autorités locales, les décideurs et les intervenants de l'urbanisme ont pris partie pour proposer certains palliatifs pour endiguer le fléau de bidonvilisation de la ville. Ces derniers n'ont malheureusement pas aboutis aux objectifs escomptés. En plus de cette situation, l'état des projets d'infrastructure (assainissement, voirie, adduction d'eau potable), réalisés depuis les années 1970 est actuellement en grande partie désaffecté, dégradé. Alors pour analyser, étudier, comprendre la situation de l'urbanisation d'Aïn-Beïda et d'expertiser le contenu des instruments d'urbanisme vis à vis des pratiques urbaines entreprises par les différents acteurs et intervenants de l'urbanisme et de l'état de fait urbain de la ville d'Aïn-Beïda. Qui remettent en cause les initiatives et résolutions des autorités locales qui étaient soit disant, adéquats, réfléchies, planifier scientifiquement, de cela notre problématique se résume au questionnement suivant :

1/ Les perspectives et programmes conçus dans le cadre des instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda, ont-ils fait l'objet d'études et d'analyses spécifiques approfondies de son environnement socio-économique, urbain et foncier selon les politiques urbaines du moment. Etaient-ils en adéquation avec les procédures, résolutions socio-urbaines, les mises en applications pratiques et interventions urbaines établies et réalisées par les décideurs et acteurs de l'urbanisme locaux pour remédier aux besoins cruciaux des habitants et au développement urbain de la ville ?

2/ Peut-on dire que l'urbanisation de la ville d'Aïn-Beïda est le résultat d'une suite (série) de politiques urbaines programmées dans le temps, qui sont à l'origine de la situation urbaine actuelle, qui nous semble être en contre courant des enjeux, des aspirations, des besoins et des objectifs de

ses habitants, de ses autorités locales. , et qui ne reflète la notion de développement durable, de la bonne gouvernance et du projet urbain.

Pour orienter notre recherche, quelques hypothèses peuvent être établies, notamment

1/ la démarche d'élaboration des instruments d'urbanisme en Algérie depuis l'indépendance, spécialement le Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU », devrait avoir une nouvelle démarche et réglementation qui s'inscrit clairement et obligatoirement dans la dimension du développement durable et celle du projet urbain. La concrétisation du développement urbain durable de la ville algérienne, animé par une ambition porteuse d'espoir, capable de résoudre en partie la situation actuelle et une prise en charge de la désorganisation urbaine, de l'inefficacité des politiques antérieures, du volontarisme des acteurs et autorités locales en pratique.

2/ Lors de l'application des nouvelles lois de 1990 (loi 29,25), il ressort que certaines objectivités importantes sont omises, liées aux propriétaires de terrains privés. Le traitement juridique relatif au cas par cas des situations contraignantes et compliquées entre les autorités locales et les propriétaires du foncier privé.

Méthodologie de Recherche

Ayant émis une problématique entrant dans le contexte générale de l'urbanisation, du développement socioéconomique urbain et des élaborations des différents outils et instruments d'urbanisme conçus depuis plus de quarante ans de la ville d'Aïn-Beïda, située dans la wilaya d'Oum El Bouaghi en Algérie. Pour atteindre les objectifs de la recherche, il est primordial d'adopter une démarche méthodologique, qui permettra la compréhension et l'approche des différentes parties à entreprendre. Elle puisera dans les concepts théoriques et les méthodes d'élaborations des instruments d'urbanisme et d'aménagement adoptés depuis l'Indépendance ainsi que du développement urbains pratiqué en Algérie et particulièrement au niveau d'Ain- Beida. Cependant, pour aboutir à une analyse approfondie destinée à identifier et à menée une critique circonstanciée des principes, aspects de l'élaboration et des concepts d'aménagements préconisés par ces derniers. Une recherche bibliographique très diversifiée dans le domaine de l'histoire de l'urbanisme mondial, de l'aménagement, de la géographie urbaine, de l'approche des concepts, des notions et des théories de l'urbanisme que nous exploiterons durant notre recherche. La documentation sera basée essentiellement sur une multitude et divers ouvrages, articles, communication, thèses de recherche spécialises, des textes officiels relatifs aux lois, ordonnances, arrêtes relatifs à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire, et au développement durable et la ville durable. Ainsi que de l'exploitation de la richesse documentaire graphique, géographique et satellitaire en d'urbanisme, et en aménagement à partir des données et informations du web. Ceci pour calibrer notre recherche dans un cadre conceptuel, urbain, foncier, juridique, environnemental et institutionnel. En parallèle, pour une meilleure compréhension et perception de la problématique ; une prospection, un travail et une recherche sur terrain au niveau de la ville d'Aïn-Beïda est d'une nécessité absolue et primordiale. La collecte de données fiables auprès des institutions et organismes spécialisés est obligatoire d'une part, d'autres part par, des enquêtes sur la population et des entrevues avec les différents acteurs, intervenants de l'urbanisme, les représentants de la population et des autorités locales de la ville. Les représentants, intervenants et acteurs qui seront impliqués dans notre démarche sont:

-La direction de l'urbanisme de la construction et de l'habitat ex DUCH, actuellement la DUAC, direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ;

-La direction du logement et des équipements publics de la wilaya ex DLEP, actuellement la DEP, direction des équipements publics ;

- La direction du logement de la wilaya, DL ;

-La direction de la planification et de l'aménagement du territoire, ex DPAT ;

-Les services et subdivisions techniques de la Daïra d'Aïn-Beïda dont principalement : hydraulique, logement, équipements publiques, travaux publics, domaines publique, agriculture ;

- Les services techniques de l'APC d'Aïn-Beïda dont principalement le service des permis de lotir, de construire, de certificat d'urbanisme et celui du suivi des opérations d'aménagement et infrastructures ;

- La conservation foncière de la Wilaya d'Oum El Bouaghi, celle de la wilaya de Guelma ainsi que le service du patrimoine foncier de l'APC et la conservation foncière de la daïra d'Aïn-Beïda ;

- Les services du cadastre et celui des domaines publics de la Wilaya d'Oum El Bouaghi ;

- Un nombre appréciable d'élus locaux, appartenant ou faisant partie de plusieurs mandats (présidents de l'assemblée populaire communale, adjoints et conseillers municipaux). Plusieurs responsables techniques ayant été en activités depuis plusieurs décennies dont les subdivisionnaires de l'hydraulique, de l'habitat, des travaux publics, de l'agriculture, des conservations foncières et des forêts, ;

- La direction de l'agence de régulation foncière de la Wilaya d'Oum El Bouaghi ;

- Des personnalités importantes et représentants de la population et de la société civile, connus par leur niveau intellectuel et culturel ainsi que par leurs influences envers les habitants de la ville.

Il est d'une importance primordiale de dresser un bilan des divers procédures d'élaborations des différents instruments d'urbanisme adoptés lors des politiques urbaines mises en application en Algérie, pendant la colonisation et après l'Indépendance. En effet, l'établissement d'un état des lieux des mises en pratique des instruments d'urbanisme des villes algériennes et notamment la ville d'Aïn-Beïda. Ce qui nous permettra d'analyser, et de percevoir l'efficacité et l'efficience de ces instruments vis à vis de la formation et du développement urbain de la ville, du degré d'acceptabilité et d'adhésion des citoyens à l'environnement produit par ces derniers. Dans un but pour avoir plus d'informations et de mieux cerner notre recherche, l'analyse de certaines expériences à travers d'autres pays, nous sera d'un grand apport pour diagnostiquer les contraintes, les problèmes, les défaillances et les maladresses de la gestion de l'espace urbain et de l'application des instruments d'urbanisme. En partant de ces principes de réflexions, notre recherche fera l'objet d'approches et de scénarios basés sur un ensemble d'investigations et d'enquêtes sur les états de fait du paysage urbain existant de nos villes. Ceci dans un cadre de réalités urbaines qui s'inscrivent dans un environnement socioéconomique-urbain, qui n'est pas en parfaite posture et en tenant compte des influences internes et externes dépendant de la mondialisation.

Notre recherche s'appuiera aussi, sur les concepts et les approches contemporaines de l'urbanisme et de la ville dont principalement les tendances du développement durable et celles de

la ville durable, qui ciblent pour objectifs le bien être de l'habitant, la bonne composition du cadre bâtie, l'équité de l'exploitation des ressources permettant la création d'un paysage urbain adéquat. Il est primordial de s'intégrer et d'adhérer aux fondements et principes du projet urbain durable et à celles de l'écologie urbaine. Ceci nous permettra, de comparer les états existants de l'urbain et de fournir des synthèses fondées et appuyées par les nouveaux concepts internationaux à partir d'une démarche scientifique et systémique. Ainsi, que de collecter les données, les connaissances et les réalités urbaines pouvant permettre une maîtrise des actions et des interventions préconisées, d'après J. De Rosnay « *la ville, est un ensemble de différents systèmes : le système économique, le système social, le système physique-built and cultural-et le système de l'environnement* ».

Notre sujet sera traité par l'application d'un plan de travail réfléchi et une méthodologie entreprise pour élucider la problématique en exploitant positivement les nouvelles stratégies d'évolution de l'urbanisme, de l'aménagement ainsi que les principes de bonnes pratiques urbaines, de politiques participatives et de gouvernance. La méthodologie adoptée permettra la compréhension et l'approche des différentes parties de recherche de la thèse, notamment les concepts théoriques fondamentaux du sujet, la connaissance approfondie de l'environnement de ce dernier et bien sûr l'aspect descriptif et analytique des états de fait urbain.

L'objectif primordial de notre travail consiste à faire une comparaison urbanistique pour une expertise de conformité et de concordance spatiale et fonctionnelle entre le contenu, les objectifs, les perspectives, les affectations spatiales, les programmations et quantifications élaborés dans le cadre de et la politique des instruments d'urbanisme adoptés par l'Algérie depuis l'Indépendance. En évoquant, la politique urbaine entreprise par l'Etat pour l'élaboration des outils d'urbanisme et la multitude d'outils conçus pour l'accompagnement et la concrétisation de ces derniers, dont par exemple : les ZAC, les ZHUN, les lotissements, les plans de zones industrielles, Ainsi que les pratiques urbaines réalisées par les différents intervenants, acteurs et autorités locales pour le façonnage du paysage urbain et la réalisation de l'urbanisation récente de nos villes depuis longtemps. Cette comparaison spatiale et fonctionnelle constituera une expertise, par laquelle, on tirera les impacts et imperfections détectés lors des réalisations et fabrications des villes.

De cela, on pourra acquérir des réponses sur des réalités urbaines à travers de nouvelles réformes de planification, identifiées vis à vis des questionnements et interrogations qui contraignent la maîtrise de la gestion et de la planification de l'urbain actuellement, dans la mesure d'une perspective durable, de projet urbain et d'urbanisme de projet. Donc, il est indispensable de justifier notre démarche par l'expertise d'une ville existante « Aïn-Beïda », située sur les hautes plaines constantinoises à l'Est d'Algérie, dans la wilaya d'Oum El-Bouaghi. Présentant des spécificités historiques, démographiques, économiques, topographiques et des états de fait de l'urbain qui nous

permettent de procéder à des analyses et expertises approfondies des paramètres, d'éléments et aspects urbains entrant dans le cadre de la gestion de l'espace, du patrimoine du foncier urbain et de la fabrication de la ville d'Aïn-Beïda.

La finalité de la recherche est d'avoir des résultats et des éclaircissements objectifs expliquant l'état de fait existant et qui serviront à l'établissement d'un tableau de bord et une feuille de route comportant une multitudes d'actions, d'enjeux, et d'objectifs. Ces derniers seront au profit des différents intervenants et collectivités locales de l'urbanisme, leur permettant une cohérence et des pratiques efficaces en aménagement, en urbanisme opérationnel ainsi que lors des interventions urbaines ponctuelles ou globales. Dans la perspective de cette approche, la démarche méthodologique proposée va nous axée pour un traitement du développement urbain de la ville d'Aïn-Beïda par rapport à ces différents instruments et outils d'urbanisme depuis l'Indépendance. Dans un sens purement urbanistique, associe aux autres disciplines d'accompagnement dont : la démographie, le logement, la situation socioéconomique et bien évidemment dans la thématique mondialiste du développement durable, l'urbanisme de projet et en fin le projet urbain.

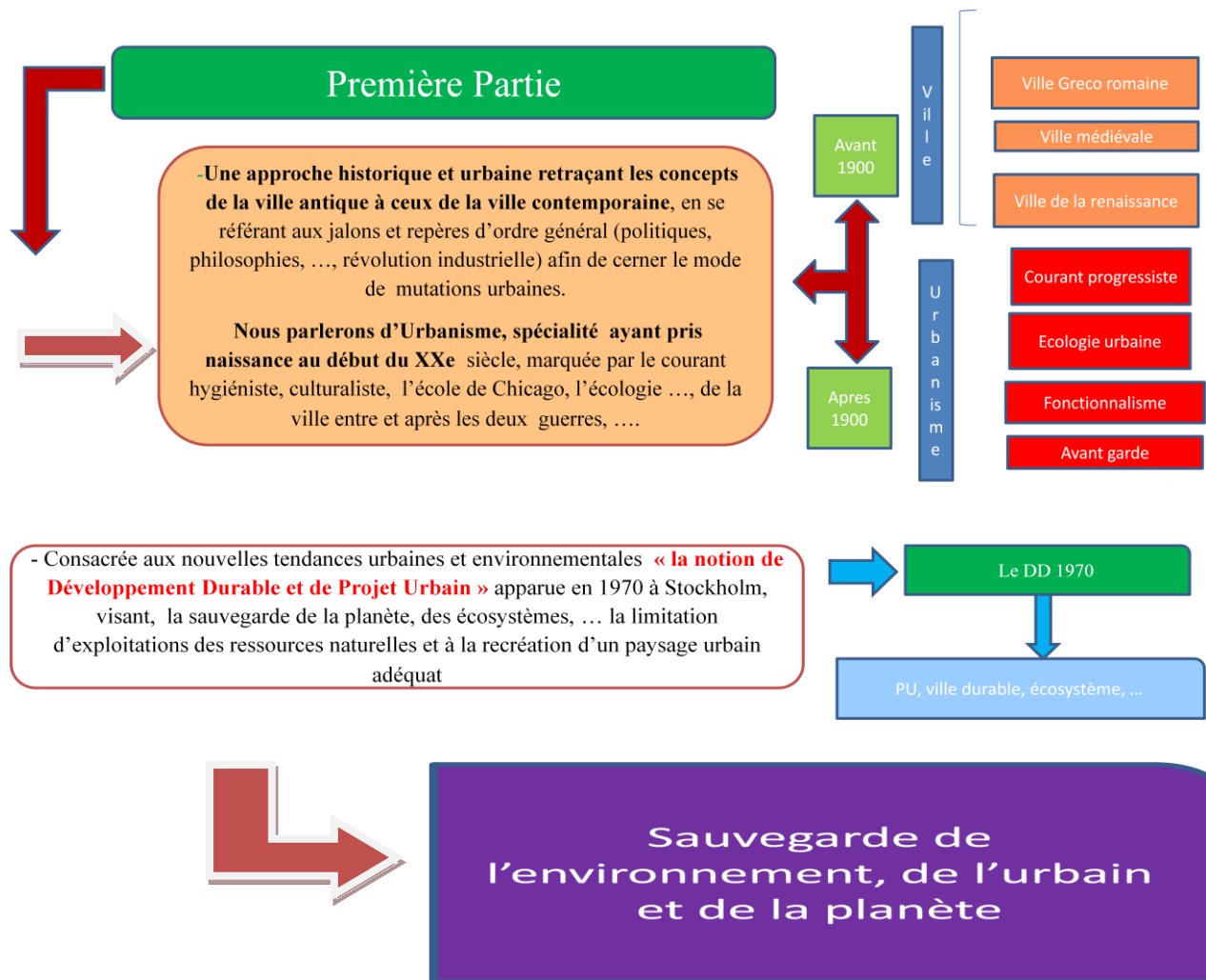
Les différentes phases abordées lors de l'élaboration de notre recherche seront accompagnées par des analyses comportant, des axes et des hypothèses proposées en étroite réflexions avec la problématique. Ces dernières vont être testées, réfléchies et mises en diaposant pour leur vérification, justification et crédibilités en premier lieu. En second lieu, le travail sur terrain permettra d'identifier le mode d'évolution urbain de la ville d'Aïn-Beïda à travers les époques remarquables de son urbanisation. Il sera question, d'identifier les contraintes effectives et existantes sur site ainsi que les irrégularités liées aux consommations et affectations des espaces; par une expertise cartographique, visuelle, systémique et documentaire. En fin, des conclusions seront tirées à partir des comparaisons et vérifications entre le contenu de la planification urbaine, éventuellement les instruments d'urbanisme et les mises en pratiques urbaines entrepris à Aïn-Beïda, qui permettra une réflexion pouvant pallier à la situation urbaine actuelle. Notre recherche s'organise et se développe en trois parties :

La première partie

Composée de deux étapes sera, consacrée à une approche historique allant de la ville antique à la ville contemporaine, accompagnée de jalons et de repères d'ordre général afin de comprendre et cerner l'état et le mode de fabrication de la ville lord de ses mutation urbaines. On traitera en première étape, en premier lieu l'aspect historico-urbain de la ville avec ses différentes conceptions et philosophies, de l'époque antique, le moyen âge jusqu'à l'apparition de la révolution industrielle en Europe. La définition et les plans importants types de villes, leurs principes défensifs ainsi que leurs organisations spatiales et fonctionnelles. Nous essaierons de décrire les évolutions des types

d'aménagement et de conceptions urbaines misent en pratique par des penseurs, des architectes et responsables ayant des visions futuristes et utopiques. L'exemple des cités jardin de Howard, de la ville linéaire de Soria Y Mata, ..., et de la conception du nouveau Barcelone de Cerda. En second lieu, il sera question d'Urbanisme, cette nouvelle spécialité qui a pris naissance à partir de 1900, qui traitera l'urbain de la ville et ses maux sociétaux, qui s'amplifient sous l'effet de l'augmentation du nombre d'habitants, de l'évolution industrielle et technologique. Cette situation était à l'origine de l'apparition de plusieurs courants s'intéressant au développement de la ville, aux nouvelles conceptions de l'urbain et aux changements d'habitudes et comportements des habitants. On citera, le courant hygiéniste basé sur les fondements de l'école de Chicago et des principes de l'écologie urbaine qui sont en perpétuelle mutations ainsi que le courant fonctionnaliste dont le « Corbusier » est l'un de ses principaux fondateurs. De même, nous parlerons des congrès internationaux de l'architecture moderne « CIAM », de la « Charte d'Athènes » qui ne cessent de proposer de nouvelles visions et stratégies urbaines pour rendre la vie de l'habitant stable, organisée, normalisée et fonctionnelle.

La deuxième étape sera consacrée aux nouvelles tendances urbaines mondiales visant la sauvegarde de la planète, l'atmosphère, la nature, les abus d'exploitations par les humains des ressources naturelles sans tenir compte de la situation désastreuse de la terre. Le laisser faire et l'égoïsme des pays développés qui ne visent que leurs intérêts économiques et stratégiques, sont à l'origine du réchauffement climatique, de l'extension des zones désertiques ainsi que de la déforestation accrue et le dégel de l'arctique (Guy Bergel 2008). D'où la naissance de la notion du développement durable à Stockholm en 1970, du projet d'urbanisme et de projet urbain, qui seront étudiés et développés pour parer à ces maux et proposer des palliatifs de sauvegarde de l'urbanisation actuelle et la création d'un environnement urbain sain.



Schémas conceptuel de la première partie

La deuxième partie de la recherche sera consacrée à la compréhension du phénomène urbain en Algérie, aux élaborations des outils d'urbanisme par les autorités locales depuis l'indépendance à ce jour. Il est question d'élucider en relief les particularités, les finalités et les réflexions de mise en forme des instruments d'urbanisme et de leur mise en application sur terrain, au vue des politiques urbaines du moment et celle reliées aux conjonctures d'urgence de l'Etat. On traitera des différentes politiques urbaines instaurées par l'Etat pour la fabrication de la ville durant l'épisode du régime socialiste, qui favorisait une gestion basée sur une planification urbaine et sociale financée et dirigée par l'Etat. Principal acteur urbain et décideur foncier, l'Etat avait conçu l'élaboration d'un nombre très important d'instruments d'urbanisme, notamment le "PUD", au profit des villes algériennes, visant de nouvelles perspectives du développement urbain. La détermination d'un inventaire de conformités entre objectifs des politiques urbaines datant de cette période, et la gestion foncière des espaces urbains et fonciers dans le cadre de l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales et des conséquences y afférent. La mise en expertise du système libérale à partir des années 1990, où de nouvelles lois relatives à l'urbanisme, à l'aménagement et

au foncier sont décrétées et mises en application afin de permettre une nouvelle relance du développement urbain de la ville. Ainsi que de porter des correctifs à la gestion foncière et urbaine défailante des années 1970 et 1980, par l'introduction de nouveaux outils d'urbanisme « PDAU, POS » dans le cadre d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire. La dite stratégie soutenue par l'étendue des nouvelles lois de l'urbanisme, de l'aménagement et aux nouvelles règles de la propriété foncière (lois : 90-29, 90-25), et par un compte rendu basé sur les constats des mises en pratiques du contenu des nouveaux instruments d'urbanisme, de la thématique de la production de la ville par des étalements réalisées rapidement sans programmations, ainsi que des transformations urbaines incohérentes réalisées par divers intervenants. Une crise urbaine qui persiste depuis des décennies et que l'Etat n'arrive pas à solutionner même superficiellement, malgré l'approche par de nouveaux concepts dont la notion de gouvernance, de transport, de mobilité, de partenariat, de concertations, des schémas de la cohérence urbaine, de la carte sociale. Il est primordial de détecter l'origine des disfonctionnement entre les politiques urbaines et la mise en application des instruments d'urbanisme qui ne se conjuguent pas dans la fabrication de la ville et n'adhèrent pas au concept du développement durable dans l'aire urbaine.

B/ La deuxième partie

La compréhension du phénomène urbain en Algérie, de la planification urbaine et des élaborations des outils d'urbanisme. Un tour d'horizon sur les politiques urbaines importantes adoptées par l'Etat dans un contexte restreint, **pour tirer des conclusions sur l'état de conformité spatiale et fonctionnelle des objectifs**,..., **des mises en pratiques urbaines. Notamment des instruments d'urbanisme adoptés, et leur application : PUD, PUP, ... PDAU.**

Il sera question, d'expertiser les principales politiques urbaines, les réflexions et finalités des instruments d'urbanisme et leurs impacts sur la fabrication de la ville.

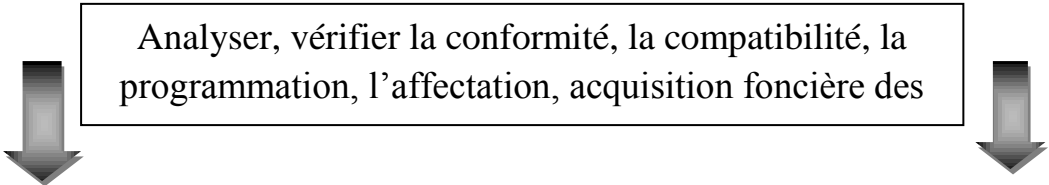
- **D'analysé** la gestion foncière et urbaine au vue de **l'ordonnance 74-26** et celle suite à la promulgation des lois : **90-29, 90-25** et l'instauration du libéralisme de 1990

En traitera également

- **La thématique de la production de la ville** par les étalements, les transformations des aires urbaines incontrôlés réalisés en urgence, sans planification et provoquant une crise urbaine immaîtrisable.

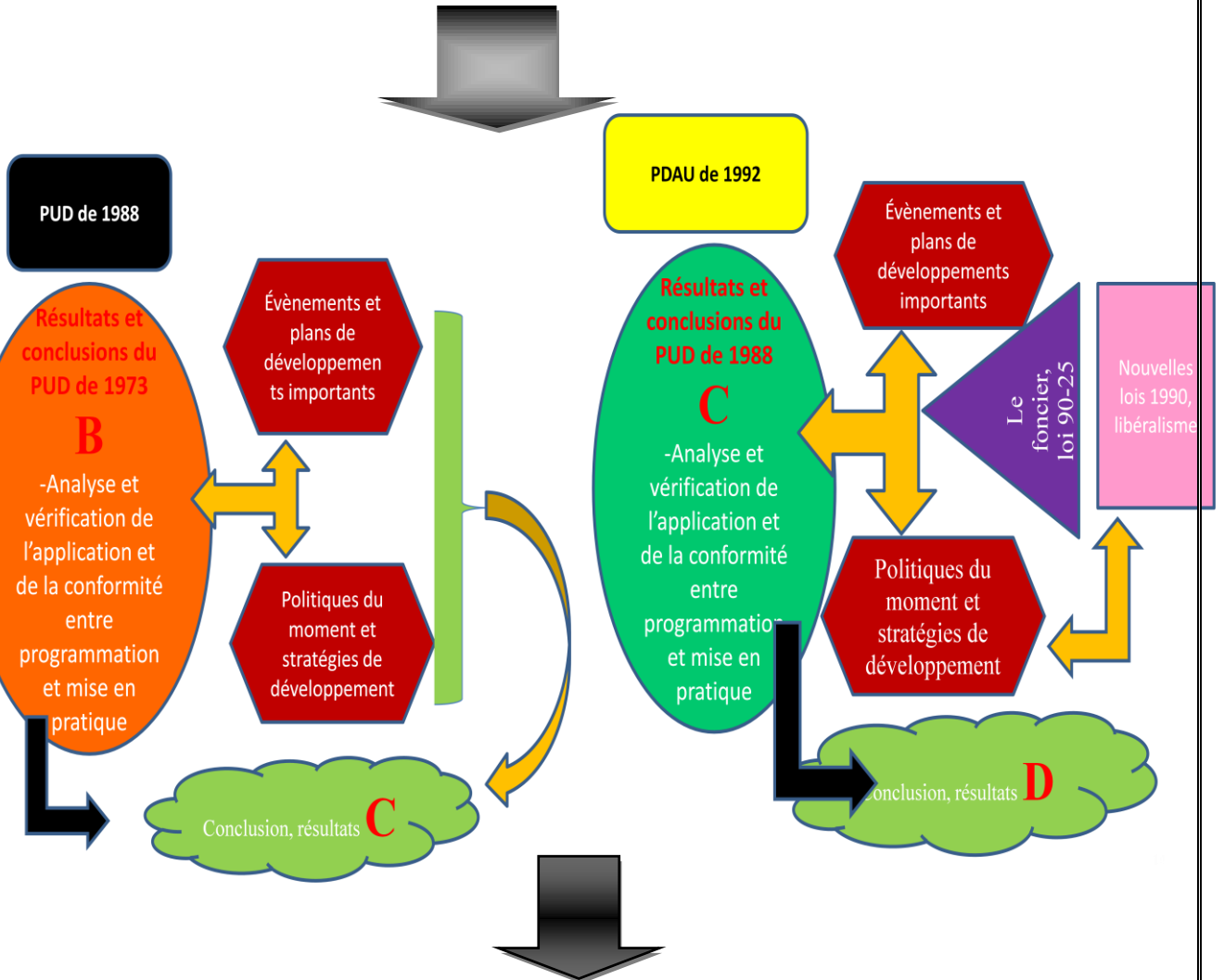
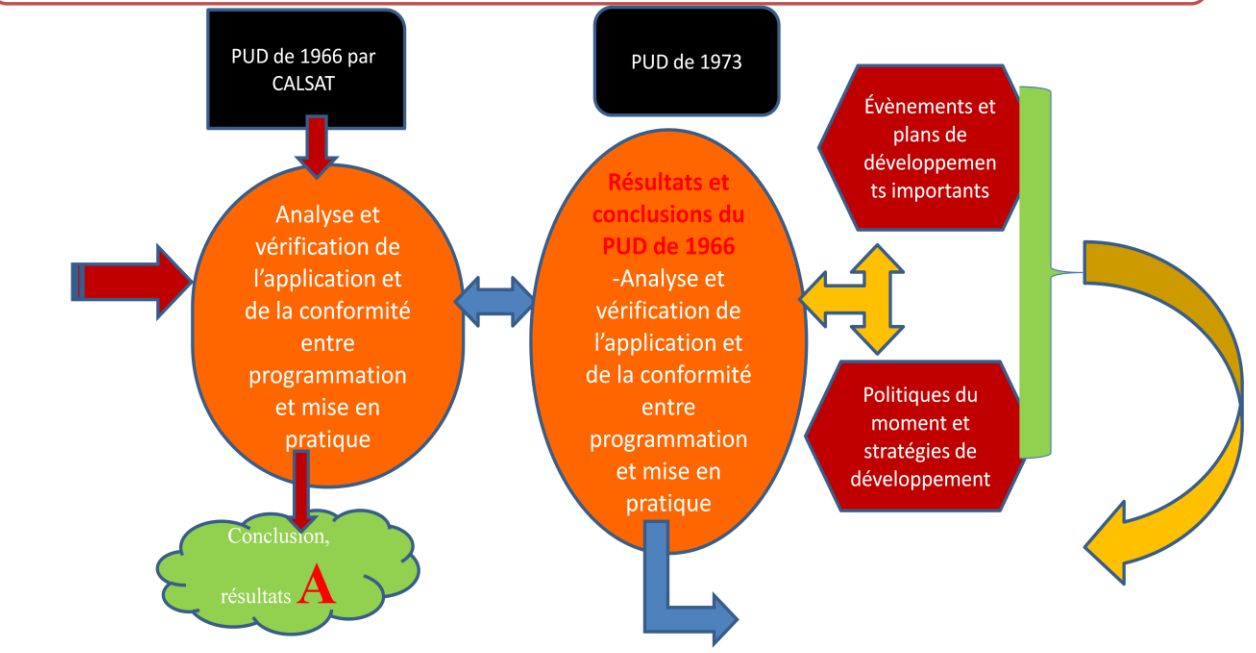
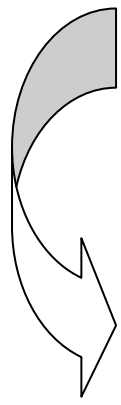
La troisième partie

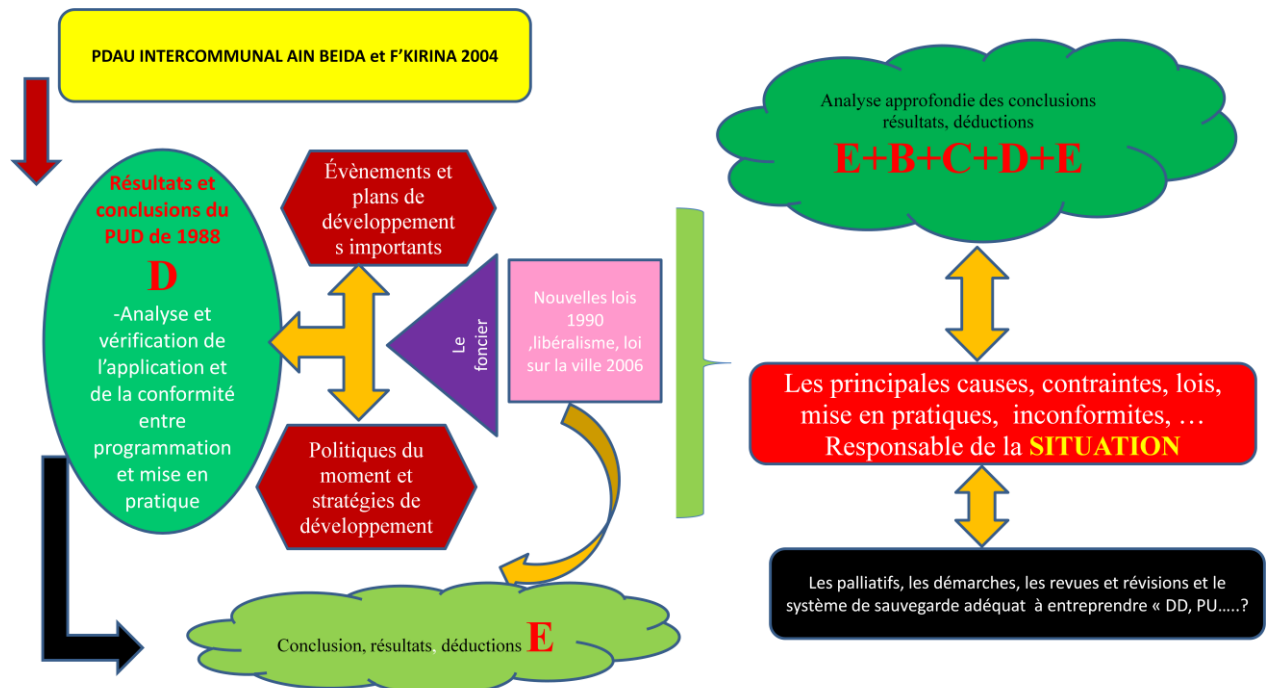
Elle sera consacrée au traitement de l'analyse et à la recherche sur la ville d'Aïn-Beïda, dans un contexte visant à décortiquer le contenu des perspectives et des aménagements des instruments d'urbanisme dont a bénéficié Aïn-Beïda depuis l'Indépendance. Ceci, sous forme de comptes rendus et inventaires détaillés dans un cadre de maîtrise de la croissance urbaine, économique et social de la ville. Ces derniers seront mis en comparaison avec les visions et décisions entreprises par les intervenants et acteurs de l'urbain de la ville depuis quatre décennies pour l'expertise d'une éventuelle conformité. En effet, les réalisations urbaines sont les témoins de mise en pratiques et interventions qui soient en conformité où en non conformité avec les différents programmes élaborés lors de l'établissement des planifications et politiques urbaines adoptées et de percevoir les contraintes ayant limité l'intégration et la complémentarité entre instruments d'urbanisme et les pratiques urbaines d'Aïn-Beïda. Cette démarche, nous permettra évidemment de détecter la conformité ou la non conformité, de l'urbain produit lors des interventions spatiales et affectations du sol entreprises par les autorités locales. Cette dernière, nous éclairera aussi sur les diverses composantes de l'environnement urbain et de ses disfonctionnements ainsi que sur, les besoins socioéconomiques et culturels de la population d'Aïn-Beïda le long des phases d'élaboration et des mises en pratique des instruments d'urbanisme de la ville.



Analyser, vérifier la conformité, la compatibilité, la programmation, l'affectation, acquisition foncière des

-Consacrée aux **stratégies de planification urbaine d'Aïn-Beïda**, afin d'expertiser le contenu des perspectives et aménagements des instruments d'urbanisme et celui des mises en pratiques urbaines réalisées.





Procède à une prise en charges des enjeux socioéconomique et urbain par la limitation des consommations abusives et dévoratrice de l'espace urbains qui se raréfie de en jour du fait de l'absence d'une politique de gestion rationnelle du foncier dont la ville souffre depuis les années 1980, de recréé les relations spatiaux-fonctionnelles entre les différentes composantes de l'aire urbaine et de permettre une intégration urbaine et social des populations des quartiers périphériques issues de l'exode rurale avec le reste de la ville. Amorcer une stratégie de reprofillage de l'urbain de la ville dans un cadre de développement durable pour crée ce que nous appelons la ville durable accompagne par ses éléments identitaires, urbains, socioéconomiques et attractives dans un environnement idéal pour le devenir de la ville et de son environnement immédiat dans un cadre de projet urbain en tenant compte de la nouvelle reforme de loi d'urbanisme qui est en cours de discussions ainsi que de l'apurement du foncier qui devient de plus en plus nécessaire. Cependant, il est préconisé d'initier des programmations et des outils d'urbanisme que les acteurs et les intervenant peuvent utiliser pour promouvoir la durabilité et aboutir à la confection d'une approche de la gestion efficace de l'urbain à base de stratégies répondant aux enjeux des habitants dans une perspective participative pour l'amélioration du cadre de vie urbain, de l'environnement et surtout de l'avenir de la ville et de ses habitants dans le processus de l'évolution, de l'intégration et de la disposition des actions politique permettant de procéder à une application rigoureuse par collectivités et les autorités publiques de la notion de développement durable et celle du projet urbain.

Première Partie

« Théorique et Conceptuelle »

Composée de trois (03) chapitres

Chapitre I : Histoire et évolution de la ville

Chapitre II: Urbanisme à partir de la seconde moitié du XIX siècle

Chapitre III: La sauvegarde de l'environnement et les nouveaux concepts

Introduction de la première partie

Cette partie de la thèse sera d'un apport important pour notre recherche. En effet, le but étant de cerner le processus et la méthodologie de la recherche par un ensemble de données théoriques importantes, historiques relevant sur certaines époques lointaines relatives à la naissance et créations des villes à travers plusieurs régions du monde, des expériences et des expertises urbaines ancestrales vécus par un nombre remarquable d'habitants et de population de plusieurs cas de villes et agglomérations. Il sera question de la recherche et la détermination de plusieurs sur la notion, la perception, la naissance et les étapes d'évolutions de la cité, de la ville et éventuellement celles relatives à l'urbanisme. Notre recherche, teindra compte des différents dimensions et principes des courants humains importants relatifs aux, idées, propositions, conceptions et des différents tracés et aménagements universels importants des villes dans un ordre urbanistique propre à chaque épisode et époques humaine. Un intérêt particulier sera consacre aux événements urbains et urbanistique du XIX et XX^{ème} siècle dont le plan de Barcelone, la cité jardin, la révolution industrielle en Europe, l'Ecole de Chicago, ..., le fonctionnalisme, de la période entre les deux guerres, et évidemment après la seconde guerre mondiale et la guerre froide entre le camp de l'Est et de l'Ouest. Bien entendus, une analyse et expertise approfondies seront consacrées aux nouveaux courants mondiaux sur l'urbanise, la ville, l'urbain, la protection des écosystèmes, de la nature et des ressources planétaires a travers la notion fondamentale du développement durable et les principes, objectifs et enjeux du projet urbain durable.

Chapitre I : Histoire et évolution de la ville

Chapitre I : Histoire et évolution de la ville

Introduction du chapitre

L'histoire a joué un rôle fondamental dans la recherche urbanistique, les travaux de l'anthropologie et de la linguistique structurales ont contribué eux aussi à la planification urbaine, structure selon les cadres conceptuels radicalement neuf. Ce Chapitre est consacré au concept et à l'évolution de la ville depuis l'antiquité jusqu'au début de XX siècle. Partie retraçant l'évolution et l'histoire des villes, en citant des exemples de civilisations qui ont marqué les concepts philosophiques et spirituels des territoires bâtis. Quelques définitions et chronologie (articles et auteurs), partir en premier lieu, le courant Hygiéniste : la ville Médiévale, la Renaissance et l'urbanisme Moderne. Aristote défini la ville : « une ville doit être bâtie de façon à donner à ses habitants la sécurité et le bonheur »

I. la ville et son évolution Avant 1900

I.1/ Introduction sur l'histoire de l'urbanisme

Afin de bien concrétiser le domaine de l'urbanisme, nous allons essayer de relater l'histoire, selon une chronologie basée sur deux périodes bien définis, limitées par une halte au début du XX siècle, en l'an 1900. Le terme Urbanisme est une création datant vers la fin du XIX siècle et le début du XX siècle, le terme est apparu en langue française à partir de 1910. Pour désigner un nouveau champ d'actions pluridisciplinaires visant à mettre en exergue l'état et les réflexions sur la ville qui ne cesse de se développer et de se renouvelé. L'urbanisme pour certains se présente en tant que science de l'organisation, de la disposition des espaces et des territoires composants la ville, afin d'avoir un fonctionnement et une fonctionnalité adéquates de ses activités et d'améliorer les rapports sociaux et sociétales des habitants et de la population. Plus loin, nous relaterons des détails et des définitions sur l'urbanisme et ses philosophies.

I.2/ L'urbanisme et la ville avant le XX^{ème} siècle

L'urbanisme existait depuis toujours, sous différentes formes et postures, il est peut être avant où avec la ville. Durant la civilisation gréco-romaine, le pré urbanisme à fait son apparition avec Hypodamus de Milet par le trace géométrique des villes et la conception des plans e dont le principe d'organisation est l'échiquier orthogonal, ayant pour principe une disposition géométrique réglementée ceci avant -500 AJ.

Avec Hypodamus de Milet, apparait le tracé géométrique des villes, des rues se coupant à angle droit, des secteurs regroupant les habitants selon leur classe et rang social (Prêtres, Guerriers, Artisans). Pour les nouvelles villes grecques, le centre n'est plus l'acropole, ni l'agora, c'est la mer, autour de laquelle se forme l'échiquier des rues.³ Ce type de villes se trouve en grande Grèce, qui sont fondées par les émigrants tel que Agrigente, Naples et dont le principe de fondement sera exporter vers une bonne partie du monde par les Romains. Vers 1543, paraît le célèbre ouvrage de Nicolas Copernique, dédié au Pape Paul III⁴. Cet ouvrage va bouleverser les dogmes de la science officielle en exposant le système « Héliocentrique » qui découle des hypothèses de travaux de mathématiques (qui ne sont pas des réalités physiques) qui ont causé des polémiques scientifiques et religieuses dont Galilée⁵.

Vers la fin du Moyen Age, l'artillerie de siège, est devenue si efficace que les techniques de réalisations des fortifications doivent être revues de fond et de comble⁶. Il n'existe plus de fort impénétrable et imprenable, il est vulnérable au tir de boulets métallique, d'où l'apparition des tours à canon, des fosses, des glacis et des chemins couverts. Plus tard des nouvelles techniques feront leur apparition pour de meilleures fortifications. L'histoire de l'urbanisme commence au Néolithique, lorsque les Hommes ont cessé d'être des nomades chasseurs-écailleurs, pour se fixer en un lieu. Par la suite, ils développeront l'agriculture, l'élevage, et plus tard ils commencent à organiser des activités qui toucheront à tous les domaines, ceci en créant des échanges pour survivre dans la même communauté⁷

I.3/ La ville dans l'antiquité grecque (Ptolémée, Aristote, Eratosthène)

La pratique de l'agriculture néolithique était capable de rassembler et d'entretenir plusieurs populations composées de prêtres, d'artisan et de guerriers.... Les fouilles archéologiques ont révélé des traces d'urbanisations (intentionnelles) de cités anciennes et des dispositions de constructions en structures rectangulaires ainsi que des emplacements des bâtisses importantes (religieuses et publiques) bien centré et en vue.

I.3.1/ Les différentes civilisations

I.3.1.1/ Mésopotamie :

La ville est implantée en premiers lieu sur les hauteurs, par la suite elle sera implantée sur les terres en contrebas ceci pour implanter le port en face de la mer. La ville se repartie en deux parties, la partie haute lieu du pouvoir de l'administration, religieux et militaire. Cette partie sera protégée

³ **Source** : histoire de la ville : urbanisme et architecture, atelier Canopé de l'essonne site : cddp91.ac-versailles.fr

⁴ **Source** : [fr.wikipedia.org/wiki/figures de la terre à la renaissance](http://fr.wikipedia.org/wiki/figures_de_la_terre_à_la_renaissance).

⁵ **Source** : la lunette astronomique qui lui ont permis d'observer la lune, le soleil, les satellites de Jupiter ; la poudre noir apparue en chine au VI siècle, arriva en Europe au XIII siècle.

⁶ **Source** : www.fr.wikipedia.org/wiki/artilleries

⁷ **Source** : Atelier Essonne, www.reseau.canope.fr/.

par un rempart qui servira d'enceinte, par contre la partie basse de la ville comportera la zone résidentielle, le quartier des artisans. Certains exemples de villes : Babylone, Ur, Ninive⁸

I.3.1.2/Le pré urbanisme en Grèce :

La Grèce, en raison des différentes luttes entre les uns et les autres, des petits royaumes grecs isolés, des rassemblements humains se dressent à travers des lieux fortifiés tels que Thyrinthe, Mycènes, qui deviendront à travers le temps de grandes villes : Athènes et Sparte. La ville grecque est composée de la sous ville haute et la sous ville basse, la sous ville haute comporte la zone du pouvoir « acropole » et est le lieu de refuge pendant les guerres, tandis que la sous ville basse comporte les activités commerciales, professionnelles et artisanales tel que la céramique en plus des espaces liés à la vie civile « Agora ». Au début de leurs apparitions les villes grecques plus ou moins anarchiques, sans plan et dépendent en grande partie de la morphologie du site. Plus tard, avec Hypodamus de Milet le tracé géométrique des villes apparaît, des rues se croisent et se coupent en angle droit, les habitants se regroupent dans des secteurs distincts, ceci selon leurs classes et rangs dans la société.

I.3.1.3/Le pré urbanisme à Rome :

La ville romaine est basée en grande partie sur le modèle de la ville grecque, en introduisant de nouveaux concepts de confort, de sauvegarde contre les invasions militaires et l'implantation d'édifices relatant le pouvoir et la suprématie. Rome étant la cité des sept collines, avec un style de vie confortable et un pouvoir attractif absolu, à l'origine un petit village qui par la suite deviendra une ville mondiale avec l'étendue de l'empire romain. Les romains insisteront sur l'organisation réfléchie de l'espace, sur les décors majestueux et les monuments placés dans la cité pour le prestige. Rome doit être le lieu privilégié du Pain, des Jeux, du Spectacle, des Thermes, de l'adduction de l'eau, de l'assainissement. Les cités coloniales romaines sont conçues et inspirées des camps militaires romains que l'on nomme « Castra » qui sont organisés autour de grands boulevards et avenues par un quadrillage géométriquement bien défini, respectant le principe romain de cardo Nord-Sud et du decumanus Est-Ouest⁹.

I.3.1.4/ Quelques données sur la ville en Asie

Le pays où le mode d'organisation de haute culture urbaine est la Chine avec ses régions et ses différentes dynasties (dont les capitales Han et Tang), considèrent les villes comme étant les lieux administratifs. Le damier est entouré par des murs d'enceinte d'une circonférence de 367Km, plusieurs pays asiatiques ont suivi ce principe surtout avec le développement économique et

⁸ **Source** : ouvrage, l'apparition des villes au proche orient IV, troisième millénaire, les premières villes du monde, la ville en Mésopotamie)

⁹ **Source** : Histoire de Rome, biographie d'une ville, Christopher Hibbert, Payot 1988, Architecture gallo-romaine, Claude Wenzler, Ouest de France 2002, CDDP, Evry

monétaire dont principalement la capitale Impériale japonaise « Heiangs, la ville de Kyoto actuellement » qui est fondée en l'an 794.

I.3.1.4/ La ville Médiévale :

Le Moyen Age, verra l'essor de plusieurs villes se traduit par une nouvelle apparition des volumes purs des constructions, ces dernières sont en partie fondées sur le model de Rome, avec les forums amphithéâtre et plan en croix. Elles se développèrent en tant que centre de pouvoir autours des châteaux. Les villes abritaient les seigneurs qui ramener et drainer vers la cité les surplus dégagés par les campagnes, ceci durant une époque de forte croissance agricole qui sont à l'origine de richesses commerciales. Donnant à la ville un pouvoir attractif sur son aire immédiat et son arrière pays. L'exemple de l'Italie médiévale, dont les villes acquièrent un control économique et administratif. Les villes médiévales comprennent souvent de vastes cours avec des espaces jardin, des potagers et parfois des champs, ce qui démontre bien l'importance des récoltes agricoles pour l'économie de la ville. Ces rentes et prélèvements agricoles ont permis aux nobles d'avoir des richesses, des biens luxueux et d'implanter des les premiers temps de petites fabriques de production de tissu de haute qualité à travers plusieurs régions et villes d'Europe notamment en France et en Italie (Flandre, Bruges, Lille, Milan, Gènes ...) ¹⁰.

D'après Thierry Dutour (2003 : la ville médiévale, origines et triomphe de l'Europe urbaine), le Moyen Age est la période sensible de l'urbanisation de l'Europe occidentale, en effet après l'avènement et le délaissement de la cité romaine, les populations voient la ville différemment et sous un nouveau angle plus social, économique et avec une ambition de phénomène collectif et de rapprochement de ville campagne ¹¹. La période médiévale se distingue par deux limites bien distinct chronologiquement : du VI au IX siècle et celle du X au XVI siècle. La ville pendant le VI et VII siècle était un espace caractérisé par son aspect défensif autour de remparts et fortifications, apparus a partir du III siècle qui vont s'amplifier du fait des vagues d'invasions contenues jusqu'au IX siècle ou la ville reprendra un nouveau principe organisationnel basé sur les nouveaux pouvoirs locaux « ville épiscopale ». Pour Thiery Dutour, la ville apparait comme la Jérusalem céleste, elle est finalement idéaliste. Le X siècle va être le point de départ de la naissance d'une aire nouvelle de la ville. En effet elle est un espace de commerce, de collecte des richesses, c'est une cité où l'évêque n'est plus le seul maître, d'ailleurs il est nommé par le roi ou le prince tel que décrit par H. Peyer dans son ouvrage, « de l'hospitalité des monastères à l'auberge payante ». En cette époque la population a considérablement augmentée d'où une démographie galopante surtout dans le monde rural, ce qui a automatiquement vu apparaitre de nouvelles terres cultivables et cultivées. Ceci qui a provoquer des mouvements d'émigrations vers les zones de

¹⁰ **Source :** D'après l'Europe Médiévale. Société et culture urbaines, X, XIII siècle. Herold.Net

¹¹ **Source :** voir Paul Bairoch : villes et économie dans l'histoire, éd Gallimard, 1985.

richesses agricoles. Cette situation a fait apparaître des nouvelles techniques agricole, l'intensification des transports et de la circulation entre la ville et la campagne, en même temps l'on assista à la naissance d'un nombre important de nouvelles villes. Un développement important des villes existantes, qui suscita évidemment de nouvelles organisations sociales et économiques des villes.

L'arrivée de nouveaux ruraux, demandeurs de logements et d'espaces, créés et noue de nouvelles relations sociales entre voisins. Les élites se diversifient et de nouvelles institutions sociales apparaissent dans la ville médiévale, développement de la bourgeoisie en tant que partie de la communauté jouissant de privilèges concédés par le seigneur (le prince ou le roi) d'après H. Peyer. Il faut noter que le Moyen Age débutait à partir du IV siècle avec le passage de la ville antique vers un nouveau concept de ville qui est la ville Médiéval, qui passera plus tard vers la ville de la Renaissance. Les villes de l'époque sont souvent implantées et construites sur des sites remarquables par leur géographie, par leurs richesses naturelles, historiques ainsi que par leurs composantes économiques. La classe commerçante sera à l'origine de la formation de la classe bourgeoise, les monuments et bâtiments publics qui sont réalisés sont symptomatiques et relatant ce nouveau pouvoir Bourgeois émergent dont principalement : Hôtel de ville, Hall, Palais Les limites des villes explosent et s'élargissent en englobant de vastes terres (*Sous le règne de Philippe Auguste, la réalisation d'une nouvelle enceinte à Paris était obligatoire*), on assistât à un fort exode rural vers ses villes (*une population rurale très importante émigre vers la ville où il y a de l'embauche et de l'argent*) d'après

I.3.1.4.1 Les Bastides

Les Bastides sont l'expression de la volonté Médiévale de l'aménagement du territoire. Villes neuves, bâtis sur un plan régulier qui parfois est rond ou carré avec une place centrale entourée par des arcades. Ces bastides sont construites dans un seul tenant (en un seul bloc) pour mettre en exergue le pouvoir existant (pouvoir royale). En exemple les bastides du Sud-ouest de la France. Source : Ouvrage : l'aventure des bastides, villes nouvelles au Moyen Age, Gilles Bernard, Privot, 1998. Un autre exemple de bastide celui de Mont Pazier en Dordogne. Néanmoins, il est nécessaire de parler des bastides réalisées en autres lieux du monde tel que celle construites en orient et en Asie et en Amérique qui font partie des autres cultures et populations, dont nous citons comme exemples : la cité interdite de Pékin, Angkor la cité des khmers, Pueblo ville des indiens, Anasazi du nouveau Mexique, Tombouctou au mali Ce qu'il faut noter aussi, les villes Médiévales sont en général des villes de taille modeste dont la population ne dépasse pas parfois

quelques milliers d'habitants. Ville organisée autour de la cathédrale, la ville Ecclésiastique et celle organisée autour du château, la ville Castrale¹².

I.3.1.5/ La ville de la Renaissance

Définition de la renaissance selon les fiches de l'histoire de l'art, (RMN grand palais)
« *Période de renouveau artistique, littéraire, et scientifique. La renaissance débuté à partir du XIV siècle en Italie ; véritable révolution de la pensée et de tous les champs artistiques, ce mouvement diffuse rapidement ses modèles dans toute l'Europe, où il domine jusqu'à la fin du XVI siècle* ». Le mot renaissance est employé pour la première fois par Giorgio Vasari le père fondateur de l'histoire de l'art des temps modernes au XIV siècle¹³.

La renaissance se repartie sur trois périodes successives durant trois (03) siècles, la première période s'appelé le Trecento XIV siècle, le Quattrocento XVe siècle, enfin le Cinquecento XVIe siècle. Ces sont les trois âges d'après Vasari dont le 1° Age celui des précurseurs (Cimabue et Giotto), le 2° Age celui des initiateurs dont Masaccio, Brunelleschi, et enfin le 3° Age celui des Maîtres accomplis (Bramante, L. De Vinci, Michel Ange). La renaissance est une nouvelle forme de la culture, elle succède à l'esthétique médiévale. La création artistique, pour le courant de la renaissance ne se fixe pas sur l'aspect religieux uniquement, elle s'étale vers de nouvelles pensées humaines et universelles ou l'individu est placé avant tout, le retour vers les principes fondamentaux de l'Antiquité, au sein de ce grand mouvement les artistes, les philosophes et les penseurs tentent d'affirmer leurs aspirations et leurs visions. Inspirées de l'ère antiques à travers leurs travaux de recherche « le goût pour l'antiquité et les mouvements Greco romains reste omniprésent, d'après Aristote ». Au courant de l'année 1468 un événement important fera jour : l'invention de l'imprimerie par Gutenberg qui va permettre la diffusion rapide des savoirs, des pensées humanistes et des écrits vers tous les coins du monde.

I.3.1.5.1/ La ville et l'architecture de la Renaissance

La ville de la renaissance est créée pour témoigner du désir du retour à l'antiquité gréco-romaine, à son mode d'urbanisation caractérisé par une organisation basée sur les principes d'harmonie, de symétrie et de régularité. Les places publiques sont entourées par des palais, des églises (cathédrales, le cas de la ville de Paris), les rues sont larges, bordées par des façades bien traitées dans un style artistique, comportant des édifices publics et royaux. Ces villes sont conçues et

¹² **Source** : la ville médiévale, l'histoire de l'Europe urbaine, 544 p, éd Seuil, Patrick Boucheron, Denis Menjot, site : herodote. Net/ société et culture et La ville médiévale, éd Odile Jacob, 2003, 355p

¹³ **Source** : Magazine les beaux arts et la renaissance, les fiches de l'histoire de l'art, site : [www. Grandpalais.fr/fr/article-renaissance](http://www.Grandpalais.fr/fr/article-renaissance)

inspirer pour mettre en relief et dans un environnement de gradeurs le pouvoir et le prestige¹⁴. Durant cette époque l'Architecte Léon Alberti, architecte Génois théoricien, de la perspective mathématiques et des arts était l'une des figures les plus importantes de la renaissance est le premier à avoir théorisé le dispositif des rapports des échelles des personnes aux différents lieux, de l'esthétique et de la sobriété. Il livra un nouveau traité d'architecture « De- re-aedificatoria ». La diffusion des nouvelles formes architecturales de l'Italie vers toute l'Europe, le traité de Vitruve « De pictora », Architecte Romain du I^{er} siècle qui a survécu jusqu'au XV^{ème} siècle. Il a cumulé les connaissances et les expériences accumulées avant Vitruve par les bâtisseurs des différentes civilisations entre autre Grecque et défini les nouveaux principes de l'Architecture.

A noter aussi que l'époque de la renaissance a agit sur les principes de l'urbanisme classique sans nuire à la structure urbaine issue du Moyen Age, en effet Michel Ange est l'exemple parfait et célèbre qui détermina les centres fonctionnels de Rome, il modifia la ville sans avoir dessiné le plan. En Italie, les rues sont larges contrairement aux rues étroites et irrégulières médiévale, la forme en étoile ou en circonférence (cercles concentriques) dans le but de crée et mettre en valeur les perspectives des espaces urbains. L'exemple de la ville de Tarare en Italie, considérée comme la première ville européenne moderne, formée par des rues droites et des angles droits intégrées dans des constructions asymétriques (autre exemples : Londres, Mannheim en Allemagne).

I.3.1.5.2/ La Renaissance et les temps modernes :

Le XV^{ème} siècle et le XVI siècle est une période de transition entre le Moyen Age et les temps modernes. La période de la renaissance est marquée par une multitude de changements politiques, économiques, sociaux et culturels, dont le mouvement humaniste basé sur le principe philosophique qui place l'être humain et les valeurs humaines au centre de la pensée¹⁵. L'humanisme se détermine par un retour aux textes antiques par la modification des modèles de vie, d'écriture et de pensée, il est important de cite certains humaniste célèbres qui ont marqué ce courant dont notamment Erasme 1469-1536, célèbre humaniste hollandais qui décrivait dans son ouvrage « l'âge de la folie » les comportements du clergé et principalement la corruption et les vices cachés. Parmi les événements qui ont contribué au développement rapide et à l'accélération culturelle de la renaissance est bien sur la chute de l'empire Byzantin en Orient (1453 prise de Constantinople par le sultan Mohamed II de l'empire ottoman), qui à provoquer la fuite des savants, philosophes et penseurs à se réfugier en Occident et principalement en Italie, en apportant leurs connaissances, leurs idées et idéaux ainsi que leurs bibliothèques et manuscrit antiques. Le

¹⁴ **Source** : il est à noter que parmi les innovations les plus importantes en architecture durant la renaissance : la coupole du Dôme de la cathédrale Santa Maria de flore à Florence en Italie, réalisée par l'architecte Bruno Meschi. Grace à cette architecture que revient le mérite d'avoir exposé les principes de la perspective qui permettent la représentation des volumes et les constructions de l'image, des lois géométriques et surtout d'identifier le point de fuite comme étant le repère de la projection des points sur le tableau.

¹⁵ **Source** : humanisme et renaissance/ histoire de France, site : histoire-France.net/temps/renaissance.

grand idéal médiéval de l'unité était entrain de disparaître, le Moyen Age a cherché la réalisation du rêve de l'unité universelle composée de l'unité de la foi dan l'église de Rome. Unité de la foi politique sous la direction de l'empereur et de la culture enseignée par les claires¹⁶.

Les architectes de la renaissance repoussent l'architecture Gothique, en retournant aux formes et proportions de l'architecture romaine antique. Ils favorisaient l'esthétique, l'organisation, l'harmonie, la beauté, la proportion, la symétrie et la régularité plutôt que la technique, la prouesse et l'utilisation de nouveaux matériaux tels le verre, les aciers. Il faut noter que vers la fin du XVIIIe siècle en découvrant les ruines de deux villes antiques sous les cendres et les terres près de la ville de Naples en Italie, Pompéi et Herculaneum. Alors c'est le retour aux principes fondamentaux du style sage de l'antiquité, qui se manifeste dans l'architecture par le néo-classicisme connue par les colonnades à l'antiquité et les frontons triangulaire¹⁷. Du XVIIe au XVIIIe siècle le style Baroque (style rocaille, classiques)' impose et passe à une grande échelle de technicité dans toute l'Europe et spécialement en Allemagne, Italie, Espagne et un peut plus tare en Amérique Espagnole. Le mode des villes royales explose, Louis XIV choisira de vivre hors de Paris en construisant le château de Versailles avec ses monuments et son jardin royal, qui par la suite verra naitre la ville royale de Versailles. Ce style a permis d'avoir un gain de productivité et d'économie, création de lieux de loisirs, des boutiques, des espaces de promenade, des équipements culturels théâtres.

I.3.1.6/ La ville Impériale :

Napoléon Bonaparte (*en 1788, en dirigeant une expédition vers l'Égypte, Bonaparte envoya des savants, des artistes et des dessinateurs qui rapporteront de magnifiques collections de dessins de monuments de style pharaonique, qui serviront au retour du style antique, peintures de Hubert Rober*) voulait une capitale digne de son règne et pour marquer son passage, il perça l'avenue de Rivoli sur une longueur de 3070 m, pour embellir les abords du palais des tuileries et du Louvre par la création d'une rue à arcades, présentant un alignement majestueux qui permet des déplacements aisés des piétons et des voitures. Le même réflexe à fait l'objet dans la réalisation de l'Arc de triomphe, édifié par l'architecte Chalgrin en 1806 (la réalisation a débuté en 1800) dans le but de célébrer les victoires napoléoniennes d'Austerlitz.

L'urbanisme de la ville de la Renaissance s'est vu transposé dans le nouveau monde au niveau des cités coloniales Anglaises et Espagnoles, qui ont été fondées entre le XVIe siècle et le XVIIe siècle dont Savannah dans l'Etat de Géorgie, Williamsburg en Virginie, Lima au Pérou¹⁸. Les plans en damier se démarquent avec une nouvelle grandeur géométrique, le cas du district de Columbia, établie par l'architecte franco-américain « Pierre Charles Lenfant » en 1791, qui prévoyait de larges avenues convergeant vers d'importants parcs publics structurés donnant sur le Capitole et la maison

¹⁶ . **Source** : humanisme et renaissance/ histoire de France, site : histoire-France.net/temps/renaissance.

¹⁷ **Source** : op-cité, site : histoire-France.net/temps/renaissance.

¹⁸ **Source** : site, journaletudes.com/wp-content/uploads

Blanche. Les bâtisseurs des villes américaines sont arrivés à monter des villes modernes, qui rampaient avec le développement concentrique et en éliminant les surplus de la ville médiévale dont principalement les enceintes, qui paradoxalement gênaient les transports modernes et surtout l'étalement homogène des villes. A la fin du XVIIIe siècle, en parallèle avec le progrès technologique, la modernisation de l'industrie et les nouvelles tendances économiques et politiques ; de nouvelles conceptions sont apparues pour remédier aux différents maux sociaux de la population dont la tendance vers les phalanstères de Fourier (petite ville miniature) ainsi que le familistère de Godin. Le concert de la ville idéale de Claude Nicolas Ledoux qui avait pour principale objectif de regrouper le travail, l'habitat et le transport¹⁹.

I.3.1.7/ L'Urbanisme Haussmannien

Le mot Baroque est issu du portugais Baroco « Pierre Irrégulière », ce mot exprime l'étrange, l'extravagant, l'insolite, le bizarre et la bizarrerie, c'est un style qui décrit mais le plus souvent méconnu. Il désigne aussi l'ensemble des travaux littéraires et artistiques réalisés sous le règne de Louis XIV. Le style Baroque sera supplanté plus tard par le style classique fondé sur la bienséance, le goût et l'élégance, l'art baroque était le style de la représentation et de l'affirmation de la puissance et de la volonté publiques. Voir le site web urbanismeamenagementfiscalite.wordpress.com/histoire.

I.3.1.7.1/ La naissance d'un urbanisme appliqué :

Vers le milieu du XIXe siècle, plusieurs villes ne remplissaient plus leurs fonctions, elles sont devenues « Anachronique ». Le fait de l'industrialisation et de la montée vertigineuse des concentrations démographiques dans les usines et dans les cités ouvrières qui s'y implantent, ont provoqué des disfonctionnements sociaux-spatiales et a fait éclater les anciens cadres souvent juxtaposés (F. Choay) au niveau surtout de la ville Médiévale et Baroque qui ne peuvent plus répondre aux besoins des habitants qui ne cessent d'augmenter. Cette situation a poussé des acteurs de ville à y penser pour retrouver des alternatives et des solutions. Parmi les transformations remarquables qui sont réalisées au courant du XIXe siècle, les percées Haussmanniennes dans la ville de Paris entre 1853 et 1869 par le Baron Georges Eugène Haussmann préfet de cette dernière (*influencé par les idées des hygiénistes et modernistes anglais durant son séjour à Londres, veut adapter Paris aux exigences économiques et sociales du second Empire, sa stratégie a gêné les petits Bourgeois expropriés, contrarie des habitudes*). Cette opération d'aménagement de grande envergure, à la différence des autres, traitait l'espace parisien en entier, en tant qu'une seule entité totalitaire, de manière méthodique, disciplinée, et systématique. Tenant compte de la Topographie, de la structure, de la composition des bâtis et des constructions remarquables, des différents réseaux existants (voirie, assainissement ...) et de leurs états successifs de tout le territoire parisien. Pour

¹⁹ **Source** : article, Mona Ozouf, architecture et urbanisme : l'image de la ville chez Claude-Nicolas Ledoux, revue Persée n° 26-1, 1966, pp 1273-1304

décongestionner la circulation et le transport qui deviennent de plus en plus difficile, ceci dans l'espoir d'améliorer et de créer les conditions d'hygiène qui sont dégradées et parfois absentes et inexistantes (une multitude d'épidémies provoquant des milliers de décès). Pour pouvoir, avoir rapidement le maximum de sécurité, d'aération, de salubrité, de conditions d'hygiène meilleurs, pour éradiquer les constructions et habitations insalubres datant de plusieurs siècles et enfin pour le maintien de l'ordre, de la circulation fluide des armées et pour moderniser la ville de Paris ; Haussmann proposa la solution des percements. La création de grandes artères, voies, boulevards et axes de communication Nord-sud tel que le boulevard Sébastopol, l'extension de la rue de Rivoli, mettant en relations tous les points importants et névralgiques de la ville avec la création de gares. La réalisation de quartiers d'affaires, des nouveaux centres, des nouvelles églises, des quartiers d'habitations, et de nouvelles structures urbaines économiques « hôtels de luxe, grands magasins... ». En donnant un nouveau paysage urbain à la ville. Les unités industrielles seront implantées dans les faubourgs, les classes ouvrières seront installés en grande partie dans les banlieues²⁰ de la région parisienne. Les transports urbains seront développés, de nouvelles gares seront réalisées avec l'avènement de la voie ferrée. Il est à noter que l'œuvre novatrice d'Haussmann à Paris était une solution pour d'autres villes en Europe dont principalement en Allemagne, en Autriche et aux Etats Unis d'Amérique par les transformations urbaines de la ville de Chicago par Daniel Burnham en 1909.

I.3.1.8/ La ville de l'ère industrielle

Sans entrer dans les périples et l'historique de l'industrialisation du XIXe siècle qu'a connue l'Europe, nous allons directement analyser l'état de la ville en cette période. L'industrialisation va rapporter un nouveau mode de penser « la ville », de ses bouleversements, l'accroissement et la poussée démographiques impressionnante (Françoise Choay : urbanisme, utopie et réalités) des populations d'une part et les mutations socio urbaines brutales d'autres parts. Les villes se développèrent sur de grandes étendus en construisant des quartiers ouvriers en abolissant et en détruisant les fortifications de la ville Médiévale et celle de la Renaissance²¹

Les progrès techniques, les exigences économiques, les pressions sociales, les défis des hommes du XIXe siècle ; ont des effets sur le nouveau paysage urbain ainsi que sur l'urbanisation. On réalisera de nouvelles rues, de nouveaux boulevards, des percées tel que la grande « citrouille) par Haussmann, des bâtiments de conception modernes, des centres de pouvoirs. L'utilisation des matériaux de la nouvelle technologie issue de la révolution industrielle qui a mis à la disposition des architectes et bâtisseurs « le fer, la fonte, l'acier, le verre, la brique, les grés » en créant une

²⁰ **Source:** la banlieue parisienne représente plus de 24% de l'agglomération totale, chiffre d'après P. Meuriot, des agglomérations de l'Europe contemporaine, Paris 1897

²¹ **Source :** Site : cartoflash.free.fr (la ville industrielle)

nouvelle architecture audacieuse. La proposition de nouveaux procédés et systèmes de circulation et de transport pour remédier aux difficultés que rencontrent les ouvriers pour rejoindre leur lieu de travail « Usine » et le retour vers les cités ouvrières où ils habitent. La spécialisation des espaces et des composantes urbaines se multiplie en fonction des exigences des habitants de la ville, la séparation de la circulation rapide des voitures et celle des piétons par la création des trottoirs et cheminement spécialisé. Le lampadaire fonctionnant au gaz, puis à l'électricité remplacera la lanterne à l'huile du XVIII^{ème} siècle. Il ne faut pas oublier de parler des répercussions de l'émergence de l'industrie sur la vie de la population et de son effet sur la mobilité et le drainage de la population de la campagne vers la ville qui connaît un développement urbain sans précédent²², ainsi que de l'apparition d'une nouvelle classification sociale dont en premier une nouvelle bourgeoisie représentant les patrons d'usine et les grands commerçants. La deuxième place est composée des administrateurs, des hauts fonctionnaires et des vendeurs des grands magasins qui espèrent à une accession sociale et qui vivent proches du centre de la ville. En fin en troisième place se concentrent les ouvriers autour des grandes villes et cités minières en périphérie dans des logements peu commodes. Chaque jour de nouvelles industries se créent, et permettent la création de milliers de nouveaux emplois qui font venir des bras de toutes les régions et surtout des zones rurales, qui vont habiter dans la ville et y être logés. Devant cette situation, plusieurs penseurs (Fourier, Proudhon, Carlyle, Engels, Ruskin... Ecole de Chicago) politiques, économiques et sociaux malgré leurs oppositions relatives dénoncent l'état de la salubrité et de l'hygiène déplorable des cités ouvrières des grandes villes industrielles : « *habitat ouvrier insalubre fréquemment comparé à des tanières, distances épuisantes qui séparent lieux de travail et l'habitation, voirie fétide et absence de jardins publics dans les quartiers populaires. L'hygiène morale est également mise en cause : contraste entre les quartiers d'habitations des différentes classes sociales aboutissant à la ségrégation, hideur, monotonie des constructions* »²³.

Les cités ouvrières dépourvues des moyens de salubrité, d'électricité, d'adduction d'eau potable, de confort d'habitabilité, une urbanisation non contrôlée. La naissance des banlieues industrielles et ouvrières donnant un nouveau paysage de l'agglomération dénué de contrôle, présentant de nouveaux maux de la société qui vont s'empirer de plus en plus dans le temps. Ainsi que la rivalité et ségrégation de classe, profit matériel sans limite et exploitation massive de l'homme par l'homme dans le cadre de l'industrie, l'industrialisme, l'économie et la politique du moment (Rousseau, Adam, Fourier) son obsession pour le travail agréable d'après l'ouvrage : l'anarchie industrielle et scientifique en 1847. Les conditions de vie sont difficiles dans les villes

²² **Source** : quelques chiffres de populations de grandes villes en Europe, mettant en relief la montée démographique : Londres en 1801 pop 864 845 passe en 1841 à 1 873 676 et à 4 232 118 en 1891, sa population est multipliée par quatre en moins d'un siècle, en cette même période le nombre de villes de plus de 100 000 habitants était de trois (03) en France, il est passé à douze (12) op cite F Choay

²³ **Source**: F Choay op cite p13.14

surpeuplées, où la misère et les maladies épidémiques font des ravages, Balzac, Stender, Dickens ont manifestement signalé cet état des lieux. A signaler l'exposition universelle vers la fin du XIXe siècle (1889) où vont s'exhiber les innovations technologiques du moment, ceci en témoignage de l'avancée spectaculaire de l'industrie, comme exemple : la tour Eiffel, le cristal Palace.

I.3.1.9/ La ville utopique :

Ville créée sur des modèles nouveaux, visant un objectif « philanthropique », traduisant des enjeux complexes et idéalistes de la société ainsi que des principes humanistes traduisant l'intérêt envers l'hygiène, l'éducation, la culture et surtout vers l'être humain et son bien être. D'après l'ouvrage [Idiologie et Utopie] de K. Mannheim, insista sur le caractère actif de l'utopie dans son opposition au « statu quo social », expliquant son rôle et ses objectifs « *nous considérons comme utopique toutes les idées situationnellement transcendantes (pas seulement les projections de désirs) qui ont d'une façon quelconque un effet de transformation sur l'ordre historico-social existant (p 145)* ». Traduit par Marcel Rivière, Paris 1956²⁴

La ville industrielle étant en quelque sorte la base du désordre de l'organisation spatiale, des propositions de régulations et d'ordre régulateur seront réfléchies, pensées et déployées dans différents contextes dont principalement dans l'imaginaire qui prendra forme dans une dimension d'utopie. De ce fait, sont nées les propositions de villes utopiques. Deux types de projections spatiales, d'images de la ville future (F Choay) qui seront appelées des modèles du pré-urbanisme: modèle progressiste, modèle culturaliste. Le XIXe siècle fut l'âge d'or des utopies, en ce sens nous citerons quelques cas dont principalement : The history of utopian Thought 1926 par J O Hertzeler, Looking Backward de Edward Bellamy en 1888²⁵.

I.3.1.9.1/ Le modèle progressiste :

C'est un modèle qui peut être défini à partir des ouvrages bien différents entre : Owen, Fourier, Cabet, Proudhon, l'ensemble de ses auteurs ont en commun une même conception de l'homme et de la raison, qui sous-tend et détermine leurs propositions relatives à la ville. L'espace du modèle progressiste est largement ouvert, troué de vides et de verdure, c'est l'exigence de l'hygiène, Richardson, projet explicite dans « Hygeia », ville ayant le plus faible taux de mortalité²⁶.

²⁴ **Source** : voir l'ouvrage de Thomas More « la cité idéale » ; plan du Phalanstère de Guise De Charles, Fourier XIXe siècle.

²⁵ **Source** : ouvrage V. Considérant, description du phalanstère, 2^e éd, Paris 1984

²⁶ **Source** : -George Pabica, le marxisme entre science et utopie, Paris10, 1993, Persée n°35, pp 19-38.

-Volny Fages, ordonner le monde, changer la société. Les systèmes cosmologiques des socialistes du premier XIX, dans Romantisme 2013/1, n°159, pp 123-134, Cairn info

Proudhon écrit de son côté « Nous avons la France à transformer en un vaste jardin, mêlé de bosquets ». L'espace urbain est découpé conformément à une analyse des fonctions humaines, un classement rigoureux des lieux habitat, le travail, la culture et les loisirs. Fourier à même

I.3.1.9.2/ Le modèle culturaliste :

Ce modèle se dégage des œuvres des socialistes-utopistes « Fourier, Owen, Ruskin et William Morris », plus tard il sera retrouver chez Ebenezer Howard (Père des cités jardins) dont on parlera plus loin en détails. Ce modèle se consacre au groupement humain de la cité et non à l'individu uniquement qui était considéré comme unité interchangeable dans le modèle progressiste, au contraire chaque individu est une unité irremplaçable. C'est l'image sous-tendue d'un homme type qui exprime l'universalité de la raison dont les valeurs pratiques sont : l'hygiène et le rendement, pour les progressistes l'espace doit être éclaté, n'a pas de limite, il a des formes géométriques et géométrisées avec des caractères standards. Plusieurs architectes et urbanistes de l'époque ont essayé d'appliquer les principes du modèle culturaliste.

I.3.1.9.3/ Progressistes et culturalistes :

Les deux courants avaient des attitudes différentes et non contiguës vis à vis de l'histoire. Les culturalistes faisaient directement appel à l'histoire pour la concrétisation de leurs modèles, contrairement, les progressistes récusait la valeur historique. Les deux courants agissaient distinctement, pour en fin aboutir à une même approche épistémologique de l'objet urbain.

I.4/ Les pionniers du courant culturaliste

I.4.1/ Camilo SITTE et le culturalisme

Camilo Sitte, né en 1843, l'initiateur de l'urbanisme culturel, était architecte, théoricien autrichien et historien de l'art, il réalisa des relevés d'aménagement concernant les anciennes cités médiévales et antiques. L'œuvre principale qu'il a écrit et publiée : *Der Stadtebau seinen Kunsflerischen Grundsatzte*, traduite en français en 1889 par Ch. Martin sous le titre "L'art de bâtir les villes " qui demeure le passage obligé de toutes les réflexions sur la ville. Il est le père du courant culturaliste et directeur de l'école impériale et royale des arts industriels de Vienne, décède le 16 novembre 1903. Camilo Sitte s'interrogeait sur le destin de la ville et de son changement d'échelle, étant la situation de l'urbanisme sur l'évolution des modes de vie. Est-il possible de créer un environnement urbain à la fois beau, fonctionnel et moderne, cette question se pose principalement envers les villes ayant un cachet historique stratégique. Sitte, rêvait d'inventer et d'imaginer des agglomérations et villes d'actualité c'est à dire contemporaine. En effet les mutations socio urbaines qui s'activent chaque jour, l'on incité à chercher de nouvelles règles d'organisation, de relations constantes liants les pleins et les vides qui compose l'urbain en essayant de revoir

l'ancien statut de la ville. En même temps de retrouver les styles et formes du passé (ville antique et romaine).

Sitte fut appelé pour établir les projets d'extension de bon nombre de villes en Autriche et en Allemagne dont plusieurs architectes et urbanistes se sont inspirés tel : K Enrici. Plus tard son ouvrage l'art de bâtir les villes, sera d'un apport considérable dans les réflexions et la réalisation des cités-jardins anglaises et l'urbanisme culturaliste anglo-saxon. Il a été cité par plusieurs penseurs et théoriciens de la réflexion sur la ville, dont principalement l'œuvre de Louis Mumford par l'aspect humaniste des solutions qu'il a proposé, contrairement à d'autres, l'œuvre de Sitte serait à l'origine de nombreux dérapages de l'architecture et de l'urbanisme moderne tel le Corbusier²⁷.

Sitte, privilégie le champ esthétique et centre son attention sur l'impression « effet » que produit, le paysage urbain sur le visiteur, l'habitant ; ceci n'implique pas qu'il conteste la nécessité et la valeur du discours de la science en matière d'aménagement. Pour Sitte le choix de la perspective esthétique est une limitation délibéré, soutenue par la distinction albertine (Alberti), des trois niveaux : la solidité, la commodité, la beauté ou se déploie l'acte bâtisseur. Il engage la ville comme un instrument. Sitte donne un intérêt particulier à la science et surtout aux sciences de l'ingénieur dont les accomplissements sont importants. D'après l'auteur l'intentionnalité du texte, dans sa formulation assertorique et impersonnelle s'affirme porteuse d'objectivité et véridictoire et que la méthode d'élaboration est bien précise au départ²⁸.

Il définit le processus de création esthétique comme une lutte contre les contraintes de la matière, représentée par les exigences de la pratique de la vie urbaine. Qui, dans le concret, l'artiste et/ou l'urbaniste est toujours confronté à la nécessité de matérialiser ses idées dans la cadre d'un certain nombre de possibilités techniques. Ces restrictions sont étroites ou considérables selon les aspirations de chaque période de l'histoire. Selon C. Sitte l'histoire se définit comme ainsi : *« l'histoire est une dimension nécessaire à la description, même si Sitte, la structure moins fermement et uniquement que Cerda (op cité), ce dernier, en particulier qui permet à Sitte de définir à son tour la mutation urbaine du XIXe siècle, dont il reconnaît le caractère inéluctable, et, l'un des premiers, souligne son lieu avec une réflexion généralisée »*. Les mécènes et les humanistes, ouvrage d'Alberti, « reaedificatoria » classe l'ensemble des livres jusqu'au XIXe siècle en deux catégories textuelles : Traités et Utopies. En 1863, apparaît une nouvelle catégorie « hybride » dotée de sa propre cohérence interne avec l'ouvrage archétypal de Cerda : « La teoria general de la urbanizacion » en combinant les trois figures discursives : la science, le traité et l'utopie.

²⁷ : **Source** : F. Choay op cité

²⁸ **Source** : F. Choay, article : Pour une nouvelle culture de Camilo Sitte, 1977, revue Persée, n° 27, pp 112-121

Constituant précisément le critère taxinométrique, la stadtebau de Sitte vienne 1889, essaie les Pamphlets²⁹.

I.4.2/ Cerda, le renouveau de l'urbanisme contemporain

Ildefonse Cerda "Cerda, de l'origine au future de l'urbanisme". Etonnante figure du XIXe siècle en urbanisme et par son plan de Barcelone, la conception du projet d'extension de Barcelone de 1859 est à l'origine de l'une des grandes œuvres urbanistiques de l'époque contemporaine. Ce projet de l'ingénieur des ponts et chaussées pour l'aménagement de la plaine de Barcelone, soustraité en 1854 à la servitude non aedificandis attenante à l'enceinte militaire. Le concours organisé par la ville de Barcelone où à était primé Antonio Rovira en 1859, cela n'as pas empêché le gouvernement de préservé dans son approbation le projet de Cerda en 1860. Après la réussite du projet d'Hausmann à Paris, Cerda proposa plusieurs réflexions et tendances d'aménagements dans l'intervention urbaine basées sur l'expertise, la théorie, et l'élaboration de projets³⁰. L'historiographie Cerdienne qui oppose l'ingénieur à l'architecte et la pensée technique au grand tracé, cette dernière en conjugaison avec la renaissance culturelle et politique Catalane du début du XXe siècle, s'accorde avec le choix esthétique du modernisme barcelonais, ainsi, toutes les prescriptions hygiénistes du Plan sont jugées favorablement. Cependant l'absence de classification par zone est absente, le choix du quadrillage rigoureux et reproductible à l'infini, malgré la présence d'axes diagonaux importants et les plans coupés qui écornent les îlots carres. La future ville doit être homogène, hygiénique et expansive, selon le dessin de la future Barcelone et les textes de la théorie générale de Cerda : De la théorie générale de l'urbanisme et application de ses principes et doctrines à la réforme et à l'extension "Ildefonse Cerda : *Teoria general de la urbanizacion y aplicacion de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona, Madrid, 1867*". Le premier traité de l'urbanisme, devient évident et pratique pour tous, l'œuvre de Cerda est un champ de recherche

Enfin, le progressisme de Cerda constitue un solide contre-feu idéologique et une poussée culturaliste de la ville. Il a permis de ressourcer une certaine pensée urbaine en perdition (en chute) en proposant de concilier anticipation et programmation. Techniquement le plan de Cerda était conçu en damier contenu formé de blocs carres de 113.30 m depuis Besòs jusqu'à Montjoie. Îlots de rue de 20, 30 et de 60 mètre de large, des chanfreins à l'angle de 45° pour une meilleure visibilité. Il faut noter que la réalisation a duré plus d'un siècle. Barcelone avait une population de 115 000 habitants en 1802, qui est passée à 140 000 en 1822 et à 187 000 en 1850. Il faut signaler que de fortes épidémies ont ravagé la ville en provoquant un nombre important de morts : 8820 en 1821,

²⁹ **Source** : Mazouz Fatima, polycopier : Droit de l'urbain, 2016, université des sciences et de la technologie d'Oran, site : univ-usto.dz/image/coursenligne

³⁰ **Source** : Marie Collin, Adaptabilité d'un modèle régulier : l'exemple d'Ildefons Cerda à Barcelone site: <http://duma.ecsd.enrs.fr/duma>

3343 en 1834, 6419 en 1854 et 3765 en 1865, la moyenne de vie des riches était de 36 ans, celle des pauvres était de 23 ans.

Conclusion du chapitre

Les diverses conceptions des traces de la ville, ont été toujours en pleine mutations. La ville depuis l'antiquité abritait les hommes mais elle dépendait de leur génie, de leurs comportements vis à vis de la nature et de ses événements naturels « séisme, volcan, tsunami..), des évolutions scientifiques des différentes civilisations, des révolutions humaines et technologiques, des guerres, Finalement, la ville est le résultat des effets naturels et des comportements des hommes.

Chapitre II : L'urbanisme à partir de la seconde moitié du
XIX siècle 1900

Introduction du chapitre

L'état de la ville est vécu en crise sans relâche, dans son organisation spatiale, dans son hygiène, de l'état des cités ouvrières, des modes d'étalements et d'extension non réfléchies. Cette situation a permis d'ouvrir un terrain de réflexion et de recherche, afin de trouver des solutions et palliatifs en guise de propositions d'amélioration des conditions de vie et de l'état de la ville et de celle de ses habitants pour un meilleur confort. A cette effet, les scientifiques et les hommes de l'art dont principalement : architectes, urbanistes, géographes, les sociologues et les économistes se concertent et imaginent des scénarios. Ceci pour l'élaboration de nouvelles démarches, de nouvelles idées et la proposition de schémas et formes de la ville qui répondront aux aspirations et au bien être des populations et celui de l'humanité. Il est primordial de retracer l'historique de l'urbanisation et de l'art urbain, ceci à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, ceci pour comprendre, connaître et analyser les méthodes, les dimensions, les objectifs et finalement les résultats. La théorie générale de l'urbanisation est un pavé de 800 pages où se trouve expliquer la pensée qui préside au plan de 1859 et donnera naissance au terme "Urbanisme"

« L'urbanisme moderne a donné au peuple l'hygiène. Mais en ne vit pas seulement d'eau chaude. Le fonctionnalisme a eu le mérite de vouloir donner aux hommes le nécessaire. Mais il a oublié que les hommes ont besoin de Superflu. » Casterman 1971

I/ Idologies et concepts de certains penseurs et théoriciens

I.1/ Arturo Soria Y Matta et sa ville linéaire

Arturo Soria Y Matta (1844-1920) fut politicien, philosophe, journaliste espagnole et un théoricien des modes de communication et finit par se consacrer au problème du trafic urbain. Il a conçu sa cité « utopique linéaire », en 1882 qui sera mise en expérimentation en 1894 par l'aménagement du quartier de la Ciudad Lineal, au nord est de Madrid, résultat d'une recherche importante. Sa vie professionnelle lui a permis de réfléchir sur la ville et les modes de déplacements qui peuvent s'y faire, et sur le rapport organique entre la forme urbaine et les mobilités qui peuvent faire l'objet d'une réflexion importante pour les habitants de la ville. Pour Soria Y Matta "Ruraliser la vie urbaine, Urbaniser la campagne", pour le faire, il a créé une ville monodimensionnelle le long d'un boulevard de 500 mètres de large et de longueur indéterminée selon la situation qui permettra de relier les centres urbains existants entre eux. Il proposa au gouvernement Espagnole de généraliser et systématiser l'application de son approche urbaine ceci pour régulariser le système

urbain, structurer la croissance urbaine et organiser le territoire par un plan de colonisation interne pour relancer un nouveau départ et essor du pays (Espagne).

Le projet fut proposer pour la ville de Madrid, sur une longueur de 53 kilomètres dont uniquement 5 kilomètres furent réalisés avec des connexions radioconcentriques vers la vieille ville de Madrid. Le projet prend place parmi ceux du courant hygiéniste de l'époque. L'artère principale de la ville linéaire concentre la circulation, les déplacements, et la mobilité de la population, en comportant l'ensemble des réseaux nécessaires à la vie urbaine « chemin de fer, tramway, électricité, assainissement... ». Ce projet a pris en considération les aspects environnementaux, écologiques par la présence d'une bande urbaine de structuration. L'organisation horizontale de la ville en rupture avec la verticalité de la ville de la renaissance et celle de la ville bourgeoise baroque ; à considérablement anticipé la pensée et le modèle de la cité jardin un peu plus tard. En 1902 le slogan de Soria Y Matta sera « Pour chaque famille une maison, pour chaque maison un potager et un jardin, il proposa l'idée que riches et ouvriers doivent vivre en proximité les uns des autres, afin d'éradiquer les cités ouvrières. Ce projet n'a pas atteint parfaitement les objectifs escomptés, en effet la compénétration de la ville dans la campagne et de la campagne dans la ville par encerclements... jalonnent l'histoire de la désurbanisation politique : la Cité linéaire de Sorria³¹. Il proposa aussi son projet d'Aérocité, un projet de ville linéaire sans voitures. Le Corbusier lui a empreinte sans le nommer « Cité linéaire » sur son œuvre jamais citée dans la littérature française « linear planning throughout the World »³².

I.2/Howard et les cités jardins : un tournant vers l'urbanisme humanitaire

Introduction

L'Angleterre, durant le XIXe siècle, était le pays le plus urbanisé à grande échelle et où se développa les premières théories et idéologies sur le phénomène de l'urbanisation des villes, qui seront véhiculées vers les autres pays de l'Europe et du monde. Parmi ces théories, la cité jardin, élabore vers la fin du XIXe siècle par Ebenezer Howard. Né en janvier 1850 à Londres, mort au mois de mai en 1928 à Welwyn Garden City. Après son retour des États-Unis d'Amérique en 1876 où il a côtoyé Law Damstel qui était sur la préparation d'un plan d'urbanisme d'un quartier des affaires, situé en banlieue de Chicago en 1871. Il se composait de parcelles spacieuses et d'une voirie comportant des artères de grande largeur et de voie rapide³³.

³¹Source : F. Choay l'histoire et la méthode en urbanisme 1970, éd Persée. La ville linéaire, Marcel Robert, le 16 février 2009.

³²Source : Camilo Sitte première traduction en anglais critiqué par C. Collins, c'est une remarquable étude sur Sitte : city planning According to Artistic principles. Voir article de Audrey Ghnassia, Alain Charre maîtrise d'œuvre urbaine ; la théorie voilée 2003.

³³Source : Article de E. Howard: les cités jardins, œuvre contre la ville ?

Travaillant au parlement, en tant que rédacteur des rapports, ça lui a permis de voir et comprendre les problèmes et contraintes socio-économiques que vivent les populations de la campagne et celles de la ville industrielle (cités ouvrières, maladies contagieuses, pauvreté, précarité ...). Howard, étudia les travaux théoriques, politiques et économiques de plusieurs penseurs et philosophes dont John Ruskin et William Morris. Ces derniers se sont rapprochés du concept des cités jardin « *un espace suffisant, un logement sain, propreté, construction dans les normes, espace jardin obligatoire et en abondance, la conservation du paysage et de l'environnement contre la pollution* ». ³⁴

I.2.1/ La conception de Howard sur les cités jardins

Howard publia en 1898, *Tomorrow Peaceful Path to real Reform*, "Demain une voie pacifiste vers la réforme réelle". Il conçoit un nouveau type de ville : les cités-jardins, conçues comme une communauté limitée à 30 000 habitants. Elles auront une forme circulaire d'un rayon d'un (01) kilomètre, du centre d'un territoire de 20 Km² d'espaces agricole. Six (06) quartiers composent la zone d'urbanisation, délimitées par des boulevards, au centre les services (hôtel de ville, théâtre, hôpital...) les commerces seront installés au niveau du cristal Palace (structure conçu pour les activités commerciales). La ville sera desservie et entourée par un chemin de fer à la périphérie près des campagnes « relation ville campagne ». Les travailleurs seront bien rémunérés à la ville, entre temps ils sont près de la campagne où nature et silence existent. Ce qui rendra l'urbanisation plus rationnelle, s'adaptant aux besoins de l'homme et en même temps ralentir l'exploitation abusives des espaces et des territoires par le fait de l'urbanisation. En 1903, la première assiette de terrain devant servir pour l'implantation de la première cité jardin est désignée, il s'agit de : Letchford dans le Hertfordshire au Nord de Londres. Lechword conçu par Barry Parker et Reymond Unwin en janvier 1904. Une deuxième cité-jardin sera conçue aussi par Parker et Unwin à Hampstel dans le faubourg Londonien en 1907. Herman Muthesuis et Bruno Taut, dans les années Weimar, la cité jardin de Hellerau en 1909, à pleinement respecter les idées de Howard, qui en ce temps a put obtenir le terrain de Wesleyen pour réaliser sa première cité jardin, qui sera suivie en 1921 par sa seconde cité ³⁵.

I.2.2/ Analyse de la théorie de Howard

L'Aspect du Modèle « Anti-urbain » cité par King en 1985 et Berque en 1995, l'autre aspect « à cote de la ville » cité par Corboz en 1994. Pour F. Choay est après « Joëlle Salomon » on trouve dans les modèles de Howard, les éléments qui vont servir à la déconstruction de la ville

³⁴ **Source** : Edward Bellamy, son roman Looking Backward en 1888, future cité utopique, société inquiète d'amélioration et de civilisation.

³⁵ **Source** : E. Howard in wikipedia

Européenne. C'est le caractère Urbaphobe de la théorie de Howard (Publication du livre de Howard, la constitution de la Garden city, association, après la création de la première Garden city à Letchworth) qui illustre l'importance du Lobby anti-urbain de 1880, d'où l'émergence du discours à l'origine de l'urbanisme culturaliste par John Ruskin, et Reymond Williams. Selon F. Choay : leur philosophie, fait de la ville préindustrielle harmonieuse, bien délimitée, entourée d'une nature intact, le cadre de vie idéal pour l'Homme³⁶.

Il est à noter qu'en Angleterre, tout au long du XIXe siècle, des écrits illustrent l'horreur de la ville industrielle qui était le phénomène marquant du XIXe siècle. La population urbaine est devenue plus importante en nombre que la population rurale, le cas de la population de Londres en 1810 était de 900 000 habitants, elle atteint le nombre de 6,5 millions en 1900, chiffre multiplier par 6 en moins d'un siècle. Charles Dukens, mort en 1870, retrace les descriptions apocalyptiques de la ville victorienne (en faisant allusion à la reine Victoria) dans un environnement qui est ranger par le banditisme, la violence, la délinquance, Thomas Hardy, décrit en 1879, la population de Londres comme un monstre aux huit (08) millions de yeux, que William Harly la décrit dans son œuvre de 1973, image de la ville industrielle « *quand la foule devient de plus en plus dense, elle n'est plus l'agrégation d'innombrables individus mais nus créature autonome, un mollusque noir qui n'est plus rien d'humain et qui prend la forme des rues, le long desquelles il s'étale et répand ses affreuses excroissances dans les rues avoisinantes* » d'autre observateurs rapportent l'état de la ville de l'époque dont : Tocqueville, Engels, Marx, Kropotkine

I.2.3/ l'urbanisation et l'industrialisation

Celles des citadins, des ruraux déracinés, des immigrés irlandais et Manchester, ville qui représente le cœur du capitalisme industrielle anglais de l'époque, à cet environnement Engels à écrit : "*Voilà les différents quartiers ouvriers de Manchester, tel que j'ai eu moi même l'occasion de les Observée durant vingt mois. Pour résumer le résultat de nos promenades à travers ces localités, nous disons que la quasi totalité de 350 000 ouvriers à Manchester et à sa banlieue, habitent dans des cottages en mauvais état, humides et sals (...), que seule une race déshumanisée, dégradée, rabaissée à un niveau bestial, tant du point de vue intellectuel que du point de vue moral, physiquement morbide, peut s'y sentir à l'aise s'y retrouver chez soi*"³⁷.

Tocqville avait écrit "*La civilisation fait des miracles et l'homme civilisé redevient un sauvage*", lors de son voyage en Angleterre et en Irlande en 1853. Il est impératif de signaler qu'en 1841 l'espérance de vie en Angleterre était de 41 ans, et de 26 ans à Liverpool et Manchester qui étaient en ce temps des pôles industriels importants (259/1000 enfants mouraient durant la première année de leur vie). En 1851 l'on assista à l'exposition universelle, avec le Cristal Palace qui

³⁶ **Source:** op. Cite / ouvrage de F. Choay « l'Urbanisme utopies et réalités ».

³⁷ **Source :** d'après l'article de Joëlle Salman

marquait le progrès industriel de l'époque et en même temps les contraintes reliées à cette industrialisation. En cette époque, la ville est de plus en plus dénaturée et grouille de masse d'ouvriers miséreux et exploités par les pluriels (industriels). La montée du sentiment anti-urbain en vers les conditions sanitaires, sociales et économiques injustifiées d'une population urbaine qui augmente rapidement en nombre et qui recherche un minimum de confort dans le logis, l'hygiène et la vie. Les cités et les maisons étaient sordides, crasseuses, dépourvues d'égout et non sécurisées. Les préoccupations des conditions d'amélioration du logement vont être de page et forger les opinions publiques. De ce fait l'urbanisation est considérée en tant que rejet d'une réalité traumatisante, la notion s'industrialise et s'urbanise, retournent la vision vers la campagne qui incarne la communauté à temporelle qui à une référence solide et immuable. L'Angleterre, pays très tôt urbanisé et industrialisé va faire de la campagne le lieu privilégié d'incarnation de l'identité (country side décrit par auteur : ...). Mais il faut savoir que le rural anglais au cours du XIXe siècle a perdu l'importance de sa démographie et de son économie aux dépens d'autres fonctions symboliques (William 1973, Lowe, Murdoch, Cox 1995), l'espace cultivé se transforme en espace culturel: le rural devient Nature. Afin de comprendre et de croire aux réalités désastreuses que vivent les habitants dans les villes de l'époque certains penseurs et responsables ont décrit ces situations et dont :

Lord Rosebery avait dit *"ce n'est pas un sentiment d'orgueil que Londres fait naître en moi. Je suis hanté par une impression de terreur par le fait terrifiant de ces millions d'êtres jetés comme au hasard sur les rives de ce noble fleuve, travaillant chacun dans son trou, chacun dans sa cellule, sans se connaître, sans souci les uns des autres, sans la moindre idée de la façon dont vit son proche ; par les pertes que subit dans l'indifférence cette armée innombrable. Il y a soixante ans un grand anglais : Cobbett, comparait Londres à une loupe. Si Londres était une loupe, qui est-il devenu maintenant? Une tumeur, un éléphantiasis qui aspire voracement le sang et les os de distinct ruraux"* Lord Rosebery président du Londres County Council

C'est la dénonciation des conditions de vie dans les citées et villes industrielles qui fondent la théorie de Howard, qui a décrit avec amertume et orgueil une campagne remède aux maux urbains *"Comment ramener le peuple à la terre, à cette terre, si belle qui est notre bien sous l'immense dais du ciel dans ses fraîches brises, le soleil qui la réchauffe pour l'homme, est bien la clef maitrise, car c'est la clef d'un portail qui à peine ouvert déversera un flot de lumière sur tous les problèmes de l'heure : sur ceux qui posent le problème de l'alcoolisme, des heures de travail trop nombreuses, la contrainte du lendemain, l'oppressante pauvreté"*³⁸.

Les solutions préconisées par Howard, étaient de rassembler au sein de « cité-jardin » les avantages de la ville et de la campagne, principe synthétisé par son schéma des trois aimants. Le

³⁸ Source : d'après Howard dans son ouvrage en 1898.

premier aimant : la ville, le deuxième aimant : la campagne et le troisième aimant ville- campagne, c'est le lieu hybride avec tous les avantages de l'un et de l'autre qui bénéficient du pouvoir d'attraction supérieur c'est la cité-jardin. A cette théorie, Lewis Mumford, l'un des principaux défenseur de Howard, considère que cette dernière réside dans la fait qu'elle serait à l'origine du développement quasi infini de nappes suburbaines composées de maison unifamiliale entourées d'espaces verts, et d'une organisation polycentrique. Il dit à ce sujet « *La cité jardin que Howard la conçu n'est pas un étalement indéfini de maisons individuelles, éparpillées dans la campagne toute entière ; c'est plutôt un groupement urbain cohérent, rigoureusement limité (...) la cité jardin telle que Howard la définit n'est pas une banlieue : c'en est l'antithèse ; ce n'est pas d'avantages une retraite plus champêtre, mais c'est une création mieux intégrée en vue d'une voie urbaine qui réalise pleinement sa destination* ». Berque 1995.

I.2.4/ Note de Howard

Howard souligna que ses illustrations doivent être comprises comme des diagrammes et non comme des plans, Lewis Mumford éclaircira le fait que la théorie des cités-jardins a la faible densité et au développement de la maison périurbaine. Ce qui s'est passé en réalité, c'est que dans les années mêmes ou Howard faisait sa campagne pour la cité jardin, sir Raymond Unwin, le planificateur de Letchworth démontrait que même du point de vue économique, on ne gagnait rien à surpeuplé. Il était contre la mégapole américaine, on dénonçât le déclin inévitable des villes en raison de leur gigantisme qui ne cesse d'accroître, d'après L. Mumford en 1958.

I.2.5/ Parcours de la Cité-jardin

La cité jardin de Howard à finalement peu été mise en œuvre tel que celui ci l'imaginait. En 1898 Howard publie son livre; et créa la Garden city association, qui est à l'origine de la naissance de deux cités jardins Letchworth en 1903 et Welwyne Garden City en 1920, inspiraient directement des idées de Howard. Il y a eu entre les deux guerres mondiales la réalisation de plusieurs cité-jardin en Allemagne et en France, sauf que leurs conceptions n'a pas respecter les principes et concepts de Howard en totalité (F. Choay, 1966 et Hardy 2003). L'autre aspect de la théorie, en quelques sorte utopiste de Howard, est la non prise en réflexion des villes qui vont devenir importantes et grandes. En effet entre les deux guerres et après la seconde, on assistât à l'apparition d'une marre de grande et très grande villes qui échappent aux principes et aux réflexions utopistes de Howard. Ruth Glass, souligne en 1976 que la responsabilité des utopistes de la fin du XIXe siècle à l'instar de Howard proposait un monde nouveau ou la grande ville est "bannie". Le refus de se préoccupé des villes existantes, de leurs problèmes et de leurs masse urbaine pour se donner et se refuge dans des utopies rassurante. Fuyons et refugions nous dans un environnement meilleur (Rapport Barlow, 1937 et Peter Hall 1972). Finalement, l'utopie de Howard n'a pas était une réussite

par contre ses idées ont eu une influence considérable sur le développement urbain plus tard qui sera dogmatique et déterministe.

II/ Ecole de Chicago

Introduction

Entre 1910 et 1935 en sociologie et en urbanisme, les sociologues de l'université de Chicago vont à travers l'étude de la ville, de l'immigration et de la déviance, forger l'un des courants les plus influant de la sociologie américaine en 1892. Ceci pour étudier et dresser des démarches et plans de sauvegarde de la société et la population de la ville de Chicago de ses maux qui s'aggravent de jour en jour. Les pionniers de l'Ecole de Chicago: William Lebaran Jenny, Henry Habsa Rechar, Henry Sullivan et Franck Lloyd Wright (traitera de l'architecture résidentielle).

II.1/L'évolution de l'Ecole de Chicago

En 1892, la création du département de sociologie de Chicago par son fondateur Small, qui deviendra une institution d'envergure qui accorde une place importante à la recherche. Elle s'ouvrira vers le monde non académique et contribuera scientifiquement au traitement des problèmes de société d'après Isaac Joseph et Yves Grafmeyer dans leur ouvrage l'Ecole de Chicago, naissance de l'écologie urbaine, en 2004. Small dirigera le département jusqu'à 1924. La sociologie est une discipline centrée sur les formes conçus dans la vie sociale, après tant d'efforts, en 1913 le département de Chicago est devenu le plus important centre de recherche en sociologie urbaine. Chicago est une ville qui accueille un nombre impressionnant d'immigrants prévenants des autres continents et notamment d'Irlande, d'Italie, d'Allemagne, et éventuellement du sud des Etats Unis d'Amérique. Parmi les premiers représentants de l'école, on cite : l'anthropologue William Thomas, Robert Park, Louis Wirth, Roderick McKenzie et le géographe Ernest Burgess. La ville de Chicago avait une population de 5000 habitants en 1840, elle est passée à 1 000 000 en 1890 et atteindra le chiffre de 3 400 000 habitants en 1930. Ce qui explique bien l'attractivité et l'attraction massive des populations à cette ville. Ainsi que les changements sociaux et culturels considérable que vivaient les villes américaines et les croissances faramineuses qui les accompagnes. Chicago était le terrain parfait et privilégier pour observer et comprendre la société, pour reprendre le mot de Park en ce sens « un véritable laboratoire Social ³⁹ ».

Les populations s'installaient dans des quartiers raciaux distincts, qui seront leur milieu de vie, ce qui provoqua des émeutes violentes et des dérapages, qui, le plus souvent meurtriers.

³⁹ **Source** : Ecole de Chicago, site : webetab.ac-bordeaux.fr

L'apparition des gangs entre 1886 et 1919, prêter à Chicago la vocation de la ville qui regorge d'une variété importante de problèmes sociaux. Ce qui la place comme étant l'un des laboratoires sociaux le plus complet au monde, faisant intervenir les sociologues pour trouver des solutions. Small et ses coéquipiers ont une vision dominée par le darwinisme social et le libéralisme de Spencer pour améliorer le bien être social « Réformisme » qui évolue vers l'interactionnisme symbolique.

II.2/ Le tournant de l'école de Chicago

A partir des années 1930, un tournant décisif dans l'histoire de l'Ecole de Chicago va contribuer à l'avenue de nouveaux sociologues portant de nouvelles méthodes et démarches d'analyses dont principalement : Bulmer, Hughes Everett, Erving Goffman, Howard Becker Ces sociologues sont connus par l'introduction en sociologie d'une nouvelle méthode d'investigation (quantitatives, qualitatives, historique et biographiques), largement inspirés des méthodes ethnologiques « l'observation participante ». Cette méthode leur a permis de comprendre le sens que les acteurs sociaux donnent aux situations qu'ils visent. Entre les deux générations de l'école de Chicago, Everest Hughes est le maillon intermédiaire qui a été fertile pour les études des villes (Sociologie urbaine, urbanisme, migration)⁴⁰.

Quelques indications pour les interprétations sociologiques de l'Ecole de Chicago

Observation participante : elle consiste pour un enquêteur à s'impliquer dans le groupe qu'il étudie pour comprendre sa vie de l'intérieur.

Darwinisme social : pour Darwin, la dénomination des élites est le principal de la sélection naturelle, qu'il applique à la nature des rapports sociaux. Reprise par Spencer, le darwinisme social permet de décrire le comportement des individus en société⁴¹.

Ecologie Urbaine : comme dans le milieu naturel l'individu s'adapte à la vie qu'il modifie à son tour. Cette communauté humaine se caractérise par des équilibres et des déséquilibres entre groupes en concurrence. Les sociologues tentent d'expliquer ainsi la perpétuelle recomposition à laquelle est soumise la ville⁴².

Socialisation : ensemble des mécanismes par lesquels les individus font l'apprentissage des rapports sociaux entre les hommes et assimilent les normes, les valeurs et les organes d'une société ou d'une collectivité⁴³.

Fonctionnalisme : ensemble des courants anthropologiques et sociologiques qui considèrent le système social comme une totalité infinie dont tous les éléments (division du travail, institution,

⁴⁰ **Source** : Explications de concept et méthodes

⁴¹ **Source** : Définition dictionnaire la Toupie, site : [www. Toupie](http://www.Toupie)

⁴² **Source** : Lexique, site : [social.chez.com/socio/lexique htm](http://social.chez.com/socio/lexique.htm), méthode des sciences sociales, M. Gravit, 1996

⁴³ **Source** : site : wwwmaxicours.com/cours

idiologie...) sont nécessaires à son fonctionnement. Les courants insistent sur l'intégration et tiennent pour secondaires les conflits et les dysfonctionnements⁴⁴.

Ethnométhodologie : démarche sociologique développée aux USA à partir des années soixante, proche de l'interactionnisme symbolique, centrant son intérêt sur le savoir et les capacités de chacun des membres de la société⁴⁵.

École de Chicago : assimile la croissance urbaine à celles des systèmes vivants, car ce n'est pas des extensions des espaces urbains, mais c'est aussi une complexification. Les créateurs de l'École de Chicago définissent l'environnement urbain comme une unité de corrélation, Sullivan, d'un espace dans lequel les habitants se dispersent selon des formes spécifiques. La collecte d'informations éligible et les résultats d'enquêtes, d'analyses, de récit autobiographique, d'interviews, méthodes qui rendent fiable la recherche et les propositions de palliatifs de l'urbain. Le courant de l'école de Chicago, associé à part entière les sciences de la sociologie et la recherche en sociologie aux nouvelles méthodes et procédés de l'écologie urbaine qui gagne en terrain dans les compositions urbaines.

II.3/ Principes de l'Assimilation

L'assimilation sera accomplie quand l'immigration portera le même intérêt aux mêmes objets que l'américain d'origine. On retrouve la notion de désorganisation dans le patrimoine de l'École de Chicago, c'est un concept majeur dans l'étude de la grande ville américaine et qui implique de nombreux changements sociaux. En 1921 en décrivant le processus de désorganisation, réorganisation qui jalonne les interactions entre les grands groupes sociaux autochtones et immigrants, Park distingue quatre étapes, dont chacune représente un progrès par rapport à la précédente⁴⁶

1/ La rivalité est la forme d'interaction la plus élémentaire, qui se caractérise par l'absence de contacts sociaux entre individus. Nouvelles coexistences basées sur les rapports économiques.

2/ Deuxième étape : le conflit inévitable lorsqu'on met en présence des populations différentes. La rivalité détermine la position d'individus dans la communauté ; le conflit lui assigne une place dans la société.

3/ troisième étape : l'adaptation, Park la définit comme pouvant être considérée telle une conversion religieuse, comme une sortie de mutation. L'adaptation est un phénomène social qui concerne la culture en générale, la technique, qui sont véhiculés par un groupe.

⁴⁴ **Source** : Définition dictionnaire la Toupie, site : www.toupie.com

⁴⁵ **Source** : article Lectures en ethnométhodologie par Bernard Desclaux, année 1980, n°13, pp35-57 Persée, site : www.persée.fr

⁴⁶ **Source** : Alain Coulon, l'immigration et les relations ethniques, dans l'École de Chicago, 2012, pp25-55 revue : CAIRN INFO

4/ l'étape ultime après l'adaptation est selon Park l'assimilation au cours de laquelle les différences entre les groupes se sont estompées et leurs valeurs respectives mélangées.⁴⁷

III/ L'urbanisme naturaliste :

Frank Lloyd Wright l'un des pionniers de l'architecture moderne, disciple du maître de l'École de Chicago, Louis Sullivan ; est le premier architecte américain de renom qui ne soit pas passé par l'École des Beaux-arts de Paris. Arracher l'architecture des pastiches du passé et surtout à l'éclectisme au profit du style américain nouveau : Walt Whitman et celui de Melville. Son influence, aller s'exerce dans le monde entier sous une autre mode que celle des architectes européens, sa conception du plan libre, lié à la particularisation de l'espace interne et non à son indifférenciation. D'où le concept de l'espace organique⁴⁸ et l'enracinement dans le paysage.

IV/ Le fonctionnalisme progressiste

IV.1/ Le Corbusier

« Charles Edouard-Gris (1887-1965) qui deviendra le Corbusier, né le 16 octobre à la Chaux, Neuchâtel en Suisse, mort à Roquebrun-Cap-Martin, était architecte, décorateur, urbaniste et un fonctionnaliste utopiste. Il rêvait dès son jeune âge de rapporter de nouvelles réflexions, idées, idéologies et de nouveaux principes en architecture et la conception de la ville moderne, ceci selon le courant hygiéniste avec ses apologies⁴⁹. Quelques penseurs progressistes ayant une empreinte sur ce courant : Tony Garnier, Georges Benoit-Lévy, Walter Gropius, Corbusier, Stanislas Gustavovitch Stroumiline

A dix sept ans, il obtient la commande de la villa Fallet, il sera émerveillé par l'acropole d'Athènes qui lui inspira le jeu savant, correct et magnifique des volumes assemblés sous la lumière. Il fondait la revue « l'esprit nouveau » à Paris, qui publiera 28 numéros entre 1920 et 1925. A partir de 1920, le Corbusier avec Ludwig Mies Van Der Roë, Walter Gropius, Alvar Alto, ... fondèrent le mouvement moderne en architecture et urbanisme. De nouvelles applications de principes à travers les constructions de logements (villa Savoie), le Corbusier a conçu le projet d'une ville contemporaine de trois (03) millions d'habitants et une cité d'affaires au centre de Paris. Le plan Voisin de 1925 au pavillon de l'esprit nouveau. Le Corbusier par son esprit fonctionnaliste et utopiste à chercher à bouleverser l'état existant et l'espace traditionnel, tel que la volonté

⁴⁷ **Source :** Prêt-urbanisme progressiste : Robert Owen, Charles Fourier, Victor Considérant, Etienne Cabet, Pierre-Joseph Proudhon, Benjamin Ward Richardson, Jean-Baptiste Godin
Prêt-urbanisme culturaliste: Auguste Welby Northmore Pugin, John Ruskin, William Morris,
Prêt-urbanisme Sans modèle : Friedrich Engels, Karl Marx, Pierre Kropotkine,

⁴⁸ **Source :** F. Choay op cité p45.

⁴⁹ **Source :** Apologie, défense publique de quelqu'un de quelque chose, faire l'éloge de quelqu'un, présenter des excuses, témoigner du regret. Périples : navigation d'exploration autour d'une mer, d'un continent en suivant les côtes. Circuit ou voyage touristique, de courte ou longue durée par autre voie de mer).

d'éliminer la rue de la composante urbaine étant le pivot organisateur de la ville depuis l'antiquité. Il proposa plusieurs projets utopiques, volontairement provocateurs et non réalisables. Le grand projet d'Alger et la ville radieuse, une révolution de l'urbanisme de la France des années 1950, aux façades multicolores, édifier avec un nouveau type d'habitat social : habiter se cultiver le corps et l'esprit et circuler. Site / espritdavans.com

IV.1.1/ Réflexions Corbusiennes

A partir de 1930, le Corbusier, va réfléchir sur la conception et la proposition d'un nouveau tracé d'une ville qui répondra aux besoins modernes de l'humanité, avec l'automobile, la mécanisation. Les nouveaux matériaux employés, l'ordre nouveau, la ville Idéale composée d'unités d'habitations comportant les services communs, des bandes parallèles. Elle comprend aussi plusieurs cités satellites destinées à accueillir les établissements d'enseignements, des centres d'affaires en gratte ciel "Cruciformes", des zones de communication ferroviaire et aérien, hôtel, bande vertes Le principe de la verticalité qui permet plus de lumière et d'éclairage, le gain en espace qui devient de plus en plus rare en s'opposant à la ville horizontale qui exploite et dévore massivement l'espace. Le concept du Modulor système de proportions universel, développé entre 1942 et 1955, c'est une union entre le système Anglo-Saxon (pieds) et le système décimal pour les mettre en rapport avec la stature humaine. Il se composé de mesures harmonieuse à la taille d'un être humain moyen de 2.26 m aux proportions harmonieuses du nombre de la section d'or.

IV.1.2/ Critiques envers la philosophie Corbusienne :

La ville radieuse de Marseille, surnommé la masse de Fada par certain journalistes de l'époque. Elle à fait l'objet de critiques, en effet au lieu d'être un espace d'épanouissement, elle est comparer à une boîte, l'uniformité de la conception de ces quartiers d'habitat la rende triste et son âme : *« le village vertical, révolutionnaire et utopique, avec ses rues intérieurs et ses aménagements, s'est apparu comme une négation de la ville et de ses équipements. Les principes du Corbusier sont dénaturés, vulgarisés et appliquées à tort et à travers. Que faire devant des villes grossiantes de 1000 personnes par jour. En 1945, le modèle de Marseille...cages a lapins ».*

IV.1.3/ les objectifs du Corbusier dans la ville radieuse

A travers, ses multiples voyages dans plusieurs régions et villes du monde, ainsi qu'vu de ses expériences de valeurs et d'ingéniosité dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, le Corbusier imagina divers conceptions et plans de futurs projets de ville et de cités. Parmi ces projets : la ville radieuse. Cette dernière était réfléchie, programmée et planifier pour recevoir une population urbaine importante et permettre a ses habitants d'avoir toutes les commodités de logis, de travail, de bien être, de confort, de modernité et de services. Des objectifs et enjeux de la ville radieuse, nous pouvons citer : un logis familiale pourvu d'un confort visuel, d'un maximum

d'ensevelissement, d'isolation sonore, entouré de verdure et d'espaces étudier et bien traiter. Ainsi que de pouvoir réaliser dans un future proche, une ville ordonnée où toutes les composantes spatiales sont définies, ensoleillées, fonctionnelles dans un cadre d'échelle humaine, intégrées harmonieusement à la nature dans un contexte de modernité tenant compte de la voirie, de l'automobile, de la mobilité, ..., et de la splendeur urbaine et architecturale. Le Corbusier avait voulu mettre en applications ses propres idées et convictions découlant certains courants de l'époque, dont le Purisme, le Fonctionnalisme, ..., le Bauhaus.

IV.1.4/ Le Corbusier et les autres fonctionnalistes

En 1935, le Corbusier publié la ville Radieuse, livre consacré à l'urbanisme intitulé : « Urbanisme et précisions sur un état présent de l'architecture et l'urbanisme ». L'urbanisme progressiste est représenté paradoxalement pour la ville radieuse « images paradigmatiques ». Gropius et Ludwig Hilbersheimer, fondateurs du Bauhaus et membres du mouvement de Stijl. Le Bauhaus, mouvement de l'art Européen de l'entre deux guerres et porteurs du style international.

Bauhaus baptisé Das Staat Liches Bauhaus Weimar la volonté de « *Donner naissance à un art architectural moderne, qui comme l'homme lui-même embrasserait une totalité. Notre but ultime est donc l'œuvre d'art totale et indivisible, le grand édifice dans lequel l'ancienne division entre éléments architecturaux et décoratifs aurait disparu à jamais* ». Les thèmes fondamentaux du Bauhaus en matière d'urbanisme étaient axés sur les concepts de la standardisation, la préfabrication, la création des espaces collectifs modernes et en hauteur. Le cas de la ville de Torsten près de Dessau en Allemagne.

Le fonctionnalisme est essentiel mais, il ne faut pas entendre par perfectionnement les seuls aspects rationnels, mais aussi l'aspect échappant à la justification rationnelle. De ce fait Walter Gropius écrit : « *Le fonctionnement parfait de la vie quotidienne ne s'est toute fois pas un objectif final, mais uniquement la condition préalable à l'obtention d'une liberté et d'une indépendance personnelles maximales. La standardisation des phénomènes de la vie pratique à laquelle le Bauhaus vise, ne signifie donc pas la réduction en esclavage et la mécanisation de l'individu mais libéré des charges inutiles, afin de permettre son épanouissement plus libre et plus riche* ». Il écrit encore « *l'unification des composantes architecturales devait contribuer à donner à nos villes cette homogénéité salutaire qui est la marque propre d'une culture urbaine supérieure.... La répétition d'éléments standardisés et l'utilisation de matériaux identiques dans les différents édifices se traduit, dans nos villes par une unité et une sobriété comparable à celle que l'uniformité du vêtement a introduit dans la vie sociale* »

Les membres du Bauhaus et du mouvement de « Stijl » projetaient des cités plantées sur des espaces verts, inondées de soleil, sillonnées de voies de circulations pour drainer harmonieusement la population évoluant entre les différents quartiers définies par leurs activités « Habitat, Travail,

Loisirs »⁵⁰. De ce fait la doctrine progressiste fut adoptée lors des différents congrès des CIAM, en conjuguant les critères de la ville moderne dictées par la charte d'Athènes dont principalement la rue Corridor, l'introduction à grande échelle de la nature dans la conception de la ville⁵¹.

Le fonctionnalisme pour certains penseurs, c'est la recherche de la juste adaptation d'objet, d'une œuvre à une fonction déterminée (Gropius, ...). Il désigne aussi à la fois une doctrine de l'urbanisme, de l'architecture et celle de l'école ethnologique qui n'ont pratiquement aucun rapport commun⁵². En sociologie, c'est l'hypothèse selon laquelle des activités partielles contribuant à l'activité totale du système auquel elles appartiennent. C'est aussi un mode d'analyse et de description des unités linguistiques qui visent à définir le rôle que celles-ci jouent dans l'acte de communication. Si on prend comme exemple l'architecture soviétique influencée par l'architecture occidentale, se développe sous le signe du constructivisme, mouvement artistique se préoccupant de l'esthétique de l'assemblage des plans et des lignes et en plus c'est une faculté qui pousse l'homme et les animaux à construire et à bâtir. Selon les phrénologues, médecins qui s'occupent de la phrénologie, théorie formulée par Gall au XIXe siècle, qui supposait que les instincts, les caractères, les aptitudes, les facultés mentales et effectives étaient en vertu des localisations cérébrales conditionnées par la conformation externe du corps⁵³. En 1966, l'architecte italien Aldo Rossi a fait un rapprochement, le premier courant trouve son essence dans la transposition sommaire de la vision mécaniste du corps développée par la physiologie de XIXe siècle.

Après la seconde guerre mondiale, le fonctionnalisme a trouvé son épanouissement en devenant un mode de pensée et dominant dans le contexte de l'urbanisme et de la production du logement. Cependant on peut dire que le fonctionnalisme est une forme de pensée simplexe qui, après les années 1970 sera remis en cause et discutée dans ses profondeurs et même dans plusieurs cas caduques en présence de nouvelles idées systémiques et complexes. Sauf, que ce courant restera ancre dans les démarches et modes de réflexions dans plusieurs corps de métiers et administrations.

IV.2/ La naissance du concept de fonction en urbanisme

Vers le milieu du XIXe siècle que le terme fonction prend sa place dans le langage de la ville et celui de l'architecture par Viollet-le-Duc Proudhon, qui voyaient que l'architecture Gothique est l'environnement ou tout doit avoir une fonction nécessaire. Proudhon après les interventions haussmanniennes sur Paris, croyait à la nécessité d'une ville fonctionnelle avec un bon nombre de pré-urbanistes et urbaniste de l'époque dont Louis Henri Sullivan (grande figure de l'Ecole de Chicago).

⁵⁰ **Source** : i-search.jimdofee.com/geographie/urbanisme

⁵¹ **Source** : thèse université, Cote d'AZUR, intitulée : le droit de l'urbanisme et la ségrégation urbaine présentée par Vincent BICINI.

⁵² **Source** : D'après le dictionnaire Trésor, quelques explications pour comprendre le terme fonctionnalisme

⁵³ **Source** : CNRTL « centre national de ressources textuelles et lexicales », site : cnrtl.fr/définition/phrénologiques

Logement minimum, lotissement rationnel et ville fonctionnelle, tels sont les principes fondamentaux de la théorie fonctionnaliste définis dans la charte d'Athènes; En 1933 à bord d'un bateau de croisière, Paris II, le thème des CIAM étant : la ville fonctionnelle, l'adoption d'une résolution universellement connue sous le nom de : Charte d'Athènes. La ration du logement dont l'exemple intéressant soumis par l'architecte allemand Ernest May le 27 juillet 1886 à Francfort et le 11 septembre 1970 à Hambourg, a appliqué des théories novatrices en urbanisme sur le-Main pendant la république de Weimar dans son projet : Siedlungen.

Ration ou Ratio est établie sur la base de calculs dimensionnels tenant compte des mouvements du corps d'un homme dans un espace déterminé, d'où le principe Tayloriste qui est à l'origine en 1936 d'un manuel « Biventwuflehre », élaboré par un grand du Bauhaus : Ernest Neufert. Présentant l'optimisation minimale dimensionnelle de l'espace architectural, donc les pratiques d'habiter sont réduites à des fonctionnements, biologiques et ergonomiques, et c'est l'erreur du fonctionnalisme. Le zonage est un principe incontournable de l'urbanisme fonctionnaliste [*ceci est à l'origine d'un urbanisme indéterminé sans une platte forme basée sur les besoins réels de la société en Algérie après l'indépendance au niveau de toutes les études d'urbanisme et notamment les PUD et les PDAU qui jusqu'à présents non put donner une image de la ville algérienne ni même pas une approche urbanistique*].

Le zonage, s'introduit entre les fonctions plus tard, en effet la circulation sera organisée et séparée selon la tension du trafic, ceci contribuera à l'hégémonie [*la suprématie politique et militaire d'une ville, d'un état, d'un peuple sur un autre, domination, souveraineté exercée sur autrui*] de la circulation mécanique envers l'automobile.

IV.3/ la charte d'Athènes et ses principes

Etant que l'on assiste à l'état actuel des villes et à leur développement chaotique ; l'analyse des difficultés a permis au congrès de 1933 de formuler un programme qui permettra un aménagement rationnelle de ces dernières. Afin qu'elles puissent répondre aux quatre fonctions essentielles « Habiter, Travailler, Se recréer et circuler. La proposition de la résolution recommandait et exigeait la protection du patrimoine architectural et urbanistique hérité de l'histoire, toute fois la charte exigeait la nécessité d'entamer des études analytiques des sites avant toute élaboration de plan d'aménagement ou d'urbanisme dans le but d'être en mesure de répondre aux besoins réels des habitants de la ville en question et de prendre en charges les problèmes existants qui constituent les obstacles au développement. Au fur de l'avancer du temps et devant la réalité du terrain et des contraintes socio-économique, il s'avère que le texte de la Charte d'Athènes guide et touche à l'aspect fonctionnel des terrains et des sites plutôt qu'à la ville. Une population, qui a des besoins et des demandes matérielles et spirituelles variées et bien distinctes, le

cas de Chandigarh en Inde, élaborée par le Corbusier. En effet, les textes de la charte scindent les sites à urbanisé selon les quatre fonctions, sans tenir compte de la vile existante et ne proposent nullement des réflexions ou directives de la structuration et restructuration de la ville en ce sens. La proposition des cellules d'habitations regroupées en unités par la Charte, qui ne fait pas allusion à la nature de la ville ni à ses composantes fines qui ont une identité historique et culturels. Chaque ville établie un programma urbain, crée et mis en places les lois qui lui permette la concrétisation et l'élaboration, de ce fait peut-on dire que l'on peut uniformiser et généraliser un programme pour toutes les villes (le cas de la grille d'équipement utiliser dans la confection et le zonage des PUD et PDAU ...). Le Corbusier affirmait « *La charte sera sur la table des édiles (responsables de la ville), l'ayant lue, les édiles apercevront ou gisent leur responsabilité essentielles* ». Les urbanistes de l'époque étaient incapable d'appliquer les textes du fait de contraintes économiques et sociales et étaient impuissant devant la résistance des propriétaires de terrains (qui voyaient l'urbanisme d'un autre œil) ainsi que de la passivité et la froideur de l'opinion publique (voir texte source obligatoirement).

En fin, lors du congre de 1933, il aurait été plus universel et réaliste de faire assister les autres disciplines humaines et techniques dont les sociologues, économistes, magistrats, géographes ..., qui sont bien versés dans les problèmes de la ville.

V/ Ecologie urbaine et urbanisme

Introduction

Le terme Ecologie concerne l'étude des relations réciproques entre l'Homme et son environnement moral, social et économique. Les communautés et sociétés humaines vivent dans un environnement auquel elles s'adaptent et qui les régit. « *L'écologie est la discipline de l'environnement, puisque elle étudie les relations complexes entre les hommes et la nature et qu'elle maintient néanmoins au delà ou à l'inverse d'un déterminisme simpliste, la contingence de l'action Humaine et son aptitude non seulement à s'adapter mais à mettrez en valeur les potentialités diverses du milieu* » d'après Berdoulay et Soubeyran

V.1/Un processus complexe

L'étude de ce processus complexe qui met en jeux les systèmes technologiques et l'urbanisation sociale est l'objet de l'écologie (Godin 1972). On parlant d'écologie, il est impératif de parler d'écosystème qui représente l'ensemble des éléments naturels composant l'environnement d'une espèce. Les écosystèmes peuvent être d'étendue très variable, le cas d'une marre de quelques mètres carres fait l'objet d'un écosystème au même titre qu'une forêt de quelques centaines ou milliers d'hectares d'après l'ouvrage de P. Aguesse, définitions pour l'écologie.

L'écologie comprend l'étude des conditions des milieux et des adaptations des espèces végétales qui sont présentes soit isolément (autoécologie), soit réunies en association. L'écologie est un terme utilisé la première fois par le zoologiste et biologiste allemand E.H. Haeckel en 1866. Afin de nous permettre de cerner cette partie, qui nous semble importante dans notre recherche, nous devons voir la réalité de certains détails très utiles pour analyser les relations et les interférences qui ont marqué l'urbanisme et ses outils.

V.2/ Ecologie urbaine

L'écologie urbaine est apparue à partir des années 1920, avec l'École de Chicago, par une équipe de sociologues de l'époque, qui faisait partie de l'université de Chicago. Ils ont fournis les premiers travaux, notamment : R.E.Park, E. Burgess, R. Mc Kenzie, ... sur l'écologie urbaine. M. Halbwachs (Chicago expérience ethnique) publia un article dans les annales de l'histoire économique et sociale en 1932 dans lequel il décrit les idées de l'écologie urbaine, ainsi que Y.Gradmeyer et Isaac Joseph⁵⁴, qui ont publié des articles plus significatifs du contenu de ce nouveau courant de pensée. Vincent Berdoulay et Olivier Soubeyran, parlent de la recherche du fondement réflexif et de l'articulation solide entre savoir et savoir faire, ainsi pour eux, le support de l'écologie n'est autre que la géographie telle qu'elle se fonde sous l'influence de Vidal de la Blache, il y a un siècle de cela. L'écologie urbaine est à la fois scientifique et pratique, réunissant en même temps géographes et urbanistes, et détectent les affinités, complémentarités, options variées autant pour réussir durant les premières années du XXe siècle.

À cet égard, les auteurs et sociologues qui à la charnière du XIXe et du XXe siècle donnent naissance à la notion de l'urbanisme et font de nouvelles propositions pour reformuler les villes afin de répondre à l'écologie urbaine. Se basant sur les données scientifiques, leurs interventions se sont faites en deux périodes, celle des années 1920 et celle des années 1960. L'écologie urbaine était une des préoccupations majeures des courants antérieurs dont principalement celui de l'École de Chicago et de l'approche hygiéniste et même hippocratique. Les villes de l'époque se multipliaient rapidement en créant des concentrations humaines et urbaines sans mesure, qui se greffaient aux différents tissus anciens (le cas de la ville de Londres). Ce qui a évidemment entraîné des difficultés d'évacuation des déchets, des résidus et la dégradation des végétations et verdoyance de ces tissus anciens. Les penseurs et acteurs de la ville sont préoccupés par l'établissement d'interventions, des mises en œuvres pratiques, l'exploitation précautionneuse et rationnelle des sources et ressources nécessaires aux concentrations humaines. Toutes les dispositions et mises en œuvres maîtrisées, développées pour les gestions des villes sont qualifiées d'écologiques et de la préoccupation de

⁵⁴Source : Yves Gradmeyer, Isaac Joseph, l'École de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine, Paris, Edition du champ urbain, 74, rue de la Fédération Paris XV, 1976, 335p.
M. Roncayolo : l'écologie urbaine et l'urbanisme, la découverte « recherche » 2002, p5-10.

l'environnement de la ville. D'où la naissance de l'écologie urbaine. D'après Cyria Emelianoff, « *Des savoirs pratiques qui ne donneront pas lieu à une conscience écologique réflexive. Ce sont les concentrations urbaines et industrielles du XIXe siècle qui déclencheront une réflexion systématique sur les enjeux environnementaux et la sante publique dans le sillage des topographies médicales du XVIIIe siècle* » Olmstead, Howard, Geddes, ont tous contribué à un projet urbain écologique qui tient compte et prend comme leviers de réflexions : les dimensions sociales, culturelles, politiques de la vie urbaine et celles de la ville. Olmstead insiste sur la revalorisation foncière et l'attractivité économique des espaces urbains, quant à Howard, il est attiré par l'exploitation et l'urbanisation des espaces dans la périphérie et des recettes qu'elle offre. Geddes se situe ouvertement sur la richesse immatérielle que procure l'amélioration des conditions de vie des hommes.

V.2.1/ la première écologie

Ceci étant, la première écologie urbaine réformatrice et sociale, cédera la place après quelque temps de son apparition à une deuxième écologie urbaine qui tire son essence des principes de l'écologie scientifique basée sur les données scientifiques des systèmes et des écosystèmes, dont le principe fondamentale est l'introduction des concepts. Mis au point pour les milieux naturels durant le XXe siècle, d'après Garnier, Mirenowiez, dans nouveau savoir sur la ville, "Métropolies". Ce qui entrava la démarche de l'écologie, a mis chemins entre savoir et pratiques.

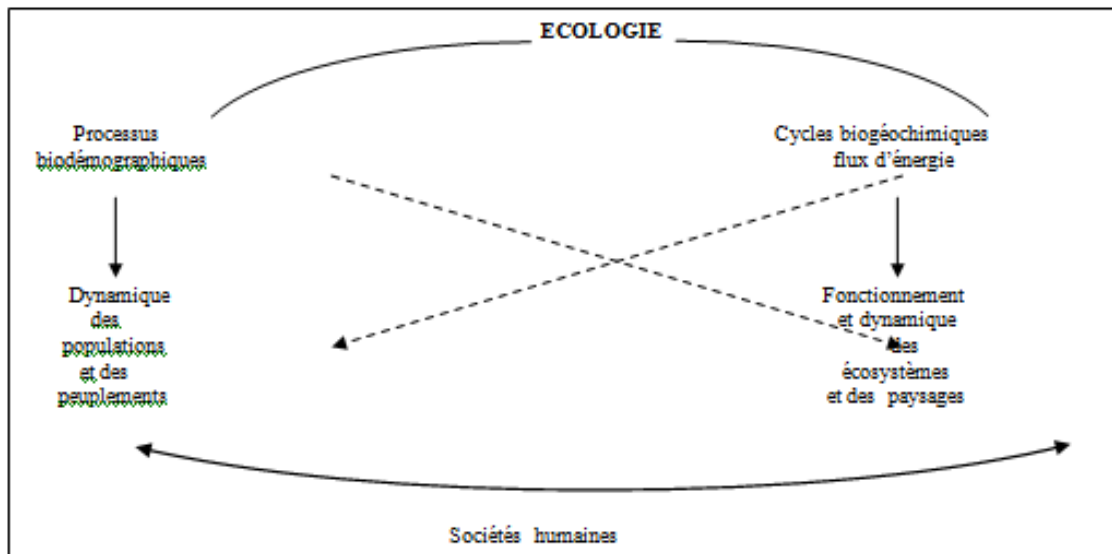
De ce fait, nous verrons plus loin, que le développement urbain durable aura son succès grâce aux contraintes et impasses rencontrées par l'écologie urbaine lors de l'application de ses principes qui sont rattachés au champ scientifique. En cherchant profondément une légitimation et une ouverture de l'utilisation des concepts dans les milieux naturels, ce qui est incorrect selon En effet en développant l'aspect économique et social suivant le culturel et le politique dans un cadre écologique. Rendre la nature à la ville et la ville à la nature.

Parmi les principaux leviers pour dresser et soulager (pacifier) le tissu urbain, la réintroduction de la nature en villes dans l'espace public. D'autant que la ville a une vocation tout à la fois "Récréative-Esthétique-Purificatrice" (face aux rejets industriels, domestique)⁵⁵. Le système de parcs à travers plusieurs métropoles des Etats Unis d'Amérique vers la moitié du XIXe siècle dont : Boston, N. York, Baltimore, Harrisburg

Les parcs permettaient de constituer des réserves foncières pour les générations à venir, le végétal n'est pas un outil stratégique de planification mais un antidote aux maladies nerveuses et au stress qui touche à la vie des hommes en général dans un environnement de plus en plus artificiel et artificialisé.

⁵⁵ **Source** : Law Olmstead Law, auteur de central Park

Figure n° 01 : principe de l'écologie



Source : étude sur l'environnement, France 2003

V.2.2/ Le végétal et l'écologie

Le végétal régénère la ville, il est multifonctionnel, et fait fonction de desserrement de la ville citadine. Olmstead, Howard et Geddes, se contentent d'affirmé que la nature en ville participe à l'amélioration de l'hygiène physique et morale, à rendre les dérivatifs. En Europe, le cas de la ville de Paris, l'aération du tissu urbain est réalisé grâce à des coupes franches dans les quartiers médiévaux, à l'élargissement, à l'interconnexion des réseaux routiers, à l'établissement et l'implantation d'un système respiratoire de promenade et de plantations. Sous Napoléon III, à partir de 1887 Haussmann, Alphand bras droit d'Haussmann, planta plus de 100 000 arbres, aménagea des jardins, des squares, qui sont reliés par des avenues en modifiant le paysage urbain, cette démarche est poursuivie par Jean Claude Nicolas Forestier. Pour Howard la restructuration de la ville se fait par la présence de la nature et de la verdure et les espaces publics. Ceci sur le territoire urbain élargi, c'est à dire y compris la campagne. Substituer l'accrétion urbaine, guidée par les intérêts fonciers, un mode de croissance organisé par reproduction d'unités urbaines autonomes reliés entre elles par des transports rapides, mise en évidence par Lewis Mumford dans son ouvrage « la cité à travers l'histoire » de 1964.

Geddes à bien anticipé des questions qui sont aujourd'hui abordés en termes de "développement urbain durable". Pour la première écologie urbaine, elle n'est pas formulée, mais

pratiquée associer à la recherche d'hygiène, du bien être physique et moral des populations et du plaisir esthétique. Il donne une place importante à la nature dans l'organisation de la ville et dans le territoire urbain, il a proposé des espaces ouverts orienter et canaliser le développement des conurbations et de la gestion économe des réserves naturelles selon une stratégie bien élaborée. *"En se référant, sur la connaissance de leur histoire, il est possible de réinscrire le développement des villes, de manière dynamique, évolutive, possibiliste et non déterministe, dans leur milieu écologiques et culturels"*⁵⁶.

Geddes, s'engage pour une véritable instruction civique, ou éducation de la ville qui sera la base d'une participation de développement durable pleine et entière des populations. Ne souhaitait pas amener la ville à la campagne. Ouvrir la ville à la nature essentiellement interstitielle. Reconquête multidimensionnelle de la ville, Ecologique, Historique, Culturelle, Architecturale, Artistique, Participative et Politique. Ce qui montre bien que les idéaux du développement durables étaient en avance par certains penseurs de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. La ville est définie par une combinaison entre espace bâti et espace libre, espace productif, régénérateur pour l'écologie du milieu urbain que par les habitants de la ville.

V.3/ Ecologie, science et scientisme

Pendant la concrétisation des idées culturalistes de Howard, et celle du musée social en France, auxquelles avait participé Jean Nicolas Forestier, est le mouvement qui a donné naissance à l'urbanisme français. Les approches des urbanistes anglo-saxons, dont Olivier Soubeyran ; ou le musée social pouvait être l'origine de l'écologie urbaine⁵⁷. Il se préparait une contre offensive progressiste et hyper-rationaliste mise en route pour longtemps par le Mouvement 21. Le courant fonctionnaliste n'a pas pris avec sérieux les préoccupations écologiques qui par principe, devraient être parmi les principales composantes urbaines, lors des aménagements des villes. Mais elles sont réduites à des composantes physiques et parfois biophysiques du milieu urbain. Les préoccupations écologiques sont considérées en tant qu'éléments de quantification et de recette de cuisine. *"Les variables écologiques sont subordonnées à un projet de rationalisation de la ville, soumis à une grille d'analyse fonctionnelle et normative"*

Les architectes du mouvement fonctionnaliste moderne (CIAM et Bauhaus), l'aspect écologique ou de écologie urbaine, dépend du respect de quelques règles, le soleil, l'aire et l'espace qui peuvent être quantifiés selon une grille de normes (m²/hab.). De pré-dimensionnement que l'on applique facilement au type de logement, d'équipement et d'espace public. La nature dans la ville,

⁵⁶**Source :** 1^{ère} écologie, XIXe-XXe siècle jusqu'aux années 1920 (école de Chicago), la 2^{ème} écologie, des années 1930 jusqu'aux années 1960, scientifique et fonctionnaliste, la 3^{ème} écologie, les années 1970 jusqu'à aujourd'hui, développement durable.

⁵⁷**Source :** M. Barrue, G. Bertrand : le temps de l'environnement, éd Presses universitaires du Mirail, Toulouse

ce courant se limite à l'appellation : espace vert (verdure, l'eau ...), dotation journalière en eau en litre par personne. C'est l'indifférenciation grandissante du naturel et du végétal, cette vision scientifique basée sur la normalisation (Ernest Neufert) ,le dimensionnement et la quantification, n'insiste pas sur la qualité d'intégration et d'acceptabilité de l'habitant. Elle n'appréhende pas l'environnement en tant qu'élément fondamental dans la conception et la perception de la ville dans sa partie sociale, culturelle, économique et surtout humaine et humaniste. La pensée hygiéniste par le fonctionnalisme et l'écologie moderne qui fera son application entre les deux guerres. Ceci par son insertion dans le mode d'habiter social et surtout l'environnement durant la période des années 1950 et 1960. Cette écologie n'arrivera pas à répondre aux objectifs : sociaux, environnementaux, la qualité de la vie des citadins en ville ni à répondre aux problématiques écologiques qui désignent en claire l'environnement et le milieu.

V.4/ L'écologie d'après Cyria Emelianoff

L'écologie urbaine, ou son impuissance à s'affirmer comme une dimension décisive de l'urbanisme, se joue sur un versant pratique, que sur un versant théorique ou scientifique. L'écologie urbaine ne parvient pas à s'instituer en démarches scientifique légitime. Ses tentatives dans les années 1930 et 1960, seront des voies opposées dont la première élaborée est défendue par l'Ecole de Chicago :

-L'environnement urbain est considéré comme un produit de l'interaction social sans considérer l'interface avec le milieu écologique ;

-L'écologie développée dans les années soixante s'attache aux paramètres physiques et biologiques de la ville et passe sous silence ses dimensions Socioculturelles³⁰.

V.5/ Ecologie urbaine, le second souffle

L'écologie urbaine qui s'est vue naître devant les années vingt (1925) a connu son second souffle, durant les années 1950, juste après la seconde guerre mondiale. « L'étude morphologique de la vie collective dans ses aspects statistique et dynamique » d'après AREHN. La théorie des systèmes, l'organisation fonctionnelle de la communauté urbaine, la connaissance des interdépendances de la vie collective urbaine n'accentuèrent plus la réflexion sur l'analyse des espaces urbains.

V.6/ L'exemple du projet MAB en Amérique

En 1971 le projet MAB (men and biosphère) est entrepris par l'UNESCO, à Paris a adopté une approche de l'écologie urbaine qui se limite aux flux énergétique (1972 congrès sur l'environnement de Stockholm). Programme sur l'homme et la biosphère est un programme scientifique pour améliorer les relations entre l'homme et la nature au niveau mondiale. Lancé au

début des années 1970, le projet MAB propose un agenda de recherche interdisciplinaire, encourage le renforcement des capacités. Il a pour principaux objectifs : la réduction de la perte de la biodiversité, empreinte les aspects écologiques et sociaux économiques. Il touche à la croisée de plusieurs domaines (écologiques, scientifiques, sociétales et de développement). Le MAB améliore les environnements humains, et préserve les écosystèmes naturels.

Parmi les rendez vous importants du MAB : 1971 à Paris ; projet entreprend une approche de l'écologie urbaines limitée aux flux énergétiques. 1973 à Austin (Texas), second congrès de coordination du MAB, une approche plus globale « historique des systèmes urbains ». Incorporant des flux autre que l'énergie : eau et matières premières. 1975, les recherches des écologues, les congrès qui annoncent qu'il est clairement entendu que les systèmes urbains sont à la fois culturelles et biologiques ; que l'histoire du fait urbain doit être prise en compte car le système est dynamique. Le premier critère d'évolution de l'efficacité urbaine doit être le bien être humain. En 1976 à Amsterdam, fut l'analyse des thèmes suivants : flux d'énergies, interaction, peuplement, environnement, dynamique du peuplement urbain. 1979 à Hong -Kong, le rapport sur l'écologie intégrée. 1984 en URSS, la finalisation du rapport sur les approches écologiques de la planification urbaine ⁵⁸ :

Citation L. Jaussely, O. Soubeyran « *le point de vu écologique préside donc bien à la naissance même de l'urbanisme des le début du XX siècle, toute une configuration de personnes et d'acteurs de l'urbanisme cherchaient à rendre compatibles sciences de l'action, connaissance du milieu et analyse scientifique et prospective....* »⁵⁹. De cela, nous assistons donc, à la prise en charge de l'urbanisme environnementale par l'ensemble des sciences et l'attention qui est portée au milieu. Plusieurs penseurs et chercheurs se sont penchés sur le thème dont : Pierre Merlin dans son ouvrage « urbanisme » avec Léon Jaussely qui avaient la conviction, des apports que peuvent apporter les autres spécifiés notamment les géographes vidaliens sur la ville.

« L'urbanisme moderne ,cherche à rapprocher l'homme citadin et urbain a la nature et a son milieu naturel, à le mettre mieux en contact avec la nature ,a mieux y associer sa vie, ou encor la recherche d'harmonie avec le cadre naturel, le site avec le caractère local qu'on exige de l'urbanisme sont des faces nouvelles du problème de l'art urbain⁶⁰ ».

⁵⁸ **Source** : Berdoulay V.(1982°) « La métaphore organiciste, contribution à l'étude du langage des géographes » Annales de géographie, vol 91,n° 507 ?P ;5736586

⁵⁹ **Source** : L. Jaussely, O. Soubeyran, Etude pratique des plans de villes traduction 1923, Ed l'Equerre-France 1981. Ecologie urbaine et l'urbanisme, Ed la découverte Berdoulay L Jaussely.

⁶⁰: **Source** Jaussely, O Soubeyran Etude pratique des plans de villes traduction 1923 Ed l'Equerre-France 1981

Conclusion du chapitre

Nous pouvons conclure que la ville et l'urbanisme étaient étudiés à base d'une systémique qui prend en considération le confort du bien être, ainsi que son intégration à la convivialité des habitants. Ce qui a permis la mise en œuvre et l'exploitation de nouvelles conceptions qu'elles soient culturalistes ou progressistes qui déterminent les intercalations et les interrelations entre les éléments de la composante de l'urbain et de la dynamique urbaine du moment. Mais à partir des années 1960, de nouvelles pensées sur l'environnement urbain rentrent en jeu en conjuguant l'évolution technologique, la démographie galopante et les dysfonctionnements environnementaux qui gagnaient du terrain dont, les maux socio et sociétales et la détérioration des valeurs humaines et naturelles.

**Chapitre III/ la sauvegarde de l'environnement, les nouveaux
concepts mondiaux et le plan**

La nature ne négocié pas

Chapitre III : La sauvegarde de l'environnement, les nouveaux concepts mondiaux et le plan

Introduction du chapitre

Il est primordial de se pencher profondément sur le thème du développement durable et celui du projet urbain, qui depuis 1970, constituent les nouvelles approches mondiales d'aménagements, de développement urbain et de l'urbanisation contemporaine des villes. Ces deux tendances replacent la nature et ses écosystèmes dans leurs vraies expressions vis-à-vis des hommes, de la ville et surtout de la technologie et la science. Cela par une démarche systémique, écologique, négociée et concertée avec l'ensemble pour une vie meilleur qui tient compte des futures générations.

I/ Le développement durable, le tournant vers l'environnement et la durabilité :

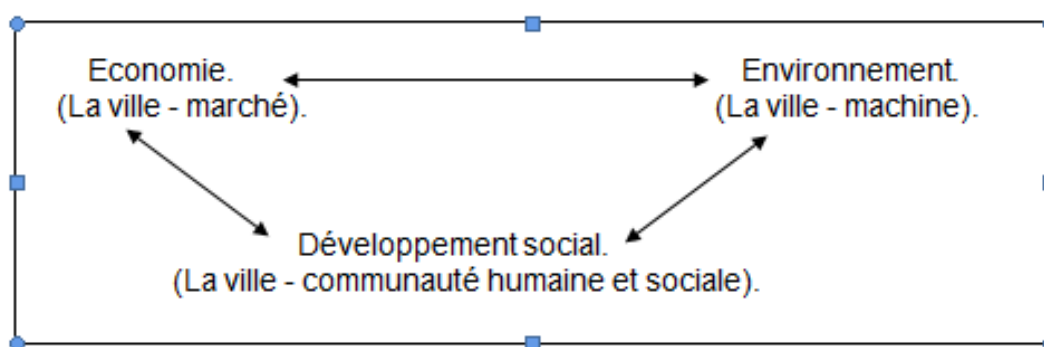
Rapport Gro, Harlem Brundtland de 1987

« La définition est formulée par le premier ministre Norvégien, Madame Gro Harlem Brundtland, qui proposa par "Sustainable développement" dans son rapport intitulé "Our Common Future" traduit "Notre avenir à tous" par "Un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" in Feodation. »

Vers la moitié du XIXe siècle, le développement industriel est réalisé en présence de plusieurs facteurs et paramètres dont principalement la rupture des équilibres sociaux, l'exode rural, les maladies, la misère et le travail des enfants dans des mines souterraines, des fabriques et usines. Cette situation continua à s'aggraver davantage par de nouvelles menaces plus ardues qui sont apparues, en guettant l'avenir de la population planétaire. Durant le XXe siècle et après la seconde guerre mondiale, l'on constatât et assista à l'épuisement d'une partie importante des ressources naturelles de la planète. A la déforestation, au changement climatique, au réchauffement de la terre, à la montée des eaux des océans. Les deux pôles, submergent de vastes étendus de la terre, une pollution rapide de l'atmosphère à travers tous les continents. Le développement et la recherche scientifique ont contribué à la détection et la découverte des dangers qui guettent l'humanité. De ce fait alors et à partir des années 1970, des projets de recherches, d'analyses scientifiques, des conférences et séminaires, ont permis de dessiner et de mettre en place les concepts et composantes d'un nouveau courant de développement. Qui pourra maîtriser et faire face aux dangers qui guettent l'humanité.

Le développement durable n'assure pas la satisfaction des besoins d'une génération au prix de celle des générations futures et suivantes. Il préserve l'environnement, assure l'exploitation rationnelle et réfléchie des ressources naturelles existantes et celle à extraire dans le future. Il assure aussi l'intégration et la cohésion sociale et économique. Le développement durable est un concept puissant qui de part ses composantes. Il fait abstraction et obstacle aux gestionnaires et acteurs de l'urbain qui assument des développements éphémères, ravageur, déstructurant et méprisant envers les futures générations. Le développement durable ne joue pas le rôle de guide pour des politiques et démarches, il est pour un dialogue entre l'ensemble des intervenants, des politiques, des gouvernants et des populations pour un avenir meilleur de la ville. Le développement durable, se base sur des concepts clairs et compressibles, durant les rencontres internationales arpentées à travers le monde entier, dont principalement celles de Stockholm en 1972, de Rio de Janeiro en 1992, de Johannesburg en Afrique de Sud en 2002 et dernièrement en 2016 à Paris, où ont étaient établis les champs d'application, les objectifs, les enjeux, les règlements ... de ce dernier. Il doit être au centre de toutes les politiques publiques et être un référentiel international et un nouveau concept pour un monde qui se transforme. Ceci pour pouvoir aboutir aux espérances escomptées, on respectant les trois outils nécessaires : juridiques (normes juridiques, constitutionnelles, législatives et réglementaires), de mesure (indicateurs statistiques, de situations et d'action), de conduite d'actions.

Figure n° 02 : le trépied correspondant au développement durable



Source : de l'écologie urbaine au développement durable, France 2001

L'inquiétude des les populations urbaines des années 1970 en vers la situation écologique et environnementale de la planète, a laissé apparaitre de nouvelles politiques et démarches urbaines, pour pallier à cet état. Ces dernières avaient les mains liées; ne pouvaient se permettre une

atténuation des objectifs environnementaux. Pour parer à cette situation, l'opinion publique s'engagera et déploiera ses pressions au temps voulu. (Volontarisme politique)⁶¹.

I.1/ Sommet de la terre à Rio 1992, un référentiel d'actions

Un nombre de 172 Etat ont participé du 3 au 14 juillet 1992, à l'élaboration des objectifs pour la cohérence des résolutions et des actions à entreprendre qui se composent de 27 principes. Ces derniers concernent principalement l'humanité, le développement économique, les droits de l'hommeLa conférence a rattaché la question du développement durable à l'action générale de l'ONU.

La conférence de Rio a adopté donc, un référentiel d'actions : (action 21 ou 21 action pour le XXI siècle qui doivent être réalisés), appelée sous le pseudonyme: Agenda 21 en français. Le développement durable traite les principes importants dont la défense, la lutte, la mise or d'état de nuire de la pauvreté, l'exclusion sociale, la production de biens de services durables et la protection de l'environnement (*Ces principes sont développer en 4 sections de 40 chapitres, chaque chapitre comportera de un à douze domaines d'activités, l'ONU comportera un organisme spécifique chargé de la validation des projets*).

Quelques dates importantes de l'élaboration des objectifs, principes et démarches du développement durable :

- 1993, conférence mondiale des droits de l'homme à Vienne, et création de la commission du développement durable ;
- 1996, sommet des villes à Istanbul (logements pour les hommes) ;
- 1995, sommet mondiale pour le développement social à Copenhague ;
- 2000, sommet du millénaire organisé par l'ONU ;
- 1993, création de la commission du développement durable par l'ONU ;
- 1997, Protocole de Kyoto, la réalisation des objectifs de la convention du climat pour la réduction des émissions de gaz à effet de Serre à 94,80% ;
- 2000, protocole sur la prévention des risques biotechnologiques de Carthagène ;

Le mouvement de l'écologie urbaine, n'est pas encore arrivée à ses objectifs, tel que la ville et l'écologie apparaissent comme deux entités incompatibles. En effet, la notion d'écologie n'est pas bien comprise par les chercheurs et les intervenants, en ces temps, toute l'attention étant dirigé

⁶¹ **Source :** L'urbanisme moderne se déploie en visant en même temps l'écologie urbaine thèse de doctorat, L. Gherzouli « patrimoine et outils d'urbanisme de la wilaya de Tebessa » p22

vers les maux sociaux tels le chômage, les quartiers périphériques et les banlieues. Cette situation entrava le cours de la démarche du développement durable qui n'a pas pu s'adapter au paysage intellectuel de l'écologie urbaine. Les chercheurs dénonceront plus tard, l'inadaptation et l'incohérence entre l'environnement et les stratégies du fonctionnalisme ou la fonctionnalisation de l'espace et de ces conséquences économiques et environnementales sur l'humanité⁶². « Deux mouvements façonnent cette histoire, le premier qui est l'écologie urbaine, remonte aux débuts des années 1980, et tout particulièrement à l'année 1984, et ce malgré les intéressantes initiatives lancées dans les années 1970. Le second mouvement va prendre le relais, beaucoup plus puissant à celui du sommet de Rio (1992), consacrant le développement durable. En quelques années la notion de ville durable va s'imposer comme référence pour ceux qui s'intéressent à l'urbain et à l'environnement, donc il n'existe pas une histoire homogène de la prise en compte de l'environnement dans la question urbaine » La notion de développement durable est apparue juste avant la conférence de Stockholm sur l'environnement en 1972.

I.1.1/ Prépondérances du sommet de Rio

Le sommet de Rio avait pour enjeux et objectifs ce qui suit :

1-Avoir un dialogue, initier des processus et des cadres de concertation entre acteurs œuvrant dans des domaines dont la confrontation soulève inévitablement des oppositions voire des conflits dont le développement urbain. La qualité et la protection de l'environnement, mesures à prendre localement, régionalement et mondialement pour pouvoir atteindre des équilibres écologiques globaux.

2-Le développement durable est rentré dans le vocabulaire universel à Rio ; les humains sont au centre des objectifs principaux du DD, vie saine et productive en harmonie avec la nature. Le « DD » fondé sur les notions fondamentales d'équilibre, d'équité, du droit de bien vivre et d'être respecté. Participation de tous pour parvenir à un équilibre économique entre générations présentes et futures.

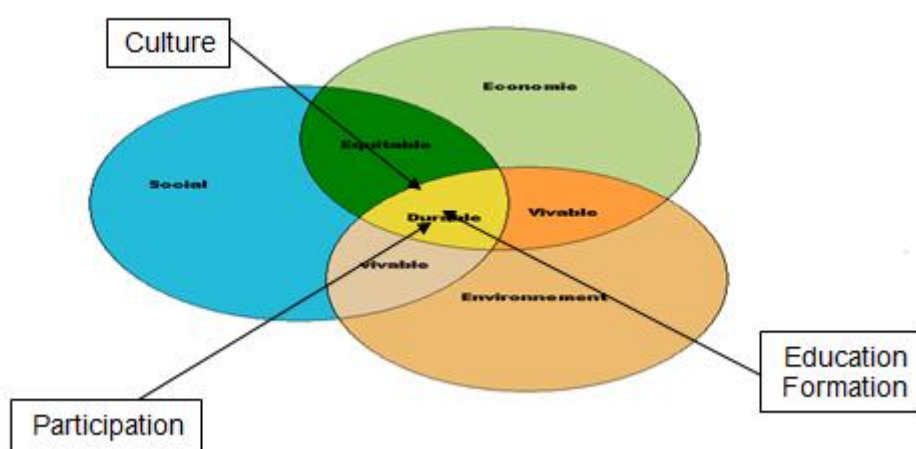
3-Le concept du DD a été développé en 27 principes dans la déclaration de Rio, le sommet s'est fait une directive axée sur l'agenda 21. L'initiative programmée pour l'ensemble de la planète dans le cadre du DD où chaque pays doit développer et élaborer des démarches et stratégies nationales, régionales et locales. Il touche également à différents milieux dont physique, commercial, de la croissance démographique, de la santé, ..., l'aménagement du territoire-environnement urbain.

En juin 1997 à New York, la remise d'un document pour l'ensemble des pays composé d'une feuille de route des stratégies à développer et à leur mise en application pour aborder le DD.

⁶² **Source :** Voir texte, C. Garnier et P. M. Nowicz, manifeste de l'écologie urbaine, Ed la découverte. Fr, p 6-19

En décembre 1997, le sommet de Kyoto était la naissance du protocole d'accord ; texte complétant celui de Rio 1992.

Figure n° 03 : dimensions et interférences du développement durable



Source : thèse Doctorat L. Gherzouli, cas d'une ville patrimoniale Tebessa

I.1.2/ Signature de Kyoto :

Réduction des gaz à effet de serre, faire face au réchauffement climatique, réduire la couche d'ozone par une diminution de 5,2% de la production du CO₂ par rapport à 1990. L'accord entrera en vigueur à partir de 2005, du fait que les Etats unis étaient en retrait depuis 2001. Cette situation a réduit l'enjeu pour finalement essayer de maintenir le taux d'émission actuel sans augmentation dans la limite.

I.1.3/ / 2002, la Conférence de Johannesburg, vers une relance

Le sommet mondial sur le développement durable de Johannesburg en Afrique du Sud du 26 août au 4 septembre en 2002, préparé par l'ONU, comme sous sommet de la terre II (Rio+10). Regroupant 200 chefs d'Etats, des organisations mondiales, association des verts, les ambitions étaient très grandes. Un plan composé de 152 points fut adopté pour lutter contre la pauvreté, la sauvegarde des ressources naturelles planétaires. Le constat est alarmant du fait des résultats obtenus qui ne reflètent pas les objectifs assignés lors du rendez vous de Rio. Il est grand temps de dépasser les déclarations des bonnes intentions pour établir pour chaque pays un contrat chiffre

d'actions réels applicables dans un intervalle de temps déterminé pour atteindre les objectifs escomptés. Ceci en toutes clartés et sans concessions quelconque .Engagement des Etats selon un texte juridiquement étudié et plus direct afin de pouvoir passer à l'application obligatoire. La situation persiste, pollution, pauvreté appauvrissement de la faune et de la flore, de la diversité et de la biodiversité. L'exemple de l'Algérie est une preuve vivante⁶³.

I.1.4/ Le plan d'action du sommet mondial pour le développement durable

Le sommet mondial où sommet de la terre sur l'environnement et le développement durable qui s'est tenu à Rio de Janeiro au Brésil en 1992, constitue une continuité et une remise à niveau des principes et fondements tenus et planifier lors des conférences et rencontres tenus au paravent dont notamment celles de Johannesburg en Afrique du sud en septembre 2002 et de Kyoto en 1990 au Japon. Ce sommet était à l'origine d'un remaniement des objectifs pour la sauvegarde de l'environnement, de la nature ainsi que le développement adéquat de l'urbanisme, de l'urbain, de la ville et de la société dans un contexte approche de durabilité en six (06) chapitres :

- 1-Elimination de la pauvreté,
- 2-Modification des modes de consommation et de production non viables,
- 3-Protection et gestion des ressources naturelles aux fins du développement économique et sociale,
- 4- Développement durable à l'ère de la mondialisation,
- 5-Sante et développement durable,
- 6-Initiatives par zone régionale : moyens d'exécution, cadre institutionnel du développement

I.1.5 Les relations directes induisant l'écologie urbaine vers le développement durable

Si on peut qualifier ce la ; l'échec de l'application des principes de l'écologie urbaine qui n'arrive pas à une maîtrise et à mettre sur rail l'écologie en générale accompagnée de tous les segments socioéconomique, et politiques d'intégration et l'urbanisme en général. Ceci dans son cadre pratique « la ville », qui consiste au glissement de l'écologie urbaine vers le développement durable. Parmi les composantes importantes de la ville qui sont à l'origine du concept du développement durable, on cite :

- L'urbanisme moderne à pris effet à partir de l'apparition de la Charte d'Athènes lors courant fonctionnaliste. Accompagnée par la seconde écologie urbaine scientifique et fonctionnaliste⁶⁴.
- La dédensification urbaine qui incite à rechercher des formes de resserrement urbain.

⁶³Source : Texte, M. Rosland le DD des centres urbains, Ottawa 1992.

⁶⁴ Source : la fédérale housing administration accorde dans les années 1930 des prêts, afin de ne pas contaminer les nouveaux quartiers et de préserver la valeur immobilière. 2

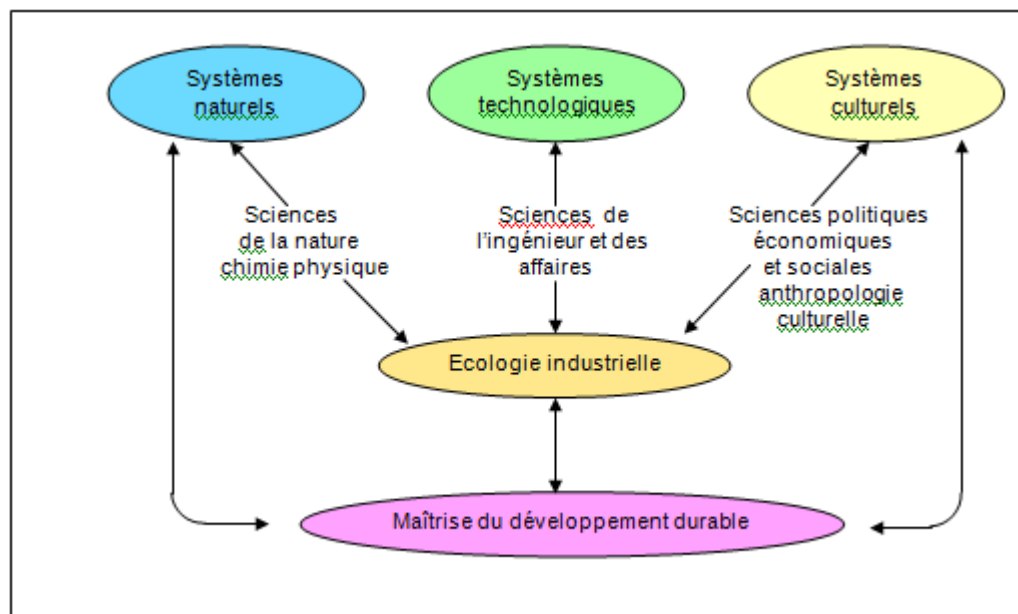
- L'aération, la circulation automobile et la mobilité ont encouragé l'engouement et l'engorgement des villes en polluant l'aire et l'atmosphère.
- La fuite périurbaine des populations, à été en grande partie provoqué et encouragé par les principes et valeurs écologiques ainsi que par les nouvelles visions des utopies Néo-rurales⁶⁵
- La ville écologique, n'est pas une finalité de vivre dans une ville de la campagne, ce n'est d'autre que la ville historique avec son urbanité.
- L'effet de serre anthropique, gaz invisible qui aggrave les contraintes d'oxygénation des villes (*campagne des villes contre le changement climatique organisée par le conseil international des initiatives environnementales locales ICLEI*)
- L'écologie urbaine du XXe siècle, à crue comprendre la ville à partir de modèles scientifiques, n'a pas acceptée que sans urbanisme il ne peu y avoir d'écologie et vis versa.
- L'écologie urbaine perd toute sa crédibilité et son essence si elle considère que la ville est un milieu naturalisé et à majeur partie naturel en plus de son approche qui est : culturelle, économique, historique La ville n'est pas plus dans la nature de l'homme, elle n'est réductible à un écosystème naturel
- Il faut parler des inégalités écologiques face aux risques et nuisances, pour l'accès à une vie de qualité, face encore à l'aggravation des problèmes de l'environnement. L'écologie diffère selon les régions dont les risques sont plus grands à travers le monde, que ça soit à l'échelle d'une petite agglomération à une globalité. La qualité diffère d'un pays à un autre suivant les moyens et les richesses. En plus, il n'y a pas eu de politiques ciblant la réduction des inégalités écologiques. Le couplage n'a put être atteint entre politique sociale et écologie en ville, qui ne sera être établie. D'après Olivier Soubeyran et Vincent Berdoulay, l'écologie urbaine ne peut devenir une science, elle est au centre de l'urbanisme depuis toujours, l'amnésie qui touche l'histoire de la pratique de l'écologie met en évidence la tendance vers une nouvelle pratique plus efficace⁶⁶ :
- Citation importante définissant le principe fondamental de l'écologie : « *les années 1890-1920 associe la croissance sociale de l'urbanisme et de ses effets, du moins dans nos sociétés occidentales, l'effort pour crée une discipline rationnelle et appliquée à la ville sous le nom d'urbanisme, une division nouvelle du savoir, dans lequel s'inscrivent des disciplines nouvelles*

⁶⁵: **Source** : J.Thyes, C.Emelianof, les contradictions de la ville durable, débat, Paris Gallimard, 2000)

⁶⁶ **Source** : ouvrage : Ecologie urbaine et urbanisme ; éd découverte), I » le développement durable. Signalé par Geddes (op cité au paravent

où renouvelées, la sociologie, la géographie. Ils tentent de réunir ces trois tendances et d'apprécier leur interférences⁶⁷».

Figure n° 04 : schéma relatif à la maîtrise du développement durable



Source : étude sur l'environnement, France 2003

II/ Ville durable et durabilité

Introduction

A travers le monde, les pays en majorité se dirigent vers les nouvelles tendances de développement des villes, suivant de nouveaux concepts mondiaux de développement durable et de durabilité des villes. Pour arriver à une maîtrise de l'urbanisation et de l'urbain en tenant compte des effets néfastes qui touchent la planète et mettent la vie des êtres humains en péril

II.1/ Déclenchement du courant de la durabilité à partir de 1970

A la fin de la seconde guerre mondiale, le monde subira des changements manifestes sans précédent dans le développement de tous les secteurs de la vie. La croissance du nombre d'êtres humains, le niveau de vie élevé des pays du Nord en comparaison à celui du Sud, notamment en Afrique et Afrique australe. L'humanité qui était composée de 3.50 milliards de personnes en 1970,

⁶⁷ Source : thèse Gilles Montigny, science sociales : de la ville à l'urbanisation, géographie, sociologie et statistiques sociale, Harmattan 1992.

est passée à 6 milliards en 2002, pour arriver peut être en 2050 selon les estimations des nations unies, à environ 10 milliards. Et suite à l'augmentation sans cesse croissante des habitants de la terre, surtout dans la zone sud, due principalement aux progrès de la médecine, à la prise en charge sanitaire, ..., et aux vaccinations. Cette situation va conduire à une exploitation massive des ressources naturelles dont notamment faucilles, végétales, animalières, ce qui épuisera la terre et n'épargnera aucune société, qu'elle soit riche ou pauvre.

II.1.1/ Chronologie du courant du développement durable

Pour cerner, comprendre et analyse le concept du développement durable, il est primordiale de donner un aperçut chronologique des événements qui étaient le fondement de ce courant. Le club de Rome en 1971, halte à une croissance économique incompatible avec la survie de l'humanité. En 1972, la conférence de Stockholm, conférence des nations unies pour formuler une réponse aux dangers signalés par le club de Rome. La généralisation du développement et la sauvegarde de l'espoir, édicté par Maurice Strang organisateur et secrétaire général de la conférence. Vingt cinq principes traduisent les réflexions de la conférence dont principalement : le droit fondamental de l'homme : liberté, l'égalité é, conditions de vie satisfaisante, environnement lui permettant de vivre dans la dignité et le bien être. En retour, il doit protéger l'environnement pour les générations futures. Plusieurs actions ont étaient prises durant cette conférence dont ;

-1972, programme des nations unis pour l'environnement, PNUE ;

-1973, convention de Washington sur le commerce international des espaces de la faune et de la flore;

-1978, convention de Vienne pour la protection de la couche d'Auzon ;

-1989, convention de Bale sur le contrôle des mouvements transfrontaliers des déchets dangereux ;

II.2/ La ville durable

Introduction

Le discours sur l'urbain, se constitue en science et construit à cette fin des modèles sur lesquelles fondent l'urbanisme et l'application pratique. Deux types de modèles furent élaborés, qui masquaient deux idiologies. Se basant sur les écrits en remontant le XIXe siècle et on analysant le corpus, dont F. Choay appelait "pré-urbanisme", les deux grands modèles de planification : Progressiste et Culturaliste.

Urbanisme : « *le mot Urbanisme, crée dans la seconde moitié du XIXe siècle, consacre l'apparition d'un discours spécifique sur l'urbain, il est d'une approche radicalement neuve de la ville comme objet, attitude instaurée par la grande coupure de la révolution industrielle, et sans laquelle il faut voir la répercussion des transformations technologiques, économiques et*

démographiques qui ont fait surgir une nouvelle problématique de l'urbain et lire également la dimension critique qui désormais affectera les rapports de la société occidentale avec ses productions⁶⁸ ». Idefonse Cerda à explicitement proposé dans sa Teoria général de Urbanizacion, en 1867, la création d'une "palabra nueva", urbanizacion et de ses dérivés : urbanizar, urbanizador, ciencia urbanizadura pour designer "Una matera, compltamente nueva, intacta, virgen⁶⁹"

II.2.1/ Définitions sur la ville durable :

Pour Michelle Pappalardo, il n'y a pas de définition de la ville durable, il préfère parler de villes durables au pluriel. (Commissaire au développement durable)

II.2.1.1/ Pour le comite 21

La notion de « ville durable » invite les acteurs territoriaux à repenser la ville dans une approche intégrée prenant en compte les principes de cohérence, d'amélioration continue et de gouvernance partagée et respectant l'interdépendance des exigences environnementales, économiques et politiques⁷⁰.

II.2.1.2/ Parmi les écrits sur la ville durable

La ville durable est une ville gérée avec précaution, en bonne conscience et connaissance des risques même incertains qui peuvent troubler son avenir. Pour prétendre au meilleur, elle prévoit parfois le pire. Expression qui désigne un ensemble urbain, qui respecte les principes fondamentaux du développement durable ainsi que l'écologie urbaine et l'urbanisme propre. Elle tient compte obligatoirement des nouvelles tendances de l'urbain et de l'urbanité, ainsi que des différents enjeux socio-économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme.

II.2.1.3/ Selon Christophe De Maistre :71

Il décrit la ville durable comme une ville où il fait bon de vivre pour le plus grand nombre d'habitants, quels que soient leurs âges, leurs activités ou emplois. Pour lui, la ville durable est la ville de demain qui devra être un challenge planétaire.

L'importance accordée et de donnée à la concertation entre les habitants, les différents intervenants et acteurs de l'urbanisme, pour arriver à tisser une cohérence et des alternatives communes qui permettent une utilisation rationnelles des espaces urbains et des ressources

⁶⁸ **Source** : Selon G. Bardet, il apparaît pour la première fois en français en 1910, dans le bulletin de la société géographique de Neuchâtel; mais ses équivalents, Stadtebau et City-planning sont alors en usage depuis plusieurs décennies.

⁶⁹ **Source** : Op cite F. Choay.

⁷⁰ **Source** : [http:// www.cmmite21.org](http://www.cmmite21.org)

⁷¹ **Source** : Président de Siemens France dans le Figaro du 24/10/2011

naturelles tel que l'eau. Une protection de l'environnement dans un contexte de haute qualité environnementale, d'avoir des réseaux de transports propres et durables pour une mobilité réfléchie et enrichissante pour l'ensemble. Selon l'Agenda 21, les enjeux des villes durables se juxtaposent suite au type et à la taille de la ville (son histoire, sa géographie), sa position vis à vis des contraintes d'une vie saine tel que : le réchauffement climatique, la mixité, les différents déchets avec leur nouvelle forme. Ainsi que l'énergie traditionnelle et ses impacts sur la planète, les transports, les territoires, l'espace et le foncier urbain, ..., qui sont des objectifs et des alternatives qui doivent être entretenues et mis en évidence sur l'ensemble des continents. Lors de la charte d'Aalborg, on parlera alors d'Eco-ville et plus précisément d'Eco-quartier qui sera conçu à base des concepts principaux de durabilité future. L'utilisation des énergies propres, douces, économiques, respectant l'environnement et l'homme, ..., ceci dans un objectif, soutenable de la ville pour un comportement positif de durabilité. La ville peut-être durable au sens de la définition multidimensionnelle du sujet, c'est à-dire soutenable⁷².

II.2.2/ Le projet de ville

Le projet de ville doit obligatoirement être politique pour avoir la force d'application, ambitieux afin de répondre aux aspirations des populations contemporaines, soutenable par les tenants du pouvoir et de l'économie. Enfin, il ne devra pas être rétrospective, c'est-à-dire, être réservé uniquement pour une classe bien déterminée ou aisée, bien évidemment, il ne doit pas être en faveur des technocrates). L'ensemble devra avoir une conception basée essentiellement sur la gestion scientifique selon les approches éco systémiques de biodiversité, mettant en fer de lance le système naturel vert en priorité. D'après Jacqueline Morand-Devilier, suite à son article « *Une bonne réflexion commence par des interrogations et finit avec des interrogations* ». Le phénomène urbain a progressé d'une façon vertigineuse, la population habitant l'urbain à travers la planète a augmentée considérablement. Elle s'est multipliée peut être par 20 en un laps de temps record, tandis que la population mondiale ne s'est multipliée que par 4. Au niveau des pays occidentaux et développés et certains pays qui sont en voie de développement, plus de 75% de leur population vivent en villes, ce qui a donné naissance à des villes mégapoles, dont plusieurs dépassent le cap de 20 millions d'habitants. L'homme est attiré vers la ville pour une meilleure situation culturelle, éducative, sanitaire, économique et de mobilité, et parfois, il quitte son village pour des raisons d'incertitude, de travail et d'isolement. La ville pour l'homme constitue l'éternité, le développement contenu et à son tour, l'homme développe la ville. Un nombre infini de villes à travers le monde ont été englouties par des catastrophes naturelles, démolies par des

⁷²**Source :** voir BUIATTI Murel, fondatrice de Comment la terre, agence de conseil en développement durable de l'UNESCO. Indicateurs utiles pour mesurer le degré de soutenabilité de la ville durable de demain, norme ISO37120, Sustainable development of communities : indicators for city services and quality live, qui se base sur 46 indicateurs.

bombardements surtout pendant la première et la deuxième guerre mondiale. Elles ont refait naissance et ont une place très importante dans le monde d'aujourd'hui, telles que Avignon, Varsovie, Berlin, Hiroshima,... Donc les villes sont destinées pour être durables, « *le droit de l'homme à un environnement sain s'analyse comme le droit de l'homme à une qualité de vie dans la ville et aussi comme le droit à la vie dans la ville* »

II.2.3 / Les conditions nécessaires pour qu'une ville soit durable

Les responsables et acteurs des villes à travers le monde, veulent rendre leurs villes durables car elles gangrènent de maux sociaux, économiques, du rejet de la convivialité, de l'exploitation gigantesque et abusive des énergies naturelles. On suivant la mise en œuvre des plans d'actions qui sont stipulés et correspondent à l'Agendas 21, adopté lors de la conférence de Rio. Ceci par leur adhésion sans condition au processus du développement durable basé sur ses quatre piliers : le temps, l'espace, le système et l'Homme. Cependant, leur intégration n'est pas claire encore, elle est boiteuse par manque de volontés d'adopter les intentions et les initiatives qu'il faut. A titre d'exemple « La charte des villes européennes pour un développement durable », le livre vert sur l'environnement, les consignes de la conférence de Lisbonne en 1996, ne sont malheureusement pas prient en considération et on ne voie pas de programme d'actions, ni de prise de décisions efficace. De ce fait, la ville durable est tenue de respecter et tenir compte de l'histoire des composantes principales de l'héritage légué par les anciens habitants. En effets des monuments et vestiges témoignant des richesses historiques, culturelles, anthropologiques incontestables et irremplaçables de la ville, qui sont démolis sans remords et parfois par une volonté engendre par un modernisme et par soit-disons des nouveautés, ou par des convoitises et un certain fanatisme religieux. De ce fait comment faire évoluer une ville pour qu'elle soit durable ? Il est important de concevoir un programme de plusieurs actions dont en premier lieu : une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder son identité et son attractivité, une dynamique permanente, valable et viable à long terme. La ville doit se projetée et s'intégrée dans l'avenir, en incluant les faits remarquables de sa dimension historique et patrimoniale (C.Emelianof). De son patrimoine urbain existant, de sa culture ou ses cultures à travers le temps, et de sa composante humaine. Afin de permettre à ses habitants d'avoir une vie de qualité à travers tout son territoire. Toute ville s'inscrit au sein d'un territoire, pour qu'elle soit durable, il est primordiale qu'elle s'intègre et adopte les composantes de son contexte territorial, pour Christiane Vairon-Canicio « *Une ville durable est celle qui assume ses fonctions urbaines en optimisant son fonctionnement pour satisfaire les multiples attentes de ses habitants, mais est aussi une ville dont le développement et en harmonie avec celui des territoires voisins et dans le respect des écosystèmes globaux. Les*

méthodes et outils à mobiliser doivent aborder la ville dans ces deux dimensions de la durabilité⁷³ ».

II.2.4/ La notion de ville entravant la durabilité

Ville qui associe l'habitat, l'économie, les écosystèmes, les relations de proximité et la nature ; il est venue le temps où des agglomérations bouffeuses et avaleuses d'espace sans rationalités, dépendant d'extensions et multi-extensions soutenues par les urbanisations des temps modernes. Villes, incontrôlables et inhumaines où le tout se mélange sous-prétextes de periurbanité, suburbanité et rurbanité. En entravant les principaux fondements du développement durable et par conséquent la ville durable, d'où la notion d'espace Renouvelé. Michel Lussault⁷⁴, insiste sur la vulnérabilité des organisations urbaines qui ne peuvent répondre aux enjeux du développement durable, en effet il cite « A mesure que l'urbanisation progresse, la vulnérabilité des organisations urbaines croît, protéiforme (intermittente, qui peut prendre les formes les plus variées, qui se présente sous des aspects très divers), technologique, économique, sociale, environnementale. La ville durable serait celle dont l'organisation permettrait d'affronter la vulnérabilité et même d'en faire un vecteur de dynamique sociale et spatiale. Une ville existante doit devenir une ville durable, la ville durable ne doit pas signifier ville nouvelle⁷⁵.

II.2.5/ Condition de glissement pour la durabilité

Pour qu'une ville existante et moderne glisse pour devenir durable : trois points de réflexions s'imposent. Le projet de ville durable est long et complexe à mettre en œuvre, d'autant plus, pour faire adhérer les intervenants et les convaincre d'accepter le projet ; c'est difficile. L'adhésion du pouvoir politique est primordiale pour promouvoir une ville durable, en effet comment mettre le train en marche sans la prise de décisions difficiles même contre soit et appliqué les lois nécessaires a la réussite du projet. Faire participer les habitants à la production du projet de mutation de leur ville vers une ville durable, c'est une dimension stratégique. Il faut résonner au niveau de la région et du territoire, en s'adhérant à toutes les stratégies économiques, sociales et politiques sectorielles du moment, afin de prolonger la longévité de la ville durable.

Il faut réfléchir à la forme de la ville durable, qui doit passer d'une ville en zonage, c'est-à-dire ville concentrique à une ville multipolaire favorisant la mixité multifonctionnelle. Le centre ville, faubourg, périphéries, le cas d'Aïn-Beïda dont les extensions urbaines et les perspectives de développement prévues par les outils 'urbanisme sont en déphasage avec les nouvelles tendances de

⁷³**Source :** Géographe à l'UFR, espaces et cultures, université de Nice, Sophia Antipolis dans développement durable, Mai 2005, site : developpementdurable.revues.org.

⁷⁴**Source :** Géographe et Président du pôle de recherche et d'enseignement supérieur de Lyon, université de Lyon, la conclusion de l'Atlas des villes durables.

⁷⁵**Source :** Vulnérabilité : exposé aux blessures, aux coups, exposé à la douleur physique, à la maladie. Qui peut être attaqué, atteint facilement, Très sensible aux attaques morales, aux agressions extérieures.

durabilité et de développement durable. La ville est l'addition de choix individuels mais c'est aussi le lieu de la maîtrise, de l'organisation du projet. Pour Richard Rogers ⁷⁶ « *la ville durable est à la fois une ville juste, où la justice, la nourriture, l'hébergement, l'éducation et l'espoir sont distribués de manière équitable et où chacun participe au gouvernement ; une ville belle, où l'art, l'architecture et le paysage enflamment l'imagination et émeuvent l'esprit ; une ville créatrice, où l'ouverture d'esprit et l'expérimentation mobilisent tout le potentiel de ses ressources humaines et permettent une réaction rapide au changement ... une ville conviviale, ville compacte et polyconcentrique qui protège la campagne, rassemble et intègre les communautés dans des quartiers et optimise la proximité et enfin une ville diversifier, ...* »

II.2.6/ Le système de la durabilité :

La ville durable exige la cohérence de tous les intervenants, pour qu'il y ait application des politiques urbaines reflétant les objectifs d'une bonne gouvernance. En effet, la cohérence, est un élément important dans la prise de décisions des interventions urbaines nécessaires pour le redéploiement d'une ville pour qu'elle soit durable. En même temps pour une adhésion positive dans le contexte du développement durable. La démarche qu'il faudra suivre pour l'élaboration des plans d'urbanisme, des expériences d'autres pays notamment d'Europe serviront pour la proposition de palliatifs, le cas du plan d'urbanisme d'Aïn-Beïda.

Le développement durable permet à la ville d'avoir des réflexes d'anticipation des événements urbains, qui peuvent surgir à long terme (une stratégie d'anticipation à long terme). Le cas de la politique des ZHUN en Algérie (grands ensemble inspirés des pays de l'Est) était à l'origine de la dégradation de l'urbanisme et du changement de la tradition urbanistique respectant la rationalité de l'espace. L'autre exemple, la politique des grands ensembles adoptée en Angleterre et en France après la seconde guerre mondiale, a fini par créer des fiascos dans le secteur de l'habitat et du logement, avec une conséquence désastreuse sur la qualité de l'architecture et de l'aménagement. Cet état de fait, a laissé des traces sur la qualité de l'urbanisation mondiale. Les acteurs de l'urbanisme seront invités à réfléchir sur un nouveau courant environnemental qui permettra la création d'un nouveau cadre de vie urbaine : le développement durable selon le phasage suivant :

-1^{ère} phase : L'exposition d'un diagnostic fondé sur les précisions économiques et démographiques. Selon une repertorisation réfléchie du développement économique, de l'aménagement de l'espace, de l'environnement, ..., d'équipements, bien spécifier.

-2^{ème} phase : Précision du projet de développement durable afin, de permettre la mise en place d'actions et opérations d'aménagement en œuvre ; l'urbanisation, la déserte en transport collectif et

⁷⁶Source: L'architecte du centre George Pompidou à Paris

en commun, l'équipement, la protection, sauvegarde des paysages et de la verdoyance. Le centre ville doit s'intégrer à la périphérie et à l'agglomération et même à la campagne si c'est nécessaire. La mise en valeur des entrées de la ville, des places publiques, des monuments, du patrimoine bâtis existant et surtout du renouvellement urbain... Dans un contexte de développement durable basé sur la promotion de la ville durable dans le cadre de projet urbain universel.

II.3. /le projet urbain, une culture du lieu et de l'action urbaine

Introduction :

Le PU est un nouveau concept mondial ciblant des mises en œuvre d'actions et de transformations globales de la vie socio-urbaine, de l'urbain, de l'urbanité, du confort spatial et environnemental, pour le bien être de l'homme et une ville humaine égalitaire. En effet la ville est sur le devant de la scène sur tous ses registres ; la ville malade, la ville duale, la ville inégalitaire, celle de l'insécurité, mais aussi le règne des pollutions de tous ordres, sonores, atmosphérique, visuelles. Une difficulté des transports avec l'omniprésence de l'automobile, la ville hors la ville qui s'étend indéfiniment ; dessinant des taches urbaines qui crissent de manière cancéreuse à l'heure où est souvent évoquée la crise des valeurs et des concepts.

II.3.1 / Le concept du Projet urbain

Le PU inspire les dynamiques d'une idée, d'un dessin et d'une projection dans l'espace et le temps. Il ne produit pas de modèles mais des méthodes ouvertes stratégiquement à un faisceau de disciplines capables d'intégrer la complexité contemporaine. Il se situe entre l'urbanisme qui réglemente et normalise l'espace qui répond à une question unique, précisée et concertée. Il ne saurait cependant se substituer à la planification urbaine qui traite des territoires sous des aspects temporels différents.

C'est un cadre de pensée et d'actions visant à "Rapprocher l'urbain de la ville, de la cité, du citoyen et à exprimé de façon volontaire l'urbanité d'une ville. C'est aussi un levier de développement économique, social, et de mise à niveau urbaine, il se traduit par des actions concrètes ayant un impact direct et visible sur la ville et le citoyen. Il peut prendre la forme d'un embellissement, d'une régénération urbaine, et de toutes les thérapies dont le renforcement de la centralité, d'aménagements des espaces ouverts (place, parc, etc.).

Le PU est un projet politique exprimant la volonté des élus de promouvoir le patrimoine urbain au profit de leurs électeurs. C'est aussi par la suite, un projet social exprimant l'adhésion des habitants et des citoyens par le biais des organisations et des associations de la société civile. C'est aussi un projet économique permettant la création de richesses et encourageant une dynamique d'intégration de l'Homme et des activités. Enfin c'est un projet technique qui fait appel à une maîtrise d'œuvre multidisciplinaire capable de donner la vie à l'espace et le plaisir de vivre en ville par le citoyen. Aujourd'hui, toutes les grandes métropoles du monde et les villes émergentes sont portées par le « PU » de détails, destinés à réhabiliter le génie du lieu, souvent sacrifié par la société de consommation et de la globalisation culturelle. *« Le PU est un projet opérationnel dont la réalisation doit s'inscrire dans le court terme. Il doit faire l'objet d'un montage financier précisant les différents partenaires politiques, économiques, et sociaux, sachant que quelque soit son niveau de participation au coût du projet et à ses gènes, l'appui de la collectivité territoriale est une condition pour sa réussite. Le PU doit être un projet concerté, aussi bien que de son contenu que de sa forme, notamment avec les utilisateurs et les opérateurs économiques car il doit répondre à des besoins réels, c'est un urbanisme à la carte pour des exploitant préalablement définis et identifier. Le PU constitue un levier opérationnel efficace pour la mise en œuvre d'une politique de la ville, contribution au coût de l'urbanisation »*

II.3.2 / Le projet urbain, définitions

La notion de projet urbain est devenue un langage commun pour l'ensemble des acteurs de la ville. L'expression est utilisée dans le domaine de l'aménagement, le travail opérationnel et la recherche dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture.

Quelques définitions remarquables sur « PU » :

D'après Christian Devilier : *« le projet urbain ne relève pas d'une seule profession, main d'une compétence, il n'est pas une procédure, mais une démarche, il n'est pas une solution mais une amélioration »*

Une nouvelle approche de conception urbaine par Marcus Zeff en 2004 *« Le projet urbain peut être définie comme une opération complexe, dont un opérateur assure la maîtrise d'ouvrages d'ensemble, et qui réduit des projets variés dans un programme, un plan, des formes d'ensembles. Ces projets s'élaborent et se définissent au cours d'un processus qui associe élus locaux, aménageurs et concepteurs, ponctué par de nombreuses négociations entre tous les acteurs impliqués dans le projet ⁷⁷ ».*

Le projet urbain se définit selon trois dimensions : politique, opérationnel, urbanistique/architectural ;

⁷⁷ **Source** : Marcus Zeff 1992, professeur à l'institut français d'urbanisme, Université de Gene.

- La dimension politique : définie les objectifs que se donne un acteur étant un décideur public ;
- La dimension urbanistique: la traduction formelle que le concepteur donne de la commande qui lui est destinée, qu'il réalisera avec les différents partenaires ou prestataires ;
- La dimension opérationnelle : organisation des interventions et actions variées selon une durée et une chronologie bien établie. En combinant des orientations bien étudiées et bien définies, pour une concrétisation sur terrain selon Alain Bourdon dans son ouvrage, adaptation des cultures professionnelles et des modes de faire.

D'après Ascher François « *le PU nécessite l'implication de nombreux acteurs et une réflexion large sur la portée du projet* ». Tandis que pour Masbouni Ariella « *Le PU étant comme mode opératoire spécifique en tant que démarche de projet: une démarche à l'initiative d'une collectivité publique consistant à concevoir le contenu, la préfiguration et les modalités de mise en œuvre d'une action globalitaire des transformations urbaines sur un territoire déterminé, s'inscrivant dans une stratégie urbaine d'ensemble échelonnée dans la temps*⁷⁸. »

Le PU permet de diversifier les modes d'interventions et de répondre aux enjeux de différentes échelles spatiales et surtout temporelles. Ainsi que la multiplicité des acteurs et intervenants et évidemment de prendre en compte les préoccupations environnementales, économiques, sociales et bien sûr culturelles. Il est conçu pour élaborer de nouvelles pratiques urbanistiques qui rompent avec les anciennes procédures bureaucratiques, autoritaires, linéaires, singulières, peu soucieuse des contextes locaux et de la composition du cadre physique tel que prise et développer par l'urbanisme entrepris dans le cadre des outils d'urbanisme. Le projet urbain est polysémique, ne peut être propriété d'une seule discipline, il est dynamique en attente de l'avenir. Il est facile d'utilisation et d'appropriation par les différents intervenants et acteurs dans l'organisation de l'espace.

II.3.3/Les concepts actuels du projet urbain

II.3.3.1/ Dimension de la démarche du PU :

La démarche a pour but de trouver un compromis entre fonctionnalité esthétique urbaine et la composition à différentes échelles. En effet le PU fait allusion à certains procédés délaissés par l'urbanisme fonctionnaliste tels que : La composition de la forme urbaine, l'embellissement et l'esthétique urbaine, les articulations et les hiérarchisations des différents espaces urbains (bâtiment, îlot, quartier, ville ...). L'insertion de l'œuvre conceptuelle dans un système de décisions et de négociations entre les différents acteurs en réaction à la bureaucratisation de l'urbanisme au cours de ces dernières années.

II.3.3.2/ Principales dimensions du « PU »

⁷⁸ Source : Jean Pierre Tetard, Masbouni Ariella, op cite

- 1- Dimension spatial et social
- 2- Dimension stratégique
- 3- Dimension de continuité alternative
- 4- Dimension paysagère
- 5- Dimension de l'évolution de l'espace public

II.3.3.3 /Caractéristiques de la démarche du projet urbain

Chaque opération du projet urbain se personnalise spécialement selon le lieu d'intervention, cependant, il y a des constantes communes qu'il faudrait prendre en compte obligatoirement dont:

- 1/ Amélioration d'une situation existante et requalification d'un lieu ;
- 2/ Processus d'action : le PU ne doit pas être figé mais doit être dynamique s'inscrivant dans un tissu urbain bien défini dans la durée ;
- 3/ Opération globale : opération qui prend à la fois les aspects sociaux-économiques, urbains, environnementaux dont la prise en œuvre s'étale sur plusieurs plans temporels et territoriaux ;
- 4/ Transdisciplinarité : Les « PU » doivent être conçus par des équipes pluridisciplinaires, la coordination du savoir faire entre collectivités publiques, les promoteurs, les propriétaires fonciers, et les professionnels doit être obligatoire et nécessaire ;
- 5/ Temporalité variable : Le PU n'est pas une opération urbaine figée ou finie, mais en gestation pour une transformation urbaine dans le temps ;
- 6/ Méthode ouverte : Le PU n'est pas un modèle à suivre, c'est une démarche ouverte à d'autres disciplines ;
- 7/ Direction du projet et médiation : Tous les PU comportent un chef de projet ou un urbaniste médiateur ;
- 8/ Un objectif de résultat : Au début de l'élaboration du PU, un ensemble d'objectifs et de résultats, sont programmés et formulés, et une préfiguration de l'état future recherché, toute l'imagination de la situation future doit être préconçue ;
- 9/ Une approche pluridisciplinaire : Le PU se réfère à plusieurs approches, ce qui convient à avoir une conception qui demande des savoirs spécifiques, des outils techniques, des analyses à faire et à mener et un savoir juridique du foncier bien fondé. L'accroissement de ces différentes disciplines et leur implication les uns aux autres, mettent le PU dans une logique qui ne précède pas un programme mais qui le engendrera grâce à leur capacités prospectives.
- 10/ Une stratégie de développement durable qui intègre les différentes échelles territoriales : Les finalités du « PU » sont opérationnelles et doivent accompagner les transformations physiques et sociales de la ville ;

II.3.3.5 / Planification urbaine fonctionnelle

Le projet urbain ne signifie pas seulement un projet d'urbanisme/architecture, il implique soit comme facteur de réalisation, soit comme objectif poursuivi, la prise en considération du support économique, social, culturel de ses opérations à toutes les échelles urbaines. Il est en premier lieu, un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et de jouer le rôle d'un levier économique, social et urbain. Dans un nouveau contexte économique, démocratique et décentralisé non technocratique, le projet urbain ne peut pas s'ériger en tant que méthode, mais comme une série de démarches relatives à chaque contexte. En mettant au point, des outils de planification contextuelle qui soient proches de la réalité et ouverts à la discussion⁷⁹.

Dans la logique du « DD » la ville est pensée comme un écosystème urbain, un système relationnel entre les différentes entités politico-institutionnelles, spatiales-fonctionnelles, socio-économiques, paysagères et économiques, qui évoluent constamment et s'imbriquent de manière harmonieuse, cohérente, ou au contraire conflictuelle. Elle subit alors les défaillances ou dysfonctionnements d'ordre qualitatif et d'ordre quantitatif, qui nuisent à son développement et qu'il faut corriger. Le projet urbain a pour vocation de compléter le cadre de planification réglementaire, opérationnelle, par une démarche stratégique de réflexion qui formule et concrétise le concept écosystémique de développement. L'aménagement d'un ensemble urbain comme expression de la politique urbaine de développement durable. Il constitue un guide d'action pour l'adaptation du milieu urbain à l'évolution des besoins de la société, pour améliorer la qualité de vie. Servir comme un levier, le développement économique et social, pour améliorer le niveau de vie. Préserver l'environnement dans toutes ses dimensions, pour améliorer la qualité et le cadre de vie. Organiser ou réorganiser le système de gestion urbaine, pour améliorer l'efficacité et l'efficience de l'action urbaine.

II.3.3.6 /La démarche et type de projet urbain

Pour pouvoir arriver à une concrétisation du projet urbain, il est obligatoirement nécessaire d'adopter une démarche, basée sur les paramètres suivants :

- 1- Une volonté d'intégration horizontale, intersectorielle, intercommunale, pluridisciplinaire et verticale, au niveau des prises de décision.
- 2- Une approche transversale éco systémique (holistique et systémique)
- 3- Une synergie d'acteurs dans un processus de concertation, de participation et de partenariat négocié, qui aboutit à la coproduction et le cofinancement des opérations de création ou de transformation de l'espace urbain.

⁷⁹ **Source** : J. Bouinot, la gestion stratégique des villes, A. Colin, 1995, Paris

Les types de projet urbain :

Projet urbain Global : grand projet de ville qui relève de la planification stratégique de l'aire urbaine, de ville et ville nouvelle,

Projet urbain Local : projet urbain qui préconise une vision communale ou intercommunale de développement et d'aménagement, Le projet urbain n'est pas un instrument d'urbanisme, il n'est pas opposable aux tiers, mais il est opposable aux instruments d'urbanisme en aval, en leur fournissant les orientations à respecter pendant une temporalité donnée

II.3.3.7 /Les dimensions du Projet

Le PU s'inscrit dans un processus de planification ouvert et souple. Il n'est pas statique et figé, il évolue et doit s'intégrer à un environnement en évolution. Au cours de la planification, la rationalité du PU se développe progressivement. Il propose une cohérence locale, l'approfondissement d'un projet particulier, délimité dans le temps et l'espace. Il présente l'intérêt d'être précis et concret, un réalisme économique, social, culturel et politique.

II.3.3.8 /Intégration et ouverture démocratique

Le projet urbain doit surgir de la dynamique locale, le projet d'urbanisme traditionnel résulte d'une démarche d'expert, dans une logique qui s'est voulue scientifique, basée sur des objectifs définis par des planificateurs. Il est d'autre part laissé enfermer dans une approche juridique et réglementaire qui a fini par l'exclure. Le potentiel réconciliateur du PU et son pouvoir dialectique lui confère sa force, le PU permet de répondre à des oppositions notamment entre conceptions réalisations qui ne sont pas autonomes.

II.3.4 /Les acteurs du Projet Urbain :

Les acteurs comme individus (groupes ou organisations) se caractérisent par une position sociale particulière, ce qui implique des rôles distincts, des valeurs et intérêts particuliers. Ces groupes varient en fonction des échelons d'analyse considérés (espace vert, quartiers, centre ville). L'identité des acteurs, leurs statuts, leurs places dans la société, que font-ils, quelles sont leurs ressources, sont des conditions de choix de ces derniers. Parmi les acteurs, nous distinguons :

Les acteurs économiques

Ce groupe est constitué par les entrepreneurs, propriétaires fonciers, promoteurs et l'Etat ; ces acteurs sont les investigateurs premiers des dynamiques urbaines. A ceux la, s'ajoutent les organismes de promotion et de marketing urbain, tel que l'office du tourisme qui attire aux touristes.

Les acteurs politiques

Les administrations publiques, les autorités locales, communales et institutions nationales. Ces acteurs jouent des rôles aux niveaux des exécutifs, des législatifs, des administratifs ; ils accompagnent ou contestent les décisions des autres acteurs. Parfois leurs manques de connaissances dans les domaines spécifiques, créent les discordances.

II.3.5 /Les professionnels de l'espace :

Ce groupe réunit un ensemble d'acteurs concernés par la planification, la conception, la gestion de l'espace ; les urbanistes, les architectes et les ingénieurs travaillant au sein de services responsables de l'aménagement du territoire ou indépendamment, ils se démarquent par leurs connaissances du terrain et de l'urbain, d'où leur mainmise sur les projets. Ce pouvoir de nos jours tend à être remis en cause par les autres acteurs qui revendiquent davantage de légitimité dans la gestion des projets

II.3.6 /projet de ville et le projet urbain

Ceci nous mène à parler du projet de ville qui obligatoirement doit être conçu en parallèle au projet urbain. En effet le projet de ville dont la composante essentielle revêt un caractère d'ordre politique. Formulé en vue d'un positionnement dans un système de dynamique concurrentielle, donc le PU s'appuie sur la mise en forme de politiques publiques et sur des projets spécifiques dans une logique de cohérence. Cependant le PU s'attache à concrétiser sur terrain, les orientations principales du Projet de Ville, bien sur s'il existe. Il peut faire l'objet aussi d'une intervention sur une partie d'un territoire afin de fabriquer une portion de la ville.

. Face à ce contexte le PU est un message d'espoir, il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque. Le progrès et les attentes sociales, vision trop idyllique, certes mais non infondée si l'on regarde avec attention non seulement les projets annoncés mais les réalisations achevées en cours, qui seules témoignent avec certitude de la mise en œuvre des enjeux généraux précités.

Travailler sur la ville,(le sociologue Maurice Holbach) c'est intervenir à un moment de son évolution, dans une histoire qui bouge. Chaque ville doit disposer d'une véritable connaissance de sa structure, de son histoire, de sa mémoire. La ville sur la ville est avant tout une culture du Projet Urbain qui implique de s'inscrire dans un cheminement, donc d'analyser la formation urbaine. Par ce travail d'analyse structural et de démontage, puis par la mise en évidence des couches et de leurs superpositions, le projet apparaît.

II.3.7 / Les constantes repérables envers le « PU »

1/ Les sites d'interventions concernent souvent les friches et les sites dont notamment urbaines, portuaires, industrielles et ferroviaires, les tissus urbains délaissés, les restructurations urbaines et routières qui génèrent du terrain à bâtir ;

2/ Les programmes s'organisent le plus souvent autour de l'habitat et de l'espace public avec des accents variés sur les équipements, les activités, sur les grandes opérations urbaines et architecturales. La culture étant aujourd'hui un fer de lance majeur au projet urbain ;

3/ Les conditions de l'existence du « PU » sont liés à la qualité des hommes en premier lieu, celle d'élus mobilisés, l'entrepreneur et visionnant, et celle du concepteur impliqué dans la durée. La qualité de la maîtrise d'ouvrage est essentielle pour la conduite efficace du projet et de la gestion du partenariat ;

4/ La pratique de la concertation devient le point de passage obligé de la mise en œuvre des projets, et de leur existence. La prise de conscience sociale du rôle de l'habitant devient réelle.

5/ La durée est inhérente par nature au PU, de dix à vingt ans.

6/ Il est à noter le rôle prééminent des infrastructures de transport comme levier notamment la politique du tramway, qui montre une capacité à dépasser les logiques sectorielles autour de la notion de projet, une ambition politique et conceptuelle.

7/ La place de l'urbanisme contemporaine est la réinvention de la notion d'ordonnement dans un regard moderne.

8/ L'aménité, la qualité de vie, enjeux essentiels, motivant nombre de projets et leur conception.

9/ L'importance du paysage dans tous les projets urbains témoigné d'une nouvelle tendance d'aménagement.

10/ L'urbanisme et le « PU » sont des choses éminemment publiques, le partenariat avec le privé est la règle. Partenariat public-public et public-privé sont menés par les structures de maîtrise d'ouvrages, sans lesquelles le passage à l'acte des PU restait lettre morte.

III /La notion de Plan

III.1/ le plan et l'urbanisme

Depuis l'antiquité et des siècles passés, la ville était pour l'homme le lieu et l'espace où se déroulent les expériences de l'organisation, le vécu des sociétés humaines, leurs différentes activités, ..., les progrès techniques ou scientifiques. Depuis le Xème millénaire, l'homme construisait et acquies un art de bâtir qui lui permettra au long des années d'apprendre les procédés et les détails de la réalisation. Ce qui lui permet, de bâtir des châteaux, des cités, des villes et finalement des agglomérations de grandes envergures à travers tous les coins du monde. Bien, de nombreuses anciennes cités et villes historiques, étaient bâtis lors de telle ou telle civilisation (grecque, pharaonique, indienne, ...). Ces dernières disparaissaient suite à des événements liés directement à la nature (catastrophe naturelle..), à l'histoire et à l'homme (guerre, les maladies,...).

L'évolution des villes se fait à des rythmes varies, ayant des relations directs avec l'aspect socio-économique, politique et historique que travers ses dirigeants et habitants a travers les époques de leurs existences. Ces mutations et changements contenues ont donner des réflexions à des penseurs, des philosophes, des hommes de l'art de confectionner des tracés restituant l'état des cités et villes, en donnant naissance a ce que nous appelons : le plan.

III.1.1/ Le Plan

Quelques définitions pour une compréhension de recherche :

Pour le dictionnaire Larousse, le plan est une représentation graphique d'un ensemble de constructions, d'un bâtiment, d'une machine, des représentations à différentes échelles d'une ville, d'un quartier. Il définit la nature des zones formant le territoire. Le plan, c'est aussi l'ensemble des mesures gouvernementales ou locales prises pour une éventuelle planification socio-économique où autre : plan triennal et quadriennal de développement en Algérie.

D'après Jacqueline Beaujaut-Garnier « *le plan n'est pas caractéristique d'une époque, mais plutôt d'une certaine conception liée à divers types de civilisations* ». Les civilisations romaines, anglo-saxonnes ont privilégiés le plan en damier, qui s'est répandu à travers le monde pendant toutes les époques. Actuellement la diversité des formes d'origines courbes ainsi que les dessins en forme de secteur et de zone se sont répandus à une vitesse importante. Ce qui leur a permis d'être présents dans tous les pays, sous plusieurs formes urbaines. Le plan dépend automatiquement des composantes urbanistiques, sociologiques, économiques (rentabilité financière, richesse des habitants, marché du foncier ...), démographique, environnementale et de l'urbanisation de la ville. Qui elle-même dépend du milieu physique, topographique, climatique, végétale, ..., et surtout environnementales (l'air, l'atmosphère, la pollution ...). Les normes technique, aspects urbanistiques, qualité des constructions, densités des logements, taille des ménages, Finalement, le plan est le résultat de la combinaison des grandes composantes du système urbain⁸⁰

Le plan est pour la ville, le miroir qui reflète les étapes de son évolution conformément à une chronologie déterminée. Il détermine aussi les différentes conceptions et optiques de sa réalisation, de son organisation et de son cadre bâti. Par le plan, seront clarifiés les structures du territoire de la ville, son état des lieux, ses dispositions spatiales entre autres les espaces ouverts et fermes. Le réseau de voirie et celui des différentes servitudes, l'état du foncier et de la nature juridique du sol, la situation des zones à risques et à protégeres On peut conclure que le plan est une photographie instantanée des éléments composant l'espace, un témoignage de l'historicité et des formes de la ville »⁸¹.

⁸⁰Source : op cité, Jacqueline Beaujeu-Garnier.

⁸¹Source : Maurice Halbwachs in sociologie de la ville.

III.1.1.1/ Le plan pour G. Chabot et M.Halbwachs

Le plan est le compte rendu de l'état fonctionnel et des fonctions intégrées à la ville, il mit en exergue, les potentialités, les faiblesses, les capacités, les capacités et les incapacités tout au long d'une époque ou lors d'événements humanitaires et planétaires. A son tour, dans son ouvrage « Sociologie de la ville », M.Halbwachs, décrit le plan comme étant « *le reflet des choix conscients où non de la société qui édifie la cité. Il saisit sur le vif une figuration de la personnalité de la ville, une volonté qui échappe à ses décideurs* ». Cette volonté, on peut parler alors de ce qui est « un bon plan ».

III.1.1.2/ Les bons plans

Les bons plans se caractérisent par l'expression d'une volonté claire des enjeux pertinents, et un respect en vers les défis et actions à entreprendre pour la concrétisation des projets en programmation ou qui sont en maturation. Ils vont en parallèle ont combinant idéalisme, réalisme et objectivisme pour une détermination d'un état réalisé et réel des enjeux, sont basés sur des données fiables et concordantes. Ils façonnent l'environnement et les écosystèmes selon les objectifs et les enjeux de demain, suivant des feuilles de routes des possibilités existantes et disponibles aujourd'hui. Tout plan, peut dans certains cas, ne pas aboutir, ni atteindre ses objectifs, soit par une absence de stratégies claires, ou par une définition imprécise des enjeux dès les débuts. Les plans peuvent être élaborés et conçus selon les mêmes principes de base et d'hypothèse, ce qu'il faut mentionner ; toutes les conceptions du plan sont automatiquement reliés les uns aux autres (par composantes physiques et spatiales du territoire et celui du site et la composition géographique). La mise au point de tous plans, prend le temps nécessaire pour la maîtrise, la réflexion et les propositions convenables et adaptées au sujet. La reconstruction d'une ville détruite après une catastrophe naturelle ou par l'effet des hommes, par le biais d'une bonne planification

« Dans son expression dessinée, le plan est représentatif d'un moment de la vie saisie sur le vif d'une collectivité. Sa vérité est donc éphémère (qui ne fait que passer, sans durer tel que : bonheur, gloire, puissance, célébrité ; ..), tout comme celle de l'architecture, car chacun des éléments représentés est voué à une transformation plus au moins rapide et ne pourra demeurer, même si sa destination change que s'il est signifiant et significatif » d'après Jean Peletier et C. Delfante, dans leurs ouvrage « ville et urbanisme dans le monde ».

III.1.2/ Les types de plans

Pour comprendre l'origine des différentes formes de villes et type de plans, nous citons ce que George Chabot a écrit en 1963 « *Bien des villes se sont construites au petit bonheur. Pour exercer une fonction urbaine naissante, les hommes se plaçaient comme ils le pouvaient, s'accommodant parfois d'un établissement rural préexistant, s'entassant dans la forteresse,*

s'alignant le long de la rue commerçante. ...Pourtant depuis longtemps, les hommes se sont fait une idée de la ville qu'ils aimeraient construire. Ils la construisirent parfois semblable à leur village : les villages ronds des slaves semblent avoir servi de modèles à de nombreuses villes. Des considérations religieuses ont guidé la forme circulaire chez les Hittites, quadrangulaires chez les Egyptiens. Le cercle est apparu aussi comme une image de la perfection et Jérusalem est figurée ainsi au Moyen Age. Mais de tous temps aussi, on a cherché le plan le plus avantageux. Les architectes de la renaissance se sont plus, à en développer les théories, les urbanistes modernes ont repris la question, cherché le plan idéal. Dans l'ensemble on peut dégager deux ou trois schémas géométriques qui avaient inspiré, plus ou moins consciemment les constructions des villes et qui ont guidé les urbanistes chargés de remodeler ces villes. »

De ce texte, on peut conclure que le plan est l'élément fédérateur et fondamental de la conception et de la perception de la ville. D'ici, il est possible de dégager certains aspects et formes de plan, qui étaient à l'origine des formes des villes, dont principalement le Damier et pour d'autre le plan en échiquier, qui est sans doute le plus répandu à travers le monde. Ceci depuis des siècles passés (romains, grecques,) caractérisé par sa simplicité de réalisation. Aux Etats Unis d'Amérique, l'exemple de New York, avec ses grandes avenues, parallèles à toute la péninsule, coupées perpendiculairement par des rues, le même principe existe au Canada et en Australie. En Afrique, la colonisation française a importé ce type d'aménagement, qui s'est répandu intensivement au Nord du continent (le cas des pays du Maghreb)⁸².

III.1.2.1/ le plan radio concentrique

Le plan radio concentrique superpose des auréoles concentriques une série d'artères dispersées en étoile qui coupent les rues circulaires. Le centre est facilement relié à la périphérie, ce qui lui procure un rang privilégié d'implantation des équipements importants dont le centre d'affaires et de commerces, des services obligatoires.

III.1.2.2/ Les plans circulaires

Existaient depuis l'antiquité en orient, durant l'époque du Moyen Age et médiévale en Europe le cas de la ville de Milan en Italie.

III.1.2.3/ Le plan linéaire

L'autre type de plan qui était moins répandu est le plan linéaire, que Soria y Matta a proposé dans le contexte de la ville rue, qui a vu son application dans certaines petites villes en Espagne. L'utilisation de ce type de plan par divers urbanistes des temps moderne a généré l'apparition de plusieurs villes, dont principalement Stalingrad en Russie, par des urbanistes

⁸² **Source** : George Chabot, l'Europe du Nord, et du Nord Ouest, la Finlande et les pays scandinaves. Paris presses universitaires de France, collection orbi 1978. Plan de ville en damier exemple de Kuoyio en Finlande.

soviétiques. Le long d'une voie de circulation sur une profondeur de deux kilomètres ou des maisons formant des îlots rectangulaire comportant des centres administrative, commerciaux. Le cas de la ville d'Islamabad au Pakistan et celle de Sven Dahl en Inde.

III.1.2.4/ Plan de villes nouvelles

Nous pouvons parler des villes nouvelles, qui sont formées d'une seule unité qui est traversée par des zones vertes, ou soit par un ensemble de quartiers intégrés aux zones vertes relié entre eux par un système de voirie intègre et adéquat.

III.1.2.5/ Le plan sans plan

Le plan sans plan ou plan souple, création moderne en urbanisme qui se développe sans une conception déterminée, ni selon une structure urbaine ou sous un plan préétabli, par contre c'est le développement urbain adapté à la ville, le cas de la ville de Santos 1971 au Mexique. La partie ancienne de Pékin en Chine, remarquable par la non intégration entre les quartiers et les zones d'équipements. L'exemple de la ville de Norris au Tennessee aux Etats Unis d'Amérique confirme le principe.

III.1.2.6/ Le plan de prestige

Le plan de prestige est conçu de sorte à avoir une importance particulière par l'installation d'un monument majestueux, ou pour magnifier une activité éminente et importante dans un quartier ou une ville. Un réseau de voirie, une disposition de jardin, de château est mis en place pour une future dynamique urbaine, l'exemple de Versailles : ville, château, espace vert à Paris en France. L'autre exemple est celui de Brasilia au Brésil, qui a été conçu par le célèbre architecte Oscar Niemeyer, ayant une forme particulière : un avion avec des ailes recourbées entouré d'un lac artificiel et une grande esplanade. Ceci dans un but purement moderniste mettant en exergue le rôle de la capitale et celui du pouvoir administratif et économique.

IV1/ Plans et évolution de la ville

Le constat qu'il faut signaler, ces types de plans de villes sont intégrés et adaptés aux conditions existantes et réels de leurs sites, aux milieux physiques ainsi qu'à l'histoire, l'économie et à l'urbanisation existante qu'elle soit ancienne ou contemporaine. À partir de ces raisons et données, que les villes combinent leurs formes et leurs adaptations. Un nombre important de villes prospèrent à travers le monde ont une urbanisation qui dépendait totalement des contraintes naturelles existantes auxquelles elles doivent être adaptées et intégrées. Ce qui a donné des formes urbaines irrégulières et parfois difficile à imaginer, le cas d'Amsterdam en Hollande, Chicago aux Etats Unis d'Amérique et Constantine en Algérie, (par contraintes naturelles, grandes dénivelés,

rivières, rivage de la mer, ravin). Associer un plan en damier à un tissu existant comportant des voies en diagonales, cas dans les villes américaines et certaines villes européennes dont Barcelone).

IV.1.1/ Exemples de plans de villes

Certaines époques se traduisent par des plans retraçant et conservant le cachet initial ayant une valeur historique, sans pour autant porter des modifications à son dessin initial, au contraire la modernité est un atout pour le conserver. Le cas de la ville d'Aïn-Beïda, qui préserva son damier initial.

La ville d'Alger a su protéger sa Medina (casbah) malgré sa position importante dans la ville face à la mer. L'ancien tissu d'Alger est conservé, par des travaux de réhabilitation et de restaurations pour la sauvegarde de l'urbanisation qui est le résultat d'une multitude de formes et schémas. On retrouve le plan en damier, le plan circulaire, des étendues fabriquées par les différents programmes de ZHUN, d'aménagement de quartiers périphériques. En revenant à la Medina, casbah d'Alger formée par un maillage de rues sunieuses et parfois étroites et couvertes, avec des dénivelés importants et une topographie difficile à maîtrisée par l'aspect d'intégration urbaine et au paysage de la baie d'Alger.

Dans son ouvrage, Jacqueline Beaujaut-Garnier⁸³ tire les remarques sur l'exemple de la ville de Los Angeles où s'est formé et développé un damier classique Nord-sud, coupé par des artères nord-ouest, le même phénomène se trouve à Barcelone avec le tracé conçu par Cerdà. L'ancienne ville de Constantine a été le champ d'interventions urbaines vers la fin du XIXe siècle pour une meilleure prise en charge de l'hygiène, de la mobilité ainsi que du transport, par la réalisation de plusieurs percées (de conception haussmanniennes) qui sont au nombre de trois à travers l'ancienne Medina.

⁸³ Source : op cité, p85

L'urbanisme a été à l'origine des aménagements et des transformations des plans des villes, depuis l'antiquité jusqu'à aujourd'hui. Le plan dépendait, des événements tels que les catastrophes naturelles (volcan, tremblement de terre), les guerres (la première et seconde guerre mondiale), l'environnement, l'écologie ainsi que de diverses préoccupations dont l'économie, la démographie, la société. Le plan de la ville de San Francisco de 1906, après le tremblement de terre a été complètement modifié, le même scénario avait été vécu à Chicago en 1880 et à Londres en 1665,

IV.1.2/ Plan en hauteur

Pour relire la structure et retrouver les étapes de développement d'une ville à plat, il est fondamentale d'étudier une autre dimension très importante, celle de l'épaisseur de l'occupation du sol de la ville. De ce fait, la construction en hauteur pour loger un nombre importants d'habitants et installer une gamme importante d'activités, est d'un grand avantage pour la ville. Cette option de construire est une opportunité intéressante, surtout où, il y a rareté de l'espace, ce qui encourage l'élancer des réalisations vers le ciel, l'exemple des villes américaines et actuellement des villes asiatiques et du proche orient ; en réalisant des grattes ciel⁸⁴.

Plus la ville est importante économiquement, plus elle a besoin de s'étendre et d'avoir un territoire important ; le foncier est rare et cher, la topographie est difficile parfois, il est alors judicieux d'aller en hauteur en réalisant des grattes ciel. Les exemples de la ville de Rio au Brésil (Copacabana et Ipanema, ...), de Bab-Ezzouar à Alger et celui de la ville nouvelle d'Ali Mendjli à Constantine sont significatifs. Certaines villes dans le monde, ont transformé une partie de leur tissu urbain et notamment leur ancien centre historique, pour avoir une extension en verticalité, le cas de la ville de Cambera en Australie. Après la seconde guerre mondiale, les buildings ont commencé à grimper de plus en plus haut, la façade traditionnelle cédera sa place à une nouvelle garniture de vitrage, de métal, d'alliage et de miroir aussi grand que possible. La ville de Moscou comptait un taux de 0,7% du nombre total de ses immeuble ayant un nombre de huit (08) étages, actuellement ce taux est de près de 65%, sans compter les sous-sols

IV.1.3/ Exemples de plans de planification

Nous présenterons quelques schémas de plan de développement du territoire et de l'urbain en France, sans pour autant de formuler une analyse. Le but est d'illustrer des démarches d'élaboration de ces plans en grande échelle territoriale.

⁸⁴ **Source** : Voir Louis Sullivan au début du XXe siècle

Figure n°05 : schéma d'élaboration du SCOT.

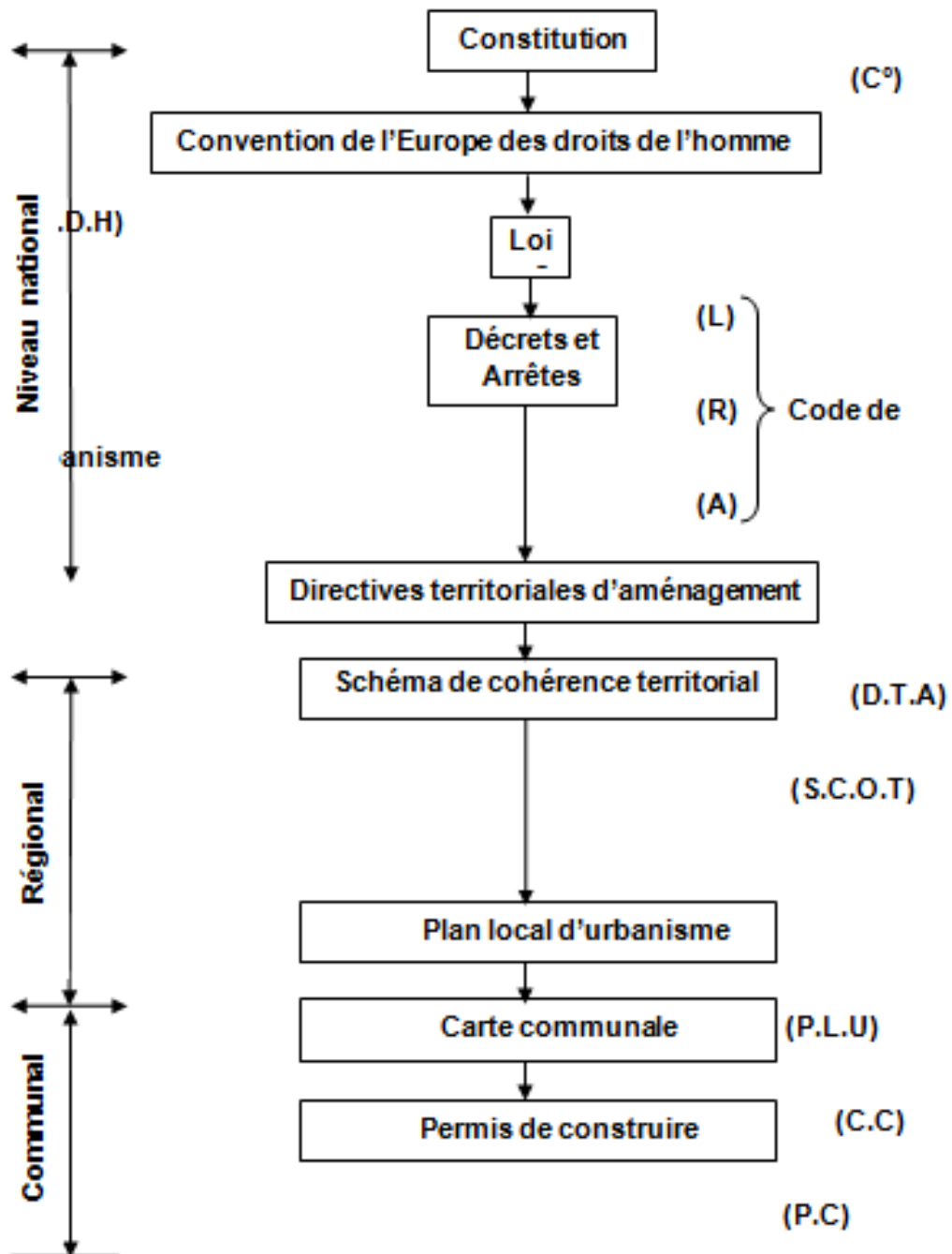


Figure n°06 : schéma d'élaboration du SCOT.

Prescription de l'élaboration du PLU.



Lancement de la concertation.

Transmission au préfet.

Notification à l'EPCI élaborant un SCOT dont la commune est limitrophe, quand la commune n'est pas comprise elle-même dans un SCOT.

Porter à connaissance tout au long de la démarche.

Association des services à la demande du préfet ou du maire.

Concertation avec la population.



Débat au sein du conseil municipal ou de l'EPCI sur les orientations générales du PADD.



Deux mois

Bilan de la concertation.

Arrêt du projet du plu.

Transmission :

Aux personnes publiques associées ;

Aux communes voisines ;

Aux EPCI intéressés ;

À l'EPCI élaborant un SCOT dont la commune est limitrophe, quand la commune n'est pas comprise elle-même dans un SCOT.



Avis de ces personnes (trois mois)



Modification du projet après avis.



Saisine possible de la commission de collaboration

Conclusion du chapitre

L'Homme, est la raison d'être de la ville, il revendique un droit convivial et un environnement sain dans la ville. La qualité du logement décent est l'une de ces préoccupations essentielles. Cependant l'environnement sain, ne peut se définir et se déterminer que par certaines hypothèses qui désignent les approches et les opportunités pour la conservation de la nature, de l'environnement et de ses écosystèmes. Les dimensions et démarches du développement durable ? de l'écologie urbaine et du projet urbain, attirent l'attention et mettent en actions certaines pratiques urbanistiques, sociétales et fondamentales quant à l'urbanisation actuelle et future des concentrations humaines, qu'il faudra réglementer et contrôler pour ne pas nuire au bien être des habitants et générations futures. Le droit à respirer un air sain, l'interdiction d'utilisé des produits provoquant des pollutions pour sauvegarder l'atmosphère. Encourager le transport en commun, traitement des déchets, recyclage, enfouissement, gestion planifié de l'eau et des ressources naturelles sont des obligations qui doivent etres prissent en charge par les concepteurs ert intervenants de l'urbanisme et du plan.

Conclusion de la première partie

Toute thèse de recherche nécessite absolument un apport théorique relatif à notre thème, qui nous a permis d'acquérir des données statistiques et techniques, des informations sur l'histoire et la géographie des villes, ..., et surtout sur des personnalités, des chercheurs des urbanistes connus pour leurs savoirs urbanistique ainsi que sur les fondements originels des conceptions, approches philosophiques et de divers idiologies se rapportant à la ville et l'urbanisme. Cette partie de la recherche s'est structurée sur trois volets. Le premier sera consacré au développement urbain de la ville, avant que la notion d'urbanisme apparaisse. Un tour d'horizon ayant pour départ la ville de l'antiquité jusqu'à la fin du XIX siècle, en faisant halte au niveau des points remarquables et prestigieux du développement et aménagements de la ville, dont principalement la ville en Mésopotamie, Gréco-romaine, la Médina, du Moyen Age, Médiévale, de la Renaissance, Haussmannienne, ..., de la Révolution industrielle. La ville est donc est le résultat de passages obligés qui l'ont fait évoluer et soumis à de multiples configurations et formes. Le deuxième volet traitera du passage de la notion de ville à celle de la science de l'urbanisme qui débutera vers la fin du XIX siècle. Les dualités entre culturalistes et progressistes étaient à l'origine de l'avènement de nouvelles notions, visions et perspectives pour un nouvel urbanisme basé sur le retour à un humanisme oublié et l'exploitation d'un développement technologique avancé. De Camilo Site, au plan de Barcelone de Cerda et à la cité jardin de Howard dans un esprit de culturalisme, en parallèle d'un courant progressiste influencé par l'évolution technologique issue de la révolution industrielle en Europe. L'Ecole de Chicago proposera une nouvelle perception et vision de l'urbanisme et de la société qui tend à se transformé pour une société de consommation d'un cote, d'autre elle redonne à

la nature sa vraie valeur par la tendance écologique qui deviendra la science de l'écologie urbaine. Le fonctionnalisme du Corbusier et Miss Van Der Roch, se veut moderniste économique et d'avant-garde dont l'un des principaux objectif et d'encourager l'option de standardisation de la construction. Enfin, un intérêt particulier était accordé aux nouveaux courants d'évolutions urbaines de la ville dont principalement le développement durable dans un contexte de projet urbain. En effet, à Stockholm en 1970, une nouvelle vague de réflexions modernistes est annoncée a travers le monde, qui se manifeste par : un retour à la nature, la sauvegarde des richesses naturelles et fossiles, la protection des écosystèmes universels, la préservation des richesses de la planète pour les générations futures, la reconsidération de la ville en tant que espace stratégique, humanitaire, convivial, sain, confortable et où il fait bon vivre. L'Algérie a acceptée et adhéree a ces nouvelles dimensions de durabilité socio-économiques et urbaines de ses espaces agglomérés depuis plusieurs années, (la création d'un Ministère chargé de la ville), cependant sur terrain, les actions et mises en pratiques se compte sur le bout des doigts, donc il est temps de revoir la stratégie.

Deuxième partie

Elle se compose de deux (02) chapitres

Chapitre I: le foncier et ses mutations en Algérie

Chapitre II: les politiques urbaines en Algérie

Introduction de la deuxième partie

L'argumentaire pour le traitement du volet concernant le foncier Algérie. Il est d'une grande importance de parler du foncier et de ses mutations le long de l'histoire de l'Algérie. Le foncier était toujours un paramètre important dans l'organisation et le développement de la société algérienne. En effet, depuis toujours la possession de la terre par l'homme était une finalité de prestige, de richesse et bien entendu de pouvoir. La nature de la propriété foncière en Algérie avant la colonisation était basée essentiellement sur l'appartenance collective de la tribu, depuis longtemps. Sous la régence ottomane, la propriété foncière était soumise à des consensus sous forme de lois, que tout à chacun doit obligatoirement respecter. La colonisation avait confectionné des lois sur mesure « la loi Warnier » pour éradiquer et affaiblir l'ancien système légalitaire de la possession foncière, dans un objectif de francisation des terres appartenant aux tribus autochtones sous l'appellation « Arch. ». Pour permettre leur acquisition par les colons ou les transférées au domaine public, soit disant. Après l'Indépendance de l'Algérie, Le foncier sera le champ d'application de plusieurs changements de statuts de propriété, selon les politiques du moment, du système autogéré au post indépendance à l'application de la révolution agraire. Cette dernière a provoqué les mutations du statut de la propriété privé et collective, ainsi que l'apparition de nouveaux acquéreurs de la terres et du foncier. La situation perdura jusqu'aux événements d'octobre 1988 et l'adoption de la constitution de 1989, où il y a eu l'application de nouvelles lois foncières garantissant et protégeant la propriété privé et l'abrogation d'anciennes lois foncières et surtout l'ordonnance 74-26 de 1974. Cette mobilité du statut foncier à provoquer des situations urbaines difficiles de nos villes, qui ne pouvaient se développaient et s'urbanisaient dans un cadre foncier et juridique adéquat. La ville d'Aïn-Beïda qui n'arrivé a s'étendre sur des extensions prévus par ses différents instruments d'urbanisme, « PUD de 1973, PUD de 1988, PRAU de 1992, révision du PDAU de 2005 ». A ce jour, les terrains acquis par la ville d'Aïn-Beïda pour son développement urbain, prévu dans le cadre des outils d'urbanisme, ne représente que moins de 10%. A travers ses faits, il est intéressant de comprendre le dossier du foncier.et celui des politiques foncières.. Il est d'une nécessité absolue de parler des politiques urbaines que l'Algérie avait adoptée depuis l'Indépendance, la recherche dans le domaine des outils d'urbanisme et de leurs mises en application sont directement liées et conditionnées par la planification urbaine, qui met en relief l'application et l'applicabilité de ces derniers.

Chapitre I: le foncier et ses mutations en Algérie

Introduction du chapitre

Nous allons parler du foncier en Algérie sans pour autant s'étaler profondément sur beaucoup de détails dans le cadre historique, transitionnel et chiffré. C'est principalement les états des lieux depuis la période de la pré-colonisation, c'est-à-dire depuis la régence ottomane qui a marqué et a réorganisé l'espace Algérien, par une classification et un système traditionnel de répartition du foncier sur la population. La période coloniale sera étudiée avec ses pas que l'on exprime comme civilisationnel et de régulation du foncier. Les différentes lois foncières (le Senatus consult, la loi Warnier) et procédures confectionnées par la colonisation pour le transfert des terres et des propriétés des autochtones au Profit de l'armée coloniale, des colons et du domaine public. Enfin, on se penchera sur les politiques foncières élaborées et mis en application par l'Algérie après l'indépendance à nos jours. Ceci, dans le but de comprendre la situation du foncier et ses différentes mutations en Algérie d'une part. D'autre part, les influences sur le foncier de la ville de Aïn-Beïda, en même temps ses impacts sur l'application des instruments d'urbanisme de la ville.

I : le foncier

« Le foncier : la nécessité de la protection d'une ressource rare et non renouvelable devient vitale pour l'Algérie »

I.1 / Les statuts fonciers de l'Algérie post coloniale et précoloniale d'avant 1830)

La première chose qu'il faut rappeler et la prendre en tant que règle est que l'Algérie rurale de l'antiquité jusqu'à la fin du XIXe siècle, était qualifiée de fondamentalement pastorale et agropastoral⁸⁵. L'Algérie, comportait des terres fertiles et des espaces steppiques offrant des rendements des plus importants en céréales et des élevages ovins, classés parmi les meilleurs du Nord africain, d'ailleurs on désignait l'Algérie comme étant le grenier de blé de Rome⁸⁶. . L'agriculture intensive et l'implantation des oliviers, figuiers se faisaient au niveau de la région du littorale, vu les conditions climatiques adéquates. Le régime foncier de cette époque, était du type « propriété tribaux-communautaire ». L'exploitation agricole en ce temps, dépendait directement du climat, du rendement des terres et soit du milieu naturel, ou des regroupements du milieu paysannier où vivent les populations et les communautés (Montagne, steppe, plaine, ...). Lacroix le

⁸⁵ **Source** : Lacroix, M, L, histoire de la Numidie et de la Mauritanie, depuis les temps les plus anciens jusqu'à l'arrivée des Vandales, réimpression Boustama, Tunis, éd Firmin Didot frères 1842, p60.

⁸⁶ **Source** : Davis.D.K 2012, les mythes environnementaux de la colonisation française au Maghreb

note ainsi « *des tribus plus sédentaires habitaient dans les villages formés de cabanes et s'adonnaient à la culture du sol en même temps qu'à l'éducation du bétail* »⁸⁷

Après l'arrivée des Vandales et des Byzantins au cours du VI^e siècle, l'agropastoralisme accompagné par le nomadisme, étaient les seuls modes de productions agricoles en zones steppique, en hautes plaines et en régions présahariennes. D'après Ibn Khaldoun, la population du Maghreb et de l'Ifrikya était en grande partie bédouine et à la recherche des pâturages⁸⁸. Le Maghreb se compose d'un monde rural, organisé par les populations nomades et celles habitants les cités intérieures. Les villes se développaient sur des terres agricoles par des populations paysannes, ces espaces font parties des emprises foncières des terres des plaines. Certaines villes devenaient avec le temps, très importantes (sièges d'état et de dynasties). Au XIV^e siècle, ces dernières vont délimiter et organiser les nouveaux espaces agricoles⁸⁹, alors deux groupes importants de propriétés apparaissent alors :

Plaines périurbaines [le Fahç ou le Hawz] et des zones de montagnes cultivées intensivement dont le mode de propriété individuelle est le Melk.

La propriété foncière privée, prédominante dans les centres urbains, les massifs montagneux et les oasis du sud.

La propriété à travers une grande partie de l'Algérie du nord, était organisée et caractérisée autour des activités pastorales et semi-pastorales sous une forme communautaires et collectives, avec des dispersions en mechtas et hameaux d'habitat. La répartition spatiale des formes d'exploitation était partagée entre une population sédentaire habitant les plaines et les vallées proche des villes, des hameaux fortifiés et les villages de montagnes. Et une population nomade et semi-nomade qui pratiquait la culture des céréales et les déplacements des troupeaux.⁹⁰

Il faut noter aussi que le statut de propriété était en mutation permanente, du fait des risques naturels (sécheresse, inondations..) et des changements du pouvoir et de l'occupant.

I.2 / La foncier lors de la période ottomane

La période ottomane, est historiquement une période remarquable dans l'organisation et la dispersion du foncier en Algérie. En effet, elle hérita des mêmes statuts de possession du foncier, des époques précédentes en premier lieu, mais par la suite elle introduira plusieurs changements dus aux événements de mobilité et de déportations des populations autochtones. Ces changements concernent l'état des statuts, les structures agraires et le régime foncier en cours. On en parlera alors de : Fahç, Haouche (fermes où sont employer des esclaves blancs, capturés lors des attaques

⁸⁷ Source : Op cite, p 101.

⁸⁸ Source : Ben Hounet Y, 2007, des tribus en Algérie.

⁸⁹ Source : Voir article : les tribus face à la propriété individuelle en Algérie).

⁹⁰ Source : El-Edrisi au XII^e siècle et la mouquadima d'Ibn Khaldoun.

barbaresques,...), Beylik, Waqfs (terres de statuts Waqfs ou Houbous sont d'origines religieuses privés ou publiques, qui sont réputées dans les régions à fortes communautés religieuses ou maraboutiques. Certaines familles adoptent ce statut pour éviter l'impôt obligatoire : Djabri obligatoire forfaitaire), Houbous, Djabri, Terres Azelières, confisquées par la régence par l'imposition, ou par l'achat auprès des tribus, elles alors, propriété du domaine public. Ces dernières seront plus tard concédées aux tribus alliées à la régence (tribu Azelas), qui a leur tour métrant des hommes à la disposition de la régence pour servir les troupes du Dey. Les terres Arch. (terres de jouissance communautaire dont la tribu est souveraine), se trouvent dans les plaines et les zones de montagnes. On donnant quelques explications nécessaires pour la compréhension : les jardins Fahç, les Haouche des plaines et les terres frétilles appartenaient aux dignitaires de la régence turque, aux gens du Makhzen, aux riches commerçants et aux grands propriétaires fonciers. Les massifs montagneux sont de propriété familiale « Melk », les propriétés Beylicales [bien beylik : héritage de tout homme qui ne laisse pas d'héritiers] ou du Makhzen, de grands territoires qui sont sous control de la régence⁹¹.

I.2.1/ Les Métairies

Exploitant agricole lié à un propriétaire foncier par contrat de métayage, des hommes ayant des sources, louent de grandes étendues de terre et les sous louent par parcelles aux métayers qui leur cèdent la moitié de la récolte.

Conclusion

Durant la présence ottomane en Algérie, le foncier a fait l'objet de mutations profondes et de changements de statuts, au profit des dignitaires turcs et des grands riches propriétaires de terres, ainsi qu'aux tribus servant la régence. Le fisc et les impôts (une pression fiscale sue les ressources foncières et forestières) ont étaient à l'origine de la ruine et la disparition d'un nombre importants de petits propriétaires et de certaines tribus faibles et pauvres⁹². Ainsi que d'autres types de propriétés dont celles des exploitations familiales non titrée et celles de propriété individuelle transmissible⁹³.

⁹¹ **Source** : Kaddache. M, 1998, l'Algérie durant la période ottomane, éd OPU p183 et Khodja. H, 1985, le Miroir, Paris, éd Sind Bad p74.

⁹² **Source** : R. Galisiot dans son ouvrage, Marxisme et Algérie, Paris 1976.

⁹³ **Source** : Voir J. Berque, 1974, article, Qu'est ce qu'une tribu nord-africaine, éd SNED.

II.1 /le foncier algérien pendant la colonisation

Dans ce sous-chapitre, nous allons décrire et évoquer les démarches, stratégies et les différentes formes adoptées par les politiques et gouvernants coloniaux en Algérie depuis 1830 jusqu'à l'indépendance. Pour changer l'état naturel du régime foncier et des statuts fonciers existants en Algérie de ses espaces ruraux et urbains. Ceci pour déséquilibrer et démanteler les états fonciers ancestraux des tribus et de la population indigène.

Les tribus, composent et constituent la société algérienne, elles étaient la maillant principal de l'identité, de l'économie et de la richesse de l'Algérie lors de la colonisation française. De la, la colonisation a employé sans relâche tous les moyens et procédés militaires, administratifs et civiles pour déstabiliser la structure de la tribu pour une main mise sur les terres. En modifiant les statuts fonciers et les liens ancestraux avec la terre. La colonisation a procédé au renversement de la propriété collective indivise héritée des époques ancestrales par la création de la propriété individuelle et la mise en exécution de plusieurs règlements administratifs. Ces derniers vont enrayer le régime de la propriété des terres des indigènes et appauvrir les tribus dans le cadre d'apports civilisationnel de l'Algérie par le biais de la colonisation⁹⁴. Pour le Baron de l'Etang « Des moyens d'assurer la domination française en Algérie » par la même, il précise que « coloniser un pays, ce n'est pas seulement s'approprier le sol, c'est appliqué ses lois, ses mœurs, ses arts, ..., c'est le civiliser » revue africaine 1856.

Il faut noter que la propriété européenne est passée de 567 000 ha en 1864 à 2 317 000 ha en 1917 dont 194 000 ha sont des forêts sur un total de 10 000 000 ha de terre de culte.

Le territoire du Senatus Consult en 1870 englobait plus de 6 884 000 ha et une population indigène de 1 037 000 habitants sur un total de 2 652 000 recensé en 1866, 2 125 000 en 1872. En 1866 la population algérienne était de 2 652 000 personnes, elle est passée à 2 152 000 personnes en 1872.

Il est essentiel de rappeler que plusieurs révoltes ont éclaté pendant la colonisation par la population dont principalement : 1849-1850 l'oasis des Zaatcha (Zibanes), 1851 en grande Kabylie (Boubeghla), 1859 ben Snassen (Tlemcen), 1864 Ouled Sidi Cheikh (sud oranais), 1871 El Mokrani en Kabylie, 1881 révolte de Bouamama ; 1912 révolte de Béni Chougrane⁹⁵. Voir en annexe la note n° 01, pour plus d'information sur la politique foncière coloniale dont le statut de la commune mixte

⁹⁴ **Source** : Voir l'ouvrage du Baron de l'Etang en 1840,

⁹⁵ **Source** : Emile Larcher et Georges Rectan wald op cité p70

II.1.1/ Terrains de manœuvre de la colonisation

La colonisation va opérer aux niveaux des périphéries des villes, l'exemple de la ville de Constantine, qui était l'un des sièges de la dynastie turque, et des territoires où vivaient les populations rurales (les hautes plaines, les montagnes et les oasis). La politique adoptée par la colonisation n'a épargné ni les aires foncières urbaines et rurales et ni les espaces de survie (les parcours, les pâturages, les forêts, les jardins,...). L'objectif principal était la préparation du terrain en attendant l'arrivée des colons et la propagation du système capitaliste en Algérie. Plus loin, on verra le *Senatus Consult* et la loi Warnier, dont le slogan : « Assurer la domination par la colonisation, Warnier ».

Le foncier rural en Algérie coloniale est passé par trois étapes distinctes, la première commença à partir de 1830 à 1850, ayant pour objectif, la constitution du domaine de l'Etat, pour réaliser des centres et villages pour la colonisation. La deuxième de 1850 à 1870 était pour l'octroi des terres par la colonisation au dépend des communautés rurales. La troisième débuta en 1870 jusqu'à 1930, était le tournant dans le foncier et la paysannerie algérienne. Le Séquestre collectif de 1871, la main mise sur les terres qui est régie par les textes de 1831 et de 1845, et de la loi Warnier de 1873, qui sont à l'origine de la dépossession massive du foncier et de la prolétarianisation de la paysannerie algérienne⁹⁶.

La colonisation, est basée sur un ensemble de lois, de textes, d'ordonnances et de vérification des titres de propriétés des habitants. Elle a pu détourner de vastes territoires civils au profit du domaine public de l'Etat. Il faut signaler, que les terres du beylik, Habous, Arche et les terres appartenant aux tribus rebelles qui ne reconnaissent pas la colonisation, ..., seront mis à la disposition du domaine public⁹⁷. Il nous paraît nécessaire de citer les principales lois établies par la colonisation pour les opérations de dépossession des tribus et indigènes de leurs terres.

Arrêté du 08 septembre 1830, Arrêté du 01 mars 1833, Ordonnances du 01 octobre 1844, Textes de loi foncière du 16 juin 1851, Loi du 18 avril 1841 sur les concessions et la formation des centres de population coloniales sur les terres du domaine public. Le(Marechal Bugeaud a ordonné l'affectation de terrains pour la construction des villages devant accueillir les futures colons, venant de France et des autres pays d'Europe.

Napoléon III dans sa lettre du 06 février 1853 adressée au Marechal Pélissier, avait écrit : « *Aux indigènes l'élevage des chevaux et du bétail, les cultures naturelles du sol ; à l'activité, à l'intelligence des Européens l'exploitation des forêts et des mines, les dessèchements, les irrigations* ». Ce texte met en évidence, la politique de la colonisation envers la population algérienne

⁹⁶ **Source** : Article, les tribus face à la propriété individuelle, op cité.

⁹⁷ **Source** : Chouker. G, 2012, dictionnaire des questions foncières pendant la colonisation de l'Algérie au XIXe siècle, CNRS. Paris

et le foncier, qui est l'objectif premier pour ancrer l'occupant français. Parmi les stratégies de la colonisation ; la création d'une classe des privilégiés et seigneurs indigènes, dévouaient à la cause colonisatrice.

II.2 / Le Senatus Consult de 1863

Citation : « *Ismaël Urbani, Saint Simonien, père du Senatus Consult, conseiller rapporteur du conseil du gouvernement d'Alger après 1860, souffle sa célèbre lettre au gouverneur général Pélissier du 06 février 1863, qui annonce le Senatus Consult, voir ct. Annie Golzeiguer* », était le moyen le plus cruelle de la dépossession des terres des tribus et des indigènes durant la colonisation. En citera ses trois principes.

Le Principe obligatoire : « *Les Tribus de l'Algérie sont déclarés propriétaires des terres dont-elles ont la jouissance permanente et traditionnelle, à quelque titre que ce soit. Tous actes, partages ou distraction de territoires, intervenue entre l'Etat et les indigènes, relativement à la propriété du sol, sont et demeures confirmées.* »

II.2.1 / Article 2 du Senatus Consult

L'article 02 du Senatus Consult précise : Il sera procédé administrativement et dans les plus brefs délais a :

A/ La délimitation des terres des tribus

B/ Leur répartitions entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture, avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de bien communaux

C/ L'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune

D/ Des décrets impériaux l'ordre et les délais dans lesquels cette propriété individuelle devra être constituée dans chaque douar.

II.2.1 / Article 3 du Senatus Consult

L'article 03 du Senatus Consult stipule : Un règlement d'administration publique déterminera.

1/ les formes de la délimitation des territoires des tribus.

2/ les formes et les conditions de leur répartition entre les douars et de l'aliénation des biens appartenant aux douars.

3/ les formes e les conditions sous-lesquelles la propriété individuelle sera établie et le mode de délivrance des titres

II.2.3 / les objectifs du Senatus Consult

Parmi les objectifs du Senatus Consult, est de prendre de contre pieds les opérations de cantonnement conduites par l'administration militaire depuis 1845. Les colonies de peuplements ruraux, de ce fait tous les instruments législatifs sont alors activés et mis en exécution, dans le but de faciliter la mainmise sur les terres. Il faut savoir, que la propriété foncière européenne entre 1871 et 1920 à été multipliée par quatre fois⁹⁸. Voir la note n° 01 et 02, en annexe, pour plus d'explication sur la politique de francisation des terres par la colonisation.

II.2.4 / L'Objectif principal du Senatus Consult

Établissement de la propriété privée et la délivrance des titres de propriété. L'impôt foncier uniforme, plus rationnel et productif que la multitude des impôts arabes hérités de l'époque ottomane. La qualification des terres inspirée du droit français est : Domaniale, Communale, Collectifs (Arch.) et privé (Melk). A titre d'exemple, avant 1870, l'opération de qualification et le Senatus Consult ont pu délimiter les terres de 382 tribus, qui formaient 667 douars et un nombre d'habitants de 1 037 066. Sur 732 tribus et une surface de 6 883 811 hectares, représentant la moitié de la surface du Tell et regroupant plus de la moitié de la population indigène, dont terre Melk 2 840 591 ha, terre Arch. 1 523 013 ha, terres de parcours communaux 1 336 942 ha, domaines de l'Etat 1 003 072 ha, domaine public 180 643 ha⁹⁹.

II.2.5 / la nature du Senatus Consult

Parmi les écrits qui explique clairement la nature du Senatus Consult et l'engouement de la colonisation pour son application rapide et effaçasse, le Capitaine Vaissiere du bureau arabe des Ouled Rechache dans la région des Aurès¹⁰⁰ « *le Senatus Consult de 1863, est, en effet, la machine de guerre la plus efficace qu'on ait pu imaginer contre l'état social indigène et l'instrument le plus puissant et le plus féconde qui ait pu être mis dans les mains de nos colons. Grace à lui, nos idées et nos mœurs s'infiltreront peu à peu dans les mœurs indigènes réfractaires à notre civilisation et l'immense domaine algérien a peu près former jusqu'ici* ».

II.3 / La Loi Warnier de 1873

Cette loi est proclamée le 16 juillet 1873, dans le cadre de la politique de francisation des terres appartenant aux indigènes, qui sont sous droit musulman. Elle est missionnée pour éradiquer le système traditionnel de la propriété, entre temps pour permettre un transfert rapide et sans incidence presque automatique du foncier des algériens vers et au profit de la colonisation. La

⁹⁸ **Source** : Voir écrit de Nadine Vivier cadastre 1814-1870 et aussi voir article : Conservatoire ou Révolutionnaire le Senatus Consult de 1863 appliqué au régime foncier d'Algérie, Didier Guignard 41/2010 l'Algérie au XIXe siècle.

⁹⁹ **Source** : le Senatus Consult de 1863 et 1865 textes fondateurs d'un Etat Algérien égalitaire : geopolintel, 2013.

¹⁰⁰ **Source** : Voir article, op cite.

propriété individuelle est constituée dans les territoires de propriété collective, en mettant en œuvre des procédures d'enquêtes générale (partielles concernant les terres de natures Arche) sur tout le douar et à toute une tribu. En ce sens, plusieurs décrets et ordonnances sont proclamés pour l'application des différentes procédures. Parmi ces décrets, celui du 11 novembre 1875 qui supprime le droit supérieur et le conseil du droit musulman. Le décret du 29 août 1874, qui installe le juge de paix, comme étant le seul habilité à juger aux dépend de la Djemaa et les Cadis. La loi complémentaire de 1887 relative à la reprise des opérations d'arpentage et de délimitations foncières des tribus et douars, qui ont été abandonnées en 1870 (Senatus Consult).

II.4 / Les résultats de la loi Warnier

L'administration coloniale a forcé la mise en application de la loi Warnier, en aux résultats suivants :

-Les pratiques de la licitation (rendre licite, la main mise sur les terres), vente judiciaire et la saisie des terres des indigènes qui leur appartenaient depuis des siècles, cédées gracieusement aux colons qui arrivaient en grand nombre.

-La loi Warnier, a permis la reprise des enquêtes générales pour la reconnaissance du foncier appartenant aux tribus, afin d'augmenté la surface du domaine public et d'accélère le processus de dépossession des terres appartenant aux indigènes.

-La loi Warnier a put briser et démolir le principe de propriété collective, ancestrale, liée par l'appartenance à la même famille et tisser par le sang. En donnant pour objectifs la disparition de l'indivisibilité des biens collectifs et l'inaliénabilité de vivifier et entretenir le sol, à fin d'exploiter l'usufruit et la jouissance. La terre Arche passe directement d'ascendant à ascendant, tous les contrats, titres qui existaient étaient soient falsifier ou dressaient par des écrivains sans caractère officiel de la propriété foncière des populations autochtones. A noté que 387 000 ha de bonnes terre des plaines sont prisses par la colonisation entre 1874 et 1890, ainsi que 3 370 800 ha sont détournés vers la propriété privée par la colonisation.¹⁰¹

-Cette loi a été à l'origine de la dépossession des indigènes de leurs terres et de leurs biens fonciers, ils sont devenus pauvres et khammès sur leurs propres terre. Par contre les colons et les indigènes servant la colonisation sont devenus les grands propriétaires privés.

-Plusieurs homme du pouvoir, de la politique et de l'art se sont opposés a la loi Warnier, dont le gouverneur Tirman¹⁰². Elle sera suspendue en 1892, après que l'indigène

¹⁰¹ Source : Voir article op citer

¹⁰² Source : Benchiekh lefgoune Abassi, France 2007, l'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans algériens, de 1973 à 1911, thèse de doctorat d'état Mentouri à Constantine.....).

ait perdu tous ses droits fonciers et éloigné vers des terres non fertiles sur des parcelles difficiles à exploiter.¹⁰³

II.5 / Lois du 04 aout 1926 sur la propriété foncière en Algérie

Cette loi se caractérise par l'application du système des enquêtes d'ensembles en remplacement des enquêtes partielles qui concernés les terres de nature Arch. Cette loi est venue parachevée la délimitation des terres au profit des colons et de leur minorité servant la colonisation, ainsi que la délivrance des titres de propriété des sols transférés vers le domaine public et vers les colons¹⁰⁴.

III / Le foncier en Algérie indépendante

En juillet 1962 est proclamée l'Indépendances de l'Algérie, après plus de 130 ans de colonisation, qui a vécu l'avènement de changements extraordinaire de la propriété foncière et du régime foncier ancestrale de sa population. Ceci, par la mise en pratique de politiques et de lois irriguées (Senatus Consule, loi Warnier et celle de 1926) par le pouvoir colonisateur pour l'acquisition massive et rapide des terres. Ce qui a été l'une des causes principales de la déstabilisation socio-économique de la société ancienne de l'Algérie, de l'appauvrissement des indigènes et celui des tribus implantées dans les zones rurales. Ainsi que de la misère et la souffrance qu'a vécue le peuple algérien, du syndrome de l'ignorance, et du génocide d'extermination au courant du XIXe siècle par la colonisation.

Le départ massif de la population coloniale et de ses alliés européens au lendemain de l'indépendance, en laissant des fermes, de grandes exploitations agricoles, de vastes étendus de pâturages et de parcours dans la zone rurale, ainsi que des maisons, des bâtisses, des espaces de loisirs, ..., dans les zones urbaines ; a provoqué une mobilité incontrôlable de la population quant à l'acquisition de ces derniers que l'on surnommara « les biens vacants ». La propriété foncière en Algérie a connue de multiples bouleversements et mutations, dus essentiellement aux différentes politiques foncières de l'Etat depuis l'indépendance. A ce titre, nous pouvons dire, que le foncier en Algérie indépendante a connu deux grandes périodes remarquables. La première débuta à partir de 1962 jusqu'à 1979, marquée par la remise en cause du système politique étatisé à économie planifiée par les jalons d'une libéralisation justifiée à posteriori (B. Semoud et A. Ait-Amara). La seconde commença de 1980 jusqu'à nos jours, subissant le contrechoc des revenus pétroliers en enregistrant de fortes baisses des recettes, en 1985.

¹⁰³ **Source** : voir, traiter pratique d'agriculture pour le nord de l'Afrique de, Lecq. H et Rivière Ch. 1900, éd géographiques et maritimes, Paris.

¹⁰⁴ **Source** : Marc Cote, ouvrage « Algérie ».

III.1 / Première période, de l'indépendance jusqu'à 1980

Avec le départ des colons en 1962 et la situation confuse des statuts des propriétés foncières héritées de l'époque coloniale, l'Etat a élaboré un processus pour la sauvegarde du patrimoine foncier existant et pour la récupération des biens immobiliers. L'ordonnance 62-20 du 24 août 1962 relative à la protection et à la gestion des biens vacants, ainsi que le décret n° 62-03 du 23 octobre 1962 venue pour stopper les comportements et les dépassements qui pouvaient nuire à l'Etat. En même temps, mettre de la rigueur¹⁰⁵. Les biens laissés par les colons sont déclarés « Vacants » selon le décret n°63-168 du 09 mars 1963(système de l'autogestion) et pour mettre fin à la spéculation qui bas son plein sur terrain¹⁰⁶.

La propriété des domaines agricoles et immobiliers, laissée par les colons lors de leur départ, sont de part entière propriété de l'Etat, selon l'ordonnance 66-182 du 10 mai 1966. En 1971, la propriété foncière en Algérie sera marquée par l'apport et la mise en place d'un nouveau système socialiste et socialisant. En effet l'ordonnance n°71-73 du 08 novembre 1971, instituant la révolution agraire, dont le slogan « la terre à celui qui la travaille ». Visait la nationalisation des terres des grands propriétaires des domaines agricoles et ceux des propriétaires absents et ceux qui ne travaillent pas la terre. L'autre objectif de cette ordonnance, était la distribution des terres agricoles du domaine public [terres Domaniales, Communales, Habous et Privés] aux paysans pauvres sans revenus. A noter que 1 141 000 ha de terres sont distribués à 90 000 paysans¹⁰⁷. Plus de 2 302 280 ha, sont exploités par 170 000 paysans du secteur autogéré. Voir en annexe la note n° 02, relative à des données importantes sur les lois foncières en Algérie.

III.2 / Concernant le foncier urbain

L'ordonnance 74-26 du 20 février 1974, relative à la constitution des réserves foncières communales, destinées à assier l'implantation des programmes de logements et équipements programmés par l'Etat pour répondre aux besoins de la population et des collectivités publiques (habitat, économie, services et d'infrastructures) conformément à son l'article 10. L'installation d'un nouveau pouvoir foncier gérer et exploiter par les municipalités (les APC plus tard).

Les espaces et les sols intégrés aux des périmètres urbains des villes, déterminés par les plans d'urbanisme directeurs « PUD » et les plans d'urbanisme provisoires « PUP », sont automatiquement transférés au porte feuille des réserves foncières communale, sans tenir compte de leur nature et statut juridique.

¹⁰⁵ **Source** : Cession CNES et thèse Bendjabellah. W, le foncier en Algérie, université de Constantine 2014.

¹⁰⁶ **Source** : Voir, Bouziane Semoud et Ali Ait-Amirat, dans, évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie, in la ville de l'urbain dans le monde arabe, Pierre Robert Baduel éd : open édition Books

¹⁰⁷ **Source** : A. Benaïssa, écrit existant, Foncier en Algérie, op cité

L'Etat, était le principal propriétaire et gérant de toutes les espaces ruraux ou/et urbaines. Cette situation perdura jusqu'aux années 1980, où il y aura la promulgation de nouvelles lois et ordonnances, ayant pour objectifs la restructuration de la propriété privée, l'accèsion à la propriété foncière agricole, la loi 83-18 du 13 août 1983. La cession des biens de l'Etat à usage d'habitations, professionnels, commerciaux, appartenant aux OPGI, (la loi 81-01 du 07 février 1981, ainsi que la régularisation des démarches foncières qui s'avèrent nécessaires à la société algérienne.

La loi 84-16 du 30 juin 1984 pour l'uniformisation de la propriété au sein du secteur public et la jouissance sur les terres attribuées. La loi 87-19 du 8 décembre 1987, détermine les modalités et les modes d'exploitations des terres agricoles du domaine national.

III.3/ Le foncier, après les événements d'octobre 1988

Après les événements d'octobre 1988, une nouvelle constitution est mise en place à partir de 1989 qui dirigera l'Algérie vers un nouveau régime libérale basé sur l'économie de marché en remplacement de l'ancien régime socialiste. Un nombre important de lois sera promulgué touchant tous les secteurs socio-économiques et spécialement le secteur du foncier, de la propriété et de la libéralisation du marché foncier. Notamment la loi 90-25 du 18 novembre 1990, véritable tournant de la politique foncière en Algérie, portant orientations foncières et mettant en œuvre des instruments et outils d'interventions sur le foncier. Abrogeant les dispositions de l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974, d'ailleurs l'ordonnance 95-26 du 25 septembre 1995 est venue pour mettre fin et définitivement à la politique des réserves foncières communales. La loi 90-25 va permettre l'application d'une politique foncière prenant comme levier, les facteurs juridiques, économiques et sociaux en procurant au sol sa véritable valeur d'exploitation réfléchie, rationnelle et optimum, en respectant la propriété foncière d'autrui. Elle garantit la propriété privée, le droit à la propriété et l'indemnisation juste, équitable et égalitaire dans le cadre de l'utilité publique. Les terres nationalisées lors de la révolution Agraire seront restituées à leurs propriétaires d'origines, bien sur sous certaines conditions dont notamment le respect fondamental des principes de la nation en évitant les erreurs du passé d'après la thèse de doctorat, Bendjabellah.

III.4 / L'Etat du foncier après 1990

Pour pouvoir appréhender ce sous-chapitre, il est essentiel de soumettre certains extraits et circulaires dont celle du 11 février 1991 portant application de l'orientation foncière « *la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage, conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général l'également établi ..., la propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncières, dès lors, tout détenteurs ou occupant d'un bien foncier et/ou droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou occupation.* »¹⁰⁸

La loi 90-25, détermine les conditions pour le mode d'accès à la propriété des sols, des biens immobiliers et de la restitution des terres nationalisées. Les conditions permettant la restitution des terres nationalisées dans le cadre de la révolution agraires, les terres en question sont restées agricoles, n'ayant pas fait l'objet d'une transaction pendant la guerre de libération. Leurs propriétaires n'ont pas d'antécédent envers la révolution armée, enfin ces terres ne sont pas soumises sous la prescription acquisitive édictée par l'article 827 du code civil. L'accès à la propriété est protégé par la loi et garanti par l'Etat, que ce soit de nature publique ou privée [Foncier Domaniale, Melk propriété privé, Wakf (Habous) privé] dont principalement les terres agricoles, pastorales, urbaines, steppique, Voir article 03 à 22 de la loi d'orientation foncier, « *Les terrains ayant servi aux extensions de la ville d'Aïn-Beïda n'ont pas fait l'objet de transactions ou de transferts de biens, ce qui a provoqué des problèmes entre les acquéreurs dont une grande partie n'ont jusqu'à aujourd'hui aucun acte de propriété* ».

III.5 / Gestion du patrimoine foncier des assemblées populaires communales

Pour une meilleure gestion et maîtrise du foncier agricole et urbain, l'Etat a prévu par l'intermédiaire de la loi d'orientation foncières, des démarches et la création d'organismes étatiques spécialisés dans le secteur du foncier. En 1986, la gestion du patrimoine foncier des APC et des collectivités locales est sous l'égide d'un nouveau organisme technico-administratif : l'agence foncière locale. Ayant pour mission, la gestion réfléchie du foncier communal et la régularisation des situations litigieuses du foncier conformément au décret 86-04 du 07 janvier 1986 relatif à la création des agences foncières. L'Etat procédera à la libération du marché du foncier rural et urbain, l'acquisition des terrains par les collectivités locales auprès des privés doit être réglementée selon les règles du marché libre du foncier et dans le cadre de la constitution¹⁰⁹. L'installation de nouvelles dynamiques des procédés foncières, à la prise en charge des sols urbains affectés lors des

¹⁰⁸ Source : Circulaire du 11 février 1991

¹⁰⁹ Source : Bouchemal. S, colloque urbanisme université B. Mokhtar, Annaba 2004

études d'urbanisme d'aménagement en viabilisant les zones concernées. Il est important de signaler, qu'à travers un nombre important de communes du pays, les relations fonctionnelles de gestion entre APC et agences foncières locales n'ont pas atteint les espérances escomptées par l'Etat. En effet, les AFL se comportent en tant que gestionnaires autonomes sans se soucier des avis de la tutelle (APC et Daïra), d'un autre côté les APC se voient comme principale acteur et décideur du patrimoine foncier de la commune.

A cet effet, un paradoxe particulièrement contraignant s'est installé dans la gestion efficace et rationnelle du foncier, en négligeant les objectifs à attendre pour répondre aux besoins urgents de la population en matière de foncier. Le même scénario s'est passé au niveau de la ville d'Aïn-Beïda entre APC et AFL. Ce qui a été néfaste pour l'avenir de la ville, de son développement, de son environnement et de sa configuration urbaine. Cette situation vécue par un nombre important d'APC et d'AFL, a poussé l'Etat à promulguer le décret exécutif n°03-408 du 05 novembre 2003, qui regroupe les agences foncières locales en une seule agence de gestion locale et régulation foncière de wilaya « ALGIRU » qui sera chapotée par un comité administratif sous l'égide du Wali.

III.6 / La restitution des terres nationalisées lors de la révolution agraire

La restitution des terres à leur propriétaires d'origine de nationalité algérienne ou à leur descendants et héritiers que stipule la loi 90-25 du 18 novembre 1990 dans ses articles 76 jusqu'à 82, qui sont modifiés et complétés par l'ordonnance n° 95/26 du 25 septembre 1995. Mettent à l'évidence les procédures qu'il faut adoptées et appliquées rigoureusement dans les opérations de restitution des terres à leurs propriétaires. Ces derniers doivent justifier leur propriété de terres « Melk » par des actes et titres légaux et authentiques portant la mention du pseudonyme « propriétaire », doit être restitué ¹¹⁰

Concernant les terres agricoles qui sont intégrées aux périmètres urbains et d'urbanisation futures des études des plans d'urbanisme directeurs « PUD » et celles des plans directeurs d'aménagements et d'urbanisme « PDAU ». Pour l'illustration des opérations de restitution des terres, nous citons l'exemple de la ville d'Aïn-Beïda.

La restitution des terres situées en ville, qui étaient nationalisées dans le cadre de loi relative à la révolution agraire ou dans le cadre de l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales. E après les articles 72 à 86 de la loi d'orientations foncières soumis aux conditions réglementaires qui suivent : les propriétaires n'aient pas été condamnés pour un comportement à l'encontre de la révolution armée et que l'acquisition de ces terres n'est pas pendant et après la guerre de libération. Si des installations bâties ou mécaniques sont réalisées par les anciens tributaires, les propriétaires devront s'acquiescer et payer ces installations et réseaux. Plusieurs

¹¹⁰ **Source** : voir article 29 et 30 de la loi 90-25, CNES, 25 session en plénière et Bendjabellah. W, op cité

contraintes se sont apparues lors des restitutions, dont principalement l'exclusion des héritiers, la minimisation de la surface initiale de la propriété, les terrains non titrés et qui ne possèdent pas de certificat de possession pour les terres agricoles. Cependant, les terres intégrées dans le cadre de l'urbanisation des villes, la construction des villages socialistes, les différentes extensions urbaines ; d'après l'article 76 de la loi d'orientation foncières, ne sont restitués à leur propriétaires que les terrains intégrés qui sont restés nu, c'est-à-dire qui n'ont pas fait l'objet d'implantation et réalisations de constructions quelque soit leur type.

III.7 / Détails sur le foncier urbain actuel

Dans cette partie du chapitre, nous allons traiter le volet du foncier urbain et ses répercussions sur l'état de l'urbanisation et celui de l'urbanisme en Algérie. A partir de l'indépendance, le foncier urbain en Algérie a subi les effets des événements socio-économiques et politiques et ceux relatifs à l'occupation des sols et des espaces. Ainsi que les effets d'une démographie remarquable, du glissement d'un régime marqué la colonisation à un régime socialiste et enfin le passage d'un régime socialiste à un régime libéraliste en 1990 jusqu'à nos jours.

Les terrains exploités sont soit réservés pour l'urbanisation, l'aménagement dans le cadre des instruments d'urbanisme, ou des terres agricoles qui n'étaient pas destinées à l'urbanisation. Ce qui a constitué un 'espaces urbain des villes, brutale, sans âme, encourageant une mauvaise gestion de l'espace et du foncier agricole et urbain rendus difficilement maitrisable¹¹¹. Le foncier urbain en Algérie est marqué par deux grandes périodes. La première prend ses effets, après l'indépendance jusqu'à 1990, date qui correspondra au début de la seconde période, qui verra la promulgation de la nouvelle législation foncière, appliquée à ce jour.

III.7.1 / Etat du foncier entre 1962 et 1990

La première période s'étala sur deux décennies, est marquée par deux étapes dont la première débutera à partir de l'indépendance jusqu'à 1974, et la seconde de 1974 jusqu'à 1990. De 1962 à 1970 le besoin en foncier et en logement ne se faisait pas sentir, d'autant plus que les colons en quittant l'Algérie ont laissé un parc immobilier très important. Par contre, à partir de 1971, des nouvelles données sont apparus telle que la démographie galopante, l'exode rural massive vers les villes et villages, qui à tendance à se généralisé dans tout le pays. La ruée vers le foncier urbain se détermine alors et prend de l'ampleur de jour en jour. D'un autre cote, les besoins accrus de la population urbaine en équipements, infrastructures et en logements étaient des paramètres très influant dans l'estimation des besoins importants en espaces, lors des études des instruments d'urbanisme et d'aménagements notamment les PUD, qui déterminent le périmètre urbain de la

¹¹¹ **Source** : expression empreinte à Armelle Chaplin, annales de géographie, éd A. Colin.

future urbanisation de la ville. Cette situation était à l'origine de la promulgation de l'ordonnance 74-26 relatif à la constitution des réserves foncières communales. Ceci par l'intégration d'office de terrains nus dans le patrimoine foncier de la commune, sans tenir compte de la nature juridique de ces terrains,

« l'Algérie à une réelle tradition de monopolisation foncière héritée bien avant la mise en place de la législation des réserves foncières communales qui conférait à l'Etat et aux communes un monopole quasi-total sur la gestion foncière » d'après l'article de Boulbir et, Zeghiche, crise de l'offre financière économique en Algérie ; du blocage à l'investissement informel en 2007.

En plus, cette ordonnance a permis à la commune l'interdiction et l'opposition des transactions foncières entre tiers. La commune doit être un des acteurs principaux de la transaction, c'est par son accord que toutes les opérations foncières à l'intérieur du territoire communal ou celui du périmètre urbain de la ville déterminé par le PUD, PUP seront conclus. Cette souveraineté de la commune sur le foncier ainsi que la facilité d'acquisition des terrains, a perpétué des agissements, des comportements et des modes d'exploitations démesurés du sol, le cas de la ZHUN de Aïn-Beïda. Ne tenant pas compte des normes d'utilisation de l'espace, de l'urbanisation et de la gestion rationnelle et optimale de l'espace. Ce qui a créé le phénomène de dilapidation de l'espace et de la dévalorisation du foncier. Les commissions des choix de terrain au niveau des wilayas et des dairates, mal expérimentées ont été à l'origine d'implantations non réfléchies d'équipements, de programmes de logements importants et surtout de pôles d'excellences économiques dont les zones d'activités, industrielles et d'expansion touristiques. En ne tenant pas compte de l'orientation, ni du rapport à la ville, ni des normes de sécurité et d'intégrations. Le cas de l'implantation de la zone industrielle d'Aïn-Beïda, illustration parfaite d'une, non prise de conscience, contentieux entre commune, propriétaires privés, service du domaine de l'Etat ... et qui représente un danger permanent sur la ville et la vie de la population.

L'Etat n'est soumis à aucun obstacle Juridique ou Politique, la nationalisation des terres appartenant aux propriétaires privés s'est faite sans difficulté et à outrance. Les terrains, sont intégrés au portefeuille des réserves foncières communales, pour concrétiser les politiques de l'Etat socialiste. Algérie s'était construite sur la notion d'Etat Nation, celui qui pense, dirige, finance et organise l'espace¹¹².

¹¹² Source : Marc Cote, 1993.

III.7.2 / Le foncier urbain après les reformes de 1990

La constitution de 1989 a été le départ, d'une nouvelle ère du foncier agricole et urbain en Algérie, en marquant un nouveau pas vers une société de droit¹¹³. La promulgation de loi de l'orientation foncier 90-25 du 18 novembre 1990, va permettre la consécration du marché libre du foncier, des transactions foncières sans l'ingérence des services fonciers de la commune et le droit à la propriété foncière. La loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme va agir directement sur un mode de programmation urbaine moderne et un urbanisme basé sur les nouvelles conceptions et règlement adéquat qui s'intègre au mode de vie de la population et de la de la politique du pays. Ceci dans un but de création d'un nouveau environnement socio-économique moderne, se basant sur de nouvelles lois et démarches de l'urbanisme et de l'urbain en décentralisant l'aspect monopolisant de l'Etat sur le foncier. L'introduction des nouveaux concepts mondiaux en urbanisme et de nouveaux acteurs de la production foncière et urbaine, conjugués aux politiques environnementales mondiales basées sur l'approche du développement durable. La gestion du foncier, suivant une libéralisation du marché et une logique entrepreneuriale. Ces lois garantissent aussi la propriété foncière privé, réhabiliter la plénitude du droit de propriété aux titulaire terriens.

III.7.2.1 / La loi sur l'aménagement et l'urbanisme

De nouveaux instruments d'urbanisme dont le PDAU pour chaque commune et le POS qui précise l'organisation du cadre bâtis. D'autres lois sont venus en renforcement comme supports et leviers des lois 90-25 et 90-29, dont en premier la loi domaniale 90-30 du 01 décembre 1990, ainsi que le décret 91-454 du 23 novembre 1991. Ces lois, mettent exergue le domaine national qui comprend : le domaine public naturel et artificiel de l'Etat, de la Wilaya, de la Commune et du domaine privé de l'Etat. Les contraintes rencontrées lors des indemnisations des terres acquissent dans le cadre de l'utilité publique durant la promulgation de l'ordonnance 74-26 des réserves foncières communales, ont faits que les nouvelles lois définissent clairement les conditions et les modalités de l'expropriation pour utilité publiques pour les projets socio-économiques de l'Etat.¹¹⁴

La loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement, l'urbanisme et l'ensemble des textes d'applications, les règles générales d'utilisation des sols et enfin l'élaboration des instruments d'urbanisme. Pour répondre aux besoins et disponibilités du foncier, l'Etat a imposé des études en urbanisme, gestion, utilisation des sols et aménagements obligatoires pour chaque commune, qui doivent être réalisées le plus rapidement possible, dont principalement le PDAU et le POS. Le PDAU est l'instrument principal et fondamental de la planification, de l'aménagement et de

¹¹³ **Source** : Boulbir. L, article crise de l'offre foncière économique en Algérie, du blocage à l'investissement informel, université Badji Mokhtar, à Annaba 2012.

¹¹⁴ **Source** : Bouchareb. , article, crée la ville au quotidien de la ville

l'affectation des sols à l'échelle du territoire communal. L'autre instrument étant le POS, caractérisé par les détails d'aménagements, de construction, de la composition urbaine et des normes de l'urbanisation et des détails d'exécutions des réseaux qui sont à charge de l'Etat, Le processus de la loi d'orientations foncières n'a pas été appliqué confortablement, ce qui a obligé le recours à certains procédés de mise en œuvre, dont principalement « le certificat de possession » pour remplacer l'acte de propriété authentiques s'il n'existe pas ou le cas d'une zone non cadastrée. Les articles 39 à 46 de la loi 90-25 ainsi que le décret 91-254 du 27 juillet 1991. L'exemple de la situation des lotissements à usage d'habitations de la ville d'Aïn-Beïda, avec plus de 50 lotissements réalisés sans actes de propriétés, ne sont pas régularisées à ce jour. Leurs acquéreurs ne possèdent pas de titre de propriétés, l'exemple des lotissements : El-Kahina 1 et 2, El-Aurès 1, 2, 3 et complément, auto construction Saidi Djemuoi,

Il est très important de parler de l'habitat informel et/ou illicite et de sa prolifération grandiose à travers tous les villes du pays¹¹⁵. Implanté sur des terrains de nature juridique non connue ou appartenant à des privés complices de dilapidation et d'encouragements volontaristes des ventes illicites non réglementées du foncier. Ces transactions ne pouvaient être régularisées, que plus tard et nécessiteraient des dispositifs et une volonté politique. (Le cas des cités illicites similaires à Aïn-Beïda : cité Laskri, Dominique, Bouakouz,). Il faut noter qu'en, 1998 136 613 hectares de terres ont été mobilisés par les PDAU d'après les travaux de la 24^{ème} session plénière du CNES.

III.7.2.2/ Désorientation de la loi foncière n° 90-25

Quelques refrains à la libéralisation du Marché foncier, en effet depuis la promulgation de la loi 90-25 portant orientations foncières, des nouvelles pratiques et dépassements du foncier se sont venus mettre du désordre et des détournements des objectifs initiaux de l'Etat en vers la gestion, la maîtrise et l'économie du foncier.

Des villes, ont vues leur urbanisation et leur développement se ralentir et parfois s'arrêter, le cas de la ville d'Aïn-Beïda, depuis l'approbation de son PDAU en 1993 jusqu'à ce jour, ayant pour cause des contraintes liées au foncier. Le non aboutissement à des accords entre propriétaires détenteur de terrains privés urbanisables et d'urbanisation future, prévus par les instruments d'urbanisme, et les autorités locales (Agence foncière local, APC, Wilaya). Principales acteurs de la gestion, des interventions urbaines et des aménagements. Des contraintes liées directement aux transactions qui ne peuvent s'opérer, du fait du prix élevé de l'acquisition de terrain, qui est parfois hallucinant. Le nouveau contexte et régime foncier est basé sur de nouvelles règles et démarches, axées sur la perspective de garantir et défendre les droits des propriétaires lors des transactions

¹¹⁵Source: Op cite. Abdelmalek Ahmed Ali, 1989, Bouchemal. Salah. 2007 Annaba.

foncières ou lors de l'application de l'expropriation pour utilité publique. Cependant, ces désaccords, étaient à l'origine du ralentissement du développement urbain de plusieurs villes, au contraire l'on assista à une dégradation des aménagements et de la programmation urbaine, suite à la rareté du foncier et à l'engorgement du tissu urbain existant. C'est ainsi, que la rareté du foncier urbain fait son apparition à travers la majorité des villes algériennes, même dans les villes du Sud de l'Algérie où ce phénomène ne s'est jamais manifesté (Ghardaïa, Ouargla, ...). Ainsi que celles des hauts plateaux telle que Oum El Bouaghi et Tebessa, où le prix du mètre carré non bâti avait atteint des niveaux spectaculaires. Il faut dire aussi, que les politiques foncières adoptées depuis la constitution de 1989 et l'instauration du libéralisme, n'ont pas atteint les objectifs escomptés (un nouveau système foncier, l'amélioration de l'urbanisation et de l'aménagement). Les autorités locales, dont la mission était la mobilisation et l'acquisition du sol, par les Agences foncières locales de gestion et régulation foncière de Wilaya et de Daïra. Malheureusement, cette mission n'était pas accomplie). Au contraire, les ALGRFU étaient à l'origine de la dilapidation et de l'appauvrissement des portefeuilles fonciers d'un nombre important de villes selon A. Hafiane, dans son article sur le quartier El M'hafer, à Annaba en 2006.

Conclusion du chapitre

L'ensemble des textes promulgués depuis 1990, pour la création et l'adoption d'un nouveau régime foncier missionner pour protéger la propriété foncière et le droit à la propriété, l'instauration d'un marché foncier libre, les transactions foncières libres entre Etat et citoyens ainsi qu'entre citoyens et citoyens dans la transparence totale. Cependant la création d'un organisme régulateur, gestionnaire et économiste du foncier entre autres « ALGRFU » de wilaya, qui deviendra plus tard « AGRFU », qui s'éloignera complètement de sa mission. En monopolisant la gestion du foncier et la mise à l'écart de l'assemblée populaire communale de son territoire communale. Dans plusieurs cas, le rôle de l'APC et des élus est réduit à celui d'observateur qui ne peut intervenir dans la gestion du foncier urbain, industriel ou autre. Dans le même ordre d'idées, l'Etat étant armé de lois relatives au foncier et à l'aménagement, décida de créer et mettre en place de nouveaux acteurs régulateurs et gestionnaires du foncier pour remettre de l'ordre. Parmi ses acteurs nous citons : ANIREF, CALPI remplacé plus tard par le CALPIREF, ANDI, APSI, [...]. Le décret n° 03-408 du 5 novembre 2003 (Kouadria 2007), substitua les communes de la gestion du foncier sous ses diverses formes, seules les structures décentralisées de l'Etat ont la charge d'orienter l'usage du foncier (24^{ème} session du CNES), à l'échelle de la commune et de la wilaya.

Chapitre II : Les politiques urbaines en Algérie depuis
1962

Chapitre II : Les politiques urbaines en Algérie depuis 1962

Introduction du chapitre

L'Algérie, pays essentiellement rural jusqu'à la fin des années 1960, ses villes connaîtront des urbanisations des plus rapides, qui deviendront un fait marquant d'une société en pleine mutation sous des transformations de sa stature socio-économique. Ce qu'il ne faut pas oublier, la population algérienne a triplé dans un temps record, en 1966 elle était presque de 12 millions d'habitants, en 2017, elle avoisine les 40 millions. Cette situation a laissé apparaître un nombre important de nouvelles villes, de petits villages devenue ville et des mutations d'anciennes villes en grandes villes ou de future métropoles, le cas de la ville de Constantine et Oran. Actuellement, on décompte plus de 60 villes dépassant le statut de grandes villes, en 1962, elles étaient au nombre de trois (03) et de trente deux (32) en 1987¹¹⁶. Lors du RGPH de 2008 (*recensement général de la population et de l'habitat de l'Algérie*), près de 68% de la population algérienne vivait en ville ou agglomération urbaines, contre 30% en 1966 et 62% en 1998. Ceci est dû aux dynamiques sociales et urbaines qu'a connue le pays ainsi que des politiques urbaines appliquées.

I. / La ville Algérienne et les stratégies urbaines

I.1 / Les stratégies de départ

Dans un premier temps, on traitera dans un champ restreint la ville et l'urbanisme colonial, ses objectifs, son acceptabilité par la population autochtone. L'analyse portera en grande partie sur l'urbanisme, sur les planifications et politiques urbaines, et sur les stratégies d'urbanisation des villes lors des différents plans de développements nationaux en Algérie depuis l'indépendance, en second temps. On parlera aussi ville algérienne et de ses étapes de développements et de formations pour plus de compréhension. « *La ville est son horizon. Elle produit les métropoles, conurbations, cités industrielles, grands ensembles d'habitations. Pourtant elle échoue à aménager ces lieux* »¹¹⁷.

I.1.1 / Etalement urbain et politiques de développement

La transformation de la ville algérienne entre 1962 et 1990 est manifeste, en effet l'on assista à un bouleversement et à une mutation quasi-totale du paysage et de l'aire urbaine des villes algériennes. La ville algérienne lors de l'occupation, était le résultat d'une multitude de politiques et stratégies urbaines mises en pratiques par l'administration coloniale dans une perspective d'intérêt et dont l'idée principale est l'ordre dual (Belguidoum). Après l'indépendance, plusieurs tendances, politiques et pratiques urbaines vont être mises en application sur l'ensemble des villes et

¹¹⁶ **Source** : Belguidoum, Mouaziz (l'urbain informel et les paradoxes de la ville Algérienne, politiques urbaines et légitimité sociale).

¹¹⁷ **Source** : F.Choay dans : l'urbanisme, utopies et réalités, une anthologie, éd du seuil 1965 p7

principalement les plus importantes. Ceci pour l'amélioration urbaine et une urbanisation répondant aux aspirations de la population et aux besoins en équipements, en logements, en éducation, ... et de la santé. Nous citerons plus loin les stratégies, politiques urbaines entrepris par l'Etat algérien avec plus de précisions.

L'application de tous ses procédés d'aménagement et d'urbanisme en pratique, à fait apparaître des dysfonctionnements et des déséquilibres sans égards et manifestes. Les pratiques volontaristes entrepris par l'Etat ont scrupuleusement fabriqué des villes basées sur la juxtaposition, d'accrochage et de glissements de tissus urbains aménagés à la va vite. Ayant un caractère d'urgence, qui ne tient pas compte pratiquement des besoins réels de la population, ni de l'aspect organique, rituel et rêveur de la société (Signoles 2002). La pose de ces tissus fragmentés, la chronologie du fait urbain et de l'urbanisation des villes algériennes ont eus pour conséquences l'apparition de la ville éclatée c'est-à-dire une juxtaposition sans cohérence et intégration, dénuée de normes et une disproportionnalité entre centres coloniaux et centre nouvellement construits.

I.1.2 / L'auto-construction, un passage obligé

L'auto construction concerne l'habitat spontanée des années 1960 à 1970, réalisé par la population pour la reconstruction des villages détruits lors de la guerre de révolution, ainsi que les logements et maisons réalisées par les habitants sans qu'elles soient programmer par l'Etat¹¹⁸. On citera aussi, la réalisation des grands ensembles des années 1970 et 1980, programmés dans le cadre des plans d'urbanisme à travers les grandes opérations d'aménagement « ZHUN » à travers une partie importante des villes algériennes tel que d'Aïn-Beïda. Parmi les opérations proposées pour atténuer la crise de logement à partir des années 1980, suite à la désertion et la démission de l'Etat de la réalisation des programmes de logements du fait de la teneur de la crise économique mondiale qui n'a pas épargné l'Algérie, en plein expansion. La réalisation d'une partie de ces programmes de logements, sera confiée aux promoteurs immobiliers privés. On assistât aussi à la réalisation d'un nombre importants de lotissement destinés à l'habitat individuel, en consommant des milliers d'hectares de terres à vocation agricole. Ces lotissements auto construits sont greffés sans études de faisabilité aux aires urbaines existantes des villes. A cela se conjugue d'autres interventions urbaines non programmées et sans réflexion approfondie, perturbant l'urbanisation des villes et par des interventions de reconversions de terrains programmaient initialement à assoir des équipements socio-économiques, en lots pour habitations individuelles et commerces de tout genre. L'exemple, des opérations entreprises au niveau de la zone d'habitat urbaine nouvelle « ZHUN » d'Aïn-Beïda. Plus de 150 hectares d'espace ont changé de vocation d'aménagement initial¹¹⁹.

¹¹⁸ **Source:** F.Choay, dans son ouvrage : l'urbanisme utopies et réalités.

¹¹⁹ **Source :** La ville Monocentrique précoloniale....ville coloniale dualiste....la ville éclatée « la ville en fragments plus au moins grandes, plus au moins homogènes, Safar Zitoune, 2001 p34.

Les urbanisations, qui sont venues se greffer aux tissus existants sont complexes, sans normes urbanistiques et techniques. Cependant, par la force des choses, leur intégration se concrétise dans le temps suite à des besoins sociétaux. Elles feront partie du passage urbain malgré la difficulté de leur articulation et de leur forme. La première partie de ce chapitre sera consacré aux études urbanistiques au temps du décret 58-1463 du 31 décembre 1958, plan d'urbanisme directeur et plan d'urbanisme de détails¹²⁰. Voir en annexe la note n° 03 qui définit le phénomène d'étalement urbain en citant l'exemple d'Aïn-Beïda.

I.2/ La planification urbaine EN Algérie à partir de l'indépendance

La préoccupation majeure des autorités, était la gestion des biens vacants, laissés par les colons lors de leur départ d'Algérie d'une part. D'autre part, l'achèvement des grandes opérations entamées par les autorités coloniales lors du plan de Constantine en 1958, étaient stratégiques pour la relance du développement du pays.

Les textes relatifs à la planification urbaine et les études urbaines sont presque inexistant durant cette époque, car le besoin en espace ne se faisait pas sentir et ne posait nullement de contraintes d'occupation. Les organismes chargés de l'élaboration des études urbaines, de l'aménagement et de la planification urbaine se comptaient sur les bouts des doigts et dont principalement la CADAT¹²¹. Organisme, né lors de l'élaboration du plan de Constantine en 1958. La « CADAT » a repris les études d'urbanisme après l'Indépendance au vu du décret n° 63-217 et les plans d'urbanisme directeur « PUD » à partir de 1972, décret n° 72-127 pour élaboration et suivi des opérations de l'ensemble des villes algériennes. Il faut noter que l'Etat a créé d'autres organismes spécialisés en études d'aménagement et d'urbanisme dont notamment le COMEDOR¹²² qui s'occupera de l'agglomération algéroise. Ce dernier produira plusieurs études urbaines et d'aménagements de la dite région, dont principalement le plan d'aménagement et de développement de l'agglomération algéroise de (1969-1970) qui s'articulait sur un schéma des structures d'Alger à l'horizon 1985. Il proposait pour ses objectifs démographiques un plan d'organisation stratégique de la capitale autour des grands équipements et des éléments structurants que Tahar Baouni l'explique dans « le transport dans les stratégies de la planification urbaine de l'agglomération d'Alger ». Il faut savoir aussi que cet organisme est dissout vers la fin des années 1970.

Un nombre appréciable de politiques urbaines ont été élaborées en Algérie depuis l'indépendance, mais elles manquaient d'efficacité et de rigueur dans leur applications par les différents intervenants sur la ville et l'urbanisme en général, selon S. Bouchemal « *En Algérie les*

¹²⁰ **Source** : gestion de l'héritage urbain et encadrement d'une croissance urbaine modeste par Semoud Bouziane/ Ali Ait-Amira.

¹²¹ **Source** : Caisse algérienne de développement et d'aménagement du territoire,

¹²² **Source** : Comité permanent d'études de développement, d'organisation et d'aménagement de l'agglomération d'Alger.

*politiques urbaines ont toujours été moulue par la philosophie des doctrines ayant inspiré le model de son développement, elles traduisent une évolution marquée par des mutations qui ont entretenus une crise urbaine patente »*¹²³

Les études d'urbanisme de cette époque étaient inspirées et parfois des copies des démarches de l'école française, qui en réalité des choses, ne pouvait répondre aux besoins de la nouvelle démographie « galopante » de l'Algérie. En plus en tenant comptes des grandes perspectives et défis économiques que l'Etat dressait pour une stratégie de développement des différents secteurs le plus rapidement possible et sans oublier les réalités géographiques et urbaines du territoire national¹²⁴

I.2.1/ Le paysage urbain et le plan de développement « Triennal de 1967 »

Le premier plan Triennal de 1967, élaboré par l'Algérie était pratiquement orienté vers le secteur de l'industrie et la création des grands complexes industriels qui « seront » les leviers de la base du développement économique du pays, ainsi que de l'émergence du sous-développement et la création des valeurs ajoutées dans les secteurs du travail, de l'emploi, de l'éducation et enfin de la santé. Dans une stratégie de littoralisation, les implantations industrielles toucheront les villes littorales les plus importantes. L'implantation d'une base industrielle principalement aux niveaux des villes de « Annaba, Skikda, Arzew, Rouïba à Alger » dans le sens d'une industrie industrialisante (Semoud, Ait Amara). Lors de ce plan triennal, le secteur de l'urbanisme n'as pas était parmi les priorités du programme de financement, du fait que l'on ne sentait pas un besoin accrue en logements ou en espace.

En second lieu, les villes importantes de l'intérieur du pays et celles des hauts plateaux, se verront octroyer des programmes de création de nouvelles unités industrielles. Elles vont participer considérablement au développement régional, social et à la création de postes de travail pour les habitants dont une partie importante provient de l'exode rural. Parmi les villes qui avaient bénéficié dans le cadre de cette stratégie, Sétif dans les hauts plateaux de l'Est, de Guelma, Tiaret et éventuellement Aïn-Beïda, par la réalisation de deux unités industrielles : SONITEX, société nationale des industries de textiles et SNLB, société nationale du liège et du bois spécialisée dans la confection de la menuiserie en bois et en aluminium.

Ces unités étaient à l'origine implantées sur de nouveaux espaces urbains, situés aux périphéries des villes, au détriment des terres agricoles qui sont parfois à haut rendement, l'exemple de la ville d'Annaba et de la région de la Mitidja (région algéroise). Ces dernières offraient de grandes opportunités de l'emploi et attiraient les populations urbaines et rurales. Ces populations seront à l'origine du déclenchement de diverses urbanisations et de l'accélération du phénomène de

¹²³ Source : S. Bouchemal, article, la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratique.

¹²⁴ Source : op cite, Tawfiq. Gueroudj, 1980.

colonisation des espaces réservés pour d'éventuelles extensions des aires urbaines, des villes dotées d'unités industrielles. Les nouvelles urbanisations constitueront plus tard les nouveaux étalements urbains et les zones périphériques. Les zones urbaines qui seront implantées par la force des choses aux périphéries des villes, sont rarement intégrées aux tissus urbains existants de la ville mère, étant implantées au préalable sans une étude de faisabilité approfondie, ni analyses socio-économiques réelles. Plusieurs exemples en témoignent de ce phénomène, le cas des extensions de la ville d'El-Hadjar (Annaba), qui a fait couler beaucoup d'ancre durant les années 1970 et 1980.

Lors de cette époque de l'Algérie indépendante, les moyens financiers étaient limités pour lancer une politique agricole et industrielle conformément aux règles de la bonne démarche. Il fallait attendre la nationalisation des hydrocarbures en 1971, pour reprogrammer le développement du pays et en même temps redonner de nouvelles perspectives et stratégies afin d'émerger du sous-développement¹²⁵ vers le développement. D'après K. Kateb « *Durant la colonisation, les villes situées dans le littoral étaient des pots d'exportations des produits agricoles et des matières premières. Elles étaient les lieux d'excellence pour l'implantation des unités industrielles, autour desquelles s'organisait et se développait les infrastructures de communications, ce qui a augmenté leur population très rapidement,*¹²⁶ »

I.2.2 /Le 1er plan quadriennal et la politique urbaine des années 1970

Juste après l'Indépendance, l'Etat a encouragé la littoralisation et son urbanisation du fait de la concentration excessive de la population dans le nord du pays et du dépeuplement de l'intérieur du pays, aux profils des régions côtières du Nord, déjà surpeuplées¹²⁷. En 1974, avec la mise en application du premier plan quadriennal, l'Etat procédera à la mise en place d'un nouveau découpage administratif en créant de nouvelles wilayas, entre autres les wilayas d'Oum El-Bouaghi, Tebessa, Guelma, Pour mettre le processus en marche, l'Etat a programmé et lancé les plans de programmes spéciaux de wilaya (PSW). Les besoins en équipements et en logements de la population augmentent de jour en jour, ce qui logiquement exige la disponibilité de terrains urbanisables et des espaces urbains en quantités suffisantes pour les implanter et les construire. L'Etat promulguera, alors, l'ordonnance 74-26 relatives aux réserves foncières communales. Cette dernière permettra aux élus locaux de procéder à la constitution de leur porte feuilles foncier et de n'avoir aucune contrainte juridique et financière pour l'acquisition de n'importe quelle parcelle de terres situées sur le territoire communal.

L'Etat procédera alors, aux élaborations des plans d'urbanisme directeurs, PUD de 1973-1974 au profit d'un grand nombre de villes algériennes, dont la ville d'Aïn-Beïda. Les études de ces

¹²⁵ Source : B.Salah op. Cité.

¹²⁶ Source : Article population et organisation en Algérie, Kamel Kateb, espace géographique 2003, tome 4,p 32, éd Belin.

¹²⁷ Source : Voir Ramais 1982

PUD ont été confiés à la CADAT « caisse algérienne de développement et d'aménagement du territoire », d'un autre côté il a implanté de nouveaux pôles industriels au niveau des grandes villes et des zones industrielles à travers le pays. Toute cette stratégie avait plusieurs enjeux, dont en premier lieu, est de mettre fin aux anciens programmes et planification datant de l'épisode coloniale et de pouvoir abroger ce qui restait de la législation et des lois coloniales. Ceci pour mettre en œuvre les nouvelles directives et démarches qui permettront de répondre aux nouvelles exigences socio-spatiales et urbaines en se référant aux nouveaux outils d'urbanisme, d'aménagement et un peu plus tard, leurs mises en pratique au profit de villes¹²⁸. La ville d'Aïn-Beïda a bénéficié de la programmation d'une « ZHUN » de 650 hectares et un nombre important de logements et d'équipements.

I.2.3/ La politique des ZHUN, une réponse aux déficits de l'urbain

Les ZHUN, seront planifiées et conçues pour gérer et répondre à plusieurs critères visant la régularisation de la croissance urbaine, la planification de l'utilisation rationnelle de l'espace et l'affectation adéquate du sol ainsi que la proposition de programmation urbaine en déterminant le nombre de logements sous ses diverses formes. La proposition des équipements de base, structurants et stratégiques et la préparation des dossiers d'exécutions des aménagements et des réseaux de voirie, d'assainissement, ..., d'alimentations en énergies. La conception spatiale et urbaine des « ZHUN » est réalisée en partie par des bureaux d'études affiliés à la Cadat, le Cneru et un peu plus tard aux Urba qui seront implantées au niveau de plusieurs wilayas tels que Alger, Sétif, Annaba, Tiaret, Constantine. Ces centres d'études étaient en premiers temps encadrés par des professionnels (architecte, géologue, ingénieur en VRD,..) en provenance des pays de l'Europe de l'Est, ancienne Tchécoslovaquie, Bulgarie, Pologne. Plus tard on se rendra compte, que les études de ZHUN élaborées au niveau de ces centres, étaient la source de plusieurs contraintes du développement urbain de la ville algérienne en ne répondant pas aux aspirations de la population, ni aux habitudes et traditions de la société qui souffrait encore des séquelles et des blessures héritées de la colonisation.

La, où les programmations urbaines sont établies selon une grille d'équipements importée d'ailleurs. Elle comportait des normes urbanistiques conçues pour répondre aux besoins d'autres sociétés, différentes socialement et économiquement de la société algérienne. Les plans d'aménagements conçus ne tenaient pas compte du climat de la zone, ni de la spécificité de la région et de la ville ainsi que des habitudes et comportements spécifiques des citoyens. En plus de cela, la réalisation des différents réseaux de voirie, d'assainissement, d'alimentation en eau potable, des logements et des équipements prenaient beaucoup de temps, sans compter l'existence et la

¹²⁸ **Source** : Décret de constitution des ZHUN par le ministère de l'habitat et des travaux publics en 1974, ZHUN :(Zone d'habitat urbaine nouvelle

présence de contraintes de réalisation difficiles qui ralentissaient considérablement la cadence d'avancement des travaux d'une part. D'autres parts, les difficultés de paiement des travaux réalisés, reliées aux modes de financement des opérations, qui prenaient beaucoup de temps pour leurs régularisations, le cas de la ZHUN d'Aïn-Beïda dont la réalisation a pris plus de 25 ans. Ces informations étaient collectées au niveau du centre de réalisation en urbanisme de Constantine (URBACO), où j'étais employé en tant qu'architecte urbaniste de 1985 à 2009, de l'équipe chargée du suivi de la réalisation de la ZHUN d'Aïn-Beïda.

I.2.4/ L'impact du 2em plan quinquennal sur la ville

Lors du deuxième plan Quadriennal, l'Etat prêtera une vision plus approfondie vers la prise en charge des besoins de la population en habitats et en équipements. En 1976, il entamera les études et les réalisations de 257 ZHUN, qui seront implantées au niveau de 180 agglomérations urbaines, sur un espace territorial avoisinant les 25 000 hectares et comprenant un ensemble de 500 000 logements¹²⁹. La ZHUN est une opération relevant d'une programmation de réalisation sectorielle, généralement projetée en périphérie de la ville. Elle n'est pas un instrument d'urbanisme, c'est avant tout une procédure technique-administrative d'aménagement qui implique le ministère de l'habitat et des collectivités locales en tant que maître d'ouvrage, un maître d'œuvre et des entreprises de réalisations, voir la circulaire ministérielle n°335/PU2/75/ du 19 février 1975. Elle fut le véritable moteur de la réalisation des logements, des équipements, ainsi que le développement de l'urbanisation en Algérie. Ceci a partir des années 1970 jusqu'au début des années 1990, dans l'objectif premier était de rattraper et combler les retards pour construire des logements et des équipements.

Il est important de parler des différents plans de développement dont les plans communaux de modernisation urbaine pour les plus grandes villes (PMU, PCD), « *les plans doivent permettre le passage de la simple nomenclature d'investissement isolés à un programme cohérent tenant compte des actions décidées aux niveaux centrale et régional* »¹³⁰. Les PCD (plan communal de développement) sont initiés pour permettre l'application sur terrain des recommandations, programmations et perspectives de développement prévus dans le cadre des plans d'urbanisme et d'aménagement, PUD, PUP, [...]. Ces derniers étaient élaborés principalement sur la base des prévisions et statistiques démographiques du RGPH de 1966 en tenant compte des facteurs socio-économiques et des orientations de l'Etat socialiste (besoin en logements et en équipements). Lors de cette époque, les instruments d'urbanisme étaient programmés et façonnés selon des démarches identiques pour l'ensemble des villes, découlant des dispositifs législatifs du moment. La

¹²⁹ **Source** : Toufik Gueroudj, ancien cadre du Ministère et de l'habitat et de l'urbanisme entre 1980 et 1990.

¹³⁰ **Source** : Bouchemal Salah, op cité.

formation des cadres et techniciens de l'aménagement et de l'urbanisme est inspirée en conformité avec les principes et programmes de l'école française].¹³¹

1.2.5/ Les PUD de 1974, acquit ou désespoir

Les nouveaux PUD ont été lancés à partir de 1974 lors du deuxième plan quadriennal (1974-1977) pour couvrir en premier lieu les grandes villes d'Algérie notamment Alger, Oran, Constantine, [...]. Les villes moyennes par la suite et après, ça sera le tour des petites villes de 5000 à 10000 habitants. L'urbanisme va être le cheval de bataille de l'Etat, qui devient de plus en plus important, vu la demande sans cesse et croissante de la population en logements, en équipements et bien sûr en activités économiques, sources d'emplois et d'apport matériel dont premier lieu les activités entrant dans le secteur de l'industrie qui devient de plus en plus stratégique. Il est l'un des leviers importants de développement pour l'ensemble du pays. Pour ce faire, le lancement de la réalisation du programme de ZHUN et celui des implantations d'un nombre considérable de zones industrielles, ZI ; constituent des axes principaux de développements des différentes politiques de productions et création de l'emploi et des activités économiques, qui conforteront la vie urbaine et le bien être de l'individu. D'après Ewa Brezowska (Alger, le territoire invente son avenir) les ZHUN, grandes consommatrices du foncier au dépend des terres agricoles qui cédaient la place devant le puissant moteur de développement urbain et industriel qui se conjugue aux objectifs des enjeux du régime socialiste adopté par l'Etat. [les trois révolutions : agraire, industrielle et culturelle]. Les différentes zones industrielles seront implantées près des grandes infrastructures, aux périphéries des villes et des lieux situés à proximité des zones littorales, minières, d'extractions des matières premières et des gisements importants, l'exemple de l'unité de production de ciment d'El-Maa Labiod dans la wilaya de Tebessa. Les implantations de ces zones industrielles sont faites selon les critères classiques et logiques d'implantation d'une part, d'autre part certaines implantations seront concrétisées par le fait de décisions, ordres et avis de décideurs et politiques dont principalement ceux du Ministère de l'industrie. La réalisation des unités de textiles à travers la wilaya d'Oum El-Bouaghi, unité d'Aïn-Beïda et de Meskiana qui sont fermées depuis plus une quinzaine d'années.

¹³¹ **Source** : PCD plan communale de développement, un rôle local d'amélioration des équipements sociaux, de développement de l'agriculture, de l'industrie et du budget communal.

Plan quadriennal de 1970-1973 : Nationalisation des hydrocarbures en 1971, la programmation d'un nombre appréciable de zones industrielles, études d'urbanisme, plan communaux de développement

PMU : interventions sur les tissus urbains à l'intérieur des villes. Localisation des choix des équipements et leur répartition spatiale.

L'expropriation de la propriété, loi 76-48 du 25 mai 1976.

ZAC : zone d'aménagement concertée, selon l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974

PUD : instaurer après la promulgation du décret n°73-39 du 08 juillet 1973, qui a déterminé les procédures et les démarches de son élaboration et de son approbation.

PUP : Instaurer par la loi 81-09 du 04 juillet 1981, élaboration des études.

I.2.6/ Le PUP, urbanisation des petites villes et villages

Les petites communes dont le nombre d'habitants est compris entre 5000 et 10000 personnes¹³², seront dotées d'un instrument d'urbanisme intitulé PUP : plan d'urbanisme provisoire initié par une circulaire de 1979 émanant du ministère de l'intérieur. Ces petites communes devront réaliser un minimum de 200 lots à usage d'habitation et plusieurs commerces par an, afin d'avoir un environnement urbain attractif qui permettra une diminution du nombre de personnes qui quittent la campagne pour s'installer au niveau des villes. L'exemple, des petites communes de la wilaya d'Oum El-Bouaghi, créées lors du découpage administratif de 1984 dont principalement « Zazia, Rehia et Berriche », étaient à l'origine du ralentissement de l'exode rural vers la ville d'Aïn-Beïda qui offrait des opportunités de logements et de scolarisation des enfants. L'espace urbain a été municipalisé et le foncier en grande partie nationalisé pour permettre une mise en pratique des politiques urbaines adoptées par l'Etat et les autorités locales (Hafiane 2008).

I.2.7/ L'urbanisation en Algérie à partir de 1980, un nouveau défi

De 1975 à 1985, l'Algérie était le champ, d'un important exode rural, en effet les villes atteignent un seuil de saturation en logements qui a provoqué le développement et la prolifération de l'habitat illicite, informel, insalubre et précaire sans normes d'hygiène et de sécurité. Des cités sont construites sans d'études de faisabilité ou planification spatiale et urbaine sans compter l'absence de documents techniques et administratifs obligatoires pour la réalisation. En 1985, la crise économique ébranlera le pays en contraignant les programmes et les plans de développement de l'Etat suite à la chute vertigineuse du prix du Pétrole. Situation qui encouragera les puissances financières et économiques mondiales à mettre en vigueur leur dicta dont la banque mondiale. Les années 1980 sont marquées par une remise en cause des politiques adoptées par les pays du Maghreb, dont l'Algérie qui était sous le régime socialiste importé des pays de l'Europe de l'Est et du modèle Jacobéen centralisateur. D'après Julien Rocherieux dans son ouvrage, l'évolution de l'Algérie depuis l'Indépendance, pose la problématique ; « faut-il se réclamer du nationalisme arabe ? Ou de la Umma islamique, dans cette ambivalence du concept national, des brèches apparaissent »

L'Etat élabore le plan quinquennal « 1980-1984 » qui mettra l'accent en priorité sur les secteurs de l'agriculture, de l'hydraulique et de l'habitat, ainsi qu'aux prémices de la réhabilitation de la propriété du secteur privé. Les premières années de la décennie des années 1980, vont être la continuité de la politique de réalisation des logements sociaux sous leurs différents aspects, pris en charge par l'Etat, ainsi qu'un vaste programme de réalisations de différents équipements, structures et infrastructures (réseaux de transports, de transfert d'énergies, d'adduction d'eau, d'irrigation, ...).

¹³² **Source** : Réglementation algérienne pour le classement des villes, S. Zitoune 2002

La cadence accélérée de la réalisation de programme de ZHUN sur les quatre coins du pays est ressenti. Ces réalisations sont conçus selon des plans standards pour l'ensemble, qui demeurent la source principale de fourniture de logements, en effet l'Etat a créés et financer par le trésor public des entreprises nationales de réalisations pour pouvoir réaliser rapidement en quantité et en qualité des logements sociaux. Ces dites entreprises étaient dotées de matériels et équipements, leurs permettant l'utilisation de nouveaux procédés techniques de construction (préfabrication et standardisation des éléments) pour atteindre les objectifs et le nombre de logements programmer. Parmi ces entreprises de grandes performances, nous citons l'exemple de la Sonatiba, Copemad Dnc, Ces dernières ont à elles seules, réalisé des milliers de logements collectifs préfabriqués sur l'ensemble du territoire national.

Cette période verra aussi, l'arrivée d'une nouvelle équipe dirigeante sous la présidence de « Chadli Bendjedid ». De nouvelles stratégies et de nouvelles politiques seront adoptées par le gouvernement pour la relance du pays, sous un environnement caractérisé par une crise économique mondiale et des enjeux géostratégiques importants. Le déphasage socioéconomique entre les pays riches du Nord et les pays pauvres du Sud, ainsi que la dualité envahissante entre les pays occidentaux dont les Etats Unis d'Amérique « USA » et les pays de l'Est dont l'union soviétique « URSS ». La situation économique difficile que traverse le pays, conséquence de la chute des recettes en 1985 (le débrayage de la balance monétaire), a contraindre l'Etat de se désengager de ses prérogatives socioéconomiques envers la population en e réorientant sa politique financière.

En 1984, l'Etat procédera à un nouveau découpage administratif, par lequel il créera dix sept (17) nouvelles wilayas, présentant des spécificités géographiques et potentialités économiques pour arriver au nombre de quarante huit (48) sur le territoire national. De nouveaux programmes spéciaux de développement en matière de logements, d'équipements et d'infrastructures sont mis en place. L'Etat autorisa en 1986, la mise en pratique de la promotion immobilière privé, qui sera d'un apport important dans la création de logements.

Dans le secteur de l'urbanisme et de la construction, l'Etat déclinera son rôle de responsable centralisateur de toutes les décisions et des prises en charge de réalisation des aménagements et des logements sociaux « le désengagement et la désertion de l'Etat de ses missions sociales en vers la population ». Il encouragera l'initiative immobilière privée en accordant une importance officielle aux nouveaux bâtisseurs de logements. La création de nouveaux organismes étatiques, qui auront pour mission ; la gestion de l'espace urbain et communal : les agences locales de gestion foncières. Ces dernières seront dans un avenir proche, les gestionnaires du foncier urbain des villes ainsi que de l'occupation de l'espace urbain, aux dépend des municipalités, propriétaires du foncier urbain, tout en entravant la bonne démarche de l'urbanisation. Plusieurs décisions importantes sont alors, prisent par l'Etat pour réguler la situation foncière de l'urbain, malheureusement, elles seront

néfastes financièrement pour les populations démunies et de bas revenus. Le désengagement de l'Etat des opérations de réalisation de logements collectifs et d'équipements au niveau des ZHUN et des aires d'aménagements des villes ainsi que la soustraction inquiétante de la contribution financière étatique dans la réalisation des infrastructures routières, hydrauliques, etc., a été à l'origine de l'apparition d'une nouvelle urbanisation irréfléchie et controversée à l'état de l'urbain de nos villes.

Les créations par les autorités locales (les assemblées populaires communales et leurs agences foncières locales), de lotissements¹³³ et de coopératives immobilières, destinés à assoir l'habitat individuel social et auto-construit, a été à l'origine de distribution tous-azimut de milliers de lots de terrains sans une planification réfléchie aux habitants. Ces créations, soutenues par l'application de l'ordonnance n°74-26, ont déséquilibré l'urbanisation en consommant rapidement les réserves foncières et les terrains prévus par les instruments d'urbanisme à court, moyen et long terme d'une part. D'autres part, les terrains non urbanisables et frappés de servitudes, sont pris d'assaut pour être scinder en lots de terrain à bâtir. Dans plusieurs cas, ces lotissements ne seront viabilisés que vingt ans plus tard et d'autres ne seront jamais viabilisés, le cas de plusieurs lotissements au niveau de la ville de Aïn-Beïda, dont principalement En-Nahdha créée dans les années 1990, Omar Ibn-El Khatab, lotissement site5, 4, 2,1, etc.

L'Etat s'est retiré de la réalisation des programmes de logements sociaux-collectifs, et se bifurque vers le politique du lotissement pour habitat individuel dans le but d'absorber la colère des citoyens. La réalisation de coopératives immobilières privées pour la classe moyenne et les cadres moyens, d'après B. Semoud. *« l'explosion des besoins en logements, après un long blocage, face à l'incapacité des pouvoirs publics à les satisfaire, la dégradation des tissus anciens et surtout l'accès sélectif à l'habitat public, favorise la poursuite de l'approbation illégale de l'espace dans un contexte de mobilité centrifuge étendue à toutes les catégories sociales (...), l'aspiration très propulsée à l'appropriation de l'espace du lot de terrain y compris dans la construction informelle, s'inscrit dans le tournant libéral : faire des algériens des propriétaires de leur logements, ..., La population, qui se voit trahi par les autorités locales est laissée pour compte, ne vas pas rester dans ce climat, alors l'Etat avec ses dirigeants trouvera l'échange, par la création des centaines de milliers de lots de terrains allant de 80 à 200m² »*. Il ne faut pas oublier qu'en 1981, la décision de la cession massive des biens immobiliers de l'Etat aux personnes privées : loi 81-01 libère les transactions immobilières qui accélèrent la mobilité résidentielles et l'expansion spatiale des villes.

¹³³ **Source** : Opération de création de lotissement, instaurer par la loi n° 82-02 du 06 février 1982 qui définit la délivrance du permis de lotir et du permis de construire.

I.2.8 / Impacts des événements d'octobre de 1988 sur l'urbanisme

Vers la fin des années 1980, une prise de conscience dans le contexte politico-économique s'est produite (bannir le tout planifier par le pouvoir). A l'instar de la situation économique difficile que traversé le pays et la nation, on assista à un freinage forcé des interventions de l'Etat dans la programmation, la gestion et la réalisation des projets socio-économique et stratégiques pour le développement. L'Etat, programmeur, ordonnateur, réalisateur, ... ; contrôleur et régulateur, n'a plus la liberté et les moyens qu'il faut pour poursuivre ses mission et prérogatives étant la rareté des ressources budgétaires et monétaires. D'où la volonté du pouvoir de mettre de la distance entre lui et les populations urbaines, d'après S. Boumedine à l'issue de son article, villes nouvelles en Algérie ; une question apparemment réglée. Le dirigisme socialiste qui glissait vers son extinction pour un nouveau système et régime basé sur l'économie libérale.

Le nouveau système économique libéral sera le levier d'une transition vers les nouveaux contextes urbains des villes algériennes. Ces dernières seront dotées par de nouveaux instruments et outils d'urbanisme initiés par les lois 90-29 et 90-/25 en remplacements des anciens instruments d'urbanisme, devenus caduc par la force de la loi. Les incohérences existantes entre les différentes programmations sectorielles, établie par les différents ministères ainsi que les propositions des aménagements entrepris lors des élaborations des plans et instruments d'urbanisme et les structures d'aménagement du territoire. Au vu de cet environnement, l'Etat créa alors le Ministère de la planification et de l'aménagement du territoire, dont l'une de ses prérogatives principale est d'arrivé à avoir un environnement de coordination entre les différents programmes sectoriels émanant de l'administration centrale pour une approche globale du territoire. L'agence nationale pour l'aménagement du territoire « ANAT » était créée vers 1985 pour d'établir les monographies de wilayas, document renseignant sur les statistiques, la situation des différents secteurs socioéconomique et du développement, de la wilaya, des daïras et des commun, pour une meilleur prise en charge des contraintes liées a l'urbanisation et à la ville (R. Sidi Boumedine son ouvrage : Echech des instruments ou instruments de l'échech).

La loi 87-03 du 27 janvier 1987, déterminera les modalités et la réglementation de l'élaboration des plans spécifiques aux aménagements du territoire qui s'étaleront à l'an 2025. Le schéma national d'aménagement du territoire « SNAT », est le principal instrument qui étudiera la totalité du territoire national, dans la perspective de proposer des stratégies et des axes de développement intégrés, réfléchi, et bénéfiques au profit de l'Algérie. Pour une efficacité d'application du SNAT sur terrain, l'élaboration de plans de soutien et de détails est obligatoire, pour ce faire, les SRAT (schémas régional de l'aménagement du territoire)t au nombre de six (06) selon le découpage en régions du pays. Le plan d'aménagement de wilaya « PAW » propre à chaque wilaya est un plan d'accompagnement réglementaire. A partir de 1990, de nouveaux plans

spécifiques sont venus renforcer la politique d'aménagement du territoire dont le SDAL (schémas directeur d'aménagement du littoral) qui traite la région littorale de l'Algérie. Les commissions de choix de terrain de wilaya et de daïra, missionnées pour les éventuelles implantations de programmes d'équipements et d'habitat, ont eu un impact négatif sur la gestion des espaces urbains et sur les terrains réservés à l'urbanisation. Pour l'illustration, l'exemple d'Aïn-Beïda à enregistré plus de 250 choix de terrains pour des implantations non conforme au PUD de 1974, étant que l'Etat est l'unique acteur et décideur de l'aménagement et de l'urbanisme ».

La constitution de 1989, venue remplacer celle de 1976, après les événements d'octobre 1988, en conséquence de la crise économique de 1986 dont les recettes des hydrocarbures se sont effondrées considérablement, plus des deux-tiers sont des pertes, d'où la consécration du multi-pluralisme et multipartisme et le début timide d'une presse libre. Cette constitution a introduit des changements fondamentaux dans le système politique, qui depuis l'Indépendance était du type « monocratique », qui aura une tendance pluraliste. Sur le plan économique, c'est l'application des réformes avec l'autonomie de la banque centrale, à travers la loi monétaire et le crédit¹³⁴. La libéralisation du commerce extérieur, l'autonomie des entreprises et l'appel timide des investissements privés nationaux et internationaux sous le slogan « *secteur privé facteur complémentaire du secteur d'Etat, journal El-Moudjahid 1991* ». Un nombre important de lois sera irrigues, dont principalement celles orientées vers le secteur de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat dans un objectif d'initier et mettre en pratique de nouvelles démarches et de nouveaux procédés pour l'élaboration des outils et plans d'urbanisme. Ainsi que de la gestion réfléchie du foncier urbain et de l'abrogation de l'ordonnance n° 74-26 et celle relatives aux transactions du foncier urbain et rurales et aux textes fonciers régissant la révolution agraire.

I.2.8.1 / La planification urbaine après 1990 en Algérie

A partir de 1990, la promulgation des lois sur le foncier, l'urbanisme et l'aménagement dont principalement la loi 90-29 du 01 décembre 1990, qui instituera le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU » qui remplacera le plan d'urbanisme directeur « PUD » et le plan d'occupation du sol « POS ». En cette époque, la planification urbaine prendra comme levier l'application des directives et des nouvelles approches qui traitent de la gestion et de l'aménagement de l'espace selon les nouvelles orientations foncières et financiers édictées par les nouvelles lois. Une vision globaliste et rationnelle de faire et refaire la ville algérienne, intégrée dans un environnement mondialisé et écologique. Le PDAU, s'élabore dans une nouvelle orientation plus logique et plus affirmative en s'alignant avec les directives, orientations, recommandations et perspectives des autres schémas et plan d'aménagement du territoire de

¹³⁴ Source : <http://www.algerie360.com/leconomie-sous-le-president-chadli-bendjedid>.

dimensions plus importantes dont celles du SNAT, SRAT et PAW. Il détermine lors de sa deuxième phase, la carte où s'inscrivent les différents « POS » qui composent l'aire urbaine de la ville conformément au journal officiel n° 52 du 02 décembre 1990. Il est à noter que les élaborations des différents instruments, schémas et plan d'urbanisme sont soumis obligatoirement à des concertations à différents niveaux qui regroupent les différents acteurs. Les organismes et les directions techniques de la wilaya qui contrôlent, proposent, suggèrent et donnent les informations nécessaires, précises, fiables et d'actualités pour une concrétisation formelle dans la fabrication de la ville. Ceci conformément aux textes de lois dont notamment la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990, complétée et modifiée par la loi n° 04-05 du 14 août 2004, le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 et le décret n° 05-318 du 10 septembre 2005.

Le période allant de 1990 à 2000, est marquée par des événements sociopolitiques et économiques importants, qui ont provoqué des changements touchant à l'environnement urbain, social, sécuritaire, économique et géostratégique de la population et de la nation. Ce climat d'incertitude a été à l'origine, de l'inconformité des documents graphiques et écrits établies dans le cadre de certains PDAU du fait de la situation sécuritaire. Comment acquérir et avoir des statistiques de population, de logements, ..., et faire des enquêtes exhaustives conformément à la démarche d'élaboration du PDAU, si on ne peut pas faire du terrain et être présent sur le site de la commune concernée par l'étude. Qui peut prendre les décisions et émettre un avis favorable quant aux résultats de l'étude, des différentes perspectives de développements, des plans d'aménagements et des affectations du sol proposées par le maître d'œuvre chargé. Si, toute fois les membres de l'exécutif de l'assemblée populaire communale et ceux des services techniques ne peuvent et ne veulent pas assister aux différentes concertations et commissions.

La création des nouvelles agences de régulation foncières de wilaya, en remplacement des anciennes agences foncières de daïra, par le décret exécutif n° 90-405 en conformité avec la loi 90-25 portant orientations foncières. Elles sont chargées de la gestion du patrimoine foncier et spatial des collectivités locales (APC et Daïra). Ceci leur confie une gestion autonome, qui est en porte à faux par rapport à l'APC, avec des prérogatives qui dépassent parfois celles octroyées aux APC, que Bouziane. Semoud interpelle dans son article « *l'administration centrale, leur confie en effet la responsabilité de toutes les opérations en matière de foncier (ventes, transactions, cessions) privas les APC de leur assise électorale* ». L'agence a pour missions et prérogatives, la régularisation foncière des terrains exploités sans avoir préparé les dossiers d'acquisitions et administratifs obligatoires, assister les collectivités locales pendant l'élaboration des instruments d'urbanisme et des études d'aménagements et d'affectations des sols en premier lieu. En second lieu, la création et la promotion de lotissements à usage d'habitat collectif, individuel et d'activités ainsi que l'acquisition et l'aliénation d'immeubles et du droit immobilier, [AFL : agence foncière locale

communale ou intercommunale, de Daïra, ont pour mission d'apporter assistance technique et juridique aux APC, en matière de control et de mise en œuvre des prescriptions du plan d'aménagement par les operateurs et constructeurs implantés dans les zones d'aménagement. Mettre à la disposition des operateurs publics et privés des parcelles de terrain pour des divers aménagements. Le conseil d'administration de l'AFGRF de wilaya est composé de cinq (05) membres, qui sont désignés par les élus des collectivités locales concernées, président de l'APC, direction de : l'urbanisme, les domaines de l'Etat, l'aménagement du territoire, l'agriculture, l'environnement et le cadre de vie].

L'objectif de la mise en marche des nouvelles agences foncières, était en premier lieu la gestion rationnelle efficiente et optimale du foncier urbain. Cependant, cet objectif, a été dévié de pour d'autres considérations visant une gestion foncière minimale des APC de leur patrimoine foncier et permettant aux instances administratives de la wilaya d'être informées de l'ensemble des transactions foncières effectuées au niveau communal dans un souci de control rigoureux des acquisitions de l'espace par les acteurs de l'urbanisme, publics ou privés. Les instances de la gestion foncière, étaient à l'origine de dérives en aménagements et implantations de lotissements incompatibles avec les instruments d'urbanisme, au plan d'affectation des sols, et à la logique d'aménagement et aux études de faisabilité.

La conversion et la reconversion des espaces réservés à assier des équipements socioéconomiques, de lotissement pour l'habitat individuel promotionnel, commercial et d'activités¹³⁵. le redéploiement des espaces réservés aux aménagements et aux implantations des équipements au niveau des ZHUN et des plans d'affectations des sols des instruments d'urbanisme, pour d'autres affectations non réfléchies et non programmées. L'exploitation des sols a touché même les espaces servant de servitudes et de protection des zones soumises aux risques naturels et technologiques à travers plusieurs villes en Algérie. La ville d'Aïn-Beïda est l'exemple vivant, en effet plusieurs aires de protection et de servitudes des lignes électriques de moyen et haute tension au niveau des lotissements El-Mstakbel 1 et 2 et Es-Salem 2 et 3, ont été affectées pour assier des constructions individuelles.

I.2.8.2/ Les contraintes d'applications des nouvelles lois

De cette situation, est né un climat favorable pour toutes sortes de spéculation foncière, d'exploitation abusive des terres agricoles l'utilisation des réserves de terrains à travers les villes algériennes, en créant une désorientation de l'urbanisation et de l'urbain. La promulgation d'un ensemble de lois et décrets, visant la gestion, l'utilisation et les transactions du foncier, n'ont pas régulé la situation foncière des espaces urbains et redémarré une planification urbaine réfléchie

¹³⁵ **Source** : Article, le foncier dans les villes algériennes. H. Nemouchi cas de Skikda,

basée sur l'optimisation et la rationalisation de l'utilisation du sol. Au bout du compte, la situation est incontrôlable, ingérable d'une urbanisation non appropriée aux villes algériennes en cette époque, d'après S. Bouchemal « *la commune et la wilaya, qui demeure à juste titre, la seule collectivité ayant un plan, des objectifs et des engagements en comparaison au niveau régional ou il est question d'orientation et de schémas. Tout cela n'as pas suffit à endiguée la crise à laquelle fait face les villes algériennes. Cette crise est encore exacerbée par plusieurs facteurs dont les maitres maux sont : l'anarchie dans la production du cadre bâti, la réduction des moyens financiers, les zones d'exclusion sociales, la montée du chaumage, l'angoisse des individus vis-à-vis des organismes urbains faiblement soudés dans la logique de fonctionnement* »¹³⁶

Pour remédier à cette situation très complexe et inquiétante de l'état de l'urbanisation des villes et pour envisager des outils de régularisation et de reprofillage de l'urbain existant. L'Etat et mettra en application certaines décisions en ce sens, dont la création du Ministère délégué de la ville. La décennie de 1990 à 2000, connaîtra un retour de la prolifération de la construction de cités informelles et illicites, conséquence d'une nouvelle vague importante de l'exode rural, ayant pour causes impératives le climat d'insécurité qui régnait dans les zones rurales (la décennie noir). L'implantation irrégulière d'un grand nombre de lotissements destinés à l'habitat individuel dans plusieurs villes du pays, pour combler le déficit et répondre à la demande croissante de logement par la population. Ces dits lotissements sont créés dans une situation économique difficile, et constituaient un terrain favorable pour la spéculation foncière, une exploitation abusive de l'espace urbain disponible et pour des dépassements répétées sur les terres agricoles. Les villes s'étaient rapidement et massivement sans programmation et suivis ; elles se gangrenaient par des urbanisations malmenées. En 1995, l'autorité centrale à mis en application des politiques de régularisation, de structuration et d'aménagement pour éradiquer l'habitat informel en l'intégrant et en l'adaptant à l'urbain et l'habitat individuel existant¹³⁷.

I.2.8.3/ La démarche de la résorption de l'habitat précaire

Dès 1998, l'Etat en collaboration avec les instances de la banque mondiale [*la banque mondiale finançait et gérait la partie la plus importante de l'opération sous plusieurs conditions obligatoires dont l'accord de la mise en disposition des crédits, le control des travaux, l'approbation des montages financiers et de la feuille de route de concrétisation de la réalisation de l'opération, ...*]¹³⁸ ont procédé et signé un protocole d'accord qui prenait en charge le financement, suite à un montage financier des opérations d'éradication et résorption de l'habitat précaire. Cette opération touchait un nombre importants de sites précaires à travers vingt wilaya du territoire

¹³⁶ Source : op cité, p82.

¹³⁷ Source : Voir article Hafiane et Safre Zitoune, 1988, RHP et embellissement.

¹³⁸ Source : Article Safer Zitoune,

national dont principalement : Alger, Oran, Constantine, Skikda, Tebessa, Batna, Cette opération, a pris en charge de 150 sites (*données de l'OFARES Alger, 2000*) a travers le pays.¹³⁹

Ayant été un architecte principal au niveau de bureau d'études URBACO d'Oum El, chargé de l'opération « RHP » de la wilaya de Tebessa, qui concernait dix (10) grands sites. Quatre sites au niveau de la ville de Tebessa [Djorf, Garaat Soltane, Merdja et Djazira), trois sites au niveau de la ville minière de l'Ouenza (vieux Bayadha, Trabelssia, Cité Djebel) et trois autres dans la ville de Cheria avec trois sites (Baladia, Abdel Baki et Chebouki). Pour le bon déroulement des opérations de résorption de l'habitat précaire, l'Etat a créé un organisme qui sera chargé de la gestion financière et du contrôle des redevances de ses participations : la CNL, caisse nationale du logement. Cette caisse permettra aux citoyens dont les revenus sont inférieurs à la fourchette de financement, déterminée par le Ministère des Finances, d'acquiescer un logement ou la réalisation d'un logement dans le cadre de l'auto-construction. La CNL est d'actualité jusqu'à aujourd'hui, c'est un acteur principal dans le financement et l'acquisition des logements par la population à bas et moyen revenu. Ceci dans la perspective d'application des différentes procédures adoptées par l'Etat ; dont le LSP (logement socio participatif), le LPA (logement promotionnel aidé), le LPP (logement promotionnel participatif), etc. L'opération consistait à entreprendre des régularisations foncières des parcelles occupées par des habitants illicitement, de la structuration et la viabilisation de cadre bâti existant, du relogement des populations dans la mesure où le site considéré n'est pas apte à l'urbanisation. Les agences foncières de wilaya et les Assemblées populaires communales vont réaliser des logements évolutifs selon un montage financier conçu par l'Etat, les instances de la banque mondiale et les futurs bénéficiaires, en tenant compte de la situation financière de ces derniers.

La régularisation administrative des parcelles bâties illicitement par les habitants des cités informelles, se fait progressivement, suivant un calendrier préparé par l'opérateur « agence locale de régulation foncière urbaine de wilaya, ALRFUW » et les acquiesceurs. La cité sera obligatoirement dotée de par un ensemble d'équipements de base et structurant, prévus par l'étude de résorption, nécessaires à la vie confortable. Les opérations de résorption de l'habitat précaire étaient en partie réussies, dans le traitement du volet concernant la régularisation administrative et foncière, par contre au niveau des aménagements de la réalisation des logements évolutifs et de la réinstallation des habitants, l'opération n'a pas atteint les enjeux et les objectifs escomptés. Ayant pour cause la difficulté de l'application du montage financier et de l'adhésion timide des habitants. L'exemple des opérations de résorption de l'habitat précaire et informel de la wilaya de Tebessa, fait preuve de la défaillance des procédures. En effet sur dix sites concernés par l'opération, seulement cinq, ont atteint un taux appréciable de la réussite de l'opération de résorption. D'après

¹³⁹ **Source** : Statistiques de l'OFARES Alger, organisme de planification et gestion des opérations du RHP en Algérie.

des informations collectées auprès de l'agence foncière de la wilaya de Tebessa ainsi que de la direction de l'aménagement, de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat (DUCH) de la wilaya de Tebessa, suite au rapport de réunion établie par le comité technique de pilotage de l'opération, préside par Mr le wali de Tebessa en Octobre 2002.

I.2.8.4/ L'adoption des nouveaux outils d'aménagements en Algérie

Les outils d'aménagement du territoire et de l'urbanisme entre autres « SNAT, SDAT, PAW, PDAU et POS » et plus tard la carte social « CS », le schéma de cohérence urbaine « SCU », établies par le Ministère chargé de la ville ont étaient appliqués. L'urbanisation a maintenu son rythme de croisière (Bouchemal.S), malgré la crise économique qui perdure. La population urbaine de l'Algérie est passée de 16 286 902 personnes en 1987 (RGPH de 19 87) pour atteindre le chiffre de 23 698 819 personnes en 1998 (RGPH 1998) avec une augmentation de 7 411 917 personnes. Ce qui détermine clairement la tendance des habitants à vivre dans les zones agglomérées que de vivre dans les zones rurales. En effet, le nombre d'agglomérations dépassants les 5000 habitants était 4000 et plus (villages, villes, grandes villes, ...), et un taux d'urbanisation de 70%, montrant l'afflux important des populations rurales vers les milieux urbains.

Un nombre impressionnant de lotissements destiné pour assoir l'habitat individuel ont vus le jour sur l'ensemble du territoire algérien, sauf qu'un pourcentage important de ces derniers n'est pas conforme aux affectations et programmations du sol prévu par les instruments d'urbanisme et d'aménagement. Ces derniers ne répondent pas aux normes techniques et urbaines de l'urbanisation, de la voirie, en plus ils sont dépourvus d'équipements obligatoires d'accompagnement. Parmi les contraintes importantes rencontrées lors de la mise en réalisation de ces lotissements, les alimentations en énergie électrique et en gaz de ville, prennent beaucoup de temps et de moyen financiers pour êtres concrétisées sur terrain. Ce qui perturbe la vie des habitants et déséquilibre le paysage urbain, ainsi que la mobilité, le transport et les déplacements de ces derniers. L'implantation inadéquate des équipements, les affectations aléatoires et les occupations irréfléchie des espaces selon des scénarios de développement urbains entrepris dans une idéologie néolibérale en déphasage avec la loi du Marche», sans oublier les maux de société en relations avec les transactions douteuses du foncier, de la spéculation¹⁴⁰.

¹⁴⁰ Source : Voir Sidi.Boumeden, article villes nouvelles en Algérie

I.3/ Année 2000, la relance économique et l'urbanisme

Introduction

A partir de l'année 2000, l'Algérie connaîtra une relance économique caractérisée par des événements économiques et politiques importants pour son développement. La montée du prix du pétrole, met en exergue le retour en force de l'Etat, dans le secteur des finances, des financements et dans la gestion des différents secteurs socioéconomiques et culturels. Le lancement d'un ensemble de projets de société dont celui de la réalisation d'un million de logements collectifs, dans le cadre du plan quinquennal I, dotée d'une enveloppe de 700 milliard de dinars algériens pour leur construction. En parallèle, la décision de la reprise des travaux de viabilisation et de reprofilage des anciens projets structurants et centralisés tel l'autoroute Est-Ouest, notamment les projets de ZHUN et ceux relatifs à la création des lotissements d'habitat individuel, d'équipements et de zones d'activités et de dépôts. Les assemblées populaires communales « APC », les agences foncières locales de Daïras et de Wilayas et les promoteurs privés étaient chargés de l'exécution des opérations. L'exemple de la wilaya d'Oum El-Bouaghi montre bien l'amélioration de la prise en charge d'anciennes opérations structurantes, restaient en arrêt de travaux depuis plusieurs années, le cas de la voie ferrée reliant la ville d'Ain M'lila à Tebessa ainsi que le projet de la réalisation de l'important barrage de Ouerkis à partir du grand barrage de Ben-Haroun situé dans la wilaya de Mila, qui approvisionnera les grandes agglomérations de la wilaya, dont Aïn-Beïda, Oum El-Bouaghi, Ain M'lila.

I.3.1/ L'amélioration urbaine, opérations de remise à niveau

Opération, consacrée à la réalisation de voirie, de réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, à l'éclairage public, aux aires de jeux et de sports, aux espaces verts et aux corrections des anciens aménagements et de la reprise des différents réseaux de viabilisation défectueux qui nécessitent une prise en charge obligatoire. Certaines opérations d'amélioration urbaines entreprises et entamées à travers plusieurs wilayas du pays, n'étaient pas couronnées de succès. En effet, le choix de certains sites non appropriés pour le développement de la ville et de la population, ont été à l'origine de dépenses très importantes, qui ont déséquilibré la gestion financière des opérations et des enveloppes allouées. Le choix des bureaux d'études de conception et de suivi par la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya, ainsi que le choix des entreprises de réalisation des travaux, n'était pas toujours satisfaisant, au vu de la qualité des travaux et des délais inestimables que prenait la réalisation. L'exemple de la wilaya d'Oum El Bouaghi est très déterminant, en effet, des enveloppes financières importantes étaient versées pour l'amélioration urbaine des centres villes, des quartiers existants et surtout plusieurs sites, situés dans les petites villes et villages de la wilaya qui ne nécessitent pas une prise en charge, tel que l'exemple des

villes de Harmilia, de Zazia, de Rehia. La question qui se pose d'elle-même est : l'opération de l'amélioration urbaine a-t-elle atteint les objectifs escomptés ?

I.3.2/Les dynamiques pour l'accès à la propriété

L'Etat a procédé à une nouvelle dynamique pour accélérer les dispositifs d'aides pour l'accès à la propriété foncière et au logement, par l'adoption de nouveaux procédés et la mise en place de plusieurs formules d'acquisition du logement. La formule du LSP (logement socio participatif) destinée pour la classe moyenne ayant un revenu mensuel ne dépassant pas le montant de 60 000 DA (Montant *cumulé des deux conjoints, dans le cas où ils occupent chacun un poste de travail*), par une contribution de 25% du montant total du logement en tant qu'apport initial. L'aide de l'Etat était en premier lieu de 500 000 DA¹⁴¹, le reste du montant sera versé par une Banque intermédiaire sous forme de crédits, qui sera réglé par le bénéficiaire du logement dans un délai de 25 ans, avec une petite marge d'intérêt égale à 01% du montant du crédit.

Parmi les autres formules qui ont été mises en pratiques par l'Etat, dans le cadre de l'acquisition de logements, on citera : système pour les plus démunis qui consiste à l'acquisition « location vente », le système LPA « logement participatif aidé », LPP « logement promotionnel participatif ». Toutes ses formules s'additionnent à la politique du logement social, entièrement financé par l'Etat pour les relogements des ménages à faible revenus (*au dessous du SNMG en Algérie, 18 000 DA*), ainsi que ceux ayant été victimes de catastrophes naturelles ou provenant des anciens quartiers délabrés (le cas de la vieille ville de Constantine et d'anciennes constructions situées au centre ville d'Aïn-Beïda : bâtiment Ali-Ghazali). Ainsi que les habitants des bidonvilles et des cités précaire insalubre soumis aux dangers, risques naturels et sinistres [*Sinistre, Inondations, feux de forêts, risques technologiques, ...*].

La politique de l'Etat était d'encourager les intervenants et la multiplication des acteurs de la production de logements dont ceux du secteur privé, qui bénéficient des mêmes avantages que les promoteurs publics. Des parcelles de terrains sont mis à leur disposition afin de réaliser les opérations de constructions de logements ; ces terrains sont dotés de toutes les commodités nécessaires [*réseaux de gaz, assainissement, adduction en eau potable, ...*]. L'acquisition des parcelles mises à la disposition des promoteurs étatiques ou privés, bénéficient d'un rabatement de 80% sur le montant global de la parcelle, dans le cas où la propriété de la parcelle est d'appartenance étatique (*la parcelle est la propriété de l'agence foncière communale, ou appartenant au domaine public de l'Etat*). Une partie importante de ces terrains, est située sur les périmètres des POS, qui sont les instruments principaux d'affectation du sol en détails approuvés

¹⁴¹ **Source** : Ministre de l'habitat, Initialement l'aide de l'Etat était de 500 000 da, pour passer à 700 000DA après les premières années d'application du système],

par les services techniques de la wilaya notamment les services de l'urbanisme, de l'hydraulique, du cadastre, des services de l'agriculture, ..., qui sont opposables aux tiers et ils constituent les documents incontournables de la gestion du foncier vis-à-vis de la loi.

I.3.3/ Embellie financière et les réalisations en masse

Les années 2000, ont été pour l'Algérie, rentières par des recettes et rentes importantes des hydrocarbures. Cette embellie financière a permis à l'Etat d'engager de grandes opérations de développement de presque tous les secteurs et notamment celui du développement urbain, de l'urbanisme, de la croissance urbaine et de l'habitat. La réalisation des aménagements des centres urbains, des zones d'occupation du sol « POS », de lotissements, de plusieurs zones industrielles, des logements collectifs et des équipements de valeur stratégique. Pour une illustration des faits, nous relatons l'exemple des opérations entreprises dans la wilaya d'Oum El-Bouaghi : réalisations du POS A (2600 logements) et B (3500 logements) au niveau de la ville d'Oum El-Bouaghi, le POS 3 (2100 logements) à Ain M'Lila, et le POS A (1650 logements) à Aïn-Beïda, les statistiques proviennent de la direction des équipements publics de la wilaya « DEP, 2015 ». Il faut signaler aussi, les réalisations entreprises, pour la viabilisation des densifications des zones industrielles dont celle d'Aïn-Beïda et d'Ain M'lila à partir de 2008¹⁴².

I.3.3.1/ Les plans quinquennaux « 2005-2009, 2010-2014 »

Les deux plans quinquennaux élaborés à partir de 2005 jusqu'à 2014, prévoyaient la réalisation de deux millions de logements sur le territoire national, en collectif, individuel et rural, soutenus par une aide sociale de l'Etat, variable de 500 000 à 800 000DA par bénéficiaire. Les programmes conçus pour l'application des deux plans quinquennaux, non malheureusement pas étaient réalisés en totalité à travers l'ensemble des wilayas du pays (compte rendu par le Ministère de l'habitat), en effet, la présence de plusieurs contraintes d'ordres techniques, de gestion des programmes à travers tout le territoire national demandent une coordination entre les services centraux et locaux pour la proposition des enveloppes des opérations de réalisations et les spécificités des sites d'implantations des projets. La planification qui devrait respecter le phasage de programmation des opérations relatives à chaque wilaya et les qualifications des entreprises de réalisation pour la réalisation de logements collectifs, du fait du manque de moyens et surtout de d'une main d'œuvre manquant de savoir faire.

I.3.3.2/ Réalisations des aménagements de « POS »

Les aménagements entreprises dans le cadre de la réalisation des « POS », lors des grandes opérations, découlant des programmes des deux plans quinquennaux (2005/2009 et 2010/2014),

¹⁴² Source : direction de l'industrie et des mines de la wilaya de Oum El Bouaghi, données 2015.

suivis et contrôlés par les instances administratives sous l'égide du wali sous la tutelle de l'administration centrale [*Ministères de l'intérieur et de l'habitat*]. Vu l'urgence de l'achèvement de ces opérations en employant tous les moyens matériels, financier et humains ; plusieurs contraintes sont apparues entraînant des décisions non conformes et en contradictions avec les outils d'urbanisme en vigueur, approuvés par les autorités locales.

Les modifications portées sur terrain, ont eu un impact négatif sur la cohérence urbaine, en faisant apparaître des déséquilibres au niveau de l'urbanisation. La demande cruciale des espaces urbanisables et constructibles pour la concrétisation et l'implantations des programmes de logements et d'équipements, sans planification au préalable basée sur des études réalisées par des centres et bureaux d'études à la carte, qui ne tiennent pas compte des affectations, densité de logements à l'hectare, ni du coefficient d'emprise au sol « CES » et du coefficient d'occupation du sol « COS » prévus par les plans d'urbanisme. L'aspect environnementale et socio écologique est dans la plus part des cas, n'est pas pris en charge, au contraire il est négligé par l'ensemble des intervenants dont en premier lieu les maîtres d'œuvres. Une assiette de terrain, destinée pour assoir un nombre X de logements selon une densité déterminée conformément au règlement de l'outil d'urbanisme en vigueur (POS, PDAU, ...) ; se retrouve après, avec un nombre parfois 4X.

I.3.3.2.1/ L'exemple des POS de la wilaya d'Oum El-Bouaghi

Les études des deux POS A et B, de la ville d'Oum El-Bouaghi ont été élaborées par le centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine « URBACO », agence de Oum El-Bouaghi, où nous étions Architecte chargé d'étude principal en urbanisme opérationnel. Les deux études ont été initiées par l'équipe technique que je dirigeais, composée d'un architecte principal chef de projet, d'un géographe chargé d'étude, une petite brigade de topographie, un technicien supérieur en réseaux divers « VRD » et une secrétaire. L'étude du POSA a été approuvée en 1996, celle du POSB en 1998. Ces études avaient fait l'objet d'enquêtes exhaustives sur terrain, d'analyse socio démographique et urbaines, de présentations de rapports et de variantes graphiques devant des commissions techniques et foncières de la wilaya d'Oum El-Bouaghi. Ces dernières sont composées de professionnels dans les secteurs de l'urbanisme, de l'hydraulique, des travaux publics, des statistiques, de la Sonelgaz, des services du domaine public, Pour étudier, contrôler le dossier final et l'approuver, après la levée de toutes les réserves émises par les membres de la commission. Voir en annexe, la note n° 04 relative à quelques programmes de logements de la wilaya d'Oum El Bouaghi.

En 2005, la wilaya d'Oum El-Bouaghi a bénéficié d'un programme important de logements collectifs au profit de toutes ses communes, notamment la commune d'Oum El-Bouaghi avec un

nombre de 4500¹⁴³ logements sous différentes formules ; entrant dans le cadre du plan quinquennal suite aux recettes importantes des hydrocarbures. Pour l'implantation de ce programme, les autorités trouvaient des difficultés quant à l'octroi de terrain à travers la ville. Pour s'y faire, l'idée était donc d'implanter un nombre appréciable de ces logements au niveau du POS A et B, sans tenir compte des affectations et aménagements des deux POS ; c'est le déséquilibre général de la future urbanisation. La création d'une cité dortoir sans équipements d'accompagnement et d'un nombre impressionnant de locaux de commerces repartis sur l'ensemble des voies primaires et secondaires du POS au niveau des rez de chaussées des blocs réservés pour l'habitat collectif. Les POS A et B ont subis des transformations radicales de leurs aménagements initiaux, qui avaient des aspects identitaires suites à des conceptions étudiées. Le programme de logements du plan quinquennal 2 de la ville de Oum El-Bouaghi a été implanté en totalité au niveau du POS B, plus de 1800 logements sans une stratégie planifier ni étude de faisabilité. Voir en annexe la note n04 pour plus de détails sur la wilaya d'Oum El Bouaghi.

I.4 / Politiques gouvernementales de 2010 jusqu'à 2016

Introduction

L'Etat s'est engagé par ce programme, en vue de l'octroi de logements pour les démunis afin de pouvoir créer un environnement de bien être ainsi que d'accélérer l'éradication de l'habitat illicite, informel et insalubre. Pour l'efficacité d'application, ces directives, le gouvernement a préparé un plan d'action « *plan d'action du gouvernement* » qui s'articule autour de trois axes principaux, dont éventuellement la continuité de la politique de réalisation du maximum de logements sociaux, afin de pouvoir répondre aux attentes et demandes des citoyens, dont le besoin est crucial. Cette démarche est soumise à la réglementation de la création et créativité urbanistique, des normes de l'urbanisation moderne et celles du cadre écologique et environnementale de la ville algérienne et du projet urbain de société. L'instruction du premier ministre n°279/PM du 30 octobre 2014, qui précise « *Il est nécessaire d'assurer une cohérence d'ensemble des stratégies sectorielles de développement et de poursuivre l'amélioration du cadre de vie du citoyen* » en plus de cela « *Rationaliser la dépense publique pour éviter le gaspillage et pour que soient mieux ciblés les soutiens de l'Etat, qui seront maintenus pour ceux auxquels ils sont dus, notamment pour l'accès au logement, l'enseignement et aux soins, pour les retraites et pour le pouvoir d'achat des démunis* »

I.4.1 / Données importantes du programme de logement:

Le parc de logement national a atteint en 2014 le nombre de 8 325 186 logements, en 2009 il était de 7 281 121 logements, donc une augmentation de 14,34%. Le taux d'occupation par

¹⁴³ **Source** : Chiffres recueillies auprès de la DPAT/Oum El Bouaghi, de la DUC/ Oum El Bouaghi et de la CNL

logement « TOL » était en 2009 de 4,89, en 2014, il était de 4,55. Les perspectives pour 2019 étaient: le nombre de logements sera de 9 900 000 et le TOL sera de 4,14.

I.4.1.1 / Eradication de l'habitat précaire :

Il existe plus de 561 000 logements précaires en Algérie, repartis sur 12 335 sites. Ce qui démontre l'importance de ce type d'habitat qui touche une partie des villes algériennes à travers l'ensemble des wilayas. Un nombre de 379 000 seront éradiquer en 2019, selon le programme d'action du gouvernement et un nombre de 182 000, nécessiteront des opérations de réhabilitation financer par l'Etat (700 000 DA aide de l'Etat).

I.4.1.2 / Consistance du programme de logement

En 2013, l'Etat visait la réalisation de 575 350¹¹⁷ logements repartis comme suit : LPL 73 000 logements, LR 119 500 logements, LPA 10000 logements, LV 230 000 log, LPP 151 850 logements. Au mois de Mars 2014, la consistance des programmes est de 2 223 403 logements, avec 2 003 662 logements lancés, dont 826 665 achevés et 1 177 325 en cours de réalisation. De l'an 2010 à 2013 la livraison de logements était de 759 394 unités dont 248 934 pour l'année 2013. La période entre 2010 et 2014, le nombre de logements était de 1 059 516 dont 380 000 pour l'année 2014. La fin de l'année 2013, les travaux ont concernés 1 898 739 unités dont 576 653 pour l'année 2013 seule. En l'an 2014 le nombre de logements en constructions avait atteint 2 548 739 logements dont 650 000 pour l'année 2014. Après l'année 2014, il sera entrepris une opération par les autorités locales à travers l'ensemble des wilayas du pays, pour la mobilisation du foncier urbanisable destiné pour recevoir l'implantation des projets relatifs aux différents programmes de logements et de leurs équipements d'accompagnement.

I.4.2 / Stratégie du plan de relance

Il est impératif de soutenir l'action de réalisation de l'habitat rural pour garantir la sédentarisation des populations de la campagne et des régions rurales. La promotion du marché du logement locatif par l'adoption d'un dispositif juridique accordé aux particuliers et aux promoteurs par la mobilisation du foncier dans les régions intérieures du pays. L'industrialisation des procédés de constructions et réalisation des programmes de logements par l'introduction des nouvelles technologies pour la rapidité d'exécution, de l'intégration et l'utilisation a grande échelle des matériaux locaux. Il faut signaler que cette politique a été appliquée, il y a plus de trois décennies en Algérie pour une réalisation rapide des constructions par plusieurs sociétés nationales spécialisées en préfabrication dont principalement la SONATIBA, la DNC et d'autres. Seulement cette politique n'a pas atteint les objectifs prescrits du fait des crises économiques qui ont touché l'Algérie et à plusieurs contraintes d'ordres techniques, sociétales et politiques. Il est primordial de restructurer l'outil national d'études et de réalisation par le renforcement et l'introduction des nouveaux

procèdes modernes et fiable dans la confection des études, du management et bien entendu dans les systèmes de réalisations. Permettre le rééquilibrage de l'armature urbaine et la maîtrise de la croissance par la création de nouvelles villes et autours des grands centres urbains.

La mise en place d'une politique renouée et nouvelle de la ville, promulgation de nouveaux instruments de planification (PDAU, POS, ...) et des outils d'appuis, de mise en œuvre et d'évaluation. La mise à niveau des villes et leurs promotion dans un cadre urbain remplissant toutes les conditions du bien être et de la convivialité en vue de l'amélioration des cadres de vie des citoyens par des opérations de renouvellement urbain, d'introduction et intégration des structures administratives, publiques, de loisirs et de détente. La refonte de la loi sur la ville vise à définir les concepts de la politique de la ville, prévenir et prévoir de nouvelles dispositions relatives aux instruments spécifiques de la politique de la ville et aux mécanismes d'élaborations et de leur mise en œuvre. Il est évident de préciser les conditions qui organisent la démarche entreprise pour l'organisation des concertations et des coordinations entre les différents acteurs et intervenants de l'urbanisme, *« le projet urbain, quand est-il, existe-t-il vraiment en Algérie, où en fait tout pour l'ignore parce qu'il dérange et oblige une connaissance et une culture reconnue en vers la ville, la société, la population, l'urbanisme et principalement l'urbain »*, en vue de répondre aux enjeux futures de la ville. Des contraintes et des blocages sont souvent évoquer et mis en application par certains acteurs et intervenants de l'urbanisme dans le but est de déséquilibre la démarche de développement durable et du projet urbain entrepris par l'Etat pour la réalisation d'un nouveau environnement socio urbain de la ville algérienne. Alors, comment expliquer l'absence de concertations et de coordination entre les différents acteurs de l'urbanisme et plus précisément les avis et suggestions de la population concernée pendant l'élaboration de l'étude de l'outil d'urbanisme. Pour ensuite mettre à sa disposition un registre pour avis au niveau de L'APC sous l'égide d'un commissaire enquêteur qui fait partie de la commission d'approbation, qui à approuvée l'étude au paravent ?

Un organisme a été mis en place, plusieurs années auparavant « L'observatoire national de la ville », pour servir d'outil d'appui permettant le suivi du développement et de la structuration urbaine de la ville algérienne. Ainsi que de sa fonctionnalité, de l'usage des espaces publics et l'utilisation du foncier urbain. Analyser les tendances, proposer les mesures et les programmes destinées à l'amélioration des circonstances de la vie des citoyens en ville. Ce dernier n'a eu aucune influence sur le mode d'élaboration des études des instruments d'urbanisme, ni une empreinte sur les aménagements et fabrication de la ville depuis sa création.

I.4.2.1 / Mobilisation du foncier :

L'opération de mobilisation du foncier urbanisable pour l'ensemble des localités urbaines et rurales était d'une importance primordiale quant à la finalisation du processus de mise en pratique des PDAU et des POS. Parmi les décisions prises pour la facilitation de l'acquisition du foncier pour le lancement des dispositions des instruments d'urbanisme, l'achèvement de l'élaboration des instruments d'urbanisme et renforcement des études géotechniques, séismes. L'allègement des procédures des actes d'urbanisme, la distraction exceptionnelle des terres agricoles dont les exploitations agricoles collectives « EAC » et les exploitations agricoles individuelles « EAI » lorsqu'elles sont incontournables et de nécessités absolues.

I.4.2.2/ L'utilité et l'intérêt du PDAU :

Le PDAU sert à la planification urbaine, à la maîtrise de la croissance urbaine et permet l'intégration de nouvelles potentialités foncières dans le respect de la préservation des terres agricoles. Il faut savoir que 1541 communes ont fait l'objet de révisions de leurs PDAU, qui étaient approuvés depuis plusieurs années en 2015. Un nombre de 250 PDAU sont prévues pour l'approbation avant 2019. Le décret n°15-19 du 25 janvier 2015, stipule des allègements pour l'acquisition des actes d'urbanisme dont principalement les certificats d'urbanisme, le permis de lotir, certificat de morcellement, ..., et de la mise en place d'un guichet unique pour une meilleure prise en charge des demandes de permis de lotir, de construire, de démolir, et pour la gestion efficace de l'exploitation du foncier.

I.4.2.3 / L'amélioration urbaine :

L'amélioration urbaine est un ensemble d'opérations d'intervention urbaines visant l'amélioration des conditions d'habitat et de vie des citoyens dans les quartiers dégradés. La mise à niveau et la réfection des réseaux de viabilité (assainissement, AEP, éclairage extérieur, espaces verts, ...). La réhabilitation des espaces publics, des axes de voirie importante, des jardins publics, placettes, La valorisation des poches urbaines par le renforcement et la création d'équipements de proximité selon les besoins de la population.

I.4.3 / Dispositif de parachèvement des constructions

L'instruction du premier ministre n°219/PM du 04 septembre 2014, a instauré de nouvelles mesures complémentaires au dispositif en vigueur pour d'inciter les citoyens à achever prioritairement les travaux extérieurs des façades, du fait qu'un nombre très important de constructions ne sont pas achevées depuis des décennies sous un état d'éternel chantier. Cette opération, qui a été lancée en 2008, instruction n° 08-15 pour instruire les citoyens à achever et à parachever leurs constructions qui sont en cours de réalisation. Cette dernière avait pour enjeux et

objectifs l'amélioration du paysage urbain, la régulation et la promotion du cadre bâti. Un nombre impressionnant de constructions en cours de réalisations à travers le territoire national, dont principalement l'auto-construction individuelle, collective et celles relative aux réalisations d'équipements par les organismes étatiques ou privés. Depuis plusieurs années, cette situation était à l'origine de l'apparition d'une image contraignante au paysage urbain et différente de celle que l'on a initialement imaginée.

Des villes, ont l'aspect d'un grand chantier interminable, non organisé qui dure et perdure pendant des générations. Une urbanisation en état de semi finie en pleine mutation, qui se dégrade malgré sa récente création. Situation, qui ne permet l'application d'aucun programme d'amélioration urbaine et d'un renouveau urbain pour améliorer l'environnement. Un paysage urbain et un cadre bâti, au delà des normes de l'urbanisme, qui a fait perdre le control et la gestion des villes algériennes. Elles ont dans la majorité des cas, une image de villes chantiers surtout au niveau des nouvelles zones d'extensions, des périphéries et des espaces où sont implantées les ZHUN. A cela est conjuguée l'état des différents réseaux primaires et secondaires existants ou ceux qui ne sont pas encore réalisés et qui attendent leur programmation par un budget de réalisation. Les réseaux de voirie, qui par leur inexistence, donne aux villes algériennes, l'image d'un « Amat de constructions implantées anarchiquement » en face des ruissellements des eaux pluviales non calibrées. Pour ces raisons et d'autres que l'Etat à promulgué la loi 05-15 du mois de juillet 2008, pour redonner un nouveau visage urbain, acceptable aux villes algériennes dans une stratégie gouvernementale basée sur l'amélioration de l'urbain [*Réservation d'un budget important en ce sens*].

I.4.3.1 / La mise en application de la loi 08-15

Le Ministère de l'habitat en 2015 a promulguée la loi 08-15, « *l'application de la loi sur terrain, bien que complexe en raison de l'ampleur du phénomène et de la diversité des cas solutionner, a permis néanmoins d'enregistre des résultats encourageants* ». En effet, d'après les statistiques du ministère de l'habitat, sur un nombre de 380 380 dossiers, 275 301 dossiers ont été traités, soit 72%. Les constructions régularisées font désormais partie du marché mobilier légal et des transactions réglementées. Sur le plan pratique, la loi permet la délivrance de permis d'achèvement des travaux suivant un plan établie par un bureau d'études spécialisé aux propriétaires des constructions concernées pour leur permettant d'achever les travaux dans un délai de deux ans. A travers cette démarche, il y aura des résultats et actions positives sur le paysage urbain et le cadre bâti. Sur le plan social, cette loi permettra la régularisation du foncier exploiter illicitement par l'obtention des titres de propriétés légaux, qui permettront les partages et faciliteront les transactions entres héritiers, vendeurs, acheteurs,

D'un autre cote, plusieurs contraintes et problèmes ont eu des répercussions négatives sur l'opération en provoquant des retards importants sur les déroulements des procédures et éventuellement, des régularisations des documents des citoyens. En effet, le nombre très élevé de dossiers déposés auprès des APC et des daïras, ainsi que le nombre insuffisant d'agents, de cadres spécialisés, de moyens matériels et de la faible maîtrise de la procédure durant les premières années de son application ; ont minimisé le nombre de dossiers traités qui parfois ne dépasse même pas le taux de 20% au niveau de plusieurs services, le cas de la commune d'Aïn-Beïda. La limite et l'échéancier de l'application de la loi a été prolonger trois fois et peut être plus dans le futur depuis son application à partir de 2009 afin d'étudier l'ensemble des dossiers déposés jusqu'à présent. Il faut signaler que la date limite des dépôts de dossiers est fixe pour la fin de l'année 2019.

I.5 / Le plan d'action pour la ville

I.5.1 / Villes nouvelles et pôles urbains intégrés

L'Algérie a procédé à la politique de réalisations de villes nouvelles depuis longtemps et surtout pendant la fin des années 1980 et les années 1990, par la mise en réalisation de plusieurs villes nouvelles dans certaines wilayas du pays. L'une des réalisations, importante, est la ville nouvelle d'Ali Mendjli à Constantine, conçu par le centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine « URBACO ». Actuellement cette ville abrite plus de 100 000 habitants dont la grande majorité provienne des anciens quartiers et cités informelles de la ville de Constantine, principalement la vieille ville, quartier d'Oued el Had, Bardo, Belouzdad ex St. Jean,

Quatre villes nouvelles sont en cours de réalisation et sont identifiées dans le cadre du schéma national de l'aménagement du territoire « SNAT » vers l'horizon 2030. Les quatre villes nouvelles sont : Sidi Abdallah wilaya d'Alger, Bouinan, Boughzoul wilaya de Médéa, El Meneaa wilaya de Ghardaïa. Ces villes ont un intérêt particulier dans le rééquilibrage de l'armature urbaine par un redéploiement des divers activités régionales ainsi que la gestion et le contrôle des mouvements des populations des zones considérées par la dite armature urbaine. Elles sont des projets structurants de dimension territoriale et régionale regroupant parfois plusieurs régions ou c'est d'ordre national tel que la ville nouvelle de Boughzoul. Ces projets nécessitent l'emploi de grands moyens, foncier, financier, humain, technologique, scientifique et des études d'urbanisme et d'architecture de haut niveau imprimées dans le contexte du développement durable et celui du projet urbain. Employant des compétences humaines très développées, se basant et s'inspirant des nouvelles perspectives de développement durables, de projet urbain et d'écologie urbaine, ainsi qu'une mobilisation des acteurs et intervenants adéquats, un pilotage des opérations en mesure d'atteindre les objectifs escomptés dans la structuration et la modernisation du territoire national. Les villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain [*Ministère de*

l'urbanisme et de l'habitat, 2015, emplois, logements, équipements]. Les directives prises par le gouvernement pour activer la réalisation des villes nouvelles qui sont en cours de réalisation : *1/ Finalisation des procédures de transfert du foncier. 2/ Finalisation des plans d'exécution et d'aménagement. 3/ La relance des travaux de réalisation des villes nouvelles en VRD (voirie et réseaux divers). 4/ La levée des contraintes qui grèvent la réalisation des différents projets. 5/ La création obligatoire des équipements de loisirs et de détente.*¹⁴⁴

Quelques données sur la programmation élaborée par le ministère de l'habitat: Draa Erich à Annaba d'une surface de 1334 hectares d'une capacité de 250 000 habitants, nouveau pôle urbain d'Oran de 1400 hectares, Ain Nahas et Ali Mendjli à Constantine et Ouamri à Médéa de 1000 hectares et 100 000 habitants. Voir en annexe la note n° 05 relative aux outils d'aménagements du territoire.

I.5.2/ Données naissantes sur l'habitat en Algérie

L'Etat prévoit la réalisation de 190 000 logements [*120 000 location vente, 70 000 promotionnels aidés*] en 2018 en différentes formules et 80 000 aides au logement rural selon les déclarations du Ministère. Il prévoit aussi la réalisation de 168 structures dans le cadre des équipements. Les articles 107 et 117 stipulent : bonification des prêts bancaires et prolongation de la loi 08-15 jusqu'à août 2019. Le secteur de l'habitat bénéficie d'un budget de 158 524 milliard de DA, dont 16,24 milliard de DA pour le fonctionnement, 141,90 milliard de DA pour la réalisation d'équipements d'accompagnement. Le programme proposé en matière d'aménagement et d'urbanisme est estimé à 32,50 milliard de DA dont 25 milliard de DA seront réservés à la prise en charge des différents réseaux primaires et secondaires des 62 000 logements sur 189 711 achevés non aménagés. Le Sud sera doté de 0,05 milliards pour l'amélioration urbaine et 2,5 milliard de DA pour l'aménagement des lotissements sociaux dans les haut plateaux. L'autorisation de programme concernant les nouvelles villes de Sidi Abdallah, Draa Erich, Ali Mendjli, Ain Nahass, Boughzoul et Bouinane est de 31,46 milliard de DA.

¹⁴⁴ **Source** : Voir programme du gouvernement de 2015.

I.5.2.1/ Evolution de la population

Tableau n°1 : l'évolution des zones agglomérées par rapport aux zones éparses depuis 1966

Année	Pop en 10 ³			% pop agglomérée	Tx d'accroissement annuel moyen	
	Zone aggloméré	Zone éparses	total		Pop Total	Pop Agglomérée
1966	6 409 000	5 613 000	12 022 000	53,31	/	/
1977	9 909 000	7 039 000	16 948 000	58,47	3,71	4,45
1987	16 287 000	6 764 000	23 051 000	70,66	3,12	5,09
1998	23 698 000	5 403 000	29 101 000	81,44	2,10	3,39
2008	29 216 000	4 864 000	34 080 000	85,73	1,61	2,15
2016	/	/	39 114 000	/	/	/

Source : mhuv.gov.dz/page/détail actualité, le 05/11/2017.¹⁴⁵

I.5.2.2/Les espace physiques et les entités administratives

L'espace physique en Algérie se distingue par trois grands ensembles:

1/ **la bande littorale** borde la Méditerranée d'une largeur qui varie de 50 à 100 Km d'Est en Ouest, d'une surface de 45 000 Km² qui représente un peu plus de 1,9% du territoire national et où se concentre plus de 36% de la population du pays (274 Habitant/Km²) dont les trois principales activités sont : Agriculture, Industrie, Transport.

2/ **La zone du Tell et la Steppe** qui se trouve entre les chaînes de montagnes de l'Atlas tellien au Nord et de l'Atlas Saharien au Sud et comprend : les hautes plaines constantinoises et les zones styptiques de l'ouest, sa surface est de 255 000 Km², qui représente plus de 10,7% du territoire national et abrite 53% de la population du pays et une densité de 70,6 habitant/Km² et dont les principales activités sont : l'élevage et la céréaliculture.

3/ **Le « Sud »**, vaste et aride, étendue saharienne de 02 millions de Km², qui représente plus de 87% de la surface du territoire, avec une population de 3,7 millions d'habitants qui constitué les 10,9% de la population totale. La densité est de 1,8 habitant/ Km².

Les évolution des entités administratives en Algérie a travers l'histoire ont plus que doublé en 1984, ce qui montre que le nombre des études de PUD et de PDAU, doublera, ce qui obligera à mettre plus de moyens humains et financiers et surtout plus de temps d'élaboration et de réflexions.

¹⁴⁵ Source : MHUV, Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, site : www.mhuv.gov.dz.

Tableau n°2 : Les entités administratives existantes depuis 1962,

Année	Nombre de wilaya	Nombre de communes
1962	15	1577
1963	15	676
1974	31	704
1984	48	1541

Source : mhuv.gouv.dz/page/détail actualité, le 05/11/2017

I.5.2.2/ Répartition de la population des trois grands ensembles de l'espace physique Algérien

Tableau n°3 : La répartition géographique de la population algérienne de 1987 à 2008

Espace physique	Superficie approximative Km ²	Pop en 10 ³ habitants			Densité par habitant/Km ²			Taux d'accroissement annuel moyen	
		1987	1998	2008	1987	1998	2008	1987/1998	1998/2008
Bande littorale	45008, 1,9%	8604 38,60%	11000 37,80%	12343 36,20%	197,8	244,4	274	1,9	1,17
Tell et steppe	255 000, 10,7%	12 141 52,70%	15300 52,60%	18010 52,90%	47,6	60	70,6	2,08	1,67
Nord intérieur du littoral a la limite nord de l'atlas saharien	300 000, 12,60%	21049 91,30%	23600 90,30%	30352 89,11%	70,10	87,7	101,2	2	1,46
Sud	2 081 000, 87,40%	2002 87,40%	2801 9,60%	3728 10,90%	0,96	1,35	1,80	3,04	2,94

Source : mhuv.gouv.dz/page/détail actualité, le 05/11/2017

-Le Nord-centre se compose de 10 wilayas : Chelef, Bejaia, Blida, Bouira, Tizi Ouazou, Alger, Médéa, Boumerdas, Tipaza, Ain Defla.

-Le Nord-ouest comporte 07 wilaya dont Tlemcen, Sidi Belabes, Mostaganem, Mascara, Oran, Ain Temouchent et enfin Relizane.

-Le Nord-est d'une consistance de 08 wilayas : Jijel, Skikda, Annaba, Guelma, Constantine, El-Taref, Souk Ahras et Mila.

-Les hauts plateaux Centre, 03 wilayas : Laghouat, Djelfa, M'Sila

-Les hauts plateaux Ouest, 05 wilayas : Tiaret, Saida, El-Bayad, Tissemsilt et Naama.

- Les hauts plateaux Est, 06 wilayas : Oum El-Bouaghi, Batna, Tebessa, Setif, Bordj Bouareridj et Khenchela.

- Le Sud-est, 04 wilayas : Ouargla, El-Oued, Ghardaïa et Biskra.

- Le Sud-ouest, 03 wilayas : Bechar, Adrar et Tindouf.

- Le Hoggar-Tassili, 02 wilayas : Tamanrasset et Illizi.

I.5.3 / Plan d'action du gouvernement de 2015 à 2019

Le plan s'appuyait principalement sur l'axe réservé au logement, en s'engageant à poursuivre les efforts consentis en matière de réalisation de l'habitat en toutes formules, confondus

par la diversification de l'offre de logements pour arriver à assurer une prise en charge des demandes enregistrées y compris celles nécessaires à la résorption de l'habitat précaire.

Les deux objectifs principaux et centraux sont : A/ juguler la crise du logement d'ici la fin 2019, B/ Finaliser le programme d'éradication des bidonvilles à la fin de l'année 2015. Le gouvernement a retenu dans le programme de son plan d'action, un nombre de 1 600 000 logements, tout segment confondus, repartis comme suit : 800 000 LPL (logement promotionnel locatif), 400 000 LV (location, vente), 400 000 LR (logement rural). Ces logements sont destinés pour les demandeurs dont les revenus sont supérieur ou égale à 24 000 DA. En plus, 50 000 LPP (logement promotionnel publics) seront destinées aux demandeurs de revenus supérieurs à 24 000 DA et inférieur à 108 000 DA. Il faut dire qu' une partie de cette programmation n'est toujours pas réalisée, ce qui est dus principalement à la chute des prix des hydrocarbures de 2014 et 2015, qui ont freiné la réalisation de plusieurs opérations et le gel d'un nombre non négligeable de projet a travers tout le pays et notamment la wilaya d'Oum El Bouaghi (logements, équipements, infrastructures, ...)

I.6 /L'habitat illicite en Algérie

Introduction

L'urbain informel semble à priori couvrir une même réalité, une production illicite de constructions, c'est-à-dire une urbanisation se développant en dehors de la législation et de la réglementation. On s'opposant par des logements, des commerces d'accompagnement et par des pratiques exercées en marge sans tenir compte de la production et réalisation moderne du bâtiment qui repose sur la diversité des techniques ainsi que sur l'aspect social, réglementaire et institutionnelle de travail.

I.6.1 / Histoire et données sur l'habitat illicite en Algérie

I.6.1.1/ L'histoire avant l'Indépendance

De la ville durable à la ville hybride, l'informel urbain contemporain apparait dans ses premières manifestations avec la production de la ville duale. Ce qui est lié à un autre élément par une relation de correspondance réciproque, qui intègre dualisme « *Hybride qui provient du croisement naturel ou artificiel de deux individus d'espèces, de races ou de variétés différentes. Qui n'appartient à aucun type, ou style particulier qui bizarrement composé d'éléments divers et qui provient de deux espèces différentes* ». Depuis les années 1930 l'informel s'étend jusqu'à arrivé à une époque où il est à l'origine de certaines propositions législatives quant à l'aménagement des villes, d'après Prenant, 2002. Les premières citées informelles en Algérie dataient de l'époque coloniale, en effet leurs implantations se font sur les campements de la périphérie des centres

coloniaux qui sont à l'origine des premiers bidonvilles. Ils avaient comme appellation, village Negre, douars urbain, « grabats », ainsi que les cités de recasements officielles, constituées le plus souvent de maisonnettes de 100 m² ¹⁴⁶.

Ces aménagements et tissus étaient des cancers urbains pour l'administration coloniale, qui prêtaient des paysages urbains incohérents à des villes ayant une distinction territoriale : le damier colonial et la périphérie indigène. D'après Belguidoum, l'urbanisation en Algérie était sous l'effet de l'exode rural, qui parfois était son moteur. La colonisation par implication d'une politique d'exacerbation de la population paysanne par les regroupements, les contacts et les déportations, ce qui a provoqué la déstabilisation socio-économique et la création d'innombrables bidonvilles à travers tout le pays et remarquablement à Alger, Oran, Constantine et bien sur à Aïn-Beïda pendant les années 1930 jusqu'aux années 1950 (*voir les détails plus loin*) ; Prenant en 1958 et plus tard Signolet en 1999, la considérait comme l'urbanisation de la misère¹⁴⁷.

I.6.1.2/ Histoire de l'habitat informel après l'Indépendance

Pendant plus d'une décennie c'est les plans de la colonisation qui prédominaient en Algérie. Après cette période c'est la ville hybride et ses caractéristiques et signes dénonciateurs qui font figures et apparaissent. Les programmes volontaristes de développement en Algérie vont permettre un accroissement des postes d'emplois, l'implantation d'un nombre important de structures et infrastructures vitales pour la population et pour l'avenir du pays (école, polyclinique, poste,...).

Après le départ des colons en 1962, un important parc de logements étaient vacants, alors on assistât aux occupations massives de ces derniers par divers types de population dont principalement la population provenant de l'exode rural. Cette situation avait en quelque sorte ralenti l'expansion des bidonvilles à travers les villes importantes du pays pour quelque temps. A partir des années 1970, des programmes importants de logements seront lancés par l'Etat afin de permettre un soulagement de la demande très importante pendant un certain temps.

L'espoir d'être loger par l'Etat devient une revendication commune à une bonne partie de la population mal logée. L'Etat ne pouvait pas subvenir et répondre à toutes les demandes et les prendre en charge. La programmation d'une nouvelle politique urbaine et d'aménagement pour répondre aux besoins en logements et équipements était lancée par le biais des projets de ZHUN, de lotissements, de zones industrielles et d'extensions urbaines des villes. L'ensemble des centres urbains seront concernés par ces types d'urbanisations et d'habitats. Il faut noter que depuis 1966 jusqu'à 1997, la population urbaine en Algérie est passée de 30% à 62% de la population totale. Cet

¹⁴⁶Source : Belguidoum, Millet, 1985, p 230, détournements et retournements des modèles urbains et architecturaux à Sétif. Dans N. Haumont et A. Marie : politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, tome2, Paris, Harmattan, p.228-247.

¹⁴⁷Source : Prenant « facteurs de peuplement d'une ville de l'Algérie d'intérieur » annales de géographie. Signolet.P en 1999 « Acteurs publics et acteurs privés dans le développement du monde arabe » dans P.Signolet, G.Elkadi, R.S.Boumedice. L'urbain dans le monde arabe, politique, instrument, acteurs, Paris CNRS pp19-53.

état de fait a poussé les pouvoirs publics à élaborer des programmes de régularisation de plusieurs sites informels en collaboration avec la banque Mondial à partir des années 2000. En mettant en application des opérations de régularisation de l'habitat précaire (RHP) sur terrain au niveau de plusieurs wilayas du pays dont principalement : Alger, Constantine, Oran, Skikda, Tebessa (*site de Ouenza, Cheria, Bir El Ater et Tebessa ville*) et Oum El- Bouaghi au niveau de la ville de Aïn-Beïda au niveau des sites, Carrières Dominique et Laskri Cherif.

Nous citerons dans cette perspective, le cas du site d'un quartier d'habitat illicite existant au niveau de la ville d'Aïn-Beïda, pour la simple raison, que lors des élaborations des différents instruments et plans d'urbanisme élaborés pour cette ville (PUD de 1966 jusqu'au PDAU de 2006) aucun de ces derniers n'as prêter attention ni prendre en considération cet aspect de l'urbanisation. Ce dernier était marquant dans l'urbanisation actuelle de la ville ainsi que sur l'aspect socio-économique en éternelle mutation.

L'habitat informel est un acteur important dans le façonnage du paysage urbain et de l'urbanisation des villes en Algérie par son aménagement produit par des facteurs socioéconomiques y afférant. Des crédits importants ont été alloués par l'Etat pour le lancement des opérations de régularisation, de résorption et d'éradication de l'habitat illicite, ce qui a prévalu des politiques urbanistiques en ce sens. L'exode rural vers les villes, est le facteur principal qui agit directement sur la prolifération de l'habitat informel, sans oublier en grande partie : la forte progression démographique, les décohabitations familiales, les créations d'emplois et de nouveaux services qui ont provoqués un accensement urbain des plus importants [*Belguidoum, Mouaziz, 2010*]. Le bidonville est un acte considéré comme légitime par la population et les occupants des bidonvilles, sachant que c'est un habitat illégal et informel. Le bidonville étant devenue « l'antichambre » de la ville, en attendant un éventuel transfert vers un quartier formel dans le cadre d'une stratégie déployée par l'Etat et le secteur de l'habitat pour une atténuation de la bidonvilisation au niveau de la ville. Cette stratégie est basée essentiellement sur la mobilité résidentielle¹⁴⁸. La question du droit à la ville, posée par les citoyens qui habitent le bidonville ainsi que ceux habitants les quartiers périurbains. L'exode rural a connu un net ralentissement entre 1970 et 1990 d'après Belguidoum, ce qui n'est pas de mon avis, la ville d'Aïn-Beïda a enregistré l'exode rural la plus importante durant cette période.

I.6.1.3/ Habitat informel à partir de 1980

L'urbanisation qui caractérise la ville algérienne à partir de 1980 est l'informel, qui n'est plus identitaire à la population rurale uniquement, mais il concerne de plus en plus les populations urbaines qui souffrent du manque important de logements et d'infrastructures d'hébergement. Les

¹⁴⁸ **Source** : Belguidoum 2010, voir Hafiane1989, Madani 2002, en infra de page.

habitants ne sont pas tous des ruraux, une bonne partie font partie de la deuxième génération de périurbains captifs de la première vague de l'exode et surtout par ceux de la mobilité résidentielle. L'informel à partir des années 2000 est toute à fait différent de celui de la colonisation et la position de dépendance, ceci est le fait des nouvelles activités qui s'y développent et de l'intervention de l'Etat pour la prise en charge de ce phénomène qui ne cesse de se proliférer à travers un bon nombre de régions et villes en Algérie. On parle alors de quartier informel¹⁴⁹.

Conclusion du chapitre

A partir des années 1970, les villes algériennes étaient ciblées par un important exode rural ce qui leur a provoqué un seuil de saturation en logements, provoquant une exploitation surhumaine du parc existant et un développement de la prolifération de l'habitat précaire et illicite sans le respect des normes d'hygiène et de sécurité. Cette situation alarmante était donc à l'origine de l'application d'une politique de planification urbaine ayant pour enjeux et objectifs le lancement des études d'élaborations des PUD au profit de plusieurs villes dont Aïn-Beïda, le redressement de la crise de logements, les réalisations d'équipements socio-économiques et d'infrastructures vitales pour la population. Parmi les opérations importantes programmées par la dite politique, les projets de ZHUN au nombre de 250, réparties sur l'ensemble du territoire national, les créations d'un nombre important de zone industrielle et d'activités et un nombre remarquable de lotissement. L'application de l'ordonnance n° 74-26 relative aux réserves foncières communales, était néfaste pour le foncier urbain et la cause de sa dilapidation massive. En 1990, la promulgation des nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme dont la loi 90-29 du 01 décembre 1990, instituera les nouveaux outils d'urbanisme, le « PDAU » qui remplacera « PUD » et « POS » qui seront mis en exécution sur l'ensemble des villes et agglomérations, évidemment Aïn-Beïda. Il faut noter que l'élaboration de ces outils d'urbanisme n'étaient pas aisés et se heurtaient souvent à des contraintes et obstacles d'ordres administratifs, juridiques et surtout foncier, les rendant parfois inexploitable et difficilement applicables sur terrain. L'Algérie a procédé à la politique de réalisations de villes nouvelles depuis longtemps et surtout vers la fin des années 1980 dans le but d'un allègement de la tension urbaine et de proposition de nouveaux espaces réservés à l'urbanisation surtout aux niveaux des métropoles et très grande ville, l'exemple d'Ali Mendjli à Constantine. Il faut noter que la réalisation de ces villes nouvelles n'est pas facile, en effet la disponibilité des moyens financiers et fonciers est primordiale sans oublier les capacités humaines de niveau supérieur et les moyens de réalisations technologiques numériques modernes et adéquats. L'Algérie connaîtra une relance économique en 2000, caractérisée par une embellie financière importante positive son développement. La montée du prix du Pétrole, met en exergue le retour de

¹⁴⁹ **Source** : Hafiane 1989, les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat informel à Constantine

l'Etat, dans le financement dans le secteur de l'urbanisme. Engagement en 2010 par l'Etat « *plan d'action du gouvernement* », en vue de l'octroi de logements pour les démunis, accélère l'éradication de l'habitat illicite, application des opérations de l'amélioration urbaine,

Conclusion de la deuxième partie

Cette partie de la recherche a été consacré au volet de l'analyse de notre thème. La situation et les multiples mutations du foncier rural et urbain qu'a connue l'Algérie depuis longtemps ; ont étaient très affectent à l'égard de l'urbanisation et le développement urbain des villes algériennes, conjugaient a l'effet des politiques et planifications urbaines misent en pratique par l'Etat depuis l'Indépendance. En effet, l'exploitation rapide du foncier urbain et des réserves foncières prévues par les outils d'urbanisme à l'égard des extensions urbaines de nos villes a provoqué dans de multiples cas une rareté de ce dernier, qui se répercute sur les aménagements urbains programmés par les acteurs de l'urbanisme. Les autorités locales se trouvent en face de situations complexes et complexifier difficilement gérables d'un coté. Il est important de dire que les différentes planifications urbaines que l'Algérie avait adoptée et misent en pratique n'nt pas atteint les objectifs escomptés. Cependant, celles des années 1970, inspirées des planifications urbaines des pays de l'Est d'Europe, ne pouvaient répondre aux besoins, habitudes, traditions et rituels de la population algérienne, au contraire elles faisaient fi de la qualité urbaine et conduisaient a la naissance d'un environnement urbain dénué des valeurs urbanistiques locales ne tenant pas compte des mutations socio-économiques d'une population restait longtemps sans espoirs. Apres les événements d'octobre de 1988, l'Etat a reconnu l'incapacité et l'inefficacité des politiques de planification antérieures pour s'orienter vers une nouvelle dimension libéraliste qui en 1990, après l'adoption de la nouvelle constitution de 1989, promulgua de nouvelles lois en urbanisme, aménagement et en gestion foncière et en reconnaissance du statut de la propriété étatique et privés. La mise en application de la nouvelle planification urbaine basée en premier lieu sur l'élaboration de nouveaux outils d'aménagements du territoire et de l'urbanisme (SNAT, SRAT, PAW, ...) et surtout le PDAU en remplacement de l'ancien PUD devenu caduque par la force de loi. L'application de ces instruments à travers le temps, étaient pour certaines villes bénéfiques mais pour un bon nombre de villes, ils n'ont pas atteint les objectifs, enjeux et perspectives prévues par ces derniers, étant la présence de contraintes insurmontables (foncières, financières, législatives, ...) qui échappent au dispositif institutionnel qui n'arrive pas à alléger et effacer des pratiques qui freinent le développement urbain et socio-économiques. L'exemple des villes faisant partie de la wilaya d'Oum El Bouaghi « Aïn-Beïda, Ain Fakroune, Ain M'lila ». L'Algérie n'arrive pas a gerer convenablement ses espaces et aire urbains depuis longtemps ; il serai temps de mettre en place une nouvelle stratégie urbaine basée sur une planification urbaine adéquate, intégrée dans un processus

moderne issue des principes et dimensions fondamentales du développement durable et surtout du projet urbain de ville par une démarche conceptuelle entrepris par des professionnels avérés, des spécialistes en la matière, des experts et des universitaires dans un contexte pluridisciplinaires renforcer par une politique de concertations citoyenne obligatoire et institutionnalisée.

Troisième Partie :

L'urbain de la ville d'Aïn-Beïda, une anecdote

Elle se compose de trois chapitres

Chapitre I : Aïn-Beïda, la géographie et les hommes

Chapitre II : Urbanisation d'Aïn-Beïda lors de l'époque coloniale

Chapitre III : Urbanisation d'Aïn-Beïda après l'Indépendance

Introduction de la troisième partie

Cette partie est la plus importante de notre thèse, étant quelle va-nous permettre d'étudier et d'analyser le cas d'une ville « Aïn-Beïda » ayant des spécificités urbaines et sociales remarquables, qui se rapportent au thème de recherche. Cette dernière est particulièrement idéfiante par la topographie et la composition et recomposition de son urbanisation et de ses outils d'urbanisme issus des planifications urbaines et des approches urbanistiques édictées par l'Etat depuis l'Indépendance. L'analyse s'étalera sur le mode de développement urbain résultant d'un ensemble de processus mis en application a partir de la période coloniale à nos jours et en insistant sur les aspects environnementales, fonciers, techniques et les dynamiques socioéconomiques. Les instruments d'urbanisme et d'aménagements successifs d'Aïn-Beïda, feront l'objet d'une analyse approfondie de leurs élaborations, démarches, contenus conformément à la politique urbaine du moment ainsi qu'une expertise de leurs mises en application pratique sur terrain et de dresser un état exhaustif des interventions urbaines des autorités locales et les acteurs de l'urbanisme. Ces analyses et expertises, nous éclairerons et mettrons en évidence les résultats des comparaisons entre la théorie des planifications urbaines soutenus par les études des instruments d'urbanisme et d'aménagements d'Aïn-Beïda et ce qui a été réellement mis en application pratique urbaine et ce qui a été exécuté par les aménagements urbains. A partir de cette alternative, nous dresserons un bilan et un inventaire de conformité ou de non-conformité et de compatibilité entre les contenus des outils d'urbanisme et les pratiques urbaines de la ville. Il sera question de déceler la géographie de la ville, de sa composante humaine à travers les différentes époques d'un côté, d'autres parts une revue détaillée sur les situations sociales, les haltes urbaines, les données statistiques et le cadre bâtis sera établiee et traitée. Cette démarche, nous renseignera sur les opérations urbaines pratiques de l'urbanisme entreprises par les autorités locales, qui n'étaient pas planifier ni programmées par les instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda, en plus de l'identification des zones d'ombres ayant une influence directe sur l'état de l'urbanisation et des difficultés rencontrées en cours de route. En fin, a partir de ces bilans et inventaires, des conclusions seront déduits et des idées, des réalités, des stratégies et opportunités seront proposées pour êtres expertisées selon des conditions obligatoires (scientifiques, de concertations, de pluridisciplinarité, ...), un contexte de courants de développement modernes et enfin un dispositif institutionnel.

Chapitre I : Aïn-Beïda, la géographie et

Les hommes

Chapitre I : Aïn-Beïda, la géographie et Les hommes

Introduction

La ville d'Aïn-Beïda, de création coloniale, est importante de part son histoire, sa population et de sa situation géographique et de sa vocation agro-pastorale. L'étude des statistiques et de la démographies de la population de la ville permettra d'avoir les explications de son évolution et déterminera les faits et causes liées directement ou indirectement à cette situation. La revue de la géographie d'Aïn-Beïda et de sa région, nous renseignera sur l'ensemble des données physiques, agricoles, hydriques, hydrauliques et énergétiques, qui permettront une clarté définissant les contraintes, obstacles et avantages existants pour un la ville.

I.1/ Situation géographique et données :

Aïn-Beïda « la source Blanche », faisait partie de la province de Constantine, elle se trouve à une centaine de kilomètres au Sud-est des hautes plaines constantinoises et regroupait une population de 5000 habitants, durant les premières années de l'occupation française, dont le tiers était d'origine européenne. La ville était créée en 1851 sur le territoire des « Haraktas » par l'armée coloniale, d'après le Capitaine Némier en 1852. Initialement, elle est le chef lieu d'un cercle militaire, caravansérail et comportait le bureau arabe et le bureau de poste. Vers la fin du XIXe siècle, elle était dotée de bâtiments militaires, d'une église, d'une synagogue, d'une école de filles, d'une salle d'asile, d'une école de garçons, d'un bureau de la justice de paix, d'une brigade de gendarmerie, une station télégraphique, la recette de poste et celle des contributions divers de l'enregistrement et des domaines et d'une société de secours mutuels. Les constructions sont réalisées à l'aide de pierres provenant des carrières de la région et de la chaux produite localement. Il existait aussi une source d'eau excellente d'un débit de 400 litre par minute. Le marché indigène était présent tous les lundis et jeudis, dont les principaux produits commercialisés sont : les céréales, l'huile, la laine, le bétail, les chevaux, les tapis, ..., les armes indigènes de luxe. La population la ville était de 1625 habitants vers la fin du XIXe siècle.

I.2 / Aïn-Beïda, ville de la wilaya d'Oum El-Bouaghi

La ville d'Aïn-Beïda est construite sur un site où se trouvaient les décombres d'une ancienne petite ville romaine que l'on surnommait « Marcemini ». La position de carrefour, lui avait conférée lors de la régence Ottomane, un rôle important dans les échanges commerciaux entre les caravanes en provenance des régions du sud, du Sahara [*Atlas saharien, Hauts plateaux et le Sahara*] et les tribus locales notamment celle des Haraktas. Aïn-Beïda était un havre de repos, servant de lieu de repos pour les diligences, les caravanes et les voyageurs pour se rafraîchir, se nourrir et

s'approvisionner après de longs et de pénibles déplacements à travers les régions du tell et du Sud. En plus de sa situation stratégique, elle est à mi-chemin entre l'ancienne Cirta (Constantine) et Theveste romaine (Tebessa), c'est une ville étape.

I.3 / Aïn-Beïda, l'antique Marcemini

Des ruines de l'antique Marcemini ont été découvertes lors de l'exécution des travaux de réalisation des réseaux d'assainissement, effectués au début des années 1970, au centre ville d'Aïn-Beïda, ainsi que des sarcophages romains en pierres. Un temple dédié à Hercule, divers inscriptions « Mégalithiques » sur des parties de colonnes en pierres et certains plans de pierres, un carreau de terre cuite romain, des objets, des rampes de base époques ; attestent d'une présence romaine dont l'impératif n'est pas négligeable. Il est important de signaler, la découverte d'importantes galeries souterraines romaines en 1990, à une distance de 50 kilomètres d'Aïn-Beïda vers le Sud, entre la région des Nemamchas et celle des Haraktas (ces galeries s'étalaient sur un vaste espace. Des études et recherches archéologiques ont été entreprises, pour démontrer que ces vestiges sont d'origine romaine d'où de la présence romaine dans la région¹⁵⁰.

L'antique Marcemini faisait partie de la province de Numidie d'après les recueils d'informations. C'est à partir de l'an 439 que la région d'Aïn-Beïda était envahie par les vandales, et tomba en l'an 443. Un traité sera établi entre Valentinien III et Genséric, par lequel il abandonnait les provinces de la proconsulaire de Byzacene et la moitié Est de la Numidie où se trouve la région d'Aïn-Beïda, qui sera sous la domination Vandale jusqu'à l'an 533 (plus de 91 ans de présence). Lors des conquêtes musulmanes, la population de la région d'Aïn-Beïda faisait partie de la tribu-berbère des houara qui donnera plus tard la frange des Haraktas.

Tableau n° 4 : évolution de la population d'Aïn-Beïda depuis 1871 à 2014

Source : ONS et APC d'Aïn-Beïda

I.4 / La région d'Aïn-Beïda lors de l'invasion des Banou-Hilel

Les Banou-Soleim à partir de l'an 1050, se sont intégrés et alliés aux tribus des Houaras Chaouia, ce qui a fait l'apparition de la grande fraction des Chabbia. Elle contrôlera alors, toute la région du Nord des Aurès en passant par la grande région de Constantine, jusqu'aux territoires très éloignés à l'Est, qui compose actuellement le Nord de la Tunisie. L'émir de cette fraction se nommait Ahmed Essamed. Entre l'an 1249 et l'an 1358, plusieurs révoltes éclatèrent entre les populations des Chabbia, d'où l'apparition de sous-fractions qui deviendront plus tard des nouvelles tribus, dont: les Hnanchas (actuelle région de Guelma et Souk Ahras), les Haraktas (actuelle région d'Aïn-Beïda et une partie de Batna), les Nemamchas (actuelle région de Tebessa, et Khenchela), les Segnias (région d'Ain Fakroune),

¹⁵⁰ Source : www.vitamedz.com/fr

I.5 Origine de la population de la région d'Aïn-Beïda

La plus grande partie de la population d'Aïn-Beïda, faisait partie de la tribu des Haraktas dont le premier grand chef, portait le nom de Harkat. Cette tribu était bien organisée, guerrière, avait fait face aux multiples provocations et intrusions des ottomans et des tribus voisines dont celle des Nemamchas et de l'armée d'occupation française. La tribu des Haraktas comportait un nombre important de cavaliers, de guerriers et d'hommes de stratégie. En 1720, le Bey de Constantine, devient allié avec les Haraktas et nomma l'un de ses fils comme chef de tribu « Caïd Aoussi », ce qui ne durera pas longtemps. Des heurtes et de multiples affrontements entre les Haraktas et le beylik ne s'arrêtaient qu'à l'arrivée des français.

I.6 / Histoire contemporaine « la colonisation » :

Au début de la colonisation, la tribu des Haraktas comptait plus de 28 000 personnes dont un nombre important de guerriers et de combattants selon la revue nord-africain. La première invasion coloniale fut en 1838, commandée par le général Negrier, qui a été repoussé par les guerriers et les cavaliers de la tribu. Par la suite, d'autres invasions furent lancées et perdurèrent plus d'une décennie ; l'occupation française de la région d'Aïn-Beïda se réalisa à partir du 23 mars 1848. En 1849, la construction du premier Bordj fut achevée pour servir de résidence au califat « Si Ali Bahmed »¹⁵¹. Si Ali Bahmed est né vers 1800 dans la tribu Maghzen des Zemoules, qui formait la principale force des turcs dans la province de Constantine. En 1852, il fut dépossédé de son titre pour être remplacé par un militaire français, le Capitaine Bonvalet suite aux soulèvements des tribus de l'Est. Ce dernier était mandaté par la France pour être le commandant de la confédération de la tribu des Haraktas. Vers 1853, la ville d'Aïn-Beïda commence à s'urbaniser et en 1855, elle connaîtra la réalisation de 96 maisons individuelles sur deux sites, l'un près du second Bordj qui abriteront les officiers de l'armée, le second au centre près du square (jardin public) pour les administratifs. En respectant les tracés des alignements établis par le génie militaire qui avait pour mission les implantations de la voirie, des divers réseaux, des constructions et la gestion techniques et topographiques des travaux de réalisations de l'urbanisation de la ville. A partir de 1857, le nombre de maisons en réalisation augmentera pour atteindre un nombre de 131 en deux ans. A cela, il faut signaler l'existence en parallèle de la réalisation d'un hameau de constructions, irrégulières (baraques vétustes réalisées en matériaux non conforme) habitées par des gens de couleur (population négroïde) provenant de la région de Fezzan en Lybie et d'autres régions d'Afrique. , qui a donné naissance au « village Negre ». Les habitants de ce quartier sont composés d'hommes et de femmes à tout faire dont s'en empressaient de solliciter les bras pour les besoins les

¹⁵¹ Source : Voir S. Bouchemal, T.Bendada in pratiques spatiales à Aïn-Beïda entre citadinité et ruralité, Séminaire université Badji Mokhtar, Annaba, 2008

plus astreignants [S. Bouchemal]. En 1863, la première école ouvrira ses portes à Aïn-Beïda, c'est l'une des sept écoles ouvertes dans le territoire de la division de Constantine, avec un nombre de 55 élèves réparties entre 31 européens, 17 indigènes et 07 israélites. Aïn-Beïda, était programmer à partir de 1852, pour devenir une ville importante pour la colonisation et la région, en effet sa position géographique et la topographie de son site, lui on conférée un intérêt particulier pour l'implantation d'une agglomération répondant aux critères stratégiques de l'administration militaire et coloniale.

Photo n° 01 : Ecole de garçons indigènes, construite en 1932



Source : photo prise au mois de novembre en 2014 par l'auteur

Photo n° 2 : la gare ferroviaire d'Aïn-Beïda construite vers 1903



Source : [http:// ainbeida.vila.net/](http://ainbeida.vila.net/)

En plus, Aïn-Beïda servira pour la création et l'édification d'un arrondissement militaire de première nécessité dans cette zone. A cet effet, elle est promu au rang de commune de plein

exercice ¹⁵² et important centre coloniale en 1868. Sa population était de 1812 habitants dont 486 étaient d'origine européenne. Elle est appelée à assumer un rôle administratif et économique dans son secteur géographique et de devenir un grand carrefour d'échanges et de transit entre les régions steppiques du Sud-est [Tebessa, Biskra, ...], des Aurès et celles du Tell d'un côté. D'un autre côté, elle jouera le rôle de ville relais entre deux villes historiques et patrimoniales « Constantine et Tebessa ». La ville sera dotée d'un ensemble d'équipements administratifs, éducatifs, socio-économiques et d'activités, qui seront des leviers de développement, de progrès social et d'attraction et d'attractivité vers la ville de ses zones limitrophes. En 1868, fut la réalisation du siège de la municipalité qui verra l'installation du premier magistrat de la ville en 1870 : M.De.Guiroy¹⁵³.

Le 1^{er} avril 1880, la colonisation créa trois communes mixtes sur le territoire de la confédération des Haraktas dans une stratégie coloniale et militaire, pour contrôler et gérer efficacement les populations rurales et les douars limitrophes à Aïn-Beïda. Les chefs lieux des communes mixtes en question sont la ville de Meskiana, Canrobert (actuelle ville d'Oum El-Bouaghi) et la ville de Sedrata qui fait partie de la région du Tell¹⁵⁴.

I.7 / Histoire peu connue d'Aïn-Beïda

Les Haraktas, habitants la région d'Aïn-Beïda, étaient des berbères arabisés de 28000 âmes, 1500 fantassins, ils dominaient toute la région de Souk Ahras jusqu'au massif des Nemamchas. Au Nord, se trouvent les populations des Hnanchas et des guerfas. À l'Est c'est les Ouled sidi yahia ben Taleb, du côté Ouest, la tribu de Ouled Zenati et au Sud des Aurès, les tribus soufi composant les principales caravanes et caravaniers caractérisés par le phénomène de la transhumance. Ces derniers menaient et païtraient leurs troupeaux dans les plaines du Nord pendant la saison du printemps jusqu'à l'automne où ils rejoignent leur palmerais. La région d'Aïn-Beïda est une zone où prédomine la culture extensive céréalière de premier choix, en plus elle comportait le deuxième grand marché animalier du département de Constantine après celui d'El Khroub. En 1942, Aïn-Beïda était traversée par les convois de troupes des alliés [américains, anglais, ...] pour aller combattre les troupes allemandes en Lybie et en Egypte¹⁵⁵.

Les édifices réalisés avant 1900 à Aïn-Beïda se résumaient comme suit : les deux Bordjs en 1852, la première école primaire en 1863, l'abattoir en 1875, l'Eglise 1876, siège de la mairie en

¹⁵² **Source** : Autorisation de commune de plein exercice par le général Perigot, décret du 08 juillet 1865, signé par l'impératrice Eugénie De Moutijo

¹⁵³ **Source** : <http://encyclopedie-afin.rg/index.php/chemin-de-fer>, Mr Bertrand : Volet qui retrace l'histoire du rail en Algérie et Afrique du Nord. Site : <http://profburp.com>. Source importante : Ibn Khaldoun, Charles Féraud in « l'histoire de la région d'Aïn-Beïda »

¹⁵⁴ **Source** : Le lieutenant Bourrel du 5^{ème} régiment des tirailleurs Algériens, qui a exécuté cette décision émanant du commandement à Constantine

¹⁵⁵ **Source** : Claude WAGNER, voir revue africaine Senatus consult pv n°139 et le Site : ainbeidahistoire.blogspot.com

1871, le marché couvert en 1885, la mosquée « djamaa el-kebir) en 1880, La ville a été alimentée en énergie électrique à partir de 1894. La voie ferrée reliera en premier temps, Aïn-Beïda à Khenchela par Baghai conformément à l'arrêté du 04 décembre 1903. Le gouverneur général prononcera l'expropriation pour cause de possession d'urgence des parcelles de terrain nécessaires à la construction du chemin de fer d'intérêt local. Les autres lignes de voies ferres seront réalisées par la suite comme suit : Aïn-Beïda à Ouled Rahmoun sur 92 Km en 1889, Aïn-Beïda vers Tebessa par Ouelmen sur de 114 Km en 1926.

Aïn-Beïda, est une ville attractive du fait de sa population cosmopolite, fortement besogneuse et s'adonnait à divers activités socio-économiques dont principalement l'artisanat, la couture traditionnelle, la broderie (robes, costumes et vêtements traditionnels, scelle à chevale,...), la petite menuiserie rustiques et la fabrication de charpentes en bois. Le commerce est l'une des principales activités qui procurait des entrées et recettes considérables aux habitants de la ville. Le niveau intellectuel intéressant d'une franche de la population, a produit une attractivité vers la ville des habitants des autres villages et villes de la région pour bénéficier des potentialités éducatives et culturelles dont dispose Aïn-Beïda. Cet état de fait, était parmi les facteurs décisionnels qui ont érigée la ville d'Aïn-Beïda au rang de sous-préfecture du département de Constantine en 1956.

Voir en annexe la note n° 06 et 07 relative au type de logement d'Aïn-Beïda pendant la colonisation et quelques aspects sociaux.

I.8 / Population et demographie d'Aïn-Beïda pendant la colonisation

De 1870 à 1954, le taux de la population indigène variait de 60% à 94% par rapport à la population totale de la ville. L'évolution de cette dernière, est due à plusieurs paramètres dont principalement l'évolution naturelle et à l'exode rural vers la ville qui se présente sous deux aspect. Le premier, que nous appelons l'exode immédiat qui à pour origine les zones limitrophes d'Aïn-Beïda dont la population fait partie de la tribu des Haraktas, le second concerne les populations qui proviennent des autres régions du pays, que nous appelons l'exode éloigné de la région de la petite et grande Kabylie, du Sud notamment le Souf et le M'zab. Le taux de la population coloniale était initialement plus élevé, 43% en 1881 pour atteindre enfin au chiffre de 5,85% en 1954 ; l'évolution démographique coloniale était lente de 1881 jusqu'à 1930. A partir 1940, la population européenne commence à régressé, conséquence du faible taux de natalité et des départs des européens vers les grandes villes du pays tel que Constantine et vers la France.

Tableau n° 5 : Evolution de la population d'Ain- Beida durant l'épisode coloniale

Année	Pop Total	Pop Autochtone		Pop Européenne	
		Nombre	Taux%	Nombre	Taux%
1871	2043	1203	60,21	813	39,79
1876	2443	1414	57,88	1029	42,12
1881	2122	1209	56,97	913	43,03
1891	4051	2916	75,98	1135	28,02
1896	6049	4662	77,07	1387	22,93
1901	7116	5579	81,21	1337	18,79
1911	9718	7985	82,17	1733	17,83
1921	10060	8686	86,34	1374	13,66
1926	12372	10732	86,47	1640	13,26
1954	15512	14605	94,15	907	5,85

Source : P. Alquier, notice concernant les communes du département de Constantine 1972

De ce tableau, nous pouvons déduire les conclusions suivantes :

La population en 1871 était de 2043 personnes dont 40% d'européens, ce taux restera stable, jusqu'à 1890 où on constate une régression due à la démographie galopante des autochtones. Ainsi qu'à la politique de dépossession des terres des indigènes au profit des colons et celle de recasement de la population rurale, dans des centres situés au niveau d'Aïn-Beïda.. Après 1950, la population autochtone dépassera nettement la population européenne, résultat de la démographie galopante et au volume de population rurale qui s'installait en ville et du retour des européens vers leur pays d'origine.

Selon le recensement de 1954, la ville d'Aïn-Beïda comptait 14 804 habitants, elle est classée à 13^{ème} position sur un nombre de 24 villes d'où sa promotion au rang de chef lieu d'arrondissement. Ce qui lui confère des prérogatives administratives très importantes, au niveau du département de Constantine, en plus du rôle important dont elle jouait au niveau régional. En cette époque le régime colonial avait mis en place des procédés urbanistiques visant à affaiblir la révolution, dont principalement:

- La création de cités de recasement des populations rurales.
- Le déplacement et la déportation massive et forcée des populations indigènes rurales, habitants les zones de guerres vers les centres urbains et les villes.
- L'adoption et la mise en application du plan de Constantine de 1958.

I.9/ Des données sur la ville, après 1962

La ville d'Aïn-Beïda, agglomération situé à 26 Km au Sud de son chef lieu de wilaya « Oum El-Bouaghi », sa population, de 152 000 habitants en 2016, d'après les estimations de la direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya « DPAT », est une illustration parfaite de l'urbanisme de fait produit, dirigé par les élus et autorités locales depuis l'Indépendance. La population de la ville d'Aïn-Beïda a enregistré une population en constante augmentation depuis plus de quatre décennies successives (1970-2010).

Tableau n° 6 : Evolution de la population d'Aïn-Beïda depuis 1871

Année	1871	1954	1966	1972	1977	1987	1998	2004	2008	2013	2014
population	2043	15512	30412	40801	42988	62253	94781	112904	119354	127346	130000
Evolution naturelle		13469	14900	10389	12576	12265	32528	22119	24473	4368	/

Source : ONS et APC d'Aïn-Beïda en 2016

I.10 /Une démographie et un programme mouvementée à Aïn-Beïda :

Le processus d'urbanisation de la ville d'Aïn-Beïda était contraindre par l'ampleur d'une démographie galopante qui ne cesse d'accroître et de l'apport d'un accroissement naturel conséquent (*statistiques collectées auprès des services de l'APC*) conjugués à la prédominance d'un exode rural remarquable, s'étalant sur deux périodes distinctes. La première commença de 1970 jusqu'à la première moitié des années 1985 dont l'origine des habitants proviennent en partie des wilayas et communes limitrophes (*wilaya de Khenchela, Tebessa et les communes de F'Kirine, M'Toussa, Ain Touilla, Berriche, ...*). La seconde débuta en 1990, dont la population provient des zones rurales de la région d'Aïn Beïda et des wilayas de Tebessa, de Guelma, de Souk-Ahras et du sud de la wilaya de Khenchela. Une nouvelle vague de l'exode rural qui provient de zones frontalières Algero-tunisiennes à partir de 2010, dont bon nombre d'individus sont d'origine tunisienne ayant la nationalité algérienne. Il faut préciser, les données statistiques de la population, sont collectées auprès de la direction des statistiques et planification de la wilaya, de l'APC et de la Daïra d'Aïn-Beïda. La population importante d'Aïn-Beïda était à l'origine des demandes importantes de logements et de lots de terrains pour réaliser des logements. Ces dernières ne seront jamais satisfaites à ce jour, malgré les programmes de logements lancés et réalisés dont celui de la ZHUN avec plus de 3000 logements collectifs, des promoteurs privés avec 600 logements, du logement socio-participatif « LSP » plus de 750 logements. Ainsi que par différentes opérations de réalisation de lotissements d'habitat individuel. Plus de 15000 lots de terrains dont une grande partie a été réalisée par l'agence foncière locale de la Daïra d'Aïn-Beïda à partir de 1987. Un nombre de 60 lotissements de 10 à 600 lots de terrains sont réalisés, dont des lotissements El-Aurès, El-Boustene, En-nahdha, El-Kahina1-2, Ibn-Rochd, El-Manar, etc.

I.10.1 / Les importants programmes réalisés par les autorités

. Les outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda, ont signalé la nécessité absolue de réaliser un programme de logements adéquat afin de répondre aux besoins stimulant de la population, dont le PUD de 1973 élaboré par la « CADAT » d'Alger. Ce dernier était à l'origine de la planification à court terme d'une zone importante destinée à assoir un programmes important de logements, d'une gamme varier d'équipements socio-économique, notamment une école primaire, un collège d'enseignement

moyen «Cem », un lycée d'enseignement général et technique, un centre de sante, un hôpital 120 lits, terrains de sports, les sièges de divers administrations, des centres de commerces, des espaces verts ,....

Cette zone sera plus tard statuée à ce que l'Etat appellera: la ZHUN (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) qui rentre dans le cadre de la politique urbaine pour permettre et crée un environnement et un développement urbain de la ville algérienne. Dont en détaillera le programme et la conception dans le chapitre correspondant. La ZHUN d'Aïn-Beïda, prévoyait plus 6000 logements repartis entre logements collectifs et individuels, qui seront réalisés lors du moyen et long terme, c'est-à-dire sur une période s'étalant de 10 et 15 ans selon son arrêté de création La ville d'Aïn-Beïda a été dotée en 1972 d'un programme spécial, comme bon nombre de villes de l'Est algérien ; vue le nombre de ses habitants qui est de 35000 habitants ainsi que de son statut de ville de plein exercice et de sous-préfecture pendant la colonisation et du rôle important qu'elle a jouait dans sa région et dans son arrière pays. Plusieurs structures importantes ont été installées dont principalement le lycée d'enseignement général, le lycée technique pour filles, un centre d'enseignement technique (CNET), 50 logements collectifs implantés au centre ville, un hôpital 120 lits route de Khenchela. D'autres opérations ont été enregistrées en cette période pour le développement de la ville ; un lotissement de 300 lots « Bellevue » destiné pour asseoir une cité résidentielle et une partie de la population habitant l'ancien tissu colonial qui connaît une forte densité des habitants vivant en grand nombre dans une même maison traditionnelle.

La forte croissance urbaine qu'a connue l'Algérie à la fin des années 1960 et les années 1970 ainsi que la demande importante de logements et équipements conjugués au phénomène de l'exode rural important a poussé les pouvoirs publics à agir rapidement dans l'espace et le temps. Ceci de la manière la plus efficace et la plus rentable. Pour y arriver à remédier cette situation, les politiques entreprises, n'ont pas été expertisées profondément pour répondre sociologiquement aux aspirations des habitants, ni pour créer un cadre de vie convenable et acceptable par une population aussi exigeante. La programmation de création des ZHUN dans un cadre de politique d'urgence semble être bien pensée et faisable d'après les autorités publiques. Pour, R. S. Boumedine) « *la figure emblématique de ce que l'Etat a produit comme espace ordonnait, ceci à développer un urbanisme de fait* » qui mis en exergue la volonté de l'Etat pour mettre en évidence sa prise en charge du sujet. L'Etat en accrochant ses pratiques dans une terminologie qui met en avant le Projet Urbain.

Photo n° 03 : Une voie importante au niveau de la ZHUN d'Aïn-Beïda séparant la première et la deuxième tranche



Source : photo prise par l'auteur au mois de novembre 2014

Photo n° 04 : représentant un terrain destiné pour l'habitat collectif, reconverti pour assoir de l'habitat individuel « villa »



Source : photo prise par l'auteur au mois de Mai en 2015

I.10.2 /Des lotissements réalisés à la hâte

Plusieurs lotissements destinés à l'habitat individuel sont réalisés rapidement par des promoteurs privés et d'autres par les services de la mairie durant cette période. , Nous citons les exemples de certains cas : lotissement privé Ahmed Ben Moussa (1960-1985) de 110 parcelles, lotissement privé Tahir cité de l'espérance (1965-1985) de 100 parcelles. Les Lotissements

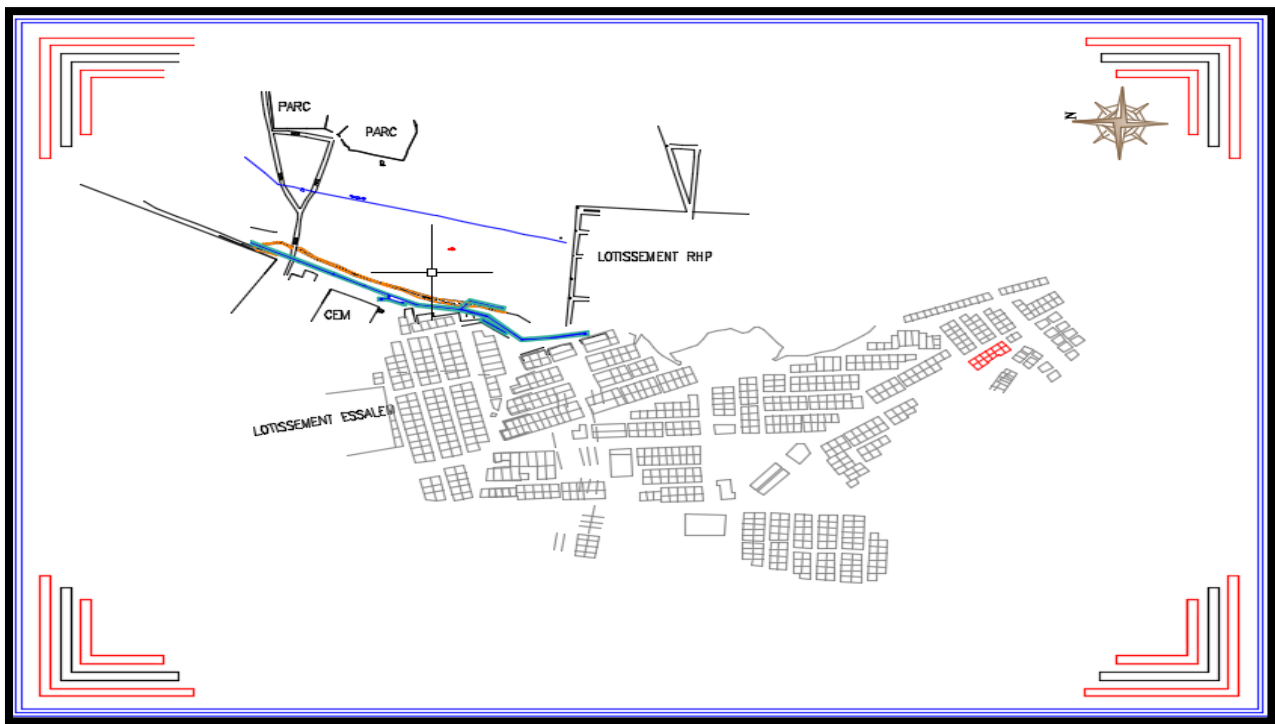
communaux de l'APC : Bellevue au Nord de la ville 240 lots (1970-1990), la surface moyenne des parcelles est de 250m², lotissement El Amell, situé à l'Ouest de la ville (au lieu dit El-Merdja) composé de 300 lots d'une surface moyenne par lot de 200m². Le lotissement El-Hana de 300 lots, implanté à l'Est de la ville (1978-1990), d'une surface moyenne de 210m² par lot. Les Logements individuels réalisés par la municipalité à proximité du stade Meziani en face de l'ancien souk hebdomadaire, la surface réservée pour un logement est de 200 m², le nombre de logements est de 50, réalisés en Rez de Chaussé, seront tous transformés plus tard en locaux à usage de commerces, (1978-1985).

La cité Saadi Djemuoi ex « Savari » a fait son apparition sans aucune étude, elle fait le prolongement de l'ancienne cité de recasement (*fondée par le Capitaine Safari, chargé du recasement des populations emportées des régions rurales pour être gardées et contrôlées dans des cités que l'on surnommera 'les cités de recasements, ceci à travers tout le territoire algériens vers la fin des années 1950*). Cette dernière va s'étendre progressivement après l'Indépendance sans planification urbaine et être le refuge d'une population importante qui résidait à Aïn-Beïda depuis longtemps, ainsi que d'une nouvelle population provenant essentiellement de l'exode rural des communes de F'kirina, de M'toussa, d'Ain-Touilla, etc. Le nombre de logement de cette cité que l'on surnomme « la cité Ferraille » actuellement la cité « Saidi Djemuoi » avoisine le chiffre de 400 logements et plus suite au travail et prospection faite sur terrain par l'auteur en 2012.

Lotissement Es-Saada, au Nord-est de la ville, 240 lots, la surface moyenne des lots est de 220m², (1979-1980). La cité CNEP, située au Sud de la ville, au lieu dit « El-Merdja », réalisée par le CNERU ex CADAT, composée de 35 villas, réalisées à partir de 1980. Lotissement Saidi Djemuoi, non planifier, réalisé sans plan (*les implantations des lots sont réalisées par le tiré à la corde*) sur un petit monticule non urbanisable, plus de 360 lots, de surface très variable allant de 50 m² jusqu'à parfois 300 m². Lotissement El Hawa Etalk, conçu par le bureau d'études URBACO ex CNERU dans le cadre des GHI (*groupement d'habitat individuel initié par le ministère de l'habitat au cours des années 1980*) au Sud de la ville sur la route de Meskiana (1978-1990). Les Lotissements El Mostakbell et 2, conçu par le bureau d'études SATO de la wilaya de Oum El-Bouaghi, a partir de 1982, sont situés dans la zone Nord de la ville.



Planche n°01 : Quelques types de lotissements réalisés à Aïn-Beïda dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire,



Source : Carte établie et actualisée par l'auteur à base du plan de lotissement Es Salem I et El Badr dans la zone nord d'Aïn-Beïda en 2014.

CONCLUSION

Plusieurs projets de réalisations de logements collectifs, d'équipements sociaux, économiques, d'éducation, de culture étaient entrepris par les autorités locales (APC, wilaya) et centrales, ont permis à la ville de renouer avec son ancienne vocation d'attractivité des populations des communes voisines et celles des autres wilayas dont notamment Tebessa et Khenchela. Plusieurs opérations de créations de lotissement à usage d'habitations individuelles n'étaient pas murement réfléchies ni soumis à une programmation urbaine tenant compte des aspects sociodémographiques de la population.

**Chapitre II/ Urbanisation d'Aïn-Beïda lors de
l'époque coloniale**

Chapitre II : Urbanisation d'Aïn-Beïda lors de l'époque coloniale

Introduction du chapitre

Ce chapitre sera consacré à une description détaillée de l'évolution de l'urbanisation de la ville d'Aïn-Beïda des sa création en 1848 par la colonisation. Cette description tiendra compte des différentes phases de réalisations de la dite urbanisation ainsi que des événements politiques, historiques et socio-économiques qui y atraient. Nous analyserons et expertiserons les données démographiques et sociales des habitants de la ville durant cette époque coloniale conformément aux étapes remarquables de son évolution urbaine. Il faut savoir que les habitants d'Aïn-Beïda durant cet épisode, se composaient de trois populations, « autochtone, Européenne et israélite » distinctes ou chacune à ses propres caractéristiques religieuses, culturelles, familiales, architecturales, L'analyse concernera aussi, l'occupation spatiale de l'aire urbaine, l'implantation des quartiers et cités spécifiques à chaque type de population ainsi que les zones d'activités commerciales, et autres. Il sera question aussi de fournir un bilan des réalisations urbaines en logements, en équipements et en infrastructures pour tirer les conclusions se rapportant à l'aménagement et à l'évolution urbaine par leurs bienfaits, leurs réalisations spatiales réussis, ... et bien sur leurs méfaits, leurs contraintes spatiales ayant nourris les dynamiques urbaines coloniales. En fin, essayer de définir s'il y avait intégration et acceptabilité de cette urbanisation par la population autochtones et s'il existe une influence de cette dernière sur la ville d'Aïn-Beïda après l'indépendance.

I. / Urbanisation d'Aïn-Beïda à partir de 1848 :

La ville d'Aïn-Beïda, est une création coloniale, c'est vers 1848 que la colonisation s'est installée dans la région, après plusieurs tentatives militaires entreprises par l'armée française depuis 1837. Le génie militaire débuta l'opération d'implantation des alignements, des préparations et installations des chantiers de réalisations des premières opérations urbaines coloniales à Aïn-Beïda. D'après les archéologues de l'époque, la ville est construite sur les débris et les restes d'une ancienne ville romaine « Marcemini » qui a été détruite et engloutie depuis des siècles suites aux guerres et aux faits de la nature. La colonisation a introduit un mode d'urbanisation spécialement conçu pour répondre à ses besoins socio-économiques et aux enjeux du colonisateur, afin que le territoire algérien deviendra, dans les plus brefs délais, une partie de la territorisation de la France. On parlait en ces temps, de la notion de proportion, de symétrie, de régularité, de perspectives visuelles, de places, d'édifices, de monuments, ..., qu'il faudrait introduire et mettre en exergue dans les villes algériennes existantes dont d'Aïn-Beïda et celles programmées pour la réalisation, afin d'accueillir les futures populations en provenance d'Europe.

I.1 / Le plan initial de la ville d'Aïn-Beïda

Le plan initial d'Aïn-Beïda est du type classique ancestral « Damier », que la colonisation a généralisé son utilisation à travers un grand nombre de futures villes Algériennes. L'exploitation de ce type de plan durant les premiers années de la colonisation par l'administration militaire française est due principalement aux avantages urbains qu'il offre, notamment la facilité et la rapidité de réalisation ainsi que de son aspect défensif en cas de révoltes. L'organisation des villes coloniales est l'exemple parfait de la projection spatiale d'une conception centralisée du pouvoir¹⁵⁶, le damier est défini par le tracé de l'enceinte, par les règles de fortifications, [...], la régularité, le traitement et la répartition de l'espace public, les relations entre les différents quartiers, le réseau viaire et le découpage en îlots. Un ensemble de voies bien tracées, des rues en pavés, des trottoirs réguliers, des bandes d'arbres plantées au niveau des boulevards Nord, Sud, ..., et un arsenal important d'équipements dont la mairie, la sous-préfecture, l'école primaire, le théâtre ou salles des fêtes, le square, les administrations. Le damier de la ville d'Aïn-Beïda a été élaboré dans le but de permettre une installation rapide des nouveaux venus d'Europe, qui théoriquement vont rapporter un atout civilisationnel occidental, des connaissances et du savoir faire liés au développement technique et une économie puissante basée sur le progrès. L'administration coloniale octroya gratuitement des lots de terrains individuels aux futurs habitants européens sous la seule condition suspensive de la résidence obligatoire au niveau de la ville d'Aïn-Beïda¹⁵⁷.

La colonisation a urbanisé les villes et villages à travers deux périodes distinctes, la première sous un régime militaire [Urbanisme militaire], la seconde sous un régime d'administration civile [*urbanisme administratif*]. L'urbanisme militaire avait pour principe le contrôle et la défense de la ville, que seuls les militaires pouvaient entreprendre et mettre en application sur terrain sous une démarche européenne qui serait adaptée au mode de vie de la population occidentale, appelée à vivre en Algérie. Concernant les villes existantes en autres Medina et Casbah, l'intervention de l'urbanisme militaire était basée sur la reconversion du bâti, de la transformation et sur des opérations d'interventions urbaines pour l'implantation de nouvelles voies, boulevards et nouveaux équipements à travers le tissu existant par la démolition des anciennes constructions existantes¹⁵⁸. La politique militaire coloniale a encouragé les démolitions, les expropriations sans hésitations quelconques, en effet pour les militaires la ville existante est considérée comme un terrain nu et les maisons bâties comme espaces vides¹⁵⁹. L'introduction obligatoire du plan en damier dans plusieurs

¹⁵⁶ **Source** : Chouche Salah in, l'impact de l'urbanisation coloniale, revues sciences et technologie, 2008),

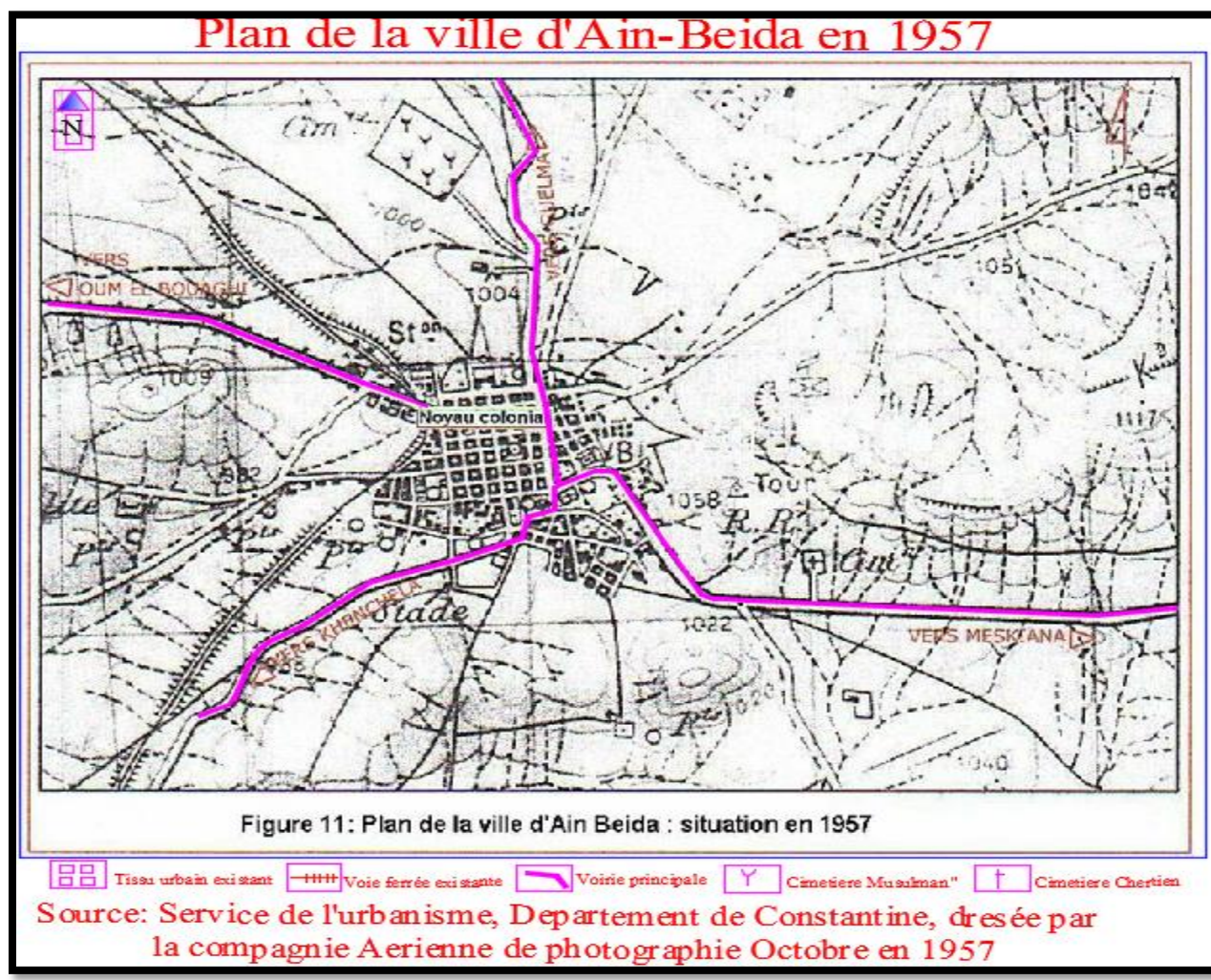
¹⁵⁷ **Source** : 450 villages furent fondés par l'administration coloniale pour accueillir des immigrants européens sur l'ensemble du territoire de l'Algérie, De. Tocqueville A, 1852 : l'ancien régime et la révolution, Paris éd. Gallimard, 378p.

¹⁵⁸ **Source** : conception et procédés haussmannien, qui est de vive pratique pour créer les percés et fragiliser le tissu urbain ancien à Paris.

¹⁵⁹ **Source** : Op cité Chaouch. S. T, université Mentouri, Constantine

villes, en réalisant de nouveaux boulevards orthogonaux, des alignements tout au long des anciennes cités et des remparts datant de l'épisode ottomane. La création et la réalisation de nouvelles places, placettes, carrefours en étoile, d'arcades, de terrasses, de jardins, de municipalités ; avaient pour enjeux, l'occidentalisation et l'eupéanisation des tissus et paysages urbains, des villes existantes lors de la colonisation de l'Algérie et des futures villes programmées pour l'urbanisation. Il faut signaler aussi, que la colonisation a introduit en Algérie outre le plan en damier, d'autres styles d'urbanisation et d'architecture afin d'arriver au slogan « pour une France, qui veut franciser l'Algérie ». Parmi les styles que l'on retrouve en Algérie coloniale, nous citons

Planche n°02 : plan de la ville d'Aïn-Beïda en 1957



Source : Service de l'urbanisme, département de Constantine, dressée par la compagnie Aérienne de photographie, Octobre 1957

I.1.1 / le style néo-classique

L'on surnomme le style du « vainqueur », qui met en évidence la phase des conquêtes militaires de 1830 jusqu'à 1900, connue par l'architecture de l'empire français.

I.1.2 / Le style néo-mauresque

Le style néo-mauresque a marqué sa présence à partir de l'installation de l'administration civile, en remplacement de l'administration militaire. C'est le style du retour au style arabe indigène, basé sur le respect du patrimoine architectural local et à la sauvegarde et le maintien de l'identité populaire nord africaine. Ce style a pris ses débuts vers l'année 1900 pour s'établir jusqu'aux années 1950, plusieurs réalisations distinguées, ont vue le jour au niveau des grandes villes et de certaines villes d'intérieur dont principalement les villes d'Alger, d'Oran, de Constantine, ... et éventuellement la ville d'Aïn-Beïda. Dont certains équipements témoignent de la présence de ce style, notamment l'école de garçons indigènes, la mosquée « El-Badr » ex Chentli et quelques immeubles d'habitation semi collectif coloniale tel que les immeubles situés dans la rue du 1 Novembre 1954, ex rue Magenta.

I.1.3 / le style moderne, fonctionnaliste

Le dernier des styles que l'on surnomme le style moderne, basé sur la philosophie fonctionnaliste (*Corbusier et CIAM*), actionnée en partie par les progrès technologiques, industriels et scientifiques permettant la créativité du confort des habitants. Les projets entrepris par l'un des architectes dont les interventions sont nombreuses en Algérie « Fernand Pouillon » est l'exemple type de ce style moderniste propre à l'Algérie, que l'on appel « algérieniste ».

I.1.4 / Réalisation du damier d'Aïn-Beïda entre 1852 et 1900

La réalisation du damier d'Aïn-Beïda, débuta le 23 du mois de septembre 1852. Ce plan était conçu pour être l'embryon de la future urbanisation de la ville et de ses expansions urbaines. La structure de la ville se compose d'un nombre de 40 ilots, de conception orthogonale, de dimension variable de 50 à 70 mètres de chaque cote, alignés en équidistance, ayant des formes régulières, généralement des rectangles ou des carrés. La placement des ilots est conçue de sorte à former un réseau de voirie hiérarchise en imbriquant des constructions et des bâtisses à usage d'habitations individuelles en grande partie, ou d'équipements à caractère administratifs, sociaux, économiques, sanitaires et d'activités. Le damier initial, actuel centre ville d'Aïn-Beïda, sera l'espace organisationnel principale de la future ville. Deux axes vont structurés le damier, le premier de direction Nord vers le Sud [*actuelle rue Abess Laghrour*], le second sera de direction d'Est vers l'Ouest [*actuelle rue du 5 juillet*], où se concentrent les équipements importants, la poste, la marché couvert, la salle des fêtes, l'Eglise, les différents commerces et lieux de rencontre

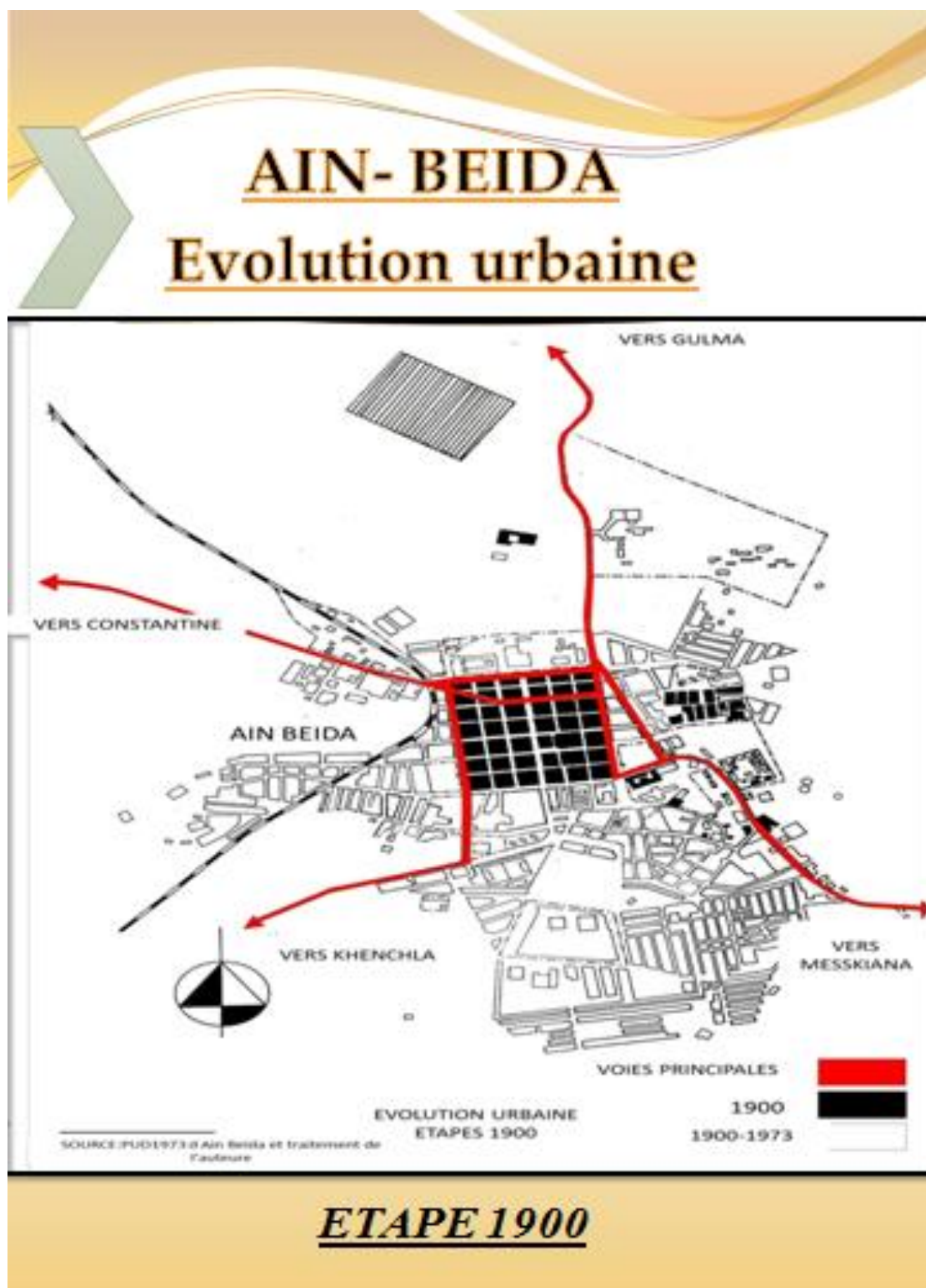
importants des citoyens. Les constructions sont réalisées en un seul niveau en grande partie c'est-à-dire en simple rez de chaussée ; certaines constructions ont deux niveaux, rarement trois niveaux, appartenant dans la majorité des cas à des colons fortunés.

Lors des premières années de son existence, la ville d'Aïn-Beïda, verra la réalisation de deux bordj de commandement¹⁶⁰ , l'école primaire de la rue Magenta, le marché couvert réalisé en structure métallique, l'abattoir, le siège des recettes et impôts, l'hôpital militaire qui deviendra civil plus tard, le siège de la municipalité, Dans le secteur de l'économie, la réalisation d'une unité de textile située dans la partie Sud-ouest de la ville emploiera plus de 50 travailleurs. Il faut noter que pendant le lancement des travaux d'implantation, des alignements et de la voirie, on enregistra l'apparition d'une greffe d'habitations de fortune au Nord-est de l'agglomération, regroupant une population de couleur provenant de la région de Fezzan en Lybie et du Soudan. Dénommé, village Nègre « village ghetto »¹⁶¹ regroupant des maisons construites en pierres, pisé, matériaux détritiques, abritant et regroupant une population négroïde constituée d'hommes et de femmes à tout faire. Il est à rappeler, la population d'Aïn-Beïda était de 700 habitants en 1855, la réalisation de 96 maisons par le génie militaire pendant les premières années de la colonisation en 1857¹⁶².

¹⁶⁰ Source : op cite,

¹⁶¹ Source : S.Bouchemal, T. Bendada.T, article Annaba, op cité

¹⁶² Source : Charles Freud, revue africaine n°96, novembre 1872, p409.

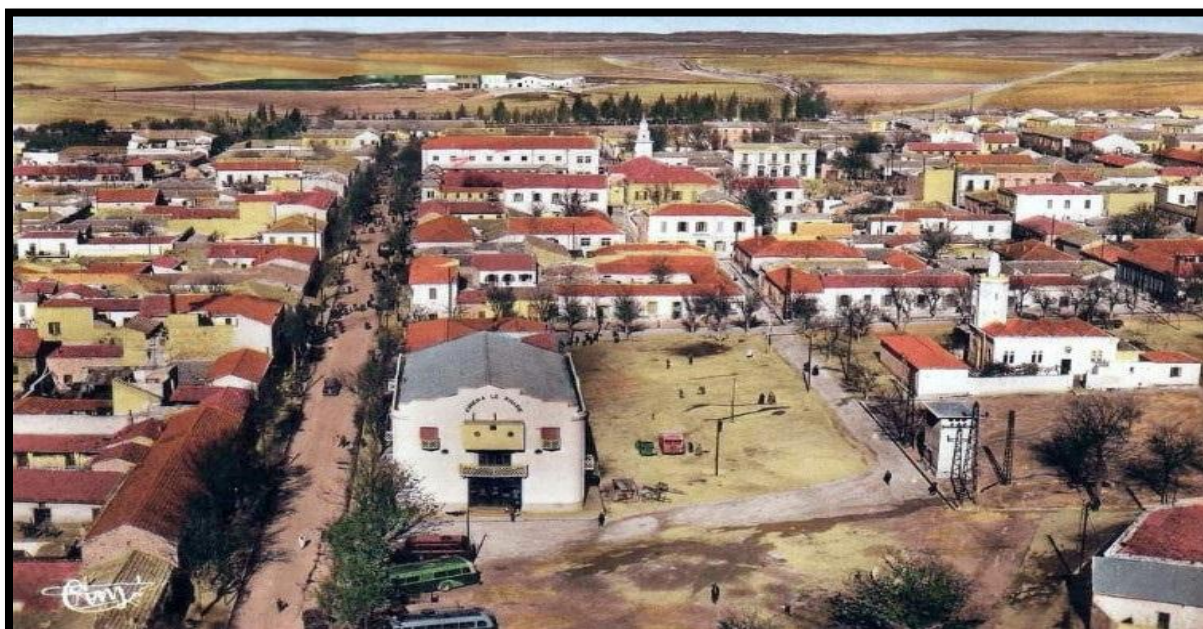


Source : carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PUD de 1973

II. /L'urbanisation d'Aïn-Beïda de 1900 jusqu'à 1954

Vers la fin du XIXe et le début du XXe siècle, la phase de la gestion par les militaires de la conquête coloniale s'acheva, en effet, étant présent depuis 1830, la vision de la colonisation changea de stratégies après avoir eu la main mise par la force sur la majeure partie du territoire algérien et avoir appliqué ses politiques de francisation. L'acquisition de vastes étendus de terre appartenant aux différentes tribus et populations par l'application de lois foncières et démarches de dépossession du foncier, conçues sur mesure pour l'intérêt du colonisateur. La métropole de l'autre côté de la méditerranée, procéda alors à de nouvelles stratégies qui soient disant plus humanitaires et plus fines. Elle veut protéger et respecté, l'identité et l'appartenance de la population autochtone, ainsi que la préservation et la mise en valeur due patrimoine urbain et urbanistique local, entre autres « Medina, Casbah, Ksour, ... ». Pour cela, l'administration civile coloniale et ses gouverneurs d'Algérie¹⁶³ ordonnèrent de prendre en considération, lors des réalisations de bâtiments et édifices tel que placette, jardin, bloc administratif, équipement sanitaire, ..., « une architecture et des aménagements, qui déploies une tendance attentive aux formes et aux décors de l'architecture et l'urbanisme ottoman, arabe et locale dans un cadre moderne et contemporain pour une nouvelle tendance urbaine et architecturale d'appartenance locale. Le cas de quelques projets réalisés en corollaire des principes préétablis dans le nouveau contexte conceptuel : la grande poste d'Alger, hôtel Cirta de Constantine en 1912, hôtel de l'Orient à Aïn-Beïda.

Photo n° 05 : La ville d'Aïn-Beïda en 1948, lors de la colonisation



Source : Bureau des archives de l'APC d'Aïn-Beïda

¹⁶³ Source : Exemple de C.C. Jonaost, gouverneur général d'Algérie, 1903-1914, d'après C.Salah

II.1 /Développement du damier d’Aïn-Beïda

A partir de 1900, le noyau existant « damier » se développa rapidement par la présence d’un apport démographique, massif et galopant¹⁶⁴. L’aménagement et l’urbanisation de la ville se développèrent à partir de 1900, d’une manière alternée, en fonction des périodes, des événements politiques et de la situation économique du moment. D’après les illustrations et les plans de l’époque, le damier était initialement constitué de 42 ilots de forme régulière quadrilatère (*forme carre et rectangulaire*), de taille plus ou moins égale, à cela il faut additionner les quatre ilots de petites surface situés dans la partie Sud de la ville ainsi que certaines constructions éparpillés dans la partie Nord. Le réseau de voirie ayant une conception de principe orthogonal régulier, conçu pour être réalisée au fur et à mesure que les ilots se réalisent, vers les années 1930, la majorité des ilots sont lotis et scindé en lots à bâtir et d’autres en lots jardin. Ils seront octroyer ou vendus aux particuliers, qui vont les construire selon un phasage et des échéanciers. Un ilot sera octroyé à une ou plusieurs personnes, qui parfois appartiennent à la même famille et/ou la même tribu, les surfaces des parcelles ne sont pas toutes égales, en effet chaque acquéreur achète une surface à concurrence de ses moyens financiers (*plus le montant important, plus la surface est grande*), cette procédure était à l’origine du parcellaire existant du noyer central de la ville.

II.2 /l’urbanisation de la ville à partir des années 1920

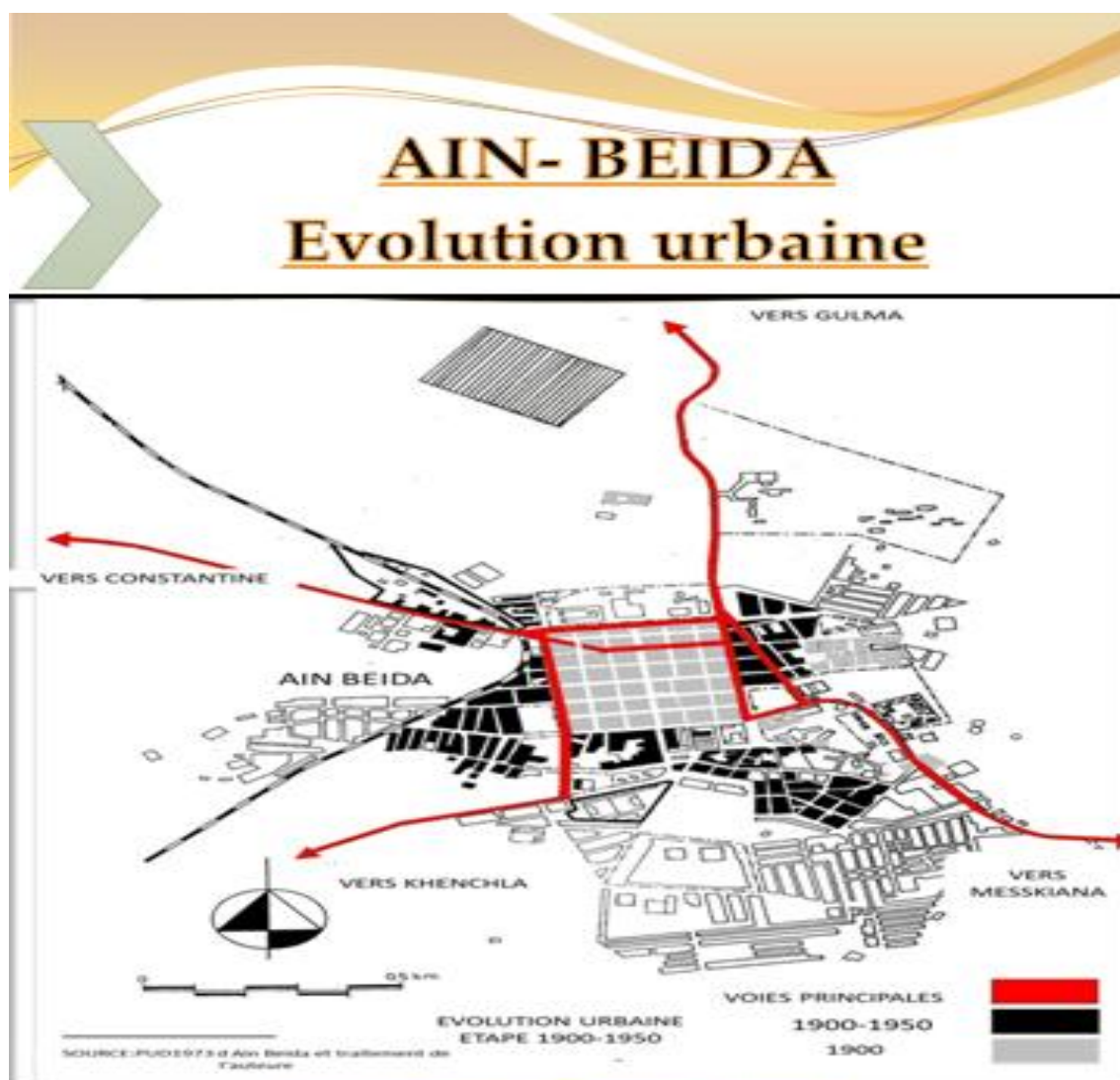
La ville prend ses nouvelles extensions et ses évolutions en dehors du damier sur de nouveaux espaces, éventuellement le damier s’urbaniser en parallèle. En ce temps, la ville sera dotée des implantations d’infrastructures très importantes, la réalisation de la voie ferrée reliant Aïn-Beïda aux villes de Khenchela et de Constantine en passant par Canrobert (actuel Oum El-Bouaghi), Ain Fakroune et de Sigus, pour arrivé enfin à la gare de Ouled Rahmoun et de la vers les différentes destinations d’Algérie. La gare ferroviaire de voyageurs et de marchandise est réalisée dans la partie Ouest de la ville en 1905. Par la suite, il y aura la réalisation de la ligne ferrée reliant Aïn-Beïda à la ville de Tebessa en passant par le Douar de Ouelmen, la ville de Meskiana, la ville de Morsot pour arrivée enfin à la gare de Tebessa sur une distance de 112 Km. De 1900 jusqu’ à 1950, plusieurs quartiers et équipements furent implantés et réalisés à travers le damier et les nouvelles extensions de la ville, selon une programmation et planification de l’administration coloniale.

Les réalisations les plus remarquées au niveau de la ville sont : le siège des recettes et impôts divers en 1925 de style néo-classique, l’école de garçons indigènes en 1928 de style entre les deux guerres, la salle des fêtes vers 1935 de style Palladio, deux mosquées au niveau du centre

¹⁶⁴ **Source** : voir tableau de population op cité.

(actuelles *El-Badr et Abi-Dher*), le square central (Willigense), [...], le bâtiment du bloc silos (stockage des céréales) relié par une bretelle de la voie ferrée pour le transport rapide du grain. Les zones d'habitats et résidences se développèrent rapidement au niveau du damier et sa périphérie par le fait de l'augmentation de la population surtout par l'apport important de l'exode rural massif de la population autochtone qui fouillait les conditions difficiles de la vie à la campagne où le rendement économique est faible. L'activité agricole et paysanne souffre d'une saturation des zones rurales. A noté que la population d'Aïn-Beïda était de 2043 en 1871, de 7116 en 1901 et enfin à 15 512 en 1950.

Planche n°4: Evolution urbaine d'Ain Beida en 1900-1950



ETAPE 1900-1950

Source : carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PUD 1973

II.3 / Les quartiers autochtones, juxtaposés au damier de la ville

Le premier quartier ayant fait son apparition durant cette époque est le quartier « Zaouïa » limitrophe au damier, situé dans la partie Sud-ouest de la ville. Il est composé d'un nombre appréciable de maisons individuelles de type traditionnelles, implantées dans un environnement urbain peu fonctionnel qui n'est pas en harmonie fonctionnelle avec le reste de la ville. La composition spatiale et urbaine de ce quartier est désordonnée, déséquilibrée sous une irrégularité de la hiérarchisation et de la classification conventionnelle du réseau de voirie. Les îlots composant le quartier ont des formes irrégulières, des dimensions disproportionnelles, l'existence d'un nombre considérable d'impasse étroites qui desservent des maisons de superficies variables et de formes complexe. Ces formes et morphologies irrégulières des îlots et des constructions, n'ont pas permis de réaliser des aménagements adéquats et nécessaire à la vie des habitants, les espaces verts, de détente et de jeux sont inexistantes. Il faut rappeler, que les habitants de ce quartier lors de cette époque sont indigènes en grande partie et construisaient eux même leur maisons. Les normes élémentaires d'urbanisation sont absentes, l'intégration urbaine du quartier avec le reste de la ville n'est pas parfaite, contraignante pour une continuité spatiale et fonctionnel. En parallèle au quartier la Zaouïa, il y a eu l'apparition d'un nouveau quartier à l'Ouest de la ville Murienne [*actuellement quartier Chikaoui*]. Il est limité dans sa partie Ouest par la ligne du chemin de fer allant vers Khenchela et Tebessa,¹⁶⁵Ce quartier est composé en grande partie de constructions à usage d'habitations individuelles implantées sur des îlots dont une partie est de formes régulières, s'inspirant du damier colonial de la ville. Plusieurs îlots réguliers, de surface importante de ce quartier, étaient destinés pour assoir une population européenne et israélite, les autres îlots irréguliers moins organisé dont les surfaces sont moins importantes et les ruelles étroites, serviront évidemment pour la grande partie des habitants « les autochtones ».

Le nombre de maisons du quartier Murienne avoisine les 280 est plus, les surfaces varient de 40 à 400 m² pour certaines maisons appartenant à de riches colons. Ce dernier, dont la configuration est celle d'un grand lotissement, est dépourvu d'équipements de base et d'accompagnement sans une planification approfondie [Aucune école primaire, ni terrain de jeux ni espace vert, ni dispensaire]. Les maisons sont de style traditionnel [*cour centrale*] et local européen [*dégagement central*], la majorité des maisons s'élèvent sur un rez de chaussée avec toiture en tuiles et maçonnerie traditionnelle réalisée avec les matériaux locaux, exception faite pour certaines maisons de colons réalisées en produits importés d'ailleurs (*France ou Italie*). Les façades des maisons appartenant à la population autochtones étaient aveugles, les ouvertures et les percées donnaient toutes sur les cours intérieurs. Cependant, les autres maisons appartenant aux colons ou à

¹⁶⁵ Source : plan établi en 1955, établi par le géomètre Faleti, un ancien colon habitant la ville d'Aïn-Beïda].

des administratifs indigènes, avaient des façades ouvertes et de style pavillonnaire donnant sur des terrasses et des jardins¹⁶⁶.

Il faut attirer l'attention sur le fait, que durant l'époque de 1900 à 1950, un ensemble d'équipement socio-éducatifs et sanitaire, sont réalisés dont l'école de garçons indigènes, trois (03) écoles primaires, une annexe d'éducation, le centre des impôts, une salle des fêtes et une salle de cinéma, le stade de foot, deux mosquées importantes (*chentli, djerbi*), un nombre important de commerce et d'activités variées, artisanales, bijouterie, teinture traditionnelle, bain maure de style ottoman (*hammam Benifarah, Boumaiza, de la gare, ...*). La population d'Aïn-Beïda a vécu plusieurs moments difficiles lors de cette époque ; les événements de la première guerre mondiale 1914-1918 en Europe, les mobilisations et les déportations obligatoires de la population, les famines et les maladies épidémiques. Les mêmes scénarios se reproduisèrent durant la seconde guerre mondiale 1939-1945, qui s'est étendue jusqu' en Afrique du Nord en Egypte, Lybie, Tunisie et l'extrême Est de l'Algérie. Les forces et troupes des Allies ont défilé dans la ville d'Aïn-Beïda pendant leur traversée vers la Lybie. Sans oublier les événements de 1934 entre indigènes musulman et israélite à Constantine, qui se sont propagées à plusieurs villes dont Aïn-Beïda où beaucoup de sang a coulé¹⁶⁷. Voir en annexe la note n° 8 relatives à des informations sur la ville d'Aïn-Beïda collectées auprès d'anciens habitants durant la colonisation

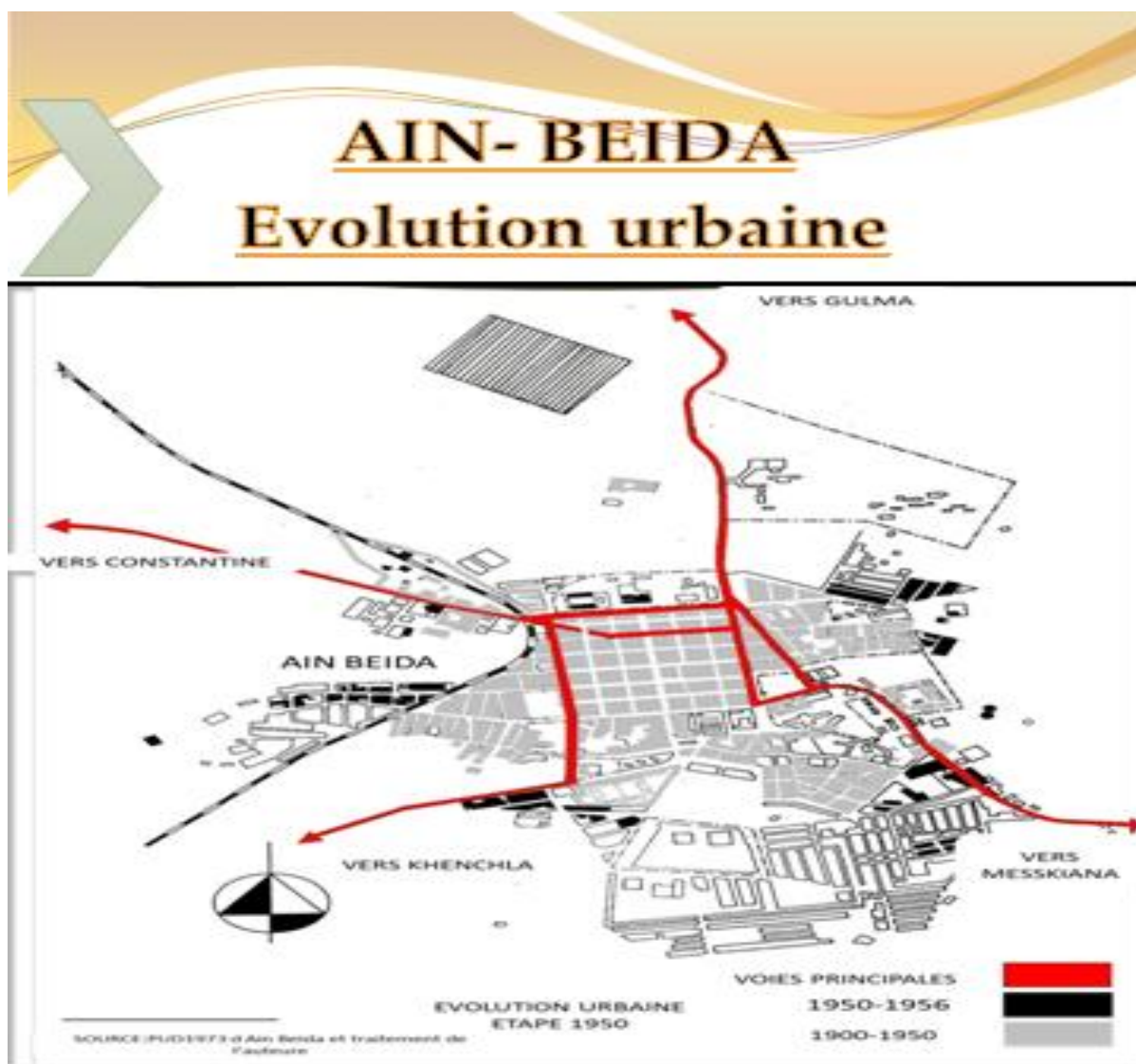
II.4 / Impact de la guerre de libération sur la ville d'Aïn-Beïda

L'événement le plus important de l'histoire d'Algérie « *la guerre de libération nationale 1954-1962* » marqué par un nombre important de martyres et de souffrances de la population. Durant cet événement, on enregistre plusieurs vagues importantes d'exode rural vers la ville, ce qui était à l'origine de bouleversements de son urbanisation et de son déséquilibre urbain. La décennie des années 1950, était importante dans l'évolution de l'urbanisation de la ville, hormis les constructions de logements individuels à la périphérie de la ville au niveau des zones Est. La cité Ahmed Ben-Moussa, située au Nord, se développa par la création d'un lotissement de 60 lots en deux parties, la première avant les années 1950 et la seconde vers le début des années 1960, dans un style classique du type damier. A l'Ouest, Le quartier Lazabi a fait son apparition à partir de 1950 sur un site non urbanisable et soumis aux inondations. Une partie de ce quartier à était réalisée avant 1962, sous une urbanisation non identifier dénuée de normes, l'ensemble de ses habitants proviennent de la région de Beïda Seghira, de F'kirina et de M'toussa (*commune de Khenchela*). Il faut noter qu'une grande partie des habitations sont insalubres a ce jour. Une autre cité verra le jour à partir de la seconde moitié des années 1950, la cité de l'Espérance composée de quelques villas de style européennes, habitaient par des colons en première étape. Au début des années 1960,

¹⁶⁶ **Source** : Maison pavillonnaire au niveau de la cité Chikaoui, ex Muriennne, du style Alsacien.

¹⁶⁷ **Source** : voir écrit de Benjamin Stora dans.

commença la seconde urbanisation de cette cité, par un lotissement d'une cinquantaine de lots, lancé par un promoteur privé (propriétaire du terrain). Des nouvelles réalisations ont vu le jour, les 80 logements collectifs de type HLM (*habitation à loyer modéré, programmé dans le cadre du plan de Constantine 1958*) ainsi que l'extension de l'hôpital existant par une structure médicale spécialisée dans le traitement et les soins des maladies infectieuses de 80 lits qui desservira la ville d'Aïn-Beïda, son arrière pays et sa région.



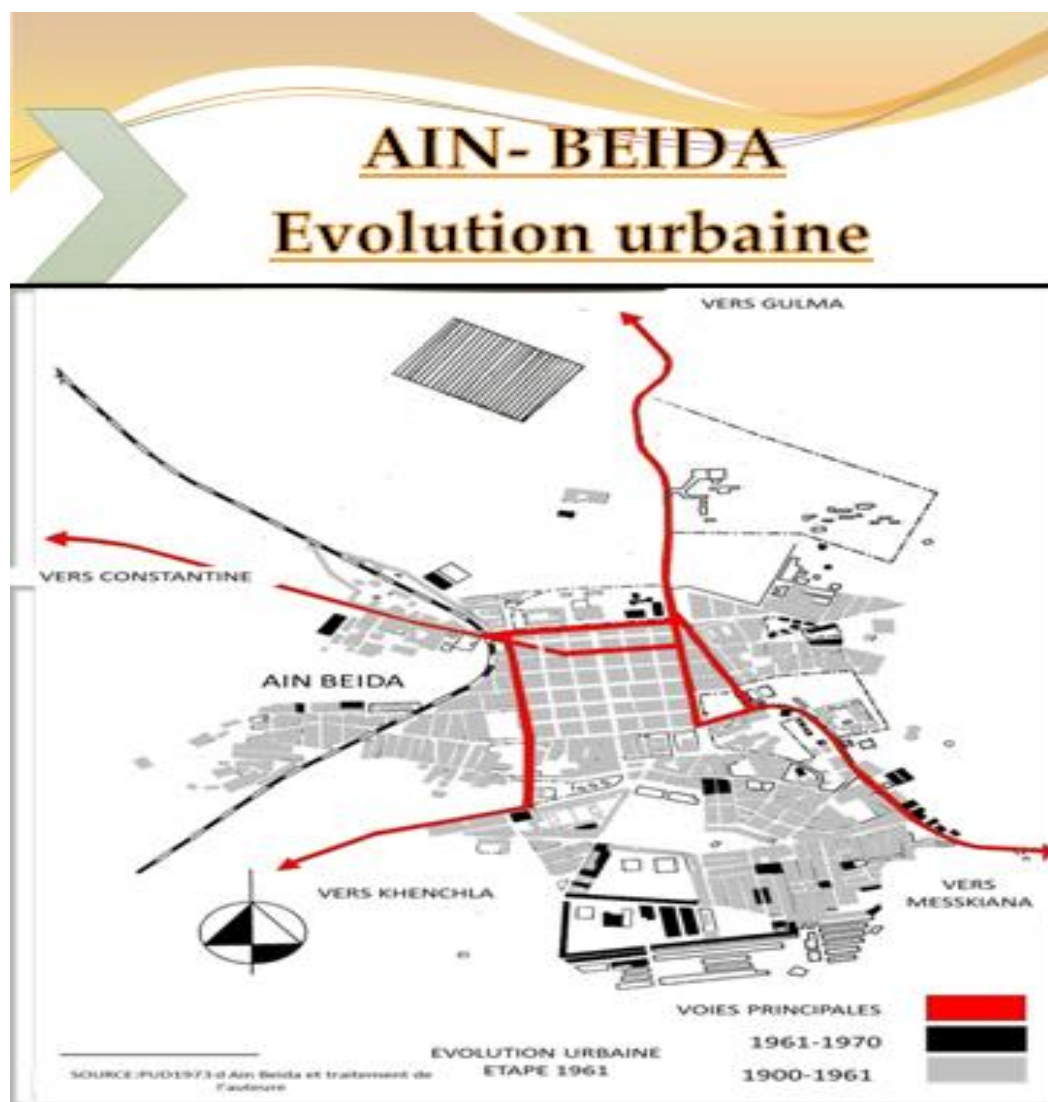
ETAPE 1956

Source : carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PUD de 1973 d'Aïn-Beïda

I.5 / La promotion administrative d'Aïn-Beïda en 1956

Aïn-Beïda sera promu au rang d'arrondissement, Sous-préfecture du département de Constantine en 1956, ce qui lui confiera de nouvelles prérogatives administratives, économiques et régionales. Elle dirigera alors, un bon nombre de villes et villages entrant dans son territoire administratif, Meskiana, Dhalaa, Khenchela, Oum El-Bouaghi, Ksar Sbehi, Berriche, Laouinet, Oued Kebarit et Ain Babouche. Le siège de la Sous-préfecture était réalisé en 1957 dans le centre colonial, dans un style moderne de l'après seconde guerre mondiale ainsi que les logements collectifs étalés sur quatre blocs, mitoyens au nouveau siège de la Sous-préfecture.

Planche n°6: Evolution urbaine d'Ain Beida entre 1961- 1970



ETAPE 1961

Source : carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PUD 1973 d'Aïn-Beïda

Parmi les équipements réalisés durant les années 1940 et 1950 on dénombre ; une nouvelle salle de cinéma « le phare » à la place d'un ancien hangar délabré, un nouveau collège de l'enseignement général « CEG » qui sera d'un apport illuminant pour l'enseignement des élèves de la ville et de sa région ; Il limitera les déplacements coûteux et difficiles de ces derniers vers la ville de Constantine. Certains équipements programmés pour la réalisation dans le cadre du plan de Constantine, seront construits après l'Indépendance en continuité du programme tel que l'école primaire nouvelle au nord de la ville, centre de formation en maçonnerie et menuiserie près de la cité des villas bon marché, siège de EGA (*électricité et gaz d'Algérie*).

Conclusion

La ville d'Aïn-Beïda à connue sa première urbanisation à partir du Damier colonial, qui jusqu'à aujourd'hui constitue le centre ville attractif comportant un ensemble d'équipements socioéconomique et administratifs d'une grande importance pour les habitants de la ville et ceux des communes limitrophes. Par la suite la ville a enregistré la naissance de nouveaux quartiers périphériques au damier, dont certains d'entre eux étaient réalisés par les habitants autochtones, l'exemple du quartier Zaouïa au Sud et Murienne à l'Ouest.

**Chapitre n°III : L'urbanisation d'Ain Beida après
l'Indépendance**

Chapitre n °3 : L'urbanisation d'Ain Beida après l'Indépendance

Introduction du chapitre

En ce chapitre, nous essayerons d'étudier, d'analyse en détails, de traiter le mode et les phases d'urbanisation d'Aïn-Beïda, à partir de l'Indépendance à ce jour, et de dresser un état exhaustif des élaborations de ses outils d'urbanisme successivement en tenant compte de leurs programmations et perspectives. En même temps, on procédera à l'expertise et aux recensements des misent en applications sur terrain par les autorités locales, les élus locaux et les acteurs de l'urbanisme ainsi que les interventions urbaines qui leurs sont dévolues. Il sera question de l'efficience de ses instruments d'urbanisme, de leur intégration correcte au tissu urbain existant, des négociations et acquisitions entreprises par l'assemblée populaire communale avec les propriétaires de terrains privés ainsi que des attitudes des habitants en vers ses dernières. Il est aussi important de déterminer les démarches et les mécanismes d'interventions urbaines, adoptées par les acteurs de l'urbanisme d'Aïn-Beïda, en accordant un intérêt particulier aux événements socio-urbains que la ville avait connus durant la période allant de 1992 à 2000. Cette dernière, nous semble importante dans la reconfiguration du paysage urbain actuel de la ville. Il est évident d'établir et de dresser un bilan comparatif des résultats des opérations de comparaison et de compatibilités entre le contenu des outils d'urbanisme et les interventions urbaines réalisées. Afin d'arrivé à déterminer les processus, les dynamiques, les causes et les contraintes ayant étaient les précurseurs de la situation urbaines sans omettre d'étudier et d'élucider les données socio-économiques de la population et du moment. Une expertise de l'ensemble des services techniques ayant réalisé les outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda sera élaborée pour avoir plus d'informations et de détails urbanistiques (le service de l'urbanisme de l'APC, de l'agence foncière locale, des bureaux d'études d'urbanisme « l'URBACO, la SATO, l'ANAT »). Finalement, des constatations, les résultats d'expertises et des conclusions seront tirées sur la conduite de l'urbanisation de la ville et des faits marquants de son développement urbain en précisant les causes, contraintes et obstacles rencontrés, dans le but de réfléchir à de nouvelles opportunités urbaines encadrées par les dimensions et processus du développement durable et le projet urbain de ville.

I. /Phase de 1962 à 1966 : les prémices des nouvelles stratégies

Introduction

Cette phase de courte durée est d'importance pour être décrite. En effet, juste, après le départ des colons en 1962, l'Algérie est devenu maître de son territoire national, de ses terres, de ses villes et villages, mais contraincée par un passé difficile et douloureux et une pauvreté quasi totale d'une

population souffrante et dédaignée par la présence d'une des colonisations des plus ardue de la planète durant plus de 130 ans. L'Algérie, a héritée, d'une situation difficile à gérée et à contrôlée de son patrimoine rural, urbain, foncier ¹⁶⁸et administratif. En effet, le départ massif de la population européenne qui gérait l'ensemble des secteurs administratifs, techniques, éducatifs, médicales, [...], a provoqué des disfonctionnement au niveau des différents services et domaines ainsi que le ralentissement et le déséquilibre des activités. Il était impératif de gérer et de faire fonctionner les affaires de l'Etat, selon les procédures et les programmes établies et héritées de la colonisation avant 1962. Cette situation perdurera jusqu'aux débuts des années 1970, précisément en février 1971 lors de la nationalisation des hydrocarbures et des reformes agraires ; actes fondamentaux d'une nouvelle politique de développement. D'après Hamid Ait-Amara « *Cependant, les conditions d'accès à l'Indépendance, l'exode des colons privent de court les nouvelles autorités et redurent caduc le projet de reforme agraire adopté au congre de Tripoli* », l'Etat fut conduis à nationaliser l'ensemble des terres des colons en octobre 1963 [*comité de gestion et de l'autogestion ouvrière*]. Le choix de l'autogestion ouvrière et du maintient des grands domaines agricoles, résultant des conditions objectives et économiques du moment. L'agriculture jouait le rôle le plus important économiquement en ces moments dans la balance des paiements des années 1960, elle contribuait à plus de 25% dans le BIP et à la moitié des recettes en devis (vin, agrume, produit maraichers ; la recette était de 935 millions de Frans)¹⁶⁹.

I.1 / L'urbanisation d'Aïn-Beïda de 1962 à 1966

Au tournant de l'année 1962, année d'Indépendance de l'Algérie et jusqu'a 1966, année au cours de laquelle a été élaboré le premier PUD de la ville d'Aïn-Beïda par le bureau d'études CALSET de Paris. Ce PUD de 1966, était beaucoup plus un plan d'actualisation de l'urbanisation de la ville qui tenait ses aboutissants des plans d'urbanisme de la ville lors de la colonisation, entre autres le plan de Constantine de 1958.

I.1.1/ Le processus d'urbanisation

L'urbanisation de la ville en cette courte période, était dénuée de stratégies urbaines et n'a rapportée pratiquement pas de nouvelle urbanisation, ni de nouveaux aménagements et de nouvelles implantations effectives.

¹⁶⁸ **Source** : Le foncier est la propriété absolue sur le sol, obéissant à des logiques d'usages, qu'a des déterminations sociales ou symboliques P. Bergel. Hartmut E/Senhans publié en allemand en 1974.

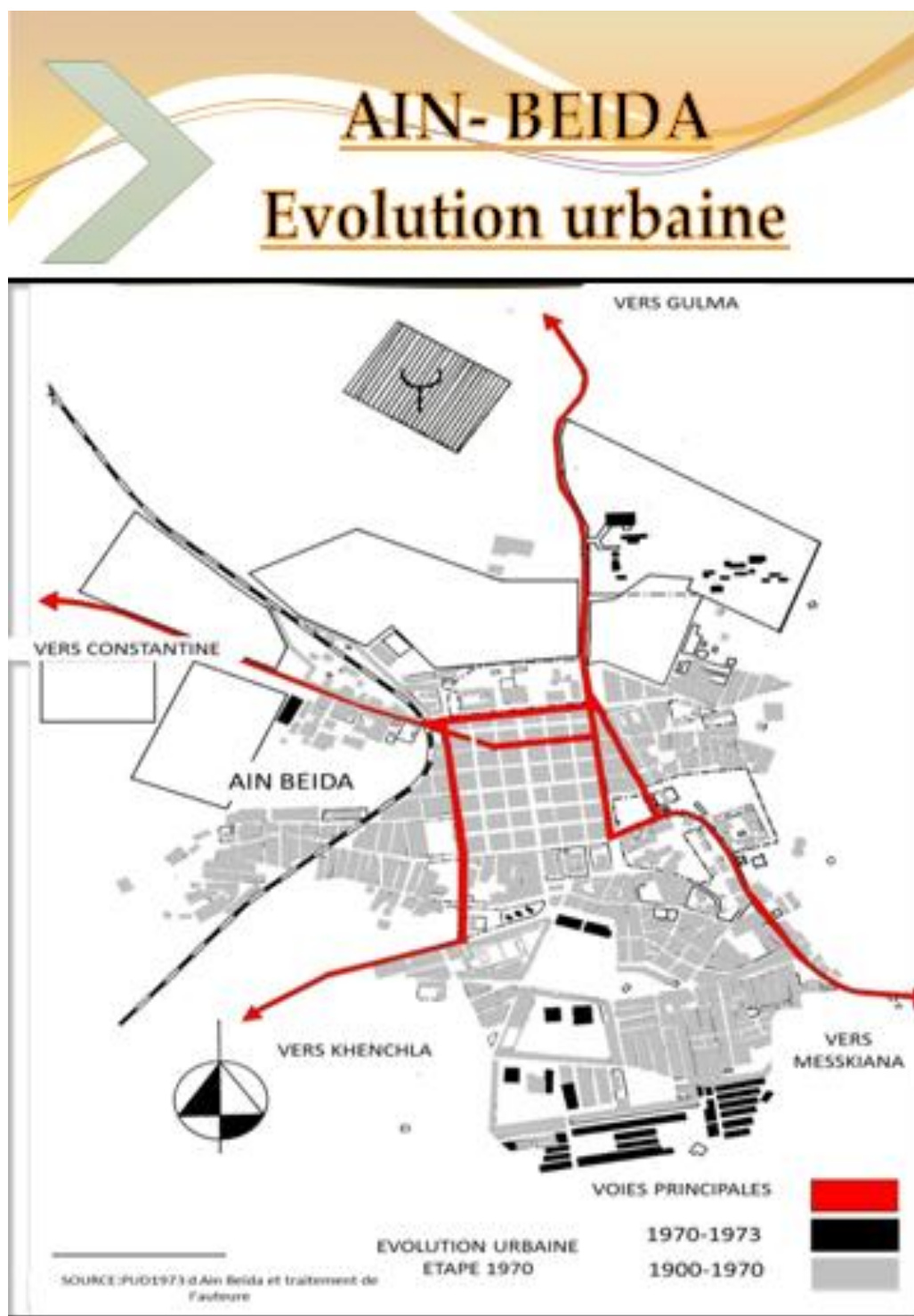
¹⁶⁹ **Source** : Hamid Ait-Amara, la terre et ses enjeux en Algérie, revue du monde musulman et de la méditerranée n°65, 1992, Algérie Incertaine pp : 186-196

I.1.1.1/ Secteur de l'habitat

Des constructions individuelles se réalisaient au niveau de lotissements privés situés dans la partie Ouest de la ville et de la partie Nord-ouest au niveau de la cité Ahmed Ben-Moussa (*Ahmed Ben-Moussa est un propriétaire terrien, ayant loti une parcelle de terrain en plusieurs lots, 200 lots de terrain à bâtir*). Le même phénomène se produira dans la zone Sud de la ville, où la réalisation de maisons individuelles en matériaux traditionnels, les superficies des maisons varient de 50 m² à 120 m². Ce quartier se réalisa sans étude ni plans de lotir, les services techniques de la municipalité s'occupaient des implantations des lots selon une grille et un schéma préétabli par la mairie¹⁷⁰. Dans la partie Sud-ouest de la ville, le quartier Tounis « Tennis » fait son apparition, par la vente de lots de terrains pour la réalisation d'habitations individuelles ; la propriétaire du terrain « *Laskri Cherif, ancien notaire* ». Il avait conçu le lotissement dans un style classique qui s'inspirait du damier de la ville. L'opération débutât vers la fin des années 1950, les superficies des lots étaient comprises entre de 40 m² à 150 m². Le terrain est vendu en fonction de la demande de la surface établi par l'acheteur, c'est-à-dire que le terrain est déterminé en fonction de la surface [*si un acheteur demande 50 m2, on lui vend 50 m2, ...*]. A l'instar de cette démarche de vente, qu'est née cette variété surfaciques des constructions. Ceci a créé à travers la ville un déséquilibre des densités de populations au niveau des différents quartiers, certaines densités varient de 50 à 70 logements individuels à l'hectare, ce qui est très élevé [*60 logt/ha cite Ahmed Ben-Moussa, cité de l'espérance, route de Constantine 65 logements à hectare, ...*], le quartier Laskri au Sud de la ville, est le plus dense actuellement, avec 70 *logements à hectare*, d'après les enquêtes effectuées par l'auteur sur terrain en 2012. Un important exode rural provenant des zones de l'arrière pays d'Aïn-Beïda et des villes limitrophes dont principalement F'kirina, M'toussa, qui s'installait dans la partie Sud-ouest de la ville, au niveau du quartier Lazabi et Laskri. L'autre vague de l'exode rural provient des zones rurales des communes de Zorg, de Berriche et de Sedrata, qui s'installait alors dans la partie Nord-est de la ville au niveau de la cité A. Ben-Moussa et de cité Dechra ancien village Negre.

¹⁷⁰ **Source** : ces informations sont collectées auprès d'anciens responsables de l'hydraulique et des travaux publics de la daïra d'Aïn-Beïda « Mr Harkat Layachi, subdivisionnaire de l'hydraulique de 1968 à 2002 envie, et Mr Samri Abdelhamid, subdivisionnaire des travaux publics de 1972 à 1982, par la suite directeur de l'OPGI de la wilaya d'Oum El-Bouaghi jusqu'à 1992.

Planche n°7: Evolution urbaine d'Ain Beida entre 1970- 1973



ETAPE 1966

Source : Carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PUD de 1973

Ce dernier constitue le premier bidonville à l'Est et représente le point de départ des prémices de la future bidonvilisation d'Aïn-Beïda. En effet, la ville connaîtra un peu plus tard la construction des plus grands bidonvilles de la région [quatre *grands bidonvilles* : *carrière Dominique, Bouakouz, Laskri Cherif et Hamlaouia Faleti*] ; une partie de ces derniers sera éradiquée vers le début des années 2000, dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat précaire « RHP » entreprise par les autorités locales de la wilaya.

I.1.1.2 Les équipements et la stratégie d'occupation

La ville d'Aïn-Beïda a bénéficié de la réalisation de quelques équipements touchant les secteurs de l'éducation, la santé et les activités socioéconomique, financées par le biais de programmes d'aides alloués par des pays et organisations internationales humanitaires à l'Algérie. . . Parmi les réalisations en équipements dont a bénéficié la ville : une unité de confection de vêtements de travail comprenant une cinquantaine d'emplois, trois écoles primaires de huit classes chacune [école nouvelle, Saidi Djemuoi, A. B-Moussa], un centre d'enseignement et apprentissage technique « *CENT, à la place d'un ancien souk de bestiaux ; don de la communauté Européenne* » et enfin un centre d'activités pour les jeunes « *FAJ* » au niveau de la cité Dechra.

I.1.1.3/ L'expansion spatio-démographique en cette époque

Cette époque se caractérise par le post- indépendance, et par les événements politiques et sociologique qu'a connus l'Algérie, dont notamment le mois de juin 1965. Le nombre de centres urbains, a augmenté considérablement, soixante-sept nouveaux centres urbains sont apparus dont trente deux ont une population de cinq mille habitants. La ville d'Aïn-Beïda comptait alors, 30412 habitants ce qui la classe à la douzième place sur un total de cinquante sept villes. Ce chiffre, démontre bien la place importante qu'occupait Aïn-Beïda, par rapport aux villes ayant une population comprise entre 20.000 et 50.000 habitants au niveau de l'Est algérien. Le taux d'occupation par logement est de 6,10 durant cette période¹⁷¹. En cette période, il n'y avait pas de politique ou stratégie claire d'aménagement visant des objectifs d'extension urbaine adaptée à l'environnement socio-économique de la population et de la ville. Ce qu'il faut signaler aussi, le nombre d'habitants de la ville était de 30 412, un taux d'accroissement égale à 3,10 et une superficie urbaine de 1 639 816 m² soit 164 hectare répartie entre la zone d'habitat d'une surface de 67,5 hectare, la zone d'équipements, voirie, activités, terrain militaire d'une surface de 46,7 hectare et enfin de terrain nu non intégré d'une surface de 49,75 hectare¹⁷². Voir en annexe la note n°09 relative à quelques données statistiques sur la ville en cet épisode.

¹⁷¹ **Source** : Les structures spatiales de l'Est algérien les maillages territoriaux, urbains et routiers. Thèse de doctorat d'Etat en ménagement du territoire, université de Constantine 2001, 357 pages.

¹⁷² **Source** : document CALSAT, PUD d'Aïn-Beïda, occupation au sol de l'agglomération, fiche 2c, volume B.

Conclusion :

Les mutations urbaines qu'a connues la ville d'Aïn Beïda de 1962 à 1966, n'étaient pas programmées par un instrument d'aménagement et d'urbanisme. La ville était appréhendée de manière inhérente par un urbanisme effréné qui ne s'identifie pas à une programmation déterminée ; la ville évoluait sous les effets d'une démographie galopante et un flux d'immigrants ruraux.

II / L'urbanisation d'Aïn-Beïda de 1966 à 1973, une période d'ouverture

II. 1/ Le PUD de 1966 et ses objectifs

Le PUD de 1966 de la ville d'Aïn-Beïda, était élaboré par le bureau d'études CALSAT (*Bureau d'études de travaux publics Henri-Jean Calsat, né le 12 mars 1905 à Chaumy Aisne, France*¹⁷³). Il a traité la ville en tant qu'entité sans tenir compte des aspects communales et des données territoriales, ni de la stratégie régionale envisagée par l'Etat. Le schéma du PUD a été conçu de sorte à prévoir une extension de la ville vers les zones Nord et Ouest. L'urbanisation vers le Nord sera limitée par une future voie de contournement qui prend son départ à partir de l'entrée Ouest de la ville de la route nationale n°10, en traversant la partie Nord, pour enfin rejoindre la route nationale n°10 à l'Est. La proposition d'une zone industrielle au Nord, mitoyenne à l'emprise ferroviaire d'un côté, et à la voie de contournement côté nord, dans le souci d'une facilitation de l'approvisionnement en matières premières, de la commercialisation et du transport rapide des produits fabriqués vers les autres régions du pays. La ville d'Aïn-Beïda, avait une vocation régionale de commerce de bestiaux, son marché vient en seconde position après celui de la ville d'El-Khroub près de Constantine (*voir article S. Bouchemal, ...*). Ce dernier compte le plus grand souk de bétail (ovin, bovin et caprin) de l'Est du pays. Le PUD de 1966, prévoyait un espace important dans la future zone d'extension au Nord de la ville où sera installé le marché à bestiaux en mitoyenneté à la zone industrielle, en longeant la future rocade nord et la route de Sedrata, Souk-Ahras et Annaba. La gare de voyageur était prévue dans la partie Nord de la ville près du futur marché et de la zone industrielle, en contact direct avec la rocade nord. De l'analyse des propositions établies dans le cadre du PUD de 1966 concernant la partie Nord de la ville, il en résulte que les équipements stratégiques et les espaces des activités économiques sont en grande partie regroupées pour créer un ensemble d'équipements qui desservira la ville et ses environs en

¹⁷³ **Source :** Bureau d'études H.J.Calsat, actif pendant les trente glorieuses, a réalisé un nombre important de projet en France, notamment en Algérie et en Afrique. Parmi ses projets en Algérie de 1958-61-1962, le plan d'aménagement de Constantine (1959-1962), le plan d'aménagement de Philippe ville (Skikda), la préfecture de Colomb-Bechar et en 1966, les PUD des villes de « Aïn-Beïda et Château Din (Chelgoum Laid) et de Saint Arnaud (la ville d'El-Eulma), dictionnaire multilingue de l'aménagement de l'espace, conseil international de la langue Française, presse universitaire de France.

perspective d'une politique de développement économique prochaine. La contrainte liée à cette proposition est le fait qu'il ne peut avoir d'autres extensions futures vers le Nord étant la nature des équipements proposés.

II.1.1/ La zone Sud de la ville

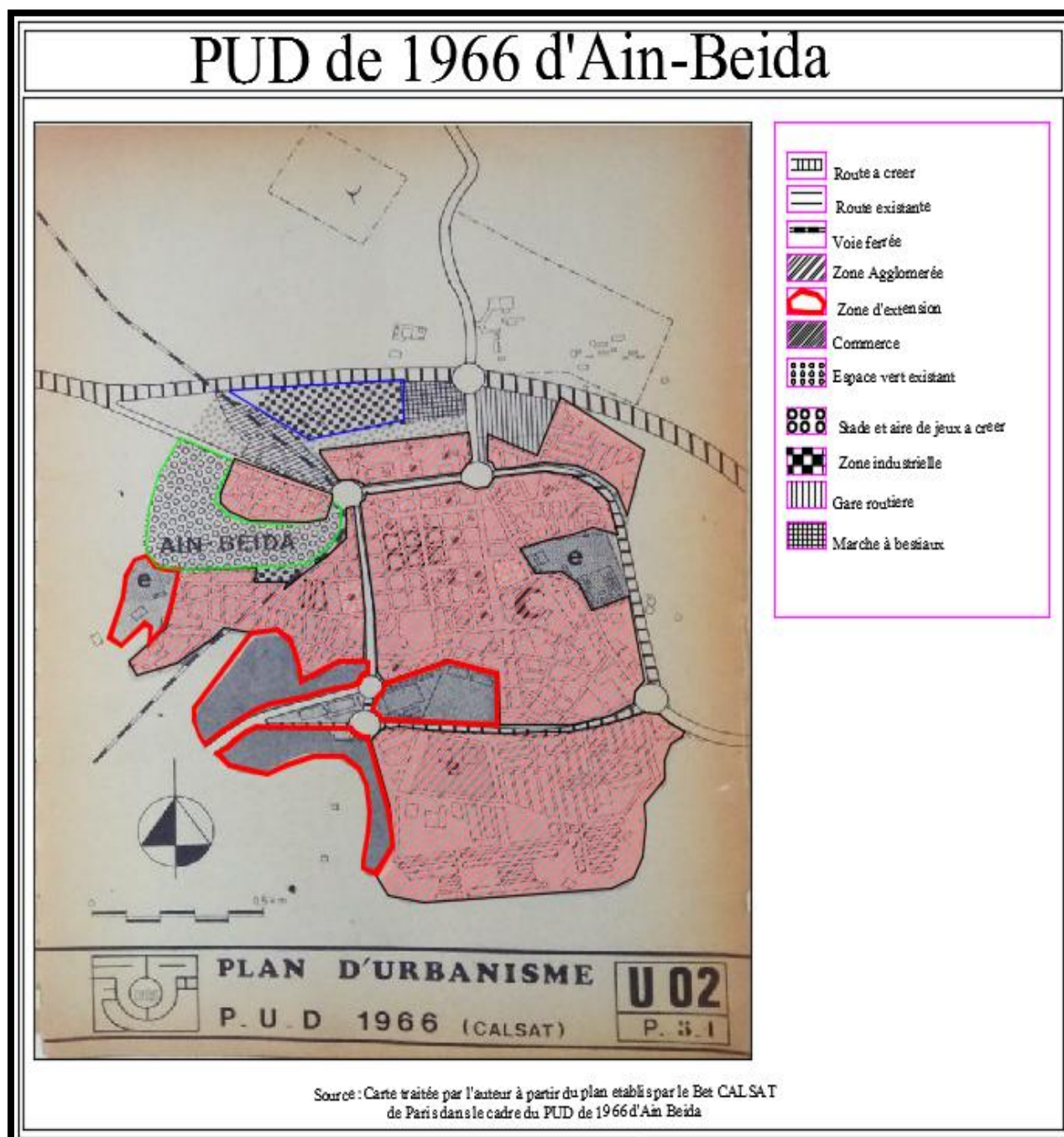
Le PUD de 1966, n'as pas prévu d'étalement ni d'extension vers la zone Sud de la ville. Il a intégré un quartier destinait à l'habitat individuel qui se réalisait en désharmonie avec le bâti existant, ne respectant pas les normes techniques élémentaires de l'aménagement ainsi que celle relatives à l'urbanisme de société, l'actuelle cité Saidi Djemuoi. L'étude a prévue des équipements pour l'intégration de cette dernière dans l'harmonie générale de la ville et pour la dotée de services sociaux au profit de ses habitants. Une école primaire qui ne sera jamais réalisée, en remplacement d'un ancien souk. Il faut signaler, que ce quartier était limité par une décharge et déchèterie qui seront éradiquées trente ans plus tard.

II.1.2 / La zone Ouest de la ville

Cette partie de la ville, se définit par la présence de composantes urbaines remarquables, dont principalement la ligne de chemin de fer desservant la ville d'Aïn-Beïda aux principales villes de la région (*Constantine, Tebessa,...*), la route nationale n°10 traversant la ville et la présence de la gare ferroviaire et son emprise. Le PUD de 1966 à intégré dans cette partie de la ville, trois cités, Murienne, Lazabi et enfin l'Espérance en cours de travaux d'aménagements. Il a été prévu une aire importante réserver pour assoir des terrains de sports et des aires de jeux à crée sur les terrains marécageux difficiles à urbaniser, car nécessitant de gros moyens. Une zone d'extension de 20 hectares environ est destinée pour l'implantation d'habitation le long de la route vers la ville de Khenchela, sans se pencher sur création d'équipements d'accompagnement, seulement la réalisation d'une école primaire est prévue ainsi qu'un petit siège d'administration publique. Cette partie est limitée par le boulevard de l'ouest, actuel Boulevard Saidi Djemuoi.

II.1.3 / La zone Est de la ville

La zone Est de la ville, ne ferra pas l'objet d'un future étalement ou d'éventuelles extensions urbaines, en effet, la morphologie et la topographie du site ne permet pas l'implantation de programmes de logements ou d'équipements pour aborder une opportunité positive a l'urbanisation, sur un terrain présentant une pente de 18%, difficile et très onéreux à lotir et à bâtir. En plus de la programmation par L'Etat d'une opération de reboisement d'une partie de cette zone. Le PUD de 1966, limitera la zone bâti existante de cette zone par une future voie primaire qui jouera le rôle de limite du périmètre d'urbanisation entre le quartier de la Dechra et celui de la cité Zaouïa y compris les constructions longeant la route vers la ville de Meskiana.



Source : Carte traitée par l'auteur à partir du plan établie par le BET CALSAT de Paris dans le cadre du PUD de 1966 d'Aïn-Beïda

II.1.4 / L'ancien centre ville colonial, à préserver

Cette partie de la ville se compose de l'ancien noyau en damier, de la cité Zaouïa et de l'ancien village Negre, Dechra actuellement. Le PUD de 1966 a proposé un encadrement de cette partie par un réseau de voirie principal sous forme d'anneau, composé des anciens boulevards du Nord et de l'Ouest ainsi que par la projection de deux nouvelles voies larges, l'une à l'Est de la ville et l'autre au Sud. Ceci est dans le souci de permettre une circulation carrossable fluide et une accessibilité aisée à la ville et à ses différents quartiers. Les équipements existants depuis le temps de la colonisation seront maintenus à leurs places successives sans changement [*siège de la mairie, la poste, Daïra, service des contributions, parc des travaux publics, ...*], par contre, les équipements proposés dans le cadre du PUD de 1966 sont au nombre de deux, une école primaire qui sera implantée près des anciennes casernes de l'armée d'occupation (*Bordj du commandant*) et un grand espace vert et de détente près du stade de football, actuel Meziani Abderrahmane du cote de la route vers la ville de Khenchela. Certains carrefours et croisements de voirie, sont proposés pour être aménagés conformément aux normes en vigueur¹⁷⁴.

II.1.5 /Quelques données chiffrées sur Aïn-Beïda en 1966

Tableau n°7 : Secteur de l'Habitat en 1973

Type de logement	Superficie occupée M ²
Centre ville	113 125
Collectif (HLM+03 Blocs)	18 125
villas	65 625
Auto constructions (réalisé par les indigènes)	471 875
Bidonville à l'est de la ville	6 250
Total 1	6 750 000

Source : plan d'occupation au sol de l'agglomération établie par CADAT, juin 1973

Tableau n° 8: Secteur de l'équipement et des activités en 1973

Type d'affectation	Superficie occupée en M ²
Activités	71 938
Espace vert	26 625
Terrain militaire	75 624
Voirie principale	80 530
Terrain SNCFA (emprise gare ferroviaire)	12 500
Equipements existants	200 000
Terrains nus	497 500
Total 2	965 717

La superficie totale de l'agglomération est de : 1 639 816 M² approximativement 164 hectares

¹⁷⁴ Source : Voir plan du PUD de 1966 d'Aïn-Beïda, CALSAT, U02/P.51

Source : plan d'occupation du sol de l'agglomération, CADAT, juin 1973

III/ La réalité sur terrain de 1966 à 1973

La question que l'on pose en analysant la situation de l'urbain d'Aïn-Beïda pendant cette période en tenant compte des réalisations urbaines entreprises sur terrain est : y a-t-il eu une mise en application réelle du contenu du PUD de 1966 ?

Pour pouvoir y répondre, il est nécessaire de dresser un bilan des opérations urbaines et architecturales réellement réalisées par les autorités locales et les différents acteurs de l'urbanisme et de le comparer aux programmations du PUD de 1966.

III-1/ Les équipements importants réalisés lors de cette période :

Les équipements réalisés durant cette époque sont :

- Un collège national d'enseignement technique « CENT », réalisé sur une parcelle qui servait de souk de bétail (1967-1968), non prévue par le PUD de 1966.
- Un lycée d'enseignement secondaire ,600 élèves, situé à proximité de la route de Sedrata ; l'un des premiers lycées dans la région. Il va permettre à un nombre important de lyciens d'étudier à Aïn-Beïda et éviter le déplacement vers la ville de Constantine. Il n'était pas prévue au niveau du PUD
- Deux écoles primaires, l'une au niveau du Damier de 08 classes, elle n'était pas prévue par le PUD et l'autre au niveau du quartier A.B-Moussa.
- Un Collège d'enseignement général « CEG » situé au du damier, il n'était pas prévu par le PUD
- Un centre de formation professionnel de maçonnerie et menuiserie, il n'était pas prévu par le PUD
- La réalisation de l'extension de l'hôpital existant par un nouveau bloc spécialisé en pneumologie, orthopédie. Ce projet, entre dans le cadre du plan de Constantine de 1958.
- Aucune réalisation d'équipement à caractère économique n'a vu le jour à part la réalisation juste après l'Indépendance d'une unité de confection de vêtements de travail, situé dans la partie Sud-est de la ville, employant une cinquantaine de travailleur¹⁷⁵.
- Réalisation d'une subdivision de l'hydraulique du département de Constantine en 1967, non prévue par le PUD. Propos recueillis auprès de Mr Harkat Layachi, subdivisionnaire de l'hydraulique de 1967 à 2002.

III-2/ Les principales réalisations de programmes de logements

A partir de 1968, une relance importante pour la construction de maisons individuelles, dans les lotissements A. Ben-Moussa à l'Est et celui de l'Espérance à l'Ouest de la ville, réalisés par des

¹⁷⁵ **Source :** Archives de la Daïra d'Aïn-Beïda, dossier économique et activités de 1968, rédigé par Mr Boudjabi Allaoua secrétaire général de la daïra

promoteurs privés. Les maisons réalisées sont de type colonial à un seul niveau. Quelques villas, seront construites le long de la route de Constantine et de Meskiana (*route nationale n°10*). Le lotissement « Saida Djemuoi » situé dans la zone Sud de la ville, prendra de l'ampleur à partir de 1969, en continuité de la cité de recasement « Safari » qui a vue le jour lors de la guerre de libération pour asseoir les populations déportées des zones rurales par l'armée de colonisation. Ce dernier était réalisé sans dossier technique d'aménagement et de lotir. Les implantations se font sur terrain à base de simples croquis ; en obstruant les normes élémentaires de l'urbanisme. Les surfaces des 150 lots qui composent le lotissement varient de 50 à 100 m². Concernant, les logements collectifs, nous enregistrant la réalisation de deux blocs en R+3, implantés au niveau de la route vers la ville de Meskiana. Ils étaient programmés par le plan de Constantine 1958¹⁷⁶.

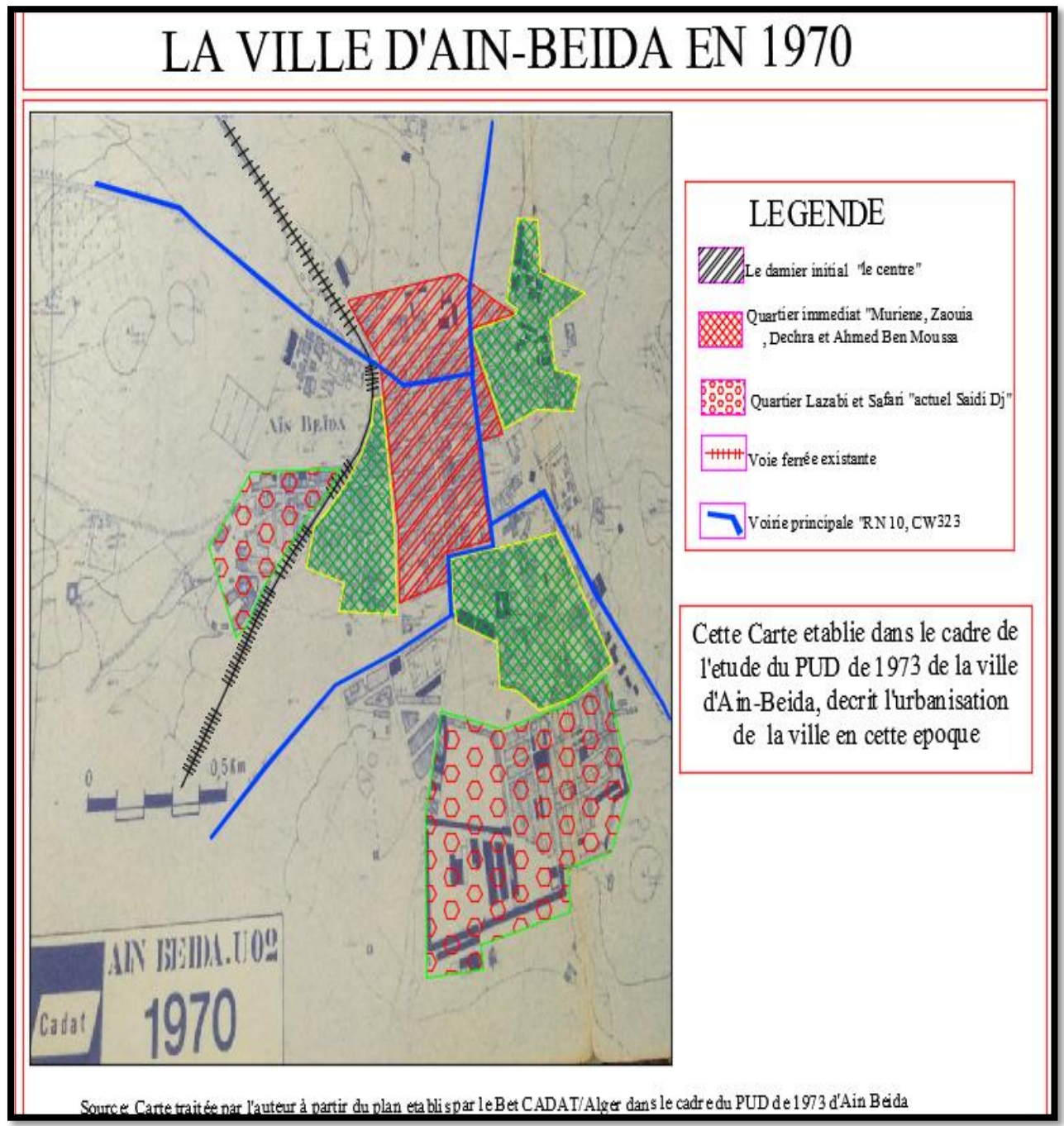
Les autorités locales et les acteurs de l'urbanisme de l'époque de la commune d'Aïn-Beïda [*Aïn-Beïda était sous-préfecture, de la préfecture départementale de Constantine*], manquaient d'expériences dans la gestion urbaine et des interventions urbanistiques d'un côté. D'un autre côté, les subventions de l'Etat dans le secteur de l'urbanisme étaient minimes en cette période de post Indépendance en plus l'Etat trouvait que le secteur de l'urbanisme et de l'habitat n'étaient pas aussi importants en ce moment¹⁷⁷. Cette situation ne pouvait pas permettre d'envisager l'élaboration et la réalisation d'opérations de grande envergure du secteur de l'aménagement et de l'urbanisme et de la réalisation des réseaux d'infrastructures stratégiques, ..., des zones d'habitat et équipements. Le PUD de 1966, était censé être le guide de la gestion et de la planification urbaine que la municipalité devrait suivre. Cependant, il ne répondait guère aux aspirations des autorités locales ni à celles des habitants en matière de propositions et affectations spatiales, de choix des équipements et aux ambitions urbaines. Au contraire, les autorités locales et les acteurs de l'urbanisme de la ville, ignoraient même son existence et son contenu. Ces constats sont évoqués par des anciens maires et présidents de l'assemblée populaire communale, de l'époque, dont le défunt Mr Abdellaoui Abdelaziz, Mr Berrah Mekki, Le Docteur Berkane Yacine,

Il faut noter que le foncier urbain ne posait pas de contraintes d'acquisition en cette époque; toutes les extensions programmées par le PUD de 1966 ou celles exploitées par la municipalité, étaient la propriété du domaine public de l'Etat et du domaine communal (*voir la carte de la nature juridique des terres de la l'arrondissement d'Aïn-Beïda*). Plusieurs parcelles, étaient la propriété des colons européens et israélite, le cas de la zone Ouest de la ville, propriété israélite (A. Chouchana). La partie Sud-ouest était d'appartenance communale, par contre la partie Nord était de propriété mixte, domaniale et privée (Héritiers Chentli, Héritiers Bourahli, ...)

¹⁷⁶ **Source** : Travail sur terrain établi par l'auteur en 2012, données collectées au près de la subdivision de l'hydraulique en 2013, plan des réseaux d'assainissement de la ville d'Aïn-Beïda, bureau d'études Audiber Constantine 1974.

¹⁷⁷ **Source** : Article Hafiane et Sidi Boumediene, article villes nouvelles.

Planche n° 09 : plan de l'état des lieux de la ville d'Aïn-Beïda en 1970



Source : Carte traitée par l'auteur à partir du plan établie par le BET CADAT/Alger dans le cadre du PUD de 1973 d'Aïn-Beïda

III.3 /Données sur la population d'Aïn-Beïda entre 1966 et 1977

En 1966 la population de la ville d'Aïn-Beïda était de 30 401 personnes, elle est passée à 42 578 habitants en 1977. La population de la ville a enregistré une augmentation de 12 166 habitants en dix avec une moyenne annuelle de 1216 personne. Ce qui nous donne un taux d'accroissement de 3,10% d'après l'étude socio-économique de l'ANAT en 2001, alors que le taux d'accroissement national était de 3,21%. Si on compare le taux 3,10% à la moyenne du taux des autres villes de l'Est algérien (*Guelma, Bordj Bou- Arreridj, Mila, etc.*) qui était de 4,87, nous pouvons conclure que l'évolution de la ville d'Aïn-Beïda n'était pas au même rythme que ces dernières. Cette situation est due principalement à la promotion de la ville d'Oum El Bouaghi au rang de chef lieu de wilaya en 1974. Aïn-Beïda comptait une population inférieure à 50.000 habitant, cependant, elle est classée à la quatorzième place sur les cent trente quatre villes de l'Est¹⁷⁸.

Conclusion

La conception du PUD de 1966 visait la création future d'un environnement fonctionnel et attractive de l'agglomération d'Aïn-Beïda, étant sa place prépondérante dans la région et au vu des populations rurales. Les acteurs et intervenants de l'urbanisme n'ont pas tenus compte de cette outil d'aménagement, ni procéder a la mise en application de ses propositions, de ses affectation de l'espace et surtout de ses perspectives de développement immédiat. La situation économique critique de pays ne pouvait permettre et mettre en application le contenu de ce PUD, qui en réalité, était conçu sans tenir compte des réalités, des aspects sociologiques et économiques de la population et celles de la ville. Les affectations et réalisations entrepris lors de cette époque n'étaient pas en conformité avec le contenu de ce PUD.

¹⁷⁸ **Source** : Recensement general de la population et de l'habitat de 1966 de l'Algérie.

IV. / le PUD de 1973, une nouvelle relance pour un bien être urbain

L'étude d'élaboration du PUD de 1973 d'Aïn-Beïda a été confiée à la caisse algérienne de développement et d'aménagement du territoire « CADAT, Alger ».

Introduction

La ville d'Aïn-Beïda, aller être le champ de transformations urbaines très accélérées, suite à plusieurs événements d'ordre économiques, sociologiques, géographiques, expansionnistes et politiques. Des périphéries urbaines seront réalisées rapidement en constituant un étalement urbain remarquable par rapport aux autres villes de la région. Le dit étalement ne cessa de s'agrandir jusqu'à nos jours, du fait du brassage de la prise de décisions et d'interventions urbaines dénuées de faisabilité et du savoir faire de l'urbanisme et d'une gestion irréfléchie de l'urbanisation d'une part. D'autres par, aux débuts des années 1970, la ville d'Aïn-Beïda va être convoitée par un exode rural des plus affluant, des milliers de nouveaux habitants viennent en ville pour s'y installaient. Ces derniers proviennent des communes voisines (Berriche, *Dhalaa*, ...) et de celles des autres wilayas dont principalement : Tebessa (*El Oglia*, *Cheria*), Khenchela (M'toussa, *Oued Nini*), Souk-Ahras (*Terregalet*, *Oum Ladaïem*, *Sedrata* ...). Ce phénomène social perdurera pendant longtemps, en s'aggravant d'année en année, d'après le tableau des constructions illicites établie lors de l'étude socio-économique de la ville d'Aïn-Beïda l'ANAT de Guelma en 2001. Ces populations de l'exode rural sont en partie pauvres et sans ressources, qui trouvaient des difficultés pour avoir de l'emploi et d'être loger où héberger en ville. Cette situation difficile, les a poussaient à entreprendre des pratiques de construction illégales vis-à-vis de la réglementation en vigueur de l'aménagement et de l'urbanisme. A cela, s'ajoute l'effet d'une démographie de plus en plus croissante, d'un besoin accrue en logements et en équipements ; et de l'attractivité d'Aïn-Beïda sur son environnement immédiat et sur son arrière pays; qui ont poussé l'Etat à programmer une étude stratégique en urbanisme et aménagement le « PUD de 1973 ».

VI.1 / La démarche entrepris pour l'élaboration du PUD de 1973

Il est capitale de parler et d'analyser la démarche et la méthodologie d'élaboration des instruments d'urbanisme, notamment le PUD, qui à notre avis était l'instrument d'urbanisme le plus significatif et le plus influant sur le développement et l'urbanisation de la ville algérienne ainsi que de l'exploitation de l'espace. Une panoplie de plans de développement [triennal, quadriannal 1 et 2, quinquennale, ...] conçu et entrepris par l'Etat, l'application massive et abusive de l'ordonnance

74-26 relative aux réserves foncières communales, ont été les leviers prépondérants pour la mise en application de la politique des PUD des années 1970. L'analyse, nous permet de comprendre le mode de réflexion et la manière d'aborder, de concevoir l'élaboration et la gestion de cet outil d'urbanisme d'un côté et de le comparer avec les pratiques urbaines du moment sur terrain.

VI.1.1 / La démarche entreprise

La démarche et la méthodologie entreprise par la CADAT pour l'élaboration des PUD de plusieurs villes d'Algérie, se basaient sur des principes méthodologiques intéressants, qu'il faut analyser pour la compréhension de l'établissement de l'étude selon les orientations de planification urbaines de l'Etat. L'étude du site d'une importance primordiale qui se caractérise par l'expertise de plusieurs variantes et variables nécessaires à la détermination de l'aire de l'étude, ainsi que des espaces favorables au développement urbain d'une part. D'autres par l'analyse démographique et socioéconomique déterminera les perspectives de population, de développement et des besoins en logements et équipements ainsi que les facteurs de création de l'emploi et des activités primordiales de la ville et la commune à court, moyen et long terme. Il est déterminant de comprendre la notion de terrain favorable à l'urbanisation, « type d'espace complexe à détecter ». La notion de terrain favorable à la construction et peut ne pas être favorable à l'urbanisation, aussi un terrain urbanisable peut ne pas être constructible. Il en ressort de cela la variable relative à la constructibilité (*variable technique et économique par la rentabilité*) et la variable de la disponibilité, liée au temps, définir le délai par lequel un terrain peut être disponible pour l'urbanisation, surtout que le PUD est contractuellement se réalise par terme de cinq ans à cinq ans.

VI.1.2 / L'aire d'étude et le périmètre urbain

Parmi les facteurs importants dans la détermination de l'aire d'études du PUD, l'état géomorphologique, les barrières naturelles, les groupements humains et le réseau viaire. La recherche de la surface disponible en terrain constructible exige une analyse obligatoire des variables, des investigations poussées qui conditionnent l'ampleur de la recherche. D'après la composition graphique et documentaire du PUD de 1973 il ressort que :

1/ La géomorphologie permet d'avoir les caractéristiques géographiques et morphologiques de la situation de l'agglomération dans son contexte physique (vallées plaines, plateau, ..., altitudes, crêtes,.... Elle détermine aussi les barrières naturelles, les barrières infranchissables tel que les chaînes de montagnes, les oueds et celles qui sont difficilement franchissable, oued temporaire, fortes pentes, crêtes. Sans oublier de rechercher les obstacles créés par l'Homme dont le chemin de fer, route à grande circulation, terrain militaire, site classé, Les enquêtes sur site détermineront en général ces obstacles.

2/ Le réseau viaire est l'expression de l'activité humaine du voisinage, il traduit l'importance et le sens des relations entre l'environnement immédiat et lointain, la hiérarchisation des réseaux viaires et leurs orientations sont des indicateurs significatifs de l'état de développement de l'agglomération. Le cas de la ville d'Aïn-Beïda, analysé à partir des photos aériennes des années 1970 (carte IGN) du trafic statistiques et du trafic routier.

3/ Les groupements humains, « la ville est l'expression spatiale d'un groupement humain » il est primordial d'évaluer l'importance des relations de dépendances de ces groupements en fonction de leur éloignement par rapport à l'agglomération et de quelle manière le développement peut être un impact d'impulsions pour le modernisme. L'étude du PUD déterminera l'inclusion ou l'éloignement des groupements humains de la commune.

VI.1.3 / L'étude des variables

Définition des variables selon le Ministère de l'urbanisme et des travaux publics en 1970, « en entend par variable, un ensemble d'éléments pouvant influencer spatialement et/ou temporellement l'urbanisation d'un site donné ».

Une variable, étudie et détermine pour un secteur d'un site ou pour un périmètre d'étude, la faisabilité d'une éventuelle utilisation de ce dernier à des fins de l'urbanisme. Les variables étudiées et analysées cartographiquement, quantitativement, géologiquement et techniquement déterminent les choix. La comparaison et l'établissement des relations entre les différentes variables, déterminent la classification des terrains et sites aptes à faire l'objet d'un choix de futures urbanisations. Les variables sont classées en deux catégories, les variables naturelles liées directement à la géographie du site et à la nature, et celles dépendant des agissements et actions de l'homme sur le site.

VI.1.3.1 / Les différentes variables étudiées par le PUD de 1973

Deux types de variables étaient étudiées par le PUD de 1973, naturelles, artificielles liées à l'homme, pédologie, les composantes du paysage, la climatologie, nature juridique des terrains, utilisation agricole du sol...

1/ La variable naturelle, concerne les composantes du site dont : pentes, déclivités des terrains, la géotechnique, l'hydrologie, les oueds, les bassins versants, les zones inondables,

2/ Les variables artificielles liées à l'homme, l'utilisation agricole du sol, les différents réseaux et infrastructures, les servitudes, les nuisances, les zones à risque technologique et nucléaire.

3/ La variable pédologique, les aptitudes des terrains et sol à recevoir l'irrigation, les différentes cultures et les potentialités physico-chimiques du sol.

4/ Les éléments physiques du paysage, l'ensemble des constituants du paysage dont les forêts, les lacs, les jardins naturels, la verdure et la verdoyance. Cette variante n'a pas été prise en

considération lors de l'élaboration du PUD et qui n'apparaissait pas comme un paramètre prioritaire »

5/ La variante climatique, importante pour l'étude du microclimat qui est un facteur déterminant pour le développement des villes et agglomérations.

6/ La nature juridique des terrains « le foncier », variable utile pour les affectations et les programmations du sol et bien sur le phasage de l'urbanisation du site considéré. Cette variable permet d'aborder l'utilisation de l'espace selon les priorités et les besoins socioéconomiques d'urgence de la population.

VI.1.3.2 / La carte de synthèse

Après l'étude et l'analyse des différentes variables, il est primordial de dresser une synthèse (*carte de synthèse*) globale qui servira à la détermination finale des espaces favorables à l'urbanisation et prêts pour s'intégrer aux tissus urbains existants. La synthèse des variables est une procédure primordiale pour la détection des possibilités spatiales et fonctionnelles et les différentes opportunités pour l'exploitation territoriale et la mise en disposition des différents scénarios de développements et perspectives socioéconomique de la commune et de la ville objet de l'étude du PUD. Ce qu'il faut définir des données et démarches, citées ci-dessus, c'est les éléments et composantes nécessaires à l'élaboration du PUD, programmé par le Ministère de l'urbanisme et travaux publics au début des années 1970, resté valide jusqu'au début des années 1990.

VI.1.3.3 / Résultats des variables étudiées d'Aïn-Beïda en 1973

L'ensemble des variables sont traitées par des grilles comparatives, quadrillées et permettent d'avoir les détails techniques, qui renseignent et reflètent les différents scénarios possibles des choix des futures urbanisations valables et réalisables d'Aïn-Beïda.

VI.1.3.3.1 / la variable de l'étude des pentes

L'étude de la variable des pentes de l'aire urbaine a permis la classification suivante conformément au plan topographique établi par la Sogetec Paris,

- Les terrains d'une pente de moins de 1%, plat facilement inondable, situés au niveau de la zone de la Merdja,
- Les terrains d'une pente de 1- 3% favorables à l'implantation des zones industrielles,
- Les terrains d'une pente de 3- 8% favorables au développement urbain, zone Ouest de la ville.
- Les terrains d'une pente de 8- 15%, difficilement urbanisable, situés au Sud de la ville « cite Saidi Djemuoi »,
- Les terrains d'une pente de 15-25%, situés aux limites Nord-est de la ville, ou sont implantés les forêts et qui contribueront à la sauvegarde du paysage urbain contre les précipitations et les

inondations. Le traitement de la variante des pentes, servira plus tard pour l'ensemble des études des instruments d'urbanisme [*PUD de 1973, PUD de 1988, PDAU de 1992 et en fin le PDAU Intercommunal de 2006*] de la ville d'Aïn-Beïda étant la précision technique avec laquelle a été réalisée la carte des pentes établie dans la cadre du PUD d'Aïn-Beïda DE 1973.

VI.1.3.3.2 / La variable géotechnique

Le résultat de l'étude et de l'analyse de l'approche géologique sur site, la classification des terrains selon leur portance physique a démontré que le périmètre d'étude d'Aïn-Beïda est appelé à être urbanisé et que le site ne présente pas de contraintes majeures pour la programmation des futures extensions et au développement du tissu urbain [*terrain favorable moyennement favorable et en fin défavorable*]. La Partie Ouest de la ville, Ain Oum el Guemel et Safel el Beïda au Sud-ouest présentent des terrains défavorables à l'urbanisation conformément à la carte géologique et géotechnique, établie par la CADAT en 1973 et aux données collectées à partir du site de la géographie de l'Algérie (gallica.bnf.fr).

VI.1.3.3.3 / La variable de l'utilisation et l'occupation agricole du sol

L'étude de la variable relative à l'occupation et l'utilisation du sol constituée dans la plus part des cas une contrainte à l'urbanisation, liée directement au paramètre économique. L'exemple d'Aïn-Beïda est spécifique, en effet en dehors des terrains occupés par les forêts et l'absence quasi-totale des cultures spécifiques [*maraichage, arboriculture, périmètre de mise en valeur, ...*] sont à protéger. Le reste des terrains ne comportent pas de contraintes absolues quant à d'éventuelles affectations. L'occupation agricole majeure des terrains est la céréaliculture, liée directement au facteur pluviométrique généralement faible, au dessous de 400 mm par an. Propos recueillis à partir du rapport écrit de la phase A du PUD de 1973 et auprès du service de cartographie du Ministère de l'agriculture et de la réforme agraire sur la base de plan de la direction des eaux et forêts de la wilaya de Constantine en 1973.

VI.1.3.3.4 / La variable des servitudes et des nuisances

La variable concernant les servitudes et naissances, dressera l'état existant de tous les éléments physique et naturels qui peuvent constituer des obstacles au développement urbains, par l'application d'une réglementation limitant l'occupation du sol, ou par une fonction d'équilibre du paysage, du cadre bâti, des forêts, des zones inondables, des lignes électriques, des sites protégés. Pour Aïn-Beïda, les servitudes remarquables sont la zone El-Merdja située à l'Ouest, la centrale électrique, les oueds El-hassi et Yessfer,

VI.1.3.3.5 / Variable relative au réseau viaire existant

Lors de l'élaboration du PUD de 1973, le réseau viaire existant était composé par un ensemble de voies ayant pour origine l'ancien réseau viaire du damier et les deux axes routiers existants de la région. La route nationale n°10 [*D'Ouled Rahmoun en direction vers la frontière*

tunisienne à Bouchebka], cet axe routier est d'une utilité remarquable dans le développement de la région et de la mobilité interurbaine. L'autre route importante est le chemin de wilaya n°33 [actuellement la route nationale n° 80, reliant la ville d'El-Oued à la ville de Taref en passant par Aïn-Beïda, F'kirina, Guelma]. La voie ferrée qui dessert la ville d'Aïn-Beïda aux autres villes importantes dont Tebessa, Khenchela, Constantine, Alger, Il est à signaler que le chemin de fer était fonctionnel durant l'époque coloniale, celle du poste Indépendance et jusqu'à l'année 1974, où il a cessé d'être en service. Cette situation a perduré pendant plus d'une quarantaine d'années, en attendant la réalisation de la nouvelle voie ferrée reliant Ain M'lila à Tebessa, par Aïn-Beïda, qui a pris trente ans pour être réalisée et mise en service à partir de 2012.

VI.1.3.3.6 / Variable des ressources en eau existantes et programmées

L'analyse des ressources en eau et l'alimentation de la ville en 1970, étaient assurées à partir du forage de Bir Djeddida avec un débit de 70l/s, selon un système d'adduction gravitaire du réservoir du Mont de Sidi-Regiss par le biais d'une conduite en acier de 400 mm de diamètre. D'autres apports sont assurés par des sources naturelles, en renforcement de l'adduction dont on cite : de Beïda-Seghira, d'Ouelmen d'après les données collectées au près de la subdivision de l'hydraulique d'Aïn-Beïda. La ville sera dotée plus tard par une autre ressource en eau à partir du barrage d'Ain Dalia, situé dans la wilaya de Souk-Ahras en 1994 avec un débit important. L'approche géologique (*phase A du PUD*) montre bien qu'il existe des quantités appréciables d'eau au sous-sol de la région d'Aïn-Beïda, cependant, l'imperméabilité des couches formées de croutes rocheuses rendent très difficile l'exploitation de ces ressources qui se trouvent à des profondeurs importantes

VI.1.3.3.7 / Variable des réseaux d'assainissements existants de la ville

Le réseau d'assainissement est du type « pseudo-séparatif », il a été prédimensionné en prévision d'une population future, estimée à 57 000 habitants, sur une période de vingt ans selon une étude établie par la SNAE-SAFEGE en 1969 (société nationale d'assainissement). Le sens principal d'écoulement selon la carte de la topographie de l'aire d'étude établie dans le cadre de l'étude du PUD de 1973) est vers l'Ouest. Une station d'épuration des eaux usées [*traitement d'affluents de 159 litres par seconde, qui irriguera un périmètre agricole à vocation maraîchère de près de 100 hectares*] sera proposée par l'étude du PUD au Sud-ouest de la ville à quelques kilomètres de la ville. Elle sera réalisée après quarante ans, tout juste en 2010. Jusqu'à aujourd'hui, le principe d'écoulement des réseaux d'assainissement de la ville est le même [vers l'Ouest]. Ce qui démontre bien, la précision technique et l'exactitude du travail sur terrain effectué lors de l'élaboration de ce PUD par la CADAT/Alger.

VI.1.3.3.8 / La variable énergétique

La ville d'Aïn-Beïda en 1972 était alimentée en énergie électrique par deux lignes de moyen tension de 30 kilovolts chacune. Les raccordements sont situés au niveau de la zone Ouest de la ville, aboutissant aux postes transformateurs se trouvant en ville. Plus tard, il sera procédé à la réalisation d'une centrale électrique importante de stockage et de distribution d'énergie qui desservira Aïn-Beïda et sa région, alimentée par des lignes de transport de très haute tension en provenance de Hassi Messaoud et de Constantine, et qui alimenteront aussi les régions frontalières. Il faut signaler, que l'Etat a procédé en 2000 à la construction d'une centrale de production de l'énergie électrique (400 Méga watt) pour combler le déficit en énergie électrique qui touche la majorité des villes algériennes. Cette dernière est actuellement en service.

VI.1.3.3.9 / Synthèse des variables étudiées

L'étude et l'analyse des différentes variables de l'élaboration du PUD de 1973 de la ville d'Aïn-Beïda a permis de dresser une classification des terrains pouvant servir à l'urbanisation à court, moyen et long terme, composant le périmètre de l'aire d'étude. Ce dernier s'est étendu sur trois communes limitrophes, qui dépendaient administrativement d'Aïn-Beïda, dans un souci pour chercher toutes les possibilités des sites et de concrétiser toutes les opportunités, aubaines spatiales et urbanistiques possibles pour répondre aux objectifs et enjeux programmés et imaginés pour le développement d'Aïn-Beïda. Le classement suivant a été identifié lors du PUD de 1973 sur un périmètre d'une aire d'étude de 5885 hectares : classe A, terrain favorable de 3864 hectares, classe A1, terrain de très faible pente (inférieur à 1%) à éviter, classe B, terrain moyennement favorable de 132 hectares, classe C, terrain défavorables 182 hectares, à cela il faut additionner les terrains mobilisés par servitudes mobiles (forêts, cimetières, carrières, ...) et ceux des servitudes fixes, d'une superficie de 520 hectares. La surface de la zone urbanisée en 1972 était de 588 hectares selon une photographie aérienne, échelle 1/5000 prise le 27 avril 1970, vol n°313/50 pour le compte du Ministère des travaux publics et de la construction. L'exploitation des terrains favorable et moyennement favorable à l'urbanisation sera en fonction de plusieurs critères et paramètres d'ordres urbanistiques, techniques [*situation, adduction en eau et énergie, assainissement, réseau viaire, statut juridique des terres, politique foncière, ...*] et de faisabilité urbaine.

Conclusion

L'analyse de la méthodologie et de la démarche d'élaboration du PUD de 1973, nous ont démontré que le volet relatif à l'étude du site, qui est primordial, a été abordé sous toutes ses formes en traitant l'ensemble des composantes géographiques, physiques et urbaines, avec les précisions et les détails obligatoires (*cartes et textes des phases A, B et C du PUD de 1973*). Le volet relatif à l'analyse socio démographique, économique et de la programmation et perspective, était basé sur les données chiffrées ainsi que l'application de la grille d'équipement, sans analyser

profondément l'aspect sociologique et économique et tirer les conclusions importantes pour la crédibilité de l'étude du PUD.

V. / Aperçu sur la ville d'Aïn-Beïda en 1973

V.1/ Données surfaciques sur la ville

Les données surfaciques recensées auprès des services techniques de l'APC d'Aïn-Beïda, des anciennes cartes de la ville et des données du PUD élaborée par la CADAT en 1973.

Tableau n°9 : superficies des composantes urbaines d'Aïn-Beïda en 1973

Zone	Surface en hectare
habitat	75,50
bidonville	0,63
équipement	68,00
Terrain nus	55,70
total	200,00

Source : PUD d'Aïn-Beïda de 1973

Remarque : La superficie du bidonville est restée intacte de 1966 à 1973, les fiches des superficies sont collectées auprès du service technique de l'APC d'Aïn-Beïda, archive volume AB-5.6 ilot.

Tableau n° 10 : comparaison des surfaces de l'aire urbaine d'Aïn-Beïda

zones	Surface 1966	Surface 1973	Augmentation global	Augmentation/par an
Habitat	67,50	75,50	08,00	01,00
Equipement	46,70	68,00	19,30	2,80

Source : service technique de l'APC d'Aïn-Beïda

L'aire urbaine de la ville, n'a pas augmenté considérablement entre 1966 et 1973, étant la situation économique difficile héritée de l'époque coloniale ainsi que de la rareté des moyens financiers de la commune. Voir en annexe, la note n° 05, pour un complément d'information sur la ville d'Aïn-Beïda avant et juste après l'Indépendance.

Tableau n° 11 : la population d'Aïn-Beïda de 1926 à 1962

Population	1926	1936	1948	1954	1962	1966 (RGPH)
Algérienne	6032	8731	Après le 08 mai 1945, pas de recensement	14605	25377	30128
Européenne/israélite	1618	1499		907	833	/
Totale	7650	10230	12656	15512	27210	30424

Source : PUD d'Aïn-Beïda de 1973, phase A

Tableau n° 12: la population des communes de la daïra d'Aïn-Beïda en 1973

Commune	Population	Taux%
Aïn-Beïda	30 724	25,40
Ain Babouche	8 216	06,80
Berriche	10 515	08,70
Dhalaa	12 425	10,30
F'kirina	10 763	08,90
Meskiana	19 416	16,00
Oum El-Bouaghi	23 403	19,30
Ksar-Sbehi	5 622	04,60
Total	121 083	100

Source : PUD d'Aïn-Beïda de 1973, phase A, Doc : V02

Ces deux tableaux ci-dessus, montre bien l'importance de la ville d'Aïn-Beïda dans sa région en nombre de population et en pouvoir administratif

V.2/ Le bidonville, une opportunité pour se loger à Aïn-Beïda

La population provenant de l'exode rural, a besoin d'avoir un emploi, du travail, et un hébergement ou un logement par tous les moyens. La ville d'Aïn-Beïda enregistrerait durant les années 1970 un déficit et un besoin important en logements, pour héberger une partie importante de ses habitants. Le déficit en logement n'est pas récent, il datait depuis l'ère coloniale au niveau de la ville, d'ailleurs le taux d'occupation par logement « TOL » pendant les années cinquante était de huit personnes par logement d'après le PUD de 1966. Pour être loger ou héberger en ville, les habitants n'ayant pas un logement ou une location chez des privés, vont à la recherche de n'importe quel opportunité pour acquérir un logement, sans se soucier de la réglementation ni des lois civiles et foncières du pays. Cette situation était à l'origine de l'apparition de pratiques illégales d'occupation et d'exploitation de l'espace et des secteurs urbains. La réalisation de plusieurs habitations dans le secteur urbain de la ville de ce qu'on qualifie de l'habitat informel et illicite [S. Boumediene et H.Nemouchi].

La prolifération de ce type d'habitat, se concentrera en premier temps dans la partie Est de la ville que l'on surnommait « Carrière Dominique » qui était une carrière d'extraction de roches qui servait pour produire des agrégats, servant à la fabrication des bétons et de différents mortiers, pour la construction. Ce site, va s'étendre rapidement d'une manière anarchique, regroupant plus de 400 ménagés, vers la seconde moitié des années 1970, pour atteindre plus de 900 ménagés vers la fin des années 1980 (*l'étude de l'ANAT Guelma*). Selon les documents relatifs à la nature juridique et foncière de ce site, il s'avère, qu'il relève du domaine public de l'Etat. Nous enregistrant ce qui suit

Au niveau de ces bidonvilles, la délinquance, les maux sociaux font rage ainsi que l'existence d'un développement économique informel qui échappe à la fiscalité. Ce site est dépourvu des conditions d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

V.3/ La composition du PUD de 1973

Le PUD de 1973 se compose de quatre phases distinctes « A, B, C et D »

V.3.1/ La phase A

La phase A était destinée pour la détermination de l'étude du site dont : l'aire d'études, Le périmètre d'étude, les données physiques du site et la conclusion.

- Les objectifs de la démarche est d'aboutir à la délimitation des espaces favorables à un développement urbain justifie. Cependant, pour atteindre ces objectif et de connaitre les éléments composant le site, désignées par les variables, il est nécessaire de procéder à une appréciation de la différenciation qualitative des terrains entrant dans l'aire d'étude. Les variables à traiter sont en partie : les pentes, la geotechnie, utilisation agricole des sols, les nuisances, les servitudes et zones a risques.
- Le but de la phase A, selon le PUD, est de permettre une vision pour une meilleure compréhension des interrelations au niveau de la région, de la commune et de la ville. « *En effet, la ville, n'est pas un élément isolé. Bien au contraire, elle est liée aux autres villes par des échanges économiques, des migrations, des investissements réalisés et par la nécessité d'accepter les décisions et les options de la planification nationale* »¹⁷⁹
- La conception et l'élaboration du PUD, sont fondées sur les nouvelles tendances mondiales de l'urbanisme dont l'exploitation des espaces, les nouvelles visions inter-fonctionnelles du développement de la vie urbaine et de l'aspect territorial, socio-démographique commun bénéfique pour l'ensemble des composantes urbaines¹⁸⁰.

Cette phase « A », traitera quatre chapitres distincts, dont le premier sera consacré à l'aire d'étude [*situation, historique, climat*], le deuxième étudiera le périmètre d'études [*englobe toute l'agglomération et toutes ses composantes*] qui se définit par les zones urbanisées, le zoning de l'état de fait et les secteurs urbains qui sont au nombre de douze (12). Il traitera aussi les potentialités des infrastructures d'assainissement, d'aimantation en eau et en énergie. Le chapitre trois, traitera les données physiques et caractéristiques du site [*les pentes, les aptitudes géotechniques, les servitudes, les nuisances, ...*]. Le quatrième chapitre est consacré à l'élaboration de la synthèse des données. La phase A est la localisation de supports spatiaux favorables à l'application des décisions, d'après le PUD, Volume 2, CADAT/Alger 1972v

¹⁷⁹ Source : Introduction, phase A, PUD de 1973 d'Ain-Beida, CADAT, Alger

¹⁸⁰ Source : CNERU, op cité.

V.3.2/ La phase B

La phase B était destinée pour établir l'état de fait et les différents statistiques et bilans sociodémographiques. Elle définit également les perspectives de développement de la commune et la ville, les estimations et les quantifications de l'emploi, de l'habitat, des équipements, des infrastructures et des activités. En tenant compte des données de la phase A et des options de la planification économique nationale.

- 1/ Perspectives de populations sur une période de 15 ans
- 2 /Prévisions de l'emploi sur un terme de 15 ans
- 3/ Un état de fait des principaux éléments constituant la ville
- 4/ Un bilan programme, des besoins en habitats et en équipements

Selon le PUD de 1973, l'état de fait consiste à établir à partir des investigations entreprises, une expression d'éléments en termes d'espaces et de quantifications des principaux composants physiques et constitutifs de la ville ; habitat, équipements, infrastructures. Après l'analyse et traitement les dépouillements, les déficits et besoins des différents secteurs existants avant l'élaboration de l'étude du PUD seront évalués. Les scénarios de quantifications des besoins et des déficits [emploi, habitat, équipement, activité], seront étudiés en fonction des enjeux et objectifs qu'il faudra atteindre, en tenant compte des besoins formulés par l'APC et les autorités locales sur des périodes de 05, 10 et 15 ans.

V.3.3 / La phase C

La phase « C » du PUD, consacrée aux traitements et à la présentation d'un ou plusieurs schémas d'aménagement spatial, ainsi qu'à des propositions de variantes et des affectations du sol, en tenant compte des prévisions de la phase B.

V.3.4 / La phase D

La phase « D » concerne la préparation des règlements (*instrument juridique de l'utilisation du sol*) et des transcriptions juridiques des schémas d'aménagement et d'urbanisme des différents secteurs.

V.4 / Les objectifs des PUD de 1973, assignés aux villes de l'Est d'Algérie

Parmi les objectifs ciblés par les PUD de 1973 en vers les villes de l'Est algérien, La mise à la disposition des autorités locales d'un instrument de gestion et de programmation de l'espace urbain, la satisfaction et prise en charge des besoins de la population en matière d'équipements,

d'infrastructures, d'habitats, ..., d'où la nécessité d'une organisation fonctionnelle de l'espace qui permettra la localisation des différentes zones d'accueils. Le PUD se verra encore plus indispensable, si l'on considère l'urbanisation incontrôlable des villes. L'exode rural qui bat son plein, pendant cette période, accentué par l'arrêt de l'émigration vers la France à partir de 1973, suite à la politique de nationalisation des hydrocarbures et des produits pétroliers entrepris par l'Etat algérien. Le solde migratoire enregistré est de 2.60%, ce qui constitue un nombre de 1.70 millions de ruraux qui sont partis en ville sur une période de 10 ans, soit 1.700 000 personnes par an (voir PUD de 1973). D'un autre côté, le départ massif des Européens à l'Indépendance, était à l'origine d'une grande vague de population rurale attiré par les villes, ce qui a engendré un accroissement remarquable du taux d'urbanisation de ces dernières, 32% en 1966, qui n'aurait pu être atteint qu'en 1986 selon les tendances antérieures imaginées lors de l'époque coloniale. Les extensions de plusieurs villes de l'Est, se sont faites rapidement en enregistrant l'émergence de tissu urbain périphérique où dominent des noyaux urbains monofonctionnels.

Après avoir analysé et tiré les conclusions sur l'efficacité et la mise en application des outils d'aménagement et d'urbanisme hérités de l'époque coloniale dont principalement : le plan d'urbanisme directeur PUD : schémas d'orientation général de développement de 1960, le plan d'urbanisme de détail : instrument d'application des dispositions relevés par le PUD, le PU programme d'urbanisme, outil intermédiaire de planification et d'intervention et le plan d'urbanisme de principe, introduit en 1962 ; qui visent l'encadrement du développement et l'urbanisme des communes ayant une population inférieure ou égale à 1000 habitants. Qui se sont révélés en inadéquations et en dissonances avec les objectifs et les enjeux de la politique de développement envisagée par l'Etat envers l'économie, la société, l'éducation, l'habitat, la modernité de l'urbain, la préservation du potentiel agricole et l'étouffement urbain¹⁸¹.

V.5 / PUD de 1973, le futur de l'urbain d'Aïn-Beïda

Le plan d'urbanisme directeur « PUD » de 1973 de la ville d'Aïn-Beïda était élaboré par la CADAT (*caisse algérienne de développement et d'aménagement du territoire op cité*). Alger. Cet organisme a élaboré un nombre important d'études d'aménagement et d'urbanisme entre autres les PUD de la majorité des villes algériennes dont la ville d'Alger, Oran, Constantine, Tebessa, [...] et Aïn-Beïda. Cet instrument d'urbanisme « PUD » avait pour enjeux l'établissement de nouvelles perspectives de développement et de dresser de nouveaux aménagements et affectations du sol de la ville d'Aïn-Beïda. Ainsi que de mettre fin aux anciens plans d'aménagement et d'urbanisme antérieurs, dont le plan de Constantine de 1958 et celui de 1966, Calsat de Paris. Le PUD 1973, est

¹⁸¹ **Source** : Tiré du document du PUD de la commune de Chechar, phase A, étude du site et analyse démo-économique par, CNERU, ex CADAT, direction régionale à Constantine.

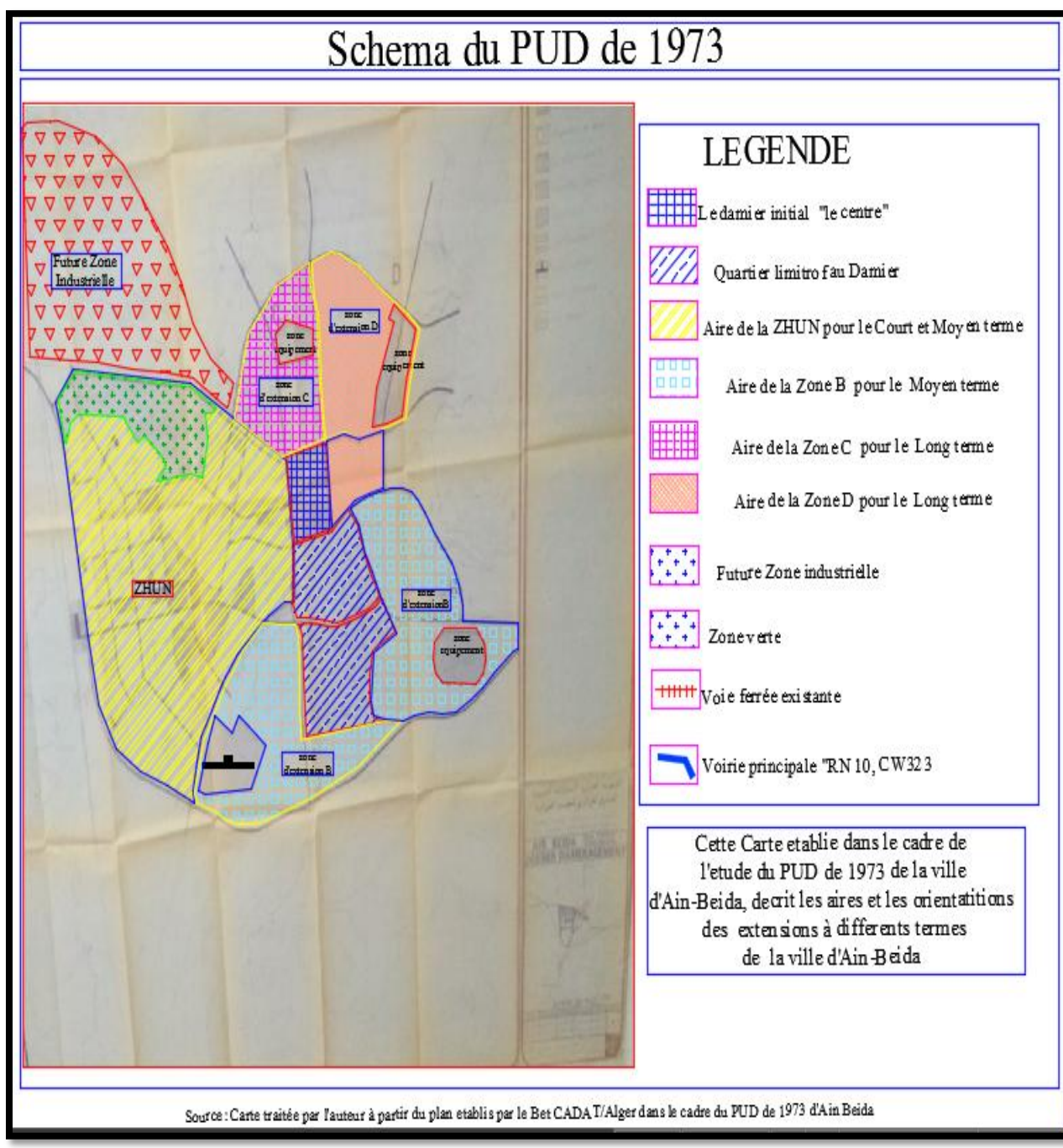
composé de quatre phases consacrées à une segmentation et à des objectifs et enjeux permettant une élaboration bénéfique et adéquate permettant un développement stratégique des différents secteurs vitaux de la ville. or de l'élaboration de la phase C du PUD, un événement d'une importance capitale vient de se produire, qui se résume à la promotion de la petite ville d'Oum El-Bouaghi au rang de chef lieu de wilaya en 1974, après le nouveau découpage administratif du territoire national, qui a fait émerger seize nouvelles wilaya, dont celle d'Oum El-Bouaghi où fait partie la commune d'Aïn-Beïda. Il faut savoir que durant cette époque, la ville d'Aïn-Beïda vit une expansion socio-économique et démographique très importante. Elle constitué une ville de liaison et d'échanges par ses fonctions, ses activités, les services intermédiaires¹⁸² et son attractivité sur toute la région.

La population et l'ensemble des autorités locales de l'époque, croyaient en une future promotion administrative au rang de chef lieu de wilaya, de la ville d'Aïn-Beïda. Etant son rang passe, de chef lieu d'une commune de plein exercice, puis de sous-préfecture du département de Constantine, pour être enfin un chef lieu de daïra après l'Indépendance. En s'occupant de la gestion d'un territoire important englobant un nombre appréciable de villes dont Meskiana, Dhalaa, Oum El-Bouaghi, Ksar-Sbehi, F'kirina et Berriche. Elle offrait des services et des activités commerciales très prisées par les populations des autres villes, notamment le commerce de bijouterie [*un nombre important de bijoutiers et d'argentier, dispersés sur deux rues au niveau du centre ville*], de couturiers, de fabrication de chaussures, de confection du prêt à porter avec plus de 25 locaux spécialisés, en argenterie, en droguerie, en tannerie et teinture et en menuiserie.

Ce découpage administratif et ses refontes socioéconomiques seront à l'origine de changements environnementaux et spéciaux du territoire géographique et urbain futures de la ville d'Aïn-Beïda.

¹⁸² **Source** : Revue, demain l'Algérie 2012

Planche n° 10 : schémas du PUD de 1973 d'Aïn-Beïda, BET CADAT



Source : Carte traitée par l'auteur à partir du plan établie par le BET CADAT/Alger dans le cadre du PUD de 1973 d'Aïn-Beïda

V.6. /Le PUD de 1973 : une pléthore d'acteurs aux actions éphémères.

V.6.1/ Données démographiques d'Aïn-Beïda de 1977 à 1987

Durant l'année 1977 la population de la ville d'Aïn -Beïda était de 42 578 habitants, en 1987, le nombre de cette population est passé à 62 253, d'ou une augmentation de 19 675 personnes en une décennie, ce qui nous donne une augmentation de 1967 habitants par année. Comparativement à la décennie précédente, nous assistons à une augmentation de 751 habitants par an. Cette démographie galopante est due principalement a la dotation de la ville d'une Z.H.U.N de 550 hectares programmée pour assoir une population de 30 000 habitants et la réalisation d'un ensemble d'équipements multidisciplinaires touchant tous les secteurs de la vie des citoyens. Ainsi qu'à la présence d'une zone industrielle de 121 hectares et à un programme de logements collectifs repartis sur toute la ville dont, 300 situés au Nord (SICED), les 750 de la Sonatiba, 157 au profit de la direction de l'industrie et les 350 de la tranche n° 2 de la Sonatiba, etc.

V.6. 2 La programmation, le contenu et les perspectives de développement du PUD de 1973

Le PUD de 1973 considérait, Aïn-Beïda comme une composante économique et socioculturelle importante dans sa région. De ce fait, les propositions de ce dernier étaient en général axées sur une programmation des aires d'extensions futures de la ville vers les terrains de la zone Ouest en grande partie et vers la partie Nord et Nord Ouest. C'est la raison pour laquelle, on avait institué un programme de développement spatial par la mise au point d'un zoning, au cœur d'un processus fonctionnel et un riche programme d'équipements, de logements et d'infrastructures. Le périmètre d'études s'étalait sur une surface de 50 kilomètre carré, délimitée à l'Ouest par oued el Hassi situé près des montagnes qui portent le même nom. A l'Est et au Sud les limites sont celles de la commune. A l'ouest, par la route allant vers la ville de Khenchela et Ain Oum-El-Guemel. Parmi les objectifs du PUD, la détection des espaces favorables au développement urbain adéquat. On notera la programmation pour l'exploitation de la partie Ouest de la ville, très favorable à l'urbanisation et ne présentant pratiquement pas de contraintes techniques et foncières majeures des espaces. Les extensions programmées et prévues à moyen et long terme au niveau de cette partie de la ville sont estimées à plus de 600 hectares, qui devront combler les besoins en espaces pour assoir les logements et les équipements nécessaires au confort urbain de la population. Cette partie de la ville, constituera plus tard le site de l'implantation de la future ZHUN (*programmation de 6000 logements entre individuel et collectif*) d'Aïn-Beïda. Les travaux de réalisation de la dite ZHUN débiteront à partir de 1977. Cette dernière s'étale sur une superficie de 550 hectares, composée d'un programme de logements, d'un nombre très importants d'équipements et d'infrastructure

repartis sur le site. Les terrains où la ZHUN est implantée sont géologiquement et géotechniquement favorables à l'urbanisation et à la construction, selon le rapport géotechnique de la phase B du PUD de 1973. La propriété foncière de ces terrains est en grande partie privée [appartenant aux familles Chentli, Zaouïa, Malaoui,...], le reste des terrains est de propriété communale domaniale. Le PUD de 1973 a prévu aussi d'autres futures extensions de la ville vers le Nord, le Nord-est, le Nord-ouest, le Sud et le Sud-est. Vers le Nord et le Nord-est on longeant la route menant vers Annaba et Sedrata en intégrant le lycée Zinai, le lotissement A. Ben Moussa et un terrain nu d'une centaine d'hectares où sera implanté de l'habitat collectif, individuel et des équipements. Au niveau, de la partie Nord-ouest, le PUD a programmé une petite zone d'activités sur une parcelle de près de 150 hectares, un centre d'équipement de base et structurant et de l'habitat collectif (carte du PUD).

La présence de la ligne de chemin de fer, de la gare ferroviaire, l'adoption du projet centralisé concernant la réalisation de la nouvelle ligne de chemin de fer reliant la ville d'Ain M'lila à Tebessa en passant par Aïn-Beïda lors de l'élaboration de la phase B du PUD, a fait immergé l'idée de l'implantation d'une zone industrielle au niveau d'Aïn-Beïda. Elle sera implantée à l'entrée Ouest de la ville le long de la route nationale n°10, d'une superficie de 121 hectares. Elle abritera un ensemble d'activités industrielles à court et moyen terme qui offriront un nombre de 6000 postes d'emplois repartis entre les unités de textile avec 1500 postes, le secteur du BTPH avec 3600 postes, et 400 postes dans le secteur de la maintenance mécanique d'après les données collectées auprès des services de la direction de l'industrie et des mines de la wilaya d'Oum El-Bouaghi en 2012 etc.

Près de cette zone industrielle, sera prévue la réalisation d'une gare de triage, qui ne verra jamais le jour. La zone industrielle est implantée en 1976, les travaux de la première tranche de viabilisation seront lancés en 1978 par le centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine «URBACO», chargée aussi de sa gestion. Les travaux de réalisation de cette zone industrielle seront totalement achevés vers la fin de l'année 1988. Quant à la partie Sud-est, le PUD a proposé l'exploitation d'une parcelle limitrophe à la cité Saidi Djemuoi pour assoir de l'habitat collectif et individuel. Un lotissement du type GHI (groupement d'habitations individuelles), conçu par l'URBACO sera implanté à partir de 1982, sans pour autant, prévoir de l'habitat collectif ni des équipements d'accompagnement, prévus dans le cadre du PUD. Le PUD de 1973 a prévu aussi l'implantation de quatre lotissements, la projection d'un réseau de voirie primaire et secondaire, le tracé d'une voie ferrée en remplacement de l'ancienne ainsi qu'un hôpital de 240 lits, une gare intermodale, deux lycées, deux centres de formations professionnelles et d'autres structures.

V.6. 3/ Les réalisations urbaines des autorités locales à partir de 1973

Très vite la ville, s'est largement étendue bien au-delà de son noyau primitif pour passer d'une aire urbaine de 588 ha en 1972 à de 1550 ha en 1989, soit une moyenne de consommation

annuelle de plus de 60 ha. Le constat tiré du mode de mise en pratique sur terrain, a démontré que les objectifs assignés et les buts escomptés au plan de développement n'ont pas été atteints. Dans la mesure où les opérations et projets de réalisations n'ont été concrétisés qu'en petite partie, durant les années 1970. En analysant les démarches et les actions organisatrices des espaces sur site, entreprises par les autorités locales et les acteurs de l'urbanisme, nous pouvons conclure que la ville s'est développée conformément aux recommandations du PUD durant la période allant de 1980, par l'implantation de la première partie [A] de la ZHUN qui s'étalait sur une surface de 300 hectares. Ainsi que la réalisation des différents réseaux de viabilisation programmés dans le cadre de cette première tranche de la ZHUN, l'implantation de la zone industrielle, de lotissements à usage d'habitations individuelles et collectives au niveau de la ZHUN et le reste de la ville. Des exemples de projets implantés et réalisés : le lotissement Bellevue route de Sedrata, la construction de quelques équipements éducatifs [Cem El-Antari, école primaire Bendada Lamri], sociaux, sanitaire [polyclinique cite Chikaoui] et de loisir [maison de jeunes cité des combattants].

À partir des années 1980, on assista à l'installation de l'agence foncière locale, à la mise en application de l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales. L'absence quasi-totale de la concertation entre les autorités locales et la population ainsi qu'aux remplacements et changements permanents des élus locaux et responsables politiques, qui ont provoqué des motivations et des dérapages importants des principes et fondements de la planification urbaine, des perspectives de développement et de l'urbanisation au niveau de la ville d'Aïn Beïda. À cela se conjugue, un foncier urbain qui a connu des bouleversements dans sa gestion, notamment avec l'instauration de nouvelles « agences foncières locales de régulation urbaines » dont celle de la daïra d'Aïn-Beïda. Celle-ci a joué un rôle majeur dans la gestion de l'espace urbain de la ville puisque, elle était missionnée pour gérer, lotir et vendre, l'espace urbanisable sans tenir compte des instruments d'urbanisme et d'aménagement dont disposait la ville d'Aïn-Beïda. Sa gestion, s'est soldée par des pratiques contradictoires aux objectifs du PUD de 1973 par un zèle outré en appliquant l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales. L'agence foncière locale était à l'origine d'une exploitation sans précédent des espaces urbanisables et même ceux non urbanisables et frappés de servitudes naturelles et technologiques obligatoires ainsi qu'une dilapidation effrénée du foncier public et communal. En lotissant plusieurs terrains et parcelles situés à l'intérieur du tissu urbain et/ou se trouvant en dehors du périmètre d'urbanisation, semblables à ceux ayant servi à la création des lotissements El-Kahina 1 et 2 route de Meskiana, El-Aurès 1, 2 et 3 dans la partie Sud de la ville, Ibn Rochd route de Khenchela, El-Mostakbal 1 et 2 au Nord-ouest de la ville. D'autres créations seront implantées sur des parcelles non aedificand, le cas des lotissements Es-Sanober, site 1, et les logements collectifs de « EPLF » route de Khenchela près de la ligne électrique de haute tension. Une autre pratique qui est une entrave à l'équilibre urbain est

l'affectation ou la désaffectation au gré du moment, des terrains pour assoir des activités en contradiction avec les orientations du PUD et des plans d'aménagements dont principalement la ZHUN, les études antérieures (ZAC, ZET, ...) et à leur véritable vocation. Ces pratiques sont confirmées par des exemples relevés dans plusieurs endroits de la ville, mais principalement dans la ZHUN où un ensemble de 6000 logements répartie entre collectifs et individuels qui était prévu initialement, va être remplacé par un programme non planifié de 3200¹⁸³ lots. Un autre cas, concerne des terrains de la ZHUN, affectés initialement pour assoir l'implantation d'un lycée 1300, deux CEM, un centre de santé, un centre culturel, des aires de jeux et de sports et une maison de jeunes, ; ont été reconvertis pour assoir quatre lotissements à usage d'habitat individuel (El-Harakas, El-Manar, Site3, Site2), dépourvus d'équipements de base et structurant, sans avoir fait l'objet d'une étude de faisabilité au préalable. Cet état de fait était à l'origine de l'apparition sur terrain d'un nombre important d'espaces non identifiés qui a encouragé le phénomène d'émiettement et la spéculation du foncier.

La période d'application du PUD de 1973 a été la plus consommatrice d'espace au point où le territoire de la commune a été exploitée par l'urbanisation dans sa plus grande partie en le réduisant à une peau de chagrin d'autant plus que le périmètre urbain d'Aïn-Beïda était calqué sur celui de la commune. Le destin d'une ancienne commune de plein-exercice, dont le but était de mettre en place un peuplement européen qui n'avait nullement besoin d'espaces étendus comme ceux de la commune mixte. En fait, ce n'est qu'à partir du découpage administratif de 1984 que la commune a pu élargir son territoire en grignotant quelques terrains des communes limitrophes mais d'une superficie insignifiante, ce qui en fait toujours l'une des plus petites communes d'Algérie

Un ensemble d'équipements structurants programmés pour desservir la commune d'Aïn-Beïda ainsi que ses communes limitrophes [*Meskiana, Berriche, F'kirina, ...*], avait été réalisé sur son territoire urbain à partir de 1973 ; qui n'était pas prévu par les orientations du PUD de 1973. On citera, l'hôpital de 240 lits implanté dans la partie Sud, une gare intermodale à la limite de la ZHUN longeant la voie ferrée, deux lycées (*lycée Zinai et Ismaa*), un centre de formation professionnelle route de Khenchela. L'implantation d'un centre de remplissage des bouteilles de gaz butane près de la future zone industrielle en longeant la route nationale n°10 ; qui constitue un danger permanent pour la population et un risque technologique pour la ville, vue sa proximité du tissu urbain existant et la quantité de gaz butane stockée. La réalisation d'un réseau de voirie primaire et secondaire qui desserve une partie de la ville, sans pour autant arriver à désengorger la circulation et à faciliter la mobilité des citoyens. En plus de cette situation, toutes les extensions prévues par le PUD de 1973 à long terme au niveau des zones Nord, Est et Nord-est, n'ont pas fait l'objet d'implantation de projets d'équipements ou de programmes de logements. Cependant, l'on

¹⁸³ **Source** : direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya d'Oum El Bouaghi en 2006

assista à la création de plusieurs lotissements et à un grand nombre de coopératives immobilières destinées aux habitations individuelles, implantées à travers toute l'aire urbaine de la ville et même sur des terrains et espaces non aedificand, non urbanisable, situés en dehors du périmètre urbain prévu par le Long terme du PUD et soumis à des servitudes importantes. Voir en annexe la note n° 10 et n° 11 retraçant le contenu du programme spécial d'Aïn-Beïda en 1974 et certaines données sur le découpage administratif 1984

V.6.4 / Donnée et indicateurs sur la population à partir de 1973

Le taux d'accroissement enregistré en 1977 était de 3,00, en 1987, il a atteint 3,53, ce qui démontre bien l'augmentation démographique qu'a connue la ville en ces temps. La densité moyenne du nombre d'habitant au kilomètre carré était de 817 personnes en 1977, elle atteindra le nombre de 1160 personnes au kilomètre carré en 1987. Le taux d'agglomération ou de concentration, était en 1966 de 88,50 %, il passera à 89,80 % en 1977. En 1987, il est de 98,40%, pour être en 1998 de 99,20%. Ces chiffres indiquent que la commune d'Aïn-Beïda était presque toujours une commune urbaine attractive, ce qui explique l'exode rural important. On analysant la synthèse de ces chiffres, on peut dire que la commune d'Aïn-Beïda a évolué au rythme des mouvements inter et intra communaux, se caractérisant par des croûts démographiques appréciables, surtout à l'échelle du chef lieu de commune, en effet la tendance à l'agglomération est de 99,50% et à l'urbanisation est de 95,90%.d'après les donnes de l'étude socio-économique d' Aïn-Beïda, en 2002 par l'ANAT de Guelma . La ville d'Aïn-Beïda a un historique urbain important qui remonte à l'époque coloniale, 12704 habitants en 1948, 15335 habitants en 1954, ce rythme de croissance démographique, s'est accentué d'une manière époustouflante à partir des années 1970 en provoquant des « stigmates » qui deviendront dan quelques temps indélébiles, du fait du laisse aller et faire de la gestion et l'exploitation des espaces en créant un marasme urbaine de la ville.

Années	Population communale	Population chef-lieu	Taux de concentration urbaine %	Population zone épars et Agglomération secondaire
1977	47 400	42 988	89,83	4822
1987	67 282	62 253	92,53	5029
1998	99 013	94 775	95,71	4244
2004	112 904	108 071	95,71	4833
2008	123 515	119 354	96,63	4161
2013	127 346	123 722	97,15	3624

Tableau n° 13 : Concentration de la population urbaine d'Aïn-Beïda de 1977 à 2013:

Source: Magister Bendada t, 2005⁽²⁾

désignation	RGP H 1977	RGP H 1987	RGP H 1998	Population 2001	Population 2004	Evolution 1977-2004	Population 2008	Taux d'évolution
C.LIEU	42578	61997	94775	103979	108017	65029	119 354	42,39
A.S	2514	206	3288	3575	3804	1290	3287	10,75
Z.E	4822	1078	781	506	1029	-869	874	20,12
TOT	47400	67281	99013	108627	112850	65504	123 515	40,41

Tableau n° 14 : Evolution de la population d'Aïn-Beïda par ses répartitions de 1977 à 2000

Source : ONS et DPAT d'Oum El Bouaghi

Conclusion

Le PUD de 1973, était le premier vrai instrument d'urbanisme d'Aïn-Beïda, après l'indépendance, son élaboration était réalisée par la CADAT/Alger, selon une démarche précise qui était basée sur la collecte globale des données et des documents, l'analyse approfondie des variables et du site et la comparaison pour la synthèse de l'évolution et le développement. Les extensions ont été programmées vers les directions Nord, Sud-est et en grande partie vers l'Ouest qui abritera la future ZHUN et la Zone Industrielle. Ce PUD a permis à la ville d'Aïn-Beïda durant les premières années de son application entre 1974 et 1980 d'avoir une urbanisation réglementaire, intégrée spatialement et fonctionnellement à l'ancien tissu urbain, dans le cadre des objectifs de l'instrument. Après, au début des années 1980, c'est le changement des stratégies urbaines de

l'urbanisation de la ville qui sont dus en grande partie à l'installation de l'agence foncière locale dont la gestion du foncier, par la suite était catastrophique ainsi que la prolifération rapide des quartiers de l'habitat illicite, plus de cinq quartiers informels, à la crise économique de 1986, aussi qu'à l'exode rural sans précédent vers la ville et de la demande importantes de logement par les habitants. Cette état de fait, a provoqué un changement radical de l'urbanisation qui ne tient plus compte du PUD ni de ces orientations, des implantations et des choix de terrains aléatoires, réalisés par des commissions inadaptées, [...]. Ainsi qu'une dilapidation sans précédente du foncier urbain, qu'il soit domanial, communal ou privé, sans oublier l'apport de l'ordonnance 74-26.

VI. /Le PUD de 1989

Introduction

Lors de la mise en pratique du PUD de 1973, un apport important en espaces et en aires d'urbanisation a été mobilisé par l'implantation de la ZHUN, de la zone industrielle et par le programme de logements collectifs et individuels. En 1988, la superficie du tissu urbain de la ville d'Aïn-Beïda à presque doublé en quinze ans, dépassant les 1000 hectares. Par une simple opération arithmétique, on constate que l'aire urbaine a augmenté de plus de 500 hectares, mais dans un cadre combiné entre espaces réglementaires, programmés dans le cadre des instruments d'urbanisme d'un côté et espaces non réglementés et non soumis à des programmations et planifications. Cette situation était à l'origine du déséquilibre urbain de la ville, de l'apparition d'une urbanisation immaîtrisable et d'une exploitation dévoratrice du foncier urbain et urbanisable sans précédent. De la, la décision d'élaboration d'un nouveau PUD fut prise pour pouvoir trouver et réfléchir à de nouvelles opportunités urbaines qui peuvent sauvegarder l'urbanisation et le foncier de la ville.

VI. 1 / Le PUD de 1989, une opportunité pour un développement urbain

En 1989, la comite de l'exécutif de la wilaya d'Oum El Bouaghi et les membres de l'assemblée populaire communale d'Aïn-Beïda, décidèrent par délibération, l'élaboration de l'étude d'un nouveau plan d'urbanisme directeur (n° 3) de la ville d'Ain Beida. Cette opération est d'une importance capitale pour le développement de la ville, vue l'état actuel de son urbanisation, qui n'est plus maîtrisé ni maîtrisable par les intervenants et les gestionnaires de l'urbanisme. En effet, tous les espaces réservés pour les extensions de la ville, programmés dans le cadre du PUD de 1973, ont été exploités et affectés, parfois différemment aux orientations initiales de ce dernier. Plusieurs choix de terrains, étaient élaborés par les autorités locales pour y implanter des équipements et des lotissements, sur des espaces situés en dehors du périmètre urbain du PUD de 1973. Ces productions et appropriations urbaines ont prévalu à la réalisation d'une urbanisation incontrôlée, non planifier, basée sur l'exploitation massive et abusive des terrains sans la moindre préservation. Dans un cadre juridictionnel, ayant pour prétexte l'utilisation obligatoire de l'espace pour « utilité

publique » encouragée par l'application à outrance de l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales. L'attrait à cette opportunité urbaine, consiste à l'élaboration d'un nouveau PUD de la commune d'Aïn-Beïda qui lui permettra de percevoir de nouveaux scénarios de développement urbain, portants sur les actions de régularisation de l'urbain existant et en programmation.

VI.2 / L'arrêt de l'élaboration du PUD de 1989

L'étude du PUD de 1988, confiée au centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine, agence régionale d'Oum El Bouaghi (URBACO) en 1989. Elle était programmée en quatre phases « A, B, C et D » selon la démarche et la méthodologie dictées par le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Après que les phases A et B furent élaborées vers la fin du mois de novembre 1992, le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ainsi que la direction de l'urbanisme de la wilaya, prononcèrent l'arrêt de l'élaboration de l'étude du PUD pour la reconvertir en étude d'élaboration d'un nouveau instrument d'urbanisme entre autre le PDAU [*plan directeur d'aménagement et d'urbanisme*] conformément aux nouvelles lois décrétées en 1990, relatives à l'aménagement, l'urbanisme et le foncier dont principalement la loi 90-29 et 90-25. De ce fait, l'étude de la phase A, ayant pour objectifs, l'actualisation systématique de l'ensemble du cadre bâti existant ainsi que les divers réseaux et infrastructures existants. L'étude du périmètre urbain, du territoire communal selon les différentes variables réglementaires et enfin la collecte globale des données démographiques et socio-économiques de la population de toute la commune d'Aïn-Beïda. Les données et les analyses effectuées lors du PUD de 1973, sont automatiquement exploitées, étant leurs précisions ainsi qu'une actualisation systématique de toutes les données statistiques, économiques, sociales, technique, [...]. La phase B était entamée, en tenant compte des données et des détails graphiques de la phase A, afin de pouvoir déterminer les déficits et les besoins en équipements, en logements, en infrastructures, ..., en espaces de la population et de proposer des variantes de zonings et d'aménagements préliminaires. Lors de la finalisation de cette dernière, l'arrêt de l'étude du PUD fut prononcé. Ayant été un charge d'études principal en urbanisme à l'URBACO d'Oum El Bouaghi, de 1985 à 2009, m'a permis de participer à l'élaboration de la phase A et B du PUD de 1989 d'Aïn-Beïda, et d'acquérir l'ensemble des données et détails.

VI.3 / Les principaux axes de développement du PUD de 1989

A base de l'étude de ce nouveau PUD, établira une feuille de route technico-évolutive établie dont l'objectif est de faciliter la proposition et la détermination des perspectives, des orientations et des programmations ci-après :

- Actualisation systématique de l'état existant du cadre bâti avec toutes les affectations spatiales en cours d'exécutions ou programmées au niveau de la ville, des différents réseaux

existants et programmés ainsi que tous les états d'occupation du sol non réglementaires, non planifier et illicites de l'urbanisation, à travers toute la ville et ses étalements urbains.

-Les quantifications, les estimations et les propositions des différents scénarios d'évolutions sociodémographiques de la population, de l'emploi, des déficits en logements et en équipements de base et structurants [*socio économiques, sanitaires, culturels, administratifs, éducatifs, ...*], ainsi que l'établissement des différents plans d'aménagements, d'occupations du sol, de densités, de l'habitat, de la voirie, ..., de réseaux et d'infrastructures.

VI. 3.1 /Les étapes d'élaborations du PUD de 1988

Le PUD de 1989 était conçu conformément au décret d'élaboration et de méthodologie d'approche décidée par le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, en quatre phases distinct : la phase « A » actualisation et études du site, la phase « B » quantification des besoins, des déficits, estimations de la population et socioéconomique, les différents zonings et variantes d'aménagements ainsi que les différentes perspectives de développements. La phase « C » le dossier d'aménagement avec les différents fonds graphiques [*plan d'actualisation, de classification de la voirie, plan hydraulique, plan d'aménagement, plan des affectations du sol, plan des densités, plan de géotechnie ...*] et les différents dossiers d'exécution. La phase « D » concerne la réglementation des différentes composantes du PUD.

VI. 3.2 / Les perspectives du PUD de 1988

- Après la détermination des résultats de la synthèse de comparaison des différentes variables de l'étude du site, ainsi que celle de l'état de fait de la Phase « A ». Le lancement de la phase B, déterminera les propositions de zonings et d'aménagements préliminaires qui ont déterminé :

- Les réserves de terrains destinées au court terme, (05 ans), seront localisées au niveau de la zone Sud. Elles sont limitées par la voie de contournement allant vers Tébessa, au Nord, au Sud-ouest par une partie de la ZHUN existante et la route nationale n° 80 allant vers Khenchela. Ces réserves s'étalent sur une superficie de 150 hectares, qui devra assoir les programmes de logements sociaux et certains équipements présentant un caractère d'urgence, qui seront financés par l'état. Par contre les espaces et extensions prévues pour les besoins du moyen et long terme, elles seront programmées au niveau de la zone Nord de la ville qui s'y prête et présente tous les atouts nécessaires à une future urbanisation. La réservation de plus de 600 hectares dont 90% sont de propriété privée (Melk). Il est nécessaire de rappeler que toutes ces opportunités d'extensions étaient réalisables, concrétisables sur terrain et ne posaient pas de contraintes éventuelles quant à leur acquisition, étant l'application de l'ordonnance 74-26 relative aux réserves foncières communales.

En 1990 année de promulgation et mise en applications des nouvelles lois relatives à l'urbanisme, à l'aménagement et aux réserves foncières ; ainsi qu'à la reconversion de l'étude du PUD de 1989 qui était en cours, en étude de PDAU conformément à la nouvelle législation foncière et urbaine en parallèle de l'abrogation de l'ordonnance 74-26. On assista alors à l'entrave de tout le processus d'acquisition de terrains pour constituer les réserves foncières communales.

Conclusion

Reconvertir le contenu du PUD de 1986 d'Aïn-Beïda qui l'on estime à de 60% d'élaboration, un plan directeur d'aménagement urbain « PDAU », dont la démarche d'élaboration, les objectifs, les enjeux, les composantes d'aménagements et surtout par rapport aux nouvelles lois foncières qui différentes totalement en principes et en réglementation celle du PUD.

VII /Le PDAU d'Aïn-Beïda de 1992

Introduction

A partir de 1990, le PUD va céder la place au PDAU, qui le remplacera dans un nouveau contexte et une nouvelle vision de l'urbanisme en Algérie. Cependant l'approche, la méthodologie et la mise en route des études de PDAU sont restaient en grande partie identiques et s'imprégnaient en partie de celles du PUD. J'ai été un chargé d'études principal dans un bureau d'étude national en urbanisme « URBACO de Constantine, ex CADAT » et ayant assisté, et contribué à cette transition d'élaboration des nouveaux instruments d'urbanisme « PDAU et POS » en remplacements des PUD et des PUP. La méthode, la méthodologie d'approche, de traitement, de dépouillements des données, des variables à traiter, de la programmation et de synthèse, étaient en accord sur certains axes de traitement et d'analyses que ceux relatifs aux PUD, mais ils ne se concordaient pas en plusieurs autres axes et paramètres d'élaborations et de recherches. Les textes d'application et d'élaboration arrivaient parfois en retard et ne renseignaient pas suffisamment sur les approches et les procédures à entreprendre.

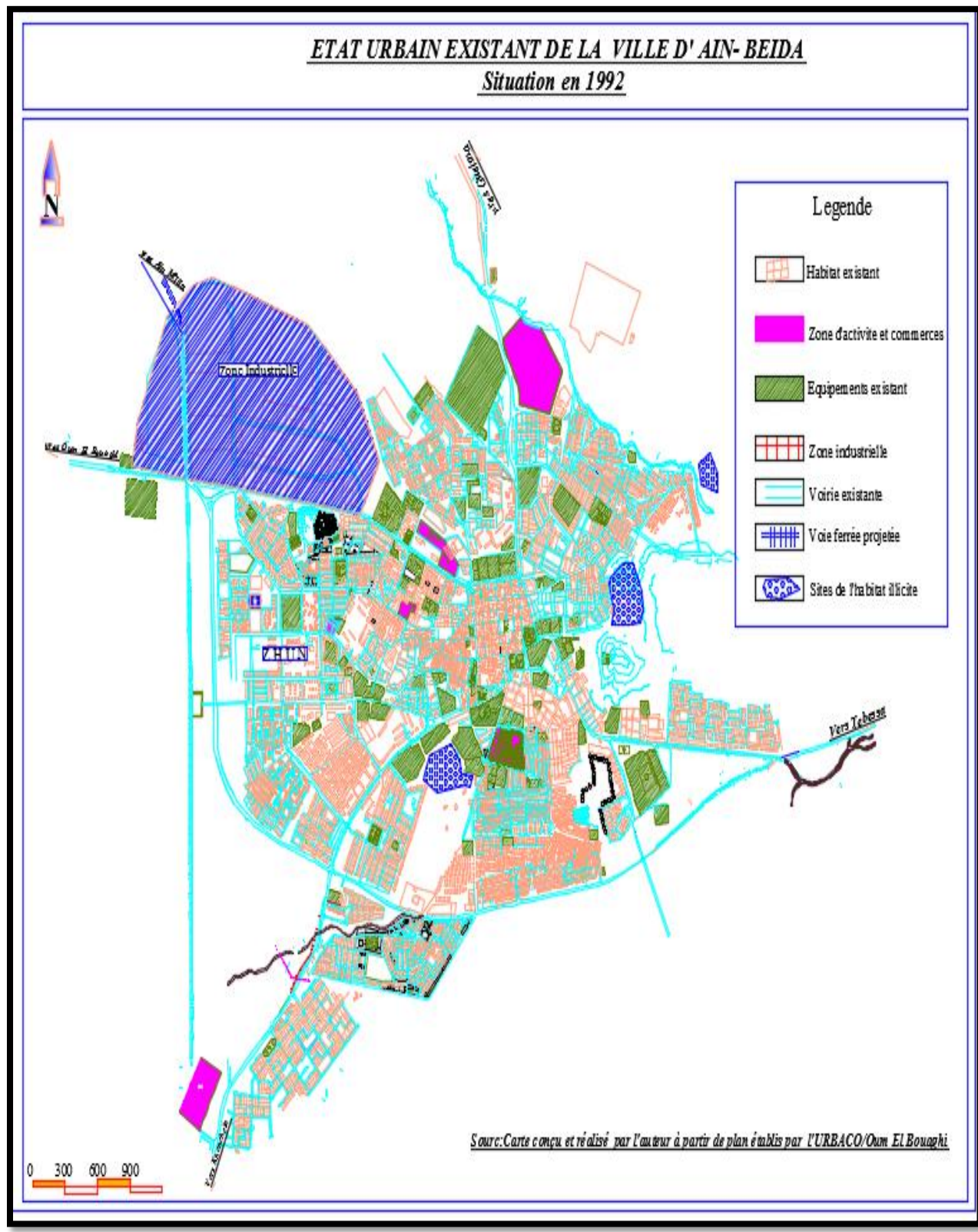
Le PUD « plan d'urbanisme directeur », instrument d'urbanisme ayant servi essentiellement à l'Etat pour « distribué dans l'espace de la ville ses propres programmes ou ceux qu'il a autorisé à l'image des lotissements, d'après R. S. Boumedine dans son ouvrage « *Echec des instruments ou instruments de l'échec* », en s'appuyant concrètement sur l'application de l'ordonnance 74-26 pour la mise en pratique des ces dispositions. Procédure, qui était néfaste pour le devenir du foncier urbain et urbanisable de ville. Il était nécessaire et indispensable d'introduire de nouveaux instruments d'urbanisme plus performant, s'intégrant et s'alignant à la nouvelle vision moderniste

de l'Etat dans la gestion du foncier, la fabrication de l'urbain et l'adhésion aux nouveau courant mondiale de l'urbanisme. Apres les événements d'Octobre 1988 et l'adoption de la constitution de 1989, le PDAU est né avec la libéralisation du foncier, la multiplication et la multidisciplinarité des acteurs et intervenants dans l'élaboration et l'approbation des instruments d'urbanisme.

VII.1. / Le premier « PDAU » d'Aïn-Beïda

En 1991, la commune d'Aïn Beïda a été dotée du premier plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU », issu de la loi 29-90 du 1er Décembre 1990, modifier et complétée par la loi 04-05 du 14 Aout 2004, relative à l'aménagement et l'urbanisme. Rendue nécessaire par un ensemble de facteurs liés à l'harmonisation des règles d'administration de l'utilisation des sols et de la mise en adéquation des dispositions législatives en matière d'urbanisme avec les nouvelles données constitutionnelles, d'après le Ministère de l'habitat et l'urbanisme. Cet instrument d'urbanisme se dresse avec un ensemble de nouvelles directives qui se conjuguent avec les méthodes d'élaboration pour une maîtrise plus rationnelle des besoins de la population en logements, équipements et des espaces; le territoire traiter concernera le chef lieu et tout l'espace communale avec la zone éparse , les mechtas, les agglomérations secondaires qui dans notre cas sont « Bir Ounes et Safel El-Beïda ». L'étude du PDAU d'Aïn-Beïda adoptera les perspectives préconisées par le PUD de 1989 qui sera reconverti en PDAU. Les perspectives, les propositions d'aménagements et des extensions proposées au niveau du chef lieu « Aïn-Beïda » du PUD, seront adoptées par le PDAU. La commune d'Aïn-Beïda se caractérise par sa superficie de 52 km² d'où son rang de, la plus petite commune de la wilaya d'Oum El Bouaghi et du nombre de sa population qui avoisine les 130.000 habitants en 2012 [*estimation de la direction de la planification et de l'aménagement du territoire*]. L'agglomération secondaire de Bir Ounes était prise en considération par l'étude du PDAU en proposant un aménagement et une programmation d'équipements, de logements et d'activités ; au niveau de la zone éparse, des équipements de première nécessité et un réseau de voirie sont ambitionnés désormais d'assurer le désenclavement des habitants déshérités dans toute la commune.

Planche n° 11 : carte de l'état existant de la ville d'Aïn-Beïda en 1992



Source : carte établie par l'auteur a base d'un fond de plan de l'URBACO/ Oum El Bouaghi

VII.2 / Le PDAU, résolutions et ambitions

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou des communes concernées, article 16, qui, en scindant son territoire communal ou celui d'un regroupement de communes en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future ou non urbanisable. Il détermine la gestion générale du sol, définit l'extension urbaine, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et structures, ainsi que la localisation des zones d'interventions sur les tissus urbains existants et les zones à protéger. Le PDAU se réalise selon un phasage ou chaque phase est soumise à l'adoption et l'approbation par la commission de suivi et d'élaboration, les phases du PDAU sont : Etat de fait, Aménagement, Règlement. Les différents secteurs prévus dans l'élaboration du PDAU se positionnent ainsi, article 19, les secteurs urbanisés incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leurs dessertes. Les secteurs à urbaniser concernent les terrains destinés à court et à moyen terme dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU. Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être à long terme aux échéances prévues par le PDAU. Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés dans des propositions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs, article 23. Il devra tenir compte des plans de développement, il définit les termes de référence des plans d'occupation du sol, il prend en charge les programmes de l'Etat et des collectivités locales¹⁸⁴. Il répond aux soucis de prévision [*analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution à travers le court, le moyen et le long terme en définissant les étapes qui permettent la concrétisation*], de réalisme [*l'établissement d'un programme et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation*] et d'efficacité [*constituant un engagement pour les collectivités locales et les établissements publics et le cadre dans lequel s'inscrivent les POS*] conformément au décret exécutif n°91.178 du 28 Mai 1992.

Parmi les principaux objectifs du PDAU sont donc : organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti en vue de satisfaire les besoins, de préserver les terres agricoles, l'environnement et les sites à caractère spécial, de concrétiser les orientations d'aménagements du territoire et de produire un cadre bâti de qualité

¹⁸⁴ Source : Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville « MHUV », site www.mhuv.gov.dz/article

Photo n° 06 : exemple du non respect des normes de l'urbanisme et de la construction à Ain-Beida



Source : photo prise par l'auteur au niveau de la cite Saidi Djemuoi au mois de juin en 2012

Photo n° 07 : exemple du non respect des normes de densité et de l'implantation de l'habitat collectif par rapport à l'habitat individuel au niveau de la ZHUN d'Aïn-Beïda



Source : photo prise par l'auteur au niveau de la ZHUN d'Aïn-Beïda mois de septembre 2015

Photo n° 08 : exemple du non respect des normes des nouvelles constructions au niveau des anciens quartiers de la ville « la Dechra » à Ain-Beida



Source : photo prise par l'auteur au niveau du quartier « Dechra » d'Aïn-Beïda mois de septembre 2015

VII.3 /Les supports et le contenu du PDAU

La crise urbaine née d'une amplitude de problèmes affectant aussi bien la société que l'économie Algérienne, montre à l'évidence les limites d'une approche politique et économique dont les erreurs et les insuffisances ne sont plus à reproduire. C'est pourquoi depuis 1990, une série de lois, et de textes ont été promulgués pour contrer les erreurs des politiques précédentes, appliquées sur terrains. Ainsi la politique en matière d'aménagement et d'urbanisme a bénéficié de:

VII.3.1 / La loi 90-29, du 1er décembre 1990

La loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, apporta de grands espoirs de développements à la ville, notamment par le biais des études relatives au PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), instrument de planification et de gestion des sols au niveau communal ou intercommunal. Le PDAU, traitera toutes les composantes socio-spatiales du territoire considéré, l'organisation sectorielle qui consiste à scinder le territoire en fractions homogènes et de la mise au point d'un règlement de mise en application des perspectives (90-29 article19). Les orientations préconisées par le PDAU et celles du POS (Plan d'Occupation des Sols), sont les prescriptions du droit à construire, de l'aménagement général, et de la composition urbaine des différents secteurs. La loi 90-29 a prévu une série de procédures, complétées par décret, pour le contrôle et le respect de nouveaux instruments d'urbanisme par les lotisseurs et des constructeurs de l'urbain.

Le PDAU est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale « APC ». Le projet de PDAU sera adopté par délibération de l'APC, puis par l'exécutif de la wilaya, après qu'il soit soumis aux enquêtes publiques. La participation des différents acteurs est obligatoire, et garantie par la loi 90-29 relative aux instruments d'aménagement et d'urbanisme « *les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers (population)* » article 70 de la loi. Parmi les acteurs qui doivent contribuer et enrichir l'élaboration des instruments d'urbanisme : les associations locales d'usagers, les chambres de commerces et d'agriculture, les organisations professionnelles, les comités de quartiers, ..., article 15 de la loi 90-29. Le PDAU est tenu de respecter les principes et les objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire, (90-29, article.1) en tenant compte des schémas d'aménagement et des plans de développement (90-29, art.16). Il doit prendre en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements, des services publics et les projets d'intérêt national. Parmi les principales directives de la loi 90-29 en vers les instruments d'urbanisme : le PDAU régleme la utilisation, la gestion du sol, la formation et la transformation du cadre bâti (90-29 article 2), ainsi que de fixer et imposer les échéances de l'urbanisation (90-29, article 19) [*date de délivrance du permis de lotir ou de construire, la rénovation, le remplacement, l'extension, la construction, les équipements,*], il fixe l'affectation du sol par secteur ou zone décret 91-177, art17, les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions, les périmètres et les termes de référence des POS, (90-29, article 18), il impose toutes les mesures nécessaires à la prévention des risques (90-29, article 11). L'article 10, de la loi 90-29, les instruments d'urbanisme sont opposables aux tiers « Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi, et qu'ils tiennent par leur contenu l'autorité qui les a établis à l'obligation de s'y conformer ». Les décrets 91.175, 91.176, 91.177 et 91.178 définissent la majeure partie des conditions d'application de la loi 90-29.¹⁸⁵

VII.3.2 / La loi 90-25 du 18 novembre 1990

Loi d'orientation foncière 90-25 du 18 novembre 1990, était décrétée pour régler la nature du foncier public et dicter les orientations Foncières du droit de propriété à chaque propriétaire public ou privé, et par la même facilitait et assurait les transactions foncières. Cette loi classe les terres, définit les catégories juridiques des biens fonciers et protège les terres agricoles. La protection des terres agricoles face à l'urbanisation consiste à limiter les interventions non réglementaires des propriétaires, et à ne pas autoriser l'urbanisation des terres agricoles à fortes potentialités et à haut rendement, d'après les articles 33, 34, 36 et 48, de la loi promulguée. Cette loi

¹⁸⁵Source : op cite, R. S. Boumedine

a prévu un article quant à l'acquisition de terrain dans le cas d'intérêt public, général ou d'utilité publique article 71. L'application de cette loi ne peut être concrétisée dans certains segments qu'à la condition, de recourir à l'adoption d'autres lois et des textes réglementaires et qui soient mis en vigueur¹⁸⁶.

VII.3.3/ La loi 90-08 du 7 avril 1990

Cette loi est relative à la commune, elle désigne l'assemblée populaire communale comme étant « l'assises de la décentralisation et le lieu de la participation du citoyen à gère les affaires publiques » et attribué à la commune d'initier les actions liées aux travaux d'aménagements, d'infrastructures, d'équipements et des réseaux de son territoire communale ainsi que les actions afférentes à leur gestion et à leur maintenance.

VII.3.4/ La loi 90-09 du 7 Avril 1990

Lois relative à la wilaya, qui permet une meilleure gestion urbaine grâce à l'assistance qu'elle prête aux collectivités locales dans le cadre d'une complémentarité des actions à entreprendre. Théoriquement, durant cette période, plusieurs études ont été effectuées, malheureusement elles n'ont pas pu répondre aux objectifs souhaités, ni aux normes urbanistiques, ni à l'organisation et la gestion des espaces. Malgré un arsenal de lois réglementaires, on n'arrivera pas à la maîtrise urbaine qui échappe aux autorités locales et aux gestionnaires du territoire. Les problèmes de la ville ont pris d'autres proportions, les réformes tardent à venir, l'espace urbain se dégrade de jour en jour et ne parvient plus à remplir les conditions d'une vie citadine confortable. L'application des textes était lourde et difficile, ils sont ignorés par les citoyens d'ailleurs ils ne les prennent pas en considérations, sans parler de l'absence des autorités publiques.

La notion, le principe de participation et de concertation citoyenne est théoriquement obligatoire dans le cadre d'élaboration et approbation des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS). En effet, les enquêtes publiques aux quelles sont soumis les instruments d'urbanisme, font allusions aux avis et suggestions des habitants, qu'une fois, il y a approbation et adoption du projet PDAU ou POS par la commission de suivi d'élaboration et approbation désignée par arrêté de la wilaya. Ce qui évidemment ne permet pas d'avoir des avis de fond et réfléchis, dans la plus part des cas, il ne s'agit que de quelques remarques et recommandations, qui ne sont pas prisent en considérations.

¹⁸⁶ Source op cite, R. S. Boumedine

VII.3.5/ La loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990

La présente loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de son utilisation. Conformément aux articles 14, 15, 16, 17 et 18 de la constitution de 1976, le domaine national couvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus sous forme de propriété publique ou privée, par l'Etat et ses collectivités territoriales ; il comprend : les domaines public et privé de l'Etat, les domaines public et privé de la wilaya et les domaines public et privé de la commune d'après l'article 01 et 02 de la présente loi ¹⁸⁷

Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable, article 04. Le domaine public au sens de la présente loi est constitué du domaine public naturel [*les rivages de la mer, le sol et le sous-sol de la mer territoriale, les maritimes intérieurs, les lais et relais de la mer, les cours d'eau et les lits des cours d'eau, les lacs, autres plans d'eau, l'espace aérien territorial et les richesses et ressources naturelles du sol et du sous-sol*] et du domaine public artificiel [*les terrains soustraits à l'action des flots, les voies ferrées et dépendances, les ports civiles et militaires, les aéroports, aérodromes civiles et militaires, les routes et autoroutes, les ouvrages d'art, les monuments publics, les musées, les sites archéologiques, les parcs aménagés, les jardins publics, les infrastructures culturelles et sportives, les archives nationales, les édifices publics abritant les institutions nationales et les ouvrages et moyens de défense destinés à art. 14. la protection terrestre, maritimes et aérienne du territoire*] art. 14, 15 et 16 de la loi, journal officiel n° 52 du 2/12/1990.

VII.3.5/ Le contenu technique du PDAU

Le PDAU se traduit par des documents écrits et graphiques selon l'article 17 du décret 91-177. Un rapport d'orientation, présente et justifie l'analyse de la situation urbaine actuelle ainsi que les perspectives et orientations de développement, le volet d'aménagement et les scénarios déterminés par un plan d'aménagement des différents secteurs ainsi que la localisation des activités et le tracé des infrastructures principales. Un règlement applicable pour chacune des zones spécifiques comprises dans les secteurs d'urbanisation, arrêtant les affectations, les densités, les conditions de construction et les servitudes. Il fixe aussi les règles urbanistiques applicables pour chaque zone et secteur, les conditions de construction particulières à l'intérieur des parties du territoire à préserver¹⁸⁸. Il fixe aussi les périmètres d'interventions des différents POS proposés avec les conditions techniques de COS et de CES et les termes de références y afférents. Des documents graphiques établis à une échelle appropriée, en fonction de la grandeur et de l'importance du thème, comprenant un plan de l'état de fait actualisé, un plan d'aménagement fixant le zoning ou parfois le zonage de la proposition acceptée et de plusieurs autres

¹⁸⁷ **Source** : article, Ammar Belhimer.

« Propriété foncière et propriété du capital en Algérie. Le foncier agricole de l'autogestion à la concession », revue l'année du Maghreb, site : <http://doi.org/10-400>.

¹⁸⁸ **Source** : op cité, mhuv.gov.dz

plans spécifiques, dont celui des servitudes, de l'habitat, des équipements, de la classification et proposition du réseau viaire, la carte des POS,

VIII. / Les perspectives et enjeux du PDAU d'Aïn-Beïda

VIII.1 / Population d'Aïn-Beïda entre 1987 et 1998

En 1987, la commune d'Aïn-Beïda, comptait une population de 67 281 habitants dont 62 253 résidaient au chef lieu de la commune, en 1998 la population de la commune est passée à 99 013 habitants et celle du chef lieu à 94 775 personnes. L'augmentation du nombre d'habitants en une décennie est de: 31732 habitants au niveau de la commune et de 32 522 personnes au niveau du chef lieu, la ville d'Aïn-Beïda. L'augmentation annuelle enregistrée de la population en ville est de 3252 habitants par an, et un taux d'accroissement important de 3,89%¹⁸⁹, élevé par rapport au taux d'accroissement national, qui était de 2,76 %. En valeur absolue, la population urbaine d'Aïn-Beïda a augmenté de plus de 50% en une décennie, ce qui nous permet de dire que la ville a fortement et rapidement évolué démographiquement par rapport aux décennies précédentes d'une part et par rapport aussi à l'évolution moyenne nationale de la population. L'évolution de la population d'Aïn-Beïda enregistrée entre 1987-1998 est due en partie au fort taux de natalité, la baisse des mortalités ainsi qu'à la prépondérance démographique urbaine dans la région, à l'exode rural massif en provenance des zones rurales limitrophes [*principalement, des communes de Rhia, Blala, Meskiana, Djazia*] qui souffrent de la sécheresse et éventuellement au climat d'insécurité qui régnait avec acuité en ces moments.

VIII.2 / Population d'Aïn-Beïda entre 1998 et 2008:

La démographie d'Aïn-Beïda en cette période augmentait de jour en jour, elle dépassa le cap des 100.000 habitants, ce qui la place au rang de grande ville, selon la grille de classification des rangs des villes en Algérie. L'état de stabilité politique, le climat de sécurité et l'amélioration de la situation économique que connaît le pays, ont été à l'origine de l'augmentation de la population. En effet, cette dernière était de 94 775 personnes en 1998 au chef lieu de commune, pour passer en 2008 à 119 354 habitants, ceci en dix ans. La population de la ville a augmenté de 34 579 habitants, avec une moyenne annuelle de 3457 habitants et un taux d'accroissement de 1,94%. Il faut signaler, qu'il y a eu une augmentation plus importante de la population par rapport à celle enregistrée durant la période de 1988 à 1998. Ce qui s'explique par la présence d'une stabilité économique, d'une embellie financière due aux recettes importantes des hydrocarbures et à la tendance sociale adoptée par les jeunes ménages à l'encontre de la limitation des naissances. La majorité des nouveaux ménages dépassaient la moyenne de deux enfants, d'où l'augmentation du taux de natalités, et celui d'accroissement.

¹⁸⁹ **Source** : ONS, Office national des statistiques, traitement du RGPH de 1998.

Tableau n° 15: le nombre d'habitants d'Aïn-Beïda de 1977 à 2008 Selon ses répartitions:

désignation	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	Pop 2002	Pop 2004	Evolution 1977-2004	RGPH 1998	RGPH 2008
Chef .Lieu	42 988	62 253	94 775	103979	108017	65029	94775	119 354
Agglo. Secondai	2 514	4 206	-	3660	3804	1290	3288	3321
Zone. Eparsé	1 898	822	-	988	1029	-869	781	415
Total commune	47 400	67 281	99 013	108627	112904	65504	99013	121 969

Source: ONS et DPAT d'Oum El Bouaghi.

En analysant, le tableau ci dessus, on peut déduire que les habitants issus de l'exode rural sont d'un apport remarquable dans l'augmentation de la population du chef lieu. A signaler, le solde migratoire de 1.15 % qui détermine et met en relief l'attractivité positive d'Aïn-Beïda.

Tableau n° 16: les taux d'accroissements de la population de la commune d'Aïn-Beïda 1966/2016.:

Année	Population de la commune	Population au chef lieu	Taux d'accroissement	Taux d'accroissement. Naturel
1966	40 312	30 412	3,10	3,21
1977	47 400	42 988		
1987	67 281	62 253	2,82	3,08
1998	99 013	94 775	3,89	2,76
2004	112 904	108 071	1,94	1,56
2008	121 969	119 354	1,82	1,62
2016	142 380	139 257	1,86	1,71

Source : ONS et DPAT d'Oum El Bouaghi

VIII.3. / Etude, démarche et contraintes liées au PDAU d'Aïn-Beïda

Le PDAU à l'opposé du PUD, établie en fonction d'analyses et de quantifications appropriées des besoins en surfaces, en logements, en équipements, en emplois a créé et en activités du chef lieu de commune, des agglomérations secondaires et de la zone éparses. Le PDAU, dont l'étude s'articule sur l'ensemble du territoire communal, qui sera réorganisé en secteurs distincts [urbanisé, urbanisable, non urbanisable et a protégé]. Il, établira également les documents graphiques, les plans prévus obligatoirement par la loi dont la carte des plans de POS, importante pour la concrétisation des perspectives du PDAU, les cartes relative aux affectations, aux zonings, aux aménagements et un règlement des espaces, des secteurs et des applications d'urbanisme en vigueur. Une fois l'étude du PDAU est approuvée par la commission d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme ainsi que par les autorités locales et les services techniques de la wilaya par délibération, on procédera à la mise en application sur terrain. Surprise; on voulant procéder à l'opération d'acquisition des parcelles et espaces destinées aux extensions conformément au PDAU en appliquant les textes de la nouvelle loi 90-30, relative au foncier et à la propriété foncière, on s'aperçoit que plus de 90% des terrains convoités par le PDAU d'Aïn-Beïda, qui situés au Nord, sont de propriété privée (Melk). Les propriétaires privés des terrains visés par l'acquisition, ne veulent céder leur bien que moyennant des montants de prix de vente très élevés et parfois « hallucinants ». Cependant, l'assemblée populaire communale « APC », les services et organes fonciers de la wilaya se trouvent devant une impasse.,

La ville d'Aïn-Beïda possède un plan de zonage foncier urbain des plus démunis au niveau national ; il ne peut répondre aux objectifs d'acquisitions spatiales du PDAU ni aux déficits en espaces enregistrés par la population. Depuis 1994, année d'approbation du PDAU d'Aïn-Beïda et jusqu'à l'année 2006, l'APC et l'agence foncière locale de gestion et régulation foncière, n'ont pu acquérir qu'une fine quantité d'espace d'une trentaine d'hectares situés au Sud de la ville auprès des propriétaires privés [famille *Chentli et Laskri*]. Ainsi que quelques parcelles de propriétés domaniales à l'Ouest de la ville du côté de la ZHUN. Cette situation a prévalu une urbanisation improvisée, non contrôlée, dénuée de normes et de planification urbaine (*fragmentation socio spatiale territorialisée par les différentes formes d'extensions*) et une ville laissée pour compte. La ruée de tous les intervenants et acteurs de l'urbanisme vers la recherche microscopique de toute poche vide et terrain libre situé à l'intérieur du tissu urbain existant, dans l'espoir de pouvoir implanter un équipement d'importance et de grande nécessité pour les citoyens. Les changements volontaristes, prémédités et irréfléchis des affectations de terrains destinés initialement pour assier des équipements et de l'habitat collectif au niveau du plan d'aménagement de la ZHUN et des autres quartiers de la ville dans le cadre du PUD et du PDAU ; ont gravement handicapé l'équilibre urbain et la lecture spatiale et fonctionnelle de la ville.

D'important programmes de logements et d'équipements important pour la population, n'ont put être implanter ou réalisé, par manques flagrants d'assiettes de terrains exploitables pour l'urbanisation. Une perte considérable de projets nécessaires pour combler la situation déficitaire et grave des besoins de la population et du développement de la ville.

Par conséquent, ces situations socio-urbaines délicates ont freiné le développement d'Aïn-Beïda, qui se retrouvera dans un état de stand by et d'hivernation urbaine depuis l'approbation du PDAU. Un retard de prises de décisions pour l'application des perspectives de développement, l'absence d'une urbanisation formelle, fondée sur les principes de coordinations, de concertations et de fonctionnalités entre les différents intervenants et la population. A cela, se conjugue le manque d'espaces nécessaire à l'urbanisation et la rareté du foncier urbain, une démographie importante de la population, difficile à maîtrisée, a géré et a subvenir à ses besoins spéciaux et socioéconomiques. Devant cette situation, les autorités locales et wilayaes décidèrent alors, l'élaboration d'une nouvelle étude qui consiste à la révision du PDAU de la commune d'Ain Beïda, pour trouver de nouvelles opportunités et solutions à l'urbanisation de la ville et aux besoins imminents de la population.

Finalemment« Pratiquement, durant la période allant de 1990 jusqu'à aujourd'hui, la majorité des études de PDAU élaborées par les centres d'études spécialisés en urbanisme, entre autres les URBA et CNERU, n'ont malheureusement pas pu atteindre les objectifs escomptés, ni à pouvoir mettre en pratique les règles et les normes qui sont portées par les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme institué. En effet Les autorités locales et territoriales ainsi que les gestionnaires du foncier urbain n'arrivent pas à maîtriser la croissance urbaine, l'étalement urbain et les abus liés à l'usage du sol, et à mettre fin aux contraintes démographiques et socio-économiques liées à la ville. Cette situation a amplifié la pression pour l'acquisition de terrains au dépend des territoires urbains, qui ne parviennent plus à remplir les conditions requises pour un cadre de vie décent. En plus la mise en pratique des nouveaux textes et des nouvelles lois était très contraignante à l'octroi de terrains pour l'urbanisation qui doit obligatoirement faire l'objet de négociations et de transactions réglementées entre les propriétaires du sol d'un côté, et les acteurs de l'urbanisme, notamment les élus locaux et les services techniques de la wilaya d'un autre »¹⁹⁰

VIII.4. /Les Prévisions et Perspectives du PDAU de 1992

VIII.4.1 /Reconversion du PUD de 1988 en PDAU en 1992

L'étude du PDAU de 1992 de la commune d'Aïn-Beïda a été confiée au bureau d'études URBACO de Constantine, direction régionale d'Oum El-Bouaghi. En réalité, c'est l'étude du PUD de 1989 qui a été reconvertie en étude de PDAU, c'est-à-dire le maintien des données du site, des

¹⁹⁰ Source : article : Bendada.T, Laabi. B, constats empiriques et enjeux socio-urbain entre réalisations urbaines et les instruments d'urbanisme ; le cas de la ville d'Aïn-Beïda

résultats des enquêtes sur le périmètre d'étude, la population, des analyses démographiques, socioéconomiques et des conclusions techniques et géotechniques. Les différents scénarios d'aménagement et de développement de la ville ont été maintenus et adaptés aux exigences de l'étude du PDAU. Il faut savoir que lors de l'élaboration des phases « A et B » du PUD de 1989, la ville et son périmètre urbain ont été traités minutieusement et en détails, par contre l'agglomération secondaire de Bir Ounes et la zone éparse n'ont pas fait l'objet d'analyses. Je tiens à signaler une fois encore que j'étais un chargé d'études « Principal » de l'équipe ayant élaboré l'étude du PUD de 1989 [phase A et B] et celle du PDAU [Phase A, B et C] de 1992 au niveau de l'URBACO d'Oum El Bouaghi.

VIII.4.1.1 La phase « A » du PDAU

Le PDAU d'Aïn-Beïda a été élaboré en trois phases distinctes. La phase « A », traite de l'état de fait et des données statistiques, démographique et du bilan de l'habitat et des équipements par : présentation de la commune, morphologie urbaine, étude du site [les pentes, le climat, hydrologie, classification des terrains], infrastructures existantes [voirie, AEP, assainissement, électricité et gaz], population et emplois [Estimations démographiques population, emploi, les ménages], le parc logements et les équipements [logement collectifs et individuels, les équipements], les perspectives de population, les besoins en logements et en équipements à court, moyen et long terme, selon l'état des données existantes d'Aïn-Beïda

VIII.4.1.2/ La phase « B » du PDAU

La phase « B » traitera trois grands chapitres, dont le premier sera consacré au développement spatial, le deuxième concernera la proposition des différents aménagements et enfin le troisième étudiera l'agglomération secondaire de Bir Ounes et la zone éparse.

Chapitre 1 : le développement spatial qui s'articule autour des possibilités des extensions, des exploitations des vides du tissu urbain, du développement des infrastructures et enfin des différentes propositions des équipements.

Chapitre 2 : la partie aménagement composée des volets suivants, organisation spatiale de l'habitat, des équipements structurants, organisation de la voirie, justification des propositions des aménagements, configuration des secteurs d'urbanisations et enfin les périmètres des POS.

Chapitre 3: étude des agglomérations secondaires de Bir Ounes, et de la zone éparse. La présentation générale, étude du site, estimations de la population à différents termes, perspectives et , prévisions des aires d'extensions, de l'habitat, des différents types d'équipements, besoins en surfaces, en emplois et en activités.

VIII.4.1.3/ La phase « C » du PDAU

La phase C : traitera des règlements d'urbanisme du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme « PDAU » du territoire de la commune d'Aïn-Beïda. Les dispositions du règlement se réfèrent à une série de textes officiels (lois, ordonnance, décret exécutif). Le règlement porte sur plusieurs chapitres dont notamment, les dispositions générales [*champs territorial d'application, portée, usage du sol, zones de protection*], coefficient d'occupation du sol et d'emprise au sol, découpage du territoire en secteur, secteur urbanisé, urbanisable et d'urbanisation future et non urbanisable, zonage, division du secteur d'urbanisation en zone, nature de l'occupation de l'utilisation de sol autorisées, desserte par les réseaux, implantation et volume des constructions au sol, densité des constructions, aspect des constructions, accès et voirie, types d'occupation ou utilisation des sols interdits,

VIII.4.2 /Aménagements prévus par le PDAU de 1992

L'étude de la phase « A » du PDAU d'Aïn-Beïda a montré qu'elle ne pouvait s'étendre clairement que vers la direction du Nord, en effet, vers le Sud la limite administrative de la commune se calque sur les abords immédiats de la ville d'un cote. D'autres parts la topographie accidentée (de fortes pentes) des terrains, ne permet pas d'avoir une urbanisation correcte, en plus, la présence d'une couverture végétale forestière, empêchent toute extension de la ville vers cette direction. A l'Est, les terrains ont une composition géotechnique très fragile et inconstructibles, sans oublier la présence de monticules qui obstruent toute urbanisation et étalement urbain (voir carte, jointe). Quant à la direction Ouest de la ville, des contraintes techniques existantes ne permettent pas d'éventuelles urbanisations, tel que le réseau dense de lignes de transports d'énergie en très haute tension, haute tension et moyenne tension, qui longent la ville dans sa partie Ouest, parallèlement à la voie ferrée reliant Ain M'lila à Tebessa. Cette dernière, constituée aussi, un grand obstacle pour l'extension de la ville. Il est important de signaler, que les terrains existants dans la zone Ouest sont à vocation agricole avec un rendement agricole assez important qu'il faut préserver. La direction Nord est la plus favorable pour assoir les extensions de la ville, étant les résultats de l'étude et la comparaison des différentes variables naturelles, techniques, géotechnique, de l'utilisation agricole du sol, des possibilités existantes permettant l'alimentation en eau potable, de l'assainissement ainsi qu'à la carte de synthèse qui favorise Le développement urbain de la ville vers cette direction. En outre, le tissu urbain existant renferme quelques petits espaces vides à l'intérieur qui peuvent faire l'objet de réserves pour certaines implantations d'équipements, ne nécessitant pas de grandes espaces tel que centre de soins, petit siège administratif, ..., espaces verts a court terme.

Parmi les réflexions sur la stratégie de développement du PDAU d'Aïn-Beïda, c'était d'opter pour un schéma de principe viaire composé par trois importants tracés, le premier concerne une

boucle de des voies périphériques permettant la desserte des différents quartiers de la ville sans passer obligatoirement par le centre ville. Le deuxième tracé constitue la création d'un réseau de voies de desserte vers le centre ville et enfin le troisième prévoir l'implantation de plusieurs dessertes rapides vers les grands quartiers et les équipements remarquables. Une autre réflexion était basée sur le développement des équipements collectifs pour améliorer la situation du fait existant et d'arriver à une autosatisfaction des besoins par des d'implantations réfléchies aux niveaux des poches vides du tissu urbain. Cependant cette option n'as pas abouti, vue les contraintes d'emplacements inadaptés et de la non disponibilité des superficies nécessaires.

Cependant, pour rattraper le déficit qu'accuse le parc de logement ainsi que pour répondre aux fortes demandes des citoyens en logements, enregistrées au niveau de l'APC et de la Daïra, le PDAU a prévu un nombre de 8563 logements dont 3835 sont en collectifs et 4728 en individuels au niveau de la programmation et du plan d'aménagement [*Les lotissements d'habitat individuel qui sont programmés ou en cours sont comptabilisés*] à court et moyen terme. Un nombre de 8558 logements était programmé à long terme dont 6773 en collectif et le reste 1812 en individuels. Ce qu'il faut signaler, ces nombres importants de logements programmés, ne seront jamais atteints en réalisation.

VIII.4.2.1/ Données technique du PDAU de 1992

Les superficies estimées et préconisées par le PDAU, afin de répondre aux déficits et besoins de la populations en logements, en équipements tout type confondus, en infrastructures, en réseaux, et en activités, étalés sur le court, moyen et long terme, suites aux opérations d'estimations, de quantifications et des perspectives établies, sont comme suit :

Tableau n° 17 : Besoin en surfaces et en logements conformément au PDAU de 1992 Aïn-Beïda

Terme	Besoin surface en ha	Surface habitat individuel	Surface habitat collectif	Nombre logements individuels	Nombre logements collectifs	Nombre total de logement	Surface Equipement en ha
Court et moyen	349,62	153,40	78,80	4428	3853	8281	117,32
Long terme	213,02	72,45	117,87	1812	6773	8585	22,70
TOTAL	562,64	225,95	196,67	6240	10626	16866	140,02

Source : tableau établi par l'auteur à partir des données du PDAU de 1992

A partir de l'expertise du tableau ci-dessus, nous pouvons affirmer que les besoins en espaces sont importants et nécessitent des moyens matériels et financiers conséquents de la part des autorités locales d'Aïn-Beïda. Il faut noter aussi que la surface du secteur urbanisé comprenant la ZHUN et la Zone industrielle est proche de 1107 hectares en 1992, suite à une estimation réalisée à partir de la carte de l'état de fait d'Aïn-Beïda, établie par l'URBACO, direction régionale d'Oum El Bouaghi.

VIII.4.2.2 / Données sur l'habitat :

Le PDAU de 1992 a tenu compte des programmes d'habitat collectifs et individuels qui étaient en cours de réalisation, même s'ils n'étaient pas planifier, pour proposer des scénarios de développement en matière d'habitat et logements. La stratégie était orientée vers la réalisation massive du logement collectif qui consomme moins d'espaces en comparaison avec la consommation de l'espace par le logement individuel. Les données du tableau ci dessous le démontrent bien.

Tableau n° 18: Programmation de l'habitat du PDAU de 1992 Aïn-Beïda

Terme	Nombre de Logement individuel	Taux en %	Nombre de Logement collectif	Taux en %	Nombre total de e logement
Court et Moyen	4428	53,48	3853	46,52	8281
Long « futur »	1812	21,11	6773	78,89	8585
Total	6240	36,96	10626	63,04	16866

Source : Tableau établi par l'auteur à partir des données du PDAU de 1992

A partir du tableau ci-dessus, on peut conclure que la tendance vers le logement collectif est effective et s'annonce en force pour le long terme.

VIII.4.2.3/ Quantification des besoins en équipements :

Une variété d'équipements stratégiques, structurant, administratifs et de base étaient programmés et institués pour parvenir à combler les déficits enregistrés lors des enquêtes exhaustives et de répondre pleinement aux besoins imminents de la population, en commun des résultats et conclusion de la phase « A » du PDAU.

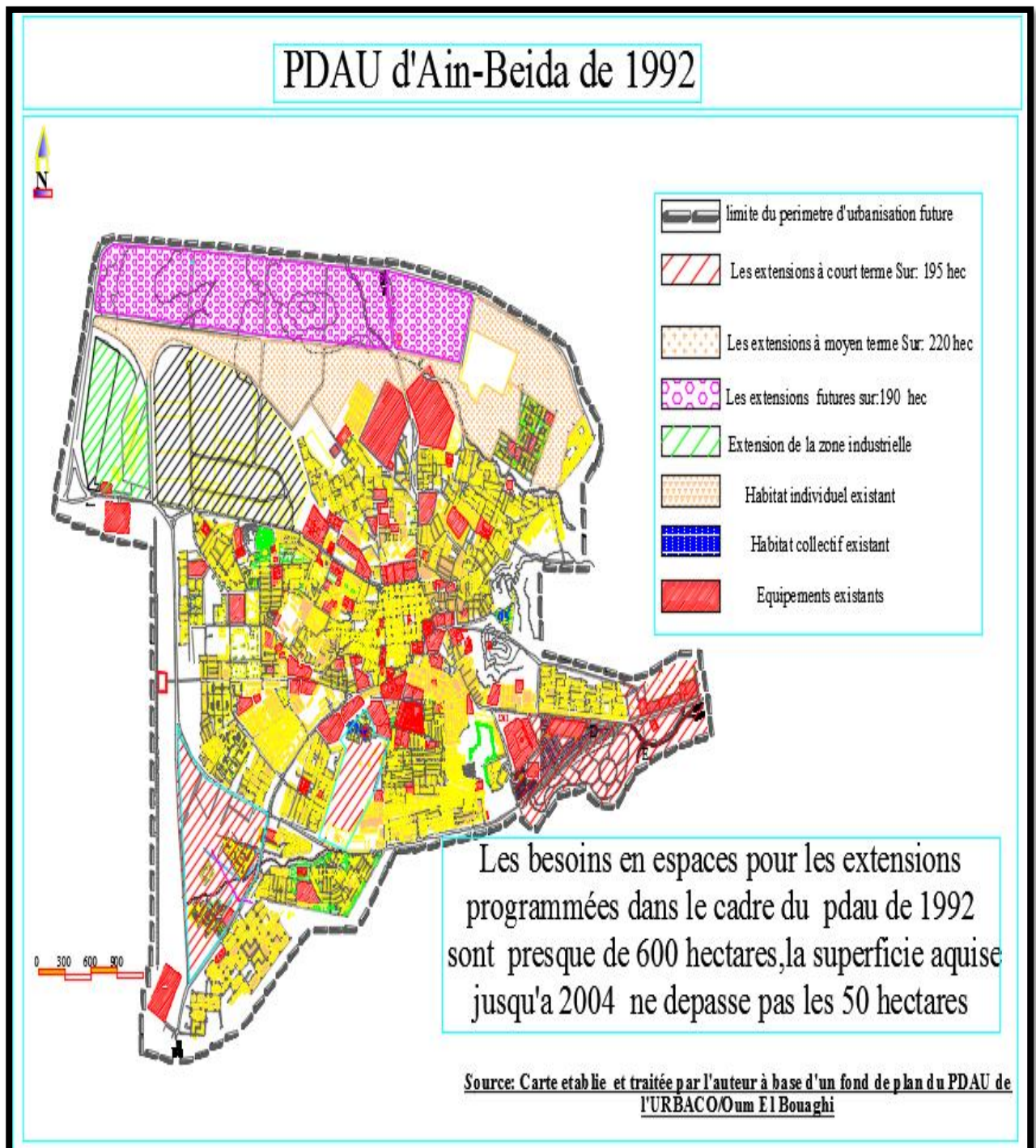
Tableau n° 19 : les besoins principaux en équipement à long terme du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda

Type d'équipement	Surface en ha	Nature de la structure
Scolaire	14,00	8 école primaire, 02 Cem, 02 lycée
Sanitaire	02,21	Salle de soin, centre de sante, Hôpital 120lits
Culturel et cultuel	20,00	Centre culturel, maison de la culture, bibliothèque
Sportif	05,25	02 salles de sports, 01 piscine, 06 terrains de sports
Commerce et activité	1,75	Gare routière, grandes surfaces
industriel	40	Extension de la zone industrielle

Source : Tableau établi par l'auteur à partir des propositions du PDAU de 1992

VIII.4.2.4/ Les périmètres d'interventions des POS prévu par le PDAU

L'étude de la phase « B » du PDAU d'Aïn-Beïda a scindé le tissu urbain existant et les zones d'extensions programmées en un ensemble de plans d'occupation du sol, pour la mise en l'application des perspectives et orientations du PDAU et pour avoir le maximum de détails d'exécution de l'aménagement et de l'occupation du sol. Pour ce faire, la proposition de cinq (05) POS pour couvrir l'aire urbaine de la ville, ils se repartissent comme suit : POS n°1 d'une surface de 770 hectares comportant l'ancien tissu urbain avec son centre colonial et les anciens quartiers, pour des opérations de rénovation, de restructuration, d'interventions ponctuelles et d'exploitation des espaces libres et les poches vides en équipements. Le POS n° 2 et n° 5, situés tous les deux sur des sites vierges dans la zone Nord de la ville, de superficie respective de 96,90 et 138,05 hectares, programmés pour assoir de l'habitat individuel, collectif et des zones d'équipements. Par contre le POS n°4, se compose de deux sites, l'un dans la zone Sud, route de Khenchela mitoyen à la ZHUN d'une surface de 57,60 hectares et le second d'une surface de 75,05 hectares situé à l'Est de la ville la route de Tebessa., Les deux sites seront affectés à l'habitat collectif, aux l'équipement et aux activités.



Source : Carte établie et traitée par l'auteur à base d'un fond de plan de l'URBACO/ Oum El Bouaghi

VIII.5 / Les réalisations urbaines des autorités locales sur terrain

Ce sous chapitre sera consacré à l'établissement d'un bilan des principaux projets réalisés par les intervenants de l'urbanisme et les élus locaux, sur les espaces urbanisés, urbanisable et non urbanisables de l'aire urbaine d'Aïn-Beïda, ceci pour une comparaison avec les programmations prévues dans le cadre du PDAU.

VIII.5.1 / les contraintes empêchant l'acquisition du foncier à d'Aïn-Beïda

Dans cette partie du chapitre, nous allons décrire ce qui a été possible de mettre en pratique, parmi les perspectives de développements et les propositions spatiales du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda. Nous accorderons une importance primordiale au volet des propositions des extensions spatiales, car c'est l'axe de concrétisation du PDAU sur terrain. La partie la plus importante des extensions programmées (80%,) se trouvent dans la zone Nord de la ville, d'une surface de plus de 600 hectares. La majorité des terrains de ces extensions appartiennent à des propriétaires privés [*ces terrains sont la propriété de plusieurs familles dont Chentli parcelle n°777, 778, 776,63 et 63 bis, Bourahli parcelles n°61, 62, 56 et 56 bis. Des terrains de propriété Communale sous le n° 200 Ras El Hassi, étaient légués aux exploitations agricole collective «EAC» et entreprise agricole individuel «EAI» qui jouissent du droit de l'usufruit dans le cadre de la politique agraire, d'après le plan cadastral du périmètre urbain de la ville d'Aïn-Beïda, établie par l'agence cadastrale de la wilaya d'Oum El Bouaghi en 1991*]. Les lois 90-29, 90-25 et 90-30 stipulent que toute parcelle peut être urbanisable, lotis et avoir le permis de lotir ou de construire, qu'à la condition obligatoire d'avoir l'acte de possession ou de propriété de la dite parcelle.

Pour acquérir ces espaces programmés pour les futures extensions de la ville et afin de les intégrer au porte feuilles des réserves foncières communales de l'APC d'Aïn-Beïda pour procéder à l'application du PDAU, les autorités locales iront négocier l'acquisition de ce derniers avec leurs propriétaires [*négociations qui se sont déroulées au niveau de l'agence foncière communale en présence du conseil d'administration de cette dernière, durant plusieurs séances*]. Après plusieurs séances et réunions de négociations, les autorités locales ne sont pas arrivées à des accords pour l'achat et l'acquisition d'espaces dans cette zone Nord. Les montants proposés par les services de l'APC et de la daïra sont dérisoires par rapport à ceux demandé et exigé par les propriétaires des terrains, qui parfois dépassent la logique, des valeurs du marché foncier. Les propriétaires privés ne veulent céder leur terrains que moyennant des montants très élevés sous prétexte que le prix du foncier a augmenté et qu'ils peuvent eux même lotir leur parcelles et réaliser des logements, des lotissements et éventuellement des équipements, étant donné que les lois le permettent. Cependant les autorités locales, APC, daïra et wilaya, ne peuvent se permettre un financement aussi important quant à l'acquisition de ces terrains.

Cette situation d'impasse, perdue depuis 1995, année d'approbation du PDAU, n'arrive pas à être solutionnée jusqu'à ce jour, en empêchant la ville de s'étendre et de s'étaler vers la zone Nord. Cette dernière est la solution idéale pour un développement urbain adéquat, qui répondrait aux exigences urbanistiques, aux besoins en espaces, en logements, et en infrastructures de la population et de la ville. Elle constitue une opportunité fiable pour s'adhérer au courant du développement durable et au projet urbain.

Concernant les approches d'extensions au niveau des autres zones, notamment vers les directions Est et Sud de la ville [*parcelles situées dans la zone Est : n°3, 4, 5, 7, 8 et 10 appartiennent aux héritiers Chentli. Les parcelles de la zone Sud : n°67, 67bis font parties du domaine forestier par contre la parcelle n° 572 fait partie du domaniale « Douar F'kirina »*], aucune acquisition d'espaces n'a été concrétisée, de même aucune implantation de programmes d'équipements ou de logements n'ont été réalisés. Le PDAU a sévi uniquement pour l'actualisation de deux lotissements situés dans la partie Est qui étaient en cours de réalisation « El Kahina 1 et 2 » et des lotissements El-Aures1, 2 et 3 ainsi que les lotissements En-Nahdha, El Boustene, qui sont situés dans la partie Sud de la ville. L'ensemble de tous ses lotissements sont réalisés ou en cours, sans qu'ils soient prévus et programmés par une quelconque planification urbaine réglementaire au paravent.

Quant à la zone Ouest, où sont implantées la ZHUN et la Zone Industrielle, qui sont en cours de réalisation, le PDAU a prévu une extension d'une superficie de 57 hectares qui constituera le seul poumon de secours pour les éventuelles urbanisations de la ville. Il est important de parler de quelques détails techniques concernant la ZHUN d'Aïn-Beïda qui joue un rôle de régulateur de l'urbanisation de la ville et de la structuration de son cadre bâti. En effet, son sol est occupé à 70% et le taux de réalisations des infrastructures est de 80% (voirie, assainissement, alimentation en eau potable, ...). Comme déjà signaler plus haut, les implantations des programmes de logements et des équipements ne sont pas conformes au programme initial prévu dans le cadre de la ZHUN. Une modification importante du principe de conception du plan d'aménagement initial de la ZHUN qui était basée sur la projection d'un boulevard central à deux voies, reliant le centre ville au centre de la ZHUN jusqu'à la gare intermodale. Ce dernier, comportait plusieurs équipements d'ordre culturel (bibliothèque), éducatifs (lycée), de loisirs, administratifs et de commerces (voir le plan d'aménagement de la ZHUN, établie par la CADAT/Alger en 1980).

Cette extension servira aux implantations de programmes de logements collectifs des années 2000 à 2004 et plusieurs équipements structurants : logements collectifs EPLF, logements LSP, LPA, Sociales, ..., Lycée, Cem. La dite extension se compose de deux parcelles, l'une de propriété domaniale sous le n°572 qui fait partie du Douar de F'kirina où sont implantés l'ensemble des équipements socio-éducatifs et les logements collectifs. L'autre, de propriété juridique privé sous le

n°647, sera aménagée en lotissement pour habitat individuel, ne comportant aucun équipement de base, ni équipement d'accompagnement ¹⁹¹

VIII.5.2 /Interventions urbaines réalisées par les autorités locales

A partir de 1992, la ville d'Aïn-Beïda était le champ d'implantation d'une trentaine de projets de lotissements [voir liste en annexe] pour assoir des habitations individuelles. Ces derniers n'étaient ni planifier ni programmer par les outils d'urbanisme ou par les autres projets d'aménagements et de développement dont la ZHUN, le plan communal de développement « PCD » ou encore le plan de modernisation urbaine « PMU ». Les projets de lotissements et d'une quarantaine de coopératives immobilières destinés pour l'habitat individuel, ont consommé une quantité d'espace urbanisable remarquable, à travers toute la ville, en créant un déséquilibre urbaine et un déficit accru du foncier urbain. Toutes les poches vides se trouvant à l'intérieur du tissu urbain, étaient convoitées par les intervenants de l'urbanisme et une bonne partie des habitants pour construire des maisons individuelles « villa ». Les propriétaires privés de ces poches vides, auront à gérer un commerce fructifiant par la vente de ces dernières qui devient une denrée rare.

Parmi les projets de lotissements réalisés par les autorités locales sans planifications urbaines ni études de faisabilités, nous citons : El-Mostakbel 1 et 2, et El-Moukaoumine dans la partie Nord-ouest ; El-Kahina1 et 2 dans la partie Est de la ville, El-Aures1, 2, 3, complément, En-Nahdha, El-Boustene, Ibn Rochd dans la zone Sud de la ville ; 25 coopératives immobilières, lotissement Es-Salem 1, 2, 3, lotissements privés, ..., dans la zone Nord de la ville d'une part (voir plan de la ville). D'autres part, au niveau de la ZHUN, plusieurs équipements qui étaient conçu et programmés initialement par le plan d'aménagement sont simplement supprimés, dont 06 écoles primaires, 02 Cem, 01 lycée, 01 centre de formation paramédical, 08 plateaux d'éducation sportif, un grand nombre d'aire de jeux, 02 polycliniques, 01 maternité, 02 centre de sante, 01 maison de jeune, 01 bibliothèque, 01 salle de spectacle, 01 centre culturel et une cité administrative...¹⁹²A la place de ces équipements supprimés, des lotissements à usage d'habitat individuel seront implantés dont le lotissement El-Manar, El-Haraktas, coopératives immobilières, lotissement Site 1, 2, 3, 4 et 5, conçu et réalisés par l'agence foncière locale.

L'Etat a changé de politique en vers la réalisation des programmes du logement collectif ainsi qu'a l'abondant de leur prise en charge à travers l'ensemble du territoire. La crise économique qu'a traversée le monde pendant les années 1990, due à la baisse des prix des hydrocarbures d'un cote et des événements politiques, sécuritaires et socioéconomiques qu'a connue l'Algérie durant toute une décennie. La réalisation de logements collectifs dans la ville d'Aïn-Beïda s'est raréfiée à

¹⁹¹ **Source** : plan d'aménagement de la dite zone, établie sous forme de POS par le bureau d'étude de la wilaya d'Oum El-Bouaghi SATO.

¹⁹² **Source** : voir rapport dossier d'aménagement ZHUN, Aïn-Beïda, CADAT/Alger, avril 1981, Agence régionale de Constantine].

part la réalisation de quelques centaines de logements collectifs de type social au niveau de la ZHUN, moins de 2000 logements en une décennie. Les équipements structurants réalisés se compte sur le bout des doigts, 02 lycée, 02 Cem, 01 hôpital 120 lits datant des années 1980, 02 antennes administratives, 01 stade de football datant des années 1980, une sureté urbaine et une caserne de la protection civile.

Conclusion

Aïn-Beïda est une ville qui a connu deux étapes de son évolution démographique. L'étape coloniale où la population européenne était majoritaire pendant les premières années de l'occupation jusqu' au début du vingtième siècle, par la suite c'est le scénario inverse qui s'est produit. La population autochtone dépassera celle européenne par les faits suivants : l'exode rural vers la ville, la politique de recasement, les déportations des populations, le retour des colons vers leur pays d'origine et enfin par l'augmentation naturelle. La seconde étape, commença juste après l'indépendance où la ville prenait de l'ampleur avec une urbanisation accélérée et un apport massif de population dû à l'exode rural prévenantes des zones rurales et des autres communes ainsi qu'à l'émergence d'une démographie galopante, qui ont faits qu'Aïn-Beïda passe du range d'une ville moyenne durant les années 1980, à celui d'une grande ville vers la fin des années 1990.

Durant l'application du PUD de 1973, l'ordonnance n° 76-26 relative aux réserves foncières communales, était à l'origine d'importantes expropriations de terrains situés à l'intérieur du tissu urbain existant d'Aïn-Beïda ou limitrophes au périmètre urbain. Ces terrains étaient intégrés à l'urbanisation sans difficultés et sans tenir compte de la nature de leur propriété foncière. Des centaines d'hectares de terrains et d'espaces, furent rattacher et exploiter par l'urbanisation sans qu'ils soient programmer par les instruments d'urbanisme ou par les plans de développements communaux. Ce qui a prévalu à l'apparition d'un nouveau paysage urbain et un état urbain difficile à gérer et à contrôler qui déséquilibra le cadre bâti. La promulgation de la nouvelle la loi n° 90-29, relative a l'aménagement et l'urbanisme en décembre 1990 ainsi que celle n° 90-25 relative au foncier, ont franchement put, a partir des années 1990 freiner et mettre de l'ordre dans l'utilisation et l'exploitation massive et irréfléchie des sols et des espaces urbains. Ainsi que de mettre fin définitivement au processus d'intégration automatique des réserves foncières urbaines par l'application de l'ordonnance n° 74-26 au profit des réserves foncières communales d'Aïn-Beïda. Le porte feuille foncier d'Aïn-Beïda avait fait son plein d'apport de terrains par l'application de l'ordonnance n° 74-26, malheureusement tout cet apport de terrains était exploiter sans stratégies urbaines réfléchies. Ces derniers, ne servaient que la réalisation de lotissements pour assoir l'habitat individuel ne répondant pas aux normes techniques, ni à contribué pour résoudre le problème du logement et couvrir les besoins réels des populations démunies et des ménages qui y souffrent. Cette

exploitation fort rapide et non étudiée urbanistiquement, socialement, économiquement du foncier urbain ainsi que l'absence quasi totale de toutes les formes de concertations, de contacts et de prospectives avec la population de la ville [*durant toutes les réunions de travail concernant le suivi de l'étude du PDAU de 1992 d'Aïn-Beïda, dont j'étais le chargé d'études principal, les principes du développement durable ou ceux du projet urbain, n'étaient pas pris réellement en considération*]. Des implantations anarchiques des projets, la non prise en charge par l'étude des perspectives de développement du PDAU, la non prise en charge des quartiers de l'habitat illicite des années 1980 et de la première moitié des années 1990 ; ont été les causes principales de l'inefficacité, de l'échec sur terrains et des difficultés des mises en application des perspectives et objectifs du PDAU de 1992.

Finalement, le PDAU de 1992 n'a servi qu'à l'actualisation du tissu urbain existant, qui comportait un nombre important de lotissements, qui n'étaient pas programmés dans le cadre des instruments d'urbanisme ou des plans communaux de développement. Des implantations de projets non réglementées sur l'ensemble de l'aire urbaine de la ville, les reconversions et les réaffectations des sols au niveau de la ZHUN principalement, ceci contrairement au plan d'aménagement initial de cette dernière. Il faut noter aussi, que le PDAU de 1992 ne sait pas pencher sur l'analyse et l'étude approfondie des quartiers de l'habitat informel, afin de proposer certains palliatifs et résolutions pratiques concernant le devenir de ces quartiers.

IX / PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et de F'kirina,

Introduction

Dès l'approbation du PDAU de la commune d'Aïn-Beïda en 1995, les autorités locales ont voulu acquérir des terrains favorables à l'urbanisation conformément aux perspectives de développement de ce dernier, et aux nouvelles procédures relatives à l'urbanisme et au foncier. Malheureusement les terrains qui ont pu être acquis ne représentaient que 20% des besoins globaux prévus par le PDAU. Une urbanisation improvisée, incontrôlée, dénuée des normes urbaines et sans planification spatiale que celle d'Aïn-Beïda. La faiblesse de l'appareil juridico institutionnel de la gestion de l'urbanisme et de sa mise en œuvre, aggravée par une situation de « *stand by* » et de stagnation urbaine de la ville, ont été à l'origine de la décision des autorités locales et celles de la wilaya de relancer l'étude d'élaboration de la révision du PDAU de la commune d'Aïn Beïda. Réfléchir à de nouvelles approches et, opportunités de développements pouvant prendre en charge et solutionner les problèmes urbains d'Aïn-Beïda qui ne peut plus subvenir et répondre aux besoins imminents d'une population en souffrance. C'est en 2004 qu'une décision fut prise par le comité technique et l'exécutif de la wilaya pour le lancement de la révision du PDAU de la commune d'Aïn-Beïda, sous l'égide du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. L'étude

consiste à l'établissement d'un nouveau plan directeur d'aménagement et d'urbanisme intercommunal entre la commune d'Aïn Beïda et celle de F'kirina. La question qui s'impose d'elle-même est : pourquoi l'intercommunalité avec la commune de F'kirina et non pas avec une autre commune limitrophe à Aïn-Beïda ?

IX.1 / Pourquoi, une révision du PDAU d'Aïn-Beïda

Les prévisions et perspectives de développements établies par le PDAU de 1992, n'ont pas pu être atteints depuis plus de douze ans, cependant, la ville se retrouve dans un environnement inadéquat, une urbanisation désorientée sans une logique réelle de maîtrise urbaine par les autorités locales et les acteurs de l'urbanisme. Une forte population de plus en plus consommatrice de foncier urbain, qui enregistre une rareté qui se manifeste de jour en jour. Un déficit enregistre en équipements socioéconomiques, éducatifs, culturels, ..., et surtout en logements collectifs pour répondre aux demandes des citoyens. D'après le président de l'assemblée populaire communale « APC » en 2000, le Docteur Berkane. Y, plus de 20 000 demandes de logements étaient déposées au niveau de l'APC, sans compter celles des habitants des cités informelles à travers la ville dont : Bouakouz, Faleti, Dominique, Hamlaouia. Le PDAU de 1992 a prévu un besoin en espace nécessaire à sa mise en pratique de 600 hectares et plus. En effet, selon la phase B et C du PDAU, les surfaces cumulées du POS n°1=96,60 ha, POS n°2=57,60 ha, POS n°3=92,05 ha, POS n°4=138,07 ha, sans oublier l'extension de la zone industrielle de 60 hectares et l'acquisition des terrains des poches vides à l'intérieur du tissu urbain, estimées à 70 ha, nous donne une surface de près de 599,73 hectares. Cependant, les acquisitions foncières réalisées depuis plus d'une décennie, auprès des propriétaires de terrains privés et des services du domaine public, ne représentaient que 20 % des besoins réels en espace. Cette situation qui perdure, sans avoir de solutions efficaces et fiables dans un environnement hostile et saturé, à pousser les autorités locales et les intervenants de l'urbanisme à trouver une issue urgente pouvant relancer la réflexion pour une amélioration de l'urbanisation et l'urbanité existante d'Aïn-Beïda. En fin de compte, la proposition de la révision du PDAU d'Aïn-Beïda, qui se concrétisera par l'étude d'un PDAU Intercommunal entre la commune d'Aïn-Beïda et celle de F'kirina.

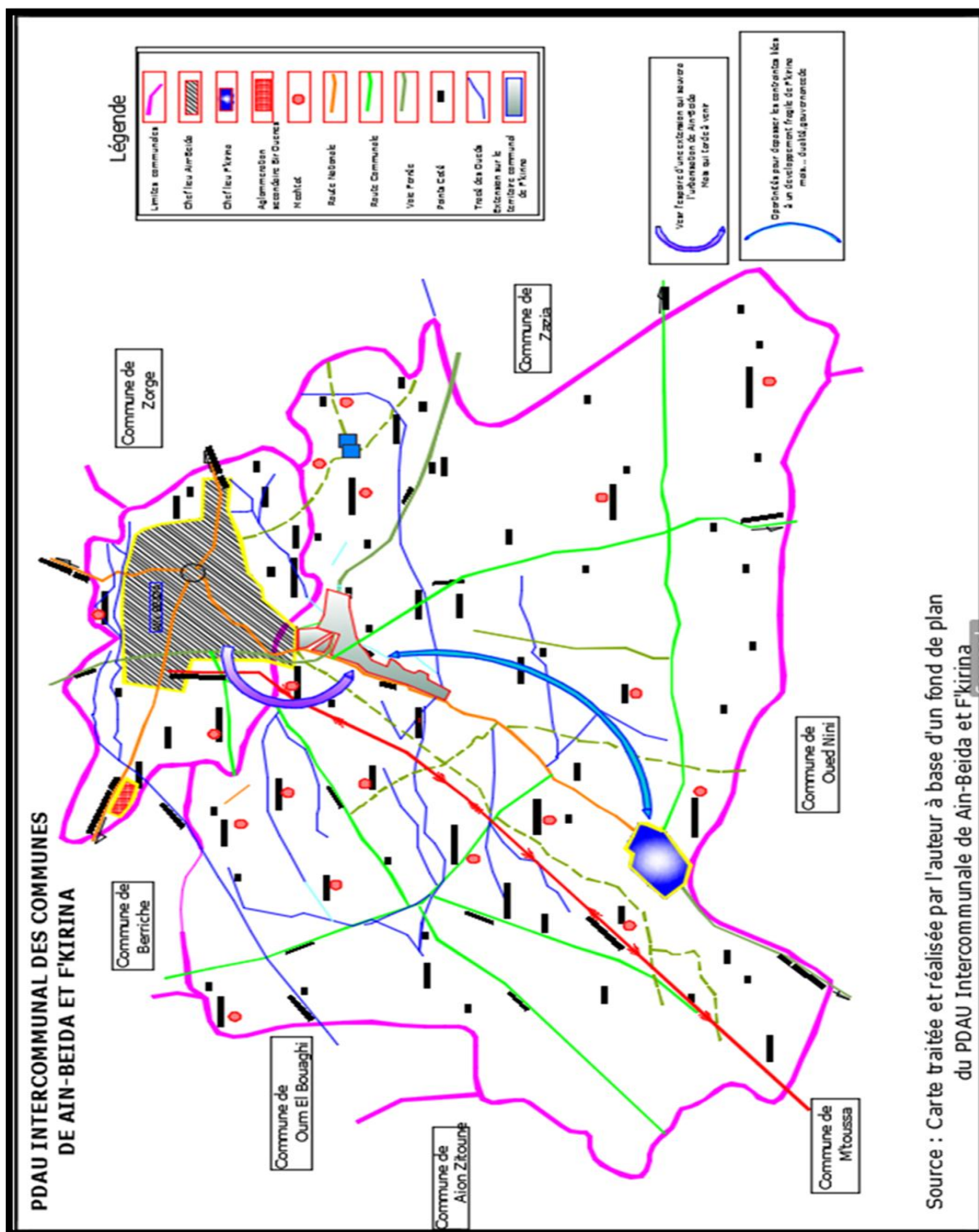
IX.2 / Le PDAU intercommunal en 2004, les atouts attendus

En 2004, après une longue attente pour une mise en application du PDAU de 1992, qui n'a pas pu être concrétisée sur terrain, malgré les efforts et les démarches déployées par les autorités locales pour l'acquisition du foncier urbain nécessaire ; la décision fut prise par les autorités pour mettre en place une résolution dans les meilleurs délais à la situation urbaine et socioéconomique de la ville d'Aïn-Beïda. La résolution consistait à l'élaboration d'un nouveau instrument d'aménagement et d'urbanisme, appelé PDAU intercommunal regroupant les communes d'Aïn-Beïda et de F'kirina en remplacement des PDAU des deux communes. Cependant une inquiétude pertinente mérite d'être élucidée, est de savoir pourquoi recourir à l'élaboration d'un PDAU intercommunal entre la commune d'Aïn-Beïda et celle de F'kirina.

Afin de pouvoir justifier et expertiser cette opportunité, des entrevues ont été programmés et réalisés avec des responsables locaux, des intervenants et acteurs de l'urbanisme d'Aïn-Beïda. Ces derniers étaient conçus de sortes à pouvoir comprendre et connaître les atouts de cette décision ainsi que les objectifs et les perspectives qui lui sont assignent. De même, pour une maîtrise des données de populations des deux communes, des états urbains et socioéconomiques des deux chefs lieu ainsi qu'un état du foncier urbain et sa gestion.

Finalement, il en ressort que les facteurs et les atouts ayants étaient les principaux leviers de cette décision, peuvent se résumer ainsi :

Planche n° 13 : carte des principes du PDAU Intercommunal de 2004



Source : Carte traitée et réalisée par l'auteur à base d'un fond de plan du PDAU Intercommunale de Ain-Beida et F'kirina

Source : Carte établie par l'auteur à base de la carte communale d'Ain-Beida et F'kirina

IX.2.1 / En premier lieu, la disponibilité du foncier

Les études des variables géotechniques du territoire communal de F'kirina, ont montré que les terrains situés dans la partie Nord de la commune, limitrophes à la partie Sud-ouest de la ville d'Aïn-Beïda sont favorable à l'urbanisation et ne comportent pas de contraintes naturelles ou techniques quant à leurs exploitation dans la future urbanisation d'Aïn-Beïda. D'un autre cote, la propriété foncière de la majorité de ces terrains est domaniale ou communale, faisant partie du territoire de « douar F'kirina », donc, ils constituent une alternative favorable et un atout majeur pour des éventuelles extensions et étalements de l'urbanisation. Aïn-Beïda ne peut prétendre actuellement à un développement spatial, et avoir essentiellement des assiettes spatiales pour assoir les programmes de logements, d'équipements, de construire, de réaliser et de livrer des structures, des infrastructures que par l'intégration de ces terrains dans l'ensemble de son périmètre urbains, ceci à court et moyen terme. Une utilisation planifiée, efficace et rapide de ces dernières où il n'existe pas de contraintes d'ordre juridique, technique et fonctionnelles quant à leurs acquisitions, en respectant les lois de l'urbanisme et du foncier en cours.

IX.2.2. / En deuxième lieu, des relations socioéconomiques ancestrales

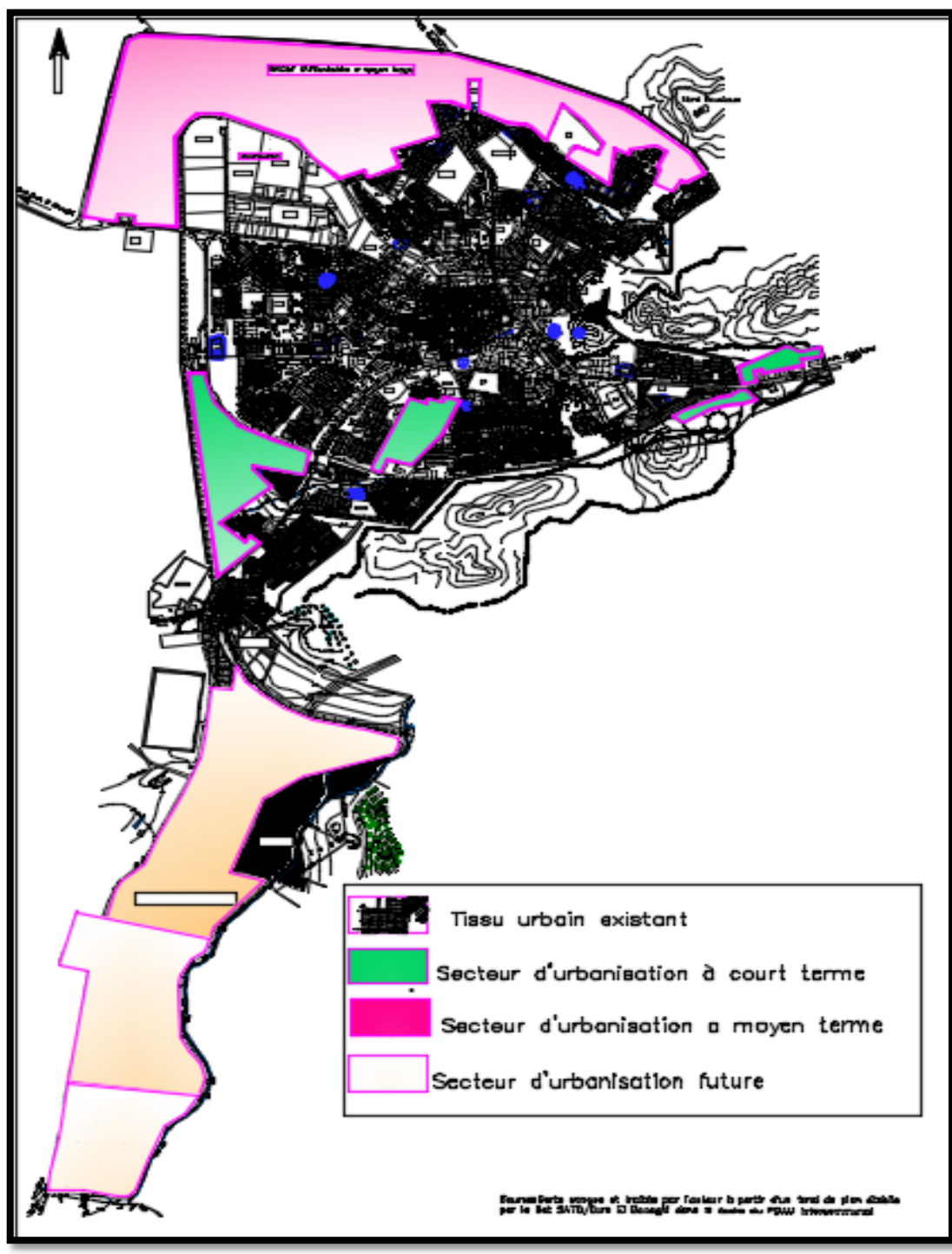
Les relations socioéconomiques profondes et ancestrales, tissées entre les habitants des deux villes, « Aïn-Beïda et F'kirina » sont fortes, liées et nourries par les intérêts communs depuis longtemps. La commune et la population de F'kirina ont toujours été dans le giron fonctionnel de la ville d'Aïn-Beïda, la présence d'une grande mobilité, estimée à plus de 2500 déplacements par jour selon la direction de transport de la wilaya ainsi que des échanges commerciaux fructifiant, qui se sont développés entre les deux communes depuis plusieurs décennies. Ces facteurs peuvent être les leviers de la naissance d'une intercommunalité positive entre les deux communes, qui d'un cote pourra combler le déficit en terrains favorable à l'urbanisation dont Aïn-Beïda à besoin en urgence. D'un autre cote, elle permettra la création d'un environnement favorable à un équilibre socioéconomique et des formulations adaptées aux sources de développement de la population de F'kirina. Au plan formel, cette intercommunalité forgera les concepts de complémentarités spatiales et fonctionnelle entre les deux communes, ce qui permettra une maîtrise de la situation urbaine délicate que sévit à Aïn-Beïda et une dynamique fluide des procédures d'intégration territoriales entre les deux communes.

IX.2.3. / En troisième lieu. La présence des infrastructures nécessaires

Par ailleurs la présence d'un réseau routier structuré, composé par la route nationale n°80, reliant la wilaya de Biskra à celle de Taref en passant par Aïn-Beïda, par nouvelle boucle routière desservant toute l'agglomération en reliant les quatre (04) entrées de la ville ainsi qu'un réseau de voies primaire à proximité de la zone convoitée qui facilitera la mobilité, le transport et l'intégration urbaine au tissu urbain existant. Des projets pour l'alimentation future en eau potable de la dite zone

sont en cours dont celui alimenté à partir du barrage de Ouerkis d'un débit important. Cependant, l'approvisionnement en énergie électrique et le gaz de cette zone, seront assurés sans difficultés à partir du passage de la conduite de gaz en provenance de la centrale de Skikda et de l'usine de production d'électricité située dans la dite zone. Toutes ses opportunités permettront une installation adéquate de la population, une mobilité fluide des habitants et faciliteront les relations spatiales entre la zone proposée aux extensions et l'ensemble de la ville, ainsi que la création d'une conurbation importante entre la partie Sud-ouest de la ville et cette zone proposée. L'approbation de l'étude du PDAU Intercommunal était prononcée en 2009 par arrêté de la wilaya. En passant à sa mise en application, les autorités locales vont s'apercevoir de : l'inefficacité de ce dernier du fait de contraintes d'ordres administratifs, sociales, économiques et de leadership entre les décideurs des deux communes.

Planche n° 14 : schémas du PDAU Intercommunal de 2004 chef lieu Ain-Beida



Source : Carte établie et traitée par l'auteur à base d'un fond de plan du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et F'kirina élaboré par le BET SATO/Oum El Bouaghi en 2004

IX.3. /Le PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda, une attente sans espoirs

IX.3.1 /Décision d'élaboration du PDAU Intercommunal

Dans le cadre de la loi n° 90-29 et du décret exécutif n° 91-177 relatives à l'aménagement et à l'urbanisme, ainsi qu'à l'approbation du PDAU de la commune d'Aïn-Beïda en 1995, dont les objectifs et les perspectives de développements escomptés ne sont pas atteints et de la situation urbaine et foncière critiques de la ville d'Aïn-Beïda en 2004, il a été obligatoire et nécessaire de procéder à l'élaboration de la révision du PDAU d'Aïn-Beïda. Pour pouvoir proposer concrètement des palliatifs qui s'accordent pour garantir les équilibres et les complémentarités de la maîtrise de l'urbanisation existante et future dans un environnement de bien être du citoyen.

IX.3.1.1 / Données du site relative au PDAU Intercommunal « Aïn-Beïda »

L'élaboration de la révision des PDAU des communes d'Aïn-Beïda et de F'kirina en un PDAU Intercommunal, se fera dans les mêmes conditions que celles relative au PDAU. La méthodologie et la démarche sont celles édictées par le Ministère de l'habitat et l'urbanisme, conformément aux décrets d'application n° 91-177 et n° 91-178. L'étude du site englobera l'ensemble des traitements et des analyses des différentes variables, la composition et la morphologie géographique de l'aire d'étude sous tous ses aspects qui soient, géologiques, géotechniques, hydrographique, occupations agricoles du sol, climat, précipitations, enneigement, [...], les zones à risques naturelles et technologiques, les servitudes, les différents réseaux et infrastructures (*voirie, assainissement, adduction d'eau, lignes de transport d'énergie électrique, gaz, fibre optique, ...*) et la classification des sols des territoires communaux des deux communes. Le traitement et l'analyse socio-démographique de la population ainsi que celle des perspectives de l'habitat, de l'emploi, des activités, des équipements (*éducatifs, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, de loisir et détente, éducatifs, ...*) et des infrastructures. Viens, après, la phase des propositions des variantes d'aménagements, des affectations du sol, ainsi que les possibilités d'éventuelles extensions de la ville. Un aperçu restreint sur les données et les conclusions de l'étude sera relaté, sachant que les détails et composantes du site étaient énumérés et présentaient dans la partie consacrée au PUD de 1973. En effet, l'élaboration du PDAU Intercommunal vient trente ans après celle du PUD de 1973, donc il est obligatoire de revérifier les données du site et d'identifier les changements ou les modifications.

Concernant le territoire d'Aïn-Beïda, les grandes lignes du site se caractérisent par une plaine qui se prolonge vers la partie Ouest sur une altitude variable de 960 m à 1030 m, sous une faible pente, l'autre partie, c'est une plaine alluvionnée qui se prolonge et se ramifie vers la partie Sud qui se distingue par deux chainons, Est et Ouest. Les pentes du site se présentent comme suit : les terrains de pente inférieure à 1%, situés dans la zone Ouest, terrains de pente de 1-3%, favorables à l'urbanisation,

sont situés au Nord-ouest. Au Sud-est se trouvent les terrains de pente de 3-8%, favorables aux extensions urbaines, par contre les terrains de pente de 8-15% plus ou moins défavorable à l'urbanisation, se trouvent dans la zone Sud. Les terrains ayant une pente de 15-25% et plus, sont non urbanisables portant des couverts végétaux, forêts. Les précipitations annuelles varient de 300-500 mm, la moyenne selon Seltzer est de 419 mm/an. Les vents dominants proviennent du Nord-ouest pendant plus de neuf mois par an, ce qui est spécifique à la commune, est la présence des vents provenant du Sud, appelé communément « Sirocco » durant la saison estivale sur une période de 38 jours par an. Le réseau hydrographique est composé essentiellement de deux cours d'eau importants, le premier c'est Oued El-Hassi au Nord et Oued Yassfer au Sud-ouest, ces deux derniers sont des sources d'inondations permanentes, dues à l'absence d'aménagements des berges. Les adductions en eau potable sont assurées par les forages de F'kirina, de Bir Djeddida et par le barrage de Ain Dalia et prochainement à partir du barrage de Ouerkis qui est alimenté à partir du barrage de Ben Haroun, d'une capacité de 3 millions de M³. La surface agricole utile représente une superficie de 3950 hectares, dont celle irriguée est de 09 hectares, les parcours et les pacages s'étalent sur une surface de 2615 hectares, quant à l'arboriculture, elle n'est que de 04 hectares, la céréaliculture occupe une superficie de 2610 hectares, la couverture forestière est de 954 hectares pour une surface communale totale de 5196 hectares.. La classification des sols est définie par la stabilité des composantes géotechniques et du degré de sa constructibilité, à partir de cette condition, il en résulte que, à l'Ouest se trouve de vastes étendus qui sont moyennement favorables à la construction et à l'urbanisation, la partie Est comporte les terrains défavorables, par contre les zones Nord-est et Nord-ouest sont favorables aux futures extensions. Les axes routiers importants sont les mêmes depuis plus de trente ans, les routes nationales n°10 et 80 sur une longueur de 25 kilomètres, il y a eu la réalisation d'une voie de contournement au niveau de la partie Sud et Sud-est sur une distance de 08 kilomètres.¹⁹³

IX.3.1.2 /Composition et phasage du PDAU Intercommunal

L'étude de PDAU Intercommunal des communes d'Aïn-Beïda et de F'kirina, se compose de trois phases, conformément à la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 et aux décrets d'élaboration et d'application n° 91-177 et 91-178. Les mêmes procédures et méthodologies d'élaboration et d'approbation que celles relatives aux études des PDAU sont reconduites. Le contenu du PDAU Intercommunal entre les deux communes limitrophes « Aïn-Beïda et F'kirina », se présente en premier lieu par un rapport d'orientation de l'analyse de la situation urbaine existante de chaque commune ainsi que des principales perspectives de développements urbains et ruraux propres à chaque commune, en tenant compte de la situation et des évolutions démographique et socio-culturelles des territoires concernés par l'étude. Les propositions d'aménagements selon les orientations

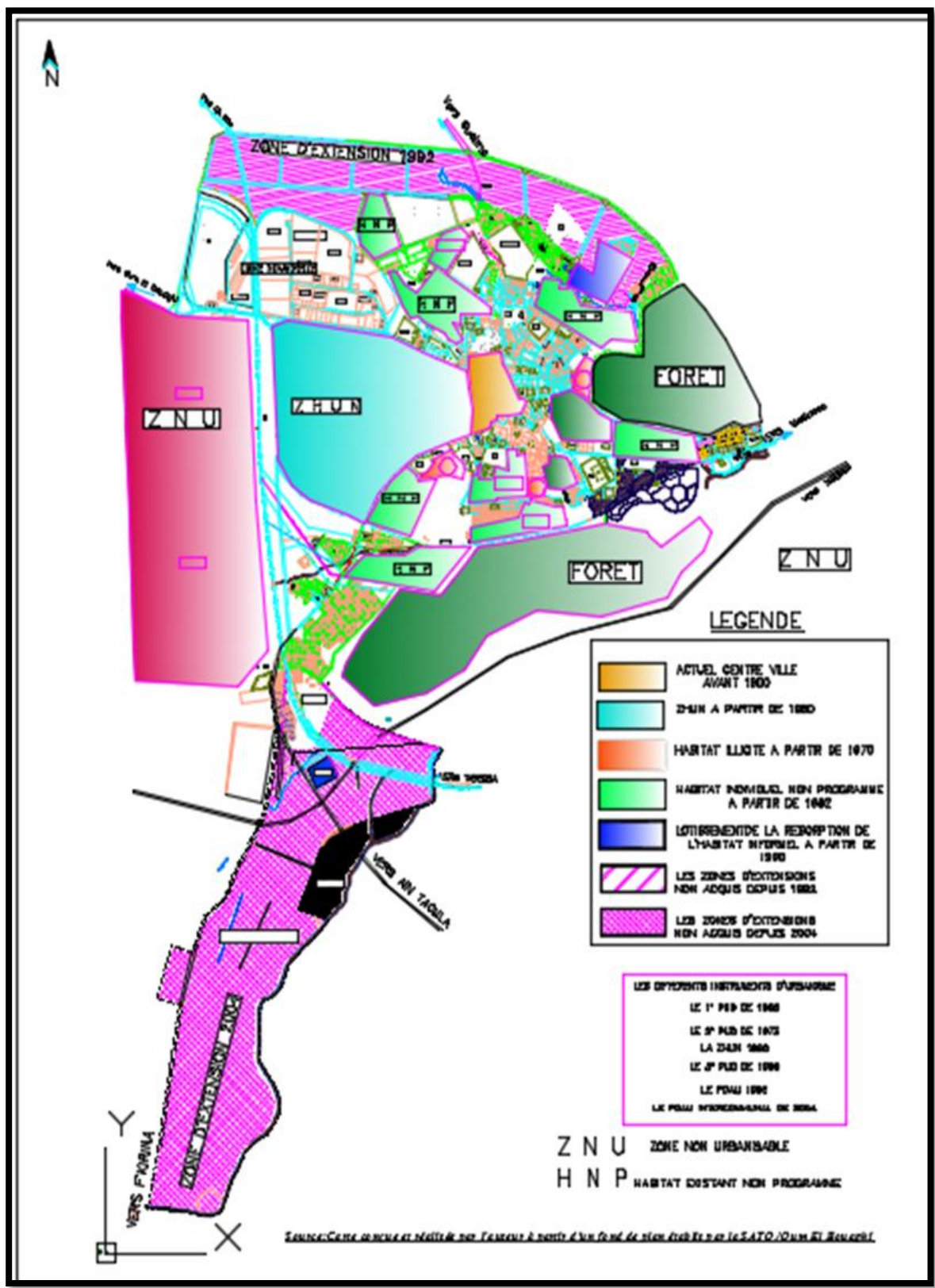
¹⁹³ **Source** : Données collectées à partir des données de la phase A du PDAU Intercommunal de 2004, établi par SATO/OEB

d'aménagements du territoire (SNAT, SRAT, PAW) ainsi que des normes de l'urbanisme, qui représentent la partie la plus importante de l'étude, en effet, c'est la concrétisation des analyses, des déductions, des réflexions et résolutions sociales, économique et urbanistiques pour atteindre le développement de l'environnement urbain, en adéquation avec les aspirations, enjeux et objectifs de la population en respectant la nature, l'environnement, l'écologie, l'homme et surtout la ville. La troisième partie, constituée l'établissement d'un règlement de portée juridique qui fixe toutes les règles et normes applicables à toutes les zones urbaines concernées par le PDAU Intercommunal, tel que définis par les articles 20, 21, 22, 23, 37, 38, de la loi n° 90-29. A cela, il est obligatoire de concevoir et de réaliser un fond de documents graphique où seront dessinées toutes les données concernant l'étude du site, des différentes variables géologiques, géotechniques, agricole, hydrographique,[...], l'état de fait et du cadre bâti de toutes les zones agglomérées, les aménagements délimitant les secteurs d'urbanisation de certaines parties du territoire étudié, les périmètres d'interventions des POS, carte des servitudes et risques, cartes des différents réseaux, carte de la nature juridique, etc.

IX.3.2 / Perspectives et orientations du PDAU Intercommunal

L'étude du PDAU Intercommunale a été confiée au bureau d'études d'architecture de la wilaya d'Oum El Bouaghi en 2004, après l'études et l'analyse des différentes variables du site, les traitements de l'ensemble des données statistiques de la population, de l'habitat, de l'emploi, du chômage, des activités ainsi que des résultats des évaluations et quantifications concernant les déficits et les différents besoins fondamentaux en espaces, en équipements, en logements, en postes d'emplois, en énergie, en activités économiques, ..., il en résulte ce qui suit :

Planche n° 15 : carte de la chronologie des étalements urbains d'Aïn-Beïda



Source : Carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PDAU Intercommunal de 2004

IX.3.2.1 / Données et perspectives du PDAU Intercommunal pour Aïn-Beïda

1/ Un ensemble de données statistiques, agricoles, démographiques, urbaines, ..., sera exploité et traité au niveau de ce paragraphe, accompagné de propositions d'extensions et d'étalements de l'aire urbaine d'Aïn-Beïda.

Tableau n° 20 : Estimation de la population de la commune d'Aïn-Beïda de 1977-2013

Localité	RGPH de 1977	RGPH de 1987	RGPH de 1998	2005 Estimation DPAT	RGPH de 2008	2013 Estimation DPAT
Chef lieu	42880	64088	94775	109832	119354	123 722
Agglomération secondaire	712	1009	3334	3863	3287	2876
Zone éparse	1759	837	904	1046	874	748
Commune	44639	65931	99013	114744	123515	127 346

Source : établie par l'auteur à partir des données du RGPH et de la DPAT/Oum El Bouaghi

L'évolution de la population entre 1977 et 2008, était de 76 474 personnes, enregistrant une augmentation qui dépasse les 250%. Cependant, la zone éparse perçoit une diminution nette de sa population, contrairement, à l'agglomération secondaire de Bir Ounes qui enregistre une élévation de ces des habitants du fait de l'exode rural et de certains habitants de la ville qui cherchent une opportunité d'hébergement.

2/ Les estimations de la population selon les perspectives de développement du PDAU Intercommunal, en fonction des taux d'accroissements enregistrés et du nombre de population antérieur.

Tableau n° 21 : Estimation de la population d'Aïn-Beïda selon le PDAU Intercommunal 2005/2025

Année	Population communale	Population chef lieu
2005	114 744	109 832
2010	124 405	119 080
2015	134 880	129 107
2025	158 549	158 549

Source : établie par l'auteur à partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

3/ Quantification approximatives établies par le PDAU Intercommunal, des besoins en logements pour le court, moyen terme sur une période de 10 ans ainsi que pour le long terme qui s'étale sur 15 à 20 ans

Tableau n° 22 : Estimation du besoin en logement du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda2005/2025

Période	Besoin total en logement	Logement Individuel	Logement Collectif
Court terme, 2005-2010	1541	616	925
Moyen terme 2011-2015	1671	668	1003
Long terme 2015-2025	3776	1510	2266

Source : établie par l'auteur a partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

4/ Les principaux équipements existants en 2005 au niveau de la ville d'Aïn-Beïda suite aux enquêtes entreprises dans le cadre de l'élaboration du PDAU Intercommunal sont :

-Equipements éducatifs : 31 école primaire avec 346 salle, 11 Cem avec 172 salle, 05 lycée avec 118 salle, a noter que la moyenne est de 45 élèves par classe

-Equipements sanitaires : 02 polyclinique étatiques, 02 hôpitaux de 140 et 240 lits, 03 centre de santé, 30 cabinets médicaux dont 11 spécialisés

-Equipements administratifs : siège de, APC, Daïra, poste télécommunication, impôts, antennes administratives, sureté urbaine, ...

-Equipement culturels, sportifs et de loisirs: 01 centre culturel, 01 bibliothèque, 02 maison de jeunes, 01 salle de sports, 02 stades de football, 01 piscine municipale en pleine aire, 01 jardin public de 5000 m2 réalisé en 1901, 02 espaces verts

5/ Quelques remarques pertinentes quant à l'urbanisation de la ville lors de l'élaboration du PDAU Intercommunal : un manque significatif du nombre d'espaces verts, d'équipements de loisirs et de détente. La prolifération des zones d'habitat individuel horizontal ont consommé une grande partie des aires urbanisées et urbanisables; la présence d'équipements spécifiques qui constituent des dangers et risques envers la population où les normes de servitudes ne sont pas respectées (centre de gaz enfûter). Les possibilités d'extensions urbaines d'Aïn-Beïda à l'intérieur du territoire communal sont minimes, ce qui oblige les autorités locales à s'orienter vers les communes limitrophes entre autre la commune de F'kirina pour avoir des opportunités d'acquisition d'espaces favorables à l'urbanisation.

6/ Les propositions et les recommandations : l'étude du PDAU Intercommunal a préconisé des recommandation et des perspectives de développements urbain de la ville d'Aïn-Beïda dont : l'exploitation des poches vides existantes de l'ancien tissu urbain, en vue de l'implantation d'équipements spécifiques, de crée un nouveau centre ville, revoir la composition et la structure du

tissu existant, des reboisements, de nouvelles voies de contournement et des opérations d'embellissement des espaces publics, placette et trottoirs.

Les propositions des extensions : après avoir finalisé la phase A, et dresser un état détaillé de la situation de la propriété foncière de l'ensemble du territoire communal d'Aïn-Beïda et celle des terrains limitrophes aux limites administratives de la commune, les possibilités des éventuelles extensions sont établies. Elles seront programmées aux niveaux de trois zones. La première zone sera située au Sud-ouest en longent la route nationale n°80, sur le territoire communal de F'kirina, sur une surface de 500 hectares. La propriété foncière de cette zone revient au domaine public de l'Etat, dont une partie est exploitée par des coopératives agricoles « EAC et EAI ». Cette zone est programmée pour servir d'extensions spatiales à long terme, c'est-à-dire qu'elles entreront théoriquement en exploitation à partir de la dixième année à partir de l'année d'approbation du PDAU Intercommunal. La deuxième zone se situera dans la partie Nord, englobant plus de 300 hectares, réservée aux extensions programmées pour le court et moyen terme, le court terme à partir de l'approbation du PDAU, sur une période de cinq ans, le moyen terme débutera théoriquement de la sixième année jusqu'à la dixième année après l'approbation. L'exploitation des poches vides à l'intérieur du tissu urbain existant, commencera à partir du court terme, en y implantant des équipements importants. Il faut signaler, que les autorités locales d'Aïn-Beïda et de la wilaya, n'ont pas acquis que moins de 120 hectares d'espace réservés aux extensions, ceci à partir de la mise en application du PDAU de 1992. Ces espaces ont été rachetés, auprès de propriétaires privés dont quelques cas : héritiers Chentli 50 hectares, héritiers Laskri 25 hectares, famille Zaouïa 30 hectares, ...) et étatiques. Ces acquisitions ne représentaient que 15 % des besoins réels en espace pour le développement de la ville prévus par le PDAU Intercommunal de 2004.

Tableau n°23 : Les équipements programmés par le PDAU Intercommunal pour les trois termes

Type d'équipement	Court terme	Moyen terme	Long terme(Futur)
Ecole primaire	04/12 classe	04/12 classe	09/12 classe
Collège d'enseignement moyen	02/600 élève	02/600 élève	03/600 élève
Lycée	01	01	01
polyclinique	01	/	01
Hopital 120 lits	01	/	/
maternité	01	/	01
Centre de santé	01	/	/
Piscine	01	/	01
Plateau d'éducation physique et sportive	03	01	03
Centre de sports	01	/	/
Marche couvert	01	/	01
Marche à bestiaux			
Abattoir	/	/	01
Crèches/ jardin d'enfants	01	01	01
Maison de jeunes	01	/	01
Centre culturel	01	/	01
Salle de cinéma	01	01	/
Mosquée	01	01	01

Source : établie par l'auteur a partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

IX.3.2.2 / Données et perspectives du PDAU Intercommunal pour F'kirina

Concernant la commune de F'kirina, nous étudierons ses données et les perspectives du PDAU Intercommunal que superficiellement, étend donnée que notre recherche s'intéresse sur l'étude de la ville d'Aïn-Beïda. Nous aborderons les détails ayant un intérêt d'enrichissement pour notre travail.

Estimations de la population et du besoin en logements établies par le PDAU Intercommunal

Tableau n°24 : Estimation de la population de F'kirina du PDAU Intercommunal en court, moyen et long terme

Année	Population communale	Population chef lieu
2005	13 083	7084
2010	14 148	7680
2015	15 379	8327
2025	18 077	9788

Source : Etablie par l'auteur à partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

Tableau n° 25 : Estimation des besoins en logements de F'kirina du PDAU Intercommunal en court, moyen et long terme

Période	Logement total commune	Logement Chef lieu	Logement Zone éparse
2005	3752	1736	2016
2009	4036	1835	2201
2015	4218	1942	2229
2025	4566	2185	2397

Source : Etablie par l'auteur à partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

Tableau n° 26: Estimation des besoins en logements par terme de la commune de F'kirina

Période	Besoin total en logement	Besoin en logement Chef lieu	Besoin en logement Zone éparse
Court terme, 2005-2010	284	99	185
Moyen terme 2011-2015	182	107	75
Long terme 2015-2025	348	243	105

Source : Etablie par l'auteur a partir des données du PDAU Intercommunal de 2004

La commune de F'kirina enregistre un taux de chômage très élevé, il avoisine les 37,06 % de la population en âge de travaille d'après les statistiques. La population en âge d'activité est de 4304 dont 2924 personnes [*agriculture 1106, industrie 81, construction et travaux publics 702 et activité*

1035] sont en activité réel et 1084 personnes sont en chômage d'après le PDAU Intercommunal en 2005. De ces chiffres, nous pouvons conclure que la commune de F'kirina souffre du manque de postes de travail et d'activités, accompagné d'un aspect répulsif et l'exode de sa population vers les autres communes dont principalement Aïn-Beïda.

Les futures extensions De la ville de F'kirina, étaient programmées comme suit : le court et le moyen terme sont situées au niveau de la partie Sud et Sud-est, d'une superficie de 90 hectares. Les besoins en espace pour le long terme seront dans la zone Nord, d'une superficie de 40 hectares. Ces futures extensions ne présentent pas de contraintes majeures quant à leur acquisition, étant qu'elles appartiennent au domaine public de l'Etat.

IX.3.3 / Réalisations urbaines et acquisitions spatiales, d'Aïn-Beïda

Depuis l'approbation du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et F'kirina en 2008 et suite à des opérations de prospections, de recherches d'alternatives et d'opportunités urbaines pouvant admettre une éventuelle urbanisation de la ville. En créant un environnement urbain sain, écologique, moderne et répondant aux aspirations et attentes de la population, cependant la mise en pratique de ce dernier était obstruée par des contraintes et obstacles difficilement surmontables.

IX.3.3.1/ Terrains de La zone Nord

Les contraintes liées à l'acquisition des terrains destinés aux extensions, situés au Nord, ne sont pas solutionnées depuis 1995 à ce jour, aucun accord de transaction n'est établi ou exécuté entre les autorités locales et les propriétaires privés d'un côté. D'autre part, certains propriétaires privés ont procédé à la réalisation pratique de petits programmes de logements collectifs promotionnels sur leur propriété, dont l'exemple de la famille Bourahli qui a entamé la réalisation de logements collectifs et des villas sur leurs des terrains. L'URBACO d' Oum El Bouaghi ayant acheté des de terrains auprès de la famille Chentli, d'une soixantaine d'hectares, les a programmé pour assoir de l'habitat individuel. Ces deux propriétaires de terrains, n'ont pas respecté les affectations spatiales prévus par le PDAU de 1992 ni celle du POS de la zone de 2002, ils sont dans une situation de non-conformité. La question qui se pose, comment reprogrammer au niveau du PDAU Intercommunal, des terrains qui n'ont pas put être acquis depuis quinze ans au prés des propriétaires privés. Malgré, les réunions, les pourparlers et les sorties sur site avec les propriétaires de terrains, aucune transaction foncière n'as été concrétisée pour enfin assoir des extensions urbaines pour le court et moyen terme.

IX.3.3.2 / Les poches vides et la programmation du PDAU d'Aïn-Beïda

Les poches vides se trouvant à l'intérieur du tissu urbain existant, ont été programmées pour accueillir des équipements d'une nécessité absolue et ayant un caractère d'urgence pour la population lors du PDAU de 1992. Malheureusement, cette opportunité n'a jamais été prise en compte, une partie de ces poches vides, appartenait à des propriétaires privés qui voulaient bénéficier d'apports financiers en créant des lotissements pour y accueillir de l'habitat individuel. L'exemple des terrains appartenant aux héritiers Benidir et L'Askri, situés au Sud et Sud-ouest de la ville, d'une surface de 50 hectares, qui sera ceindre en lots de terrains à usage de logements individuel. La même opportunité de l'exploitation des poches vides a été reconduite par le PDAU Intercommunal de 2004. Jusqu'à ce jour, sur l'ensemble des poches vides (terrain), seulement trois ou quatre d'entre elles qui sont de propriétés domaniale et/ou communale, ont fait l'objet d'implantations d'équipements spécifiques, dont un laboratoire d'analyse "pasteur", un centre des impôts sur le site de l'ancien gare ferroviaire ainsi qu' un petit centre de formation professionnel pour filles sur le site de l'ancienne caserne militaire au centre ville. Les quelques poches vides qui restent appartenant à des privés, qui exigent des montants de cession excessif. pour céder leurs propriétés. Cependant, l'idée d'exploiter les poches vides à l'intérieur du tissu urbain existant, reste une suggestion éphémère.

IX.3.3.3 / La parcelle « Nord-ouest » limitrophe à la ZHUN

Cette parcelle d'une contenance de soixante hectares, a été intégrée au réserve foncière de la ville, par le PDAU de 1992. La propriété foncière de cette dernière revient à deux parties : la première est de e propriété domaniale représentant plus de quarante hectares, la seconde appartient à un propriétaire privé [héritiers Zaouïa] d'une contenance d'environ dix huit hectares. L'exploitation de cette parcelle par les autorités locales d'Aïn-Beïda, avait débutée vers le début des années 2000, par l'implantation d'un programme de logements collectif [promoteur étatique EPLF], après quelque temps, c'est l'arrêt de toutes affectation et de tous les travaux, vue les litiges opposant les services de l'APC aux services des domaines publics et aux propriétaires privés. Ce différent a dure plus de cinq ans, en 2007 on assista au relancement des travaux de réalisations d'un programme de logements collectif socio-participatifs et promotionnels aidés par des promoteurs privés sur les terrains appartenant à l'Etat. Cependant sur les terrains de propriété privé, des travaux de viabilisation d'un important lotissement sont réalisés pour accueillir des logements individuels de type « villa », il faut signaler l'absence d'équipement de base, d'accompagnement ou structurant. Ces données sont collectées au prés des services techniques et du foncier de l'APC d'Aïn-Beïda ainsi que par le biais de visites sur terrain et à la direction de l'architecture et de la construction « DUAC » d'Oum El Bouaghi.

IX.3.3.4 / La zone Est et Sud-est

Les extensions prévues par le PDAU Intercommunal dans la zone Est de la ville, sont minimales. La topographie accidentée de cette zone qui se manifeste par de fortes pentes dépassant les 15% en certains endroits d'une part. D'autres part, la présence d'une couverture forestière importante pour l'aspect écologique et vert de la ville, qui doit être protégé. Une seule parcelle de statut juridique privé, était programmée par le PDAU Intercommunal pour servir d'extension spatiale au court terme. Elle avait fait l'objet d'une étude de POS pour assoir de l'habitat collectif, des équipements et des espaces verts. Le propriétaire de la dite parcelle a établie des transactions foncières sans tenir compte des affectations prévues par le POS, ceci en créant des lots de terrains de superficies importantes pour assoir des activités commerciales non réglementaires dont la fabrication de parpaing pour la construction et de dépôt pour stockage du rond à béton, de la ferraille et autres.

IX.3.3.5 /La deuxième tranche de la ZHUN

La ZHUN d'Aïn-Beïda était conçu pour être réalisée en deux tranches, la première étant la plus grande en surface, se trouve à l'Est. Elle est réalisée en totalité depuis le début des années 1980 sur une superficie de 170 hectares environs. La seconde tranche d'une surface de 100 hectares, située à l'Ouest de la ZHUN, elle est limitée par la voie de contournement ouest en cours de réalisation et par la ligne de chemin de fer reliant Aïn-Beïda à Tebessa. Le plan d'aménagement initial de cette partie de la ZHUN comporte plusieurs équipements structurants d'envergure, un nombre important de logements collectifs, des perspectives visuelles le long du boulevard qui relie la ZHUN au centre d'Aïn-Beïda et aux autres quartiers de la ville. Ainsi qu'une multitude d'espace de jeux, de sports, de fêtes et des cheminements piétonniers aménagés. Actuellement, cette partie de la ZHUN est en cours de réalisation, les tracés des axes routiers importants sont respectés, par contre des changements sans planification des affectations du sol se font de jour en jour sans tenir compte de l'aménagement initial, sans programmation, sans étude de faisabilité, sans aucune concertation avec les citoyens et habitants de la ville. L'Etat a procédé à la mise en application des principes du développement durable et du projet urbain en instruisant les responsables et acteurs de l'urbanisme par des décrets exécutifs à s'intégrer et à adhérer à la mise en pratique des dispositions fondamentales, des orientations, des cohérences écologiques et des objectifs de ce courant. Plusieurs lotissements conçu pour l'habitat individuel sont implantés sur des terrains réservés pour assoir des équipements, de l'habitat collectif et des espaces verts et de sports, les exemples des lotissement site3, site 4, site 5, des coopératives immobilières, la création de lots individuels dans les endroits stratégiques de la ZHUN et finalement la création de lots à usage individuel en remplacement de la zone d'activité artisanales et artistiques.

IX.3.3.6 / la zone d'extension Sud, sur le territoire de F'kirina

L'extension spatiale de la ville d'Aïn-Beïda, programmée pour le long terme par le PDAU Intercommunal sur le territoire communal de F'kirina. Cette opportunité a fait l'objet de recherches et diagnostiques vis-à-vis de l'urbain, du foncier, de la mobilité de la population de chaque commune et surtout de la possibilité de la concrétisation de cette option intercommunale. Les avantages liés à cette possibilité d'extension de la future urbanisation de la ville se résument comme suit :

Les terrains ciblés sont en majeure partie de propriété domaniale et/ou communales de F'kirina, ce qui permettra facilement leurs acquisitions

Le rendement agricole de ses terres est au dessous de la moyenne nationale, leur formation géologique et géotechniques est partie favorable à l'urbanisation sauf le cas de quelques petites parcelles où elle est moyennement favorable.

La forme globale de cette aire d'extension est linéaire, longent la route nationale n°80 reliant la ville d'Aïn-Beïda à celles de F'kirina et Khenchela sur son cote gauche en allant vers F'kirina.

La partie Nord de cette zone, comporte une zone d'activités, le centre de rééducation pénitencier et un lotissement à usage d'habitat individuel. Elle est limitrophe à l'unité de production d'électricité (400 Méga Watt), un projet d'envergure nationale d'un intérêt économique et stratégique pour la population d'Aïn-Beïda et celle de F'kirina.

Cette opportunité permettra à la ville d'évolué rapidement, en appliquant une démarche foncière permettant une maîtrise de son développement urbain. L'approbation de l'étude du PDAU intercommunale entre la commune d'Ain Beïda et celle de F'kirina était prononcée vers la fin de l'année 2008 par arrête de la wilaya. L'élaboration de ce PDAU Intercommunal vise à combler un retard et répondre à des déficits importants en la matière, qui auraient gagné à dépassé les insuffisances. On passant à la mise en pratique, plusieurs obstacles et contraintes d'ordres institutionnelles, administratives, sociaux, économiques et de dualités ont fait leurs apparitions pour ralentir le processus. Il est important de signaler, que de cette option d'exploitation de ces espaces, date depuis l'année 2005, après son approbation par la commission d'élaboration et de suivi du PDAU Intercommunal. Depuis plus de dix-sept ans, cette solution est toujours mise en doute quant à son intégration à l'urbanisation actuelle et future de la ville d'Aïn-Beïda.

IX.3.4 /Avis, avantages et contraintes du PDAU Intercommunal

Pour comprendre et analyser la situation du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et F'Kirina qui depuis son élaboration en 2004 et jusqu'à 2018 « ne démarre pas », certains faits seront relatés et expliqués. En effet, l'acquisition des espaces servant d'extensions, n'a put être concrétisée

complètement, ce qui n'a pas permis d'entreprendre les mises en applications pratiques du PDAU Intercommunal. Cependant, quelques petites parcelles seront exploitées difficilement pour servir de terrains d'assiettes à de petits programme de logements, l'exemple des 500 logements de formule AADL (*agence d'aides au développement logement*) du programme de 2013 au profit de l'APC d'Aïn-Beïda, qui seront implantés durant le premier semestre de 2018 dans la zone Sud sur un terrain exploité par une entreprise agricole collective « EAC », après de grands efforts déployés par les autorités locales. Parmi les faits remarquables, nous citons :

1/ L'Etat n'a pas pris la décision juridique pour le rattachement et le transfert de propriétés des espaces composant la zone Sud-est, située au Nord de la commune de F'Kirina, au territoire de la commue d'Aïn-Beïda, pour entreprendre la mise en application pratique des perspectives de développements urbains et socioéconomiques du PDAU Intercommunal depuis 2005.

2/ Les autorités locales d'Aïn-Beïda, cherchaient des mobiles pour la justification des futures financements de programmes de logements et équipements, qui seront réalisés en dehors de son territoire communal, ceci conformément aux lois en vigueur.

3/ Dans le cas, ou un programme de logements sociaux sera réalisé sur le territoire communal de F'kirina (dans la zone Nord), les bénéficiaires de ce dernier qui sont originaires d'Aïn-Beïda ; seront-ils acceptés et reconnus juridiquement par les autorités locales de F'Kirina, existe-t-il une loi qui permet cela. Comment justifier la programmation et la réalisation d'un projet de logements ou d'équipement social sur le territoire de F'Kirina qui sera en même temps gérer par l'APC d'Aïn-Beïda.

4/ La population, qui réside à F'kirina depuis des décennies, sera-t-elle d'accord pour qu'une partie de son territoire communal, située au nord, spatialement importante et économiquement stratégique par la présence de nombreuses infrastructures, sera rattachée au tissu urbain d'Aïn-Beïda et gérer par l'APC de cette dernière. Les citoyens de cette ville, seront-ils disposés pour céder les terrains ciblés par Aïn-Beïda, qui sont exploités par des agriculteurs résidents a F'kirina, ainsi que par des « EAC, EAI » depuis une trentaine d'années sans contraintes pour une éventuelle urbanisation d'une ville d'une autre commune.

5/ Une autre contrainte d'ordre conceptuel et technique, concerne la future forme urbaine de la ville d'Aïn-Beïda sous ses nouvelles opportunités d'extensions. La future urbanisation de la ville aura une forme déséquilibrée et difficilement maitrisable, en effet une extension future de 500 hectares en linaire sur une longueur de deux kilomètres, limitée par la route nationale n°80 au Nord-ouest et par des oueds au Sud-est. Sans oublier, que de l'autre cote de la route nationale, il existe des terres agricoles de rendement moyen, qui peuvent dans un future proche, changer de vocation pour assoir des activités commerciales et autres dans un cadre informel.

6/ La quantification des besoins en équipements et en logements, est une fonction signifi-
quante du volume de population habitant la ville ou la commune. Actuellement la population
communale de F'kirina est de 15 600 personnes et de 8 400 au niveau du chef lieu, ce qui procure un
besoin en logements de 250 à 300 logements par terme ainsi que quelques équipements. Une question
s'impose « A partir de ces besoins, peut-on prétendre à une urbanisation de la zone Nord du territoire
de F'kirina, limitrophe à Aïn-Beïda d'un côté ». D'autre côté, l'APC d'Aïn-Beïda ne peut inscrire des
programmes de logements et d'équipement pour les réalisés sur le territoire d'une autre commune.
Alors, pour remédier à cette situation, il est nécessaire que l'Etat procède à un nouveau partage
territorial entre les deux communes suite à une décision juridique et politique dans les brefs délais,

7/ Les programmes alloués pour le développement de la commune de F'kirina, cible principalement le
chef lieu de la commune et les mechtas de la zone éparses. Depuis l'élaboration du PDAU
Intercommunal, aucune programmation d'opération de réalisation de logements ou d'équipements dans
la zone Nord (cette zone est *programmée pour assoir les futures extensions de la ville d'Aïn-Beïda*) n'a
fait l'objet de décision en ce sens. Cette partie du territoire de F'kirina est considérée comme une zone
rurale. En effet, la vocation rurale de cette commune était à l'origine du nombre de logement ruraux
que l'Etat a financé et mis à la disposition des habitants des mechtas et ceux de la zone rurale depuis
2013. Le nombre de logements ruraux financés par l'Etat s'élève à 1434, dont 1398 sont réalisés et
137 sont en cours de réalisation, d'après les déclarations de la direction du logement de la wilaya. Par
contre, il n'existe aucun programme de logements socio-participatifs ou de logements participatifs
aidés au niveau du chef lieu F'kirina, ce qui met en relief la tendance des habitants de la commune qui
s'attachent à la campagne.

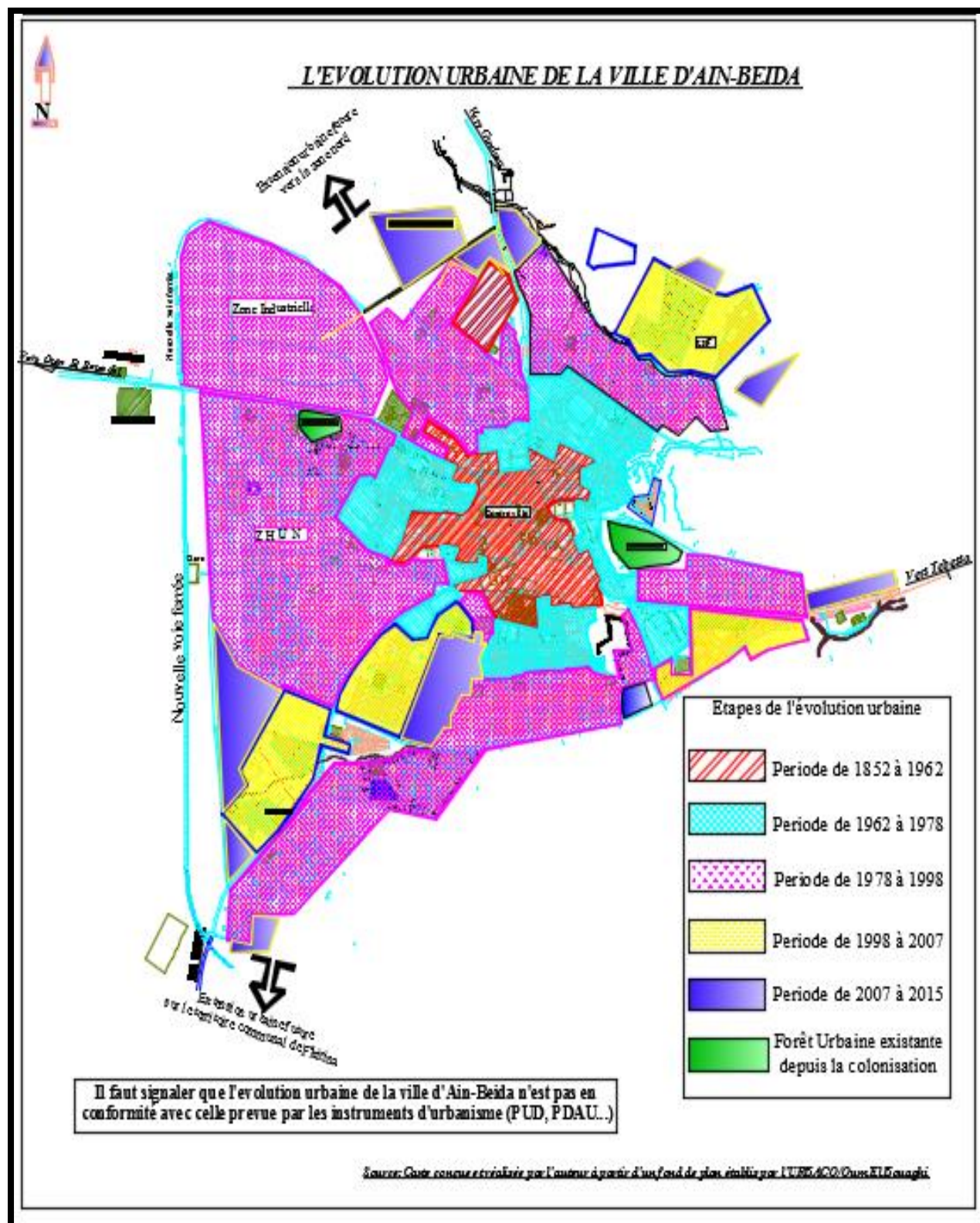
8/ Des équipements existants et d'autres sont en cours de réalisation dans cette zone
d'extension Sud-est programmée pour l'extension future d'Aïn-Beïda dont une unité de production
d'énergie électrique de 400 Méga Watt, un centre de rééducation de 400 places, une école primaire de
la mechta Merouani, un lotissement « Oum El Guemel » et une zone d'activités et de dépôts de 60 lots,
font que cette zone aura un impact socio économique intéressant, qui contribuera à la création d'un
bon nombre de poste d'emplois repartis entre le secteur du secondaire et celui du tertiaire. Ces derniers
se complètent et se confondent avec les perspectives, prévisions et stratégies de développements
établis par le PDAU de 1992 et celles du PDAU Intercommunal de 2004, en attendant la concrétisation
de l'option d'extension sur cette zone qui tarde à venir depuis très longtemps.

9/ La population qui occupera la future zone d'extension prévue dans la zone Sud de la ville
d'Aïn-Beïda, va dépendre administrativement et territorialement de l'assemblée populaire
communale « APC » d'Aïn Beïda et/ou de celle de F'kirina. Nous savons pertinemment que la grande
partie de cette population habite à Aïn Beïda depuis longtemps dont une partie trouve que l'idée de
faire partie de la population de F'kirina est inadmissible et refuse catégoriquement tous rattachements

à une autre APC autre que celle d'Aïn-Beïda, selon plusieurs interviews effectuées auprès d'anciens habitants de la ville. Cependant, une bonne partie de la population de F'kirina (*population rurale*) aimerait bien habiter et vivre dans cette zone nord de leur commune pour être proche de la ville d'Aïn-Beïda et profiter des activités et équipements dont-elle jouie. D'où la question pertinente: à qui reviendra le droit de la gestion du sol et qui sera le maître d'œuvre de l'urbanisation préconisé par le PDAU Intercommunal ? L'APC d'Ain Beida ou celle de F'kirina et alors comment s'y prendre ?

10/ Les terrains situées sur le territoire communal de F'kirina, réservés pour la future urbanisation, feront-ile partie du future tissu urbain de la ville d'Aïn-Beïda, d'ou la problématique qui se pose avec ferveur, à qui reviendra le droit de gestion, de gérance, de gouvernance et de propriété; a l'APC d'Aïn-Beïda ou à celle de F'kirina. La ville d'Ain Beida ne pourra s'étendre actuellement que vers cette zone Sud ou aucune contrainte de propriété juridique du sol ne s'oppose et où les terrains sont favorables à la future urbanisation de la ville et à la création d'une conurbation le long de la route nationale n° 80, qui est entrain de se prononcé actuellement en reliant la ville à sa partie Sud et Sud-est par des équipements et de l'habitat.

Planche n° 16 : carte de l'évolution urbaine d'Aïn-Beïda de 1852-2015



Source : Carte actualisée, traitée par l'auteur en 2015 à base d'un plan du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda, établie par le BET « SATO/Oum El Bouaghi »

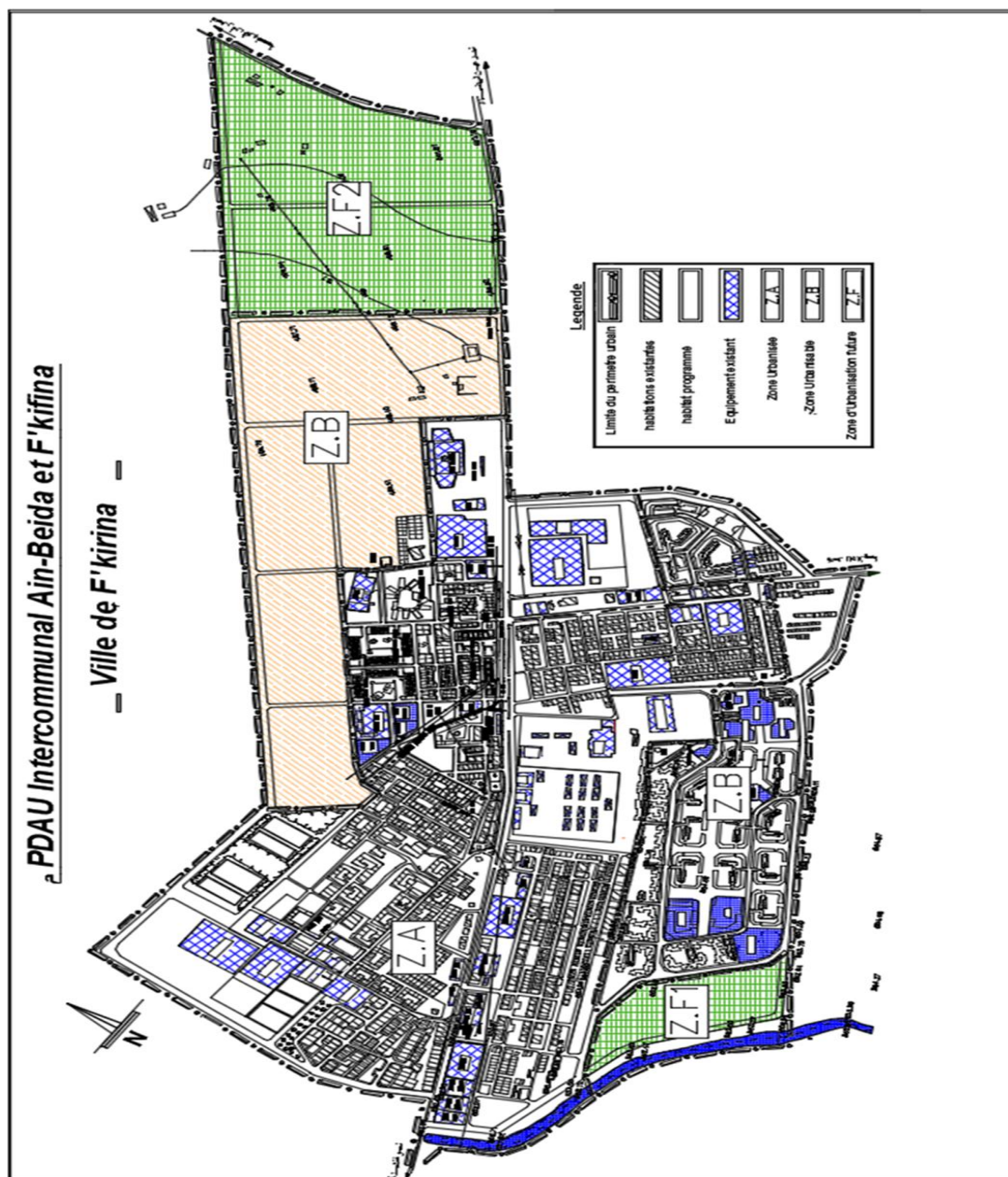
IX.3.5 / Les attentes et espoirs des autorités et habitants de F'kirina

La commune de F'kirina, de vocation agro-pastorale de premier niveau, où l'on enregistre un taux de chômage élevé de 37,26 %, ayant provoqué une désertion massive des jeunes habitants, des activités agricoles et pastorales pour essayer d'avoir une opportunité pour une vie meilleure en rejoignant le secteur du commerce informel ou celui de la construction privé, se trouvant à d'Aïn-Beïda depuis longtemps. Il faut noter que ces opportunités ne réussissent pas souvent, au contraire on assiste à l'augmentation du nombre de chômeurs. Malgré les efforts de l'Etat pour la mise à la disposition de l'APC de F'kirina de programmes de développements et d'investissements importants, pour une relance rapide du secteur de l'agriculture, du pastoralisme et des activités en urgence [programme FNDA, ...] ; le taux de chômage augmente sans cesse. Il n'existe pratiquement aucune activité industrielle, artisanale, touristique ou économique importante au niveau de F'kirina. On note la présence uniquement de petits commerces en majorité destinés aux besoins de premières nécessités des habitants (restaurant, cafeteria, épicier, petite superette, ...). Les offres d'emplois recensés à travers la commune de F'kirina, ne peuvent satisfaire une demande sans cesse croissante, enregistrée au niveau de l'APC et de la Daïra. Au contraire, ces derniers sont de plus en plus rares, d'après les déclarations des responsables du service de l'emploi de la Daïra. Les possibilités et les opportunités pour avoir un travail, sont difficiles et en dessous de la moyenne nationale des petites et moyennes villes. Cette situation est le résultat d'un développement socio économique défectueux et une absence quasi-totale d'un programme basé sur la réalisation de structures et d'équipements importants et stratégiques au niveau du territoire communal.

En tenant compte, des données citées ci-dessus, les autorités locales de F'kirina estiment que les extensions de la ville d'Aïn Beïda prévues sur leur territoire communal, peuvent leur procurer des solutions durables aux contraintes assujetties au développement de la population, dont en premier plan le chômage (le nombre de chômeurs était de 1364 en 2016, d'après la direction de la planification et de l'aménagement du territoire « DPAT » de la wilaya), la situation économique inquiétante, le déficit en équipements, viennent en second plan. A cela, il faut rajouter que ces extensions abriteront l'implantation d'un futur pôle générateur de dynamiques urbaines par la présence d'une zone d'activités « ZAD », d'une unité de production d'électricité et d'une multitude d'activités agricoles, industrielles et commerciales, qui sont susceptibles d'être des opportunités de développement pour la population de F'kirina. Hormis les points évoqués en haut, une préoccupation majeure en vers la hiérarchisation des espaces d'urbanisation et celle des aires agglomérées de F'kirina, à moyen terme. En effet, qui représentera cette future urbanisation d'Aïn Beïda, prévue sur le territoire communal de F'kirina, pour la population et les décideurs de cette dernière ; sera-t-elle une future agglomération secondaire plus importante que l'actuel chef lieu étant la composante structurelle de ses équipements.

Ceci, nous emmène à parler plus tard de dualité et de leader chip, de gouvernance et de pouvoir administratif entre les agglomérations d'un même territoire communal.

Planche n° 17 : schémas du PDAU Intercommunal de F'kirina de 2004



Source : Carte traitée par l'auteur base du plan du PDAU Intercommunal d'Ain-Beïda 2004

IX.3.6. / Les attentes et espoirs des autorités et habitants d'Aïn-Beïda

Les autorités locales d'Aïn-Beïda, considèrent que les nouveaux sites d'extensions prévus par le PDAU Intercommunal feront l'objet d'une décision de transfert de propriété pour être rattachées et intégrés aux réserves foncières communales d'Aïn-Beïda. Afin de répondre en premier lieu aux besoins socioéconomiques futurs des habitants et de remédier aux déficits enregistrés en espaces d'extensions, d'activités, d'infrastructures et de bien être urbain. Actuellement, des équipements structurants et stratégiques sont implantés sur ces sites, on note une centrale de production d'électricité, un centre de rééducation et la zone d'activités et de dépôts « ZAD », importants pour le secteur socioéconomique future et pour la création de richesses, de poste de travail et de rentrées de recettes à la trésorerie communale ainsi qu'au désengorgement urbain actuelle de la Ville. D'un autre cote, Aïn-Beïda aspire à la réalisation d'une Conurbation dont l'embryon existe, qui rassemblera la ville à sa périphérie Sud-ouest qui connaît actuellement une mobilité de la population, une activité économique importante et une urbanisation rapide en parallèle à la route nationale n° 80. Cette conurbation se traduira par le rattachement de la partie sud de la ZHUN en longeant la route nationale allant vers Khenchela, au Pos A ¹⁹⁴, à l'unité de traitement du bois et du liège, ex SNLB, et enfin à un ensemble de cinquante constructions individuelles situées sur le territoire communale de F'kirina d'une part. D'autres parts, les lotissements El Aurès, En Nahdha seront rattachées aux lotissements d'Ain Oum el Guemel et à la ZAD ¹⁹⁵ existante, ainsi qu'a la centrale de production d'électricité nouvellement réalisée, sur une distance de cinq kilomètres.

IX.3.7 /Les constats pratiques relatif au PDAU Intercommunal

« La conséquence d'une planification socio économique défailante, d'une absence pensive en matière de réforme et d'une gestion sans vision prospective des affaires publiques »¹⁹⁶.

Certains constats pratiques que nous avons pu détecter sur terrain, concernant la mise en pratique du PDAU Intercommunale :

1-Il est important de dire, que depuis l'élaboration du PDAU intercommunal d'Aïn-Beïda et de F'kirina en 2008, les tentatives pour l'acquisition des terrains prévues pour les extensions n'ont pas aboutis entièrement et l'on assista qu'à de minimes mises en application ponctuelles de certaines résolutions rapportées par ce dernier.

2- Actuellement, d'après les habitants de F'kirina, une problématique se pose avec acuité quant à l'intégration territoriale et fonctionnelle des deux communes entre elles d'un cote, de la hiérarchisation des espaces d'urbanisation et de la classification des zones agglomérées du territoire

¹⁹⁴ **Source** : POS A Surface 60 hectares élaboré par le bureau d'études SATO/OEB 39 Plus de 2000 postes d'emplois dans le secteur du secondaire et celui du tertiaire, 1600 logements collectifs en cours de réalisation)

¹⁹⁵ **Source** : ZAD: zone d'activités et de dépôts

¹⁹⁶ **Source** : Revue Algérie Watch.

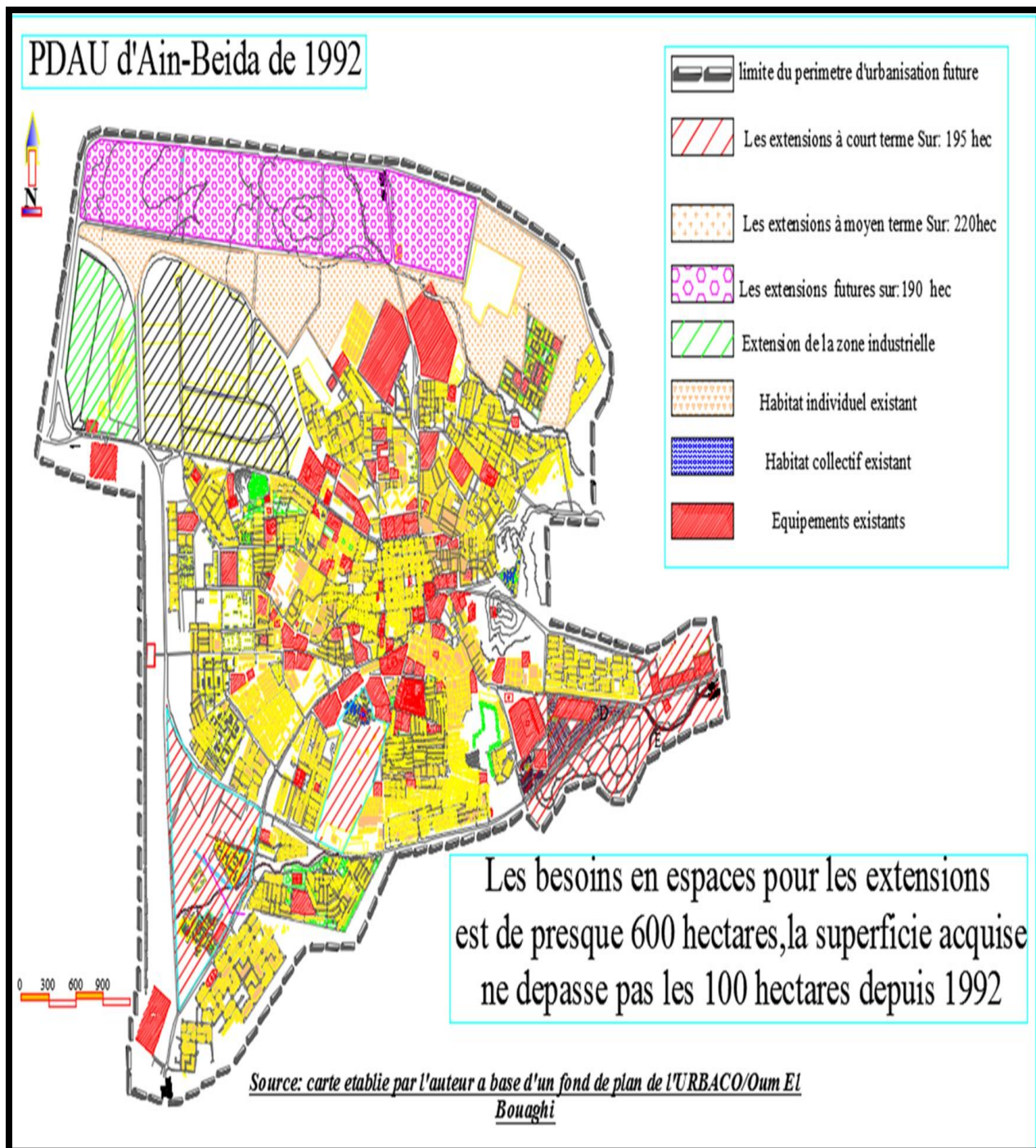
communal de F'kirina, notamment le chef lieu et la future zone servant d'urbanisation future d'Aïn-Beïda. Il sera question du statut et du rang urbain de cette dernière, de sa valeur foncière, et de son impact spatial envers la population, les élus locaux, les intervenants et acteurs de l'urbanisme de F'kirina. Cette future urbanisation d'Aïn-Beïda, sera-t-elle une agglomération secondaire plus importante que son actuel chef lieu « F'kirina ». Ce qui nous emmène à parlé d'une future dualité, de gouvernance ou de pouvoir administratif entre agglomérations urbaines d'un même territoire communal. D'où, la présence d'une impasse à l'application des directives, des perspectives et des affectations des sols préétablis par le PDAU Intercommunale. L'intervention et la décision de l'Etat sont absentes pour élucidé cette situation à ce jour. Cependant, il est obligatoire que ce dernier procède à un nouveau découpage administratif entre les deux communes afin de pouvoir mettre en application le PDAU intercommunal. Cependant, la situation foncière, urbanistique et socioéconomique s'est dégradée sans précédent à Aïn-Beïda.

3- La démarche entrepris par les autorités locales et les acteurs de l'urbanisme d'Aïn-Beïda, était d'acquérir des espaces urbanisables qui serviront d'extensions spatiales ayant un caractère d'urgence pour la ville. Opération qui doit se réaliser, quelques soient les contraintes foncières, les circonstances politiques, administratives et urbanistiques en surmontant tous les obstacles. Ce qui n'a pas put être atteint depuis 2004.

4- La proposition d'un PDAU Intercommunal, a-t-elle était bien réfléchié dans le vraie sens de l'intercommunalité, qui est basée essentiellement sur le développement socioéconomique, le partage des richesses, la complémentarité des services et des activités ainsi que des perspectives de visions communes vers le future d'Aïn-Beïda et de F'kirina. L'élaboration du PDAU Intercommunal était lancée en 2004, il y a quinze ans, les initiateurs de cette opération, se sont-ils fixés à intégré le courant du développement durable et celui du projet urbain, que l'Etat en faisait son cheval de bataille pour ressortir la ville algérienne de son marasme, de ses contraintes socio-urbaines et de son sous développement. Pour être réaliste, l'équipe chargée de l'élaboration du PDAU n'a fait allusion ni aux principes, ni aux démarches, ni aux perspectives et attentes du développement durable, de l'écologie urbaine ou du projet urbain. Comment parler de projet urbain, quand la composante de l'équipe d'élaboration du PDAU Intercommunal et celle chargée du suivi d'élaboration et d'approbation, n'ont eut aucune formation ou initiations élémentaires de ces nouvelles tendances et démarches à caractères universels. Les articles de lois et les textes règlementaires parlent de concertations citoyennes envers les instruments d'urbanisme, personnellement j'habite Aïn-Beïda de puis cinquante six ans et ayant participé en tant que chargé d'étude principal, au PDAU de 1992, il n'y a jamais eu une stratégie de concertation étudié avec la population, même pas de simple concertations. Une fois l'étude était achevée et approuvée par la commission de suivie et approbation, on prépara un registre de doléances

au niveau de l'APC, pour permettre aux citoyens de dresser leurs avis dont la plus part ne sont jamais pris en considérations

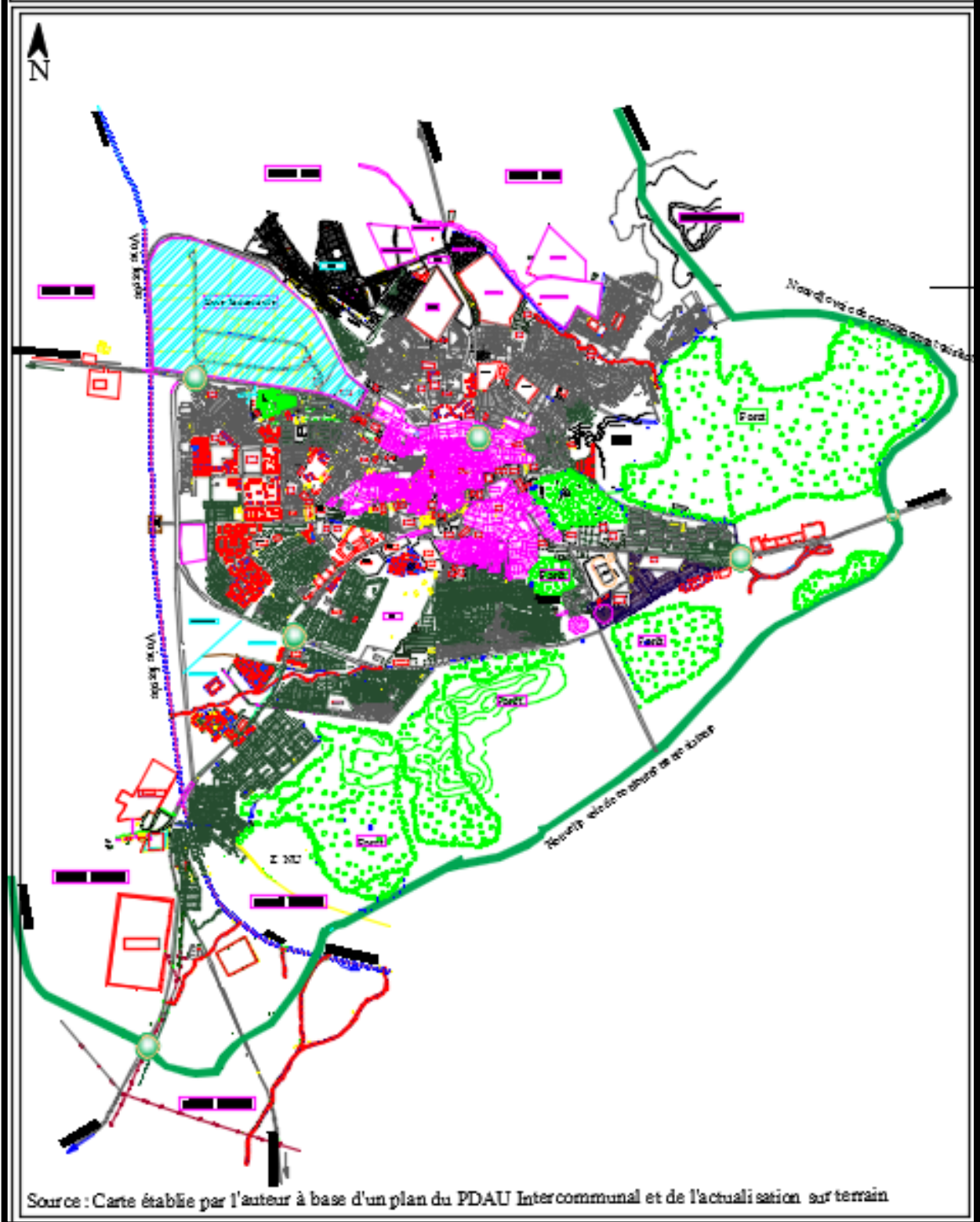
Planche n° 18 : les programmations urbaines d'Aïn-Beïda depuis 1992






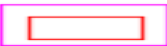



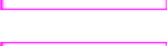




Source : Carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PDAU Intercommunal et par les actualisations spatiales sur terrain en 2017.

Ville d'Ain-Beïda en 2017

Etat urbain existant



Legende

	Ancien centre colonial
	Habitat individuel existant
	Habitat collectif existant
	Equipement existant
	Zone industrielle
	Route existante
	Nouvelle voie de contournement existante
	Voie ferré existante
	Forêt urbaine
	Carrefour organisationnel important
	Ancien centre colonial
	Ancien centre colonial

Les extensions¹ qui étaient programmées lors du PDAU de 1992 et celles du PDAU Intercommunal de 2004 ne sont ni acquies ni exploitées à ce jour, la ville évoluée sans stratégies urbanistiques

Source : Carte établie par l'auteur à base d'un fond de plan du PDAU Intercommunal et par les actualisations spatiales sur terrain en 2017.

Conclusion

La ville d'Ain-Beida à été le champ d'élaboration de cinq études d'outils et instruments d'urbanisme dont, trois PUD, un PDAU et enfin un PDAU Intercommunal regroupant la commune d'Ain-Beida et celle de F'kirina. Cependant, Ain-Beida n'est toujours pas arrivée à assoir un développement harmonieux et une urbanisation adéquate de son aire urbaine, qui répondra aux aspirations et attentes de ses habitants. La proposition d'un PDAU Intercommuna entre la commune d'Ain-Beida et celle de F'kirina était encouragé par la présence de terrains favorable à l'urbanisation dans la partie Nord de territoire communale de cette dernière. Ces terrains sont limitrophe à la zone Sud et Sud-est de la ville d'Ain-Beida, ils étaient théoriquement favorables et valables à l'urbanisation. Cependant, l'absence d'une décision politique et juridique de l'Etat pour un nouveau découpage administratif entre les deux communes, afin d'intégrer les terrains servent aux éventuelles extensions spatiales d'Ain-Beida. L'inexistence de coordination, de concertations, de contacts fondés sur les principes fondamentaux du développement durables et ceux du projet urbain et particulièrement la concertation entre les autorités locales des deux communes et entre leurs citoyens, on éliminant tous les reprochements et avis des habitants. L'essentiel pour les autorités locales et les services techniques, était de trouver une option de secours pour calmer les habitants d'Ain-Beida, qui souffrent de cet état urbain insupportable depuis longtemps et en même temps de gagner du temps dans l'espoir de trouver de nouvelles opportunités. En fin de compte la résolution rapportée par le PDAU Intercommunal était éphémère pour les habitants et a encouragé la prolifération d'une urbanisation laissée pour compte.

IX.4. /L'état du foncier urbain d'Aïn-Beïda

Introduction

Les autorités locales d'Aïn-Beïda trouvent des difficultés étonnantes pour implanter des programmes de logements ou d'équipements publics depuis plusieurs années, par manque incontestable d'espaces favorables à l'urbanisation, ainsi qu'à la rareté du foncier urbain. Le PUD, le PDAU et Le PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda ont tous été dans l'incapacité de résoudre la situation du développement urbain de la ville, liée en grande partie à l'indisponibilité des aires d'extensions et à l'inadhésion des propriétaires de terrains privés à la politique d'urbanisation. A cela, se conjugue¹⁹⁷ l'informel de la misère, celui issu de l'exode rural, de la paupérisation des couches

¹⁹⁷**Source** : Ouvrage de Sidi Boumediene, 2008 op cite, p118. Du même auteur « les logiques sociales : l'informel et la misère.....Exode rural : droits à la ville pour les couches sociales populaires, ascension sociale pour les autres, la demande sociale massive.

populaires et de la crise du logement qui s'implanta dans certaines poches vides et à la périphérie de la ville en avalant du foncier important.

IX.4.1. / Etat de fait de la situation foncière d'Aïn-Beïda

Durant les années 1970 et 1980, l'urbanisation d'Aïn-Beïda a consommé une quantité importante de foncier urbain, plus de 700 hectares, qui ont été acquis par les expropriations pour utilité publique en s'appuyant sur l'ordonnance 70-26. Ces propos étaient recueillis auprès des services du cadastre de la commune, et d'anciens présidents de l'assemblée populaire communal « PAPC » dont nous citons quelques uns : Mr Amokrane Salah (décédé en 2014), Mr Zerara Hanafi (Papc de 1985-1988) et Berkane Yacine (Papc de 1988-1990). Il faut signaler qu'une partie des terrains acquis n'ont pas servie aux implantations de projets d'utilité publique au contraire, c'est des villas qui y sont implantées.

Un aperçu sur la nature juridique du foncier urbain d'Aïn-Beïda en 1990, montre que l'opération de restitution des terres nationalisées durant les années 1970, appartenant aux héritiers des familles : Chentli, Laskri, Merouani, Benidir, Bendada, Hadjris et Zaouïa, ont eut une incidence sur l'urbanisation de la ville et ont provoqué une réorientation des affectations des équipements et des programmes de logements prévus par les instruments d'urbanisme et les d'aménagements de la ville le PDAU de 1992. Les interventions urbaines des propriétaires privés sur leurs terrains restitués, dont notamment celles des héritiers « Chentli, Laskri et Bourahli » par des opérations d'émiettements et de parcellisations des sols, s'opéraient sans étude de faisabilité ni programmation réfléchie ; le seul intérêt pour ces derniers était le profit par la vente de terrains. La consommation abusive et incontrôlée du foncier constituant les aires urbaines et agricoles sous une dilapidation sans précédente du foncier, encourageant l'apparition incontesté des cités et quartiers illicites dans la ville. La d'Aïn-Beïda est l'exemple parfait de ce fléau dont elle n'a pas pu être épargnée, en effets, la présence de quartiers informelles depuis longtemps, dont : « Laskri Cherif » situé au Sud-ouest de la ville, « Carrière Dominique » réalisé à partir de 1970, qui sera éradiqué en 2006, ses tentacules vont s'orienter après, sur le mont de Bouakouz à l'Est et « Faleti » au Sud de la ville. A signaler, un autre bidonville est apparu à partir de 2007 sur un site appelé « ferraille » au Sud, les autorités n'ont pas put l'éradiqué a ce jour. Cependant, un nouveau quartier illicite prend de l'ampleur depuis quatre ans, surnommé « Ouled Ghiles » sur le flan Nord du mont Bouakouz. A partir des années 2000, l'habitat informel n'est plus réalisé et conquis que par les populations de l'exode rural uniquement mais plutôt par de nouvelles populations issues de couches sociales plus aisées qui proviennent du centre ville et des autres quartiers d'Aïn-Beïda (Dechra, cite Chikaoui ex Murienne, ...) et des nouvelles dynamiques économiques (source : *Belguidoum, Espace et société, 2010*), dans un but d'accède au logement collectif dans le cadre des plans de l'Etat visant des stratégies résidentielles pour l'ensemble des couches démunis de ressources. A partir de la fin des années 1990, plusieurs opérations d'éradication

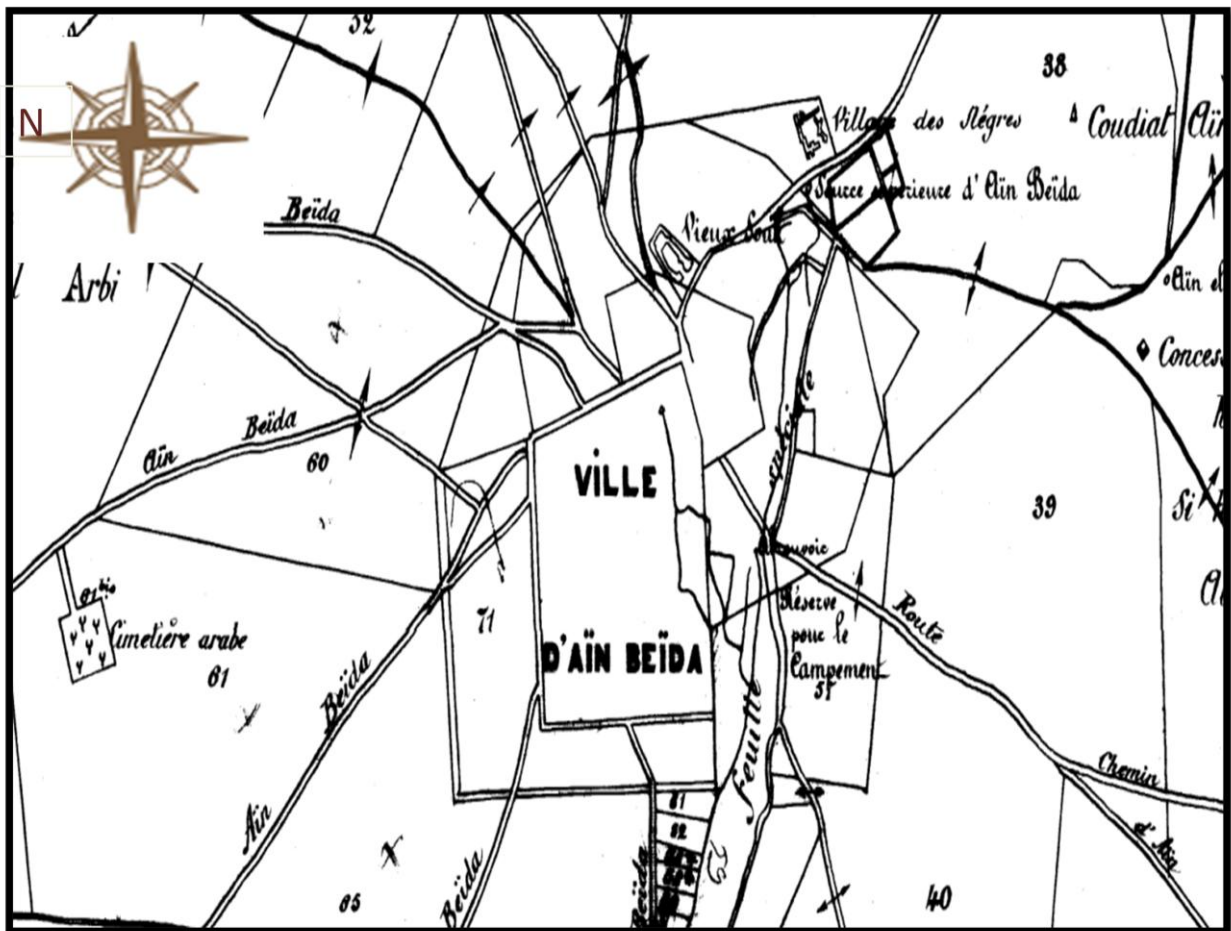
de ces quartiers illicites ont été programmées et lancées au niveau de la ville, dont celles relatives aux quartiers informels « Laskri et Dominique ». La consommation d'espaces afférant à ses différentes cités illicites avoisine les 200 hectares ¹⁹⁸ sur des terrains bien situés (*stratégiques*).

La vente de parcelles de terrains destinées pour la réalisation de logements individuels dans le cadre des lotissements, programmée et effectuée par les différentes assemblées populaires (APC) de la commune d'Aïn-Beïda, en adoptant des procédés et stratégies d'acquisition adaptés aux événements du moment et à la politique urbaine en vigueur, a généré une dilapidation rapide des réserves foncières communales et des espaces urbains de la ville. Par la création d'un grand nombre de lotissements, consommant des centaines d'hectares du foncier urbain et moyennant des prix de cession aléatoire, le montant du mètre carré de terrain vendu au niveau d'Aïn-Beïda, varier de 100 à 200 DA de 1970 à 2000 le cas des lotissements, El Mostakbel, El Amel, Es-Saada. Un autre cas surprenant, les lotissements El Aures 1, 2, 3 et Complément, dont les lots ont une surface moyenne de 120 m², sont cédés moyennant un montant de 6000 DA par le lot (voir délibération de l'APC). Les autorités locales avaient alors argumenté, que le montant de 6000 DA rentre dans une politique pour arrêter la prolifération de l'habitat illicite et d'octroyer aux habitants des quartiers informels, des lots décents. Cette opération n'a pas pu aboutir car les dits habitants ont revendus leurs lots à d'autres, qui à leur tour les ont revendus à d'autres, moyennant des prix élevés. D'où la spéculation, l'apparition du marché parallèle du foncier, des transactions foncières illégales et l'encouragement de l'exode rural vers la ville à partir des autres communes rurales voisines et celles des autres wilayas telles que Tebessa et Khenchela. Plusieurs acquéreurs de parcelles, les vendent après les avoir scindés en deux ou trois petits lots de terrain, illicitement sans aucun document officiel, (*ni acte de propriété, ni autorisation étant qu'il n'existe aucun document officiel délivré par l'administration, ni permis de lotir ou de construire, ni certificat d'urbanisme et aucune enquête commodo et incommodo*). Ces comportements sont parmi les causes de la prolifération de l'habitat illicite¹⁹⁹.

¹⁹⁸ **Source** : Etude socio-économique, ANAT direction régionale-Est, de Guelma, octobre 2001.

¹⁹⁹ **Source** : Charte de la révolution agraire, M. Cote, l'espace algérien, OPU 1983, p 250. M. Saidani, ouvrage : Elément d'introduction à l'urbanisme.

Planche n° 20 : carte foncière initiale d'Aïn-Beïda, élaborée par l'administration coloniale à partir de 1873 qui renseigne sur le parcellaire des propriétés et exploitations en cette époque.



Source : Agence du cadastre de la wilaya d'Oum El Bouaghi, volume cadastral d'Aïn-Beïda

IX.4.2. / La consommation du foncier, ville d'Aïn-Beïda,

L'espace urbain de la ville d'Aïn-Beïda a consommé plus de 1300 ha en vingt cinq ans, de 1975 jusqu'à au début de l'année 2000, en un temps record, voir la carte de l'évolution urbaine établie par l'auteur. On assista alors, au non respect des affectations des sols, des perspectives de développements et des recommandations élaborées et prévus par ses instruments d'aménagement et d'urbanisme dont notamment, le PUD de 1973, le PUD de 1989, du PDAU de 1992 et de la ZHUN de 1980 ²⁰⁰ l'exploitation massive, incontrôlée et abusive du foncier urbain à l'intérieur du tissu urbain et de celui, réservé pour les extensions. La mise à la disposition des autorités locales de nouvelles procédures urbaines visant à assurer le contrôle des pouvoirs publics sur la gestion du

²⁰⁰ Source : op cite, Article Tawfik. Bendada, 2017,.....

foncier et la garantie de la propriété foncière, par un décret de création des agences foncières locales en 1986, renforcé par la loi n° 90-25 relative au foncier. La municipalisation des réserves foncières par l'ordonnance n° 74-26 a permis aux communes d'être le principal acteur et décideur du marché foncier ainsi que d'être l'ordonnateur essentiel de la création des lotissements, des coopératives immobilières, des choix de terrains pour les implantations d'équipements et de programme de logements et de l'auto-construction individuelle.

Des milliers de lots de terrains seront vendus aux habitants et aux particuliers par l'assemblée populaire communale d'Aïn-Beïda par l'agences foncière locale de sa daïra, moyennant des montants de cessions très inférieurs à la valeur réel du sol. Ces terrains seront revendus une et plusieurs fois à des particuliers provenant de l'exode rural ou à d'autres revendeurs, à des prix très élevés égales à ceux du marché parallèle du foncier urbain, c'est-à-dire 10 à 15 fois leur prix d'acquisition initial. Le marché foncier clandestin, liée en grande partie aux transactions illicites entre les propriétaires des terrains limitrophes aux limites de l'aire urbaine d'Aïn-Beïda et même parfois ceux situés à l'intérieur du tissu urbain de cette dernière. Les acheteurs potentiels, vont construire des commerces, des logements ou vont simplement revendre ces terrains pour des prix plus importants à d'autres acquéreurs prévenants parfois d'autres villes. La ville d'Aïn-Beïda illustre nettement ces attitudes et comportements envers le foncier urbain depuis plusieurs décennies à partir surtout des années 1990 (les nouvelles lois 90-25 et la 90-29).

Tableau n°27 : Concentration urbaine de la population d'Aïn-Beïda de 1977-2004:

Années	Population communale	Population chef-lieu	Taux de concentration urbaine	Population zone épars et Agglomération secondaire
1977	47400	42988	89,83%	4822
1987	67282	62253	92,53%	5029
1998	99013	94775	95,71%	4244
2004	112904	108071	95,71%	4833

Source: Magister : Bendada T, La crise urbaine à Aïn-Beïda, le cas de la cité Es-Salem, 2008, université d'Oum El Bouaghi

L'absence de coordination, de concertation, de gestion rationnelle et réfléchie des quelques espaces libres et des aires d'urbanisation disponibles dont les superficies sont restreintes, ainsi que les prises de décisions aléatoires des affectations et de re-affectations des sols sans analyse de faisabilité, la dégradation et l'immobilisation du foncier urbain existant qui se raréfie d'Aïn-Beïda d'un côté. Des mises en pratiques urbaines dénuées de contrôles des exploitations du sol, basées sur des implantations de programmes défectueux, en contradiction et en déphasage avec les prévisions et les perspectives des instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda d'un autre côté ; sont sans intérêt socioéconomique envers les citoyens et la population, en plus, elles ne participent même pas au développement urbain de la

ville et à la predisposition d'un climat de bien être de la population. Parmi ces mises en applications pratiques, nous citons la réalisation des villas haut standing sur le terrain de l'ancien bâtiment de la RTA cité Hih El Mekk, Les études d'affectations de ces parcelles, se font au niveau de certains bureaux et administration sans coordinations et concertations parfois même avec les autorités locales, sans compter l'absence quasi-totale des habitants. Voir en annexe la note n° 12 relative aux avis des propriétaires des terrains privés d'Ain-Beida

Conclusion:

La planification urbaine adoptée, les différents instruments d'urbanisme approuvés, l'état du patrimoine foncier urbain, les interventions urbaines et la mise en pratique sur terrain par les autorités locales et les différents intervenants de l'urbanisme sur la ville, conjugués à l'absence quasi-totale de la coordination, de la participation citoyenne et surtout de la concertation positive entre les différents acteurs urbains de la ville, ont produit une urbanisation en net déphasage avec la gestion rationnelle, optimale et durable du foncier. Au contraire, la gestion aléatoire de l'espace, par une sur exploitation des réserves foncières en un temps record par les élus locaux, les services de l'APC, par la suite c'est au tour de l'agence foncière et des propriétaires de terrains privés, qui a réduit le foncier urbain de la ville à néant, ceci depuis les années 1980 jusqu'aux années 2000. Comment développer le cadre urbain de la ville d'Ain-Beida qui compte, d'après les statistiques de la wilaya plus de 135 000 habitants en 2017, si on ne compte que quelques parcelles domaniales urbanisables ne dépassant pas une cinquantaine d'hectares, ou sur des terrains situés sur les territoires de certaines communes limitrophes à Ain-Beida. L'exemple des propositions du PDAU Intercommunal démontre que cette option est pratiquement impossible s'il n'y a pas de décision juridique prise par l'Etat

IX.5 / Idées, pour d'éventuelles résolutions durables

Introduction

Il à été clairement et scrupuleusement démontré lors de la recherche que le contenu, l'efficacité et la mise en pratique urbaine des instruments d'urbanisme élaborés pour compte d'Aïn-Beïda depuis l'Indépendance à ce jour n'étaient que superficiellement efficaces envers le secteur socioéconomique urbain et qu'il manquait une certaine conformité et compatibilité entre les objectifs de la planification urbaine et les actions de mise en pratiques publiques de l'Etat entrepris par les autorités locales et les différents acteurs de l'urbanisme. Il s'avère fort bien, que l'environnement socioéconomique et le paysage urbain actuel d'Aïn-Beïda est un échec à l'urbanisme, accompagné par des signes et comportements de méfiance envers les résolutions et les scénarios de développement urbain à l'approche des différents instruments d'urbanisme. En l'occurrence, l'ensemble des promesses des dirigeants de l'urbanisme de la ville au profit de la population et aux démunis, ne furent qu'éphémère et propagande populiste. Il est évidant, de dire que depuis l'élaboration du PDAU de 1992 sous l'égide des nouvelles lois relatives à l'urbanisme, au foncier et aux nouvelles règles régissant la propriété foncière ainsi qu'à la nouvelle démarche émanant du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme pour aborder l'études du PDAU de 1992 et celui du PDAU Intercommunal de 2004 entre la commune d'Aïn-Beïda et celle de F'Kirina, la situation de l'urbanisation et du développement urbain ne sont pas améliorés ni atteint les objectifs escomptés. En 2017, les grands axes de développement, les principales perspectives et objectifs initiés par le PDAU Intercommunal pour redresser la situation urbaine de la ville et de la faire ressortir de son marasme sociétal qui perdure, n'ont pas put être appliquer ni atteint, au contraire les choses se sont dégradées d'où l'inefficacité et l'échec du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et F'kirina.

IX.5.1 / Le développement durable et le projet urbain comme palliatifs de redressement

Les conclusions et les déductions relatives à l'analyses établie lors de la recherche, il apparait certaines défaillances conceptuelles et fonctionnelles aux niveaux des démarches d'élaborations des instruments d'urbanisme, qui se répercutent directement sur les dynamiques des modes de mises en pratique sur terrains des programmations ainsi que du contenu spécifique des orientations du PDAU Intercommunal, dus essentiellement à :

Les réflexions et les conceptions des PDAU sont orientées beaucoup plus vers le volet purement technique, étude du site, statistiques, variables, variantes d'aménagement, ..., alors que le volet socioéconomique et environnementale des entités : ville, commune, population, habitat, ..., ne sont analysées et étudiées que superficiellement, pour ne pas dire legerement, pour l'établissement de chiffres et tableaux pour proposer une programmation inerte et parfois utopique (R. S.

Boumedine). Les enquêtes sur la population, dont le questionnaire est établi par le bureau d'études chargé de l'élaboration du PDAU Intercommunal, sont d'ordre sommaire, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas orientées et réfléchies pour avoir le maximum possible de renseignements, d'indices, de signes, de statistiques fiables concernant la population, les ménages, le logement, l'emplois, ainsi que sur, les appréciations envers la ville et la vie communautaire, les souhaits pour une vie meilleur.

Tenant compte des défaillances existantes qui touchent l'urbanisation, l'organisation de la voirie, la circulation à l'intérieur du tissu urbain d'une part, d'autres part la vie urbaine et communautaire des habitants ainsi que la manière de gérer le foncier urbain qui devient de plus en plus rare à Aïn-Beïda, [...], comment imaginer une stratégie urbaine et une la structuration spatiale et durable de cette dernière dans un future proche. En ce sens, quelles sont les interventions et opérations urbaines prioritaires qu'il faudra entamer en extrême urgence pour vaincre l'ampleur de cette situation urbaine, sociale et sociétales qui perdure. Les enquêtes doivent être l'axe principal qui nous mènera vers le champ de la concertation citoyenne, en effet ces questionnements précis sous forme d'un dialogue permettant à l'enquêté d'exprimé librement ses pensees et sensations en vers l'existant et d'y mettre ses réflexions pour trouver certaines résolutions et palliatifs aux problèmes urbains ainsi que d'exprimé ses rêves et aspirations pour vivre en collectivités et harmonie avec les autres habitants de la ville. Une fois, le dépouillement des enquêtes est traité, analysé et étudié par une multitude d'experts de haut rang scientifique et universitaires [*sociologues, démographes, écologistes, géographes, urbanistes, architectes, philosophes, hydrologues, (...), enseignants*], de ce fait, les principaux axes de développements sont identifiés et repérés, les conclusions et les déductions importantes sont exprimées en fonction et en concordances avec les avis, les souhaits, les critiques, les pensees, les réflexions des habitants de la ville d'Aïn-Beïda. Pour la clarté, les données importantes collectées auprès de la population permettront de détecter les insuffisances, les maladroites du processus d'urbanisation, les insuffisances des démarches de développement entrepris par les autorités locales, la faiblesse des procédures des choix des implantations de projets, la perception des habitudes et des envies urbaines de la population et principalement jeunes, la vision claire des citoyens quant à l'environnement écologique, la nature, la verdure, la verdoyance et les espaces qu'il faudra préserver et sauvegarder. Cela, contribuera à dresser un tableau de bord composé de l'ensemble des données primordiales maitrisable dans le temps et dans l'espace pour la réflexion sur l'environnement spatial, fonctionnel et urbain par une feuille de route qu'il faut suivre pour conférer a l'identification des principales perspectives de développement économique et socio urbain de la ville et des objectifs prioritaires a atteindre par le future instrument d'urbanisme. Il est évident d'éliminé les éléments des dysfonctionnements urbain, de tenir compte des mutations du volet socio-économique de la population, qui permettront la détermination des principes fondamentaux de la conception de l'aménagement qui devras répondre aux aspirations des habitants et aux politiques

urbaines de l'Etat. Cette démarche est l'une des principales orientations du développement durable et du projet urbain d'urbanisme basée sur les principes de la concertation citoyenne positive et d'une vraie philosophie de projet qui prendra des dynamiques et allures qui préside le contexte social, entre principalement les intervenants de l'urbanisme de la ville d'Aïn-Beïda et les représentants qualifiés des habitants, qui devront être sous un accord de compromis des comportements positifs des autorités publiques.

Nous avons, juger bon de réfléchir dans un cadre de projet urbain, de proposer quelques idées restreintes d'éventuels scénarios de développements spatiaux urbains de l'urbanisation future de la ville d'Aïn-Beïda. Etant que les contraintes majeures qui ont limité et handicapé le développement de l'urbanisation de la ville depuis plusieurs années et ne permettaient pas l'acquisition nécessaire et optimale des espaces et terrains prévus pour les extensions à court, moyen et long terme de l'aire urbaine. Parmi les contraintes les plus remarquables, difficiles à traiter et incontournable ; on cite en premier lieu, la rareté du foncier urbain au niveau du périmètre d'étude ainsi que les difficultés administratives et financières rencontrées par les autorités publiques et locales quant à l'acquisition de terrains ; En second lieu, l'absence presque totale des concertations citoyennes et de la coordination permanente et effective entre les intervenants, acteurs de l'urbanisme, autorités locales et services techniques lors de l'élaboration des différents instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda d'une part et les habitants et citoyens de la ville d'autres part.

Pour cerner les processus urbains actuels et de reconfigurer la situation urbaine existante d'Aïn-Beïda, une démarche basée sur une stratégie étudiée, organisée et adaptée aux aspects sociologiques, mentales et rituelles de la population est envisagée dans un cadre global réfléchi et conçu dans une perception et perspective de développement durable pour une ville durable dans le courant du projet urbain basée sur : un tableau de bord composé de toutes les données fiables d'une feuille de route bien renseignée, de l'application des principes fondamentaux de conception des projets d'urbanisme qui n'ont point négligé les préoccupations de l'heure dans le cadre du projet urbain. Une démarche d'élaboration approuvée par l'ensemble des intervenants, acteurs d'urbanisme et les autorités locales et politiques, le respect stricte des périodicités et phasages de préparation et fabrication du projet en question, la multidisciplinarité des profils des concepteurs et aménageurs, des appels obligatoires aux compétences scientifiques, aux experts et chercheurs universitaires dans les différents domaines y afférent à l'urbanisme, qui sont aptes à produire et à faire des analyses, des traitements, des conclusions importantes. Proposer les meilleures solutions soutenues par les directives et recommandations issues des concertations et le travail en collaboration obligatoire avec l'ensemble des acteurs, les usages et les futures usages de l'espace urbain. Sans oublier le recours obligatoire au contrôle et la juridiction en vigueur pour la mise en application des perspectives, objectifs, Sans, cela

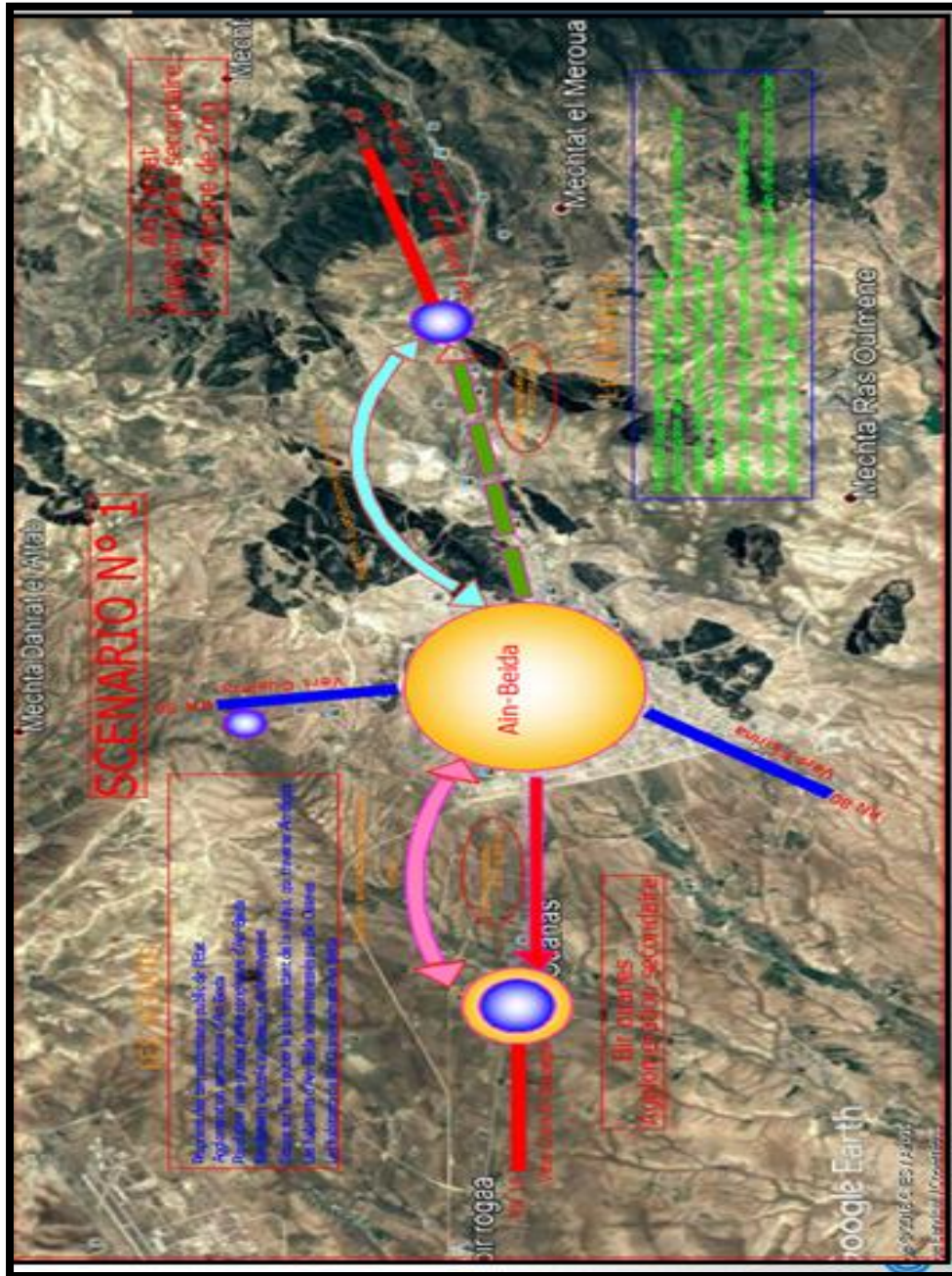
IX.5.2 / Idées à développer dans une démarche de projet urbain

Les idées proposées et établies peuvent faire plan de ressource pour des palliatifs qui sont réfléchies à base des résultats, des conclusions et des déductions de la recherche sur le volet des aménagements et des extensions spatiales programmées à travers les différents instruments d'aménagement et d'urbanisme de la ville d'Aïn-Beïda. Ces idées de développement urbain de la ville d'Aïn-Beïda doivent faire l'objet d'une étude approfondie dans le cadre de projet urbain d'urbanisme en faisant référence à l'espace de vie quotidienne, aux dynamiques urbaines, sociales et sociétales et enfin à une reconfiguration urbaine adéquate à la ville et sa population.

IX.5.2.1 / Idée n°1 « optimiste pour une réalisation correct »

Cette proposition s'articule autour de la création d'un nouveau pôle urbain rattaché à la ville d'Aïn-Beïda, qui sera implanté à l'agglomération secondaire de Bir Ouanes, qui se trouve à cinq minutes du centre ville à environ 6 Km. Cette dernière est traversée par l'axe routier le plus important de la wilaya, la route nationale n° 10. Les atouts et avantages de cette option sont multiples et s'intègrent aux conditions de mitages et d'harmonisation positive entre la ville d'Aïn-Beïda et son nouveau pôle urbain. La contrainte suspensive à la nature juridique de la propriété foncière, ne pose pas de problèmes étant que les terrains ciblés pour l'implantation de la future urbanisation sont de propriété domaniale. La présence de l'axe routier le plus important de la wilaya « RN 10 » et d'une forte mobilité entre les habitants d'Aïn-Beïda et ceux du village de Bir Ouanes. Une partie de la population de Bir Ouanes habitait Aïn-Beïda avant de venir s'y installer pour des opportunités d'hébergement et de logement. On note la présence de presque toutes les infrastructures d'accompagnement pour l'alimentation en eau potable, en électricité et gaz, ainsi que celles relatives à l'assainissement, ce qui facilite la réalisation d'un futur pôle urbain d'Aïn-Beïda. Du point de vue socioéconomique, l'agglomération de Bir Ouanes est rattachée sociologiquement et économiquement ainsi que sa population à Aïn-Beïda. Les autorités locales et la population d'Aïn-Beïda, considèrent que Bir Ouanes représente un quartier important pour la ville. Les réserves d'espaces et terrains favorables à l'urbanisation au niveau de Bir Ouanes sont importantes et peuvent répondre et couvrir l'ensemble des besoins en surfaces du sol pour le moyen et long terme d'Aïn-Beïda. Il est important de signaler qu'une amorce de future conurbation est en train de se tisser le long de la route nationale n°10, entre Aïn-Beïda et Bir Ouanes. Des habitations réalisent de part et d'autre le long de la route, diverses activités commerciales, de prestations de services et certaines futures activités agroindustrielles.

Planche n° 21 : proposition de l'Idée n° 01 du développement future d'Ain-Beida

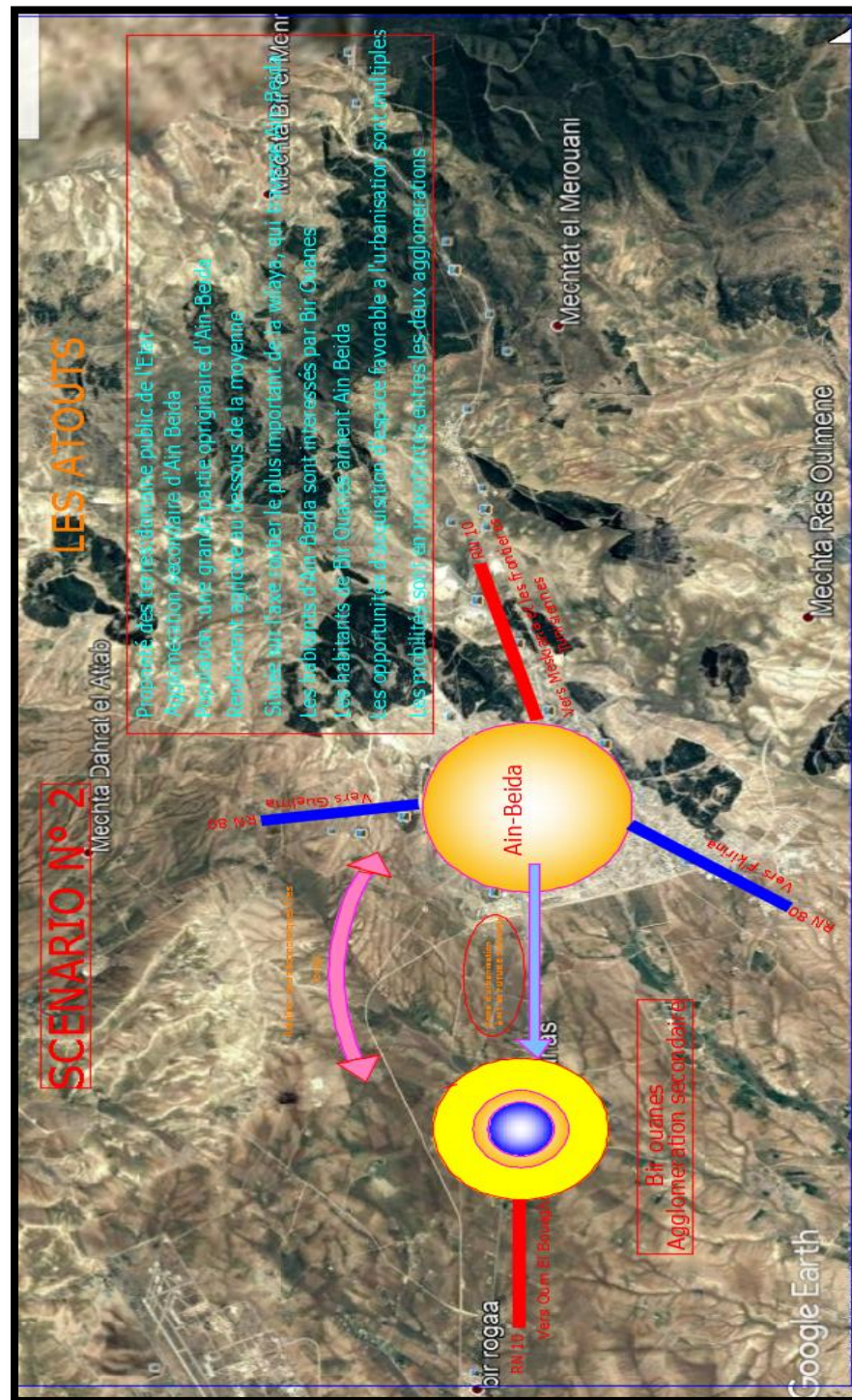


SOURCE : Carte conçu et établie par l'auteur a base de photo satellite d'Ain Beida en 2018

IX.5.2.2 / Idée n° 02 « logique dans le contexte régional »

L'idée n° 02, va dans le sens de la création de deux nouveaux pôles urbains, liés et intégrés fonctionnellement, sociologiquement et spatialement à Aïn-Beïda. Cette opportunité est basée sur une approche logique d'étaler l'urbanisation à moyen et à long terme de la ville sur les espaces de deux petites agglomérations secondaires, la première est Bir Ouanes située sur le territoire communal d'Aïn-Beïda, la seconde, Ain Ferhat, située sur le territoire communale de Zorg à une distance de 05 Km de la ville d'Aïn-Beïda. Etant donné que l'urbanisation d'Aïn-Beïda est bloqué par le fait de la rareté du foncier urbain et l'absence d'avoir des extensions urbaines aux alentours immédiats. Les quelques poches vides qui peuvent servir pour l'implantation de quelques équipements structurants programmés pour le cours terme, sous toutes réserves relatives à la propriété foncière et aux comportements des propriétaires privés de ces dernières vis-à-vis du foncier urbain. La réussite de cette idée dépendra de la concrétisation des objectifs à atteindre ; en effet la proposition de deux sites sur deux agglomérations distinctes pour assoir l'urbanisation à moyen et future terme, semble être la plus favorable, la plus objective et la plus maitrisable. La disponibilité des espaces favorables a l'urbanisation, qui ne pose pas de contraintes quant à leurs d'acquisitions par les autorités locales. Ain Ferhat, agglomération secondaire de la commune de Zorg, limitrophes à la commune d'Aïn-Beïda dans sa partie Sud-ouest, son chef lieu de la commune « Bir Benayed » se trouve à 30 Km d'Aïn-Beïda. La population de Ain Ferhat s'approvisionne, travaille, étudie et se soigne à Aïn-Beïda, d'où un rattachement très fort. Les habitants d'Aïn-Beïda peuvent s'intégrer et accepter l'adhésion de la population d'Ain Ferhat. Les agglomérations : Aïn-Beïda, Ain Ferhat et Bir Ouanes se trouvent sur le même axe routier important RN 10, en plus les origines des habitants des trois agglomérations sont les mêmes.

Planche n° 22 : proposition de l’Idée n° 02 du développement future d’Ain-Beida



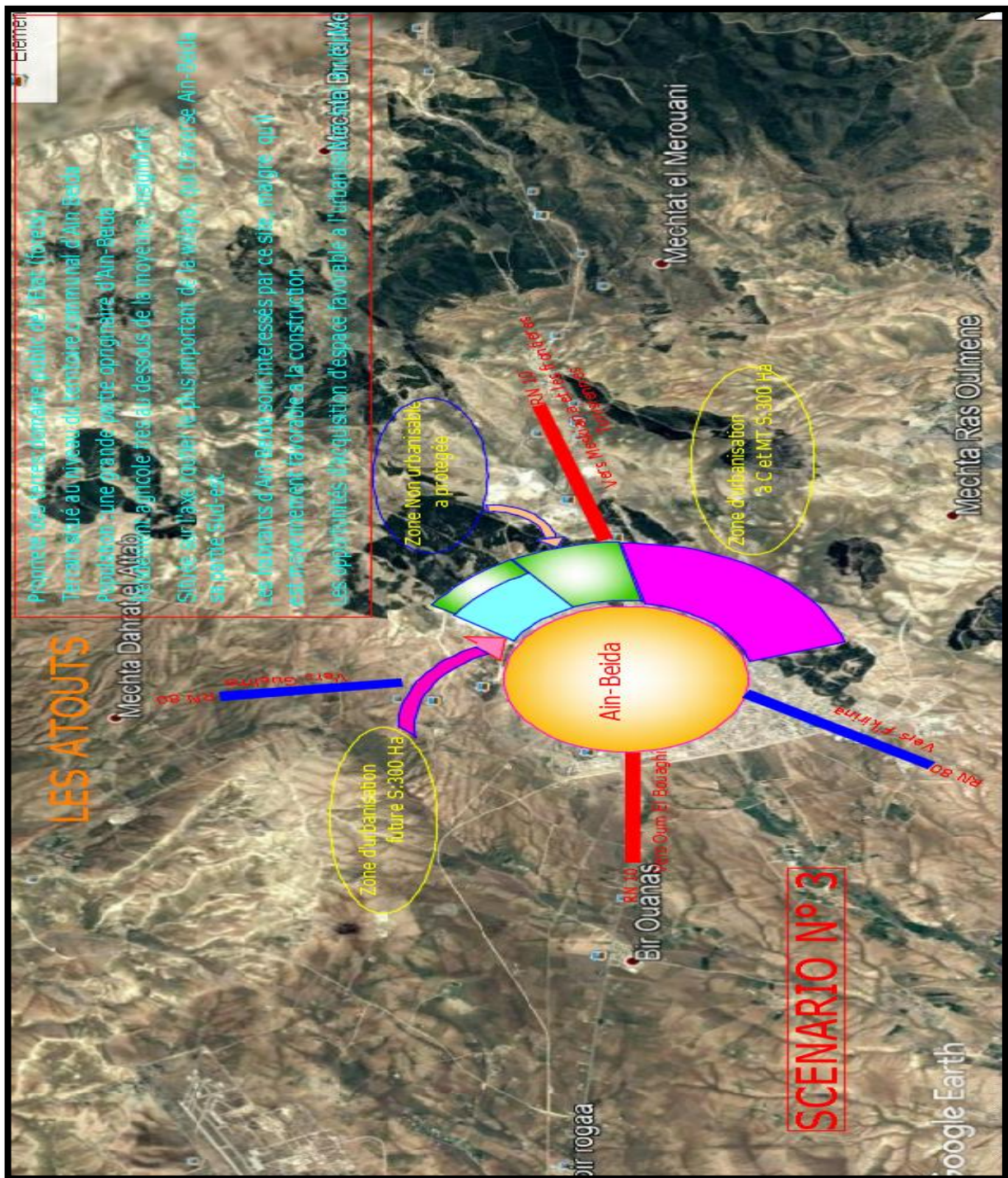
Source : Carte conçu et établie par l’auteur a base de photo satellite d’Ain Beida en 2018

IX.5.2.3 / Idée n° 3 « pessimiste et onéreuse mais valable »

L'idée n°03, se dresse sur un scénario qui se concentre sur une éventuelle utilisation de certains espaces libres situés dans la périphérie Sud-ouest de la ville d'Aïn Beïda. Ces derniers comportent certaines spécificités géomorphologiques dont principalement la composition géologique et géotechnique du sol qui les classe en terrains moyennement favorables à la construction et à l'urbanisation [voir le rapport de la composition géologique des terrains communaux d'Aïn-Beïda, phase A due PUD de 1973]. Ces derniers ont des formes ravinés et de topographie accidentée en quelques endroits, ils sont de propriété étatique et font partie du domaine public de l'Etat. Leur capacité surfacique favorable à l'urbanisation dépasse les 400 hectares. Une contrainte d'ordre technique et foncier est à prendre sérieusement en considération, en effet l'urbanisation de ces terrains et leurs viabilisation sont onéreuses, du fait des procédés et systèmes constructifs [fondations spéciales, voiles, radiers, drainages, ...] qu'il faudra employer lors des travaux, étant la faible portance du sol qui nécessitant des consommations importantes de matériaux spéciaux pour la construction et une main d'œuvre qualifiée et spécialisée.

Cette partie se caractérise par la présence de quelques parcelles boisées qu'il faudra protéger, des cours d'eau temporaire qu'il faut traiter et canaliser et lignes électriques nécessitant des zones de servitudes. Cette zone est traversée par une route formant la nouvelle boucle routière d'Aïn-Beïda qui facilitera son accessibilité. Cette dernière draine un flux et un trafic routier considérable, provenant de plusieurs régions du territoire national. L'alimentation en eau potable sera assurée par le barrage d'Ouerkis, l'énergie électrique est disponible à partir de l'unité de production électrique limitrophe à cette zone proposée. Pour les habitants d'Aïn-Beïda, l'urbanisation future de cette zone peut être une opportunité qu'il faut prendre en charge dans un cadre durable de dynamiques urbaines de projet urbain concerté et mûrement réfléchi.

Planche n° 23 : proposition de l’Idée n° 03 du développement future d’Ain-Beida



Source : Carte conçu et établie par l’auteur a base de photo satellite d’Ain Beida en 2018

Important:

il est primordial que toute idée visant le développement urbain, le redressement d'une situation contresignée de l'urbanisation et la prise en charge des besoins socio urbaines de la population, doit obligatoirement faire l'objet de réflexions, de faisabilités et d'étude dans un cadre de projet urbain durable, articulé par les préoccupations de l'heure, soutenu par des débats et concertations nourris de discussions prolixes et les dynamiques des recompositions spatiales, sociales, sociétales et économiques.

Conclusion

Il peut y avoir d'autres idées et orientations pour le choix d'éventuels espaces nécessaires au développement spatial de la ville d'Aïn-Beïda selon les opportunités et processus de recherche nourris par une stratégie durable dans un champ de projet urbain. Cependant, les idées urbaines que nous avons proposées se fondent sur le principe fondamental de la réflexion articulé sur l'état de la nature juridique du sol et du foncier. Ce paramètre est capital dans la concrétisation du développement spatial. Les terrains appartenant aux propriétaires privés, ne peuvent être acquis que moyennant des prix forts qui ne peuvent être honorés par les autorités locales. Le cas des terrains situés dans la partie Nord de la ville d'Aïn-Beïda qui demandent la mobilisation de gros moyens financiers, depuis 1992 ils n'ont pas pu être acquis ni intégrés à l'aire urbaine de la ville par les autorités locales. Dans un autre champ de réflexion, les terrains étatiques et communaux favorables à la construction et l'urbanisation sont plus ou moins gérables et dont l'acquisition n'est pas soumise à de grandes contraintes, dont le volet agricole et celui des zones protégées et à protéger. Ces idées sont conçues et réfléchies pour être mises en pratiques dans un contexte de projet urbain et de ville durable sous une application systématique de leurs principes fondamentaux dont principalement les concertations obligatoires avec l'ensemble des partenaires socioéconomique, les représentants de tous les habitants de la ville et surtout les experts et hommes de métiers. Il est obligatoire que l'information, la documentation, la responsabilisation et la mobilisation de toute la population, soient intégrés à la démarche et le contexte du développement durables et le projet urbain durable. La ville d'Aïn-Beïda se verra alors désengorgée des contraintes liées aux densités de l'occupation du sol, au logement et aux équipements ainsi que de la situation tendue de son foncier urbain qui ne peut répondre aux besoins de ces habitants et enfin de retrouver son qualificatif de ville urbaine écologique, accueillante, structurée où il fait bon vivre.

Conclusion du chapitre

Sur l'ensemble des études d'élaborations des cinq instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda, seulement une partie du contenu et de la programmation du PUD de 1973, a été mise en pratique par les autorités et élus locaux. Cette dernière concerne l'application sur terrain du plan d'aménagement de la ZHUN et l'implantation de la zone industrielle en 1976/77. Pratiquement, aucun des autres outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda (PUD de 1966, PUD de 1989, le PDAU de 1992 et le PDAI Intercommunal de 2004), n'a pu être concrétisé sur terrain, sauf dans quelques rares cas ponctuels. Les terrains, choisis et programmés pour assoir les futures extensions urbaines de la ville, n'étaient absolument pas acquis par les autorités locales ni par les acteurs de l'urbanisme, sauf quelques petites parcelles, ne représentant qu'une fine partie des besoins en espace. Cependant, les interventions urbaines entreprises et réalisées par l'administration et les élus, étaient en grande majorité non conformes et incompatibles aux contenus et perspectives des instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda et parfois en contradiction avec les normes de l'urbanisme et des règlements urbains, le cas des réaffectations du sol et des réaménagements exécutés au niveau de la ZHUN et la zone Sud et Est. Un fait important, il ne faut pas omettre l'effet de la dilapidation rapide du foncier urbain de la ville par l'exploitation irréfléchie et abusive des services de l'APC et de l'agence foncière locale, qui s'appuyaient sur l'application de l'ordonnance 74-26 relatives aux réserves foncières communales. Ce qui avait engendré une rareté extrême du foncier et une situation spatiale des plus difficiles à gérer ; qui provoquera l'annulation de plusieurs programmes de logements, d'équipements et de projets stratégiques, initiés par l'Etat, qui sont nécessaires au développement socio-économique et urbain d'Aïn-Beïda. Cette situation était à l'origine du retardement et du déphasage de l'évolution des secteurs importants, dont l'éducation, la santé, l'industrie, En fin de compte, les instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda n'ont servis qu'à l'actualisation sur plan du non programmé et du non planifié urbaine d'un côté. Il est à noter, l'absence totale de concertations citoyennes, de coordinations entre les services techniques et socio-économiques, de la multidisciplinarité des acteurs et spécialités ainsi que des vraies spécialistes et des chercheurs universitaires en urbanisme et ceux des nouveaux courants du développement durable et du projet urbain d'un autre côté.

Conclusion de la troisième partie

Cette partie de la recherche, avait pour objectif principal l'établissement d'un bilan retraçant le développement urbain de la ville d'Aïn-Beïda depuis sa création, en étudiant et expertisant les contenus et les mises en pratiques urbaines des outils et instruments d'urbanisme ainsi que les différents plans d'aménagements dont-elle a fait l'objet. Ce bilan, démontre bien les conditions démographiques, socio-économiques et foncières d'un cote et il retrace aussi d'un autre cote les événements politiques, les contraintes économiques et sociétales qui ont marqué et contraint l'urbanisation et l'urbain de la ville. Il s'avère, que les contenus et les perspectives des outils d'urbanisme, étaient en deçà des aspirations, des besoins et des enjeux socio-économiques des habitants ; les mutations profondes qu'ont connus le foncier rural et urbain ainsi que la nature de la propriété foncière depuis des décennies suite à des politiques et des planifications régis par l'Etat avaient déstabilisé et obstrué la gestion et la maîtrise du foncier urbain d'Aïn-Beïda. On, assista a une dilapidation et exploitation massive du foncier suite à l'avènement de l'ordonnance 74-26 des réserves foncières communales ainsi que de la loi foncière n° 90-25 qui manquait de visions approfondies envers des cas fonciers provoquant des litiges entre les autorités locales d'Aïn-Beïda et les propriétaires de terrains privés. Cette situation du foncier à provoquer des obstacles et un ralentissement avéré du développement urbain, et presque une impossibilité d'acquisition des espaces servant d'extensions urbaines. Le PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et de F'kirina, conçu dans une perspective d'allègement de la contrainte foncière qui freine depuis longtemps l'urbanisation de la ville, n'a jusqu'à aujourd'hui pas atteint cet objectif, cependant la ville reste en souffrance dans son développement urbain et du déficit foncier important ; sans oublier de signaler que l'Etat n'a pas pris de décision pour un éventuel découpage territorial entre Aïn-Beïda et F'kirina pour permettre les mises en application urbaines pratique. Notre analyse a mis en exergue l'absence et parfois l'inexistence d'une stratégie de contacts, de coordinations et de concertations citoyennes entre les autorités locales et administratives, les habitants de la ville, les acteurs de l'urbanisme et les propriétaires de terrains et étatiques lors des élaborations et du suivi des outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda. Il est primordial de signaler l'inadhésion, le désintéressement aux principes et dimensions des nouveaux courants mondiaux de développement durable et du projet urbain par les acteurs et décideurs de l'urbanisme d'Aïn-Beïda depuis longtemps, surtout, si on admet que les villes algériennes sont des cadre de vie qui sont en réelles mutations urbaines au gré des acteurs et services techniques de l'urbanisme ignorant les nouvelles philosophies et théories de l'urbanisme moderne intégré au projet urbain contemporain et de la ville durable. Il est obligatoire de réfléchir et proposer des idées pour un développement urbain de la ville d'Aïn-Beïda dans un cadre globale de dynamique urbaine, opérées et stimulées dans une démarche obligatoire de projet

urbain sous une politique d'un dispositif institutionnel de développement durable, en gommant les anciens procéder de réflexion, de zonage, de zoning et d'aménagements en taches.

Conclusion générale

Etant réalisée, cette thèse de recherche est d'une utilité dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme et des applications pratiques des instruments d'urbanisme élaborés par l'Etat dès l'Indépendance, le cas de la ville d'Aïn-Beïda. Il nous est apparue à travers cette recherche que depuis plus de quarante ans d'études, d'élaborations, d'exécutions et de mise en pratiques des divers types d'outils d'aménagement et d'urbanisme, qu'il réside une male prise en charge du volet urbanistique et des techniques urbaines en Algérie, par les différents intervenants, acteurs, autorités locales et publiques.

La problématique relative à notre thèse de recherche reposait sur l'analyse de l'élaboration et des mises en applications pratiques des instruments d'aménagement et d'urbanisme instaurés par l'Etat dans les années 1960, on se basant sur le traitement du cas des outils d'urbanisme élaborés pour le développement urbain, socioéconomique et fonctionnel de la ville d'Aïn-Beïda. Nos hypothèses reposaient sur le fait que les instruments d'urbanisme ne pouvaient permettre un développement urbain correct dans les conditions actuelles de leurs élaborations et des démarches conçus pour l'établissement et les déroulements des études de ces instruments ainsi que de la prise en charge de ces derniers par les autorités locales.

Notre méthodologie d'appréhendassions est basée sur la fiabilité et les informations exactes collectées auprès des services techniques, et administratifs et sur l'expertise des objectifs et des réflexions socio-urbaines des instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda, qui mettra en lumière les influences, les incohérences, les faits urbains sur le développement et l'évolution de la configuration de la ville. Ainsi qu'à partir des contacts et des rencontres entrepris appuyés par des interviews auprès les différents acteurs, élus, intervenants de l'urbanisme et des représentants des autorités locales, qui ont contribués aux planifications urbaines et aux mises en application des outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda. Pour la vérification de l'hypothèse, une recherche des diagnostics, des traces et des faits était obligatoire.

La recherche et l'analyse ne sont pas limitées seulement au niveau local et central, mais elles ont touché quelques approches internationales dont notamment européennes, du secteur de l'urbanisme, de l'évolution urbaine, de la gestion et bien sur de l'élaboration des outils d'urbanisme et des documents y afférent, afin de pouvoir prétendre aux comparaisons de méthodologies d'élaborations et des examens de mise en pratiques. Pour ce faire, une formulation des diagnostics, des constats, et des conclusions sur la portée des perspectives de développement envisagées par les différents instruments d'urbanisme ainsi que leurs impacts sur la future fabrication de la ville d'Aïn-

Beïda à travers ses différents termes, notre recherche s'est intéressée aux dimensions urbaines pendant la colonisation et après l'Indépendance par :

En premier lieu, l'histoire socioéconomique depuis la création de la ville par la colonisation ainsi que de tous les facteurs et paramètres qui composent sa structure urbaine, son organisation fonctionnelle, la chronologie de la réalisation de son centre, de ses différents quartiers, des zones de développements et éventuellement des relations humaines et sociétales de ses habitants et citoyens.

En second lieu, la recherche portera sur l'ensemble des périodes remarquables de l'évolution urbaine à partir de l'Indépendance qui sont en phasage avec les politiques, la planification urbaine et les institutions de l'Etat du moment. Les constats qui s'en sortent, nous ont permis d'expertiser et de quantifier les perspectives et les enjeux des outils d'urbanisme et de leurs redondances lors des interventions urbaines. Les outils d'urbanisme mis en œuvre par l'Etat, étaient élaborés par des maîtres d'ouvrages qui manquaient de savoir faire socio-urbanistique, conjugué à un environnement institutionnel peu efficace, entraînant des perturbations urbaines, territoriales et sociétales. La théorie de programmation des outils d'urbanisme, ne peut se concrétiser en présence de prises de décisions aléatoires et non réfléchies des opérations d'aménagement et d'affectations du sol par les autorités locales. Ainsi, les lois érigées par l'Etat en 1990, ne pouvaient être parfaitement efficaces qu'à la condition de percevoir, de quoi et vers quoi l'on transit en présence de la clarté des décisions juridiques et institutionnelles. L'urbain de la ville, tissé par des mises en pratiques urbaines qui se transformaient suite aux dynamiques socioéconomiques et politiques du moment. L'efficacité des instruments d'urbanisme est conditionnée obligatoirement par la participation, la concertation effective et conjointe des habitants, des acteurs, ... et autorités pour répondre à une production urbaine et environnementale adéquate. Pour le moment, la complémentarité entre les théories d'élaboration des programmations des instruments d'urbanisme ne peuvent se concrétiser aisément avec les mises en pratiques urbaines, les prises de décisions aléatoires d'aménagement, d'implantation et d'affectation du sol, qui se font sur terrain ; le cas de la ville d'Aïn-Beïda est une réalité prouvée. En effet, sur les quatre instruments d'urbanisme adoptés et mis en pratique d'Aïn-Beïda, les réalisations urbaines sur terrain ne reflètent pratiquement pas de conformités majeures avec les programmations urbaines. L'application des instruments d'urbanisme d'Aïn-Beïda est complexe : l'absence de processus de concertations approfondies et prolixes entre acteurs de l'urbanisme et citoyens d'une part. La dilapidation du foncier urbain par des affectations volontaristes du sol non planifiées, d'où la rareté de l'espace à Aïn-Beïda. Les commissions institutionnelles chargées du suivi et d'approbation des outils d'urbanisme, encourage pleinement l'acquisition du maximum d'espaces, sans se soucier de la logique urbaine, des besoins des futures générations ni de la durabilité environnementale.

En tant que professionnel et ancien charge d'étude principale des élaborations des outils d'urbanisme et d'aménagement, durant plus d'une vingtaine d'années, au niveau d'un centre national spécialisé en études d'urbanisme et d'aménagements (PUP, PUD, PDAU, ZHUN, ..., POS). La mise en application pratique du contenu des instruments d'urbanisme était partielle et parfois inexistante à travers plusieurs villes du pays, étant l'absence de concertations et de débats approfondies entre les acteurs de l'urbanisme et la population dans la préparation et le choix des stratégies de développements urbains et d'aménagements [lotissement, logement, ...] d'une part. L'autre aspect inquiétant, le désintéressement remarqué des autorités locales et des élus locaux quant à l'élaboration, la démarche, les objectifs et les enjeux des instruments d'urbanisme. Pour l'ensemble des commissions de suivi des opérations d'établissement des instruments d'urbanisme, l'objectif primordial est de déterminer des espaces urbains de superficies importantes pour assoir des éventuelles extensions de l'urbanisation et de s'étendre. De ce fait, il est essentiel de fixer et de déterminer les enjeux et objectifs en fonction de la situation urbaine actuelle avec exactitude, de l'état du cadre bâti, des infrastructures existantes et surtout du bilan de la nature du foncier urbain existant et celui qui est réservé au développement et à l'étalement urbain de la ville d'un côté. La disposition et la maîtrise des capacités spatiales et des moyens financiers qui doivent être à la portée des autorités locales pour la concrétisation future. Il n'est pas envisageable de procéder à l'élaboration des outils d'urbanisme d'Aïn-Beïda et ceux des villes algériennes sans une adhésion et une conviction réelle et accomplie dans l'ordre des grandeurs aux dimensions actuelles du développement durable et celui du projet urbain d'urbanisme avec leurs atouts, opportunités et menaces. La recherche que nous avons entreprise, en traitant un exemple sur une échelle locale, d'une ville des plus importantes de la wilaya d'Oum El Bouaghi « Aïn-Beïda », située sur les hauts plateaux constantinois, présentant des spécificités démographiques, urbaines, et sociologiques incontestables. Nous a permis de valoriser la maîtrise théorique de notre recherche dans une approche de développement durable, de projet urbain et surtout de la ville durable, afin de pouvoir créer l'adéquation des méthodologies d'élaborations des instruments d'urbanisme et les nouveaux concepts mondiaux de l'urbanisme, du développement urbain. Ainsi que de vérifier si les dispositions actuelles des acteurs et intervenants de l'urbanisme s'intègrent et s'adaptent aux concepts, aux dimensions et aux stratégies du projet urbain durable à différentes échelles, dont notamment ; le territoire de la commune, de la ville, du quartier, La concertation, la collaboration et le savoir faire, doivent se développer dans une nouvelle approche obligatoire et spécifique dans les différents domaines et secteurs d'établissement des outils et instruments d'urbanisme. L'actualisation des méthodes de collecte des données et leur traitement par les procédés numériques et le recours aux nouveaux outils technologiques d'actualité pour la recherche, l'analyse, les propositions d'aménagement et les réalisations urbaines. L'Etat devra instituer de nouvelles lois concernant la gestion du foncier en général et le foncier urbain en

particulier, malgré la mise en exécution des lois relatives à l'urbanisme et au foncier de 1990, il est primordial de revoir certains aspects et articles de ces dernières, telle que la délimitation des fourchettes de négociation de l'acquisition des assiettes des terrains prévus et réservés pour l'urbanisation dans l'intérêt public, le cas des réserves d'espaces situées au Nord de la ville d'Aïn-Beïda, qui ne sont pas concrétisés depuis l'élaboration du PDAU de 1988, ce qui était à l'origine de la proposition de l'étude d'un PDAU intercommunal entre Aïn-Beïda et F'kirina. Les autorités locales doivent adhérer et s'initier à la démarche interdisciplinaire de réalisation des études et de la bonne gouvernance basée essentiellement sur la prise en main de l'Etat de ses politiques d'aménagements et d'urbanisme par une mise en œuvre de politiques publiques efficace qui tiennent compte des irrégularités constatées, des contraintes d'adoption et d'application du contenu des études pour répondre aux problématiques de l'heure en mettant en œuvre des stratégies traduites par des outils de mise en pratique efficiente.

. Les outils d'urbanisme actuelles, à notre avis et suite à notre recherche, ne peuvent suivre et répondre aux des mutations actuelles de la population algérienne qui s'est développée socio économiquement ces dernières années ainsi que de son niveau de vie, en plus du décalage et en déphasage de ces derniers par rapport aux nouvelles tendances mondiales de préparation de réflexions, de gestion, de maîtrise et application des principes du développement durable et celui du projet urbain. Le PDAU, doit être élaboré obligatoirement sous de nouvelles visions : moderniste dans la conception des aménagements et traitement des espaces, humaniste dans la programmation des besoins et l'affectation des sols, d'exploitation des nouveaux procédés de traitement géographique par la numérisation, d'interdisciplinarité des profils et des compétences d'expertise, l'obligation de la rationalité dans le traitement et la gestion du foncier, de concertations obligatoires entre les acteurs de l'urbanisme et la population de la ville dans un cadre juridictionnel. L'ensemble de l'élaboration, de la conception, de propositions, programmations, perspectives socio-économiques doivent obligatoirement être clairement en adéquation avec la démarche, les dimensions, les alternatives réglementations qui s'inscrivent au projet urbain d'urbanisme

Dans cette perspective, l'Etat a entamé des réflexions sur les nouvelles réformes concernant les lois d'urbanisme et de sa nouvelle vision globale et globalisante sur le développement urbain en insistant sur le territoire, l'urbanisme et la ville pour la détermination des objectifs, des quantitatifs d'aménagements et de la programmation urbaine des grands secteurs de la wilaya. La fixation des objectifs pour la limitation de la consommation d'espaces afin d'assoir l'étalement urbain selon la réforme de loi d'urbanisme. Il devra instituer de nouvelles lois complémentaires à celle de 1990 pour la relance d'une gestion durable et rationnelle du foncier urbain. Il est incontestable de revoir certains aspects de loi 90-25, dont principalement la délimitation des fourchettes d'acquisition des terrains de statut privé urbanisables au sens de l'intérêt public. Le cas des terrains situés au Nord d'

Aïn-Beïda qui n'ont put être intégrés. Delà, la satisfaction des enjeux et des objectifs qui sont en mutation continue est une opportunité difficile à atteindre par les actuels instruments d'urbanisme. Il est primordial alors, de les appréhender par la proposition de nouveaux outils qui permettent les cohésions et les intégrations socioéconomique entre régions, territoire et wilayas, faisant partie de la même entité géographique, la maîtrise de la croissance et de l'étalement spatial et fonctionnel de la ville dans ses dimensions de durabilité, de mixité et des perspectives du bien être du citoyen. Signalons que pour mieux cerner le sujet, l'Etat doit être en mesure de faire évoluer les compétences, les cadres dirigeants, les acteurs et les décideurs en urbanisme pour une mise à niveau continue des connaissances, basée sur les expériences réussies à travers le monde et en même temps d'exploiter les nouveaux moyens appropriés technologiquement, scientifiquement et avoir accès au maximum de données fiables et vérifiables des statistiques démographiques, de la population, et des banques de données urbanistiques, ainsi que des nouvelles techniques innovantes en numériques. Les services techniques des institutions locales (APC, Daïra, direction de l'urbanisme, ...) seront appelés à s'intégrer aux nouvelles données technologiques de l'urbanisme, à la télédétection, les performances des systèmes informatiques géographiques « SIG » pour atteindre une compétitivité positive et à appliquer les principaux fondements du projet urbain dont en premier lieu la concertation citoyenne, la collaboration entre services, l'écoute et le respect des avis des habitants, des professionnels, des experts nationaux et internationaux, et les spécialistes dans les domaines techniques et conceptuels. A partir de toutes les dispositions citées au paravent, le développement durable, le projet urbain d'urbanisme sont les leviers obligatoires à entreprendre pour sortir la ville d'Aïn-Beïda de son marasme urbain et de sa situation socioéconomique délicate qui perdure depuis longtemps sans perspective et espoir positive quant à l'avenir de ses habitants et de son urbanisation. Les diagnostics apparus lors de cette recherche ont élucidé et ont éclairé les zones d'ombres qui perturbaient pratiquement la maîtrise de tous les secteurs de la vie urbaine, de l'espace, du foncier urbain et surtout des mises en œuvre pratiquées des élus locaux et des acteurs de l'urbanisme. Cependant, la dimension « temps » est d'une nécessité avantageuse pour l'application des procédures technico-administratives et politiques en tenant compte de l'état physico-urbain actuel de la ville d'Aïn-Beïda, en apportant les modalités techniques avantageuses dans les applications et les réalisations qui doivent se substituer aux besoins réels des citoyens et des autorités locales. Notre réflexion a abouti sur quelques idées, stratégies et objectifs déterminants, basés sur des enjeux qui pourront rendre à la ville sa stature urbaine, environnementale et socioéconomique adéquates ainsi que de lui procurer des thématiques pour des extensions urbaines réfléchies, et enfin de lui préconiser des aménagements territoriaux et urbains dans une logique d'évolution et de développement en adéquation avec des perspectives et les enjeux socio-urbains dans une dimension de projet urbain et de durabilité. Cependant, il est urgent, de les appréhender par de nouvelles

dynamiques urbaines, à partir de réflexions pour la proposition d'outils d'urbanisme dans une philosophie durable qui intègre : les zones de développements, les espaces publics, les entrées de ville, les traitements paysagers, la sortie de l'étalement urbain et la consommation abusive de l'espace et la logique du zonage « secteurs ». La revue et la réorganisation des approches actuelles d'élaboration des instruments d'urbanisme est une obligation qui doit être prise en charge par l'ensemble des intervenants de l'urbanisme dans un contexte politique, administratif et socioéconomique sous les nouvelles dimensions du développement durable et de projet urbain dans l'immédiat nécessite, plusieurs segments qui doivent être obligatoirement pris en compte pour y arriver :

-Un projet global d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal consolidé par l'expression du choix des stratégies établies lors des concertations avec les habitants, en parallèle des politiques publiques, de planifications, du développement durable et de l'écologie urbaine ;

-Redéfinir la réglementation de l'usage économe des sols ayant une force juridictionnelle ;

- La maîtrise de la croissance urbaine dans un cadre de durabilité, le cas « d'Aïn-Beïda » ;

- La sauvegarde du patrimoine urbain, des anciens tissus urbains Historique, Remarquable..... ;

-La classification et la clarification des missions techniques, conceptuelles et administratives des différents acteurs et intervenants à différentes échelles dans un environnement logique de développement durable et de projet urbain ;

-Avoir de l'ambition, une vision globaliste transversale et la conviction de bien accomplir leurs missions ;

-La création obligatoire d'un comité d'observation « un observatoire » au niveau national et régional pour le control, la vérification, la correction et l'application obligatoire et réglementaire des outils d'aménagement et d'urbanisme ;

- les institutions de l'urbanisme et de l'aménagement, de la wilaya et de la commune, démunies d'encadrement technique et professionnel, habituées à la gestion de simples tâches, doivent s'initier aux nouvelles politiques urbaines durables et au projet urbain pour une recomposition urbaine et territoriale contemporaine ;

- le projet urbain doit être considéré comme l'une des concrétisations de l'aménagement territorial et peut conduire par les nouvelles perspectives à une réorganisation profonde des processus, méthodes et outils d'aménagement et d'urbanisme dans notre pays.

C'est dans une telle optique, que nos réflexions à travers la thèse, concernant le sujet des instruments et des pratiques urbaines, contribueront aux débats sur cette problématique d'actualité

A charges des instances et autorités pour une application obligatoire.

Références Bibliographiques

- Alefres. C: *l'analyse démographique, concept et résultats*. Éd OPU-Algérie, 1982.
- Aimeur. M : *Le déguerpissement des bidonvilles à Fès*. 166 p, les cahiers d'urbama
- Alain Avitabil : *la mise en scène du projet urbaine pour une structure des démarches*. Éd Harmattan, Paris, France
- Bernard Lamiz et Pascal Sanson : *les langages de la ville*. Éd Parenthèses, 1997. Site: books.google.dz.Ouvrage
- Bernard Quilliet, Hugues Neveux et Roger Chartier : *Histoire de la France urbaine*. 3 tomes, Éd le seuil 1998
- -Bergel P, Benlakhlef B : *les nouveaux riches de l'importation algérienne, des agents de la transformation sociale et urbaine ?* Éd Méditerranée, 2011, pp ; 17-28
- Berdoulay. V : *La métaphore organiciste, contribution à l'étude du langage des géographes*. Annales de géographie, vol 91, n° 507.
- Berdoulay. V et L. Jaussely : *Ecologie urbaine et l'urbanisme*. Ed la découverte-Paris.
- Bouchemal. S : *Mutations agraire en Algérie*. 272 p, Éd L'Harmattan, Paris, 1997,
-Ben mati. N. A : *L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie*. 298 p, éd SNED, Alger
- Boubakeur. S : *L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logique industrielles*. éd OPU, Alger.
- Boumaza N : *La ville algérienne 50 ans après l'indépendance, un chantier ouvert à tous les vents*. L'harmattan, Paris
- Bassant Michel : *Cités, villes, métropoles « le changement irréversible de la ville »*. 234 pages, Éd Presses polytechniques et universitaires romandes - France 2007.
- Beau Michel : *L'art de la thèse*. 172 pages, Éd Casbah - Alger 1999.
- Benoit Cecil : *Le SCOT « schéma de cohérence territoriale »*. 204 pages, Éd le moniteur - France 2002.
- Blanquart Paul : *Une histoire de la ville pour repenser la société*. 191 pages, Éd la découverte - France 1997.
- Baduel. P. R : *Habitat, Etat société du Maghreb*. 396 p, Éd CNRS, Paris, 1988.
- Camilo Sitte : *l'art de bâtir les villes, l'urbanisme selon ses fondements artistiques 1843-1903, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*. En 1889, ouvrage d'inspiration essentiellement esthétisante pour contrecarrer les transformations de Vienne,
- Charles Delfante : *Grande histoire de la ville. De la Mésopotamie aux Etats Unis.*: Éd A. Colin 1999-France,

- Claude Loupiac : *La ville entre représentation et réalités* : Éd le seuil, 2005.
- Christopher Hibbert : *Histoire de Rome, biographie d'une ville*. Éd Payot 1988
- Claude Wenzler: *Architecture gallo-romaine*. Éd Ouest France 2002, CDDP, Evry
- C. Garnier et P. M. Nowicz : *Manifeste de l'écologie urbaine*. Ed la découverte France.
- Castex. J, Penerai. Ph et Depaul. J.Ch : *Formes urbaine de l'ilot a la barre*. 231 p, Éd Dunod, Paris, 1980,
- Cote Marc : *l'Algérie l'espace retourné*. 362 p, éd Flammarion, 1988,
- Cote Marc : *l'espace Algérien, les prémices d'un aménagement*. 278 p, OPU Alger, 1983.
- Cote Marc : *L'Algérie, espaces et société*. 242 p, Éd Media plus-Algérie.
- Cote Marc : *l'Algérie ou l'espace retourné*. 362 pages, Éd media plus - Algérie 1993.
- Charles. F : *revues africaines*. n° 96, Novembre 1872.
- Cheriguen. F : *Toponymie algérienne des lieux habités*. 187 p, éd Epigraphe, Alger, 1993.
- -Claude Wenzler, Christopher Hibbert : *Histoire de Rome, biographie d'une ville*. Éd payot, 1988.
- Claude Challine : *les nouvelles politiques de l'urbanisme, une géographie des villes*. Éd ellipses, septembre 2007
- Claude Challine : *les politiques de la ville*. éd Puf, 2005
- Casin Isabelle : *le PLU plan local d'urbanisme*. 192 pages, Éd le Moniteur - France 2005
- CHALAS Yves : *l'invention de la ville*. Éd Economica, 199 pages - France 2002.
- Chaline Claude : *Les villes du monde arabe*.-181 pages, Éd Masson- France 1994.
- Charre Alain : *La maîtrise d'œuvre urbaine*. 220 pages, Éd Mardaga - France 2003.
- Chateaufreyaud Philippe : *Dictionnaire de l'Urbanisme « 800 mots, actes et procédures »*. 899 pages, Éd Jurisprudence - France 2002.
- Chemetov Paul : *La fabrique des villes*. 165 pages, Éd de l'Aube - France 1992.
- Claude Viviane : *Faire la ville*. 253 pages, Éd parenthèses - France 2006.
- Daniel Wiczorek : *Camilo Sitte et les débuts de l'urbanisme moderne*. Éd, Pierre Mardaga 1984, Pierre Mardaga 1984
- Davis.D.K : *Les mythes environnementaux de la colonisation française au Maghreb*. Éd le seuil, 2012
- Denis Dederat et Luis Mumford : *la ville*. Éd ellipses ,1996
- -Deviller Jacqueline : *Droit de l'urbanisme*. 218 pages, Éd DALLOZ - France 2001

- Driss Nassima : *La ville mouvementée : espace public, culture, mémoire urbaine à Alger*. 435 pages, Éd l'harmattan - France 2001.
- Edward Glaser : *des villes et des hommes, nouveaux horizon*. Éd septembre 2011
- El-Edrisi au XIIe siècle et la mouqadima d'Ibn Khaldoun.
- Ewa Brezowska Azzag : *projet urbaine guide méthodologique, synergie*. Éd Ellipses, 2010-France
- Eleb Harie Nicol : *Conception et coordination du projet urbain*. 223 pages, Éd Recherche - France 2000.
- Emrys Jones : *La ville et la cité*. 198 pages, Éd originale-France 1966.
- F Choay, *l'histoire et la méthode en urbanisme*. Éd Persée-France, n° 4, 1970
- F Choay : *l'urbanisme utopies et réalités*. Éd du seuil, octobre 2014, France
- Gilles Bernard : *L'aventure des bastides. Villas nouvelles au Moyen Age*. Éd Privat 1998.
- Geddes. S : *Ecologie urbaine et urbanisme*. Éd découverte, 1985
- George Chabot : *l'Europe du Nord, et du Nord Ouest, la Finlande et les pays scandinaves*. Paris Éd presses universitaires de France, collection orbi 1978
- Gerald. B : *Urbanisation et tradition, tendance actuelles*. Éd International, 1969.
- Genuis. L : *Paysage, Ambiance, Architecture*. 213p, Éd pierre Mardaga, Bruxelles 1981,
- Gustave Le bon : *la civilisation des arabes*. Éd casbah, 2009
- Hafiane Abedrahim : *Les défis à l'Urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine..* 290 pages, Éd OPU – Algérie 1989.
- Hassan. F : *Construire avec le peuple*. 310 p, Éd Sindbad Bourger 1979.
- Hérin P : *Chemin faisant : Parcours en géographie sociale*. Presses universitaires de Caen 2013, 372 p.
- Isaac Joseph et Yves Grafmeyer: *L'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine*. The university of Chicago press, Éd Champs essais
- Ingallina Patrizia : *Le projet urbain*. 127pages, Éd Que sais-je ? - France 2001.
- Ildefonse Cerda : *La théorie générale de l'urbanisation*. Éd le Seuil, Paris 1979
- Jean François et Nicolas champeaux : *la cité jardin, ellébore sang de la terre*
- Jacques le Goff : *La ville de France au Moyen Age. Des Carolingiens à la renaissance*. Éd le seuil-France, 1998
- J.Thyes et C.Emelianof : *les contradictions de la ville durable*. Éd Gallimard- Paris, 2000
- J. Berque : *Qu'est ce que une tribu nord-africaine*. Éd SNED 1974, Algérie
- Jean Peletier et C. Delfante : *ville et urbanisme dans le monde*. Éd : A. Colin 2000, p33.

- Kaddache. M : *L'Algérie durant la période ottomane*. 183p, éd OPU- Algérie.
- Khodja. H : *le Miroir*. éd Sind Bad, Paris, 1985.
- Kaddour Boukhmis et Patrice Caro: *d'Algérie et d'ailleurs*. Éd Presse universitaire de Caen, 2012
- Kamel Kateb : *Population et organisation de l'espace en Algérie*. Éd L'Espace géographique, 2004.
- Leonardo Benevolo : -Histoire de la ville, Éd Parenthèses 1996
- - Leonardo Benevolo : *La ville dans l'histoire Européenne* : Éd du Seuil-Paris, 1993
- L. Jaussely et O. Soubeyran : *Etude pratique des plans de ville*. Traduction 1923 éd l'Equerre-France 1981
- Le Senatus Consult de 1863 et 1865, textes fondateurs d'un Etat Algérien égalitaire : geopolintel, 2013.
- Lacroix. M : *Histoire de la Numidie et de la Mauritanie, depuis les temps les plus anciens jusqu'à l'arrivée des Vandales*. Réimpression Boustama, Tunis, Éd Firmin Didot frères 1842.
- Le Corbusier : *Vers une architecture*. 253 p, Éd Arthaud, France 1979,.
- Laborde Pierre : *Les espaces urbains dans le monde*. 239 pages, Éd Nathan-France 2003.
- Lacaze Jean Paul : *Aménager la ville*. 250 pages, Éd le moniteur-France 1987.
- Lacaze Jean Paul : *La ville et l'urbanisme*. 127 pages, Éd Dominos Flammarion-France 1995.
- Lynch Kevin : *L'image de la cité*. 221 pages, Éd Dunod-France 1969.
- M. Rosland : *Le développement durable des centres urbains*. Ottawa 1992
- Masqueray E : *Formation des cités chez les populations sédentaires de l'Algérie, Kabyles du Djurdjura, Chaouia de l'Aouras, M'Zab*. 273 p, Éd Aix 1983- France
- Maurice Halbwachs : *sociologie de la ville*.
- Martin. J. Y : *Développement durable, doctrines, pratiques, Evolution*. 344 p, Éd l'harmattan, paris, 2002,
- Malek Ben Nabi : *le problème de la culture*. Éd El Borhane, 2005
- Malek Ben Nabi : *la démocratie en islam*. Éd Alem Elfiker, 2005
- Mrshcon : *dynamique de territoire et de société*. Éd Presse universitaire de Caen, 2005
- .Montero Muriel : *La Ville*. 79 pages, Éd Ellipses-France 2002.
- Mumford Levis : *La cité à travers l'histoire*. 791 pages, Éd du seuil-France 1964.
- Nadine Vivier : *Conservatoire ou Révolutionnaire le Senatus Consult de 1863 appliqué au régime foncier d'Algérie, cadastre 1814-1870 Algérie*
- N. Haumont et A.Marie : *politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*. Tome2, Paris Éd Harmattan pp.228-247.

- Numa Denys Fustel de Coulanges : *La cité antique, étude sur le culte, le droit, les institutions de la Grèce et de Rome*. Éd Paris hachette 1948.
- : Paul Blanquart : *Une histoire de la ville pour repenser la société*. 240 p, Éd La Découverte.
- Paul Bairoch : *De Jéricho à Mexico et économie dans l'histoire*, Éd Gallimard 1988
- Paul Bairoch : *villes et économie dans l'histoire*, Éd Gallimard, 1985
- -P Boucheron, D Menjot : *La ville médiévale, l'histoire de l'Europe urbaine*. 544 p, Éd Seuil, site : herodote. Net/ société/t culture.
- Prenant. J : *Facteurs de peuplement d'une ville de l'Algérie d'intérieur*. Annales de géographie. France
- P. Signoles : *Acteurs publiques et acteurs privés dans le développement du monde arabe*. Éd du Seuil, 1999.
- P.Signoles, G.Elkadi et R.S.Boumedice : *L'urbain dans le monde arabe, politique, instrument, acteurs*. Paris CNRS.3n°1 4, 1998.
- Pierre Merlin et Françoise Choay : *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Éd Puf, 2010
- Parfait François : *Qui fait la ville ?* 124 pages, Éd Technique & Documentation-France 1978.
- Pigeon Patrick : *L'environnement au défi de l'urbanisation*. 89 pages, Éd presses universitaires de Rennes-France 2007.
- Rahmani Ch : *La croissance urbaine en Algérie : coût de l'urbanisme et politique foncière*. Éd OPU, Alger 1982.
- Sophia Antipolis : *développement durable*. Géographe à l'UFR espaces et cultures, université de Nice, 2005, site : developpementdurable.revues.org.
- Semoud B : *Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie*. 166 p, les cahiers d'urbama, n°14. 1998.
- Seltzer P : *le climat de l'Algérie*. 219 p, université d'Alger, Éd carbonnet, Alger 1946.
- Souami Toufik : *Éco quartier en fabrication, analyse critique d'ensembles européens*. 207 pages, Éd Les carnets de l'info-France 2009.
- TETARD Jean Pierre : *La nécessaire Reconquête du Projet Urbain*. 163 pages, Éd ISBN - France 2003.
- Théorie d'une structure de la communauté urbaine » Travaux de QUINN et AMOS HAWLEY
- V. Considérant : description du phalanstère, 2^e éd, Paris 1884.

- Wachter Serge : *l'aménagement durable : défis et politiques*. 195 pages, Éd De l'aube - France 2002.
- Wieczorec Daniel : *Camillo Sitte et le début de l'urbanisme moderne*. 222 pages, Éd OPU-Alger 1984.
- Yves Grafmeyer, Isaac Joseph : *l'Ecole de Chicago, Naissance de l'écologie urbaine*. 335 p, Ed du champ urbain, 74, rue de la fédération Paris XV, 1976,)
- Zuechelli A : *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. 4 volumes, Éd OPU, Alger 1984.

La ville médiévale, l'histoire de l'Europe urbaine, 544 p, Éd Seuil, Patrick

Documents statistiques

- ASA: Annuaire statistique de l'Algérie n° 13, Ed 1987- ONS Alger 1988, 303 p.
- Annuaire statistique de la wilaya d'Oum El Bouaghi, DPAT, Ed décembre 2014.
- document du traitement du RGPH de 1998 et de 2008
- Etude socio-économique ex carrière Dominique, commune d'Aïn-Beïda. ANAT, direction régional Est, agence de Guelma : 2004.
- Guide de l'administration et de la gestion de la propriété, Août 2004
- Livret des statistiques de l'APC de Aïn-Beïda 2000-2004.
- Livret des statistiques de l'APC de Aïn-Beïda 2008-2010
- Livret des statistiques de l'APC de Aïn-Beïda 2014-2016
- Monographie de la commune d'Aïn-Beïda, 2000, DPAT, wilaya Oum El Bouaghi,
- Monographie de la commune d'Aïn-Beïda, 2004, DPAT, wilaya Oum El Bouaghi
- Monographie de la commune d'Aïn-Beïda, 2005, DPAT, wilaya Oum El Bouaghi
- Monographie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, 2006
- Monographie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, 2010
- Monographie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, 2012
- Monographie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, 2016
- RGPH 87 : Recensement général de la population et de l'habitat 1987, collection statistiques n° 16- ONS, série analyses –vol 1, Alger, 1985, 1987 p.

- RGPH 87: Recensement général de la population et de l'habitat, 1987 collections statistique n° 19, ONS, série résultats- vol 3, Alger 1989, 58 p.
- RGPH 98: Recensement général de la population et de l'habitat 1998, collection statistique n° 23, série résultat, vol 2, Alger.
- Statistiques de l'OFARES Alger, organisme de planification et gestion des opérations du RHP en Algérie.

Etudes, Revues :

- Etude du PUD de la ville d'Aïn-Beïda 1973, 4 volumes établis par la CADAT d'Alger.
- Etude du PUD de la commune d'Aïn-Beïda, 1989 Etablie par l'URBACO d'Oum El Bouaghi.
- Etude du PDAU de la commune d'Aïn-Beïda, 1996 établie par l'URBACO d'Oum El Bouaghi.
- Etude de la révision du PDAU d'Aïn-Beïda et F'kirina en 2004, établie par la SATO d'Oum El Bouaghi.
- Etude du PAW de l'Oum El Bouaghi, établie par l'ANAT, Alger 1984.
- Etude de la ZHUN d'Aïn-Beïda, élabore par l'URBACO Constantine, 1978.
- Etude de la zone industrielle d'Aïn-Beïda, établie par l'URBACO Constantine, 1976.
- Etude du POS, centre ville d'Aïn-Beïda, établie par BET Atafi, 2001.
- Etude SYTHCO : expertise du réseau d'assainissement et du réseau de l'alimentation en eau potable de la ville d'Aïn-Beïda, 1996.
- Etude du POS, zone Nord d'Aïn-Beïda, établie par l'urbatech de Annaba, 1998
- Etude C.U.R.E.R Université de Constantine : *Schéma d'extension urbaine des chefs lieux de la wilaya d'Oum EL Bouaghi, 1985*
- . étude sur Camilo Sitte, première traduction en anglais critiqué par C. Collins, city planning According to Artistic principales

- Revue des annales de la recherche urbaine- *Pouvoir locaux*, Ed Dunod, n° 28, 1985.
- Revue : Les annales de la recherche urbaine : *Développement social des quartiers*, n°26, 1985.
- Revue : Urbanisme, visualisations, n° 188, février 1982.
- Revue : Recueil des notes techniques sur le plan d'occupation des sols, tome 1, paris, Mais 1974, la documentation français.
- Revue : Urbanisme n° 51, sept 2003, *l'opération de réaménagement du quartier d'habitat social*.
- Bouchemal S : Gouvernance et production de l'urbain : enjeux et perspectives. Communication présentée au colloque international "Villes et Territoires : mutations et enjeux actuels", Université de Sétif (Algérie), 12, 13 et 14 novembre 2005.
- Bouchemal S : La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques. Communication présentée au colloque international sur "Les villes au défi du développement durable", Université de Sfax (Tunisie), 24 et 25 novembre 2005.
- Bouchemal S et Bendada T : *Pratiques spatiales à Aïn-Beïda : entre citadinité et ruralité*. Séminaire international (Comment lire la ville d'aujourd'hui ? Morphologie urbaine et transformations socio-spatiales), Université d'Annaba, 24 et 25 avril 2007.
- Tribune sur le web : www.crtadz.info/article, page 29. discours du président de la république à l' occasion de la réunion gouvernement et les walis à Alger.
- Etude du PUD de la ville d'Aïn-Beïda de 1973, 4 volumes établis par la CADAT d'Alger.
- Etude du PUD de la commune d'Aïn-Beïda de 1989. Etabliee par l'URBACO d'Oum El Bouaghi.
- Etude du PDAU de la commune d'Aïn-Beïda de 1992. Etabliee par l'URBACO d'Oum El Bouaghi.
- Etude Du PDAU Intercommunal d'Aïn-Beïda et F'kirina de2004. Etabliee par la SATO d'Oum El Bouaghi.
- Etude du PAW de la wilaya l'Oum El Bouaghi en 1984. Etablie par l'ANAT, Alger
- Etude du PAW de la wilaya l'Oum El Bouaghi en 2012. Etablie par l'ANAT Guelma
- Etude de la ZHUN d'Aïn-Beïda de 1978. Elaborée par l'URBACO Constantine.
- Etude de la zone industrielle d'Aïn-Beïda en 1976. Etabliee par l'URBACO Constantine.
- Etude du POS, centre ville d'Aïn-Beïda en 2001. Etabliee par le BET Atafi, 2001.
- Etude du POS, zone Nord d'Aïn-Beïda en 1998. Etabliee par l'URBATECH d'Annaba.

- Etude comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France par Rahim Abedrahim
- Revue des annales de la recherche urbaine- Pouvoir locaux, Ed Dunod, n° 28, 1985.
- Revue : Les annales de la recherche urbaine : Développement social des quartiers, n°26, 1985.
- Revue : Urbanisme, visualisations, n° 188, février 1982.
- Revue : Recueil des notes techniques sur le plan d'occupation des sols, tome 1, paris, Mais 1974, la documentation français.
- Revue : Urbanisme n° 51, sept 2003, l'opération de réaménagement du quartier d'habitat social.
- Revue : monde musulman, et du méditerrané n° 65/1992, *La terre et ses enjeux en Algérie*, par Ait Amar Hamid,

Thèses, Mémoires et Articles :

- Audrey Ghnassia, Alain Charre, maîtrise d'œuvre urbaine ; la théorie voilée 2003,
- Belguidoum et Millet : Détournements et retournements des modèles urbains et architecturaux à Sétif). 1985, p 230.
- Benchiekh lefgoune Abassi : *L'impact des lois foncières coloniales sur la situation socio-économique des paysans algériens de 1973 à 1911*. Thèse de doctorat d'état Mentouri à Constantine. France 2007,
- BERGADÏ S : *Problématique du développement urbain de la ville d'Ain Beida, analyse et traitement*. Thèse de magister, université de Constantine, 2005,200p
- loi du 31 décembre 1962 qui maintenait les lois héritées de la colonisation lorsqu'elles
- Bouziane. Semoud et Ali Ait-Amirat, dans évolutions politiques et planification, production et gestion urbaines en Algérie, in la ville de l'urbain dans le monde arabe, Pierre Robert Baduel éd : open édition Books
- Belguidoum et Mouaziz : *l'urbain informel et les paradoxes de la ville Algérienne, politiques urbaines et légitimité sociale*. Espace et société 2010, n°143, pp.101-116.
- Boulbir et, Zeghiche dans article de crise de l'offre financière économique en Algérie ; du blocage à l'investissement informel en 2007.
- Bouchemal S : *Gouvernance et production de l'urbain : enjeux et perspectives*. Communication présentée au colloque international "Villes et Territoires : mutations et enjeux actuels", Université de Sétif (Algérie), 12, 13 et 14 novembre 2005.

- Bouchemal S : *La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques*. Communication présentée au colloque international sur "Les villes au défi du développement durable", Université de Sfax (Tunisie), 24 et 25 novembre 2005.
- - Ben Hounet Y : *les tribus face à la propriété individuelle en Algérie*. 2007
- Rachid Sidi Boumediene et Pierre Signoles : *Les villes nouvelles en Algérie, une question apparemment réglée, mais une réalité complexe*. Les cahiers d'EMAM
- Chouker. G, 2012 : *dictionnaire des questions foncières pendant la colonisation de l'Algérie au XIXe siècle*, CNRS. Paris
- Cession CNES 25 session en plénière et Thèse de Doctorat Bendjabellah W, le foncier à Constantine.
- Demain l'Algérie, Ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du territoire, vol II, la reconquête du territoire, 1995, OPU, Alger
- Hafiane 1989, *les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat informel à Constantine*
- Jaques le Goff., éd du Seuil Paris. Site : 1998 [http : // travel-images. Com/gotlan](http://travel-images.com/gotlan).
- LAYEB (H) : *Promotion urbaine d'Oum El Bouaghi (Algérie) : ses conséquences socio-économiques et sociales*. Thèse de 3^{ème} cycle en géographie, université de Poitiers, 1986, 301 pages.
- Keira Bechar : *La politique de la ville en Algérie*. Publier sur Rural-M études
- Mohamed Abaci : *L'évolution économique et sociale de l'Algérie*. Carnet du jeudi mars 2013
- Saïd Alim : *L'urbanisme, un idéal d'existence civilisée*, à la mémoire de William Oualid site : urbanisme.com
- Myriam Machi Maiza : *L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie*. éd Insaniyat n°42/2008
- La planification urbaine en Algérie face aux défis contemporains, entre discours et réalités. Cas de la ville de Tizi Ouazou.
- Gilbert Meynier, *L'historiographie française de l'Algérie et les Algériens en système colonial*, intervention à Alger octobre 2010
- Métapolis ou l'avenir des villes, par Ascher François, éd Odile Jacob, Paris, 1995
- M. Roncayolo : *l'écologie urbaine et l'urbanisme*. La découverte « recherche » 2002,
- M. Roncayolo : *l'écologie urbaine et l'urbanisme*. La découverte « recherche » 2002, p5-10.

- Projet urbain et paysage. Le projet Bercy et les jardins partagés à Paris ou comment conjuguer attractivité et citoyenneté, par Patrizia Ignalina, université Paris XII, institut d'urbanisme.
- P. Aguesse : définitions pour l'écologie. Paris, Seghers, 1971, p20
- Nassima Driss : *Projet urbain et espace public à Alger*. De la ville programmée à la ville revendiquée, presses universitaires François Rabelais, Open Edition books
- Rahem DJ : *Les structures spatiales de l'Est algérien- Les maillages territoriaux, urbains et routiers*. Thèse de Doctorat d'Etat en aménagement du territoire, université de Constantine, 201, 357 pages.
- Renouveau du rôle de l'Etat pour une planification urbaine durable, la ville est l'enjeu du développement durable, par Marc Sauvez, institut d'urbanisme de Paris-Université Paris XII, 2006.
- Semmoud Bouziane et Ali Ait-Amira : *gestion de l'héritage urbain et encadrement d'une croissance urbaine modeste*.
- Semmoud B : *Appropriation et usage des espaces urbains en Algérie du Nord*. Cahiers de géographie du Québec, numéro 148.
- Toufik Gueroudj : ancien cadre du ministère et de l'habitat et de l'urbanisme entre 1980 et 1990).
- Thèse Gilles Montiony : science sociales : de la ville à l'urbanisation, géographie, sociologie et statistiques sociale, Harmattan 1992
- Madani Safer Zitoune : *Violence et rente urbaines*. Quelques réflexions critiques sur la ville algérienne d'aujourd'hui, par, 2012, éd Insaniyat.
- . <http://encyclopedie-afin.rg/index.php/chemin-de-fer>, Mr Bertrand : Volet qui retrace l'histoire du rail en Algérie et Afrique du Nord. Site : <http://profburp.com>. Source importante : Ibn Khaldoun, Charles Féraud in « l'histoire de la région d'Aïn-Beïda »

Annexe A

-Note n° 01 : Statut de la commune mixte

Commune mixte : Dans l'Algérie coloniale, la commune mixte est une entité administrative fondée en 1868 alors que le territoire est principalement géré par l'administration militaire. Sa composition, son statut et son organisation sont définies par l'arrêté du 20 mai 1868. Son territoire est un territoire militaire sous une autorité civile. La commune mixte est une « agrégation de territoires dont centres de colonisation, douars et tribus, formant une circonscription politique et administrative » d'après BOGGA année 1868 n°267, Administration municipale en territoire militaire. Avec l'avènement de la troisième III^{ème} République et la restriction des territoires militaires, sa vocation essentielle était de permettre une avancée de la colonisation par une politique de peuplement des terres situées à l'intérieur du pays, cette politique était basée sur l'expulsion des paysans de leur terres pour asseoir sa politique d'implantation. Cette attribution confère à la commune mixte un caractère transitoire pour ceux qui l'inventent : « la commune mixte pourra être sans aucune difficulté, érigée en commune de plein exercice, le jour où l'élément européen sera suffisamment développé, et où, de son côté, l'élément indigène se sera façonné aux idéaux de la colonisation ».

Note n° 2 : Données importantes sur les lois foncières et décrets

La tribu : mode d'organisation traditionnelle de la société musulmane, son unité principale consistait en « une famille étendue » qui regroupait elle-même plusieurs familles conjugales. (Urbanisme et colonisation, Saïd Oulmi)

Décret 64-15 du 20 janvier 1964 : toute opération entre vifs ayant pour objet la création, l'extinction des droits réels immobiliers (propriété, usufruit, servitude, cession des parts, hypothèque antichrèses), ainsi que les baux d'une durée supérieure à 9 ans et [...] sont libres sous-réserve du présent décret.

Décret 62-03 du 23 octobre 1962 : portant la réglementation des transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de bien mobiliers et immobiliers, interdisant toutes les transactions, ventes et locations des bien vacants, exception faite à ceux qui sont au profit des collectivités publiques et au comité de gestion agréé par l'Etat.

Wakf (Habous) : le propriétaire constituant son bien inaliénable par le passage au Habous, dont les descendant qui héritent et bénéficient de l'exploitation du bien, jusqu'à l'extinction de la lignée, après cela, les biens seront transférés vers les biens Wakf publics.

La loi 87-19 du 08 décembre 1987, pour la restitution des terres agricoles nationalisées, à leur propriétaires initiaux, et la réaffectation des droits détenues par les travailleurs des exploitations agricoles de l'Etat à travers la jouissance perpétuelle de ce patrimoine cessible et transmissible.

L'article 76 de la loi 90/25 exclu automatiquement les exploitants des terres Arche et du statut communal du processus de restitution.

Prospective : qui est orienté vers l'avenir, tout homme est un être prospectif. qui anticipe sur l'avenir, en essayant de tracer aujourd'hui l'image prospective d'une nouvelle chose ; il mourrait aujourd'hui s'il devenait incapable de croire qu'il y a un lendemain.

Les nouvelles lois :

90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune, 90/09 du 7 avril 1990 relative à la commune 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientations foncières, 90/29 du 1^o décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, 90/30 du 1 décembre 1990 portant loi domaniale

Il existe trois formes du foncier : terres domaniales (bien public et privé de l'Etat), terres communales, terres privées (individuelles et collectives).

L'ordonnance 75-74 du 12 novembre 1975 sur l'établissement du cadastre general défini et identifie la consistance physique des immeubles et sert de base matérielle au livret foncier.

Note n° 3 : phénomène de l'étalement urbain d'Aïn-Beïda

En parlant de l'éclatement de la ville algérienne , « si l'éclatement du tissu urbain et la fragmentation spatiale peuvent être observées sans grande difficultés, il en va tout autrement lorsqu'il s'agit d'analyser les formes de cette fragmentation ou celle du lien social dont l'appréhension synchronique reste d'une grande différence », ceci explique bien que ces fragments juxtaposés les uns aux autres et contiguës aux tissus urbains existants coloniaux ou post coloniaux et post indépendances ne sont pas statiques, ils changent, évoluent dans le temps en trainants les défaillances et les males façons urbaines pour enfin former et fabriquer la ville algérienne. A signaler que le type d'habitat adopté depuis 1962, était le champ de transformations et de réappropriation par les habitants et occupants qui dans plusieurs cas, ne pouvaient s'intégrer ni s'adapter à ce mode d'habitat dont une bonne partie est importée des autres pays dont principalement ceux de l'Europe de l'est. La ville d'Aïn-Beïda est l'exemple parfait et illustre de cette situation vécue (cité des 700 logements au niveau de la ZHUN, les logements de l'APC réalisés durant les années 1970 dans la partie Sud de la ville, au nombre de 60 repartis sur des parcelles de 200 m², dont la surface bâtie programmée

initialement était de 80 m², un séjour, deux chambres, une cuisine, sanitaire, deux cours ; se retrouves bâtie sur 200m² sans le respect des normes architecturales et urbaines.

Note n° 4 : quelques programmes de logements de la wilaya d'Oum El Bouaghi

Un millions de logements programmés pour une répartition à travers toutes les wilayas du pays, selon plusieurs formules. Ces logements seront réalisés par un nombre important de promoteurs agréés par l'Etat, étatiques et privés. Etatiques, les agences foncières locales, les OPGI, les EPLF (entreprise de promotion du logement familiale), les URBA dont principalement l'URBACO au niveau de la wilaya de Oum El-Bouaghi (563logements à Oum El Bouaghi, 200 logements à Ain-Beïda, 156 logements à Ain M'Lila) ; et ceux privés en partie entrepreneurs promoteurs, encouragés par l'Etat et avantager par l'octroi de terrain destinés pour la réalisation de logement. Les promoteurs, dans la majorité des opérations construisent un nombre considérable de locaux à usage de commères au niveau des rez de chaussées qui seront vendus aux plus offrant.

Note n° 5 : outils d'aménagement du territoire

Explication sur le fait des outils d'aménagement du territoire. L'Algérie dispose d'un système complet d'aménagement du territoire, le pays est organisée en 48 wilayas, 1541 communes. Les schémas nationaux d'aménagement du territoire « SNAT 2010-2030 » définit les grandes orientations, il est complété par les schémas régionaux « SRAT », les plans communaux de développements « PCD », qui prennent en compte et en charge les plans directeurs d'aménagement urbain ainsi que les plans d'occupation des sols « POS ». Les grandes villes (Alger, Oran, Constantine, Annaba) du pays bénéficient des schémas directeurs d'aménagement métropolitain « SDAAM ». Les différents plans sont préparés en concertations avec les différents acteurs et les représentants de la société civile. La décentralisation est d'importance capitale, en effet les communes sont responsables de la fourniture et de disponibilité des différents services pour les citoyens-habitants.

Note n° 6 : La vie conviviale et le voisinage des habitants d'Ain Beida

Description du type de maisons traditionnelles à Ain-Beïda pendant la colonisation. Une maison de quatre pièces était occupée pratiquement par quatre familles (4 ménages). Une pièce est occupée par le propriétaire de la maison et les trois autres pièces sont occupées par trois autres familles locataires qui ne possèdent pas de logements dans la ville mais peuvent en posséder dans une autre ville ou à la campagne. Cependant, d'après des vieilles personnes et notamment mes parents (mon père âgé de 90 ans et ma mère âgée de 85 ans) qui ont vécu sous ces condition. Plus de 60% de la population en cette époque, étaient des

locataires chez des propriétaires de maisons et occupaient en majeure partie un pièce qui dans les meilleurs des cas avait une surface de 20m² et partageaient un coin pour cuisson dans une pièce qui servait de cuisine pour l'ensemble des locataires y compris le propriétaire de la maison.

Les habitations de type traditionnelle à Aïn-Beïda, étaient des constructions conçus autour d'une cours centrale précédée d'une « Skifa », une sorte de hall dans lequel se trouve les sanitaires, on appelait cet espace « Bite-Erraha » et parfois un petit coin surélevé, destiné au stockage des objets utilisaient que deux ou trois fois par an (tamis pour la préparation de la semoule pour le couscous). Autour de la cour, il existe généralement 3 à 5 pièces, occupaient et habitaient par plusieurs familles. Il faut signaler aussi que certaines cours sont scindées en deux espaces, un à ciel ouvert et l'autre semi-ouvert, qui servira pour les travaux ménagères et journaliers pendant la saison printanière et estivale, dont principalement la préparation de la semoule de couscous, les travaux de la laine pour la confection de matelas pour les éventuels mariages ainsi que les travaux de lessive et il sert éventuellement, d'espace de regroupement des femmes et de jeux pour les petits enfants. Les locataires sont issus de familles d'origine diverse, Chaouia, kabyle, soufi, arabe et même parfois de Tunisie, qui cohabitaient dans la même maison en occupant généralement une chambre en location mensuelle. Ils vivaient en convivialité, se partageaient, les repas, le bois en hiver, le lait et le petit lait en été. Cette convivialité ne se limitait pas uniquement à l'intérieur de la maison, elle touchait également les maisons du voisinage et le quartier. La notion de voisinage était fraternelle, sacrée et acceptée par tous dans l'intérêt des habitants sans exception. Les relations et les liaisons entre les habitants étaient tisser pour vivre dans un environnement humain et égalitaire où le propriétaire de la maison, le locataire, le voisin, formaient presque une même famille ayant les mêmes intérêts. C'est ce qui fait distinguer la ville d'Aïn-Beïda.

Note N° 7 : Descriptions sommaires du logement à Aïn-Beïda durant l'époque coloniale

Une brève description du logement et de l'habitat à Aïn-Beïda durant cette période. Les ilots sont destinés pour asseoir l'habitat individuel de type traditionnel qui prend son inspiration des logements de type ottoman, réalisées dans les villes anciennes dont en premier lieu Constantine « La Medina », ce type d'habitat est répartie en grand nombre au niveau du damier [le nombre de maison de type traditionnel est deux ou trois fois plus important que celui du type européen] et européen.

Ce qui caractérise le logement traditionnel à Aïn-Beïda pendant cette époque, la hiérarchisation des espaces au niveau du logement, qui se définit à l'entrée par un espace

contigüe « La Skifa » qui généralement ne dépasse pas les dix (10) m². Viens par la suite la cour, qui a une forme carré ou rectangulaire dans la plus part des cas, d'une surface importante représentant le tiers (1/3) ou le quart (1/4) de la superficie totale de la maison. Cette cour, espace central, sur lequel donnent les accès aux différentes chambres, espaces destinés au stockage, aux approvisionnements et servant de coin de cuisson. Chaque chambre abrite un ménage, c'est-à-dire un couple avec les enfants, les fenêtres et percées donnent sur la cour en nombre restreint. Le bloc sanitaire et le dépôt des détritiques sont situés dans la Skifa, ceci pour la majorité des logements. Les matériaux utilisés dans la construction des maisons traditionnelles sont : pierres sèches des carrières locales, les tuiles et la chaux de fabrication traditionnelle locale et sable d'oued.

Le logement colonial européen à Aïn-Beïda se repartit en trois types distincts, le premier type est de style simple d'un seul niveau composé essentiellement d'un dégagement central sur l'entrée, de quelques chambres qui donnent sur le dégagement avec une cuisine et une cour à l'arrière du logement. La majorité de ces logements ont une surface comprise entre 100-180 m², ils représentent la majeure partie des logements coloniaux. Le second type, villa bâtie sur une surface importante, le bâtiment est construit au milieu de la parcelle, et entouré d'un jardin et de la cour terrasse, les villas bon marché réalisées entre 1930 et 1940 sont l'exemple type. Le troisième type représente les blocs de logements semi collectifs. Chaque bloc comporte plusieurs logements sur deux ou trois niveaux, conçu autour d'un grand patio et parfois une grande cour. Chaque logement se compose de deux ou trois pièces avec cuisine et sanitaire; ces logements sont habités par des familles qui appartiennent aux trois tranches de la population « européenne, israélite et indigènes », qui vivent ensemble et paient leur loyer mensuellement. L'exemple étant le bloc situé au niveau de la rue du 1^{er} novembre 1954 ex rue Magenta, propriété de la famille Benbouzid. Nous avons tenu à citer ce volet, afin de donner la date de la réalisation du logement. Voir carte de la ville.

Note N° 8 : Quelques informations collectées auprès d'anciens habitants d'Aïn-Beïda pendant la colonisation

Ces données sont collectées auprès d'anciens habitants et administratifs de la période coloniale, qui sont en vie jusqu'au moment de la rédaction de ce chapitre ; d'une importance capitale étant la rareté, la disparition et l'usure de plusieurs documents, l'histoire retraçant de la ville d'Aïn-Beïda. Parmi les personnes, que j'ai entretenues, je cite :

Mr Bendada Tayeb, mon père âgé de 91 ans l'une des rares personnes connaissant l'histoire de la ville et une partie importante des habitants européens, israélites et indigènes de la ville depuis les années 1930 jusqu'à l'Indépendance.

Mr Boudjabi Allaoua, âgé de 96 ans, ancien administratif de la commune de plein exercice, de la sous-préfecture a partir de 1957 jusqu'à l'Indépendance, secrétaire général de la Daïra d'Aïn-Beïda après l'Indépendance.

Mr Benbouzid Mohamed Tahar, âgé de 86 ans, ancien instituteur et agriculteur, ayant vécu toute sa vie à Aïn-Beïda et côtoyer El-Amir Khaled, petit fils de l'Emir Abdel Kader, durant son séjour à Aïn-Beïda dans les années 1940.

Données sur la ville d'Aïn-Beïda durant l'époque coloniale a partir de 1900

La synagogue israélite, réalisée en 1910, située au niveau de l'ilot central ; qui sera reconvertie en école primaire après l'Indépendance. Cinéma le phare réalisé durant les années 1940 et la salle des fêtes (ex salle-chentli) construite en 1930. Le quartier « bon marché », réalisé durant les années 1920 (selon les actes notarié des propriétaires) au profit des cheminots de la gare ferroviaires de la ville d'Aïn-Beïda et de ses administratifs. L'hôpital réalisé en 1920 à la place de l'intendance militaire, il verra son extension en 1958, par la réalisation de plusieurs bâtiments d' destinés à assoir un bloc opératoire, un service de consultation pour maladies infectieuses et l'hospitalisation (80 lits). Dar et Kadi (bureaux de la justice musulmane) lors des années 1920. Le bloc « dock silos » pendant les années 1950 par l'architecte Zacini, italien dans la partie ouest de la ville. La réalisation des blocs HLM, projet financé dans le cadre du plan Marchal/USA, après la seconde guerre Mondiale, juste au début des années 1950. Stade de football « Karenni » actuel Meziani Abderrahmane, réalisé en 1910. Réalisation de 20 logements collectifs sur la route de Tebessa dans le cadre du plan de Constantine 1958. Les habitants de la ville s'approvisionnaient en eau par plusieurs puits et fontaines dont principalement : les puits, cité Murienne « cherad », route de Tebessa « Boulkoua », site de l'actuel APC « Laribi » et près de l'actuel Abattoir « Minixci ».

Les fontaines et sources qui existaient pendant la colonisation : Ain laghsil près des 80 logements HLM, Ain Labsent, Ain Freta, Ain Zerdani, Ain el Djabia, Ain ghazali, Ain Knessia (Eglise), Ain Magenta, Ain Souk, propos recueillis a partir de renseignements d'anciennes habitant et ouvriers du parc communal d'Aïn-Beïda.

Note N° 9: Quelques données sur la ville avant et juste après l'Indépendance

1/ données sur la composante de la population avant l'indépendance qui démontre l'évolution de la population autochtone de la ville d'Aïn-Beïda

Population	1926	1936	1948	1954	1962	1966 (RGPH)
Algérienne	6032	8731	Après le 08 mai 1945, pas de recensement	14605	25377	30128
Européenne/israélite	1618	1499		907	833	/
Totale	7650	10230	12656	15512	27210	30424

Source PUD de 1973, phase A

2/ La population communale en 1954 était de 14 605 personnes, elle est passée à 30 724 en 1966, avec un TMA de 6, 65. Cependant, la population au chef lieu était de 14 193 personnes en 1954 et de 30 128 (98% de la population totale) personnes en 1966, avec un TMA de 6, 10. La Population en 1966 de la zone éparsée était de 312 (01%) et celle comptée a part de 292 personnes (01%, élèves, étudiants, militaires).

La daïra d'Aïn-Beïda comptait alors huit communes comme suit :

Commune	Population	Taux%
Aïn-Beïda	30 724	25,40
Aïn Babouche	8 216	06,80
Berriche	10 515	08,70
Dhalaa	12 425	10,30
F'kirina	10 763	08,90
Meskiana	19 416	16,00
Oum El-Bouaghi	23 403	19,30
Ksar-Sbehi	5 622	04,60
Total	121 083	100

Source : PUD d'Aïn-Beïda de 1973, phase A, Doc : V02

2/ La population d'Aïn-Beïda représentait 02% de la population total du Département de Constantine ainsi qu'une surface communale de 25,63 Km² et une densité de 1198, 7 habitants au Kilomètre carré (Km²).

3/ L'emploi et le chômage : TOC (taux d'occupation activité commune=13.71%), taux de chômage Commune=6.90%. TOC daïra=14.40%, Taux de chômage=7.60%

4/ Il faut noter que au début des années 1970, le taux d'occupation d'activité nationale était de 16.00%, par contre le taux de chômage était de 7.10%, ceci montre bien que les taux de la population qui travaille et celle en chômage sont acceptable en comparaison avec ceux relatifs a la moyenne nationale. On peut dire que la ville était en activité et qu'elle constitue

un pôle attractive pour les chercheurs de travail provenant de la zone rurale et celles des petites villes et villages de la région.

Note n° 11 : Le découpage administratif de 1984

Le découpage administratif de 1984 en Algérie a augmenté le nombre de wilayas existantes de 31 à 49. La création de 18 nouvelles wilayas dont celle de Khenchela située dans la région des Aurès, elle est limitrophe dans sa partie Nord à la wilaya d'Oum El Bouaghi, qui a enregistré une restriction de son territoire wilayal au profit de la wilaya de Khenchela, par contre la commune d'Aïn-Beïda a vu son territoire communal s'élargir du côté Ouest en englobant l'agglomération de Bir Ounes.

Note n° 10 : programme spécial de 1974 d'Aïn-Beïda

A partir de 1974, la ville d'Aïn-Beïda a été dotée par l'Etat d'un programme important d'équipements et d'habitat pour son développement socioéconomique, dont principalement un hôpital de 240 lits en première tranche, un centre enfuter de gaz butane, devant servir Aïn-Beïda et ses communes limitrophes. L'implantations de plusieurs lotissements destinés à l'habitat individuel dont Bellevue, l'Espérance, El Hana , El Kahina 1 et 2, situés à l'Est de la ville, d'un nombre important de coopératives immobilières, des logements collectifs dont les 750 logements ZHUN, les 650 logements route de Khenchela, deux lycées ,deux Cem, deux supermarchés ,deux polyclinique, un stade de foot et les voies de contournement Ouest et Sud. La Zone industrielle a permis la création d'un nombre important de postes d'emplois sur le marché local du travail dont 1500 dans le secteur du textile, 2000 dans le secteur du Bâtiment, 400 dans le secteur de la maintenance mécanique etc. Par contre, au début de la seconde moitié des années 1980 la ville a connue un ralentissement de son urbanisation ainsi que son développement, avec l'apparition d'espaces urbains non identifiés, encourageant l'émiettement et la spéculation du foncier. On assista aux affectations volontaristes des terrains frappés et soumis à des servitudes dus aux risques naturels et technologiques (terrains non aedificand) pour la création de lotissements à usage d'habitat individuel tel que les lotissements dénommés sites 1, 2,3 et 4 à l'ouest de la ville. Ainsi que l'implantation de centaines de lots à usage d'habitation individuelle à la place d'équipements structurants qui étaient programmés dans le cadre de la ZHUN, dont un lycée de 800 places, un collège de l'enseignement moyen, de plusieurs écoles primaires, d'un centre culturel, de deux centre de sante, une maternité infantile, des terrains de sports etc. En

même temps l'Etat algérien a procédé à la politique d'installation des agences locales de gestion foncière à travers toutes les dairates du pays. Ceci en moins de dix ans.

Note n° 12 : comportement des propriétaires de terrains privés d'Aïn-Beïda envers le foncier

L'exemple des deux familles Chentli et Laskri anciens propriétaire terriens de la ville d'Aïn-Beïda, qui à elles seules ont effectué des transactions sur plus de 120 hectares de terrains urbanisable sans les préparations des dossiers administratifs, techniques et autorisations. Entre autres permis de lotir, de construire ou certificat d'urbanisme. Ce qui est à l'origine de transactions foncières non réglementées, qui seront régularisées plus tard entre 1990 et 2000. Le marché parallèle du foncier, passe à travers de nouvelles formes et formules dont les plus courantes, l'intégration de certaines terres agricoles lors des opérations d'élaborations des instruments d'urbanisme ou par la procédure de déclassement des terres agricoles pour de futures urbanisations (le déclassement d'une parcelle agricole , pour en devenir urbaine afin de servir à l'implantation de certain projets importants pour la société, mais qui parfois, ils serviront pour les projets de logements promotionnels ou des projets d'investissement commerciaux par des particuliers.

Annexe B

Constats empiriques et enjeux socio-urbains entre les réalisations urbaines et les instruments d'urbanisme; le cas de la ville d'Aïn-Beïda

BENDADA Tawfik¹, LABII Belkacem²

¹Université d'Oum El Bouaghi

² Université Constantine3

Introduction

Partons d'un point de vue de l'urbanisation actuelle des villes algériennes, qui est basé principalement sur l'exploitation massive des territoires et des espaces prévus pour asseoir les éventuelles extensions et étalements urbains programmés dans le cadre des études des instruments d'urbanisme en vigueur, entre autres le PDAU ¹

D'emblée, le constat que l'on peut faire actuellement sur l'urbanisation en Algérie et qu'il s'agit d'actions hasardeuses qui ne tient compte ni de la hiérarchisation de la lecture des espaces urbains, ni de la disposition et de l'organisation du cadre bâti existant, ni de l'utilisation rationnelle et optimale du sol urbanisable faisant partie de la ville ainsi que de son aire d'influence immédiat qui est la commune. Des milliers d'hectares de terrains favorables à l'urbanisation, cédés moyennant des prix fort onéreux par leurs propriétaires, au détriment du patrimoine foncier urbain, agricole et forestier, ont fait l'objet d'une affectation urbaine non planifiée, sans analyse de faisabilité, en un laps de temps très court. Cet état de fait caractérise un grand nombre de villes algériennes dont Aïn-Beïda, une agglomération faisant partie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, avec un faible portefeuille foncier, où l'on dénote la mainmise des terres privées. C'est de cette situation que notre problématique tire son essence. Celle-ci est cruciale à traiter, car elle relève d'une crise aigüe : un décalage entre une planification urbaine et son application sur le terrain et une déficience dans la gestion urbaine. Notre objectif est d'opérer une analyse de la question à travers l'exemple de la ville d'Aïn-Beïda, un terrain suffisamment fiable (Bouchemal S 2008) à l'illustration de problèmes qui se posent à une échelle nationale. Pour ce faire, nous avons opté pour une démarche qui a consisté d'abord à décrire les différentes étapes qui ont rythmé l'évolution urbaine de la ville mais non sans l'inscrire dans le procès relatif aux politiques urbaines qu'à connues le pays, ensuite il a été question de rendre compte de la façon avec laquelle ont été appliqués les instruments d'urbanisme sur le terrain étudié, pour mettre en exergue le hiatus entre planification urbaine et pratiques pour mieux appréhender une gestion efficiente de l'espace urbain.

Les politiques urbaines en Algérie : un pis allé.

En Algérie, les politiques urbaines ont toujours obéi à celles qui régissaient l'Etat algérien². Elles s'inspiraient au départ, au lendemain de l'Indépendance et jusqu'à la fin des années quatre vingt, de la doctrine socialisante, et par la suite de ce qui résulte du passage à l'économie de marche

Dès l'indépendance, l'Algérie a instauré une politiques urbaine dont les objectifs étaient de répondre a deux facteurs, celui de répondre à un besoin accru en logements, en équipements et en infrastructures, et celui d'aboutir à une démarche fiable à l'organisation des territoires, des espaces de vie communautaire et du cadre bâti. L'Etat algérien a prorogé les textes d'urbanisme issus de la réglementation coloniale. En effet, la loi du 31 décembre 1962 a maintenu les outils d'urbanisme hérités de la colonisation avec un ajout de plusieurs textes

réglementaires dont L'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 et notamment le décret exécutif n° 75-103 et n° 76-27 sur les réserves foncières communales, les terrains du domaine public et privé. Les expropriations opérées dans le cadre de la Révolution agraire ont permis à l'Etat et surtout aux collectivités locales (APC) d'acquérir de vastes espaces destinés à l'urbanisation et d'avoir une liberté de consommation du sol. Dès 1975, les circulaires d'application émanant du ministère des travaux publics expliquèrent le mode d'exploitation de ces réserves foncières, situation qui a prévalu sur une période de trois décennies, et ayant permis, grâce aux PUD³ et PUP⁴, de planifier l'espace mais sans que les municipalités soient sommées de le gérer selon les objectifs de ces deux instruments, dans le cadre d'une de gestion monolithique du foncier par l'Etat.

L'objectif est de montrer en quoi les réflexions engagées pouvaient laisser entrevoir les perspectives d'une ville moderne, ceci par l'application des instruments d'aménagement du territoire et de l'urbanisme en vigueur et la création des zones d'habitats urbaines nouvelles (ZHUN)⁵ et des zones industrielles (ZI)⁶ dont les implantations répondaient à des conditions d'ordre spatiale et stratégique par rapport à la politique industrielle de l'État.[Note 1]

Le PUD est par excellence l'instrument de planification urbaine qui a joué un rôle d'une importance capitale dans l'organisation des aires urbaines et la forme des villes, il a été introduit par la législation coloniale française⁷. En effet le PUD restera pendant plus de trois décennies (de 1962 jusqu'à 1990) l'outil fondamental de la planification urbaine, de la production de logements en masse, des équipements et des suggestions des perspectives de développement socio économiques pour la création de postes d'emplois. Cette politique est à l'origine d'une urbanisation qui a donné lieu à des flux importants de populations venant des campagnes en quête d'emplois en constituant un apport important au gonflement des villes.

C'est pourquoi, en 1990, on assistera à l'abrogation du dispositif de la loi n° 74.26 du 20.02.74 portant constitution des réserves foncières communales, et à la mise en place d'une réglementation traduisant la nouvelle politique d'urbanisation⁸ basée sur de nouveaux objectifs allant en droite ligne avec le passage à l'économie de marché et au multipartisme initiés à la faveur de la constitution de 1989, qui a permis l'institution du PDAU en 1990 et l'abrogation de l'ordonnance portant Révolution agraire, ainsi que le dispositif relatif aux réserves foncières communales et la libéralisation du marché foncier.

Le PDAU :

Le PDAU à l'opposé du PUD qui établie en fonction de calcul des besoins des chefs lieux des communes, en terme de nombres de personnes par logements et d'emplois à créer, le PDAU, dont l'étude s'articule sur l'ensemble du territoire de la commune, qui est divisée en secteurs, est à l'origine de l'établissement d'autres types de plans, les POS. Ces derniers ont pour objectifs la détermination des affectations et des aménagements des espaces selon les normes en vigueur.

Pratiquement, durant la période allant de 1990 jusqu'à aujourd'hui, la majorité des études⁹ de PDAU élaborées par les centres d'études spécialisés en urbanisme, entre autres les Urba et Cneru¹⁰, n'ont malheureusement pas pu atteindre les objectifs escomptés, ni à pouvoir mettre en pratique les règles et les normes qui sont portées par les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme instituées. En effet Les autorités locales et territoriales ainsi que les gestionnaires du foncier urbain n'arrivent pas à maîtriser la croissance urbaine, l'étalement urbain et les abus liés à l'usage du sol, et à mettre fin aux contraintes démographiques et socio-économiques liées à la ville. Cette situation a amplifié la pression pour l'acquisition de terrains au dépend des territoires urbains, qui ne parviennent plus à remplir les conditions requises pour un cadre de vie décent. En plus la mise en pratique des nouveaux textes et des nouvelles lois était très contraignante à l'octroi de terrains pour l'urbanisation qui doit obligatoirement faire l'objet de négociations et de transactions réglementées entre les propriétaires du sol d'un côté, et

les acteurs de l'urbanisme, notamment les élus locaux et les services techniques de la wilaya d'un autre.

Aperçu sur la ville d'Aïn-Beïda

Située dans la wilaya d'Oum El Bouaghi, au sud-est des Hautes Plaines constantinoises, la ville d'Aïn-Beïda est une création coloniale sur le site d'une ancienne ville romaine, Marcemini. Sa position situation de carrefour lui avait permis, durant la régence ottomane, de jouer un rôle important en matière d'échanges commerciaux, de rencontres de tribus et de caravanes qui venaient du Sahara.

A partir de 1852, Aïn Beïda allait devenir une agglomération importante dans la stratégie coloniale pour accueillir et asseoir un peuplement européen et servir de chef-lieu à un cercle militaire d'envergure régionale. En 1868, elle est promue au rang de chef lieu de commune de plein exercice¹¹ puis de canton et plus tard, en 1955, elle fut érigée au rang d'un chef-lieu d'arrondissement du département de Constantine, ce qui l'appela à assumer un rôle administratif et économique, où se développeront d'importantes activités commerciales et artisanales, qui lui ont permis de constituer un point nodal aux populations peuplant la région.

Actuellement, Aïn-Beïda, qui fait partie de la wilaya d'Oum El Bouaghi, depuis le découpage administratif de 1974¹², est le chef lieu de l'une des plus petites communes d'Algérie, avec une aire urbaine qui s'étale sur 35% du territoire communal, dont la superficie s'élève à 58 km². L'agglomération englobe une population estimée à 131 000¹³ habitants en 2014. Elle est traversée par deux axes routiers importants, les routes nationales n°10 et 80 et la ligne de chemin de fer reliant Tébessa à Constantine. . [Note 2]

Evolution urbaine de la ville d'Aïn-Beïda avant 1962

Durant la période coloniale l'urbanisation de la ville sera réalisée conformément à un plan en damier classique, conçu par le génie militaire français (Bouchemal, Bendada 2007)¹⁴. Ce type de plan gréco-romain, appelé également plan en damier, parce que présentant des rues se coupant à angle droit, a été adopté pour l'ensemble des villes créées lors de l'épisode colonial. Il avait pour avantage de s'inscrire dans une stratégie militaire défensive, et dans une démarche permettant une urbanisation rapide et facile à réaliser pour l'installation d'une population venue d'Europe.

Composé d'îlots orthogonaux, ce noyau colonial est formé d'une voirie hiérarchisée imbriquant des constructions à usage d'habitations individuelles, en grande partie, et d'une variété d'équipements dont un premier bordj et un hôpital militaire tous deux réalisés en 1848, et plus tard une école primaire, le siège de la municipalité, le tribunal de première instance, la Mahakma (infra), le service des postes et des télégraphes.

La ville a pris naissance à partir de ce damier, qui sera le point de départ à son urbanisation et jouera le rôle de noyau central, espace principal à partir duquel s'organisent la ville et sa périphérie. Cet endroit continuera, jusqu'à ce jour, à constituer le lieu le plus attractif à la population locale et à celle des zones limitrophes. On enregistra une première greffe au nord-est de l'agglomération, celle-ci a donné le jour à un quartier regroupant quelques maisons précaires construites en maçonnerie rudimentaire utilisant pierre, pisé et argile. Dénommé village nègre, il était habité par une population négroïde, où les bras aussi bien masculins que féminin étaient sollicités pour les travaux les plus astreignants.

Le noyau colonial et sa périphérie ce sont développées rapidement sous l'effet d'une poussée démographique extrêmement forte par apport naturel de la population et un exode massif lié à une fuite des campagnes. En effet, cette population, qui s'élevait à 2043 habitants en 1871, a atteint 7116 habitants en 1901 pour plus que doubler en 1954, avec un nombre de 15512 habitants. Ceci a donné naissance à un premier quartier, la Zauouïa, situé dans la partie sud-ouest de la ville, que composent plusieurs maisons de style traditionnel, soit un ensemble de constructions mal intégrées au reste de la ville. Par la suite, un lotissement, dénommé la cité Murienne, rassemblant un peu plus d'une centaine de maisons

de style mixte, européen et local, a vu le jour à l'extrémité ouest du damier colonial. À ce quartier s'est adjoint la cité Lazabi, un groupement comportant une centaine de maisons de très faibles superficies, agglutinées les unes aux autres et sans plan d'ensemble. Tandis que au sud-est de la ville et limitant la cité la Zaouia, un autre quartier appelé Savary a pris naissance pour loger une population, malmenée par les effets de la guerre de libération, et à laquelle les autorités coloniales avaient octroyé des terrains à bâtir, de très petites surfaces, souvent occupées par deux ou trois familles. A la fin des années 1950, et juste avant l'Indépendance, dans le cadre du PUD de la ville et de l'application du plan de Constantine de 1958, une centaine de logements collectifs de formule HLM¹⁵ ont été réalisés au niveau du centre-ville, ainsi qu'une extension de l'hôpital existant. . [Note 3]

Evolution urbaine de la ville d'Ain Beïda après 1962

Après l'indépendance, la ville d'Aïn-Beïda s'est vue dotée de cinq outils de planification urbaine, qui sont les suivants : trois PUD, un premier PDAU, et un autre qui a permis sa révision, un PDAU Intercommunal.

1966 le premier PUD établi par CALSAT/Alger¹⁶

En 1973 le deuxième PUD établi par CADAT/Alger¹⁷

En 1988 le troisième PUD établi par URBACO/Constantine/Oum El Bouaghi¹⁸

En 1991 le Premier PDAU établi par URBACO/Constantine/Oum El Bouaghi

En 2006 La révision du PDAU intercommunal de Aïn-Beïda et F'kirina établi par le bureau d'études SATO¹⁹ de la wilaya de Oum El Bouaghi.

LE PUD de 1966 : un plan en-deçà des objectifs escomptés (carte du PUD inséré)

Elaboré par la CALSAT d'Alger, le PUD de 1966 est un programme qui prévoyait un développement de la ville étalé sur une période de quinze ans. Les affectations spatiales étaient prévues dans le but de se voir intégrées aux espaces urbains existants dont le noyau colonial et les quartiers qui le jouxtaient dans sa partie nord et sud. Dans la partie nord, il a été prévu une voie de contournement de la route nationale n°10, au delà de la forêt El Hamlaouia en allant vers Tébessa, une infrastructure restée lettre morte. De même, une zone d'activités, qui deviendra plus tard l'actuelle zone industrielle, ainsi qu'une gare routière, qui n'a jamais vu le jour, ont été proposées. Tandis qu'au Sud de la ville, la CALSAT a proposé une zone d'extension d'une superficie de 100 hectares, destinés à assoir un programme de logements individuels et des équipements structurants sur une parcelle très vite désaffectée de sa destination originelle pour accueillir un lotissement improvisé. Quant à la partie Ouest de l'agglomération, il a été planifié un parc omnisport et un espace récréatif, deux équipements, eux aussi, non réalisés.

Ce constat montre que le PUD de 1966 n'a été qu'un plan trop éloigné de ses objectifs, dans la mesure où les projets initiés n'ont pas pu, dans leur majorité, avoir lieu.

Ceci est dû à plusieurs contraintes dont les principales sont :

1/ A l'époque de l'élaboration du PUD de 1966 la ville d'Aïn-Beïda était sous la juridiction administrative de Constantine, un chef-lieu de wilaya qui lui était distant d'une centaine de kilomètres, d'où les difficultés d'une gestion efficace du projet urbain par les instances chargées de sa réalisation domiciliées dans ledit chef-lieu

/Constantine/Oum El Bouaghi : centre de réalisation en urbanisme de Constantine

2/ Les autorités locales et techniques de l'époque manquaient de savoir-faire en matière de production de l'urbain.

3/ L'étude du PUD a été élaborée par le bureau d'études « CALSAT/Alger » par un simple traitement bureaucratique des données socio-économiques sans avoir investi la réalité du terrain.

4/Il n'était guère question de concertation et de coordination entre les acteurs concernés par le plan. [Note 4]

Le PUD de 1973 a 1989: une pléthore d'acteurs aux actions éphémères

A travers le PUD élaboré par le bureau d'étude CNERU d'Alger de 1973, on considérait que la ville d'Aïn-Beïda constituait une composante économique et socioculturelle importante dans sa région. C'est la raison pour laquelle on avait institué un programme de développement spatial par la mise au point d'un zoning, au cœur d'un processus fonctionnel et un riche programme d'équipements, de logements et d'infrastructures. Parmi ceux-ci, on notera l'instauration d'une ZHUN d'une superficie de 300 hectares pour la réalisation de 3000 logements, quatre lotissements, une zone industrielle de 121 hectares, la projection d'un réseau de voirie primaire et secondaire, le tracé d'une voie ferrée en remplacement de l'ancienne ainsi qu'un hôpital de 240 lits, une gare intermodale, deux lycées, deux centres de formations professionnelles et d'autres structures. Ainsi très vite la ville s'est largement étendue bien au-delà de son noyau primitif pour passer d'une aire urbaine de 300 ha à plus de 1300 ha, soit, en moyenne, une consommation annuelle plus de 35,60 ha sur une période allant de 1974 à 1989.

Dans la pratique, les objectifs assignés au plan de développement n'ont pas atteint le but escompté, dans la mesure où les réalisations n'ont été concrétisées qu'en partie, principalement durant la période allant de 1974 à 1980 pour donner le jour aux différents réseaux de la première tranche de la ZHUN, de la zone industrielle, de quelques équipements, de lotissements à usage d'habitations individuelles et collectives, en conformité avec les directives du PUD.

Lors de la période qui s'étale de 1980 à 1989, le foncier urbain a connu des bouleversements dans sa gestion, notamment avec l'instauration de nouveaux acteurs tels que les agences foncières locales de régulation urbaines dont celle de la daïra d'Aïn-Beïda. Celle-ci a joué un rôle majeur dans la gestion de l'espace urbain de la ville puisque c'est elle qui lotissait et vendait les terrains qu'elle jugeait urbanisables. Sa gestion s'est soldée par des pratiques en contradiction avec les objectifs du plan d'urbanisme par un zèle outré dans l'application de la loi 26/74 relative aux réserves foncières communales, à l'origine d'une dilapidation du foncier public en lotissant des terrains non urbanisables ou se trouvant en dehors du périmètre urbain comme ceux ayant servi à la création des lotissements El-Kahina, El-Aourès et Ibn Rochd, ainsi que des parcelles frappées de servitudes, et en affectant ou en désaffectant, au gré du moment, des terrains contrairement à leur véritable vocation. Ces pratiques sont confirmées par des exemples que l'on peut relever dans plusieurs endroits de la ville, mais principalement dans la ZHUN où un ensemble de logements d'un nombre de 1500 a été créé au lieu de 3000 prévus initialement. Dans ce même lieu, des terrains destinés à l'implantation d'un lycée, de deux CEM, d'un centre de santé, d'un centre culturel et d'une maison de jeunes, ont été convertis en quatre lotissements à usage d'habitations individuelles, dépourvus de tout équipement et sans avoir subis une étude de faisabilité conséquente.

La période du PUD de 1973 a été la plus consommatrice d'espace au point où le territoire de la commune a été utilisé dans sa plus grande partie en le réduisant à une peau de chagrin d'autant plus que le périmètre urbain de la ville était calqué sur celui de la commune, le destin d'une ancienne commune de plein-exercice, dont le but était lors de la colonisation française à mettre en place un peuplement européen qui n'avait nullement besoin d'espaces étendus comme ceux de la commune mixte²⁰. En fait, ce n'est qu'à partir du découpage administratif de 1984²¹ que la commune a pu élargir son territoire en grignotant quelques terrains des communes limitrophes mais d'une superficie insignifiante, ce qui en fait toujours l'une des plus petites communes d'Algérie. [Note 5]

Le PDAU de : un plan confus

En 1989, le comité technique²² de la wilaya d'Oum El Bouaghi, présidé par le wali, siégeait avec l'ensemble de ses membres et ceux de l'exécutif de la wilaya, décidèrent de

l'élaboration d'un nouveau plan d'urbanisme directeur (PUD n°3) de la ville d'Aïn Beïda. Cette initiative s'avérait vitale à une nouvelle dynamique urbaine de la ville, elle permettait la régularisation des affectations spatiales informelles et des poches vides en terrains urbanisables. De même, elle favorisait l'acquisition de nouveaux territoires utiles à la construction auprès des propriétaires fonciers, comme elle était d'un apport consistant pour parer aux défaillances d'une gestion urbaine de plus en plus inquiétante

L'étude a été confiée au Centre d'Études et de Réalisation en Urbanisme de Constantine (URBACO), qui a établi une feuille de route dont les objectifs étaient de proposer un nouveau scénario de développement urbain, de la requalification (reconsidération) du tissu existant par des opérations et des interventions urbanistiques ainsi que de la quantification des besoins de la population en logements, équipements, en infrastructures et en activités. Ainsi le scénario proposé est décliné de la sorte : Les terrains destinés aux réalisations de court terme, d'une superficie de 180 hectares, étaient réparties sur deux zones, la première au sud, à la limite de la voie de contournement, la seconde au sud-ouest, limitrophe à la ZHUN et à la route nationale n°80 reliant Aïn-Beïda à Khenchela. Ces espaces étaient destinés à asseoir le programme du logement social financé par l'État, ainsi que le logement promotionnel et les équipements présentant un caractère urgent. Les terrains prévus aux réalisations de moyen et long termes, étalés sur une superficie de 600 hectares, sont en grande partie de statut d'origine privée et situés au nord de l'agglomération. L'acquisition de ses espaces était possible car l'application de l'ordonnance n° 26/74 relative aux réserves foncières communales était en vigueur jusqu'à l'année 1990, qui a donné le jour à la promulgation de la loi portant orientation foncière.²³ En abrogeant l'ordonnance 26/74, cette loi est à l'origine des des études relatives au PUD, en cours d'élaboration, en études de PDAU, conformément aux nouvelles réformes concernant l'urbanisme, l'aménagement et le foncier et ou la reconnaissance du droit de la propriété privé est garantie par l'Etat.(Sidi Boumedine)

En 1991, la commune d'Aïn-Beïda était donc dotée d'un premier PDAU en remplacement de son PUD. L'étude du PDAU englobait l'ensemble du territoire communal (chef-lieu, agglomérations secondaires et zone éparse)²⁴. Ce qui a été préconisé dans le PUD pour le chef-lieu a été bien entendu retenu mais on lui a adjoint d'autres éléments, comme l'aménagement spécifique de l'agglomération secondaire de Bir-Ounes dont le but est de désengorger dans un futur proche la ville d'Aïn-Beïda qui enregistre un déficit important en terrains urbanisables. Quant à la zone éparse, des équipements de première nécessité et un réseau de routes ont été proposés afin d'assurer le désenclavement des hameaux et mechtas et alléger en même temps la tension exercée sur le réseau routier existant. L'étude du PDAU est accompagnée de cartes de POS, des risques et des servitudes, des instruments indispensables à une réorganisation cohérente de l'espace.

Ce pendant, la mise en application du PDAU approuvé en 1996 par arrêté du wali, s'est heurtée à des obstacles liés au statut juridique de la plupart des terrains voués à l'urbanisation, parce que relevant du domaine privé et ne pouvant être concédés qu'aux prix courants, des prix bien au-delà des moyens financiers des institutions locales, agence foncière et municipalité, ce qui n'a manifestement pas facilité l'acquisition des terrains afin de fructifier le portefeuille du foncier urbain de la ville. En effet, on a pu constater que pendant toute la période durant laquelle le PDAU a été mis en œuvre, les apports en terrains se sont limités à quelques parcelles provenant du domaine de l'État, situées à l'ouest de la ville, et d'un terrain d'une trentaine d'hectares acquis auprès de propriétaires privés, ce qui ne restait plus qu'à convoiter les poches vides, seul moyen permettant l'implantation d'équipements et la concrétisation des programmes de logements collectifs et individuels. Cette situation a généré un dysfonctionnement dans la gestion urbaine, une spéculation sur le foncier et une prolifération de l'habitat illicite, qui s'est fait sur des terrains non urbanisables, comme les monticules et les zones à risques naturels, à l'exemple des sites de Bouakouz et Ouled Ghiles²⁵.

Pour conclure, la mise en pratique du PDAU²⁶ n'a pas atteint les objectifs escomptés, à cause du non respect de la philosophie de ce type de plan, dont l'élaboration ne saurait être une simple conversion du PUD, un plan d'urbanisme à la portée limitée. Il faut signaler aussi la non-conformité de plusieurs réalisations sur terrain avec le contenu du PDAU, bien au contraire, il n'y a eu aucune amélioration du cadre de vie. Il faut noter que le besoin en espace pour l'urbanisation est de 700 hectares à long terme selon les estimations du PDAU de 1991; les services de la commune et ceux de la wilaya (agence foncière locale) non put acquérir que 70 hectares et difficilement. [Note 6]

Révision du PDAU de 2006 : Un plan d'aménagement et d'urbanisme intercommunal bien en deçà des espérances

En 2006, après une longue attente et parce que ses objectifs n'ont pas pu être concrétisés sur le terrain, malgré les efforts consentis par les autorités locales, le PDAU de 1991 a été à l'origine d'une décision prise par le comité technique de la wilaya, afin de résoudre les problèmes qui lui sont inhérents, par l'initiation d'une nouvelle étude appelée PDAU intercommunal regroupant les communes d'Ain-Beida et de F'kirina. Mais (ce pendant) une question pertinente qui mérite d'être élucidée est de savoir pourquoi avoir imposé un PDAU intercommunal ? Pour répondre à ce questionnement, des entrevues avec des responsables locaux portant sur les modes d'urbanisation et de la gestion du foncier ont eu lieu. Ainsi il en ressort que les facteurs ayant amené cette décision peuvent se résumer de la sorte :

-En premier lieu, la disponibilité de terrains étatiques favorables à l'urbanisation, situés dans la partie nord du territoire communal de F'kirina et limitrophes à la zone ouest de la ville d'Ain-Beida, est une opportunité favorable et encourageante à la future urbanisation de cette dernière. En effet, la ville d'Ain-Beida ne peut prétendre à un développement spatial actuellement que par l'exploitation (l'acquisition) de ces terrains où aucune contrainte d'ordre juridique et technique ne s'oppose. D'autant plus, les prévisions de terrains réservés par le PDAU intercommunal pour servir aux extensions ne sont pas en corollaire avec cette opportunité partie de statut public (carte)

-En second lieu, les relations socio-économiques, fonctionnelles et territoriales existantes entre les populations des deux villes (Ain Beida et celle de F'kirina) sont fortes et séculaires. La commune de F'kirina a toujours été dans le giron fonctionnel d'Ain-Beida et on estime, d'ailleurs la mobilité journalière entre les deux communes à un mouvement de 8000²⁷ personnes, ce qui facilitera les procédures d'intégration urbaine.

-En troisième lieu. Par ailleurs l'existence d'un réseau routier structuré ainsi que des opportunités favorables à l'alimentation en eau potable et des possibilités de raccordements, branchements et de rejets permettront une installation adéquate de la population, une mobilité fluide des habitants et faciliteront les relations spatiales entre la zone proposée aux extensions et le reste de la ville.

L'approbation de l'étude a été prononcée en 2009 par arrêté de Monsieur le wali sous le n°.... . En passant à l'application pratique du PDAU Intercommunal, plusieurs contraintes d'ordres administratives, sociales, économiques et de leadership entre les administrations et les autorités locales des deux communes, sont apparus qui malheureusement manifeste des limites de ce dernier qui s'est révélée par la suite peu efficace du fait de son inapplication sur terrain jusqu'à ce jour

Cependant il est nécessaire de mettre en lumière les souhaits et aspirations des dirigeants des deux communes en vertu de cette nouvelle stratégie urbanistique et d'aménagements de leurs territoires.

En effet, de prime à bord pour les autorités locales de la commune d'Ain-Beida, il est primordial que les

nouveaux sites d'extensions prévus dans le cadre de l'étude feront l'objet d'un transfert de propriété pour être intégrés aux réserves foncières de la commune d'Ain-Beida pour pouvoir répondre

en premier lieu aux besoins et aux déficits des habitants en matière d'espaces, d'activités, d'infrastructures

Il faut signaler aussi qu'actuellement une partie de ces sites est affectée à des équipements importants tel que la centrale de production d'électricité, le centre de rééducation et la zone d'activités, qui sont d'un apport important pour le secteur socio économique future et pour la création de richesses, de poste de travail²⁸ et de rentrées de recettes importantes à la trésorerie communale ainsi qu'au désengorgement urbain actuelle de la

ville. D'un autre cote, Aïn-Beïda aspire à la réalisation d'une Conurbation dont l'embryon existe, qui rassemblera la ville à sa périphérie sud ouest qui connaît actuellement une mobilité importante de la population, une activité économique intéressante et une urbanisation rapide suivant l'axe de la RN 80. Cette conurbation se traduira par le rattachement de la partie sud de la ZHUN en longeant la route nationale allant vers Khenchela, au Pos A²⁹ avec ses 1600 logements collectifs programmés dans le cadre du quinquennal II et qui sont en cours de réalisation par des promoteurs privés, qui actuellement fabriquent cette partie de la ville, jusqu'à l'unité de traitement du bois et du liège (ex SNLB) ainsi qu'à un ensemble de cinquante constructions individuelles situées sur le territoire communale de F'kirina d'une part. D'autres parts, les lotissements El Aurès, En Nahdha (plus de 1200 logements individuels) seront rattachées aux lotissements d'Ain Oum el Guemel et à la ZAD³⁰ existante, ainsi qu'à la centrale de production d'électricité nouvellement réalisée, ceci sur une distance de cinq kilomètres.

Quant à la population qui s'installera dans cette zone, une question se pose pour elle, dépendra-t-elle administrativement d'Aïn-Beïda ou de F'kirina ? Sachant pertinemment qu'une partie importante de cette dernière réside à Aïn-Beïda et n'envisage aucun rattachement et dépendance à l'APC³¹ de F'kirina. Contrairement aux habitants d'Aïn-Beïda, une bonne partie de ceux de F'kirina espèrent habiter et vivre à Ain Beïda. D'où la question pertinente: à qui reviendra le droit de gestion du sol et qui sera le maître d'œuvre de l'urbanisation préconisé par le PDAU Intercommunal ? L'APC d'Aïn-Beïda ou celle de F'kirina alors comment s'y prendre ?

Par contre, au niveau de la commune de F'kirina qui est à vocation agro-pastorale de premier choix, où, on ne recense pratiquement aucune activité industrielle, artisanale, touristique ou de services, elle enregistre un taux de chômage des plus élevé qui bat son plein de la région, dus en partie à la désertion massive de la main d'œuvres jeune du secteur de l'agro-pastoralisme, pour aller rejoindre les villes voisines, notamment la ville d'Ain-Beïda où existent des opportunités d'exercer l'activité commerciale sous ses différents aspects notamment l'aspect informel, source d'enrichissement rapide et/ou de travailler dans le secteur de la construction étatique ou privé bien payant, ceci depuis longtemps et précisément durant la décennie noire des années 1990 jusqu'à nos jours. Opportunités qui ne sont pas toujours des réussites pour tous. Il faut citer aussi les programmes et les investissements importants mis en place par l'État pour promouvoir et créer un développement efficient et rapide de l'agriculture et du pastoralisme dans la commune de F'kirina, qui malheureusement non pas pu changer la situation ni la faire évoluer au contraire elle est dans un état d'érosion, un exode rural important, un grand manque de revenus et de recettes communales, un développement urbain faible et affaibli (dont les chiffres Dpat).

Pour ces raisons, les autorités locales de F'kirina pensent avoir une des alternatives qui peut parer à la demande sociale en matière de logements, de travail, d'équipements et de service, en effets on opère sur les futures extensions de la ville d'Aïn-Beïda prévus sur leur territoire communal, qui leur permettront d'avoir de nouveaux horizons et de nouvelles opportunités pour un développement économique intéressant, une augmentation des recettes communales, une rentabilité fiscale, la création de pôles générateurs de dynamiques urbaines et territoriales. [Note 7]

Constats, interrogations et réflexions

Cependant, depuis l'approbation du PDAU intercommunal en 2011, les procédures et démarches d'acquisition du sol, l'application sur le terrain des résolutions et aménagements prévus dans le cadre du PDAU ne sont jusqu'à présent pas mis en exécution par les autorités publiques et locales, elles sont dans un état stationnaire. Actuellement, une polémique émanant de la population et des autorités locales de F'kirina, pose une problématique avec acuité quant à l'intégrations territoriale et fonctionnelle entre les deux communes d'une cote, d'une autre cote dans le cadre de la hiérarchisation des espaces d'urbanisation et des aires agglomérées du territoire communal de F'kirina, il sera question de la nature du statut juridique, de la valeur foncière, et de l'impact territoriale de cette partie de la ville d'Aïn-Beïda sur la ville de F'kirina et son développement, vis à vis de sa population, de ses élus et de ses acteurs de l'urbanisme. La question principale qui s'impose concerne l'urbanisation de cette future partie de la ville d'Aïn-Beïda qui sera réalisée sur les terrains de F'kirina, constituera-t-elle une agglomération secondaire plus importante que son actuel chef lieu « F'kirina »? Ce qui nous emmène à parler d'une certaine dualité, de gouvernance et de pouvoir administratif entre agglomérations d'un même territoire communal, qui engendrera une impasse d'inapplication des directives et des affectations des sols établis dans le cadre du PDAU intercommunale. En plus de cela, l'intervention de l'Etat est absente jusqu'à ce jour pour mettre en exécution le contenu du PDAU Intercommunal, en effet, il est impératif de procéder à un nouveau découpage administratif entre les deux communes ou d'élaborer un protocole d'accord comportant toutes les directives, instructions et recommandations à entreprendre par les autorités locales des deux communes afin de faire face aux contraintes existantes et de lancer le processus de développement urbains des ces dernières.

Il est à remarquer que jusqu'à ce jour, aucune parcelle de terrain programmée pour les éventuelles extensions de la ville d'Aïn-Beïda sur le territoire communal de F'kirina n'as été acquise ni intégrée, bien au contraire l'état de son patrimoine foncière, de son tissu urbain et de son cadre bâtis, ce sont dégradés, appauvris et dénués des normes de l'urbanisme.

Conclusion

La ville d'Aïn-Beïda a fait l'objet de cinq études relatives aux instruments d'urbanisme dont, trois PUD, un PDAU et enfin un PDAU intercommunale regroupant la commune de Aïn-Beïda et celle de F'kirina. Cependant la ville d'Aïn-Beïda n'est toujours pas arrivée à asoir un développement harmonieux et une urbanisation adéquate qui répondent aux aspirations de ses habitants et qui solutionnent les problèmes, les contraintes, et les dysfonctionnements urbains qui se multiplient de jour en jour, entre autres la qualité urbaine de son cadre bâti qui n'évolue pas, l'éloignement des objectifs prévus par la planification urbaine plutôt on va à l'encontre de ces objectifs (programme de la ZHUN), une urbanisation laissée pour compte... En effet et en vertu de l'incohérence qui existe entre le contenu des outils de planification urbaine entre autres instruments d'urbanisme approuvés et les interventions urbaines sur la ville, entrepris par les autorités locales, conjuguées aux manques de coordinations, de participations, et de contributions objectives, participatives et officielles entre les différents acteurs, intervenants, fabricants de la ville (entre autres les élus locaux, les services techniques, les citoyens ordinaires, les bureaux d'études et la population), ont contribué à encourager l'absence de la gestion rationnelle et réfléchie des quelques aires d'urbanisation disponibles de superficies restreinte, des prises de décisions aléatoires et volontaristes, d'affectations et de re-affectations des sols sans analyses de faisabilité le cas de la ZHUN, de la dégradation rapide des assises des terrains favorables à l'urbanisation (zone sud et nord est de la ville, création de lotissement en masse ne respectant pas les normes de l'urbain : lotissements Aures 1-2, Es salem 1-2-3, El badre ...) et l'émiettement du foncier urbain qui se raréfie, d'une mise en pratique dénuée du contrôle de l'utilisation du sol et de l'espace, basé sur des pratiques urbaines non réfléchies et des implantations de projets en contradiction avec les prévisions et perspectives retenues dans le cadre des instruments d'urbanisme de la commune de Aïn-Beïda, PDAU approuvé (des coopératives immobilières individuelles implantées à la

place d'équipements structurants: l'exemple du lycée 800 places, centre de santé, terrains de sports au niveau de la ZHUN, ...) . Ce qui est à l'origine des dysfonctionnements urbains, du bien être de la population et du déséquilibre de la structuration urbaine de la ville. Depuis l'élaboration en 1990 du PDAU et celle du PDAU Intercommunal de 2006, la ville d'Aïn-Beïda n'a pu acquiescer qu'une partie minime d'espaces par rapport aux besoins réels de sa population et pour la concrétisation de son développement (acquisition de 100 hectares sur un besoin de 700).

L'indifférence en vers les instruments d'urbanisme de la part des gestionnaires, acteurs et intervenants sur les tissus urbains et le territoire a engendré la dilapidation du foncier urbain très recherchée et la création d'une désorientation de l'urbanisation de la ville dans un environnement caractérisé par l'infidélité envers toutes les planifications urbaines de la ville d'Aïn-Beïda. D'où la faiblesse de l'appareil juridico institutionnel de la gestion de l'urbanisme et de sa mise en œuvre.

En fin, en terminant avec cette allocution de la revue *Algerie Watch* : « *C'est la conséquence d'une planification socio économique défailante, d'une absence d'offensive en matière de réforme et d'une gestion sans vision prospective* »

Sources et références bibliographiques

1-PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, établi à partir de la promulgation de la loi 90/29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ayant pour objectifs « *l'affectation dominante des sol, les aires d'extensions, les projections de la population à court, moyen et long terme, les besoins théoriques des différents types d'équipements, du nombre de logements et en fin la proposition de la carte des POS nécessaire a l'occupation du sol et a l'application des directives de l'aménagement* »

2- Communication de Salah Bouchemal : production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques « *En Algérie les politiques urbaines ont toujours été moulées par la philosophie des doctrines et système d'évolution marqué par des mutations qui entretiennent une crise urbaine patente* »

3-PUD : Plan d'Urbanisme Directeur, instrument de planification et gestion de l'espace des villes et de leurs communes, adopté par la colonisation dans le cadre du plan de Constantine en 1958, après l'Indépendance de l'Algérie, il contenu d'être employé comme l'instrument d'urbanisme principal de gestion et d'aménagement de l'espace jusqu'à 1990.

4-PUP : Plan d'Urbanisme Provisoire, instrument de planification et d'aménagement conçu à partir de 1974 jusqu'à 1990 pour le développement des chefs lieu de communes dont la population est inférieur à 5000 habitants.

⁵ ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle, créées par l'Etat (circulaire instituant la ZHUN) à partir de 1975 est un outil d'aménagements et de programmation qui déclenche pour chaque programme de 1000 logements la mise en œuvre d'équipements d'accompagnement à court et moyen termes des villes algériennes qui souffrent de la crise du logement et qui enregistre des déficits importants en équipements et infrastructures.

6- ZI : Zone Industrielle, entre dans la cadre de la politique de la révolution industrielle instituée par l'Etat à partir de 1973 pour crée une industrie algérienne moderne, compétitive et créatrice de poste de travail.

7-Introduit en 1958 par l'autorité coloniale dans le cadre de l'application du plan de Constantine.

8-les nouvelles lois : Conformément aux instruments de planification, à la production des aires urbaines et aux formes de la villes, la promulgation d'une série de lois et de textes réglementaires, notamment les Lois 90/29 du 1^{er} décembre 1990, 90/25 du 18 novembre 1990, 90/08 du 7 avril 1990 et 90/09 du 7 avril 1990 portant orientations foncières en matière d'aménagement, d'urbanisme et de la politique de l'Etat envers la ville, par de nouvelles stratégies basées essentiellement sur la réhabilitation de la propriété privée, l'acquisition, la gestion et les transactions réglementées du foncier entre État et privé. La concertation citoyenne, la participation de tous les intervenants et acteurs dans la confection des outils d'urbanisme notamment le « PDAU » pour remplace le "PUD"

9-Les études ont eu un caractère mécanique, toutes étant faites selon le même moule et le même schéma méthodologique Rachid sidi Boumedine 2013 dans Echec des instruments ou instruments de l'échec ?. Editions les alternatives urbaines Alger 2013

10-Les URBAS : les centres d'études et de réalisation en urbanisme, les ex Caisse Algériennes de développement et d'aménagement du territoire CADAT créent en 1958, par la suite des 1976 elles ont changé de statut et d'appellation, CNERU : Centre national des études et réalisations en urbanisme. En fin et à partir de 1982, elles sont devenues les nouveaux centres d'études et de réalisation en urbanisme « URBA », qui existent a ce jour.

11- Commune de plein exercice : Commune ultramarine dont l'organisation, le fonctionnement et les attributions sont comparables à ceux d'une commune métropolitaine (wikipedie). Elle est administrée par un maire assisté d'un conseil municipal auquel prennent places des colons étrangers et des indigènes, les communes de plein exercice sont implantées sur des territoires de gestion administrative civile.

12- Découpage administratif de 1974 : Compte 31 wilayas dont plusieurs nouvellement créés, le cas de Oum El Bouaghi

13- Estimations de la population établie par la Direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya d'Oum El Bouaghi (DPAT)

14- Communication par Salah Bouchemal et Bendada Tawfik intitulée : Pratiques spatiales à Ain Beida : entre citoyenneté et ruralité, séminaire université Badji Mokhtare de Annaba en 2007

« Une première greffe, au nord-est de l'agglomération, donna le jour au Village nègre, un village ghetto qui regroupait quelques maisons précaires et gourbis construites en pierres et en pisé et abritant une population négroïde, avec des femmes et des hommes à tout faire, dont on s'empessait de solliciter les bras pour les besoins les plus astreignants »

15-HLM : Habitat collectif à loyer modère, opération entreprise par l'administration coloniale à partir de 1958 dans le cadre du plan de Constantine, pour le relogement de famille algérienne.

16 - CALSAT/Alger :

17 - CADAT/Alger : la caisse Algérienne de développement et de l'aménagement du territoire d'Alger

18 - URBACO: Centre d'études et de réalisation en urbanisme de Constantine

19- SATO/ Oum El Bouaghi: Bureau d'études d'architecture et d'urbanisme de la wilaya de Oum El Bouaghi, créée en 1976.

20- commune mixte : Dans l'Algérie coloniale, la commune mixte est une entité administrative fondée en 1868 alors que le territoire est principalement géré par l'administration militaire. Sa composition, son statut et son organisation sont définies par l'arrêté du 20 mai 1868. Son territoire est un territoire militaire sous une autorité civile. La commune mixte est une « agrégation de territoires dont centres de colonisation, douars et tribus, formant une circonscription politique et administrative » d'après BOGGA année 1868 n°267, Administration municipale en territoire militaire. Avec l'avènement de la troisième (III^{ème}) République et la restriction des territoires militaires, sa vocation essentielle était de permettre une avancée de la colonisation par une politique de peuplement des terres situées à l'intérieur du pays, cette politique était basée sur l'expulsion des paysans de leur terres pour assoir sa politique d'implantation. Cette attribution confère à la commune mixte un caractère transitoire pour ceux qui l'inventent : « la commune mixte pourra être sans aucune difficulté, érigée en commune de plein exercice, le jour où l'élément européen sera suffisamment développé, et où, de son côté, l'élément indigène se sera façonné aux idéaux de la colonisation ».

21- Le découpage administratif de 1984 en Algérie a augmenté le nombre de wilayas existantes de 31 à 49. La création de 18 nouvelles wilaya dont celle de Khenchela dans la région des Aurès, elle est limitrophe en grande partie à la wilaya d'Oum El Bouaghi, qui a enregistré une restriction de son territoire wilaya au profit de la wilaya de Khenchela, par contre la commune d'Aïn-Beïda a vu son territoire communal s'élargir du côté ouest en englobant l'agglomération de Bir Ounes.

22-Comite technique de la wilaya :Structure d'analyses et de contrôles des études et opérations de réalisation techniques, il est composée essentiellement des services de l'urbanisme, de l'hydraulique, des travaux publics, de la planification, de l'aménagement du territoire, de l'agriculture et du transport etc.

23- lois portant orientations foncières 90/29

24- Aïn-Beïda est le chef-lieu de la commune, la seule agglomération secondaire est Bir Ounes

25 Ouled Ghiles : tribu d'origine sud tunisienne provenant de la région de Bir El-Ater de la wilaya de Tebessa, a commencé à s'installer à partir de 2004 sur le flanc nord de la montagne de Bouakouz

26- Besoins estimés par l'étude du PDAU selon les résultats des différents recensements généraux de la population et de l'habitat ainsi que des statistiques collectées auprès des services de la wilaya et aussi par le biais des enquêtes établies par le bureau d'étude chargé.

27- Ce chiffre a été déterminé par les services de la direction des travaux publics de la wilaya d'Oum El Bouaghi en collaboration avec les services du transport de la wilaya en 2010 pour l'étude de sécurisation de la nouvelle voie ferrée reliant Aïn M'Lila à Tebessa en passant par la commune de Aïn-Beïda.

28 – Selon les estimations faites dans le cadre du PDAU Intercommunale (données de 2007), le nombre de postes d'emplois prévu est de Plus de 2000 repartis dans les secteurs du secondaire et du tertiaire.

29- Le POS A de la ville d'Aïn-Beïda, élaboré par le bureau d'études de la wilaya (SATO) s'étend sur une superficie de 68 hectares et prévoit un programme composé d'un nombre de 1500 logements collectifs, 350 lots de terrains pour l'habitat individuel et un ensemble d'équipements socioéconomique, éducatifs et culturels.

30- La ZAD : Zone d'activités et de dépôts, créée en 1990 par la wilaya au profit de la commune de F'kirina pour assoir les petites activités et services.

31-APC : Assemblée populaire communale, créée par

Notes

Note 1 :Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est censé déterminer selon le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 une démarche basée sur des alternatives obligatoires de participation, de transparence et de la concertation citoyenne prévu par les textes, lors du processus de son élaboration et de son approbation par la wilaya (cas similaire avec l'élaboration des POS), en effet des enquêtes publiques auxquelles sont soumis ces instruments seront ouvertes au niveau de la commune concernée par le PDAU.

Toute fois, il faut signaler que ces enquêtes parviennent que en fin d'élaboration de l'étude et ne font appel à l'avis du citoyen qu'une fois l'adoption du plan est prononcée par le comité technique chargé du suivi de l'opération. Ce qui constitue une entrave à la crédibilité d'un instrument d'urbanisme dont l'importance par rapport aux enjeux de la transformation de l'urbain est primordiale (Sidi Boumedine, 2013). D'ailleurs les avis et les recours des habitants ne sont que rarement pris en considération,

Note 2: L'exemple de la ville d'Aïn-Beïda est une illustration parfaite des problèmes et contraintes d'urbanisation vécue au quotidien dans les villes Algériennes. Les états de fait de surpeuplement, de démographie croissante, d'exode rural, de délinquance, de maux de société, de la crise de logement, du chômage, des problèmes de congestion, de la prolifération des constructions illicites et précaires depuis plusieurs décennies et de la dégradation du patrimoine colonial de l'ancien noyau urbain (actuel centre ville), liées à une planification urbaine déconstruite, au développement urbain et à l'inefficacité des outils d'urbanisme opérationnel ont généré de multiples aggravations à l'urbanisation de la ville et à son environnement urbain. A cette situation inquiétante se conjugue le fait des réalisations urbaines qui souffrent de défaillances techniques et malfaçons de réalisation ainsi que de la gestion inefficace des réseaux d'infrastructures (voirie ,assainissement, alimentation en eau potable et en différentes énergies ...) dont une bonne partie est en état précaire et dégradé. Ce qui a engendré des périples sur la qualité du cadre de vie, de l'environnement, de la maîtrise de l'espace urbain et de l'urbanisation de la ville.

Note 3: Il faut signaler qu'à partir de l'année 1880, il y a eu le lancement et la réalisation de plusieurs infrastructures importantes dans la ville telle-que : la gare ferroviaire, la traversée de la ville par une voie ferrée la reliant à plusieurs villes dont principalement Tébessa, Khenchela et Constantine, ainsi que la réalisation du réseau d'alimentation en énergie électrique. Ce qui a contribué à l'émergence d'Aïn-Beïda sur un territoire plus étendu que le sien englobant une vaste région de l'est algérien.

Note 4: Selon des entretiens et les déclarations réalisés auprès de certains acteurs de l'urbanisme de l'époque dont Messieurs Harket layachi et Samri Abdelhamid, respectivement subdivisionnaire de la direction de l'hydraulique (1970 jusqu'à 2002) et des travaux publics de la daïra d'Aïn Beïda, actuellement tous deux en retraite ; les instruments d'urbanisme de l'époque n'étaient que rarement consultés pour juste voir les limites du périmètre urbain et les possibilités d'affectations et de réaffectations des sols, en plus ces derniers n'étaient pas vraiment en conformité avec la réalité du terrain.

Note 5 : A partir de 1974, la ville d'Aïn-Beïda a été dotée par l'Etat d'un programme important d'équipements et d'habitat pour son développement socioéconomique, dont principalement un hôpital de 240 lits en première tranche, un centre enfuter de gaz butane, devant servir Aïn-Beïda et ses communes limitrophes, l'implantations de plusieurs lotissements destinés pour l'habitat individuel dont celui de Bellevue, de l'Espérance, d'El Hana , d'El Kahina 1 et 2 situés à l'est de la ville, d'un nombre important de coopératives immobilières, des logements collectifs tel que 750 logements ZHUN, 650 logements route de Khenchela, deux lycées ,deux Cem, deux supermarchés ,deux polyclinique, un stade de foot, des voies de contournement 'ouest et sud etc. L'implantation de la Zone industrielle à permis la création d'un nombre important de postes d'emplois sur le marché local du travail dont presque 1500 dans le secteur du textile, 2000 dans le secteur du Bâtiment, 400 dans le secteur de la maintenance mécanique etc.

Par contre, au début de la seconde moitié des années 1980 la ville a connue un ralentissement de son urbanisation ainsi que son développement, avec l'apparition d'espaces urbains non identifiés, encourageant l'émiettement et la spéculation du foncier. On assista aux affectations volontaristes des terrains frappés et soumis à des servitudes dus aux risques naturels et technologiques (terrains non aedificand) pour la création de lotissements a usage d'habitat individuel tel que les lotissements

dénommés sites 1, 2,3 et 4 à l'ouest de la ville. Ainsi que l'implantation de centaines de lots a usage d'habitation individuelle à la place d'équipements structurants qui étaient programmés dans le cadre de la ZHUN, dont un lycée de 800 places, un collège de l'enseignement moyen, de plusieurs écoles primaires, d'un centre culturel, de deux centre de sante, une maternité infantile, des terrains de sports etc.

Note 6: Parmi les objectifs de l'élaboration du PDAU on site :

-L'actualisation systématique de l'état existant du cadre bâti avec toutes les affectations spatiales en cours ou programmées ainsi que toutes les occupations d'espaces non réglementaires et illicite de l'urbanisation à travers l'aire urbaine de la ville. Il a aussi pour objectifs la détermination et la quantification des besoins en espaces d'urbanisation, en logements, infrastructures et équipements (sanitaires, culturels, éducatifs, administratifs etc.), la proposition de scénarios pour un développement urbain adéquat a une mise a niveau de la situation urbaine actuelle et enfin les estimations sociodémographiques des habitants, de l'emploi, des activités et services. Le PDAU a pour mission aussi l'établissement des différents plans relatifs aux études géotechniques du sol, à l'occupation et à l'affectation des sols, aux secteurs d'urbanisation et à leurs échéanciers, à la voirie et aux différents réseaux de viabilisation. Aussi pour une bonne prise des décisions réglementaires pour l'acquisition de nouveaux territoires permettant à la ville de s'étendre dans le cadre des nouvelles procédures financières d'octroi du foncier envers les propriétaires privées et étatiques conformément a la lois 90-29 relative à l'urbanisme et l'aménagement.

Note 7 : Il faut signaler que la limite communale ouest d'Aïn-Beïda, fait aussi limite actuelle de l'urbanisation de la ville d'une part, d'autres parts les terrains prévus pour l'extension de la ville dans cette zone sont de propriété étatique relevant du domaine public de la zone éparsé de la commune de F'kirina. Ce qui est théoriquement une alternative favorable pour la future urbanisation de la ville d'Aïn-Beïda. D'après les entretiens réalisés avec les présidents des deux assemblées populaires communales, les directeurs des services du domaine public de l'Etat, de l'urbanisme et de la DPAT de la wilaya qui nous ont fournis les détails techniques et juridiques des terrains concernés.